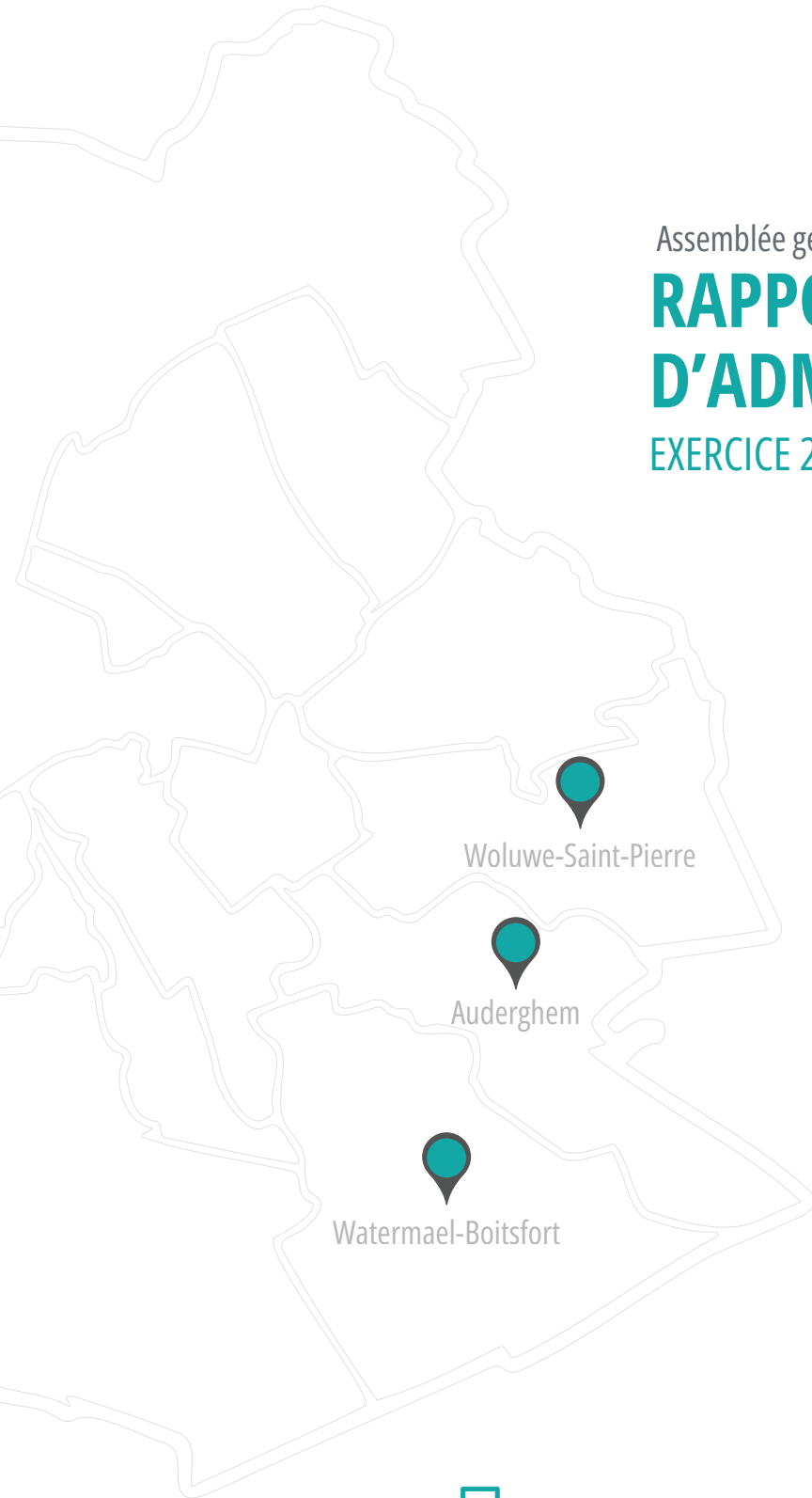


Assemblée générale - 11 juin 2026

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

EXERCICE 2025



RAPPORT D'ACTIVITES 2025

TABLE DES MATIERES

| | |
|--|----|
| Zoom sur 2025 – Chiffres clés..... | 3 |
| 1. En Bord de Soignes..... | 4 |
| 1.1. Missions..... | 4 |
| 1.2. Contrat de Gestion niveau 2 – 2022-2025..... | 6 |
| 1.3. Les valeurs d'En Bord de Soignes..... | 8 |
| 1.4. La gouvernance..... | 9 |
| 1.5. Le délégué social..... | 16 |
| 1.6. Social Housing Brussels – Fédération des SISP..... | 17 |
| 1.7. Le CoCoLo – Conseil Consultatif des Locataires..... | 20 |
| | 22 |
| 2. LA VIE DE LA SOCIETE..... | 23 |
| 2.1. Le personnel..... | 23 |
| 2.2. La communication..... | 34 |
| 3. LA VIE DES LOCATAIRES..... | 38 |
| 3.1. Les candidats..... | 38 |
| 3.2. Les attributions..... | 38 |
| 3.3. L'accompagnement social de nos locataires..... | 54 |
| 4. LE PATRIMOINE DE NOS 3 COMMUNES..... | 73 |
| 4.1 L'état de nos logements..... | 73 |
| 4.2 Les rénovations..... | 73 |
| 4.3. L'entretien..... | 92 |
| 4.4. Logements vides – Marché flux..... | 93 |
| 4.5. Le Plan Stratégique de Rénovation Durable - PSRD 2025-2035..... | 94 |



EN BORD DE SOIGNES
Logements sociaux - Sociale woningen

| | |
|---|-----|
| 5. RAPPORT FINANCIER 2025 | 99 |
| 6. RAPPORT DE GESTION 2025 | 117 |
| 7. RAPPORT DU COMMISSAIRE REVISEUR..... | 141 |



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - Bruxelles - 1160 - Brussel (Siège social/Hoofdzetel) | BE28 0011 2203 0120
TVA/VAT BE 0401.967.406 | RPM/RPR - TPIF Bruxelles/NLREA Brussel | 02 435 23 50 - **0800 35 245** | ebds@ebds.brussels | www.enbordesoignes.be

ZOOM SUR 2025 – CHIFFRES CLÉS

Actionnaires

- Les communes de Woluwe-Saint-Pierre, Auderghem et Watermael-Boitsfort, leur 3 CPAS, la région Bruxelles-Capitale et les actionnaires privés détiennent 4.636.607 parts d'En Bord de Soignes. 91% des logements de la société pour les 3 communes, les CPAS et la Région. Le reste sont des actionnaires privés

Patrimoine

- En Bord de Soignes compte 1847 logements répartis sur les communes d'Auderghem, Watermael-Boitsfort et Woluwe-Saint-Pierre.
- La SISP comptabilise un total de 121 studios, 574 logements 1 chambre, 679 logements 2 chambres, 392 logements 3 chambres, 77 logements 4 chambres et 4 logements de 6 chambres.

Ressources humaines

- 89 collaborateurs
- 86,2 équivalents temps plein
- 41,4% de femmes
- 58,6% d'hommes
- La moyenne d'âge est de 45 ans
- À la suite des élections sociales, mise en place d'un CPPT

Candidatures

- 1.703 ménages sont candidats-locataires (SISP mère)
- 36.757 ménages sont candidats-locataires (SISP fille)
- Pour un total de 38.460 dossiers

111 logements ont été attribués :

- 50 logements ont été attribués en 2025 via la BDR¹, soit 48% de plus que l'année dernière
- 24 logements ont été attribués pour mutations techniques/forcées et transferts
- 18 attributions dans le cadre d'un plan de relogement
- 18 logements ont été attribués via convention Article 35 (CPAS), Article 36 (maisons d'accueil), Article 36bis (sans-abrisme) et Article 37 (associations)
- 2 attributions via une convention Article 37
- 1 dérogation (attribution aux enfants occupant le logement depuis toujours)



¹ Base de Données Régionale



1. EN BORD DE SOIGNES

1.1. Missions

Une Société Immobilière de Service Public (SISP) est un organisme de droit public actif dans le domaine du logement social en Région de Bruxelles-Capitale. Sa mission principale consiste à mettre à disposition des logements de qualité à des ménages disposant de revenus modestes, dans le respect des règles fixées par les autorités régionales.

Les SISP assurent la gestion complète de leur parc immobilier. Cela comprend la construction, la rénovation, l'entretien et la mise en location des logements sociaux. Elles veillent également à garantir des conditions de vie décentes aux locataires, tant sur le plan technique (état des bâtiments, sécurité, salubrité) que sur le plan humain, en favorisant un accompagnement adapté lorsque cela est nécessaire.

Ces sociétés jouent aussi un rôle social important. Elles contribuent à la cohésion sociale en veillant à une mixité au sein de leurs ensembles de logements et en développant des initiatives visant à améliorer le vivre-ensemble. Elles constituent souvent un point de contact de proximité pour les locataires, notamment en cas de difficultés liées au logement.

Les SISP sont encadrées et contrôlées par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), qui définit les orientations générales du secteur, octroie des financements et s'assure du respect de la réglementation en vigueur.

En résumé, les SISP sont des acteurs essentiels de la politique du logement social à Bruxelles. Elles remplissent une mission d'intérêt général en garantissant l'accès à un logement abordable, tout en assurant une gestion responsable et durable de leur patrimoine immobilier.

La mission d'En Bord de Soignes

En Bord de Soignes veille, par exemple, au respect des règles relatives aux attributions de logements, aux calculs des loyers, à l'entretien et à la rénovation des logements.

Notre mission est définie par le Code bruxellois du Logement et certains arrêtés gouvernementaux.

Nos principales missions reprises à l'article 67 du Code bruxellois du Logement sont :

1° fournir aux personnes qui se sont inscrites auprès de la société et répondant aux conditions d'admission un logement destiné à la résidence principale dans les conditions fixées par le Code bruxellois du Logement et par le Gouvernement

2° acheter, transformer, assainir, rénover et entretenir des immeubles en vue de les donner en location aux personnes répondant aux conditions d'admission au logement social, modéré ou moyen notamment en veillant à ce que les espaces communs et les abords des logements sociaux soient agencés et aménagés dans un souci d'amélioration du bien-être des locataires, notamment par l'intégration d'innovations architecturales de type culturel

3° favoriser la prise en compte des difficultés sociales rencontrées par les locataires, notamment dans le cadre de partenariats, et assurer une gestion locative qui tienne compte des besoins des locataires

4° Développer la responsabilité des locataires et leur participation à la gestion de leur logement et de leur environnement physique et social



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

5° celles qui lui auront été confiées dans le cadre du contrat de gestion conclu entre la SLRB et la société, ou à défaut du règlement élaboré par la SLRB

6° établir annuellement un rapport sur son fonctionnement et ses activités qui est déposé à la SLRB

7° moyennant l'accord préalable de la SLRB, effectuer toutes opérations ayant un rapport avec celles énumérées par le Code bruxellois du Logement

8° exercer leur droit de gestion publique, conformément aux dispositions du Code bruxellois du Logement

9° conclure, moyennant accord de la SLRB, des conventions d'occupation précaire de logements dont la rénovation est programmée et dont les occupants font alors l'objet d'un accompagnement social assuré par un intervenant extérieur à la SISP

10° développer une stratégie foncière de la Société.

De manière générale, la société assurera ses missions découlant du Code bruxellois du Logement et de son objet social dans le respect des principes de transparence et d'égalité de traitement et de non-discrimination repris dans le Code bruxellois du Logement

D'autres missions complémentaires peuvent nous être confiées dans le cadre du contrat de gestion, ou à défaut, du règlement élaboré par la SLRB.



1.2. Contrat de Gestion niveau 2 – 2022-2025

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

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

Les SISP remplissent leurs missions en respectant quatre valeurs fondamentales :

- **Égalité des usagers** : les SISP appliquent les principes d'égalité de traitement tels que définis dans le Code bruxellois du Logement. Les principes d'égalité impliquent qu'aucune distinction ne soit faite entre les usagers quant à l'accès au service public rendu par les sociétés immobilières comme au service rendu lui-même. Chaque usager doit ainsi être à même de bénéficier des prestations des SISP sans se trouver en position d'infériorité en raison de sa condition sociale, de son handicap, ou de tout autre motif tenant à sa situation personnelle ou à celle du groupe social dont il fait partie. Il est toutefois à noter qu'égalité des usagers ne veut pas dire uniformité de la prestation envers ceux-ci. Le principe d'égalité d'accès et de traitement n'interdit pas de différencier les modes d'action du service public afin de lutter contre les inégalités économiques et sociales. A cet égard, les réponses aux besoins des usagers émergent sur base du principe d'équité ; c'est-à-dire qu'elles peuvent être différenciées dans l'espace et dans le temps et doivent l'être en fonction de la diversité des situations des usagers. C'est donc au travers des valeurs d'égalité et d'équité que les SISP, appuyées par la SLRB, entendent mener leurs missions. Ces valeurs n'ont de sens qu'à partir de l'instant où les notions d'empathie, de bienveillance, de respect, d'intégrité et de solidarité sont pleinement partagées et intégrées à l'échelle sectorielle.
- **Empowerment** : la notion d'empowerment réfère à l'octroi de davantage de pouvoir à des individus et groupes d'individus pour agir sur les conditions sociales, économiques, politiques, ou écologiques auxquelles ils sont confrontés. En d'autres mots, l'empowerment exige la reconnaissance de la responsabilité individuelle des usagers sur la vie collective, ce qui passe notamment par la mise en exergue du respect des différentes contributions et l'apport de solutions adaptées aux besoins des sujets sociaux. En tant que valeur clé de ce contrat de gestion, les SISP ancrent donc leur approche sur une conception tant individuelle que collective de l'empowerment.
- **Professionalisme** : ce concept permet à la SLRB et aux SISP de porter un regard sur les exigences des activités et réalisations spécifiques dont elles sont en charge, sur les critères retenus pour évaluer ces actions et réalisations, et sur les attentes à satisfaire du public-cible. L'enjeu focal du professionnalisme concerne donc la définition de la qualité du travail à accomplir et les mécanismes de régulation permettant d'assurer que le travail soit mené à bien. Au travers la notion de professionnalisme, la SLRB et les SISP appliquent les principes d'excellence, d'efficacité et de qualité des services rendus dans le cadre de l'exécution du présent Contrat de gestion. La SLRB et les SISP visent in fine à exercer avec une grande compétence et une exemplarité l'ensemble des projets menés.



- **Confiance** : la réalisation de l'ensemble des missions confiées aux SISP implique une étroite collaboration entre ces dernières et la SLRB. La bonne collaboration attendue entre la SLRB et les SISP pour les missions de gestion immobilière, d'action sociale, de gestion locative et de gestion financière dépend directement du niveau de confiance qui règne entre les parties. La confiance constitue un élément essentiel dans l'efficacité de la collaboration et peut même être identifiée comme la condition principale de la réussite de la collaboration. Le présent contrat de gestion met dès lors l'accent sur l'importance de la confiance à s'accorder mutuellement et permettant de créer un espace d'initiative où la SLRB et les SISP pourront exprimer tout leur professionnalisme.

Tous les ans, les SISP doivent mettre à jour un plan stratégique à 5 ans, reprenant la stratégie et les priorités de la société sur 5 plans différents :

1. L'investissement
2. L'entretien du patrimoine
3. La gestion locative
4. La gestion d'entreprise
5. L'action sociale

La remise de ce plan et l'atteinte des résultats donnent éventuellement droit à des incitants. Les SISP qui ne souhaitent pas conclure de contrat de gestion avec la SLRB sont soumises au Règlement (article 48).

Les objectifs du contrat de gestion niveau 2 sont les suivants :

► **Domaine qualité**

Objectif 1 : Améliorer le niveau de qualité et la performance énergétique des logements existants

Objectif 2 : Accélérer la production de nouveaux logements

Objectif 3 : Développer une approche qualité en vue d'améliorer la performance des SISP

Objectif 4 : Améliorer la qualité des services offerts par la SLRB aux SISP

Objectif 5 : Améliorer la performance de la gestion financière du secteur

► **Domaine sociétal**

Objectif 6 : Développer une stratégie d'action sociale transversale

Objectif 7 : Veiller à garantir une interactivité sociale et une mixité fonctionnelle qui renforce la qualité de vie au sein des quartiers

Objectif 8 : Stimuler l'innovation et le décloisonnement de la politique du logement social

► **Domaine interne**

Objectif 9 : Développer une culture interne centrée sur l'autonomie, la responsabilisation et un leadership humain

Objectif 10 : Développer un environnement de travail digital moderne répondant aux besoins des métiers et permettant de développer la culture « paperless »

Objectif 11 : Poursuivre la mise en place des nouveaux espaces de travail





1.3. Les valeurs d'En Bord de Soignes

RESPECT

EN INTERNE Nous mettons l'accent sur le respect mutuel, l'**écoute** active et la **considération** des droits, des opinions et des contributions de nos collègues. Nous accordons une importance significative à la manière dont nous nous traitons les uns les autres, au **savoir-vivre**, à la politesse. Nous déconstruisons les clichés et, plus que tolérer, nous **incluons**.

EN EXTERNE Nous valorisons et apprécions les personnes pour leur **diversité** et leur contribution positive à la société en créant un environnement inclusif où chacun se sent accepté et respecté. Nous respectons le **cadre légal** et particulièrement la déontologie et la vie privée. Nous interagissons avec les locataires et les autres parties prenantes de l'entreprise de manière respectueuse.

EQUITE

EN INTERNE Nous nous traitons de manière équitable, sans discrimination ou favoritisme. Les décisions sont prises de manière **impartiale**. Les employés et la direction font preuve d'**honnêteté** dans leurs interactions professionnelles. Nous ne mentons pas et ne dissimulons ou manipulons pas l'information.

EN EXTERNE Nous sommes **intègres** tant envers nos locataires et candidats que nos prestataires. Nous adoptons des pratiques **éthiques** et nous évitons les comportements frauduleux, la corruption ou toute autre forme de malversation.

SOLIDARITE

EN INTERNE Nous nous **soutenons** les uns les autres en cas de difficultés. Nous provoquons des réunions, même informelles. Nous assistons nos collègues pour les plannings et les remplacements.

EN EXTERNE Nous sommes **empathiques** envers nos locataires. Nous prenons le temps de nous renseigner sur les problèmes spécifiques auxquels ils sont confrontés tout en fixant les limites de comportements acceptables.

PROFESSIONNALISME

EN INTERNE Nous prenons des responsabilités, nous nous **engageons**. Nous cultivons la **confiance** mutuelle. Nous disons ce que nous faisons. Nous faisons ce que nous disons. Nous maintenons et développons nos **compétences** pour exceller. Nous offrons du feedback.

EN EXTERNE Au quotidien, nous améliorons nos **échanges** avec les acteurs du secteur. Nous faisons montre d'attention en gardant en tête la mission d'une SISF. Nous sommes **proactifs**. Nous veillons au **sérieux** et la **qualité** de nos prestations.

ESPRIT D'EQUIPE

EN INTERNE Nous reconnaissons l'apport de l'autre, la **complémentarité** de nos métiers, de nos compétences respectives et les **partageons** volontiers. Nous montrons de la **reconnaissance** et de la **gratitude**.

EN EXTERNE Nous démontrons qu'En Bord de Soignes est un ensemble d'employés complémentaires qui veille au **bien-être** de ses locataires. Nous sommes soudés et reflétons une image de sérieux.

COMMUNICATION

EN INTERNE Nous favorisons une **communication** claire, concise, ciblée et pertinente. Une communication interne **transparente** et **ouverte** pour renforcer notre sentiment d'appartenance, nous **motiver** et nous **encourager**. On se parle.

EN EXTERNE Nous adaptons notre communication en fonction de notre récepteur. Nous pratiquons une communication externe **efficiente** qui permet de mettre en avant nos valeurs et notre mission.

TRANSMISSION

EN INTERNE Nous partageons nos connaissances. Nous sommes désireux d'**apprendre**, de nous former, de former de nouveaux collègues. Nous nous **informons** mutuellement sur de nouveaux produits, de nouvelles pratiques.

EN EXTERNE Nous partageons nos valeurs avec nos locataires. Nous échangeons avec les autres SISF.



1.4. La gouvernance

La structure organisationnelle d'En Bord de Soignes est composée de différents organes internes et externes, de gestion stratégique et opérationnelle, de contrôle, d'évaluation et de participation citoyenne.

L'article 31 des statuts prévoit :

« Le Conseil d'administration peut déléguer la gestion journalière, ainsi que la représentation de la société en ce qui concerne cette gestion, à un ou plusieurs de ses membres, qui portent le titre d'administrateur-délégué, ou à un ou plusieurs directeurs.

Le Conseil d'administration détermine s'ils agissent seul ou conjointement.

Les délégués à la gestion journalière peuvent, en ce qui concerne cette gestion, attribuer des mandats spéciaux à tout mandataire.

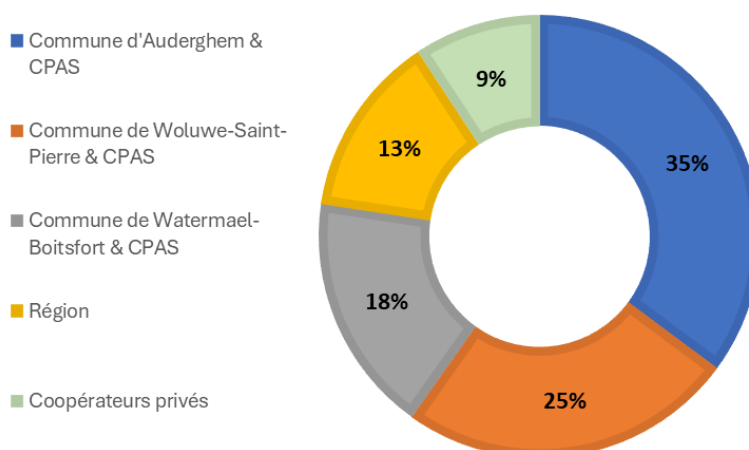
Le conseil d'administration fixe les attributions et rémunérations éventuelles pour les délégués à la gestion journalière dans le respect des dispositions applicables en la matière. Il peut révoquer en tout temps leurs mandats.

Le Conseil d'administration détermine les éléments de la gestion journalière dans le respect de la définition de la gestion journalière, reprise dans le Code des sociétés et associations, comprenant les actes et les décisions qui n'excèdent pas les besoins de la vie quotidienne de la société, les actes et les décisions qui ont un intérêt mineur et les actes et décisions qui ont un caractère urgent. »

L'Assemblée Générale

L'Assemblée générale, constituée de tous les actionnaires d'En Bord de Soignes, se réunit annuellement, vérifie et évalue les missions de la société, nomme les membres du Conseil d'administration et approuve les comptes annuels ainsi que le budget. Elle donne décharge aux administrateurs et nomme le réviseur d'entreprise.

Elle se compose de l'ensemble des coopérateurs de la société qui se répartissent 4.636.607 parts.



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

Le Conseil d'Administration

Les articles 24 à 35 des statuts de la SISP régissent l'administration de la SISP par son CA. Ils définissent notamment la composition, la nomination, la révocation, les allocations, les modes de délibération, les compétences, l'exécution des décisions du CA ainsi que les délégations de pouvoir et de signature conférées au Comité de Gestion (CG) et au Comité de Direction.

Le Conseil d'Administration d'En Bord de Soignes est composé de 16 administrateurs :

- ▶ 6 mandats d'administrateur sont réservés à la commune de Woluwe-Saint-Pierre ;
- ▶ 7 mandats d'administrateur sont réservés à la commune d'Auderghem ;
- ▶ 3 mandats d'administrateurs sont réservés à la commune de Watermael-Boitsfort.

La durée de leur mandat est fixée à six ans.

Un ordre du jour accompagné de propositions de décisions est envoyé une semaine avant la séance.

Le CA se réunit le 1^{er} mardi du mois à 18h sauf pendant les vacances d'été avec possibilité de déplacer le CA pour urgence motivée.

Le Conseil d'Administration s'est réuni 12 fois durant l'année 2025.

Missions du Conseil d'administration

Le Conseil d'administration constitue l'organe de gestion stratégique de la Société Immobilière de Service Public. Il exerce ses missions dans le respect du cadre fixé par la Région de Bruxelles-Capitale et sous la tutelle de la SLRB.

Définition des orientations stratégiques

Le Conseil d'administration détermine les grandes orientations de la société en cohérence avec les politiques régionales du logement public.

À ce titre, il :

- ▶ fixe les objectifs à moyen et long terme ;
- ▶ approuve les plans stratégiques et opérationnels ;
- ▶ veille à l'adéquation des actions de la SISP avec ses missions de service public.

Contrôle et suivi de la gestion

Le Conseil d'administration assure un contrôle permanent de la gestion de la société.

Il :

- ▶ examine et approuve les budgets, comptes annuels et rapports de gestion ;
- ▶ suit les indicateurs financiers et opérationnels ;
- ▶ veille au respect des obligations légales, réglementaires et administratives ;
- ▶ s'assure de la mise en place de dispositifs de contrôle interne efficaces.



Encadrement de la direction

Le Conseil d'administration encadre et supervise la direction générale.

Il :

- ▶ nomme et, le cas échéant, révoque la direction générale ;
- ▶ fixe les objectifs de gestion ;
- ▶ évalue les performances ;
- ▶ veille à une répartition claire des responsabilités entre gouvernance et gestion opérationnelle.

Garantie de la bonne gouvernance

Le Conseil d'administration veille à une gouvernance transparente, responsable et conforme aux principes du service public.

Il :

- ▶ adopte des règles de fonctionnement internes ;
- ▶ prévient et gère les conflits d'intérêts ;
- ▶ garantit la collégialité des décisions ;
- ▶ veille au respect des principes d'éthique et de déontologie.

Prise de décision sur les actes majeurs

Le Conseil d'administration est compétent pour toutes les décisions structurantes pour la société.

Il :

- ▶ approuve les investissements et projets immobiliers ;
- ▶ valide les programmes de rénovation, de construction et d'acquisition ;
- ▶ décide des engagements financiers importants ;
- ▶ autorise les conventions et partenariats significatifs.

Gestion des risques et conformité

Le Conseil d'administration veille à la maîtrise des risques auxquels la société est exposée.

Il :

- ▶ identifie les risques stratégiques, financiers, juridiques et opérationnels ;
- ▶ s'assure de la mise en place de mesures de prévention et de gestion des risques ;
- ▶ veille à la conformité avec les réglementations applicables, notamment en matière de marchés publics, de protection des données et de gestion locative.



Suivi des missions sociales

Dans le cadre spécifique des SISP, le Conseil d'administration veille à la réalisation des missions sociales.

Il :

- ▶ garantit l'accès au logement pour les publics cibles ;
- ▶ veille à la qualité du service rendu aux locataires ;
- ▶ s'assure du bon entretien et de la valorisation du patrimoine ;
- ▶ soutient les actions favorisant la cohésion sociale et le bien-vivre dans les ensembles de logements.

Relations avec les autorités de tutelle

Le Conseil d'administration assure les relations avec les autorités publiques et de tutelle.

Il :

- ▶ veille au respect des orientations et directives de la Région ;
- ▶ assure la transmission des informations requises à la SLRB ;
- ▶ représente la société dans ses relations institutionnelles.

Le Comité de Gestion

Le « Comité de Gestion » est chargé de préparer les délibérations du CA et de prendre, par délégation du CA, les décisions suivantes :

En matière de Gestion Locative

Il :

- ▶ Met en œuvre les dispositions relatives à l'inscription des candidats-locataires
- ▶ Attribue les logements sociaux
- ▶ Accueille et traite les plaintes, les contestations et les demandes émises par les locataires.

En matière de Gestion Stratégique, Financière et Patrimoniale

Il :

- ▶ Suit le recouvrement des dettes locatives
- ▶ Met en place et suivi d'indicateurs permettant le développement d'un contrôle de gestion conforme aux standards applicables en la matière.



En matière de Marchés Publics

Il :

- ▶ Arrête le cahier spécial des charges, choisit les modes de passation, engage la procédure d'attribution, attribue ou n'attribue pas, conclut et exécute les marchés de travaux, de fournitures et de services dont le montant hors TVA n'excède pas 50.000 euros HTVA.

En matière de Personnel

Il :

- ▶ Met en place une procédure générale d'engagement par appel à candidature.
- ▶ Informe le CA des postes vacants et lui communique les descriptions de fonction hormis les remplacements intérimaires lors de l'incapacité de travail d'un titulaire du poste, cela fait partie de la gestion journalière qui est de la responsabilité du Comité de Direction.

Autres compétences

- ▶ Gérer les implantations de bureaux de la société
- ▶ Approuver la communication externe de la société et assurer ses rapports avec la presse ;

Organisation du Comité de Gestion

- ▶ Le Comité de gestion se réunit une fois par mois
- ▶ Comme pour le CA, un ordre du jour accompagné de propositions de décisions est envoyé une semaine avant la séance.

Le Comité de Direction

Il se compose :

- ▶ Directeur général
- ▶ Directrice du Département locatif
- ▶ Directeur du Département action sociale
- ▶ Directeur du Département technique
- ▶ Coordinatrice Investissement
- ▶ Coordinatrice Ressources humaines
- ▶ Coordinateur Financier



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

Le comité de direction joue un rôle central dans le pilotage stratégique et opérationnel d'une organisation. Ses missions peuvent varier selon la structure, mais on retrouve généralement les rôles suivants :

Définir la stratégie

Le CODIR participe à l'élaboration des orientations à moyen et long terme :

- Définition des objectifs stratégiques
- Priorisation des projets
- Adaptation aux évolutions du contexte (réglementaire, économique, social)

Prendre des décisions clés

Il agit comme instance de décision sur les sujets importants :

- Arbitrage entre différents projets ou investissements
- Validation des budgets
- Choix organisationnels majeurs

Assurer le pilotage de l'organisation

Le comité suit la mise en œuvre des décisions :

- Analyse des indicateurs de performance
- Suivi des résultats financiers et opérationnels
- Ajustement des actions si nécessaire

Coordonner les services

Le CODIR garantit la cohérence entre les différents départements :

- Alignement des priorités
- Partage d'informations
- Gestion des interdépendances entre services

Gérer les risques

Il identifie et anticipe les risques :

- Risques financiers, juridiques, RH, opérationnels
- Mise en place de mesures préventives



- Suivi des incidents et plans d'action

Porter les valeurs et la culture

Le comité de direction donne l'impulsion :

- Promotion des valeurs de l'organisation
- Exemplarité managériale
- Communication interne claire et cohérente

Superviser les ressources humaines (au niveau stratégique)

- Validation des grandes orientations RH
- Suivi des effectifs et compétences clés
- Gestion des situations sensibles (conflits, réorganisations)



1.5. Le délégué social

Le délégué social est un représentant de la SLRB chargé de veiller à la bonne mise en œuvre des missions sociales des SISP, notamment en matière de gestion locative et d'accompagnement des locataires.

Il agit comme une interface entre la SLRB et la SISP sur toutes les questions à caractère social.

Au quotidien, le délégué social :

- ▶ Contrôle le respect des conditions d'inscription et d'attribution des logements. Lorsque la société lui soumet une demande de dérogation aux règles d'attribution d'un logement, le délégué social examine le caractère urgent et exceptionnel de la situation et le cas échéant émet un avis favorable à la demande.
- ▶ Veille au respect des règles de calcul du loyer et des charges. Le cas échéant, il contrôle le bien-fondé des demandes de réductions sociales spécifiques introduites par la SISP au profit des locataires.
- ▶ Assiste à toutes les réunions de gestion organisées par chacune des SISP dont il a la charge.
- ▶ Traite également toutes les plaintes qui sont introduites dans les formes requises par la loi, par des candidats-locataires et des locataires.
- ▶ Peut contraindre les responsables de SISP à traiter tous les points qui lèsent clairement l'intérêt général.
- ▶ Donne également des avis et conseils aux membres du personnel des SISP et aux instances dirigeantes. Il répond à toute demande d'information qui lui est soumise par le public.

Ses autres tâches à moyen terme :

- ▶ Le délégué social s'assure de la bonne exécution du contrat de gestion qui lie les SISP à la SLRB.
- ▶ Il vérifie que les règles administratives et de gestion des SISP sont respectées de manière régulière.

Pour chacune des SISP dont il a la charge, le délégué social :

- ▶ Établit un rapport semestriel (tous les 6 mois), détaillant l'ensemble de ses activités : nombre d'inscriptions, de plaintes, statistiques, dérogations, etc.
- ▶ Rédige un rapport annuel portant sur le respect des règles administratives et de gestion sociale.



1.6. Social Housing Brussels – Fédération des SISP



Social Housing Brussels (SHBxl vzw) est la nouvelle fédération professionnelle des 16 sociétés immobilières publiques (SIP) opérant en Région de Bruxelles-Capitale.

Depuis le 1er janvier 2024, elle a repris les activités de la Vereniging Sociale Huisvesting - Association du logement social (VSH-ALS vzw) et de la Fédération des sociétés coopératives de logement à Bruxelles (Fesocolab asbl-vzw).

Les **16 sociétés immobilières publiques** (SISP) de Logement social Bruxelles opèrent sous l'égide de la Société bruxelloise du logement (SLRB). Ensemble, elles gèrent 41 000 logements et emploient 1 400 équivalents temps plein (ETP). L'association a pour objet de représenter, fédérer, promouvoir et soutenir les sociétés immobilières publiques (SISP) de la Région de Bruxelles-Capitale, quelles que soient leur organisation, leurs spécificités ou leur philosophie.

L'objectif est de renforcer la position d'acteur professionnel clé, ouvert sur le monde et reconnu dans le secteur du logement social bruxellois.

Mission

La Fédération des logements sociaux de Bruxelles parle d'une seule voix au nom de ses membres et, sur cette base, développe un partenariat constructif avec les autorités régionales bruxelloises au profit du secteur du logement social et des locataires sociaux.

« Représenter, rassembler et soutenir les SISP afin de renforcer le dialogue, les services et les performances pour le bénéfice de tous. »

Vision

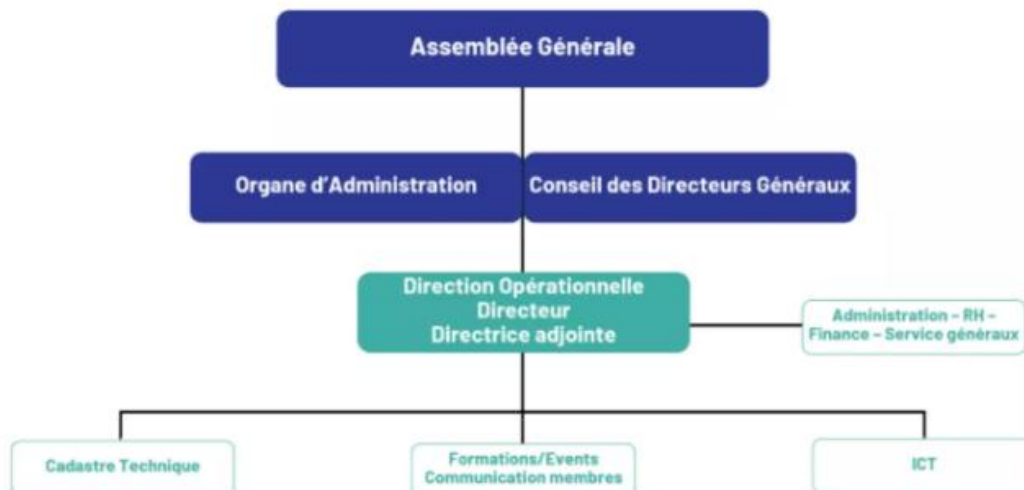
Nous souhaitons consolider notre position d'acteur professionnel majeur, ouvert sur le monde et reconnu dans le secteur du logement social bruxellois. Nous contribuerons à relever les défis sociétaux par un dialogue constructif avec toutes nos parties prenantes, en partageant notre expertise et nos perspectives collectives sur les enjeux de notre secteur.

Valeurs

Nous créons un environnement motivant, stable, durable et bienveillant dans lequel les principes de loyauté, de solidarité et de confidentialité permettent à nos membres d'échanger des idées librement et en toute confiance.



STRUCTURE



Voyage d'étude à Vienne

L'objectif principal de ce voyage, en octobre, était de créer un cadre d'échanges approfondis autour des thématiques du logement social et de la rénovation urbaine, grâce à des rencontres enrichissantes avec :

- Des professionnels du secteur,
- Des représentants des autorités locales,
- Des acteurs associatifs engagés

Les objectifs du voyage étaient :

- ▶ Découvrir les pratiques viennoises en matière de logement social, d'urbanisme et de gestion immobilière.
- ▶ Favoriser les échanges d'expériences sur des thématiques telles que la durabilité, l'innovation architecturale, et l'implication des résidents.
- ▶ Renforcer les liens entre les directeurs des SISP et créer un cadre propice à la réflexion stratégique.



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

Les membres de SHB ont rencontré leurs homologues de Wiener Wohnen, l'organisme public municipal supervisant l'habitat social à Vienne. Ce partenariat permettra de co-construire un programme incluant notamment :

- ▶ Sessions d'échanges sur les bonnes pratiques et les réalisations locales et internationales en matière de logement social, en particulier :
 - Rénovation et construction durable,
 - Respect des normes de sécurité, salubrité et équipement,
 - Efficacité énergétique,
 - Accompagnements sociaux liés au logement.
- ▶ Visites de logements sociaux et de projets similaires comme la Karl Marx Hoff,
- ▶ Découverte de projets de rénovations urbaines exemplaires.

20 km de Bruxelles



Suite au succès de l'édition précédente, SHB (Social Housing Brussels), en collaboration avec les SISF bruxelloises, a organisé une participation commune aux 20 km de Bruxelles (course et marche), qui se sont déroulés le 25 mai 2025 au Parc du Cinquantenaire.

C'était l'occasion idéale pour se retrouver entre homologues, relever un défi sportif et partager un moment de convivialité sous un même étendard.

En plus de l'aspect sportif, cet événement fut également l'occasion de participer à une bonne action. Une plateforme dédiée a été mise en place pour récolter des dons au profit de causes solidaires. Une belle manière de joindre l'utile à l'agréable.



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

1.7. Le CoCoLo – Conseil Consultatif des Locataires

Le Conseil Consultatif des Locataires (CoCoLo) rassemble des locataires élus et représentant tous les locataires d'une SISF. C'est l'organe intermédiaire entre les locataires sociaux et la SISF.

Il gère les questions concernant un groupe ou l'ensemble des locataires. Il n'a pas pour mission de régler les problèmes individuels.

Les locataires sociaux peuvent élire des délégués CoCoLo pour les représenter auprès de leur SISF et faire entendre leur avis. Les locataires choisis sont eux-mêmes des locataires sociaux. Ils sont élus pour une période de 4 ans.

La SISF informe le CoCoLo de ses projets, qui émet un avis avant que les décisions ne soient prises, dans l'intérêt général des locataires sociaux.



Le CoCoLo exerce plusieurs missions essentielles visant à représenter les locataires et à favoriser le dialogue avec la SISF.

Sa première mission consiste à émettre des avis. D'une part, il existe des avis dits « de droit » : sauf en cas d'urgence, le Conseil d'Administration (CA) doit obligatoirement consulter le CoCoLo sur certains sujets importants. Cela concerne notamment les programmes d'entretien, de rénovation et d'aménagement des immeubles et de leur environnement lorsque les dépenses dépassent 83.392,61 € hors TVA (montant 2021), la méthode de calcul des charges et des décomptes, l'adoption ou la modification du règlement d'ordre intérieur (ROI), les programmes liés aux équipements collectifs ainsi que les actions d'information et d'animation culturelles et sociales. D'autre part, le CoCoLo peut également rendre des avis de sa propre initiative sur tout sujet relevant des compétences du CA, en particulier ceux liés aux quartiers de logements. La SISF est tenue d'informer le CoCoLo, au moins une fois par trimestre, des suites données à ces avis. Si le CA ne suit pas les recommandations émises, il doit en expliquer les raisons par écrit.

La deuxième mission du CoCoLo est de participer aux réunions du Conseil d'Administration de la SISF. Il y est représenté par deux délégués âgés d'au moins 18 ans. Ces représentants disposent d'un droit de vote pour les questions d'intérêt général, mais ne participent pas aux discussions concernant le personnel, l'attribution des logements ou les dossiers individuels.

Le CoCoLo a également pour mission d'organiser ou de collaborer à des activités d'animation. Il contribue ainsi à la vie de quartier et à la convivialité au sein des logements sociaux, notamment par des actions de propreté, des fêtes ou la diffusion de bulletins d'information.

Par ailleurs, il organise des réunions de locataires. Au minimum quatre fois par an, il invite l'ensemble des locataires sociaux à des assemblées générales. Ces rencontres permettent à la fois de présenter les activités du CoCoLo et les projets de la SISF, et de recueillir les préoccupations des locataires sur des questions d'intérêt général. Certains CoCoLo mettent également en place des réunions de quartier à une échelle plus locale.

Pour mener à bien ses missions, le CoCoLo dispose de moyens logistiques et humains. La SISF met à sa disposition un ou plusieurs locaux pour organiser ses réunions, ainsi qu'un budget de



fonctionnement calculé en fonction du nombre de locataires. L'utilisation de ce budget est contrôlée par la SLRB. Les membres du CoCoLo bénéficient aussi de formations pratiques et théoriques, portant par exemple sur la rédaction d'avis, la communication, la prise de parole en public, la conduite de réunions, le calcul des charges ou encore les économies d'énergie. Des journées d'échange sont également organisées à l'échelle régionale. En cas de besoin, un service de médiation peut être mis en place à la demande du CoCoLo.

La SLRB assure un rôle d'encadrement en veillant au respect de la réglementation relative aux CoCoLo et au bon déroulement des relations entre les SISF et les représentants des locataires.

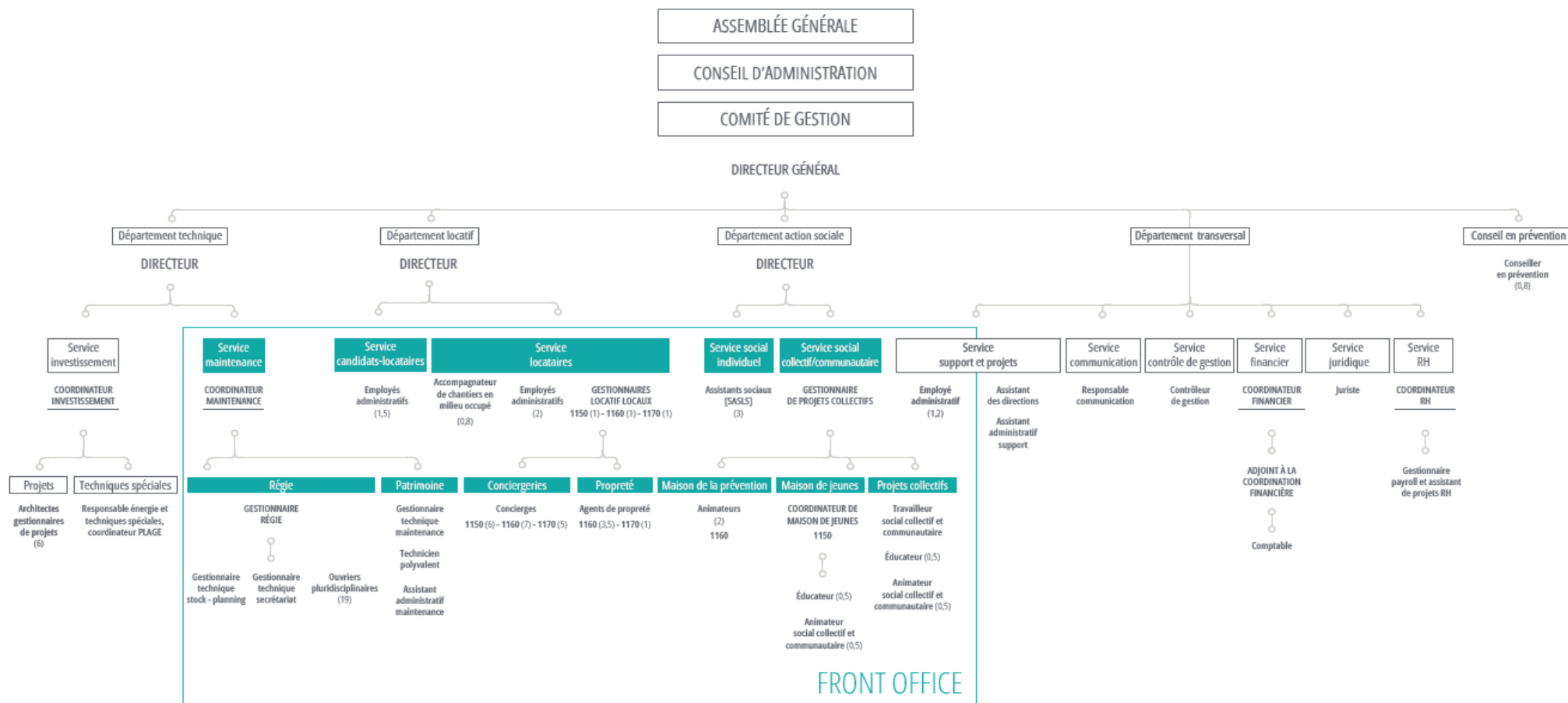
La mise en place d'un CoCoLo nécessite une participation d'au moins 5 % des locataires aux élections. Une fois élu, le CoCoLo doit se réunir dans les deux mois. Sa composition dépend du nombre de locataires représentés : il comprend des membres effectifs et des suppléants en nombre égal. Les membres effectifs sont ceux qui ont obtenu le plus de voix et disposent du droit de vote. Les suppléants participent aux réunions et remplacent les effectifs en cas d'absence, avec droit de vote uniquement dans ce cas. Au moins deux membres doivent être âgés de 18 ans ou plus.

Lors de sa première réunion, le CoCoLo élit son Bureau, composé d'un président, d'un secrétaire et d'un trésorier. Il peut également désigner des adjoints (vice-président, secrétaire adjoint, trésorier adjoint). Ces fonctions sont réservées aux membres effectifs et ne dépendent pas du nombre de voix obtenues lors des élections. Le CoCoLo désigne également les deux représentants qui siègeront au Conseil d'Administration de la SISF. Tous les mandats sont d'une durée d'un an, renouvelables.

Enfin, un membre effectif qui ne remplit plus les conditions d'éligibilité ou de vote perd sa qualité de membre. De même, si un membre exerce un mandat au sein d'une SISF ou un mandat politique, sa participation au CoCoLo est suspendue pendant la durée de ce mandat et il est remplacé par un suppléant.



Organigramme



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - Bruxelles - 1160 - Brussel (Siège social/Hoofdzetel) | BE28 0011 2203 0120
TVA/VAT BE 0401.967.406 | RPM/RPR - TPIF Bruxelles/NLREA Brussel | 02 435 23 50 - **0800 35 245** | ebds@ebds.brussels | www.enbordssoignes.be

2. LA VIE DE LA SOCIETE

2.1. Le personnel

Chiffres clés

89
collaborateurs

41,4%
de femmes

58,6%
d'hommes

86,2
équivalents
temps plein

La moyenne
d'âge est de
45 ans

Justification des missions d'intérim

Sur les quatre intérimaires ayant presté en 2025, trois s'inscrivaient en réalité dans un processus d'étalement des coûts de recrutement. Le recours à l'intérim présente en effet un double avantage pour En Bord de Soignes : il permet de répondre rapidement aux besoins en cas de vacance de poste, tout en offrant une période d'évaluation équivalente à une période d'essai. Les sociétés d'intérim proposent soit un engagement sur payroll rapide avec facturation d'un coût unique lié au coût de la recherche du candidat et à la perte de bénéfice de facturation du coût intérim, soit un maintien sous statut intérimaire pendant une période minimale de six mois, permettant d'étaler ce coût et de sécuriser davantage le choix du candidat. Une seule personne a été prise pour un remplacement de quelques semaines.



Le développement du personnel

Les formations

Formations suivies en 2025

| | |
|---|--|
| <p>Formations ouvertes à tous</p> <ul style="list-style-type: none"> • Accueillir avec professionnalisme • Gestion de l'agressivité • Gestion du stress et techniques de relaxation • Communication non verbale • Communiquer par e-mail - niveau intermédiaire / Apprendre à écrire un e-mail professionnel • Cultiver son intelligence émotionnelle au travail • Néerlandais • Secourisme • Self-défense • Gestion du temps et des priorités <p>Technique :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exemples inspirants de rénovations de bâtiments publics • Formation Phéniks EDL • Réforme du régime fiscal des plus-values sur actions • Antilope • Formation DV <p>Travaux manuels</p> <ul style="list-style-type: none"> • Amiante • Manutention manuelle des charges • Initiation à l'extinction incendie et évacuation • BA4 (électricité) • Electricité pour chauffagistes <p>Locatif</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le renouvellement du bail commercial : 10 points d'attention • Actualités des expulsions de logement • Rénovation en Milieu Habité • Décompte de charges • Accueillir une personne en situation de handicap | <p>RH</p> <ul style="list-style-type: none"> • Formation Valorisation • Intervention psycho-sociale en situation d'urgence collective : principes et mise en pratique • Jurisprudence de la Cour de justice depuis mai 2024 - Marchés Publics • L'assurance de la Responsabilité Civile Générale : nouveautés - Livre 6 du Code civil. • Les frais propres à l'employeur Remboursement des frais & la fiche fiscale • Les nouvelles règles de paiement • Maitriser l'évaluation du personnel : fondements, enjeux et techniques d'entretien pour les agents évaluateurs • Focus sur les aides à l'embauche et à la formation <p>Juridique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pratique des marchés publics - depuis le recensement des besoins jusqu'à l'exécution du marché • Formation 3P • Les délais de prescription dans la phase d'exécution des marchés publics • Actualité réglementaire et jurisprudentielle de l'année 2024 <p>Divers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recyclage personne de confiance-supervision • Réseaux métiers SHB <p>Informatique</p> <ul style="list-style-type: none"> • Excel avancé • Outlook • Phéniks • Introduction à l'IA générative |
|---|--|



Le plan cafétaria

Lors du Conseil d'Administration du 3 septembre 2024, nous avons proposé des solutions innovantes de valorisation du personnel. Parmi les solutions proposées, le « Plan Cafétaria » nous paraissait une alternative intéressante.

Pour rappel, le Plan Cafétaria est une formule flexible de rémunération qui permet aux membres du personnel de choisir parmi un éventail d'avantages sociaux et d'options de rémunérations en fonction de leurs besoins et leurs souhaits.

Cette formule permet de renforcer la satisfaction et la motivation des travailleurs en leur offrant une plus grande personnalisation de leur rémunération. C'est également un levier pour attirer et retenir les talents.

Il est ressorti de nos entretiens, que seul PAYFLIP a été en mesure de répondre à toutes nos questions sur le sujet et de nous présenter une solution « clé en mains » d'implémentation d'un Plan Cafétaria qui répondrait à la taille et aux besoins d'En Bord de Soignes.

La société Payflip propose une solution de plan cafétaria digitalisé, destinée à permettre aux organisations de mettre en place une rémunération flexible de manière simple, sécurisée et conforme à la législation belge. Concrètement, Payflip met à disposition une plateforme en ligne qui permet de convertir une partie de la rémunération existante (par exemple une prime, un bonus ou un budget déterminé par l'employeur) en un ensemble d'avantages personnalisables choisis directement par le travailleur.

Le principe de la solution repose sur la neutralité budgétaire pour l'employeur : le coût global reste identique, mais le travailleur peut bénéficier d'une valeur nette plus intéressante que s'il percevait cette rémunération sous forme de salaire classique. Via la plateforme Payflip, chaque collaborateur dispose d'un espace personnel lui permettant de visualiser son budget, de comprendre l'impact fiscal de ses choix et de sélectionner les avantages qui correspondent le mieux à sa situation personnelle (mobilité, matériel, assurances, congés, formations, etc.), dans le cadre défini par l'employeur.

Payflip se positionne également comme un outil d'accompagnement, et pas uniquement comme une interface technique. La société aide l'employeur à définir la politique du plan cafétaria, à structurer les règles internes, à sécuriser les aspects juridiques et fiscaux et à intégrer le dispositif dans les processus de paie existants. L'objectif affiché est de limiter la charge administrative pour les services internes tout en garantissant la conformité aux règles sociales et fiscales en vigueur.

Enfin, Payflip met en avant le plan cafétaria comme un levier d'attractivité, de motivation et de fidélisation des travailleurs, en leur offrant davantage d'autonomie et de liberté de choix dans leur rémunération, sans remettre en cause le cadre collectif ni les équilibres budgétaires de l'organisation.



La solution proposée par PAYFLIP inclut les aspects suivants :

- ▶ Le lancement sur site et/ou via webinar de la présentation du concept de Plan Cafétéria ;
- ▶ L'accompagnement d'un expert PAYFLIP durant toute la phase d'intégration ;
- ▶ La rédaction des documents juridiques ;
- ▶ Une assistance juridique ;
- ▶ Le conseil dans la sélection des partenaires ;
- ▶ Un accès à l'outil 365 jours par an ;
- ▶ Une plateforme en ligne « user friendly » et permettant de nombreuses simulations ;
- ▶ Un support durant les heures de travail et les jours ouvrables ;
- ▶ La gestion de la paie mensuelle (liée au Plan) ;
- ▶ L'intégration des avantages ;
- ▶ Des rapports financiers basiques.

L'accompagnement dans la définition de nos besoins pour l'implémentation d'un CRM

L'objectif 4 du Contrat de Gestion 2 nous demande de poursuivre, avec la SLRB, le développement de la plateforme digitale unique et partagée Artémis afin de renforcer la transversalité, la transparence, la simplification administrative et l'accès aux outils partagés.

Dans le cadre de cette stratégie de digitalisation du secteur il apparaît que nous devons migrer d'un ERP (Enterprise Resource Planning) vers un CRM (Customer Relationship Management).

Un CRM est un logiciel qui permet de gérer la relation avec les clients : pour les SISP principalement les locataires. Dans le détail, un logiciel de type CRM centralise toutes les informations relatives aux locataires. Par ailleurs, ce logiciel enregistre toutes les interactions d'une SISP avec ses locataires, quel que soit le canal de communication utilisé.

Un ERP est un logiciel qui couvre des dimensions de la gestion d'une SISP. Cette capacité est liée à la présence de différents modules comportant des fonctionnalités dédiées à une activité spécifique comme : la comptabilité, la gestion du stock ou le dossier d'un locataire.

Si un logiciel type CRM aide les entreprises à optimiser leurs interactions avec les clients, un logiciel de type ERP les aide à améliorer l'ensemble du processus interne en centralisant les ressources

La SLRB a conclu un accord-cadre pour les besoins d'implémentation d'un CRM et de gestion de projets et les besoins d'implémentation d'un outil de comptabilité analytique et budgétaire.

L'objectif de cette centrale est de fournir à la SLRB, et aux SISP, un soutien par le biais des prestations de consultance.

Le marché comprend 2 lots :

Lot 1 : Intégrateurs Microsoft Dynamics 365 CMS – CRM et outils Microsoft de planification

Lot 4 : Accompagnement stratégique et méthodologie. Le lot 4 est prévu pour soutenir le lot 1 uniquement.



Renforcement digital - Projet R2D2D

En juin 2025, notre Conseil d'Administration a marqué son accord pour le démarrage de la première phase de notre projet de renforcement digital que nous avons baptisé « R2D2 ».

Durant l'été, trois consultants des sociétés Ngage et FacOrg, ont rencontré une quinzaine de personnes au sein d'En Bord de Soignes. Leur objectif : comprendre comment on travaille aujourd'hui et faire un état des lieux clair des outils utilisés dans nos différents métiers.

Ces réflexions ont débouché sur ce que l'on appelle des « cartographies » qui sont des représentations imagées des applications utilisées aujourd'hui dans nos différents métiers et, à partir de ce qui existe, imaginer à quoi pourrait ressembler un futur plus simple, plus fluide et plus cohérent sur le plan digital.

La première concrétisation de cette transformation digitale a concerné notre module comptable et financier. En effet, le module financier de PHENIKS a atteint sa limite. Le passage obligatoire à la facturation électronique à partir du 1^{er} janvier 2026 nous a amené à adopter un nouveau logiciel de gestion comptable et financière. En décembre 2025, nous avons entamé la migration de PHENIKS vers le logiciel ADFINITY développé par la société EASI.

Le lot 4 a pour objectif de permettre la mise en place de projets de transformation digitale en tenant compte de l'impact humain au niveau des pratiques et de la culture de l'entreprise. Ce type de projets impacte l'entreprise de plusieurs manières, il est donc nécessaire d'investir dans un accompagnement qui puisse tenir compte du contexte spécifique et de la maturité de chaque adjudicateur.

Obligations règlementaires et organisationnelles

Le séminaire annuel

L'article 58 de nos statuts stipule :

« Tous les ans les membres du personnel seront conviés le 2ème jeudi ouvrable du mois de septembre à participer au séminaire. Lors du séminaire les thèmes suivants devront être abordés : 1) Le développement économique et social en cours et future de la personne morale, (2) Le bien-être au travail, (3) Une présentation du rapport d'activité et d'une mesure des comptes de la personne morale, (4) la politique de gestion du personnel, le recrutement et la formation continue. »

En septembre 2025, les sujets suivants ont été abordés :

- ▶ Le développement économique et social d'EBDS
- ▶ Le rôle d'un conseiller en prévention
- ▶ Le plan cafétéria
- ▶ Sensibilisation aux RGPD



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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

L'indexation des salaires

Les salaires ont été indexés en mars 2025.

Le Comité pour la Prévention et la Protection au Travail (CPPT)

Le CPPT est un organe de concertation sociale obligatoire en Belgique, instauré par la loi sur le bien-être au travail.

Il doit être créé dans toute entreprise comptant au moins 50 travailleurs et est composé de représentants de l'employeur et de représentants élus des travailleurs.

Ses principales missions sont de rendre des avis et de formuler des propositions sur tout ce qui concerne le bien-être des travailleurs, notamment en matière de sécurité au travail, de protection de la santé, d'ergonomie, d'hygiène, d'embellissement des lieux de travail et de protection de l'environnement. Il examine également les risques psychosociaux, les accidents de travail et les mesures de prévention à mettre en place.

En pratique, c'est dans ce cadre que sont présentés et approuvés des documents tels que le Plan Annuel d'Action, le Plan Global de Prévention, les analyses de risques ou encore les procédures d'urgence.

Rapports des actions et points discutés en CPPT

Au cours de l'année 2025, le Comité pour la Prévention et la Protection au Travail (CPPT) a poursuivi un travail structuré de renforcement de la politique de bien-être et de sécurité au sein d'En Bord de Soignes, avec l'accompagnement de la Conseillère en prévention externe.

En juin, plusieurs actions préparatoires ont été menées afin de structurer la démarche de prévention. La Conseillère en prévention a pris connaissance des documents existants, rédigé les comptes rendus de sécurité et élaboré les templates du Plan Annuel d'Action (PAA) et du Plan Global de Prévention (PGP), intégrant les sept domaines du bien-être au travail. Une visite des lieux de travail de la Régie a également été réalisée, permettant d'identifier plusieurs points d'attention, notamment le manque de luminosité dans certains bureaux, la nécessité d'une analyse photométrique, ainsi que des risques spécifiques à la menuiserie liés à l'accumulation de sciure de bois, générant à la fois un risque de glissade et une zone ATEX. Dans l'attente de la remise en service du système d'aspiration automatique, des mesures de nettoyage renforcées ont été maintenues.

Une attention particulière a également été portée aux conditions de travail à l'antenne de Watermael-Boitsfort, avec l'étude de solutions contre les fortes chaleurs, notamment l'installation de rideaux thermiques, qui devra faire l'objet d'une analyse sur site. Une réflexion a aussi été engagée sur l'acquisition de gants anti-piqûres pour le personnel chargé de la gestion des déchets.



Les travaux relatifs à l'analyse des risques ont été renforcés avec la programmation d'une analyse complète du site, débutant par la menuiserie, le garage et les espaces de stockage, ainsi qu'une future visite des parties communes associant les concierges et agents de propreté. Une analyse des produits chimiques utilisés a également été initiée, avec un travail de simplification des fiches de données de sécurité afin de les rendre plus accessibles aux travailleurs.

Le suivi des risques psychosociaux a également constitué un axe important, avec la réactivation de l'analyse réalisée précédemment afin d'identifier les mesures de prévention concrètes à mettre en œuvre en collaboration avec les ressources humaines.

L'organisation du service maintenance a continué d'évoluer, notamment à travers la numérotation des camionnettes et une réflexion approfondie sur les conditions de travail en hauteur. Il a été rappelé que tout travail sur échelle simple nécessite la présence d'un second travailleur, sauf utilisation de dispositifs plus sécurisés comme les échelles à passerelle ou échafaudages adaptés. Une formation spécifique au travail en hauteur devra être organisée, avec l'appui de Mensura et des fabricants concernés. Les représentants du personnel ont également été invités à transmettre les besoins matériels identifiés sur le terrain afin d'adapter les achats d'équipements.

Les conditions ergonomiques des postes de travail sur écran ont également fait l'objet d'une attention particulière, avec la perspective d'une analyse des risques musculosquelettiques et des recommandations concrètes portant notamment sur l'utilisation de réhausseurs fixes, de coussins dynamiques et d'autres adaptations ergonomiques.

En septembre et octobre, plusieurs analyses techniques ont été menées. Des mesures acoustiques réalisées à la Régie ont mis en évidence un niveau sonore nécessitant des investigations complémentaires pour réduire le bruit généré par l'extracteur de poussières. L'analyse de risques du Cycl-O-Pouce et du Bunker a été finalisée, tandis qu'un audit global d'EBDS a été présenté, incluant désormais l'évaluation des équipements de protection individuelle et des vêtements de travail.

Le CPPT a également renforcé son attention face aux épisodes de canicule. Les représentants des travailleurs ont demandé qu'un point spécifique soit systématiquement inscrit à l'ordre du jour lors des périodes de fortes chaleurs, avec analyse de la charge de travail, mesures des températures et de l'humidité relative, ainsi que définition de solutions adaptées.

En novembre, les résultats de l'analyse de risques du Cycl-O-Pouce ont été présentés et les mesures de prévention correspondantes seront intégrées dans le futur PAA et PGP. Plusieurs documents opérationnels ont également été validés et corrigés, notamment le document « Que faire en cas d'évacuation » ainsi que la liste d'enregistrement des premiers secours.

Enfin, plusieurs demandes spécifiques ont été relayées par les représentants des travailleurs : la réalisation d'exams pulmonaires pour les travailleurs potentiellement exposés à Watermael-Boitsfort, la création d'un plan canicule structuré via un groupe de travail dédié, ainsi que l'organisation d'une réunion spécifique avec les concierges, à laquelle la Direction a marqué son accord de principe.



L'ensemble de ces travaux illustre la montée en puissance d'une démarche de prévention structurée et concertée au sein d'En Bord de Soignes, visant à améliorer durablement la sécurité, la santé et les conditions de travail de l'ensemble des collaborateurs.

RGPD (Règlement Général sur la Protection de Données)

Rapport annuel de notre DPO¹ Octogone

Situation générale

En Bord de Soignes part d'une base solide en matière de conformité RGPD : une volonté réelle d'amélioration, une collaboration établie de longue date avec un DPO externe, et un personnel ayant déjà intégré certaines bonnes pratiques. Plusieurs outils existent d'ailleurs déjà — procédure de gestion des droits, rapport d'incidents, politique de vie privée — mais leur faible diffusion interne limite considérablement leur efficacité. C'est précisément là que réside le principal défi de l'organisation.

Principaux constats

Sensibilisation et culture RGPD

La méconnaissance des procédures internes constitue le premier obstacle. Une minorité seulement du personnel est familiarisée avec les outils disponibles, et la confusion persiste entre l'adresse RGPD générale et celle du DPO. Le rôle même du DPO reste flou pour une partie des équipes, ce qui fragilise l'ensemble du dispositif de conformité.

Gouvernance et organisation interne

Sur le plan administratif, la désignation du DPO n'a pas encore été officialisée. Par ailleurs, celui-ci n'apparaît pas dans l'organigramme et n'est pas systématiquement consulté lors des décisions impliquant des données personnelles, ce qui nuit à la cohérence de la gouvernance RGPD.

Registre des traitements

Le registre existe et a été récemment mis à jour, ce qui est positif. Toutefois, certaines bases de licéité retenues sont incorrectes : le recours à l'« intérêt légitime » est notamment prohibé pour une autorité publique. La distinction entre responsable de traitement et sous-traitant manque également de clarté dans plusieurs entrées.

¹ Délégué à la Protection des Données



Encadrement des sous-traitants

La clause sous-traitance en vigueur ne satisfait pas aux exigences de l'article 28 du RGPD : plusieurs éléments obligatoires font défaut, notamment la durée du traitement, les obligations de confidentialité, les modalités d'exercice des droits et les obligations pesant sur le sous-traitant. La fiche de sous-traitance est elle aussi incomplète, et il n'existe à ce jour aucun inventaire centralisé et exhaustif des sous-traitants.

Sécurité et vidéosurveillance

Une analyse d'impact relative à la protection des données (AIPD) aurait dû être conduite avant l'installation des caméras, au regard du caractère systématique de la surveillance et de la vulnérabilité des personnes concernées. Cette étape obligatoire n'a pas été réalisée.

Analyses d'impact (AIPD)

Si une AIPD relative à la gestion locative a bien été réalisée, celle concernant l'accompagnement social fait toujours défaut. Plus généralement, les critères du Comité européen de la protection des données (CEPD) semblent insuffisamment maîtrisés, ce qui expose l'organisation à des erreurs d'évaluation quant à l'obligation de réaliser une AIPD.

Exercice des droits

Aucune demande formelle n'a été reçue à ce jour, mais les demandes sont traitées de manière informelle, par e-mail ou téléphone, sans traçabilité suffisante. La procédure interne existe mais demeure méconnue. Par ailleurs, la communication automatique envoyée aux travailleurs sortants pour les informer de la suppression de leurs données est non conforme : le droit à l'oubli relève de l'initiative de la personne concernée, et non de l'organisation.

Site web et réseaux sociaux

La politique de confidentialité est incomplète — elle ne mentionne pas les cookies et aucune bannière de consentement n'est en place. Les pages Facebook et LinkedIn d'En Bord de Soignes ne comportent aucune information RGPD. Le score de sécurité du site (A-) reste acceptable mais mérite d'être amélioré.

Transferts internationaux

La dimension des transferts hors Union européenne n'est pas systématiquement prise en compte dans le choix des prestataires, et ces transferts ne sont pas documentés dans le registre.



Plan d'action

Priorités immédiates — dans les 3 mois

La première urgence est la formation et sensibilisation de l'ensemble du personnel : droits des personnes, bonnes pratiques, rôle du DPO, identification des incidents et procédures existantes. Sans cette étape, les autres actions perdent une grande partie de leur portée.

Il convient ensuite de finaliser la désignation officielle du DPO et de l'intégrer formellement dans l'organigramme, afin de lui donner la visibilité et l'autorité nécessaires à l'exercice de sa mission.

En parallèle, le registre des traitements doit être révisé en profondeur : correction des bases légales, mise à jour des critères AIPD et ajout des mentions manquantes (sources, profilage, etc.).

L'encadrement des sous-traitants doit également être revu dans son ensemble : rédaction d'une nouvelle clause conforme à l'article 28, révision de la fiche sous-traitance et constitution d'un inventaire centralisé.

Enfin, il est indispensable de réaliser l'AIPD relative à l'accompagnement social, de réviser la procédure d'exercice des droits — en mettant fin à la communication automatique non conforme —, et de créer un registre des demandes permettant d'assurer la traçabilité.

Priorités secondaires — dans les 6 mois

Il s'agira de mettre à jour la politique de confidentialité du site web, d'y ajouter une bannière de consentement aux cookies conforme, et d'intégrer une information RGPD sur les réseaux sociaux. Concernant la vidéosurveillance, il conviendra de vérifier si une AIPD est requise et de constituer un registre spécifique. Les transferts hors UE devront être systématiquement vérifiés lors du choix de nouveaux prestataires et documentés dans le registre.

Objectif à long terme — 12 mois et au-delà

À plus long terme, l'organisation devra mettre en place un système de suivi des indicateurs RGPD, en vue d'atteindre un niveau de maturité 4 — objectif fixé dans le cadre de ce rapport.

Synthèse — Top 5 des actions les plus urgentes

1. Former et sensibiliser l'ensemble du personnel — condition préalable à toute autre démarche.
2. Officialiser la désignation du DPO et l'intégrer dans l'organigramme.
3. Réviser le registre des traitements (bases légales et critères AIPD).
4. Encadrer les sous-traitants (clause conforme, fiche révisée, inventaire centralisé).
5. Réaliser les AIPD manquantes : accompagnement social et vidéosurveillance.



La médecine du travail

MENSURA remplace le CESI

Notre Service externe pour la protection et la prévention au travail est confié aux mains de Mensura qui remplace le CESI.

Mensura est une organisation renommée dédiée à la sécurité et à la santé au travail, offrant une expertise approfondie en matière de gestion des risques psychosociaux, y compris les plaintes pour harcèlement moral et sexuel.



2.2. La communication

Introduction

L'année 2025 a été particulière pour le Service communication, assuré par une personne.

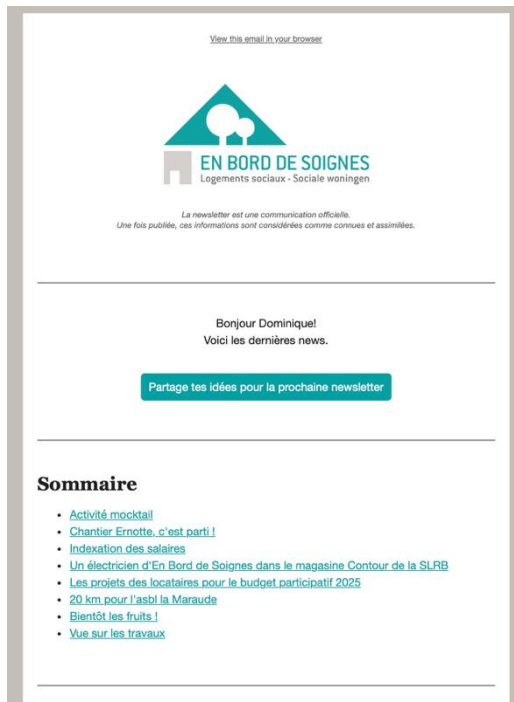


Après une première absence d'un mois au printemps, puis une absence de juin à novembre, l'organisation du travail a dû s'adapter. Certaines actions ont été maintenues, d'autres annulées ou relancées progressivement à partir de l'automne.

Au quotidien, le rôle est resté le même, faire circuler l'information, rendre les sujets compréhensibles et permettre aux projets d'exister concrètement, que ce soit en interne ou en externe.

Communication interne

La communication interne s'est construite autour d'un équilibre simple : informer, expliquer et donner du sens.



Les newsletters ont un contenu volontairement varié. L'objectif n'est pas seulement de transmettre des informations, mais de rendre visibles les réalités du terrain et de permettre à chacun de mieux comprendre ce qui se passe dans les autres services.

Certaines newsletters ont mis en avant des situations concrètes, comme les interventions des Concierges à la Cité de l'Amitié en début d'année. D'autres ont permis d'expliquer des sujets plus techniques, comme l'incident lié à la BDR ou encore la migration du serveur, avec des consignes précises pour permettre à chacun de s'organiser.

Les projets en cours ont également été relayés : travaux, budget participatif, initiatives sociales ou encore transformation digitale. L'objectif reste toujours le même, éviter que les informations restent isolées dans les services et permettre une vision plus globale de l'activité.

En parallèle, de nombreuses communications plus directes ont été réalisées : procédures obligatoires, rappels RH, consignes IT ou informations ponctuelles. Ce sont souvent des contenus très techniques au départ, qui doivent être reformulés pour être compris rapidement et appliqués correctement.



Les Activités du personnel

L'organisation des activités du personnel a occupé une place importante tout au long de l'année.

Chaque activité demande une préparation complète : choix du lieu, coordination avec les prestataires, gestion des inscriptions, organisation des déplacements, communication en amont et rappels. À cela s'ajoute la gestion des contraintes liées aux différents sites, aux horaires de travail et aux habitudes de chacun.

Les repas sont choisis avec une attention particulière portée à la diversité des collaborateurs : alternatives végétariennes, absence d'alcool, prise en compte des restrictions alimentaires ou culturelles. L'objectif est simple, permettre à chacun de participer sans se poser de question.

Plusieurs moments collectifs ont été organisés en 2025 : la Galette des rois, la Chandeleur, le barbecue du personnel chez Flore au Bois de la Cambre, ainsi que la fête du personnel de fin d'année au Teatro à Watermael-Boitsfort.

D'autres activités ont également eu lieu, comme Interville, l'atelier mocktail, la visite Horta, l'initiation au golf, la sortie au jardin botanique de Meise et le wakeboard. Certaines activités prévues, comme le vélo, les champignons ou les massages, n'ont finalement pas pu être maintenues et ont nécessité des ajustements en cours d'année.



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

Communication locataires et supports

La communication vers les locataires a principalement accompagné des projets concrets portés par les services.



Le budget participatif en est un bon exemple. La participation importante observée sur les activités témoigne du travail mené par le Service social collectif et communautaire. La communication a soutenu cette dynamique en assurant la visibilité des projets et en accompagnant ses différentes étapes.

De nombreux supports ont été réalisés au cours de l'année : flyers, affiches, brochures ou contenus pour les valves électroniques. Chaque support répond à aux besoins précis d'informer, prévenir, expliquer ou accompagner un projet.

Parmi les réalisations, on retrouve notamment les supports pour le potager des Hérissons, les affiches de prévention, les communications liées aux alarmes incendie ou encore les documents destinés aux locataires sur les interventions techniques.



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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

Production de contenus et accompagnement des services



La fonction communication intervient sur des contenus très variés, issus de l'ensemble des services.

Une partie du travail consiste à transformer des informations parfois techniques ou réglementaires en messages compréhensibles. Cela peut concerner des procédures, des projets IT, des chantiers ou des initiatives sociales.

La communication joue aussi un rôle de lien entre les services, en permettant de faire circuler les informations et de rendre visibles des projets qui, sans cela, resteraient limités à un périmètre restreint.

Elle intervient également en soutien sur différents projets : campagnes sectorielles, transformation digitale, initiatives sociales ou actions internes. L'objectif est toujours d'apporter de la clarté et de structurer les messages.



3. LA VIE DES LOCATAIRES

3.1. Les candidats

- 1.703 ménages sont candidats-locataires (SISP mère)
- 36.757 ménages sont candidats-locataires (SISP fille)
- Pour un total de 38.460 dossiers

3.2. Les attributions

| Types | nb |
|------------------------------|-----|
| Attribution BDR ¹ | 50 |
| Mutation | 15 |
| Mutation technique | 3 |
| Mutation forcée | 2 |
| CPAS | 8 |
| Transfert | 4 |
| Plan de relogement | 18 |
| Convention maison d'accueil | 6 |
| Convention art 37 (Livhing) | 1 |
| Dérogation | 1 |
| Convention art 37 (AVJ) | 1 |
| Convention art 36 bis | 2 |
| Total | 111 |

¹ Banque de Donnée Régionale



Les conventions¹

Chaque année, En Bord de Soignes conclut plusieurs conventions :

- Article 35 : avec les CPAS des 3 communes
- Article 36 : avec des maisons d'accueil
- Article 37 : avec des ASBL pour des projets spécifiques

Conventions article 35

L'obligation légale de la SISP est la suivante :

« 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 :

- a) Les conventions concernent des logements de types : flat, 1 chambre, 2 chambres, 3 chambres
b) 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.

Conventions article 36

L'obligation légale de la SISP 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 2025, 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'accueil : 1 logement
- ▶ Convento : 1 logement

Toutes ces maisons d'accueil hébergent des personnes du chef de faits de violence entre partenaires ou de violence intrafamiliale.

¹ Prescrit légal : AGRBC du 26/09/96 (texte coordonné au 12/11/2021) articles 35, 36 et 37



Nouvelles conventions – Article 36bis



La « convention 36 bis » de Bruss'Help fait partie de la mise en œuvre du nouvel article 36 bis du code du logement bruxellois, qui a été introduit dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant la location de logements sociaux. Cet article vise à réserver une part minimale de logements sociaux aux personnes accompagnées par des organismes du secteur du sans-abrisme.

Contexte légal (article 36 bis)

L'article 36 bis du code du logement prévoit que :

- Chaque société de logements sociaux (comme une SISF) doit conclure une ou plusieurs conventions de collaboration avec des organismes agréés du secteur du sans-abrisme pour permettre l'attribution prioritaire d'un certain pourcentage de logements sociaux — visant au moins 6 % du total des attributions de l'année précédente — à des personnes sans domicile ou en grande précarité, à condition qu'un accompagnement social soit garanti.
- Les organismes concernés doivent communiquer leurs conventions à Bruss'Help, qui a un rôle central dans le suivi et la coordination de ce mécanisme.

Rôle de la Convention entre Bruss'Help et les opérateurs

Pour mettre en œuvre cet article, Bruss'Help a élaboré des conventions spécifiques avec les opérateurs du secteur du sans-abrisme. Ces conventions définissent notamment :

- Comment l'identification des candidats locataires est confiée à ces opérateurs, avec un rôle de filtrage et de présélection pour les logements réservés ;
- Les modalités de monitoring et de collecte de données sur les attributions effectuées ;
- Le rôle de Bruss'Help comme facilitateur et coordinateur dans l'application du dispositif, y compris pour produire des rapports quantitatifs et une évaluation annuelle avec la SLRB.



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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

Objectifs principaux

L'objectif général de cet article et des conventions associées est de :

- Garantir l'accès à un logement social pour les personnes sans abri ou mal logées, dans le cadre d'un accompagnement social solide ;
- Structurer la collaboration entre les sociétés de logements sociaux, les opérateurs sociaux et Bruss'Help pour assurer un suivi efficace des attributions ;
- Assurer une évaluation et un pilotage régulier de ce mécanisme pour améliorer son efficacité.

Conventions article 37

La législation permet de pouvoir conclure des conventions avec des ASBL pour des projets spécifiques.

En 2025, nous avons conclu des conventions avec les Asbl suivantes :

- ▶ Asbl Lhiving : elle 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.



Actuellement la convention prévoit l'attribution d'1 logement 1 chambre.

- ▶ Asbl Access And Go : Dans le cadre des attributions de logements PMR à la Cité de l'Amitié, Access and Go doit pouvoir gérer les attributions en fonction des possibilités de l'octroi de l'aide AVJ (aide à la vie journalière) étant donné qu'un nombre limité de bénéficiaire est prévu. Sur base des listes de la BDR (Banque de donnée générale) il est nécessaire de pouvoir attribuer le logement pour des candidats qui doivent bénéficier de ce type de service. Le but de la convention est de pouvoir déroger à l'ordre utile sur base de cette nécessité de service d'aide.



Modification du Prescrit Légal : AGRBC du 26/09/96 (texte coordonné au 12/11/2021) articles 35,36,36bis et 37

En date du 16/05/2024 est intervenu une modification du Prescrit Légal relatif à plusieurs aspects (modification-adaptation-ajout) qui contient les points suivants :

- ▶ Concernant les conventions CPAS, leurs durées peuvent être portées à 3 ans (avec période annuelle de renonciation)
- ▶ Pour 2025 le pourcentage d'attribution minimum de logements concernant des conventions relatives aux maisons d'accueil pour personnes victimes de violences conjugales reste identique (3%) mais sera porté pour 2026 à 4,5% et en 2027 à 6% des attributions.
- ▶ La création d'un nouvel article instaurant une obligation de convention à l'égard de candidats relative à l'aide d'urgence et à l'insertion des personnes sans abri. Cette convention prendra cours pour l'année 2025. Elle revêt les mêmes modalités d'applications que la convention en l'article 36 sauf que pour l'année 2025, les propositions de remises des conventions ne sont pas cadrées par la date limite du 30 septembre.
- ▶ Concernant les conventions art 37, deux modifications sont intervenues :
 - Plus de limitation liée au coefficient des revenus.
 - Possibilité de conclure des conventions pour une durée de 3 an maximum



Le plan de mutation annuel

Rappel de la législation – art.140 du code du logement et art.7 de l'AGRBC

Une mutation est indiquée lorsqu'il y a une chambre excédentaire par rapport au nombre de chambres prévu dans la définition du logement adapté. Si le ménage refuse le logement adapté à sa nouvelle composition (de confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres) que la société de logement peut lui proposer, dans la mesure de ses disponibilités, il pourra être mis fin au bail moyennant préavis de 6 mois (prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié), pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

Si le ménage occupe un logement suradapté et refuse le logement adapté à sa nouvelle composition (de confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres) que la société de logement doit lui proposer, dans la mesure de ses disponibilités, il sera mis fin au bail moyennant préavis de 6 mois (prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié), pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.

En cas de litige, les voies de recours ordinaires s'appliquent.

Cette disposition ne trouve cependant pas à s'appliquer pour les personnes âgées de plus de septante ans. Si les personnes ainsi mutées sont âgées d'au moins de soixante-cinq ans ou sont handicapées, elles disposent d'une priorité pour l'attribution des logements nouvellement construits au sein de leur SISF.

La SISF communique à la SLRB un plan annuel de mutation.

a) AGRBC du 26/09/1996, texte coordonné du 24/09/2015, article 7

Lorsque, sur proposition de la société, un locataire prend en location un logement adapté, la somme des trois premières mensualités du nouveau loyer à payer est diminuée à concurrence d'un montant forfaitaire [fixé au 1er janvier 2015 à 678,55 €]. Pour y avoir droit, les revenus du ménage doivent être inférieurs au revenu de référence. Le ménage ne peut pas bénéficier d'une aide au déménagement telle que prévue dans l'arrêté de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 instituant une allocation de relogement.

Enfin, il doit se retrouver dans un des cas de figure suivant :

- ▶ il est contraint de muter conformément à l'article 140 de l'Ordonnance ;
- ▶ il est contraint de déménager suite à une décision d'interdiction de mise en location de son logement sur base de l'article 8 de l'ordonnance ;
- ▶ il est contraint de déménager car son logement
- ▶ fait l'objet d'un plan de rénovation qui en nécessite la libération forcée ;



- ▶ il est contraint de déménager suite à un arrêté d'insalubrité, lié à l'état constructif du bien, pris par le Bourgmestre en application de l'article 135 de la loi communale (A.R. du 24 juin 1988);
- ▶ il introduit une demande de mutation et est âgé de plus de 70 ans ou est reconnu handicapé.]

La diminution du loyer est à charge de la société.

Le refus du logement adapté, doté d'un confort semblable et situé dans la même commune ou dans un rayon de 5 kilomètres, et qui fait l'objet d'une proposition d'attribution suite à une demande de mutation introduire par le locataire émise en application de l'article 8 du présent arrêté (et que la société a l'obligation de proposer dans la mesure de ses disponibilités) peut conduire la société à mettre fin au bail moyennant un préavis de six mois, prenant cours le premier jour du mois suivant celui au cours duquel il a été notifié, pour autant que le nouveau loyer ne soit pas supérieur de plus de 15 % à l'ancien loyer.]

[...]

b) En ce qui concerne le pourcentage demandé aux SISP (voir Circulaire 940 de la SLRB), l'article 7 de l'AGRBC du 26/09/1996 prévoit que :

« Sans préjudice de l'application de l'article 10 et du relogement de locataires d'habitations vouées à réhabilitation, la société est tenue, lorsqu'un ou plusieurs de ses logements sont disponibles pour la location, de les attribuer selon un pourcentage annuel soumis pour avis au délégué social et validé ensuite au Gouvernement :

- prioritairement à ses locataires de logements sur-adaptés ;
- ensuite, à ses locataires de logements sous-adaptés pour autant qu'ils en aient fait la demande conformément à ce qui est prévu aux alinéas suivants du présent article ;
- enfin, pour les locataires de logements comprenant une chambre excédentaire.

Tout locataire peut faire une demande de mutation pour autant qu'il soit lié par un bail conclu avec la société pour le logement qu'il occupe depuis au moins deux ans et qu'il en ait respecté les obligations en ce qui concerne l'état des lieux loués, le paiement régulier du loyer et des charges locatives.

La société peut toutefois déroger aux conditions énoncées à l'alinéa précédent, notamment lorsque la demande porte sur une habitation dont le loyer est inférieur à celui du logement initial ».



Situation des demandes de mutations au 31/12/2025 : 165 demandes (166 en 2024 - 156 en 2023 - 139 en 2022 – 138 en 2021)

| De/vers | Studio | 1ch | 2ch | 3ch | 4ch | 5ch | 6ch | 7ch | 8ch | Total |
|---------|--------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-------|
| Studio | | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| 1ch | 0 | | 9 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | 11 |
| 2ch | 0 | 25 | | 28 | 8 | 1 | 0 | 0 | 0 | 62 |
| 3ch | 0 | 15 | 28 | | 21 | 16 | 1 | 0 | 0 | 81 |
| 4ch | 0 | 0 | 6 | 1 | | 2 | 0 | 0 | 0 | 9 |
| 5ch | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6ch | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 1 |
| 7ch | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 |
| 8ch | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | 0 |

Soit un pourcentage de 18,18 % de mutation pour un plan de mutation prévu de 20 %.

Le pourcentage n'a pu être atteint du fait de la mise en place tardivement dans l'année pour la convention art.36 bis. Un choix a donc dû être fait entre la réalisation de la convention art 36 bis ou le pourcentage de mutation.

Le plan de relogement a pu contribuer à améliorer le nombre de logement adapté, raison pour laquelle le choix d'attribution pour la convention 36 bis a été fait.



| Situation au 31/12/2025 | Nombre total de logements | SUR-OCCUPÉS (SOUS-ADAPTÉS) | | | | | | | ADAPTÉS | SUR-ADAPTÉS | | | | | | | Total patrimoine occupé |
|--|---------------------------|----------------------------|----|----|----|----|----|----|------------|-------------|----|----|----|----|----|----|-------------------------|
| Nombre de chambres | | -7 | -6 | -5 | -4 | -3 | -2 | -1 | | +1 | +2 | +3 | +4 | +5 | +6 | +7 | |
| Studio | 121 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 103 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 104 |
| 1 chambre | 574 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 16 | 507 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 524 |
| 2 chambres | 678 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 10 | 54 | 226 | 267 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 560 |
| 3 chambres | 392 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 24 | 55 | 99 | 78 | 80 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 338 |
| 4 chambres | 78 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 3 | 13 | 27 | 10 | 9 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 67 |
| 5 chambres | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6 chambres | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 4 |
| 7 chambres | 0 | 0 | 0 | 0 | 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 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total par type de chambre | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Total par catégorie | 1847 | 183 | | | | | | | 963 | 451 | | | | | | | 1597 |
| En demande de mutation | | 0 | 1 | 0 | 0 | 4 | 24 | 60 | | | | | | | | | 89 |
| Sans demande de mutation | | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 | 13 | 78 | | | | | | | | | 94 |
| Demande de mutation - ménage protégés | | | | | | | | | 0 | 13 | 9 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 22 |
| Demande de mutation - ménage non-protégés | | | | | | | | | 0 | 42 | 12 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 55 |
| Sans demande de mutation - ménage protégés | | | | | | | | | 242 | 125 | 43 | 4 | 1 | 0 | 0 | 0 | 415 |
| Sans demande de mutation - ménage non-protégés | | | | | | | | | 717 | 175 | 25 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 918 |

Plan de relogement - rénovation des immeubles rue des Brebis 79-81 à Watermael-Boitsfort

Rappel des travaux :

Rénovation des appartements

La rénovation intérieure portera sur 12 appartements et s'étendra sur une durée de neuf mois. Les travaux comprennent la création de nouvelles cuisines et de nouvelles salles de bain, ainsi que la mise en place d'une ventilation de type C+ combinant entrée d'air statique et extraction mécanique. Les installations électriques seront entièrement refaites et le confort acoustique des logements sera amélioré. Lorsque cela s'avère nécessaire, une nouvelle chaudière individuelle sera également installée.



Rénovation de l'enveloppe

La rénovation de l'enveloppe concernera elle aussi les 12 appartements, pour une durée de travaux estimée à trois semaines par phase. Elle consistera principalement en une amélioration de l'isolation thermique par le remplacement des châssis en façade avant. Ces travaux seront réalisés par phases, chaque immeuble constituant une phase distincte, et pourront s'effectuer en milieu occupé. La première phase concernera l'immeuble situé rue des Brebis 79.

Situation actuelle et plan de relogement

Le plan de relogement concerne deux immeubles de six appartements chacun. À ce jour, huit locataires sont encore impactés par ce plan. Sur la base des compositions de ménage actuelles, les besoins en logements de relogement sont les suivants : quatre logements d'une chambre (deux par phase), trois logements de deux chambres (un pour la première phase et deux pour la seconde), ainsi qu'un logement de trois chambres, nécessaire lors de la première phase.

Travail effectué auprès des locataires concernés

Après une rencontre qui a eu lieu le mardi 16 septembre en présence de 7 locataires sur les 8 invités, les locataires ont été invités à un rendez-vous individuel afin d'analyser avec chacun d'eux les différentes possibilités envisageables.

Le déménagement sera définitif (pas de retour dans l'ancien logement après travaux).

Suite à ces déménagements, 4 locataires se verront attribuer un logement adapté à sa composition de ménage (passage d'un logement 2 chambres vers un logement 1 chambre).

Le plan de relogement devra démarrer dès la validation de celui-ci par notre Conseil d'Administration car les travaux dans le premier immeuble pourraient encore démarrer en 2025 si l'immeuble est vide.



Les préavis devront être envoyés aux locataires dès que possible après la validation de ce plan de relogement, soit pour le 01/11/2025 pour le premier immeuble (rue des Brebis 79)

L'envoi des préavis pour l'immeuble rue de Brebis 81 sera envoyé plus tard selon l'avancement des travaux de la première phase.

Chaque locataire se verra proposer un logement sur la localisation de son choix et répondant au maximum aux critères demandés. Notre Assistante Sociale accompagnera les locataires qui le désirent dans les démarches administratives. Ce plan de relogement aura un impact sur le nombre de logement vide pendant la durée des travaux.

Aide financière pour les locataires concernés par le plan de relogement

Rappel législatif

26 SEPTEMBRE 1996 – Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public

Article 57

§ 2. Lorsque, sur proposition de la société, un locataire prend en location un logement adapté, la somme des trois premières mensualités du nouveau loyer à payer est diminuée à concurrence d'un montant forfaitaire fixé au 1er janvier 2016 à 688,66 euros. Pour y avoir droit, les revenus du ménage doivent être inférieurs au revenu de référence. Le ménage ne peut pas bénéficier d'un aide au déménagement telle que prévue dans l'arrêté de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 instituant une allocation de relogement.

Enfin, il doit se retrouver dans un des cas de figure suivant :

- il est contraint de muter conformément à l'article 140 de l'Ordonnance ;
- il est contraint de déménager suite à une décision d'interdiction de mise en location de son logement sur base de l'article 8 de l'Ordonnance ;
- il est contraint de déménager car son logement fait l'objet d'un plan de rénovation qui en nécessite la libération forcée ;
- il est contraint de déménager suite à un arrêté d'insalubrité, lié à l'état constructif du bien, pris par le Bourgmestre en application de l'article 135 de la loi communale (A.R. du 24 juin 1988);
- il a introduit une demande de mutation et est âgé de plus de 70 ans ou est reconnu handicapé.

Cette diminution du loyer est à charge de la société.

Une analyse au cas par cas sera faite. Si les ménages sont dans les conditions reprises dans l'arrêté au moment de la proposition, une diminution forfaitaire sera appliquée.



Facturation locataires : un tarif clair pour les interventions techniques - conditions générales de vente



TRAVAUX ET ENTRETIEN.

QUE DEVEZ-VOUS LÉGALEMENT PRENDRE EN CHARGE ?
LES TARIFS D'EN BORD DE SOIGNES



ÉDITION 2025

Les Services maintenance, communication et juridique se sont unis pour la création d'une nouvelle brochure. Ce document a été conçu pour offrir aux locataires une vue claire et transparente des coûts liés aux différentes interventions et aux règles qui les régissent, afin qu'ils soient informés en amont et puissent prendre des décisions éclairées.

Notre juriste, en collaboration avec ses homologues des autres SISP, a proposé des conditions générales de vente harmonisées pour notre secteur. Celles-ci encadreront les interventions techniques de manière juste et sécurisée pour toutes les parties concernées.

Le document précise aussi les règles relatives aux responsabilités financières (« qui doit payer quoi ? ») telles que détaillées dans la loi. Ce document vise ainsi à clarifier les attentes et les obligations de chacun.

Le contenu de la brochure est disponible :

- Sur notre site internet, dans le centre de documentation
- Sur demande, en format papier dans les 3 antennes
- Sur les factures envoyées aux locataires
- Dans la farde d'accueil remise aux locataires

Un SMS informatif a été envoyé à tous les locataires pour les tenir au courant de cette nouvelle ressource.

Cette initiative s'inscrit dans notre démarche de transparence et de professionnalisation continue. Elle vise à renforcer la confiance des locataires en rendant nos services mieux compris

Les conditions générales de vente (CGV) sont des clauses contractuelles qui définissent les droits et obligations des parties dans une relation commerciale. En Belgique, bien que la loi n'impose pas formellement l'établissement de CGV, elles sont encadrées par plusieurs dispositions légales, notamment le Code civil belge et le Code de droit économique.



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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

Disposition légale pertinente

Selon l'article VII.7 du Code de droit économique, toute information précontractuelle doit être communiquée au consommateur de manière claire et compréhensible, y compris les conditions générales lorsqu'elles sont applicables.

Pourquoi ces CGV sont importantes pour notre SISP ?

- ▶ **Clarification des obligations** : Elles précisent les obligations de chaque partie (paiement, délais, responsabilités).
- ▶ **Protection juridique** : Elles servent de référence en cas de litige, limitant les risques financiers et juridiques pour le prestataire.
- ▶ **Gestion des impayés** : Les CGV peuvent inclure des clauses spécifiques sur les modalités de paiement, les pénalités de retard, ou la résiliation du contrat.
- ▶ **Équilibre contractuel** : Elles permettent d'encadrer les relations commerciales et d'éviter tout abus ou interprétation divergente des engagements.
- ▶ **Force probante** : En cas de conflit, elles peuvent être opposables si elles ont été correctement intégrées au contrat (par exemple, mentionnées ou jointes sur la facture).

Recommandation pratique

Pour les prestataires, il est indispensable d'apposer les CGV à l'arrière des factures ou de les transmettre systématiquement aux locataires.

Ainsi, les CGV deviennent un outil essentiel pour sécuriser les prestations et encadrer les relations avec les locataires.





EN BORD DE SOIGNES
Logements sociaux - Sociale woningen

Session d'informations pour les locataires



Une réunion a eu lieu à la salle Ernotte avec les locataires de Watermael-Boitsfort, et bien que le chantier prenne près d'un an pour couvrir les 3 bâtiments et implique un investissement de 1 400 000€, les avantages seront conséquents :

- Un immeuble sécurisé et sain, avec la suppression de l'amiante et l'isolation des pignons et de la toiture.
- Des exutoires de fumée pour répondre aux normes incendie
- une isolation acoustique et phonique améliorée grâce aux nouvelles fenêtres de toit.
- De nouvelles descentes d'eau pluviale.
- Une production d'énergie renouvelable locale pour les parties communes, et potentiellement même une communauté d'énergie pour le quartier.



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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

L'atelier bois à la Régie



En Bord de Soignes mobilise régulièrement ses ouvriers de la régie pour des interventions ponctuelles, parfois en milieu occupé et souvent pour palier urgemment des risques importants pour les logements.

Face à ce flux de travail continu, le département technique a cherché des solutions pour permettre aux ouvriers une plus grande flexibilité et une optimisation de leur temps sur les lieux d'intervention.

Cela est d'autant plus important pour la construction d'éléments en bois (renforts de châssis, cadres de portes, consolidations d'éléments de cuisine, etc.) nécessitant transport d'outil et générant bruit et poussière chez les locataires. Une réflexion a été menée à ce sujet et la solution proposée ici consiste en la création d'un lieu dédié à la préparation d'éléments menuisés directement à la régie, afin de limiter les interventions au transport et à la pose de ceux-ci chez les locataires.



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

3.3. L'accompagnement social de nos locataires

L'aide individuelle pour nos locataires

L'équipe

Elle est composée de 3 assistantes sociales temps pleins qui sont mises à la disposition d'En Bord de Soignes par le Service d'Accompagnement Social aux Locataires Sociaux¹. Elles sont réparties dans chaque commune de notre patrimoine au sein des antennes.

Leurs missions :

- ▶ Prévention et tentative de désamorçage des conflits de voisinage, dans le respect du contrat de bail, et réorientation si nécessaire ;
- ▶ Enquêtes de précarité, suite aux demandes de réductions sociales spécifiques ;
- ▶ Accompagnement dans les démarches sociales, y compris les démarches administratives ;
- ▶ Surendettement et arriérés locatifs : accompagnement social budgétaire et élaboration d'un plan d'apurement de dettes, dans le cadre d'une démarche destinée à prévenir d'éventuelles actions administratives et judiciaires à l'encontre du locataire ;
- ▶ Guidance pédagogique sur les règles d'entretien du logement et du respect des obligations du locataire ;
- ▶ Aide à la récolte de documents pour les locataires en difficulté dans le cadre de la révision annuelle des loyers ;
- ▶ Premier accueil et réorientation des locataires vers les services ad hoc capables d'assurer un suivi efficace ;
- ▶ Développement d'un réseau de partenariat autour de la SISP ou renforcement du réseau existant.



Une annexe à la convention a été ajoutée et approuvée par le Conseil d'Administration de la société en décembre 2025.

La principale donnée est l'ajout d'une mission consistant en la :

- « Possibilité d'effectuer du travail social collectif à raison de maximum 10% du temps de travail des assistantes sociales ».

¹ SASLS



Contenu et missions présents dans le travail social individuel :

- ▶ Prises systématiques de contacts et passages réguliers aux domiciles dont une première visite devenant structurelle lors de l'installation de nouveaux locataires ou de locataires prenant possession d'un nouveau logement lors d'une mutation ou d'un transfert.
- ▶ 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 et le décompte annuel des charges.
- ▶ Go-between entre les différents services de la société et les locataires (par exemple avec le Département technique) :
 - Aide à la récolte annuelle des revenus avec le service locatif (calcul de loyer)
 - Multiples dossiers en collaboration avec le service technique et le service locatif (par exemple : suivi d'installation de douches nécessaires)
- ▶ Evolution du rôle de « réceptacle » de toutes les frustrations avec augmentation de violence verbale à l'égard des AS.

Missions en collaboration avec les services internes de la société

Les missions des A.S. comme on les appelle communément sont multiples, mais, en tout cas, toujours liées à des situations particulières et uniques.

De manière générale, les Assistantes sociales d'En Bord de Soignes offrent une écoute active et elles informent les locataires sur diverses thématiques comme le décompte de charges, la bonne utilisation du logement ou la gestion énergétique et budgétaire.

Souvent, les habitants se sentent démunis et cela nécessite une intervention pratique plus engagée. Dans ces cas, les A.S. peuvent, par exemple, prendre contact avec d'autres services de la SISF en fonction des problèmes rencontrés (techniques ou financiers), aider à acquérir ou récupérer des droits sociaux (administratifs ou économiques) ou résoudre de légers conflits de voisinage.

Lorsque cela dépasse leurs compétences, elles font appel à leur carnet d'adresses bien fourni et orientent vers des organismes plus pointus tout en restant toujours disponibles pour accompagner. Elles travaillent aussi régulièrement en collaboration avec les CPAS de chaque commune. Finalement, elles sont aussi impliquées dans le suivi des dossiers de mutation ou de transfert et de plan de relogement.

Spécifiquement depuis cette année, un travail de collaboration avec le pôle social collectif et communautaire s'instaure et sera amené à se développer dans les années futures sur base des demandes formulées par les locataires et la possibilité prévue depuis peu dans l'annexe à la convention qui nous lie avec le SASLS.



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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

Spécificité du travail au sein d'une SISF

Travailler chez En Bord de Soignes en tant qu'Assistante sociale demande d'être autonome, souple, de savoir coopérer avec d'autres départements, de connaître et d'utiliser les réseaux d'aides sociales du secteur et d'être particulièrement à l'écoute, résistante au stress, et empathique.

Type d'activités

Pour assurer leurs missions, les A.S. planifient des permanences, des rendez-vous privés au bureau ou, si cela le nécessite, elles se déplacent directement à domicile.

Outre cela, elles participent à des rencontres multi disciplinaires et de collaboration tant sur des sujets généraux que des contextes individuels.

Cela se traduit, par exemple, par des groupes de réflexion organisés dans le cadre de la coordination sociale d'une commune ou d'un CPAS, des réunions multidisciplinaires au sujet du handicap d'un habitant ou d'un membre de sa famille ou des échanges avec les Services locataire et juridique concernant des situations d'arriérés de loyers notamment.

Nouvelles missions légales

Sur base de l'application du Prescrit Légal à savoir l'AGRBC du 26 septembre 1996 (texte coordonné au 1/1/2025), de nouvelles obligations dans le cadre de type d'attributions de logements sont d'applications pour les sociétés de logements sociaux à savoir :

[Article 36 bis - § 1er. Chaque société conclut une ou plusieurs conventions de collaboration, portant sur l'attribution prioritaire de logements pour **[6 %*]** minimum du total des attributions de l'année précédente, avec un ou des organismes bruxellois agréés conformément aux art. 28 et suivants de l'Ordonnance du 14 juin 2018 relative à l'aide d'urgence et à l'insertion des personnes sans abri, aux art. 3 et suivants du décret du 27 mai 1999 relatif à l'octroi de l'agrément et de subventions aux maisons d'accueil, et au décret du 8 mai 2009 relatif à l'aide sociale générale, sous réserve que ces organismes garantissent l'accompagnement des personnes relogées.

Cette obligation s'ajoute à l'article 36 :

[Article 36. § 1er. Chaque société conclut une ou plusieurs conventions de collaboration, portant sur l'attribution prioritaire de logements pour **[6 %*]** 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 et/ou de violence intrafamiliale.



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

Parallèlement le Conseil d'Administration a reconduit les conventions d'attributions avec les 3 CPAS des communes concernées par la présence de logements d'EBDS.

Le suivi de ces nouveaux locataires demande une attention particulière et se doit d'offrir un suivi plus soutenu pour que ces habitants puissent vivre harmonieusement dans leur logement, avec une intégration tant dans le bâti que leur développement personnel.

Pour ce faire, le Conseil d'Administration a décidé fin 2024 la création d'un poste d'accompagnateur au logement plein temps au sein de l'équipe sociale.

Le recrutement est actuellement en cours de réalisation. Durant cette période de mise en application (notamment application de l'article 36 bis), ce sont les assistantes sociales dans chaque antenne qui assurent le suivi.

Cet accompagnement sera transversal dans le service social et collaboration avec le service locatif.

Pour l'année 2025 sur base du relevé des attributions, ce suivi plus spécifique concerne 17 attributions et le pourcentage d'attributions de ce type augmentera dans le futur étant donné que le Prescrit Légal prévoit une augmentation de pourcentage pour ce type d'attributions (« [**Note de l'Administration : vu l'article 6 de l'AGRBC du 16 mai 2024, le pourcentage s'élève à 3% à partir du 1er janvier 2025, à 4,5 % à partir du 1er janvier 2026 et à 6% à partir du 1er janvier 2027*] »)



Le pôle social collectif et communautaire

Actions collectives et communautaires

Axe stratégique 1 - (Mieux) répondre aux enjeux et aux problématiques du bâti et des infrastructures.

Objectifs opérationnels sectoriels¹

- Dresser un état des lieux des problématiques et des besoins régionaux en termes de bâti, d'infrastructures et d'espaces et les monitorer
- Améliorer l'usage et le respect du bâti par l'information, la formation et davantage d'interactions
- Mieux penser les espaces collectifs et exploiter l'ensemble de leurs fonctions
- Assurer une consultation constructive dans le cadre de projets de construction et de rénovation et le cas échéant
- Mieux penser les espaces collectifs et exploiter l'ensemble de leurs fonctions
- Mettre en place une gestion dynamique des espaces collectifs

Actions mises en place

Rencontre des nouveaux habitants

L'arrivée dans un nouveau logement peut entraîner un sentiment d'isolement pour certains habitants, notamment en raison du manque de réseau social, de la diversité des origines culturelles ou de la rotation importante des locataires. Ces éléments peuvent limiter les rencontres entre voisins et freiner la participation à la vie collective. Étant nouveau, il peut être difficile d'identifier les agents de premières lignes d'EBDS². Organiser un moment d'accueil convivial permet de favoriser les premiers contacts, de renforcer la cohésion entre habitants et de mieux informer les nouveaux résidents sur les ressources et initiatives du quartier. Ces moments contribuent ainsi à améliorer le vivre-ensemble et la qualité de vie dans les logements sociaux.

Évaluation quantitative

- **13 mars 2025**
 - o Habitants rue de l'Élan 65/71
 - o 8 habitants présents.
 - o Partenaire : MQ Dries.
- **6 novembre 2025**
 - o Habitants du Lambin
 - o 5 habitants présents.
 - o Partenaires : CPAS et CEMPA.

¹ Issus de la note stratégique

² Concierge, assistante sociale, nettoyeur, associations locales, etc.



Évaluation qualitative

Ces moments de rencontres ont permis aux habitants de rencontrer les agents de première ligne d'EBDS, afin d'identifier à qui s'adresser en fonction de leur situation. Certaines règles essentielles liées à la vie commune ont été présentées ainsi que les associations locales.

Séance information habitants

Ces actions ont pour objectifs d'informer les habitants sur les projets de construction, de rénovations, communautaires. Elles permettent un espace où les participants peuvent poser des questions, exprimer leurs préoccupations et proposer des idées, s'impliquer davantage dans leur quartier. Mais aussi de prendre conscience de leurs droits et responsabilités.

Évaluation quantitative

- **18 mars 2025** – Cette réunion a été organisée au démarrage des travaux importants de rénovation des toitures et de l'isolation des immeubles rue Ernotte 60, 62, 64. Il y avait 15 participants.
- **13 octobre 2025** – Explication des travaux de toiture et d'isolation pour le 64, rue Ernotte. Présentation des différentes phases du chantier. Discussion autour des difficultés possibles et de l'impact sur les locataires. Retour d'expérience et corrections apportées suite au chantier précédent réalisé au bâtiment n°60.
- **16 décembre 2025** – Cette rencontre a été organisée suite à des actes de sabotage sur un chantier de rénovation de deux appartements au Lambin 5. L'entreprise en charge des travaux ne se sentait plus en sécurité pour poursuivre le chantier. Une quinzaine d'habitants présents, ainsi que l'entrepreneur et les gestionnaires de chantier EBDS. L'objectif était d'échanger avec les locataires sur la situation, clarifier les tensions autour du chantier et permettre un dialogue entre habitants, entrepreneur et gestionnaires du chantier.

Évaluation qualitative

La présentation des services d'EBDS des partenaires locaux, ainsi que du règlement, a donné les moyens aux habitants d'utiliser adéquatement leur logement, et de savoir à qui s'adresser en fonction de leur situation. Cependant, nous n'avons pas vérifié si les résultats étaient atteints.

Axe stratégique 2 - Renforcer l'accompagnement social

Actions mises en place

Accueil de la MJ Bunker (asbl présente sur le site de la Cité de l'Amitié)

Il s'agit d'un espace où les jeunes peuvent venir se poser, discuter, poser des questions et s'informer sur les différentes activités proposées. Ce projet vise à créer un environnement chaleureux et accessible pour encourager les jeunes à participer à des activités tout en répondant à leurs besoins immédiats en matière de soutien social, émotionnel et éducatif. L'accueil se fait généralement en début de journée ou après l'école, et il est l'occasion de rencontrer un éducateur ou un animateur qui peut orienter les jeunes vers d'autres projets ou répondre à leurs préoccupations.



C'est aussi l'endroit et le moment pour que l'équipe éducative puisse initier une relation de confiance avec le public.

- **Objectifs opérationnels sectoriels**
Développer un cadre d'accueil collectif, d'information, de sensibilisation et d'échange.
- **Évaluation quantitative**
L'accueil a touché environs 60 jeunes par semaine, avec des variations selon les périodes scolaires. Une fréquentation plus importante est observée chez les jeunes de 8 à 13 ans, public sur lequel l'équipe a choisi de concentrer une partie de ses efforts afin de reconstruire une dynamique à long terme.
L'accueil reste également un point de passage important pour les adolescents et les jeunes adultes, même lorsque ceux-ci ne s'inscrivent pas directement dans des projets collectifs. Ils y trouvent un espace ressource pour formuler des demandes individuelles ou bénéficier d'une écoute ponctuelle.
- **Évaluation qualitative**
L'accueil joue un rôle déterminant dans la création et le maintien du lien éducatif. Il permet à l'équipe d'installer une relation de confiance durable, condition essentielle à toute mise en projet. L'année 2025 met en évidence plusieurs constats. Une augmentation du sentiment de sécurité exprimé par les plus jeunes. Une reconnaissance du Bunker comme lieu d'écoute et de soutien. Une diminution progressive des tensions lors des temps d'accueil grâce à un cadre plus clair et une présence éducative renforcée
Cependant, certaines difficultés persistent, notamment en termes de mixité de genre et d'âges. L'accueil est encore majoritairement fréquenté par des groupes homogènes, ce qui nécessite un travail éducatif constant pour favoriser l'ouverture et la rencontre.

Axe stratégique 3 - Insuffler une dynamique positive dans le quartier

Actions mise en place

Apéro-Jardin

Durant les vacances d'été, des après-midis d'animations pour tous les âges sont prévus pour égayer les espaces verts des différents sites. Cela permet aux habitants présents durant cette période de se rencontrer, de proposer des activités par les habitants, pour les habitants.

Évaluation quantitative

Un événement a eu lieu, le 15 juillet sur le site de Dries/Elan/Ernotte en partenariat avec le PCS Akarova, la MQ Dries et l'Espace Elan.

2 artistes chanteurs francophones étaient proposés, avec des animations pour les enfants, un coin pique-nique et un bar qui proposait des boissons.

Environ 130 habitants ont participé à cette action.

Évaluation qualitative

Au niveau des partenariats, la commune via la MQ Dries n'avait pas fourni un point d'électricité. C'est finalement EBDS qui l'a fourni, le jour-même.



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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

Tout au long de l'après-midi, un public composé de tout âge était présent avec une mixité des sites. Des habitants du site lambin et de la Cité de l'Amitié sont venus participer. Les différentes animations musicales et jeu de société géant, ont permis un moment convivial favorisant des rencontres intergénérationnelles.

Atelier Cycl-O-Pouce



C'est un projet d'accompagnement d'un groupe d'habitants sur le site de la Cité de l'Amitié sur Woluwe-Saint-Pierre, qui consiste à créer un espace de rencontre, de mutualisations d'objets pour partager des savoirs, des savoir-faire. Il comprend plusieurs volets.

Le premier est un atelier de réparation de vélos avec l'éducateur de la maison de jeunes le Bunker, qui accompagne les habitants, pour apprendre à entretenir leur bicyclette.

Des vélos sont aussi mis à disposition pour des habitants qui n'ont pas les moyens d'en acheter un, et / ou qui en a besoin que pour un usage unique.

Le deuxième est la mise à disposition d'outils pour ceux qui doivent effectuer des travaux chez eux. Cela permet pour l'habitant d'avoir un outil adéquat et de bonne qualité, sans qu'il doive déboursier un montant souvent trop important pour un usage occasionnel, voire unique.

Le troisième est un service de transport en « taxi-bike » avec des bénévoles pour aider les personnes âgées, à mobilité réduite, à sortir de chez elles, pour pouvoir participer à nouveau à la vie de quartier.

Pour réaliser ce projet, le TSC a répondu à l'appel à projet « Initiatives citoyennes collective » d'Inspirons le Quartier¹, pour financer le projet d'un montant de 15.000 euros en 2024. EBDS a mis à disposition un logement au Carré des Herbes Sauvages, 5 à 1150 Woluwe-Saint-Pierre.

Objectifs opérationnels sectoriels

- *S'intégrer dans et renforcer les dynamiques locales – et œuvrer à la cohésion sociale*
- *Être un acteur du développement territorial*
- *Soutenir l'appropriation de l'espace de vie par les habitants*

Évaluation quantitative

Excepté durant les jours fériés, l'atelier a ouvert tous les lundis et mercredis. Par manque de bénévole le samedi, ce jour de permanence a dû s'arrêter provisoirement.

L'équipe est constituée actuellement de 5 bénévoles. 4 qui assurent l'atelier. 2 qui assurent l'accueil.

¹ Initiative de Bruxelles-Environnement



Cette année il y a eu :

- 16 locations d'outils
- 89 visites pour de la réparation de vélo
- 136 visites
- 29 vélos loués

Évaluation qualitative

L'atelier est de plus en plus populaire. L'inscription sur GoogleMap, l'article dans le WoluMag, la présence à différentes fêtes communales et le bouche à oreille ont contribué à cette popularité. Les bénéfices engendrés par la location de vélos et d'outils ainsi qu'à l'organisation de Jojo la Brocante via le budget participatif permet à ce projet d'être autonome. Le travailleur social qui présente dans ce projet joue un rôle crucial d'accompagnement et de lien entre EBDS et l'atelier.

Autofinancement

Actions organisées par des bénéficiaires, pour s'autonomiser partiellement dans le budget du projet dans lequel ils participent.

Évaluation quantitative

Février : 9 jeunes de la CEMPA, ont préparé 180 crêpes pour l'évènement « Chandeleur » du personnel d'EBDS.

Août : 9 jeunes de la CEMPA accompagnés d'un TSC ont tenu un stand de grimage à l'évènement Parasol, sur le site de la Houlette, et à la brocante du samedi 30 août.

Novembre : 12 jeunes du Bunker avec 4 habitants ont organisé chaque vendredi, la vente de frite pour le quartier.

Évaluation qualitative

Ces actions ont favorisé les rencontres entre jeunes, habitants et partenaires. Cela a créé des moments de convivialité et renforce les liens. Elles contribuent également à valoriser l'image des jeunes et à les positionner comme acteurs dans leur quartier.

Budget Participatif et ses projets habitants

Action visant à soutenir des initiatives proposées par les habitants des différents sites. Cela va de la brocante, au karaoké, en passant par l'implantation de bacs à fleurs décoratives.

Il part du constat que de nombreux habitants souhaitent s'impliquer pour améliorer leur quartier.

Les projets doivent favoriser la cohésion sociale, le bien-être et l'amélioration du cadre de vie.

Un comité de pilotage pluridisciplinaire assure la sélection, la transparence et l'accompagnement.



Les projets sélectionnés doivent être réalisés dans l'année 2025.
Un accompagnement méthodologique est proposé (gestion de projet, mobilisation, évaluation), par les TSC.

Objectifs opérationnels sectoriels

- *S'intégrer dans et renforcer les dynamiques locales – et œuvrer à la cohésion sociale*
- *Être un acteur du développement territorial*
- *Soutenir l'appropriation de l'espace de vie par les habitants*

Évaluation quantitative

Sept projets ont été déposés dont six réalisés. Le dernier est postposé à l'année 2026. Il s'agit d'un thé dansant qui doit se réaliser dans la salle Lambin 1, actuellement en travaux.

Les six autres sont :

Cité en Fleur : Réappropriation des bacs à fleurs, avec des plantes aromatiques disponible pour les habitants de la Cité de l'Amitié. Les porteurs du projet se sont associés à la MJ Bunker et au Cocolo pour la réalisation. L'inauguration a eu lieu le 28 mai.

Grande Brocante : Brocante avec diverses animations qui a eu lieu le samedi 30 août, sur le site Lambin en partenariat avec la CEMPA. Les recettes de ce projet, en commun avec le karaoké a permis d'organiser une sortie au spectacle, le Lac des Cygnes, ouvert à tous les habitants.



Jojo la Brocante : Brocante avec diverses animations qui a eu lieu le samedi 6 septembre à la Cité de l'Amitié en partenariat avec la MJ Bunker, la Maison Médicale Alliance Santé, le Centre ARA, la Police, la Croix Rouge. Les recettes ont permis de payer les charges de l'atelier Cycl-O-Pouce pour qu'il soit autonome et continue de proposer ses services aux habitants.

Karaoké (Lambin) : Après-midi musicale proposé dans la salle Lambin 1, le mercredi 17 septembre en partenariat avec le Cocolo.

Nuit d'Orient (Lambin) : Repas communautaire proposée par un groupe de jeunes, accompagné d'un travailleur social d'EBDS détaché à la CEMPA. Les recettes ont permis d'organiser un séjour à Paris ouvert à tous les jeunes des sites d'Auderghem.



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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

PozarFest (Cité de l'Amitié) : Concert rap, organisé fin septembre, à la Cité de l'Amitié, par des jeunes accompagnés par des travailleurs sociaux d'EBDS et détaché à la MJ Bunker, en partenariat avec GC Kontakt, MJ Antichambre, MJ le Gué, la culture flamande de WSP. Les recettes ont permis de pérenniser le projet Pozar. Le total de ces projets a cumulé environ 900 participants.

Évaluation qualitative

Ce projet a permis aux habitants de décider eux-mêmes du budget du service social collectif communautaire et d'organiser un projet pour la communauté. Cet investissement de leur part à contribuer à dynamiser leur quartier, renforcer la cohésion. Cependant l'organisation a pu être vécue comme conséquente et demande davantage d'accompagnement pour les prochaines éditions.

Chez Pipelette : Création d'un espace collectif pour les habitants de la Cité de l'Amitié.

Plusieurs habitants ont exprimé le souhait d'un lieu de rencontre avec des activités organisées.

Local est ouvert quotidiennement, avec des temps en soirée ponctuels.

Il accueillera des petits-déjeuners, goûters, permanences et moments informels d'échange.

Les habitants bénévoles assureront la gestion et l'animation du lieu.

Le projet favorise l'appropriation de l'espace par son aménagement et sa décoration par les habitants. Le public cible comprend tous les locataires, en particulier les personnes isolées et les nouveaux arrivants. L'inauguration aura lieu durant le premier semestre 2026.

Objectifs opérationnels sectoriels

- *S'intégrer dans et renforcer les dynamiques locales – et œuvrer à la cohésion sociale*
- *Être un acteur du développement territorial*
- *Soutenir l'appropriation de l'espace de vie par les habitants*

Évaluation quantitative

Le local étant toujours en cours de rénovation, aucune action a été mise en place. Une réunion mensuelle est organisée avec les bénévoles pour préparer l'ouverture.

Évaluation qualitative

Bien que le local soit en travaux, la motivation des bénévoles reste forte, et assure déjà la promotion de la future ouverture.

Fêtes de quartiers

Ce sont des événements organisés tout au long de l'année pour célébrer différentes occasions ou festivals sur le territoire communal. Ces événements sont une manière de dynamiser la vie de quartier, d'encourager la participation des habitants et de promouvoir les actions sociales des travailleurs du service de l'action sociale d'EBDS.

Objectifs opérationnels sectoriels

S'intégrer dans et renforcer les dynamiques locales – et œuvrer à la cohésion sociale



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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

Évaluation quantitative

Les travailleurs sociaux ont participé, aux événements suivants :

- Cité en fête, le samedi 31 mai, à la Cité de l'Amitié
- Fête de la MQ Dries, le mercredi 2 juillet, au Dries
- Grande Brocante, le samedi 30 août, au Lambin
- Jojo la Brocante, le samedi 6 septembre, à la Cité de l'Amitié
- Parasol, le samedi 23 août à la Houlette
- Halloween le vendredi 31 octobre dans le parc du Rouge Cloître

Évaluation qualitative

Ces différents événements ont permis des moments privilégiés de rencontre informelle entre habitants, partenaires associatifs et travailleurs sociaux, favorisant des échanges directs et accessibles.

Minifoot en salle

Le mini-foot est une activité sportive organisée chaque samedi de 13h30 à 15h à la salle Gymnasium à Delta, excepté durant les congés et jours fériés. Elle s'adresse principalement aux jeunes âgés de 16 à 21 ans.

Objectifs opérationnels sectoriels

S'intégrer dans et renforcer les dynamiques locales – et œuvrer à la cohésion sociale

Évaluation quantitative

Il y a une moyenne de 18 participants. **95 % des participants sont des habitants des logements d'EBDS**, dont environ **80 % résident à Auderghem**¹ (principalement Lambin, Rotiers et Transvaal).

Évaluation qualitative

Cette activité régulière favorise la création de liens entre jeunes issus de différents sites de logements sociaux

Petit-déjeuner

Ce projet a pour objectif pour le TSC de créer du lien et d'être légitimé par les habitants à les accompagner dans la réalisation de projets.

¹ Principalement Lambin, Rotiers et Transvaal



Pour les habitants, ces moments leurs permettent de se rencontrer, de lutter contre le sentiment d'isolement d'exclusion, d'avoir un espace pour s'exprimer, de discuter de manière informelle avec des employés d'EBDS¹.

Objectifs opérationnels sectoriels

- *S'intégrer dans et renforcer les dynamiques locales – et œuvrer à la cohésion sociale*
- *Soutenir l'appropriation de l'espace de vie par les habitants*

Évaluation quantitative

Les petits-déjeuners ont lieu sur deux sites, organisées par les TSC. Le mardi au Lambin, le mercredi à la Cité de l'Amitié. Celui du lundi est en partenariat avec la MQ qui est le porteur.

Jusqu'en octobre, il y avait cette action à Joli-Bois, mais il a été stoppé dû à un nombre trop faible de participants avec une moyenne de deux habitants.

Pour le Lambin, il y a une moyenne de 20 participants / petit-déjeuner.

Pour la Cité, il y a une moyenne de 15 participants / petit-déjeuner.

Pour la MQ Dries, il y a une moyenne de 7 participants.

Évaluation qualitative

Cette action est devenue pour de nombreux habitants qui vivent seuls, un incontournable hebdomadaire, où ils peuvent rencontrer d'autres personnes autour d'un café, d'un croissant. Ce moment a permis aussi de constater des problèmes collectifs tel que des pannes techniques, des travaux au sein d'un site, de communication d'EBDS. Les TSC présents ont relayé l'information dans les différents services pour y répondre rapidement.

Cet espace permet aux TSC de créer du lien avec des habitants pour favoriser leur implication dans de nouveaux projets.

Potager collectif

Le quartier de la Cité de l'Amitié a sur son site, plusieurs fruitiers. Chaque année, leurs fruits sont récoltés par quelques habitants et les associations présentes. Cependant, la quantité donnée par arbres, n'est pas assez pour répondre à la demande des habitants.

De plus, ce quartier est majoritairement composé d'appartements sans jardins, ne laissant pas le choix que de participer à la consommation des produits des supermarchés,

Le projet est de développer trois zones :

- La première est un verger. Cela permet d'augmenter l'offre, sans créer de courses entre les habitants, de peur de ne pas avoir assez de fruits.
- La deuxième est un potager collectif qui permet aux habitants qui souhaitent une consommation alternative à celui des supermarchés, d'avoir un espace dans sa zone d'habitation, pour développer une partie de sa consommation alimentaire.
- La troisième est une zone de potager individuel.

¹ Concierge, nettoyeur, Service Technique, Service Locatif, assistantes sociales.



Ces trois zones sont aussi des lieux favorisant la cohésion sociale à travers la rencontre entre voisin, l'échange de savoir, et permettre à ces personnes de jouir des mêmes opportunités que les personnes possédant un jardin.

Pour financer ce projet, le TSC a répondu à l'appel à projet « Soutien et accompagnement à la réalisation de projets de production en collaboration avec les logements bruxellois ».

L'ASBL chargé d'accompagner EBDS, est le Début des Haricots, avec Marco Moroni.

Objectifs opérationnels sectoriels

- *S'intégrer dans et renforcer les dynamiques locales – et œuvrer à la cohésion sociale*
- *Être un acteur du développement territorial*
- *Soutenir l'appropriation de l'espace de vie par les habitants*

Évaluation quantitative

Le projet de production alimentaire locale s'est structuré autour de trois zones de production implantées sur le site de la Cité de l'Amitié.

- Zone 1 – Potager collectif
 - o Surface cultivée : 250 m²
 - o Production annuelle : environ 400 kg de fruits et légumes
 - o 9 habitants impliqués dans la production
 - o Environ 50 personnes bénéficiaires des récoltes
- Zone 2 – Parcelles individuelles
 - Surface cultivée : 120 m²
 - Production annuelle : environ 200 kg de fruits et légumes
 - 7 habitants impliqués dans la production
 - 21 personnes bénéficiaires des récoltes
- Infrastructures et équipements réalisés
 - Installation de 5 cuves de récupération d'eau¹
 - Mise en place de 2 zones de compostage
 - Construction de 2 cabanes de rangement pour les outils
 - Création d'un système de gestion collective des trois zones de production

Au total, le projet mobilise 16 habitants impliqués directement dans la production et permet de toucher plus de 70 bénéficiaires indirects via les distributions lors d'activités collectives (petits-déjeuners entre habitants, repas du Cocolo, événements de quartier, ateliers culinaires)

¹ (2 en zone 1 et 3 en zone 2)



Évaluation qualitative

Le projet Good Food s'inscrit dans les dynamiques locales de la Cité de l'Amitié en créant des espaces de rencontre autour du jardinage et de la production alimentaire. Les permanences au potager et les activités culinaires favorisent les échanges entre habitants et permettent à certains de se rencontrer dans un cadre convivial, même sans participer directement à la culture. Les récoltes sont régulièrement utilisées lors d'activités collectives telles que les petits-déjeuners entre habitants, les permanences du Cocolo ou certaines fêtes de quartier, ce qui renforce les liens de voisinage et valorise l'implication des participants.

Le projet contribue également au développement territorial en mobilisant plusieurs partenaires locaux, notamment le Cocolo, la Maison de Jeunes Le Bunker, le Centre ARA, l'ASBL Le Début des Haricots et le futur espace collectif Chez Pipelette. Ces collaborations permettent d'intégrer la production du potager dans différentes initiatives locales, comme des ateliers culinaires, des événements de quartier ou des actions solidaires.

Le projet permet aussi l'appropriation de l'espace de vie par les habitants. Les zones de production ont été développées avec leur participation et une partie de la gestion est assurée directement par les participants. Les aménagements réalisés contribuent à embellir le quartier et à transformer certains espaces communs en lieux vivants, favorisant l'engagement des habitants dans la vie du quartier.

Pozar



Ce projet est né d'une collaboration entre le Bunker, GC Kontakt, MJ Antichambre, MJ Le Gué et le Whall, partageant le constat d'un manque de visibilité pour les jeunes talents.

Il s'agit d'une plateforme bicommunautaire et multilingue, proposant des soirées organisées par et pour les jeunes de Woluwe et de Bruxelles.

Le concept repose sur des scènes ouvertes (Open Mic), concours de talents et programmations artistiques variées.

Les jeunes artistes des différentes associations sont invités à se produire et à partager la scène avec d'autres talents bruxellois.

Un événement est organisé chaque mois, le vendredi, en alternance dans les maisons de jeunes partenaires.

Les jeunes participent activement à toutes les étapes : organisation, communication, promotion et logistique pour favoriser l'apprentissage, la responsabilisation et la valorisation des compétences des jeunes.

Objectifs opérationnels sectoriels

- *S'intégrer dans et renforcer les dynamiques locales – et œuvrer à la cohésion sociale*
- *Soutenir l'appropriation de l'espace de vie par les habitants*



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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

Évaluation quantitative

En 2025, ce projet a organisé 9 sessions au cours de l'année, attirant en moyenne 80 participants par événement avec des thématiques différentes¹ et

Cette année, le Pozar a organisé via le budget participatif d'EBDS une session en forme de festival extérieur, le « Pozar fest ». Cet événement a réuni environ 200 personnes au cœur de la cité de l'amitié.

Le Pozar a aujourd'hui plus de 1000 abonnés sur Instagram.

Évaluation qualitative

L'implication des jeunes de différents quartiers, ainsi que la mixité du public présent, montre la dimension de cohésion sociale que recouvre ce projet.

L'organisation du PozarFest sur le Carré des Herbes a permis aux jeunes organisateurs de s'approprier de manière éphémères un espace de vie.

Repas Communautaire

Les repas communautaires ont pour objectif de répondre premièrement au besoin, de rencontrer d'autres personnes autour d'un moment convivial qu'est un repas. Ces actions ont lieu généralement à des dates symboliques qui peuvent renforcer le sentiment de solitude, là où les autres se réunissent en famille, entre amis, entre voisins, comme les fêtes de fin d'année, fête des voisins, etc.

Deuxièmement avec la présence de membre de première ligne d'EBDS et des structures locales, les habitants peuvent les rencontrer, comprendre leurs missions, découvrir les associations du quartier.

Troisièmement en se réunissant, les habitants peuvent prendre conscience d'un besoin qu'ils peuvent avoir en commun avec d'autres. L'objectif est qu'au fil du temps qu'ils se mobilisent pour y répondre ensemble, à travers, par exemple, un projet, une action.

Objectifs opérationnels sectoriels

S'intégrer dans et renforcer les dynamiques locales – et œuvrer à la cohésion sociale

Évaluation quantitative

Avec les travaux dans la salle Lambin¹, il n'y a eu que deux repas de fin d'année en décembre. Un à la Salle Ernotte, en partenariat avec la MQ Dries, rassemblant 45 personnes. L'autre à la Cité de l'Amitié, en partenariat avec le Cocolo et le Centre ARA, rassemblant 40 personnes.

Il y a eu aussi une rupture du jeune en partenariat avec la CEMPA, le samedi 22 mars au Lambin, avec 90 habitants.

Pour rencontrer les habitants en début d'année, il y eu un drink de l'an, organisé début février, à la salle polyvalente du PCS Akarova en partenariat avec eux, où 60 habitants étaient présents. Un second drink a eu lieu à la salle Lambin 1 avec une quarantaine de personnes.

¹ Grunt, girl only, spicy challenge, etc.



Évaluation qualitative

Ces différents moments conviviaux ont permis aux habitants de se sentir moins seuls, de participer à une fête de fin d'année pour les personnes qui sont seules, de créer du lien avec les voisins.

Séjour culturel / camp

Le projet du camp a pour objectif d'offrir aux jeunes une expérience de développement personnel en dehors du cadre habituel de la maison de jeunes. Il s'agit d'une activité résidentielle qui dure généralement plusieurs jours et qui permet aux jeunes de vivre une expérience de groupe tout en s'adonnant à des activités diversifiées comme des jeux, des ateliers créatifs, des sorties nature et des activités de groupe. Le camp est aussi un moment où les jeunes peuvent apprendre à gérer leur autonomie, leur responsabilité et développer des compétences en leadership tout en découvrant de nouveaux environnements et en renforçant les liens sociaux.

Ils permettent également aux jeunes de sortir de leur quartier, cadre familial, social. Ce qui donne l'occasion aux éducateurs, dans des moments privilégiés de donner d'autres repères, codes aux jeunes que ceux qu'ils ont. Favoriser l'esprit critique et responsable chez les jeunes avec une ouverture à autre chose que leurs codes.

Objectifs opérationnels sectoriels

S'intégrer dans et renforcer les dynamiques locales – et œuvrer à la cohésion sociale

Évaluation quantitative

Deux séjours ont eu lieu.

Un TSC détaché à la CEMPA a organisé un séjour culturel à Paris en octobre durant 3 jours avec 13 jeunes. Ils ont visité la Tour Eiffel, Montmartre, l'Arc du Triomphe, le parc du Louvre et le Jamel Comedy Club. Ce projet a été partiellement financé via les recettes engendrées par l'événement Nuit D'orient du budget participatif.

CAMP Durbuy intergénérationnel de 5 jours s'occupaient des adolescents

UN TSC détaché au Bunker a organisé un camp en Ardennes de 5 jours durant les congés d'automne avec 6 jeunes. Le programme du camp incluait des ateliers sur la gestion de groupe, des randonnées, des soirées autour du feu, des activités sportives, réflexion sur des thèmes liés à la citoyenneté et à la responsabilité.

Évaluation qualitative

Bien que les camps ne se déroulent pas directement sur les différents sites, ils contribuent indirectement à renforcer les dynamiques locales et la cohésion sociale. Les séjours permettent aux jeunes de vivre des expériences collectives, favorisant l'entraide, la solidarité et la construction de relations positives entre participants.



Découvrir d'autres environnements culturels et naturels, contribue à élargir leurs repères et à développer un regard plus critique sur leur place dans la société et dans leur quartier, ce qui favorise à long terme une participation à la vie locale et au vivre-ensemble.

Sortie culturelle

Durant les petits-déjeuners et / les activités de rencontres, des habitants âgés ont exprimé le souhait d'avoir des excursions. L'organiser seul, est pour eux, une difficulté car avec l'automatisation des réservations de tickets d'entrées, de train, ils ont une crainte de ne pas y arriver seul. Organiser une excursion ensemble leur permet aussi de créer, de renforcer des liens entre eux, en dehors du petit-déjeuner.

Ces sorties sont généralement organisées en partenariat avec la CEMPA, la MQ Dries, le PCS Akarova.

A travers ces liens créés, l'objectif est de les motiver à se réunir pour créer eux-mêmes des initiatives, des actions au sein de leur quartier.

Évaluation quantitative

Trois événements ont eu lieu. Deux sorties en partenariats avec la CEMPA MQ Dries, le PCS Akarova, où nous avons loué un car pour aller visiter la ville de Dinant en juin, et le marché de Noël de Maastricht. 45 participants étaient présents à chaque fois.

La dernière sortie était au parc du Bergoje à Auderghem, pour voir un concert acoustique. 12 habitants étaient présents.

Évaluation qualitative

Ces sorties en partenariat avec des acteurs locaux permettent de créer des passerelles entre différentes structures leurs publics. Ces collaborations renforcent le réseau local et encouragent la participation des habitants à la vie du quartier.

Elles permettent aussi aux habitants dont ceux qui se sentent seuls de sortir du quartier, de créer des liens avec les autres habitants.

Activités congés scolaire

Ils visent à offrir aux jeunes des opportunités d'évasion, d'apprentissage et de socialisation pendant les périodes de congé scolaire. Le programme des activités vacances varie chaque année, mais inclut généralement des sorties, des ateliers créatifs, des activités sportives. L'objectif principal est d'occuper de manière positive les jeunes, de leur permettre de découvrir de nouvelles passions et de renforcer les liens sociaux au sein de la communauté.

Évaluation quantitative

Le TSC détaché à la CEMPA qui accompagne les adolescents, a organisé des activités thématiques par semaine, à tous les congés de l'année, excepté au mois d'août. Durant la matinée, ils abordaient



les thématiques citoyennes¹ tandis que l'après-midi, c'était des sorties, des animations. Il y a en moyenne 18 participants par semaine

Le second détaché à la CEMPA a animé des jeunes de 8 à 12 ans pour toutes les vacances exceptées ceux de détentés. Il y a eu 180 jeunes au total avec une moyenne de 14 participants.

Le TSC détaché au Bunker a également organisé des activités. 120 jeunes ont participé aux stages de vacances pendant les périodes de congés scolaires². Le taux de participation est en moyenne de 9 participants, avec

Évaluation qualitative

Les animations ont facilité les rencontres entre jeunes issus de différents quartiers, favorisant la création de nouvelles relations et le renforcement du sentiment d'appartenance à une communauté locale. Ces interactions contribuent à soutenir les dynamiques locales et à renforcer les liens sociaux entre les participants.

Les retours des jeunes sont globalement très positifs. Les activités proposées, notamment les ateliers créatifs, les activités sportives et les sorties culturelles, ont été particulièrement appréciées. Plusieurs participants ont exprimé le souhait que ce type d'initiatives se poursuive durant l'année, ce qui témoigne de leur intérêt et de leur engagement.

Axe stratégique 4 – Activer – développer l'interaction et la complémentarité entre les différents acteurs

Objectifs opérationnels sectoriels³

- Identifier et activer les acteurs au sein du territoire
- Apprendre à collaborer (identifier les besoins, les complémentarités et les collaborations)
- Penser le réseau en concertation avec les habitants
- S'engager dans et / ou initier la dynamique du réseau

Actions mises en place

Les TSC travaillent régulièrement en réseau avec leurs partenaires locaux. En fonction de nouveaux besoins identifiés, ils contactent de nouvelles structures pour agrandir leur réseau.

Certaines de ces réunions permettent de collaborer sur certaines actions⁴, et d'orienter les habitants vers la structure adaptée pour répondre à leurs différents besoins.

¹ Racisme, média, réseaux sociaux, etc.

² Détente, printemps, été, automne, hiver.

³ Issus de la note stratégique

⁴ Diagnostic, fête de quartier, projet communautaire, etc..



4. LE PATRIMOINE DE NOS 3 COMMUNES

4.1 L'état de nos logements

Le patrimoine d'EBDS est varié tant dans sa typologie : maisons individuelles (principalement dans le quartier du Transvaal et de Joli Bois), petits immeubles, grands immeubles isolés et même ensemble d'immeubles (Site Lambin, Cité de l'Amitié, Rue de l'Elan et rue L. Ernotte) et dans ses caractéristiques constructives (des années 1930 aux années 2020). Il présente donc un éventail large de diversités de la qualité et de son état constructif. Plusieurs projets importants de requalification et de rénovation des immeubles ont déjà été réalisés et sont en projet. Malgré cela, le patrimoine souffre d'un manque d'investissements conséquents lors des décennies antérieures et l'état du patrimoine s'en ressent. Pour pallier cette situation, d'une part le PSRD¹ a été mis en œuvre (même si les moyens octroyés sont bien inférieurs aux besoins) et, d'autre part, une politique volontariste de remise en état complète de chaque logement entre 2 occupations a été mise en place. Il reste que les investissements et le travail restent très conséquents.

4.2 Les rénovations

Les grands chantiers

Les chantiers terminés en 2025

Rénovation de l'immeuble Rotiers 5-7 à Auderghem

- 46 logements
- Montant : 4.725.421€

LOT 1 – Rénovation de l'immeuble

Les travaux du lot 1 portent sur la rénovation complète de l'immeuble et l'amélioration de ses performances techniques, énergétiques et sécuritaires. Ils comprennent notamment l'isolation et l'étanchéité de la toiture ainsi que l'isolation des façades par la pose d'un isolant en EPS de 20 cm.

La finition de l'enveloppe de la façade a été réalisée avec la pose d'un carrelage de teinte vert clair sur isolant. Ce nouveau traitement des façades participe à un résultat esthétique bien marqué et donne à l'ensemble du site une nouvelle identité en harmonie avec son environnement.

Les balcons existants ont été intégrés aux superficies intérieures des logements via la création de jardins d'hiver.

¹ Cf. Plan Stratégique de Rénovation Durable page 105



Quelques photos « Avant-Après »



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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

De plus, les installations électriques de chaque logement ont été contrôlées et renouvelées. Enfin la ventilation hygiénique des logements a été améliorée par l'ajout d'une extraction dans les cuisines.

Les cabanons d'ascenseur ont fait l'objet d'une isolation complémentaire et de la pose d'un bardage. En matière de sécurité incendie, le compartimentage de la cage d'escalier et des paliers a été renforcé par l'ajout d'une cloison EI60, d'un vitrage EI60 et de portes EI30. De nouvelles portes d'entrée des logements, également certifiées EI30, ont été installées.

Suite au réaménagement de la cage d'escalier, les luminaires des parties communes (éclairage avec détecteurs de présence et blocs de secours) ont été posés par la régie interne. Des dispositifs anti-pigeons ont également été installés par celle-ci afin d'empêcher les oiseaux de se poser sur les seuils de châssis et de détériorer les éléments de façade.

Le poste relatif aux dévidoirs et hydrants a été retiré du marché initial en raison d'un supplément proposé par l'entreprise en cours de chantier jugé excessif. Un nouveau marché a dès lors été lancé avec une autre entreprise, et le chantier a débuté fin janvier 2026.

Proximus équipera très prochainement l'immeuble de la fibre optique et dès la fin de l'ensemble de ces interventions, nous prévoyons également le rafraîchissement des peintures des communs (halls d'entrée et cage d'escalier).

LOT 2 – Rénovation des abords

Le lot 2 concerne l'aménagement et la valorisation des espaces extérieurs. Deux nouveaux accès aux sites conformes aux exigences du SIAMU¹ ont été créés, l'un en façade avant et l'autre en façade arrière. Le réaménagement des trottoirs permettant ces accès sera réalisé ultérieurement par la commune.

Les sols ont été rendus perméables par la pose de dalles alvéolaires favorisant l'infiltration des eaux pluviales. La zone de stationnement située rue Van Horenbeeck a été démontée. Un éclairage extérieur crépusculaire a été installé le long des chemins d'accès, et des poubelles supplémentaires ont été ajoutées sur le site.

L'ensemble du terrain a été engazonné et enrichi par la plantation d'arbres fruitiers (poiriers, pommiers et pruniers) ainsi que de bulbes en zone arrière. Trois espaces circulaires ont été aménagés comme zones d'activités et équipés de bancs en béton :

- un cercle dédié à un jardin potager, pour lequel une réunion sera organisée afin de définir, avec les locataires, les activités et la gestion des cultures ;
- un cercle comprenant un équipement sportif, dont la gestion est assurée par la commune ;
- un cercle destiné aux jeux pour enfants, également équipé et géré par la commune.



¹ Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente



Enfin, l'espace dédié aux poubelles a été réaménagé et vingt arceaux de stationnement pour vélos ont été installés.



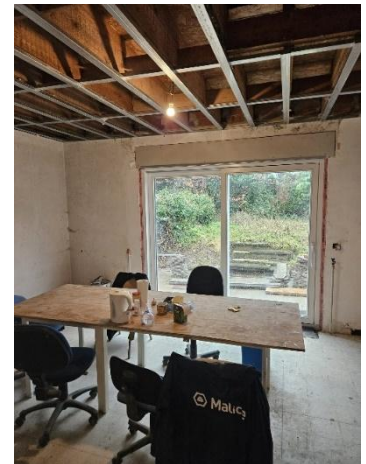
Le chantier des 7 maisons à Woluwe-Saint-Pierre

Les 7 maisons sont situées dans le quartier Joli-Bois. Ce chantier s'est inscrit dans un projet plus global de rénovation de 13 logements dans le quartier et a été géré par la SLRB via une délégation de maîtrise d'ouvrage. La rénovation de ces 7 maisons marque enfin l'accomplissement de ce projet global qui a mis longtemps à être réalisé et qui a été confronté à un nombre important de déboires (faillites des entrepreneurs, abandon du chantier, reprise par un nouvel entrepreneur général,...).

Les travaux comprenaient l'isolation de l'enveloppe, le remplacement des menuiseries extérieures, la rénovation de toutes les techniques spéciales (électricité et HVAC¹), ainsi que les travaux de parachèvement.

Sont concernées : 1 maison 1 chambre, 1 maison 2 chambres et 5 maisons 3 chambres).

Les travaux ont été réceptionnés le 14 octobre 2025.



¹ Heating, Ventilation and Air Conditioning



Les chantiers en cours

Vieux Dries-Elan à Watermael-Boitsfort

- 36 logements
- Estimation du montant à la commande des travaux TTC : 9.506.922€

Rénovation intérieure – Phase 2 – Dries-Elan (côté pair)

Présentation générale du projet

En Bord de Soignes poursuit la rénovation complète de son patrimoine situé à Watermael-Boitsfort, dans le quartier Dries-Elan. La rénovation du patrimoine Dries-Elan se déroule en deux grandes phases, afin de maintenir les locataires dans leur logement aussi longtemps que possible, de limiter les périodes de vacance locative et d'appliquer le plan de relogement élaboré par le département locatif.

La première phase (38 logements) a consisté en la rénovation intérieure du côté impair de la rue de l'Élan et des châssis de la totalité de la rue.

Le service technique (via sa régie) a, par ailleurs, procédé au placement de panneaux photovoltaïques qui alimentent les pompes à chaleur des appartements rénovés.

La deuxième phase concerne les immeubles du côté pair : Dries 36 et Rue de l'Élan 70-72-74-76-78, soit 36 logements au total.

La phase 1 a été finalisée cette année. Et de nouveaux locataires ont déjà pu s'installer dans les logements fraîchement rénovés.

Concernant la phase 2, le dossier de base d'adjudication est actuellement en cours d'approbation auprès de la SLRB. Vu la situation financière actuelle, la tutelle a mis le dossier en attente de validation.



Description des travaux de la phase 2

Comme pour la phase 1, cette phase portera sur la rénovation intérieure complète des 36 logements, avec mise aux normes d'habitabilité. Elle comprend notamment : la création de salles de bains (avec baignoire ou douche) et l'encastrement des tuyauteries, la création de cuisines séparées, la mise en place d'une ventilation de type C+, la réfection des installations électriques avec prise pour cuisinière électrique, l'amélioration de l'isolation thermique des façades avant par l'intérieur ainsi que des planchers, l'amélioration du confort acoustique, l'installation de pompes à chaleur collectives par bâtiment, et enfin le déplacement des compteurs électriques et la suppression du gaz.



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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

Adaptations issues des enseignements de la phase 1

L'exécution de la phase 1 a mis en lumière plusieurs ajustements nécessaires, tant sur le plan architectural que technique.

Sur le plan architectural, un poste dédié à la réparation de toiture a été ajouté suite à la découverte de fuites lors des travaux du côté impair. Concernant l'isolation des façades avant par l'intérieur, le système initialement prévu s'est avéré inapplicable en raison de risques de capillarité et d'étanchéité à l'air. Après plusieurs réunions entre le bureau d'études, l'entrepreneur et la SISF, il a été retenu d'utiliser un isolant de type Multipor recouvert d'un enduit à la chaux, mieux adapté à la rénovation de murs et plafonds existants. Par ailleurs, la baignoire a été remplacée par une douche dans deux logements afin d'en améliorer la fonctionnalité. Enfin, le bâtiment Dries 36, qui présente une configuration différente des immeubles de la Rue de l'Élan, a nécessité des modifications spécifiques : élargissement des baies de la façade arrière et réorganisation des cuisines. Bien qu'engendrant un surcoût, ces aménagements amélioreront sensiblement la qualité d'habitation.

Sur le plan des techniques spéciales, plusieurs évolutions ont également été intégrées. Au lieu d'une seule pompe à chaleur par bâtiment, trois unités de plus petite taille seront installées, ce qui permet d'éviter l'obligation de permis d'environnement, de faciliter la maintenance, de réduire les nuisances sonores en toiture, de limiter les charges structurelles et de mieux maîtriser les consommations énergétiques. Le câblage sera adapté à la fibre optique plutôt qu'en cuivre. Les radiateurs passeront à des modèles verticaux, améliorant le coefficient de performance des pompes à chaleur. Des compteurs intégrateurs télé-relevables seront également installés pour assurer un suivi précis des consommations.

Cette phase comporte également la rénovation de la Maison de Quartier Dries qui sera partiellement financée dans le cadre du projet 101^{ème}% de la SLRB et par la commune de Watermael-Boitsfort.



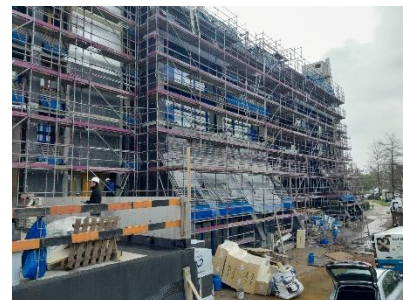
La phase 2 – Ciel Bleu des travaux à la Cité de l’Amitié à Woluwe-Saint-Pierre

- ➔ 76 logements
- ➔ Montant estimé à la commande des travaux : 8.590.788€

La seconde phase de la rénovation de la Cité de l’Amitié a commencé en octobre 2024 et concerne 76 appartements.

Le projet concerne :

- ▶ l’isolation et le remplacement complet des façades (cimentage, briques, ardoises) et des toitures de la seconde partie des bâtiments hauts de la Cité,
- ▶ le remplacement des châssis,
- ▶ le placement d’une ventilation mécanique double flux pour chaque appartement
- ▶ l’agrandissement des balcons (ce qui n’a pas pu être fait lors de la première phase pour des raisons urbanistiques et patrimoniales)
- ▶ la pose de citernes d’eau de pluie
- ▶ le déplacement et l’aménagement de nouveaux bureaux de l’antenne de WSP sur le site, des bureaux d’Access & Go
- ▶ l’aménagement de nouveaux locaux pour l’école des devoirs
- ▶ la création d’un nouvel espace destiné à un lavoir social
- ▶ l’adaptation de certains flats existants en logement 1 chambre
- ▶ un deuxième lot concerne le remplacement complet de la parlophonie avec un système automatisé fonctionnant par badges.



Parallèlement à cela, du point de vue des abords, l’aménagement d’un nouveau porche créant une meilleure visibilité de l’intérieur de la Cité, une amélioration de la fonctionnalité et des accès de celle-ci vers le quartier grâce à ce désenclavement.

Les abords de la rue Vander Biest sont de ce fait également totalement revus afin de permettre l’accès aux nouveaux bureaux et au futur lavoir social.

Après ceci, devra suivre la pose de panneaux photovoltaïques.

Il restera à planifier la phase 3 afin de procéder à la rénovation de l’enveloppe du reste des immeubles de la Cité.



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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

Chablis-Taillis – Rue de l'Élan 82 à Watermael-Boitsfort

- 37 logements
- Montant estimé à la commande TTC 11.338.163€

Désamiantage, rénovation et isolation de l'enveloppe — Rue de l'Élan 80-82 (Chablis-Taillis)



Le marché de travaux a été publié et les offres ont été remises cette année. Elles doivent être analysées au courant du 1^{er} trimestre 2026 et seront attribuées dès que les budgets seront libérés par la SLRB.

Désamiantage

Le désamiantage complet du bâtiment constitue un préalable indispensable aux travaux. Son estimation budgétaire a été affinée par la consultation de plusieurs entreprises spécialisées et la mise à jour des prix, intégrant désormais le désamiantage des plafonnages ainsi que des chapes, dont la contamination a été confirmée par des sondages complémentaires.

Architecture et aménagements

Le projet architectural s'articule autour de plusieurs axes majeurs.

Les abords feront l'objet d'une requalification complète visant à redéfinir les limites entre espaces privés et publics, afin d'améliorer la lisibilité de l'ensemble. Cette distinction s'opérera par une approche à la fois paysagère et matérielle, portant une attention particulière aux seuils et aux espaces de transition. Les aménagements extérieurs intégreront également les cheminements nécessaires à l'accessibilité des services de secours (terrassements, nouveaux revêtements, élagages), ainsi que des systèmes d'enfouissement de poubelles en vue d'améliorer la gestion des déchets sur le site.

La **rénovation de l'enveloppe** du bâtiment prévoit la pose d'un revêtement de façade en briquettes collées sur isolant, solution offrant une durabilité supérieure aux enduits sur isolant ou aux bardages sur structure, plus vulnérables aux sollicitations mécaniques d'usage. Des châssis performants en aluminium seront également installés.



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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

Le projet prévoit par ailleurs la **création de nouvelles terrasses** devant les séjours et les cuisines. Ces structures filantes renforcent le lien avec l'extérieur, favorisent le contrôle social et constituent de véritables extensions du logement, avec des dimensions suffisantes pour accueillir diverses occupations.

À l'**intérieur**, les cuisines, salles de bains et WC seront entièrement remplacés. Les lino, plafonnages et peintures des parois et plafonds seront renouvelés, et de nouveaux corps de chauffe seront installés. Les pathologies du bâtiment seront traitées : mise aux normes de la ventilation, suppression des ponts thermiques, amélioration de l'isolation et pose de châssis performants, dans le respect des exigences PEB.

Techniques spéciales

Le projet respectera les exigences PEB en vigueur au moment de l'introduction du permis, s'inscrivant dans le cadre d'une rénovation simple avec conformité aux critères de résistance thermique des parois rénovées et aux critères de ventilation.

Le **système de ventilation** sera renforcé, notamment dans les locaux humides, conformément à la réglementation. Cette mesure est d'autant plus nécessaire que les travaux d'amélioration de l'étanchéité à l'air rendront indispensable un renouvellement d'air efficace pour garantir un environnement intérieur sain.

L'ensemble des **réseaux de fluides** (eau chaude, eau froide, chauffage) et de ventilation HVAC fera l'objet d'une réfection complète, une nécessité qui n'était apparue que partiellement au stade de l'esquisse.

À noter : la pose de panneaux photovoltaïques, souhaitée par la SISF, n'est pas intégrée au dossier à ce jour et n'est donc pas comprise dans l'estimation budgétaire actuelle.

Réhabilitation de nos salles

Rénovation de la salle Lambin 1

La salle polyvalente Lambin située au 2, avenue Léopold Florent Lambin à Auderghem est en train de faire peau neuve. Le Conseil d'Administration a validé un projet de rénovation ambitieux pour transformer cet espace de 215 m² (plus 25 m² de cuisine) en un lieu moderne, confortable et modulable, idéal pour accueillir les activités du personnel et des locataires.

La salle souffrait jusqu'ici de problèmes d'acoustique, d'un éclairage inadapté, de mobilier dépassé et d'un manque d'équipement multimédia. Pour y remédier, le scénario dit "intermédiaire" a été retenu, alliant maîtrise des coûts et confort accru.



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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 améliorations prévues incluent une meilleure isolation acoustique, un éclairage optimisé par des spots encastrés, du mobilier fonctionnel et moderne, ainsi qu'une installation audiovisuelle complète (vidéoprojecteur, micros, haut-parleurs, écran). Le tout complété par quelques touches esthétiques : peinture, rideaux et stores.

Ce nouvel espace sera à la disposition du personnel pour des moments-clés de notre vie collective : séminaire annuel, ateliers valeurs, célébrations conviviales comme l'Épiphanie ou la Chandeleur, etc.

Le flocage a été exécuté par une entreprise tierce, alors que la pose du faux-plafond est assurée par les équipes internes.

Aucun travail de rénovation du sol n'est prévu à ce stade. Des offres ont été réceptionnées pour la fourniture de rideaux et de stores.

La fin des travaux est actuellement planifiée pour avril 2026.

La salle Lambin 5

Notre régie a procédé à la rénovation des décors et l'aménagement de la cuisine afin de la rendre conforme aux exigences du SIAMU et de permettre son exploitation pour le personnel d'EBDS et les locataires.

Chez Pipelette

L'ancien lavoir de la cité de l'Amitié abandonné par son ancien exploitant a été repensé grâce au Service social communautaire et à la demande des locataires en un lieu d'accueil, de rencontres et de convivialité.

L'inauguration aura lieu durant le premier semestre 2026.



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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 chantiers de maintenance

Énergies

Fourniture, dépannage et maintenance des ventilateurs (3 communes)

En Bord de Soignes gère un parc d'environ 1 900 logements, dont plus de 1 400 sont équipés d'installations de ventilation. Ces installations se répartissent comme suit : 126 extracteurs collectifs, 8 ventilations double-flux collectives, 48 extracteurs individuels et 155 ventilations double-flux individuelles.

L'ensemble de ces équipements requiert une maintenance régulière, tant préventive que curative. Sont concernés par ce suivi : les équipements de ventilation proprement dits, les débouchés extérieurs (chapeaux de ventilation, grilles, etc.), la distribution aéraulique (clapets, conduits dans les gaines techniques), les systèmes de préchauffage de l'air, les dispositifs de régulation ainsi que les armoires électriques.



Le service de maintenance des systèmes aérauliques s'articule autour de quatre types de prestations.

- ▶ **L'installation de nouveaux ventilateurs** concerne les immeubles dotés d'une ventilation naturelle collective — système à conduit vertical avec bouches dans les sanitaires et cuisines — dont les performances s'avèrent variables et insuffisantes. Afin de garantir un débit d'extraction minimal dans les logements, EBDS souhaite procéder à l'installation d'extracteurs en toiture sur les trémies existantes, au fil du contrat.
- ▶ **Les dépannages** couvrent toute intervention rendue nécessaire par une panne ou un dysfonctionnement d'une installation de ventilation. Le prestataire sera chargé d'effectuer la réparation et d'en établir le rapport.
- ▶ **L'entretien et la gestion des installations** portent sur l'ensemble des systèmes de ventilation et leur régulation : extracteurs et VMC simple flux collectifs, VMC double-flux collectives, VMC double-flux individuelles, ainsi qu'extracteurs et VMC simple flux individuels.
- ▶ **Le nettoyage des gaines de ventilation** dans les logements est quant à lui planifié tous les cinq à dix ans, selon le degré d'encrassement constaté.

Maintenance et pose des ventilateurs hygiéniques

Afin de garantir un air sain dans les logements et réduire les problèmes d'humidité, plusieurs plans d'actions sont mis en place :

La société Delta Maintenance a remporté le marché de maintenance, de dépannage et d'installation de systèmes aérauliques.



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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

En 2025, un audit complet de l'ensemble des installations existantes a permis d'identifier les groupes défectueux ou mal paramétrés.

Les extracteurs défectueux ont été remplacés notamment à Rotiers 5-7 et à Van Horenbeeck 41.

Des extracteurs sont ajoutés dans l'immeuble où la ventilation était naturelle mais insuffisante car dépendante du vent, des températures extérieures et des champs de pressions.

Les réflexions sur la ventilation sont menées de manière plus proactive et coordonnées en fonction des types de bâtiments et des rénovation envisagées.

Réception de la chaufferie Lambin 3-4

Situation existante



La chaufferie du complexe Lambin 3-4 est située dans un ensemble de 52 logements totalisant 3715m² de surface brute chauffée et comportant 2 entrées distinctes. L'ensemble a été construit en 1973. Les constructions sont hors-sols et sont composées de 7 niveaux. Les façades ont été isolées avec 6 cm de laine de roche en 1988.

La chaufferie actuelle est composée de 2 chaudières, une chaudière d'une puissance totale de 222 KW et une chaudière de 176kW à l'arrêt. L'installation a été rénovée en partie en **2002** et est de type B11 avec coupe-tirage – brûleur atmosphérique.

En 2007, le collecteur et plusieurs éléments du réseau hydraulique ont été modifiés.

En 2023, l'adoucisseur et le vase d'expansion dynamique ont été remplacés.

Un inventaire amiante de 2012 indique la présence d'Asbest-ciment au niveau des tuyaux de chauffage en chaufferie et en caves. Les travaux de désamiantage ne font pas partie du marché de travaux et sont intégrés dans un autre marché en cours.

Les panneaux photovoltaïques installés sur les toitures du site Lambin cette été 2024 et l'objectif de réduction de notre dépendance aux énergies fossiles, ont orienté le projet de rénovation. Des chaudières gaz à condensation seront réinstallées car le besoin en chauffage reste important.

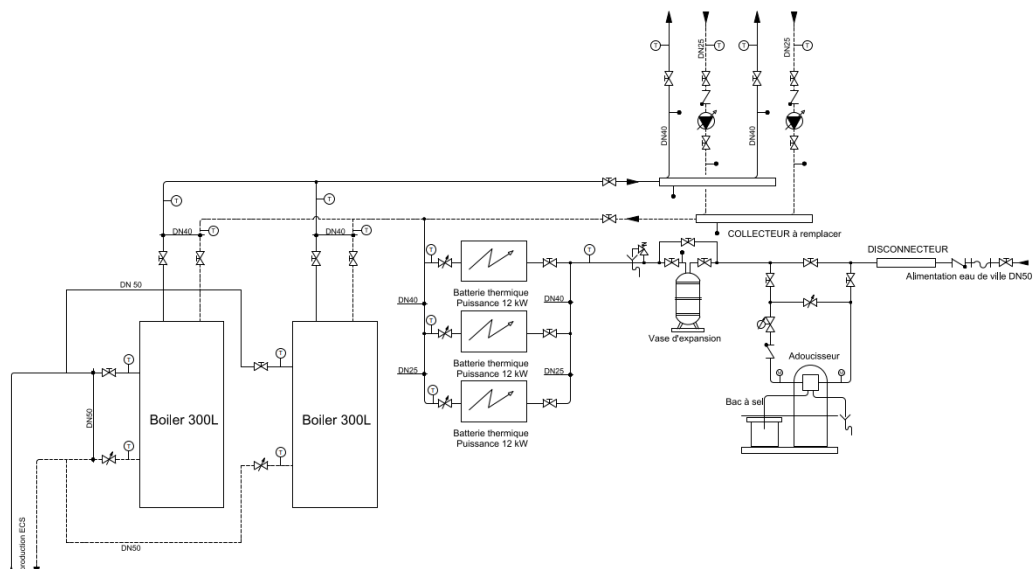
Néanmoins, la production électrique photovoltaïque sera plus importante que la consommation des communs de l'immeuble et afin de limiter la réinjection sur le réseau en faveur d'une autoconsommation, le projet propose la mise en place de batteries thermiques.



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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



Le projet consiste en :

- ▶ La mise en conformité des installations techniques de chauffage selon la **réglementation PEB chauffage**, la suppression des 2 chaudières existantes et la création d'un nouveau système de chauffage avec chaudières à condensation et batteries thermiques , **le tubage de la cheminée** en fonction du système mis en place, la mise en place d'une nouvelle **régulation** avec accès à distance, ainsi que tous travaux annexes afin de rendre la chaufferie conforme à l'arrêté chauffage (tuyauteries, vannes, régulation, calorifugeage...).
- ▶ La mission comprend également l'introduction d'une demande de **permis d'environnement** pour l'exploitation d'une chaufferie de plus de 70kW.
- ▶ L'aide à la maîtrise d'ouvrage pour la **demande des primes**.
- ▶ Les **systèmes de sécurité incendie** (détection gaz avec électrovanne, autres en fonction du type de système installé et du combustible).
- ▶ La vérification au près des impétrants et fournisseurs (gaz, eau et électricité) de la faisabilité de rénovation et des adaptations éventuelles ainsi que l'aide à la maîtrise d'ouvrage dans les demandes de raccordements.



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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

► **La réception PEB chauffage**



Watermael-Boitsfort : Rénovation du réseau de distribution de chauffage à Ernotte 60 (43 logements)

Les immeubles Ernotte sont composés de 142 unités de logements répartis dans 3 bâtiments. Le numéro 62 abritant la chaufferie collective dans son sous-sol. Les autres immeubles étant raccordés à celle-ci via un réseau souterrain.



Les réseaux de distribution de l'eau de chauffage, de l'eau chaude sanitaire et de l'eau de ville des immeubles Ernotte 60-62-64 font partie d'un plan de rénovation intégré au PSRD (sous le n° 2040/2023/06/01) et sont prévus en 2027 pour un montant de 1.781.000 € (à 135 %).

Néanmoins, l'immeuble Ernotte 60 a été confronté à différentes fuites sur son réseau de chauffage en ce début d'année 2025. Malgré de nombreuses tentatives de réparation, les fuites se sont enchaînées créant de nombreux dégâts dans plusieurs appartements. Dès le mois d'avril 2025 et



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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 températures extérieures plus clémentes, il a été décidé de vidanger l'ensemble du réseau de chauffage de l'immeuble Ernotte 60. Les immeubles 62 et 64, alimentés par la même chaufferie collective ne sont pas concernés.

Des travaux de rénovation du réseau de distribution de chauffage à Ernotte 60 doivent donc être réalisés anticipativement afin d'assurer le confort thermique des locataires avant la prochaine saison de chauffe.

Le marché vise à la désignation dans l'urgence d'une entreprise générale en chauffage/plomberie afin de réaliser un nouveau réseau de chauffage de la sous-station jusqu'à chaque radiateur de l'immeuble Ernotte 60.

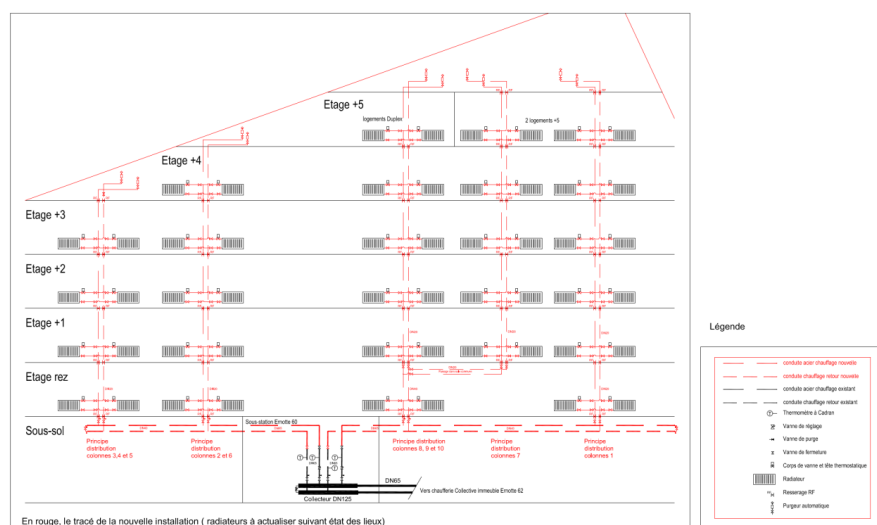
Les travaux seront réalisés en site habité et devront permettre de mettre en chauffe l'immeuble avant le 1 octobre 2025 (prochaine période de chauffe). Les travaux indispensables à la distribution du chauffage dans l'immeuble devront avoir été exécutés pour cette date. Les travaux secondaires comme l'isolation des conduites pourront être exécutés par la suite. Ceux-ci n'impactant pas directement la mise en chauffe de l'immeuble.

La distribution de chauffage actuelle est un système en monotube qui présente des lacunes dans son fonctionnement et dans sa distribution. De plus, l'état dégradé de l'installation ne permet plus de procéder à des réparations. La situation actuelle est mise à profit pour passer à un système de distribution bi-tube, ceci permettra de faciliter les travaux et d'assurer le confort des locataires à l'avenir.

L'entreprise générale devra réaliser les travaux de dimensionnement afin d'assurer le confort des occupants pour un régime de chauffage 70-50°C.

Des plans, un métré et un cahier des charges techniques a été réalisé en interne afin de définir une base de travail.

L'entreprise générale reste responsable du bon fonctionnement de l'installation, des paramétrages, du dimensionnement afin d'assurer le confort thermique des occupants.



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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

Placement des panneaux photovoltaïques par Régie EBDS sur le toit de Ernotte 60

L'ensemble Ernotte se compose de trois immeubles situés à Watermael-Boitsfort qui regroupent ensemble 144 logements.

La rénovation des toits est prioritaire et le chantier a démarré à l'été 2025. La toiture d'Ernotte 60 a été entièrement équipée de panneaux photovoltaïques. 190 panneaux ont été installés.

Ernotte 62 et 64 suivront en 2026.

Pour mener à bien ce projet, la Coordination est essentielle et l'exécution méticuleuse.

Cette approche représentait un défi. Il était crucial d'assurer une coordination parfaite entre tous les intervenants. Le couvreur est responsable de garantir l'étanchéité, les panneaux photovoltaïques devenant un revêtement supplémentaire sur le toit.

Pour assurer une installation électrique sans faille, ce sont les électriciens d'En Bord de Soignes qui se sont chargés des raccordements électriques et de l'installation des onduleurs.

En plus de répondre aux besoins internes du bâtiment, le dimensionnement prend également en compte la possibilité de partager l'énergie produite avec les immeubles à proximité des bâtiments Ernotte ayant de plus faibles surfaces de toiture ou moins bien orientées.

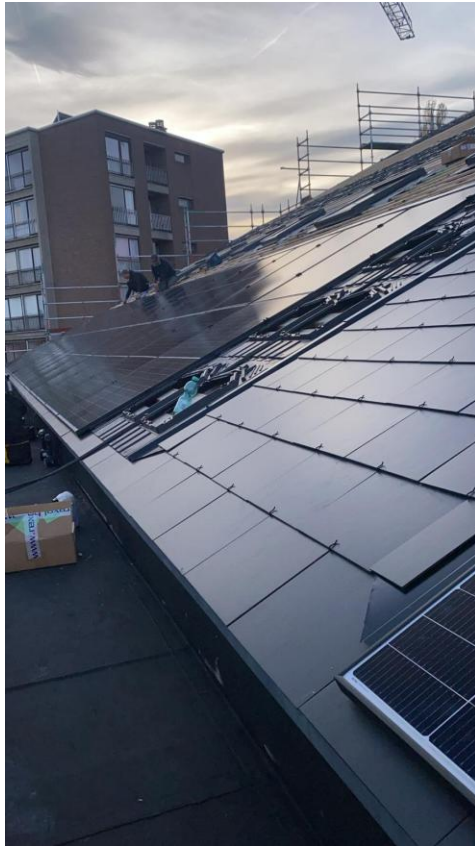


C'est une réussite puisque nous avons réussi à créer une synergie entre la régie d'En Bord de Soignes et la société de couverture.





EN BORD DE SOIGNES
Logements sociaux - Sociale woningen



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

Sécurité incendie



En 2024, notre SISF a entamé des travaux de lutte contre l'incendie par le placement d'environ 1300 portes coupe-feu, tant au niveau des logements que des locaux techniques. Ces travaux ont concerné plusieurs de nos bâtiments sur nos 3 communes. Ces travaux ont continué en 2025.

Nous avons également réalisé en parallèle à cette intervention, le placement de toute la signalisation conforme aux normes incendie (placement de pictogrammes).

Les sites concernés sont :

- Dries 52-60 à 1170 Watermael-Boitsfort
- Houlette 97 à 103 et Vignette 236-242 à 1160 Auderghem
- Stratégie 44-48 et Triomphe 76-77 à 1160 Auderghem
- Van Nérom 13-19 à 1160 Auderghem
- Wavre 1338-1346 à 1160 Auderghem

L'état de situation existante, la programmation des travaux et les interventions sont basés sur les audits incendie réalisés en 2019.

Ce projet est divisé en deux lots :

LOT 1 : fourniture et pose de portes RF pour les logements, les circulations et les locaux techniques et travaux connexes aux portes tels que :

- Pose de porte Rei 30 et 60 minutes suivant norme
- Enlèvement d'éléments amiantés dans ébrasements, si présents
- Adaptation de l'épaisseur de la baie,
- Remise en état des pourtours de portes (murs + sols) ;
- Intégration d'un poste pour des portes de dimension hors standard
- Quincailleries : judas RF, béquilles, ferme-portes, serrures, ..

Ce projet comprend le remplacement de 452 portes toute fonction confondue. La répartition est la suivante :

- Dries 52-60 à 1170 Watermael-Boitsfort (délai estimé de chantier 87 jours)
- Houlette 97 à 103 et Vignette 236-242 à 1160 Auderghem (délai estimé de chantier 108 jours)
- Stratégie 44-48 et Triomphe 76-77 à 1160 Auderghem (délai estimé de chantier 76 jours)
- Van Nérom 13-19 à 1160 Auderghem (délai estimé de chantier 129 jours)
- Wavre 1338-1346 à 1160 Auderghem (délai estimé de chantier 76 jours)

LOT 2 : Mise en place d'une signalisation réglementaire pour les mêmes adresses.



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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

4.3. L'entretien

Égouttage

Cette année a vu la réalisation du chantier de remplacement de l'ensemble de l'égouttage des immeubles Lambin 1 et 2. Ceci a permis d'assainir les caves et les sous-sols et d'empêcher de nouvelles infiltrations dans le bâtiment.

Les toitures

L'ensemble des 3 bâtiments Ernotte

Cette année a vu le commencement du chantier de désamiantage, de remplacement et d'isolation des toitures des immeubles 60, 62 & 64 rue Ernotte.

Le chantier s'est avéré particulièrement compliqué et fort impactant pour nos locataires au regard des conditions météorologiques et de la complexité des travaux. D'autant plus pour l'immeuble 60 vu la simultanéité avec les travaux de remplacement de la distribution de chauffage. Cet important chantier sera finalisé avant l'hiver 2026.

Les nouveaux contrats de maintenance

Les ascenseurs

Un nouveau prestataire pour la maintenance des ascenseurs a démarré au 01/01/2025, pour tous nos sites.

Celui-ci effectue 6 visites de maintenance minimum par an en plus des dépannages en vue de garantir un haut niveau de fiabilité.

Le contrôle de conformité étant effectué de manière semestrielle par AIBVinçotte.

Les causes des pannes ou commandes passées sur ce site sont les suivantes :

- Vandalisme ou associés (percussion de portes – destruction de boîte à clé, etc.). Souvent involontaires et dû au mode de déplacement des habitants (voiturettes électriques).
- Changement du système de communication (le système de communication précédent étant non compatible).
- Commande de prestations préventives.
- Commande de prestations en intervention curative.
- Nombreux passages et utilisation dû à la spécificité du site et du besoin de nos locataires.

Les réparations ponctuelles de toitures et corniches

En 2025, un nouveau prestataire a été désigné pour réaliser les interventions relatives aux réparations de corniches et de toitures.

Les espaces verts

Les prestataires pour les sites de Woluwe-Saint-Pierre et d'Auderghem sont restés les mêmes (reconduction du marché existant). Pour Watermael-Boitsfort, 2025 a vu l'attribution de l'entretien



des espaces verts à une firme extérieure contrairement à ce qui se faisait historiquement par les ouvriers de la régie.

Entretien des dévidoirs et des extincteurs

Suite à la faillite du prestataire désigné, un marché a été attribué à un nouvel opérateur économique qui a repris à zéro la situation laissée en carence par son prédécesseur.

4.4. Logements vides – Marché flux

Au 1^{er} janvier 2025, nous comptons 261 logements vides :

- ▶ 131 à rénover dans le cadre des rénovations particulières
- ▶ 130 dans le cadre de grands projets de rénovation d'ensembles

Au 31 décembre 2025, nous comptons 267 logements vides :

- ▶ 126 à rénover dans le cadre des rénovations particulières
- ▶ 141 dans le cadre de grands projets de rénovation d'ensembles

Au cours de l'année 2025, 96 appartements ont été remis en location.

Désamiantage

Cadre légal et contexte



La législation impose, lors de la planification de travaux de rénovation dans les logements vides, de procéder à une vérification de la présence éventuelle d'amiante.

Ces procédures sont strictement encadrées par Bruxelles Environnement, autorité compétente en la matière.

Historique interne

Dans le cadre de précédentes rénovations, il a été constaté que la complexité et la lourdeur des démarches administratives imposées nécessitent un accompagnement spécialisé. Celui-ci permet non seulement d'accélérer les procédures, mais également de sécuriser et de renforcer le suivi technique des entreprises intervenant dans les opérations de désamiantage.

Au regard de ces constats, il a été procédé au lancement d'un marché de services en vue de désigner un prestataire compétent, capable d'assurer cet accompagnement spécifique.



4.5. Le Plan Stratégique de Rénovation Durable - PSRD 2025-2035

Le Plan Stratégique de Rénovation Durable - PSRD 2025-2035

Préambule :

Le PSRD est issu d'une enveloppe budgétaire de 900 Mio € pour une période de 10 ans (2022 - 2032) fournie par la Région à la SLRB. Cette enveloppe est à répartir entre les 16 SISP et entre dans un programme décennal qui évolue chaque année.

La libération des montants est prévue sur base annuelle en fonction de l'évolution des projets et des chantiers.

Au-delà de 2032, il est supposé que l'enveloppe sera augmentée au prorata annuel des besoins.

La stratégie immobilière développée dans le cadre du présent plan d'investissement est basée sur 5 objectifs fondamentaux repris dans le Contrat de Gestion 1 et le Contrat de Gestion 2.

Ces 5 objectifs principaux sont les suivants :

- 1) La résorption et l'éradication du vide locatif**
- 2) L'amélioration de la conformité et la sécurisation (principalement du point de vue « incendie »)**
- 3) La poursuite et la continuité des projets déjà initiés**
- 4) L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments**
- 5) La rénovation des composants vétustes**

Ces objectifs sont poursuivis depuis la mise en place du PSRD 2022-2032. Malheureusement, suite aux problèmes de financement du secteur et à la suspension en 2023 des financements via des prêts à long terme (PLT), l'incertitude concernant le financement promis et la situation financière régionale certains objectifs et certains projets doivent être mis en attente, être reportés après 2035 ou même être annulés.

Il faut être conscient qu'il y aura inmanquablement des répercussions négatives sur l'état du patrimoine et de sa préservation. Il s'agit entre-autre des projets suivants :

- La rénovation de l'enveloppe et la mise en place d'unités de double flux à la Cité de l'Amitié, phase 3 et phase 4
- Isolation des greniers ou des toitures dans les quartiers du Transvaal et de Joli-Bois (soit 145 maisons et 2 immeubles)
- La rénovation complète de immeubles situés rue de l'Elan 73 et 75 (soit 68 logements)
- La rénovation des enveloppes des immeubles situés avenue des Dames Blanches 88-94 (soit 104 logements)



- La rénovation des enveloppes et la mise à niveau des techniques spéciales dans le Parc Lambin (Lambin 1-2-3-4 et Van Antwerpen 1-2) (soit 241 logements)
- Le remplacement de toitures dans le quartier Joli-Bois
- Le remplacement de la toiture des immeubles chaussée de Wavre 1338-1346.

Par ailleurs, pour information, la clef de répartition entre les 16 SISP¹ de l'enveloppe globale des montants étant revue tous les 2 ans, elle s'avère défavorable par rapport à la précédente. Le montant de la dotation de base annuelle pour EBDS est passé de 3.517.322,06 € à 3.279.095 € et le montant annuel des droits de tirage est passé de 1.046.859 € à 1.035.643 € soit au total, une réduction d'enveloppe pour EBDS de 2.662.515 € sur 10 ans. Ceci reste théorique car la clef de répartition sera revue dans 2 ans. Ces modifications rendent l'exercice de planification stratégique à 10 ans d'autant plus délicat.

De manière globale, il est utile de préciser que les montants repris dans l'enveloppe se divisent en 50 % de subsides et 50 % d'avances remboursables. Par ailleurs, la SISP doit compléter les budgets pour arriver à réaliser les projets inscrits dans le plan.

Les objectifs sont détaillés ci-dessous en tenant compte du fait que les montants indiqués seront à considérer sur l'ensemble de la programmation à 10 ans en sachant qu'ils ne seront pas libérés de façon automatique annuellement mais en fonction des projets.

Objectif 1 : La résorption et l'éradication du vide locatif pour un montant de près de 7.577.221 €

Il faut être bien conscient que la programmation de certains chantiers dont l'ampleur ne permet pas une réalisation en sites occupés (site du « Vieux Dries Elan », Elan 73-75-80-82 « Chablis - Taillis »), rendra impossible la réduction à court et moyen terme du vide locatif et ce malgré les moyens importants mis en œuvre pour rénover ponctuellement les logements via le marché « accord cadre » de rénovation.

La vraie résorption de ce vide locatif ne sera effective qu'à la fin de ces 2 grands chantiers.

En ce qui concerne la résorption du vide locatif hors chantiers d'ampleurs, actuellement, tout logement vidé par son locataire est complètement rénové avant d'être remis en location.

Au cours de l'année 2023, plus de 80 logements ont ainsi été complètement rénovés grâce au marché « accord cadre ».

Le marché « Flux » conclu sous forme d'un accord-cadre pour 1 an et renouvelable 3 fois (soit 4 ans au total) auprès de 4 entrepreneurs, nous permet d'avancer radicalement dans la résorption du vide locatif. Il est à noter que du point de vue financier, ce marché FLUX (attribué en novembre 2022) est financé sur les 4 ans (2022 à 2025) par les réaffectations d'anciennes enveloppes

¹ Le calcul de la clef de répartition est fait sur base des investissements réalisés précédemment SISP par SISP (plus une SISP a investi proportionnellement aux autres, moins la valeur de sa clef de répartition sera élevée).



budgétaires (anciens quadriennaux, ...) et grâce aux DT 2022 et 2023 et ce en accord avec le service financier de la SLRB.

Outre le marché « FLUX », la rénovation complète de l'immeuble situé place Dewandre 7 entre également dans cet objectif.

Objectif 2 : L'amélioration de la conformité et la sécurisation (principalement du point de vue « incendie ») pour un montant de près de 5.285.197 €

Pour l'amélioration de la conformité et de la sécurisation, plusieurs projets se concentrent sur l'amélioration des installations électriques, l'enlèvement des installations de gaz dans les cuisines et leur remplacement par des installations électriques conformes, le placement de portes coupe-feu, la création de compartimentage et la signalisation. Ces chantiers entamés en 2023 continueront en 2024 et d'autres sont prévus en 2025, 2026 et 2027 (placement de portes RF et compartimentage RF).

Objectif 3 : La poursuite et la continuité des projets déjà initiés pour un montant de près de 12.505.819 €

Cet objectif est maintenu tant que faire se peut (7 Maisons Joli-Bois, « Vieux Dries-Elan » rénovations intérieures, Rotiers 5-7 abords, Elan 82 et Elan 80 (« Chablis -Taillis »)) mais se voit malheureusement fortement malmené en raison de la révision des estimations et/ou des prix d'adjudications des marchés (par exemple, l'amputation d'une partie du projet « Chablis-Taillis » à savoir Elan 73 et Elan 75, « Cité de l'Amitié phase 3 et 4 »).

Objectif 4 : L'amélioration des performances énergétiques des bâtiments pour un montant de près de 40.715.639 €

Enfin pour l'amélioration des performances énergétiques, outre les travaux en cours relatifs à l'amélioration des enveloppes et des isolations existantes (Rotiers 5-7, « Vieux Dries Elan » rénovation enveloppe, Ernotte 60-62-64, Cité de l'Amitié phases 2), des projets déjà initiés (Elan 80-82), ont été rajoutés (immeubles Stevens et Grand Forestier) afin de répondre aux objectifs PLAGE.

1 projet de rénovation de chaufferie collective est programmé. Les autres ayant été rénovées récemment.



En ce qui concerne projet d'isolation des greniers ou toitures dans le quartier Transvaal et Joli-Bois, toitures, bien que le projet ait été entamé (relevé complet fait par un architecte externe via un marché de services), il doit être reporté sine die pour des raisons de manque de budget.

Enfin, nous avons procédé au placement de panneaux PV (photovoltaïques) via notre régie propre (Van Nerom 13-15-17, Cité de l'Amitié (Ciel Bleu), Ernotte 60-62-64, Dries 73 et suivants) ou profitons du marché de travaux de placement de panneaux PV géré directement par la SLRB (Lambin 1-2-3-4-5 et Van Antwerpen 1-2, Houlette 93/107).

Objectif 5 : La rénovation des composants vétustes pour un montant de près de 4.033.500 €

Outre ce qui est fait dans les 4 objectifs précédents et qui amènent dans la plupart des cas au remplacement de composants vétustes dans le cadre des rénovations, il faut pointer :

Installations sanitaires : il est prévu le remplacement des réseaux de distribution EC et EF et des évacuations dans tout le parc Lambin (Lambin 1-2-3-4-5 et Van Antwerpen 1-2) et dans les 3 immeubles Ernotte (Ernotte 60-62-64).

Installations de chauffage central : une seule unité de logement n'en est pas équipée. Nous allons y remédier mais dans le cadre du plan d'entretien et via le marché Flux après déménagement « forcé » du locataire.

L'installation du double vitrage concerne des immeubles dont l'enveloppe va être rénovée en entier (Vieux Dries Elan, Rotiers 5-7 (qui possédait déjà des DV ancienne génération), Chablis-Taillis, Cité de l'Amitié (qui possédait déjà des DV ancienne génération)) ou certains châssis de maisons individuelles. Comme pour la question de l'isolation des toitures, le plan se concentre sur les grandes entités et non les entités individuelles. Il n'en reste pas moins que les immeubles 88 à 94 Dames Blanches présentent partiellement des simples vitrages et partiellement des doubles vitrages. Ceux-ci n'ont pas pu être intégrés faute de moyen et seront intégrés dans le prochain plan. L'étude de faisabilité sur l'enveloppe de ces immeubles bien que prévue au plan précédent a dû être retirée pour des raisons financières.

Les projets de développement et d'extension du patrimoine

Par ailleurs, en dehors du PSRD, pour le volet développement et extension du patrimoine, la stratégie est revue et adaptée en fonction de l'évolution de certains dossiers.

Les projets en développement sont hypothétiquement maintenus (les 3 premiers étant gérés directement par la SLRB) en fonction des moyens de financement qui pourront être trouvés.

En développement :

- 1) Houlette 3 (54 logements) – 18.000.000 €
- 2) Orée (9 logements) – 6.682.500 €



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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

- 3) Dames Blanches (120 logements) – 58.050.000 €
- 4) Cité de l’Amitié – démolition /reconstruction des maisonnettes (33 logements supplémentaires). 20.250.000 €

Ces projets sont ou seraient gérés principalement par les soins de la SLRB dans le cadre du développement. A ce jour, il nous est donc difficile d’établir de planning précis quant à leur « réalisation » / acquisition, ni le montant précis de ces investissements. Une estimation de ces projets s’élèverait à 102.982.500 €.

L’enveloppe qui nous est allouée à ce stade ne permettra pas de réaliser l’ensemble de projets repris et des moyens financiers complémentaires / différents devront impérativement être trouvés.

Ressources humaines

En ce qui concerne notre personnel, notre équipe d’architectes qui se concentrent quasiment à temps plein sur la gestion et la rénovation des logements inoccupés (via l’accord-cadre du marché « flux » et les travaux par les ouvriers de la Régie) s’est vue adjoindre un collaborateur supplémentaire. Elle est donc composée actuellement de 3 architectes. La charge de travail engendrée par la résorption de ceux-ci est très importante et durera probablement encore près de 2 années avant de revenir à une situation où seuls les logements vides entre 2 locations seront à gérer. Toutefois, après ces 2 années, elle restera importante vu le nombre de logements qui se vident (moyenne de 8 à 10 par mois).

4 autres architectes et la coordinatrice du service « Investissements » se concentrent sur les dossiers d’investissements et une dernière architecte plus spécialisée en techniques spéciales gère les chantiers relatifs à la rénovation des chaufferies collectives et au placement (par nos équipes ou par des opérateurs économiques tiers) de panneaux photovoltaïques sur nos immeubles.

Par ailleurs, vu les 3 chantiers importants en sites occupés (Rotiers 5-7, Vieux Dries Elan et Cité de l’Amitié Phase II) et du nombre important de travaux à réaliser dans des logements habités, EBDS a engagé depuis le début de l’année 2023 une personne supplémentaire chargée d’accompagner les locataires et de faire le lien entre les différents intervenants lors des chantiers (locataires / maître d’ouvrage/ direction de chantier / entrepreneurs).



5. RAPPORT FINANCIER 2025

En Bord de Soignes est une société coopérative issue de la fusion, en 2016, de 3 sociétés de logement sociaux réparties sur 3 communes de la Région Bruxelloise : Auderghem, Watermael-Boitsfort et Woluwe Saint Pierre. Depuis cette fusion, nous avons progressivement mis en place une organisation ainsi qu'une structure de reporting et d'analyse financière qui regroupe ces 3 entités. Ce processus d'harmonisation a été réalisé en plusieurs étapes pour nous permettre, à partir de 2019, de présenter un rapport financier et un rapport de gestion unifié.

Notre patrimoine totalise 1.929 logements, dont 1.846 sociaux et 83 logements non sociaux. Fin 2025, environ 268 logements sociaux sont inoccupés.

Notre personnel s'élève à 89 salariés à fin 2025, ce qui représente 86,2 équivalents temps plein. A noter que suite à un changement au sein de notre organisation interne, nous avons dû faire temporairement appel à du personnel intérimaire durant le dernier trimestre 2024 et une partie de l'année 2025 afin de nous permettre d'assurer la continuité de notre mission.

L'objectif de ce rapport financier est de présenter une vision synthétique de l'évolution de nos résultats et de notre bilan en mettant en évidence les éléments les plus significatifs sur lesquels nous souhaitons attirer l'attention.

Dans la section suivante, nous présentons le « Rapport de Gestion » selon la structure et le contenu imposé par le Code des Sociétés et des Associations. En droit comptable belge, le « Rapport de Gestion » a une fonction d'information et de transparence. Il est établi par le Conseil d'Administration ou l'organe de gestion, à l'occasion de la clôture des comptes de l'exercice comptable annuel, en l'occurrence celui du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025. Il vise à informer les « Coopérateurs » sur la situation financière, les résultats et les perspectives de l'entreprise.

Ces comptes sont revus par le Reviseur d'Entreprise, qui est un cabinet externe désigné par le Conseil d'Administration pour une période de 3 ans, dont le rôle est d'effectuer une revue indépendante des comptes, et exprimer une opinion sur la fiabilité, la régularité et la conformité des comptes avec les règles comptables en vigueur. Le rapport émis par le Reviseur pour l'exercice clôturé au 31 décembre 2025 est annexé au présent rapport et fait état d'une « opinion sans réserve ».

Dans le cadre de l'établissement des comptes annuels d'En Bord de Soignes, le Conseil d'Administration du 5 mai 2026 a validé et arrêté les comptes de l'exercice clôturé au 31 décembre 2025. Ceux-ci sont ensuite soumis à l'approbation de l'Assemblée Générale qui se tient le 12 juin 2026.



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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

Ce Rapport Financier, ainsi que le Rapport de Gestion présenté dans la section suivante, détaillent l'analyse des deux composantes de nos comptes annuels qui constituent les deux documents fondamentaux pour analyser la santé financière de l'entreprise :

- Le **Bilan** qui est une photographie à un instant « T », en l'occurrence le 31 décembre 2025, de ce que l'entreprise possède (les actifs) et de ce qu'elle doit (les passifs). L'actif et le passif du bilan doivent toujours être égaux.
- Le **Compte de Résultat** qui présente la performance financière de l'entreprise sur l'année écoulée (du 1^{er} janvier au 31 décembre 2025). Il détaille les recettes (ou produits) et les dépenses (ou charges) qui ont été réalisées et/ou actés durant l'année et qui débouchent sur le « résultat de l'exercice » qui sera positif si les recettes sont supérieures aux dépenses et inversement, négatif si les dépenses sont supérieures aux recettes. Ce résultat est reporté au passif du bilan au niveau des capitaux propres pour atteindre l'égalité entre l'actif et le passif.

Il nous semble également important de rappeler en termes simples quelques concepts financiers essentiels pour la bonne compréhension de la lecture des prochaines pages :

- La **trésorerie** de l'entreprise, c'est l'argent disponible immédiatement pour payer les dépenses de l'entreprise, qu'il s'agisse de factures reçues des fournisseurs ou les salaires et les charges salariales qui sont dues par l'entreprise. Cette trésorerie est alimentée principalement par les loyers encaissés de nos locataires mais aussi par les aides financières propres à notre secteur.
- L'**amortissement** - d'un bâtiment, d'une machine, de mobilier ou d'un véhicule - est la constatation comptable d'une perte de valeur progressive de ces différents éléments qui figurent à l'actif du bilan au niveau de la rubrique intitulée « immobilisations corporelles ». L'application de ce principe est tout à fait neutre au niveau de la trésorerie mais par contre il vient augmenter les charges d'exploitation au niveau du compte de résultat. L'amortissement permet par contre de répartir le coût de l'investissement sur plusieurs années et ainsi réduire le poids de ce coût sur le résultat annuel de l'entreprise. Par exemple, un bien acheté 1.000 € et amorti sur 5 ans, apparaîtra pour 1.000 € dans le bilan, mais seulement à concurrence de 200 € pendant 5 ans au niveau du compte de résultat.
- Les **charges salariales**, qui figurent au compte de résultat, et qui constituent le principal poste de dépenses d'une entreprise, sont constituées de plusieurs éléments : le salaire brut (fixé à l'engagement du membre du personnel), les cotisations sociales qui sont des prélèvements obligatoires imposées par la législation sociale belge, les avantages légaux et extra-légaux, la provision pour pécule de vacances et la prime de fin d'année (également appelée « 13^{ème} mois»). La particularité de la Belgique est que les salaires bruts sont augmentés selon des mécanismes que l'on appelle « indexation ». Ces indexations, dont le nombre varie chaque année en fonction de l'évolution de l'inflation, sont totalement hors du contrôle de l'entreprise.



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

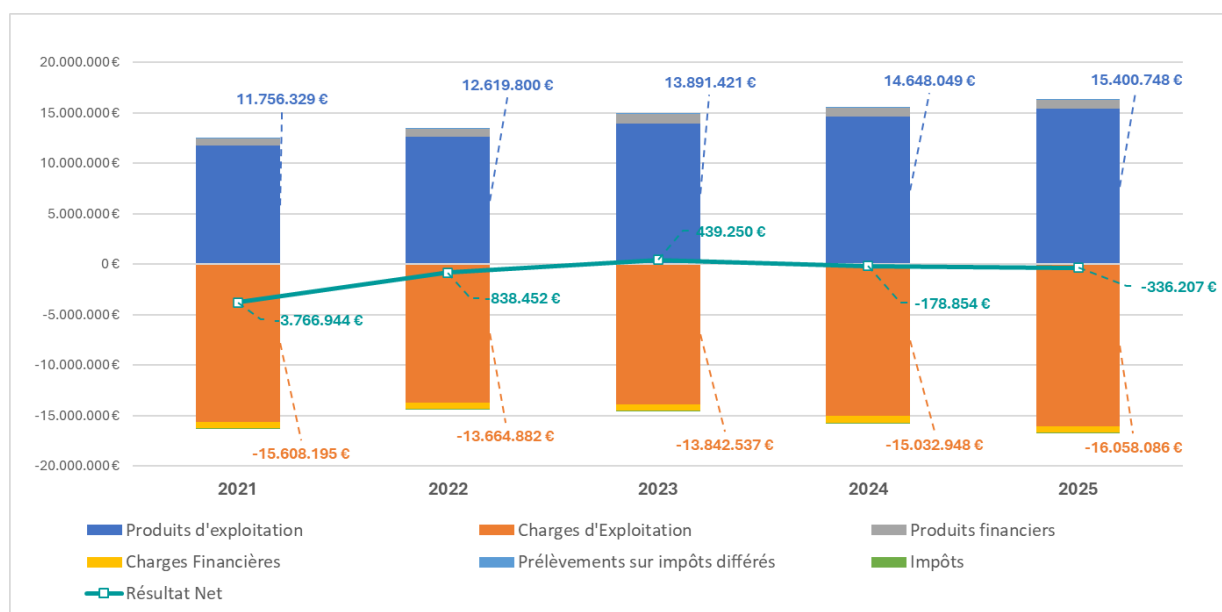
Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - Bruxelles - 1160 - Brussel (Siège social/Hoofdzetel) | BE28 0011 2203 0120

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

- L'**annuité** est un terme spécifique utilisé dans le cadre des financements qui nous lie à notre tutelle, la SLRB. Cette « annuité » correspond au montant total que la SISP doit rembourser chaque année pour rembourser les financements que la SLRB a octroyé pour la réalisation des travaux de construction ou de rénovation du patrimoine.

5.1. Présentation du compte de résultat résumé sur la période 2021 à 2025

La synthèse de nos résultats de 2021 à 2025, et leur décomposition par nature (exploitation, financier et impôts) se présente de la manière suivante :



Sans être exhaustifs, les principaux faits marquants à mettre en évidence au niveau de nos résultats sont les suivants :

- Le travail d'harmonisation du calcul de nos loyers de base et les indexations annuelles nous permettent d'augmenter régulièrement notre « Chiffre d'affaires » au niveau des produits d'exploitation. L'objectif de cette harmonisation est de se rapprocher des moyennes régionales et avoir des loyers de base par logement en fonction du nombre de chambres et du degré de confort.
- La paupérisation de nos locataires sociaux et les enjeux liés à la résorption de notre vide locatif viennent toutefois atténuer cette progression. Cependant, malgré une année 2025 sous tension avec les difficultés financière de notre tutelle, le travail de nos équipes Locatives et Techniques



a permis de limiter l'augmentation du vide locatif. En outre, pour la première fois, le nombre de logements inoccupés car « bloqués » dans des projets supervisés par la SLRB est supérieur au nombre de logements inoccupés dont la rénovation dépend de prestataires externes supervisés par nos équipes Techniques.

- Le travail d'harmonisation du calcul de nos loyers de base et les indexations annuelles nous permettent d'augmenter régulièrement notre « Chiffre d'affaires » au niveau des produits d'exploitation. L'objectif de cette harmonisation est de se rapprocher des moyennes régionales et avoir des loyers de base par logement en fonction du nombre de chambres et du degré de confort.
- Le mécanisme des subsides, et leur prise en résultat de manière progressive au rythme de l'amortissement des éléments du patrimoine (à l'actif) qu'ils financent, contribue à une augmentation régulière de nos produits financiers.

De manière générale, les mécanismes d'indexation des loyers nous assurent une certaine augmentation de nos recettes d'année en année, et ce malgré un vide locatif qui reste important. Notre potentiel de croissance est toutefois limité à la fois par le mode de calcul des loyers mais aussi par le fait que notre parc locatif est constant. Nos recettes sont également largement dépendantes de l'Allocation Régionale de Solidarité destinée à compenser une partie de la perte de revenu entre le loyer théorique et le loyer réellement payés par nos locataires sociaux.

Nos dépenses connaissent une volatilité plus importante d'une année sur l'autre. Elles font l'objet d'un suivi rigoureux mais, leurs variations à la hausse ou à la baisse dépendent souvent de facteurs externes dont nous n'avons pas forcément la maîtrise (indexations, coûts des prestataires externes, coûts énergétiques).



5.2.1. Présentation des recettes sur la période 2021 à 2025

Une vision plus détaillée de nos recettes entre 2021 et 2025 se présente de la manière suivante :

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 70 Chiffre d'affaire | 10.120.705 | 10.171.691 | 11.500.369 | 12.347.657 | 13.236.546 |
| 700 Loyer de base "brut" | 10.278.930 | 10.728.350 | 11.903.078 | 12.711.806 | 13.543.736 |
| 701 Inoccupés | -1.114.969 | -1.318.985 | -1.434.795 | -1.654.763 | -1.756.699 |
| 702 Réduction sociale | -1.363.966 | -1.532.146 | -1.714.476 | -1.723.682 | -1.738.693 |
| 703 à 708 Provisions & charges | 2.254.165 | 2.246.404 | 2.679.322 | 2.944.308 | 3.113.749 |
| 709 Cotisat ^e de solidarité | 66.544 | 48.068 | 67.240 | 69.988 | 74.452 |
| 72 Production immobilisée | 0 | 240.656 | 300.845 | 280.527 | 232.507 |
| 73 ARS | 885.141 | 1.022.974 | 1.149.110 | 1.285.857 | 1.292.761 |
| 74 Produits d'exploitations | 750.083 | 720.748 | 759.897 | 696.129 | 608.934 |
| 76 Produits d'exploitations non récurrents | 400 | 463.730 | 181.200 | 37.879 | 30.000 |
| PRODUITS D'EXPLOITATION | 11.756.329 | 12.619.800 | 13.891.421 | 14.648.049 | 15.400.748 |
| 75 Produits financiers | 708.280 | 805.042 | 998.854 | 832.566 | 915.792 |
| 78 Impôts différés | 26.700 | 32.274 | 33.014 | 35.800 | 44.942 |

- Les « **Loyers de Base** » (comptes 700) font l'objet d'une révision annuelle encadrée par la SLRB et soumise à l'approbation du Conseil d'Administration. Ces loyers sont diminués des « réductions sociales » (comptes 702), c'est-à-dire des ajustements de loyers en fonction de la situation personnelle de nos locataires sociaux. La paupérisation de nos locataires explique l'augmentation de ces réductions au fil des années. Toutefois, nous observons une relative stabilité de ces réductions sociales au cours des 3 dernières années (à 1,7 M€ par an).
- La « **Production immobilisée** » (comptes 72) varie d'une année à l'autre en fonction des projets techniques qui sont inclus dans la valeur du bien immobilier à l'actif du bilan. Ces frais qui sont dit « activés » concernent les frais d'architecte et de supervision exécutés en interne. Ils s'élèvent à 233 k€ pour l'année 2025 contre 281 k€ l'an passé.



- « L'Allocation Régionale de Solidarité » (ARS) (comptes 73), versée annuellement par notre Tutelle, est destinée à compenser 75% de la perte de revenu entre le loyer de base et le loyer effectivement payé par le locataire. Cette allocation est une composante essentielle de notre résultat d'exploitation. Elle représente une recette de 1,3 M€ pour l'année 2025, à un niveau similaire au montant de 2024.
- « L'inoccupation » (comptes 701) des logements entraîne également une perte de revenu annuelle importante. C'est pourquoi la gestion de ces inoccupés constitue un des défis majeurs de notre société. Nous concentrons nos efforts sur la rénovation et la remise en location d'un logement suite au départ d'un locataire. Nous sommes toutefois dépendant de facteurs externes qui ne sont pas sous notre contrôle. En particulier, l'obtention des financements adéquats pour les projets de rénovation plus importants mais aussi la durée des démarches administratives et d'approbation de notre tutelle. Le contexte actuel et les incertitudes au niveau de notre financement nous obligent à la plus grande prudence.

A fin 2025, le nombre de logements inoccupés est resté relativement stable par rapport à l'an passé. La perte de recettes liées aux logements vides s'élève à 1,8 M€ pour l'année 2025 contre 1,7 M€ l'an passé.

- Les « produits d'exploitation » (comptes 74) enregistrent une diminution de 13% entre 2024 et 2025. Ils s'élèvent à 609 k€ fin 2025 contre 696 k€ l'an passé. Cette rubrique regroupe des recettes diverses telles que les primes à l'emploi d'ACTIRIS, les indemnités perçues des compagnies d'assurance, le produit de la revente de nos certificats verts, des récupérations diverses auprès de nos locataires suite à des dégâts locatifs, le canon emphytéotique du terrain de la Foresterie et les aides financières versées par la SLRB et prévues au contrat de gestion. Ces dernières aides ont enregistré une baisse de 40 k€ par rapport à l'an dernier et expliquent l'essentiel de la diminution.
- Les « produits d'exploitation non récurrents » (comptes 76) sont essentiellement constitués des revenus « exceptionnels » provenant de la réalisation d'éléments non stratégiques de notre patrimoine (les ventes de garages). En 2025, nous avons concrétisé une vente de garage.

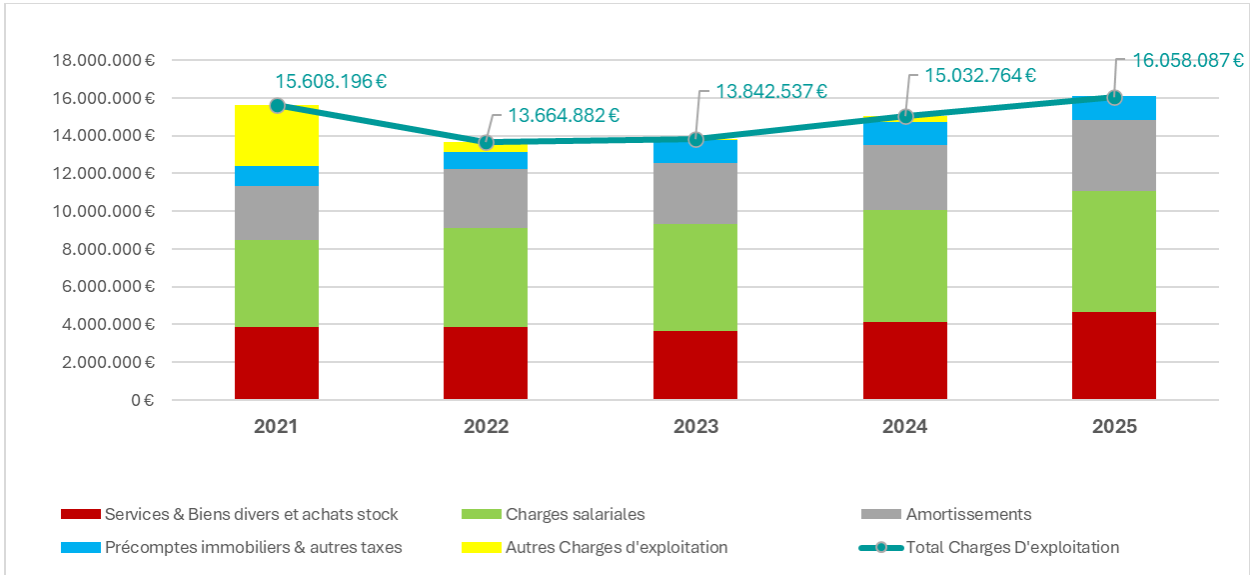


5.2.2. Présentation des charges sur la période 2021 à 2025

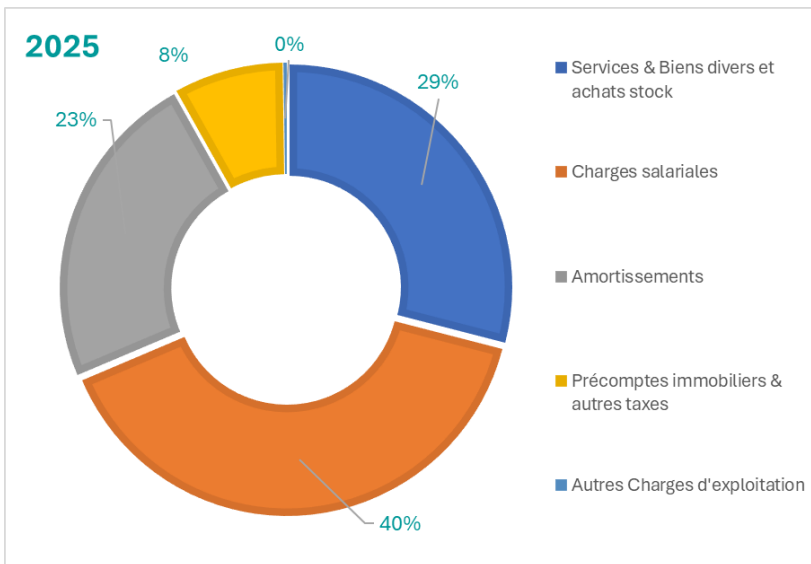
Une vision plus détaillée de nos charges entre 2021 et 2025 se présente de la manière suivante :

| | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 60 Achats de fournitures | 137.109 | 137.531 | 101.578 | 169.793 | 100.730 |
| 61 Services & biens divers | 3.708.919 | 3.755.073 | 3.557.843 | 3.946.893 | 4.579.317 |
| 610 Frais d'adm, déplac, locat° & tiers | 261.298 | 370.058 | 276.160 | 368.885 | 587.584 |
| 611 Charges d'entretien & réparation | 1.858.691 | 1.545.884 | 1.331.600 | 1.352.414 | 1.587.161 |
| 612 Consommation d'énergie | 1.147.709 | 1.456.181 | 1.517.858 | 1.607.784 | 1.689.504 |
| 613 Locat° et entretien matériel | 117.413 | 124.027 | 115.247 | 162.666 | 192.825 |
| 614 Assurances | 221.251 | 120.585 | 143.897 | 150.064 | 150.565 |
| 615 Rétributions de tiers | 27.521 | 18.216 | 36.905 | 38.036 | 55.734 |
| 616 Frais divers & représentat° et réunions | 40.039 | 90.495 | 107.575 | 139.033 | 116.622 |
| 617 Intérim | 0 | 0 | 0 | 88.754 | 164.301 |
| 618 Frais administrateurs | 34.996 | 29.627 | 28.600 | 39.257 | 34.500 |
| 62 Charges salariales | 4.605.798 | 5.228.948 | 5.688.379 | 5.963.095 | 6.387.277 |
| <i>NB.: Subsidés y afférents (compte 74) :</i> | <i>332.823</i> | <i>326.002</i> | <i>307.190</i> | <i>418.754</i> | <i>397.046</i> |
| <i>NB.: Production immobilisée (compte 72) :</i> | <i>0</i> | <i>240.656</i> | <i>300.845</i> | <i>280.527</i> | <i>232.507</i> |
| <i>NB.: Financement via l'ARS (compte 73) :</i> | <i>45.000</i> | <i>45.000</i> | <i>45.000</i> | <i>50.000</i> | <i>50.000</i> |
| 63 Amortissements, réductions valeur & provisions | 6.077.047 | 3.617.819 | 3.314.649 | 3.760.682 | 3.720.012 |
| 630 Amortissements | 2.897.539 | 3.111.905 | 3.231.211 | 3.433.284 | 3.755.817 |
| 634 Réd val s/créances | 53.945 | 56.514 | 98.338 | 93.881 | 140.063 |
| 636 Provision grosses rép & entretien | 3.246.334 | 404.400 | -14.900 | 102.050 | 600 |
| 637 Autres prov risques & charges | -120.772 | 45.000 | 0 | 131.467 | -176.467 |
| 64 Autres charges d'exploitation | 1.071.605 | 925.511 | 1.180.088 | 1.192.486 | 1.270.750 |
| 66 Charges d'exploitation non récurrentes | 7.718 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | 15.608.195 | 13.664.882 | 13.842.537 | 15.032.948 | 16.058.086 |
| 65 Charges financières | 637.053 | 623.954 | 636.978 | 641.075 | 639.152 |
| 67/77 Impôts sur le résultat | 13.005 | 6.732 | 4.524 | 21.246 | 451 |





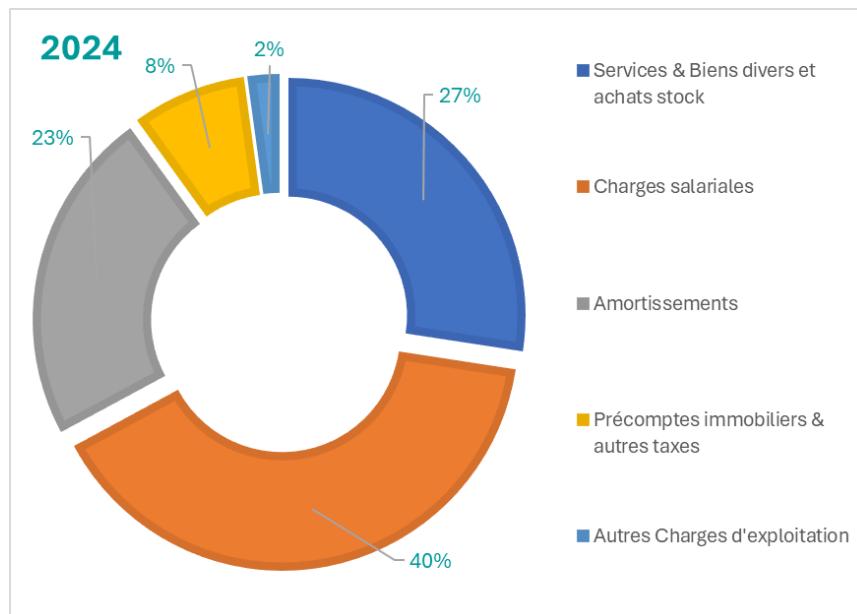
Le poids des différentes composantes des Charges d'Exploitation reste stable d'une année sur l'autre :



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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



De manière plus détaillée :

Les « achats de fournitures » (comptes 60) sont à mettre en relation avec l'évolution de notre stock au bilan (comptes 31).

Nos dépenses de « Services et biens divers » (comptes 61) font l'objet d'un suivi attentif et minutieux. Le total de cette rubrique s'élève à 4,6 M€ à fin 2025 contre 3,9 M€ à fin 2024, soit une augmentation de 16% entre les deux années (ou 0,6 M€).

Cette rubrique se compose d'éléments de nature très différentes :

- Les frais liés à l'entretien de notre patrimoine et qui découlent de notre « Plan d'Entretien » dont le budget annuel est de l'ordre de 1 million d'euros par an ;
- Les frais liés aux travaux d'entretien et aux consommations qui sont répercutés aux locataires lors du décompte de charges communes effectués annuellement. Ces montants sont à mettre en relation avec les charges locatives perçues tous les mois et reprises dans les revenus d'exploitation sous la rubrique « Charges Locatives » ;
- Les frais de fonctionnement propres à la SISF et qui rassemblent les assurances, les frais d'administration, certains frais liés à la masse salariale (formation et autres), les honoraires, les cotisations diverses, et les jetons de présence.



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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

Certaines de ces composantes de coûts subissent les effets de l'inflation plus au moins importante en fonction des années. C'est particulièrement le cas pour les frais d'énergie, les prestations sous-traitées, les assurances.

Nos « **Charges salariales** » (comptes 62) reprennent l'ensemble des dépenses liées au personnel, à savoir : les rémunérations, les cotisations sociales à charge de l'employeur, les assurances liées au personnel, les avantages sociaux (transport, chèques repas, écochèques, indemnités diverses), les provisions pour le pécule de vacances de l'année suivante et les formations. Le total de ces charges salariales s'élève à 6,4 M€ pour l'année 2025 contre 6,0 M€ à fin 2024, soit une augmentation de 6,6% par rapport à l'an dernier.

Chaque année, les rémunérations brutes subissent les indexations régulières d'application en Belgique. Ces indexations sont de l'ordre de 2%, une ou plusieurs fois sur l'année.

Au niveau de l'effectif, les créations de postes s'inscrivent dans le processus de l'amélioration de la qualité du service rendu aux locataires. Nous comptons plusieurs travailleurs sociaux « mis à disposition » ainsi que des postes bénéficiant de réductions de cotisations sociales ou de subsides partiels.

Il convient également de souligner qu'une partie de la rémunération de nos concierges et certains agents de propreté sont répercutés aux locataires dans le calcul du décompte des charges communes. En outre, notre effectif compte également du personnel « mis à disposition » et du personnel pour lequel nous bénéficions de réductions de cotisations sociales ou d'aides financières spécifiques.

L'augmentation régulière de nos « **amortissements** » (comptes 630) est à mettre en relation avec la rénovation de notre patrimoine à l'actif de notre bilan. La rénovation vient augmenter la valeur du bien au bilan. Ce bien est amorti sur une certaine durée et c'est cette quote-part annuelle que l'on retrouve dans le compte de résultat. Rappelons toutefois que ce poste est sans incidence sur notre trésorerie.

Le total des amortissements annuels passe de 3,4 M€ à fin 2024 à 3,8 M€ à fin 2025, soit une augmentation de 9% entre les deux années (ou 324 k€). Ces amortissements portent principalement sur notre patrimoine immobilier (97%), le solde étant composé des amortissements sur notre matériel informatique, matériel de chantier et mobilier et aménagement de bureaux. En 2025, le changement de serveur et le renforcement de nos outils informatiques se traduisent, au niveau des amortissements, par une charge supplémentaire de 30 k€.

La dotation nette au niveau des **créances douteuses** (comptes 634) (c'est-à-dire la différence entre le montant supplémentaire que l'on enregistre pour couvrir le risque de ne pas récupérer une créance et le montant que l'on déduit pour les créances qui ont été récupérées durant l'année) passe de 94 k€ pour 2024 à 140 k€ pour 2025, soit une augmentation nette de 49%.

Ce mécanisme de « dotation » et de « reprise » répond à la fois au principe comptable de prudence, mais aussi aux règles de calcul imposées par la SLRB. En effet, celles-ci prévoient que



les créances des locataires partis durant l'année doivent être prises en charge à 100% et, à la fin de l'année comptable, les créances impayées depuis plus d'un an doivent être prises en charge à 100% et les créances impayées depuis plus de 6 mois doivent être prises en charge à 25%.

La variation nette de la **provision pour « grosses réparations et gros entretiens » (comptes 636)** est pratiquement nulle, à savoir que le montant de la dotation pour l'année 2026 est pratiquement équivalente à l'utilisation de la provision en 2025. Cette provision est également déterminée en fonction des règles établies par la SLRB. Depuis 2021, le montant de la provision doit correspondre au montant total du plan d'entretien pour les 5 prochaines années.

Les « **autres charges d'exploitation » (comptes 64)** sont essentiellement constituées des précomptes immobiliers qui connaissent une augmentation régulière et plus ou moins importante selon les années. Ces charges d'exploitation passent de 1,2 M€ à fin 2024 à 1,3 M€ à fin 2025 et le précompte immobilier représente 95% de ce montant.



5.3. Présentation du bilan comparatif détaillé 2025 – 2024

La comparaison détaillée des éléments constitutifs du bilan de la société pour les années 2025 et 2024 se présente comme suit :

| | | ACTIF | |
|--------------------|--|---------------------|---------------------|
| | | 2025 | 2024 |
| Disponibilité | - | | |
| | Immobilisés (21/28) | 81.942.883 € | 70.529.156 € |
| EMPLOIS STABLES | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| EMPLOIS CIRCULANTS | + | | |
| | Circulants (29/58) | 9.058.192 € | 9.017.192 € |
| | Stock (3) | 288.554 € | 229.768 € |
| | Créances commerciales (40) | 249.094 € | 185.562 € |
| | Autres créances (41) | 1.621.072 € | 1.005.246 € |
| | Valeurs disponibles & placements (50/58) | 6.687.553 € | 7.234.605 € |
| | Comptes de régularisation (490/491) | 211.918 € | 362.011 € |
| TOTAL ACTIF | | 91.001.074 € | 79.546.348 € |



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

Nous renvoyons à notre Rapport de Gestion pour les commentaires sur les principales évolutions entre les deux exercices comptables.

5.4. Quelques ratios mesurant la santé financière d'EBDS

Le ratio de couverture des annuités

| Montants en k€ | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|-------|-------|--------|--------|
| Annuités (A) | 2.334 | 2.413 | 2.499 | 2.646 |
| Produit des loyers (B) | 8.948 | 9.970 | 10.689 | 11.415 |
| Ratio (A/B) (pour 100 € de loyers, x sont pour les annuités) | 26,1% | 24,2% | 23,4% | 23,2% |

Ce ratio mesure la part de nos revenus locatifs (« chiffre d'affaires ») affecté au remboursement de nos annuités. Cette proportion tourne autour de 25%. Ceci reflète notre politique d'investissement et de rénovation de notre patrimoine. Ce ratio fluctue légèrement en fonction du rythme de rénovation et du mode de financement de ces travaux.

Le ratio de masse salariale

| Montants en k€ | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|--------|--------|--------|--------|
| Masse salariale (A) (charges salariales - production immobilisée – subsides salariaux) | 4.662 | 5.080 | 5.264 | 5.758 |
| Chiffre d'affaires (B) | 11.195 | 12.649 | 13.633 | 14.529 |
| Ratio (A/B) (pour 100 € de chiffre d'affaires, x sont pour la masse salariale) | 41,6% | 40,2% | 38,6% | 39,63% |

Ce ratio mesure le rapport entre le total des charges salariales et le chiffre d'affaires en ce compris l'Allocation de Solidarité. Ce ratio est inférieur à 40% pour l'année 2025. Un ratio autour de 40% ou inférieur à 40% témoigne d'une bonne maîtrise de nos coûts salariaux dans un



secteur où les Ressources Humaines constituent un élément important dans la réalisation de notre mission.

Rappelons qu'une partie de nos coûts salariaux sont partiellement subsidiés ou refacturés aux locataires au travers de décompte des charges communes. Si l'on tient compte de cet élément, le ratio fluctue entre 30 et 35%.

L'analyse du permanent

| Montants en k€ | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Avoirs permanents (A) | 62.343 | 63.687 | 70.529 | 81.943 |
| Capitaux permanents (B) | 66.888 | 68.490 | 75.799 | 84.194 |
| Différence (A-B) | -4.545 | -4.803 | -5.270 | -2.251 |

Tant nos avoirs permanents que nos dettes et ressources à long terme sont en augmentation. Il convient d'interpréter cette mesure avec prudence. Les avoirs permanents sont essentiellement constitués de notre patrimoine immobilier. Celui-ci est valorisé au prix historique d'acquisition du bien et non à sa valeur actuelle de marché si ce bien devait être vendu. L'augmentation des avoirs permanents résulte des investissements réalisés pour améliorer ou rénover ce patrimoine.

Nos dettes à long terme témoignent également de notre politique de rénovation de notre patrimoine. Celui-ci est partiellement financé et subsidié.

Le ratio de « liquidité générale »

| Montants en k€ | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|--------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Avoirs à court terme (A) | 8.485 | 8.534 | 9.017 | 9.058 |
| Dettes à court terme (B) | 3.941 | 3.731 | 3.747 | 6.806 |
| Avoirs disponibles (A-B) | 4.544 | 4.803 | 5.270 | 2.252 |
| Ratio de liquidité (A/B) | 2,15 | 2,29 | 2,41 | 1,33 |



Ce ratio correspond à la différence entre nos actifs à court terme (ou « actifs circulants ») et nos dettes à court terme. Nos avoirs étant largement supérieurs à nos dettes à court terme, nous sommes donc en mesure de faire face à nos obligations financières à court terme.

Le ratio de trésorerie immédiate (ou « quick ratio »)

| Montants en k€ | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|
| Trésorerie (A) | 6.938 | 6.851 | 7.235 | 6.688 |
| Dettes à court terme (B) | 3.941 | 3.731 | 3.747 | 6.806 |
| Trésorerie disponible (A-B) | 2.997 | 3.120 | 3.488 | -118 |
| Ratio de trésorerie (A/B) | 1,76 | 1,84 | 1,93 | 0,98 |

Pour la première fois, le « quick ratio » qui restait supérieur à 1,5 est inférieur à 1 au 31 décembre 2025.

Cette détérioration du ratio s'explique par des éléments qui ne découlent pas de la gestion financière d'En Bord de Soignes. Plus spécifiquement :

L'augmentation de 78% des dettes à court terme résulte des éléments suivants :

- En novembre 2025, la SLRB informe les SISF de sa décision de rallonger les délais de paiements des factures fournisseurs, et même suspendre les paiements pendant une certaine période, faute de financements régionaux.
- A la demande de la SLRB, les précomptes immobiliers de 2025 ont été payés par nos comptes bancaires propres et non par le biais de notre compte courant. Cette dépense, qui représente 1,2 M€ par an, a dû faire l'objet d'une demande de paiement échelonné auprès du SPF Finances avec comme conséquence, que près de 50% de ce montant a été effectivement payé durant le premier trimestre de 2026.

La combinaison de ces deux éléments explique que le total de l'ensemble des dettes à court terme au 31 décembre 2025 soit particulièrement élevé.

La trésorerie totale (c'est-à-dire le compte courant ordinaire et les comptes bancaires privés) au 31 décembre 2025 diminue de 7,6% par rapport à l'an passé. Cette diminution résulte du retard dans l'encaissement de l'ARS (Allocation Régionale de Solidarité) et de la compensation pour enfants à charge (EAC) qui doivent normalement être versés sur le compte courant par la SLRB



au plus tard le 31 décembre de chaque année. Le manque à gagner en termes de trésorerie à fin 2025 s'élève à 649 k€.

La planification de nos échéances

| Montants en k€ | 2027 | 2028 à 2031 | de 2032 à 2060 |
|----------------|--------------|------------------|----------------|
| | Moins d'1 an | Entre 1 et 5 ans | plus de 5 ans |
| Annuités | 2.877 | 11.184 | 43.990 |

Ceci reflète la situation nos annuités sur l'horizon 2026 à 2060 sur base de la situation actuelle de notre planning de rénovation et de financement. Comme expliqué dans la section relative aux incertitudes, la variabilité de ce planning peut avoir une incidence importante sur l'évolution de cet échéancier.

Le Ratio d'Endettement

| Montants en k€ | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Dettes financières (long terme et court terme) | 41.339 | 42.005 | 46.084 | 51.355 |
| Capitaux Propres (subsidés inclus) | 20.080 | 21.150 | 24.256 | 27.730 |
| Ratio d'endettement | 2,06 | 1,99 | 1,90 | 1,85 |

Ce ratio tend à diminuer au fil des années ce qui est plutôt positif.

L'augmentation de nos dettes financières est liée aux investissements pour la rénovation de notre patrimoine. Ces dettes sont exclusivement liées à notre Tutelle. Etant donné notre structure de financement (50% dettes – 50% subsides), l'évolution des deux composantes de ce ratio suit une logique similaire.



Le Ratio de Dette par Logement

| Montants en k€ | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Dettes financières (long terme et court terme) | 41.339 | 42.005 | 46.084 | 51.355 |
| Nombre de logements | 1.929 | 1.929 | 1.929 | 1.929 |
| Dette par logement | 21.430 | 21.776 | 23.890 | 26.623 |

Etant donné la stabilité de notre patrimoine et notre politique active de rénovation de celui-ci, il est logique que la dette par logement soit en augmentation.



6. RAPPORT DE GESTION 2025

6.1. Commentaires sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2025

6.1.1. Le Résultat d'En Bord De Soignes au 31 décembre 2025

Le compte de résultat de l'exercice clôturé au 31 décembre 2025 affiche un résultat net négatif de -336.207 € contre une perte de -178.854 € à fin 2024. Le résultat de l'exercice, en diminution de 157 k€ entre les deux périodes résulte d'une part, d'une augmentation de **0,8 M€** du total des **Recettes d'Exploitation** et des **Recettes Financières** et, d'autre part, d'une augmentation de **1,0 M€** des **Charges d'Exploitation**.

Les faits marquants à mettre en évidence au niveau des recettes sont les suivants :

- L'indexation annuelle des « loyers de base » (c'est-à-dire les loyers théoriques) représente un revenu supplémentaire de 832 k€ pour l'année 2025, contre 808 k€ l'an dernier. Rappelons toutefois que ce revenu ne correspond pas au loyer réellement payé par le locataire.
- La perte de revenus consécutive à notre vide locatif continue sa progression en 2025, même si l'augmentation est moins importante qu'en 2024. Cette perte est de 1.757 k€ pour l'année 2025 contre 1.655 k€ pour l'année 2024. La gestion de notre vide locatif reste un des enjeux majeurs de notre société depuis plusieurs années.
- Une augmentation de 170 k€ des provisions pour charges locatives à mettre en relation avec l'évolution des coûts pris en compte dans les décomptes de charges communes supportées par les locataires.

Soulignons également :

- Une stabilité de de l'Allocation Régionale de Solidarité (ARS) qui s'élève à 1.293 k€ pour l'année 2025 contre 1.286 k€ pour l'année 2024.
- Des réductions sociales relativement stables à 1,7 M€ par an.
- Des cotisations de solidarité en légère augmentation. Elles s'élèvent à 74 k€ à fin 2025 contre 70 k€ à fin 2024.

Les faits marquants à mettre en évidence au niveau des dépenses sont les suivants :

- Une augmentation de 632 k€ des dépenses de « Services et biens Divers ». Nous détaillons plus loin les principales composantes de cette augmentation.
- Une augmentation des charges salariales récurrentes de 424 k€ principalement liées aux indexations ;
- Une augmentation des amortissements de 322 k€, à mettre en relation avec la rénovation constante de notre patrimoine.



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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 précomptes immobiliers s'élèvent à 1,2 M€ et sont restés stables par rapport à l'an passé.

6.1.2. Le Compte de Résultat

L'évolution du résultat net et de ses composantes par nature (exploitation, financier et impôts) sur les 2 dernières années se résume de la manière suivante :

| Montants en k€ | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|-------------|-------------|
| Produits d'exploitation | 15.401 | 14.648 |
| Charges d'exploitation | (16.058) | (15.032) |
| Résultat d'Exploitation | -657 | -384 |
| Produits financiers | 916 | 832 |
| Charges financières | (639) | (641) |
| Résultat Financier | 277 | 191 |
| Impôts | 45 | 14 |
| Résultat Net | -336 | -178 |

Le « **Résultat Net** » est la somme du « Résultat d'Exploitation », du « Résultat Financier » et des impôts.

Le « **Résultat d'exploitation** » est celui qui découle de notre activité normale et courante, indépendamment de la manière dont celle-ci est financée ou d'éléments exceptionnels qui peuvent influencer le résultat net. La nature même de notre mission et les spécificités de notre secteur explique que notre résultat d'exploitation ne soit que rarement à l'équilibre ou positif.



Même si le poids des produits et des charges financières reste marginal, en valeur absolue, par rapport aux revenus et charges d'exploitation, leur influence sur le résultat net n'est toutefois pas à sous-estimer. Ce « **Résultat financier** » est principalement influencé par :

- Les intérêts perçus (en recette) sur nos comptes bancaires auprès de la SLRB ou des banques privées. Le montant de ces intérêts perçus dépend de l'encours moyen sur nos comptes. Ces intérêts encaissés sont en légère augmentation par rapport à l'an dernier.
- La prise en résultat (en recette) de la quote-part annuelle des subsides liés à nos financements auprès de la SLRB. La reconnaissance de cette recette démarre à partir du moment où l'élément du patrimoine qu'il finance commence à être amorti. Cette quote-part a enregistré une hausse de près de 100 k€ par rapport à l'année dernière.

Depuis plusieurs années, le résultat financier est positif et contribue à l'amélioration de notre résultat net.

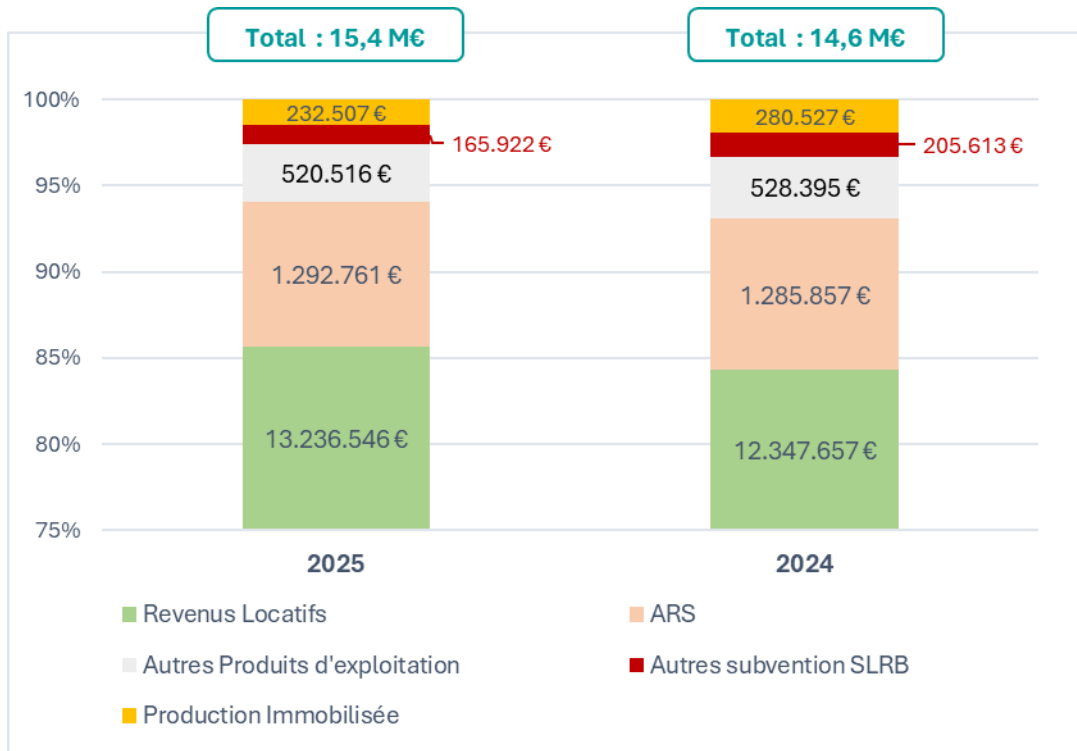


Le Résultat d'Exploitation

Notre Résultat d'Exploitation, c'est-à-dire la différence entre les produits d'exploitation et les charges d'exploitation, passe de -384 k€ à fin 2024 à -657 k€ à fin 2025.

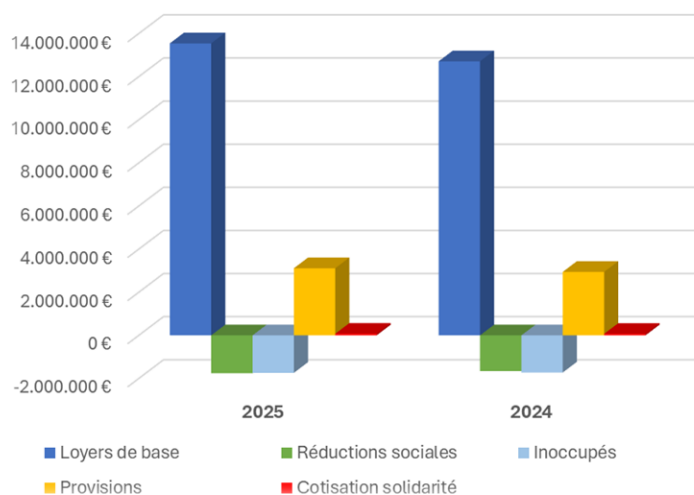
A. Les Recettes d'Exploitation

Malgré un contexte difficile, le total de nos Recettes d'Exploitation continue sa progression pour passer la barre des 15 millions € à fin 2025. Elles totalisent 15,4 M€ à fin 2025 contre 14,6 M€ l'an dernier. La décomposition de ces recettes d'exploitation par nature se présente de la manière suivante :



Les revenus Locatifs

Les **revenus locatifs net** (hors ARS) constituent le « **Chiffre d'affaires** ». Ils progressent de 7% (ou 0,8 M€) pour passer de 12,3 M€ à fin 2024 à 13,2 M€ à fin 2025. Ce « Chiffre d'Affaires » se décompose comme suit :



Comme l'an passé, le mécanisme **d'indexation** annuelle des loyers de base contribue à une augmentation régulière des revenus locatifs bruts (**en bleu** dans le graphique ci-dessus). Cette augmentation s'élève 0,8 M€ pour l'année 2025.

Le poids des **inoccupés** (en **bleu clair** dans le graphique ci-dessus) continue de peser sur notre chiffre d'affaires mais la courbe d'évolution tend à se stabiliser dans un contexte économique et social plus que compliqué.

Pour comprendre l'évolution du vide locatif et des inoccupés, il est important de garder à l'esprit les éléments suivants :

- Certains projets de rénovation sont gérés par la SLRB ou dépendant de l'accord de la SLRB à la fois au niveau de l'enveloppe budgétaire accordée mais aussi au niveau du calendrier de réalisation de ce projet. Il s'agit de projets sur lesquels En Bord de Soignes n'a aucune marge de manœuvre. A ce jour, plus de la moitié de notre vide locatif se situe dans cette catégorie.
- La durée de rénovation d'un logement dépend de la nature des travaux et de leur complexité. Pour ne citer qu'un exemple, un logement nécessitant un désamiantage entrera dans la catégorie des « rénovations lourdes » (c'est-à-dire entre 6 et 9 mois indépendamment de la remise en location), tandis qu'un logement rénové qui doit simplement être rafraîchi entre deux occupations entrera dans la catégorie des « rénovations légères » (c'est-à-dire entre quelques jours et moins de 6 mois indépendamment de la remise en location).



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

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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 « Plans de relogement », qui se traduisent par une sortie d'un logement et une entrée dans un autre logement de notre patrimoine, n'aura aucun effet visible sur le vide locatif. Pour autant, l'impact réel reste positif puisque le locataire reste locataire de la société et dans le même temps, la qualité de notre patrimoine continue de progresser.

En 2025, deux éléments positifs importants sont à souligner :

- Pour la première fois, le nombre de logements « bloqués » dans des projets SLRB sont supérieurs au nombre de logements qui sont rénovés sous le contrôle de nos équipes.
- Notre rythme de rénovation d'environ 100 logements par an se maintient et est absorbé par la remise en location des logements.

L'importance et la stabilité des **réductions sociales** et de la **cotisation de solidarité** témoignent à la fois d'une paupérisation des locataires sociaux mais aussi de la confirmation d'une vulnérabilité des profils de ces locataires.

L'Allocation Régionale de Solidarité (ARS)

L'Allocation Régionale de Solidarité (ARS) à recevoir pour l'année 2025 s'élève à 1,3 M€, pratiquement au même niveau que le montant relatif à l'année 2024.

Rappelons que cette aide régionale est destinée à compenser 75% de la différence de recette entre le loyer de base théorique et le loyer réellement payé par nos locataires sociaux durant l'année précédente. Un montant d'ARS important traduit à la fois des niveaux de loyers de base élevé mais aussi une paupérisation des locataires sociaux dont le niveau de revenus ne cesse de diminuer.

Cette ARS est un pilier essentiel de nos recettes et de notre trésorerie. Alors que cette aide financière doit être encaissée avant la fin de l'exercice comptable, cela fait deux années consécutives que le versement est scindé sur deux périodes différentes ce qui met notre trésorerie disponible sous pression. Pour l'allocation de 2025, seul 87% du montant a été encaissé en décembre 2025. Le solde a été versé sur notre compte courant en janvier 2026. Son mode de calcul et de perception fait l'objet de réflexions au niveau de la SLRB.

Les autres subventions (hors ARS)

Les subventions et **autres aides financières** perçues **de la SLRB** (indépendamment de l'ARS) s'érodent d'année en année. Elles s'élèvent à 166 k€ pour l'année 2025 contre 206 k€ l'an dernier. Cette diminution résulte de l'arrêt dans la perception de certaines par suite de décisions de la SLRB.



Les autres produits d'exploitation

Ces autres produits d'exploitation regroupent des recettes diverses qui proviennent de :

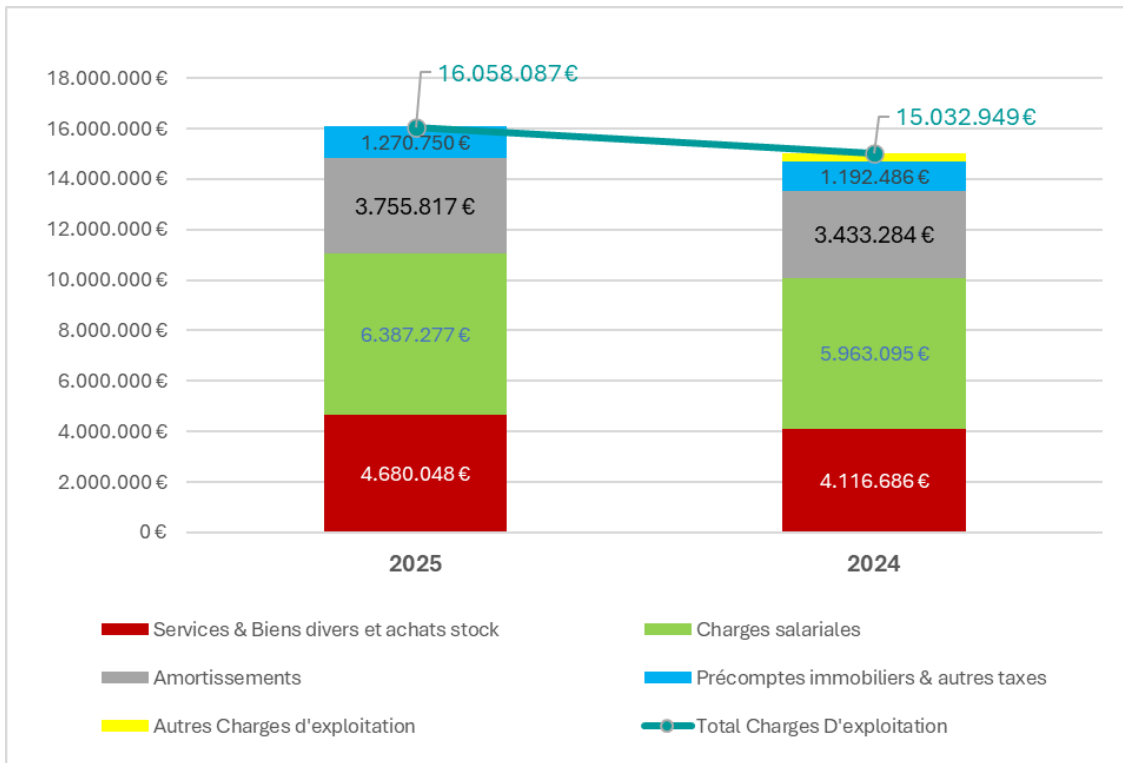
- Primes versées par **ACTIRIS** dont le montant reste assez stable d'une année à l'autre. Elles s'élèvent à 247 k€ pour l'année 2025 contre 243 k€ l'an dernier.
- La revente de **certificats verts**. Entamée en 2024, ces ventes se poursuivent et ont permis de réaliser un résultat de 15 k€ contre 10 k€ l'an passé. Un résultat non récurrent qui reste marginal mais qui devrait être un peu plus important dans les prochaines années compte tenu de la poursuite de l'installation de panneaux photovoltaïques sur nos sites clés de notre patrimoine.
- La **ventes de garages** ou autres éléments de notre patrimoine. Comme l'an passé, une vente de garage a été concrétisée en 2025. Depuis 2022, les ventes de garages nous permettent de percevoir une recette dite « non récurrente » qui est affectée à la rénovation de nos logements vides. A ce jour, un total de 21 garages (sur 28) nous ont permis de bénéficier de recettes complémentaires pour un total de 687 k€.



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

B. Les Charges d'Exploitation

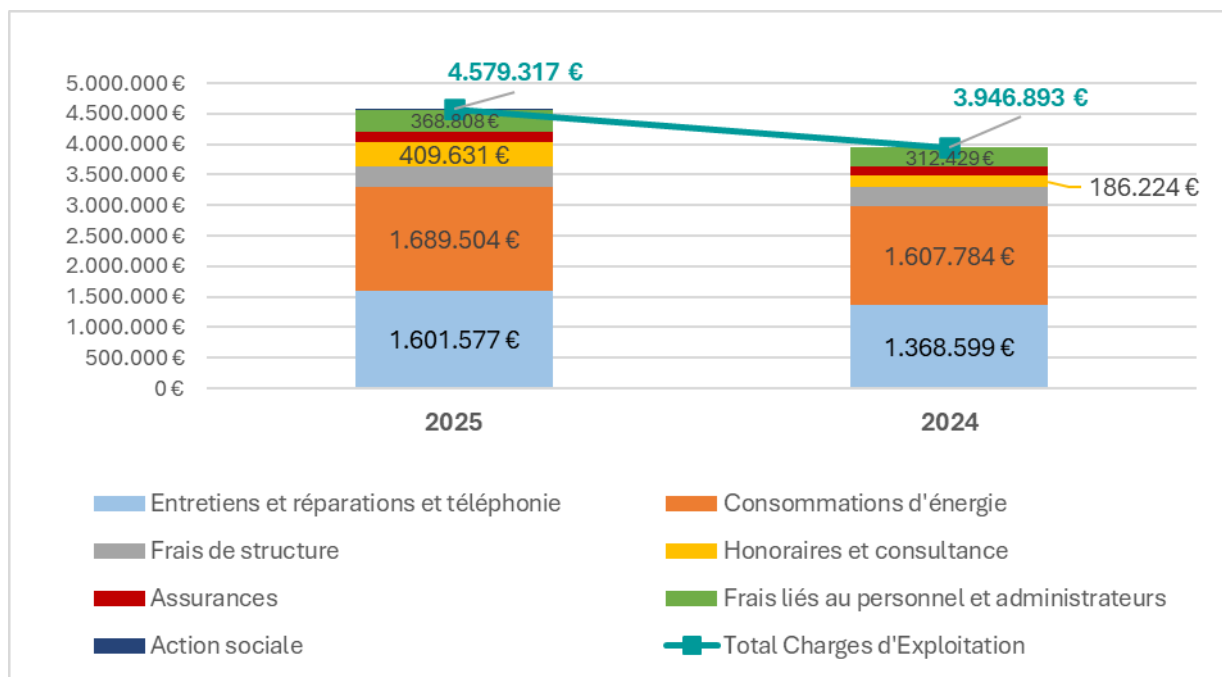
Le total de nos **Charges d'Exploitation** passe de 15,0 millions € à fin 2024 à 16,0 millions € à fin 2025, soit une augmentation de 6,6% (ou 1,0 M€) entre les 2 années. Ces Charges d'Exploitation se composent des éléments suivants :



La variation au niveau des **achats de stocks** est à mettre en relation avec la rénovation de nos logements mais aussi l'évolution de notre stock en fin d'année, à l'actif du bilan.



Les « Services et biens divers » s'élèvent à 4,6 M€ à fin 2025 contre 3,9 M€ à fin 2024, soit une augmentation de 16%. Ils représentent 28% de nos charges d'exploitation. Cette rubrique se compose des éléments suivants :



La particularité de nos dépenses de « services et biens divers » réside dans le fait que plus de 70% de ces dépenses concernent l'entretien de notre patrimoine et les consommations en eau, électricité et gaz. Autre particularité, c'est que et qu'une partie de ces charges sont répercutées sur les locataires au travers des décomptes de charges communes. Plus précisément :

- Le total des coûts d'entretien, de réparations et de consommations (tant la partie à charge de la SISF que la partie à charge des locataires) s'élève à 3,3 M€ pour l'année 2025 contre 3,0 M€ à fin 2024, soit une augmentation de 11% entre les 2 périodes.

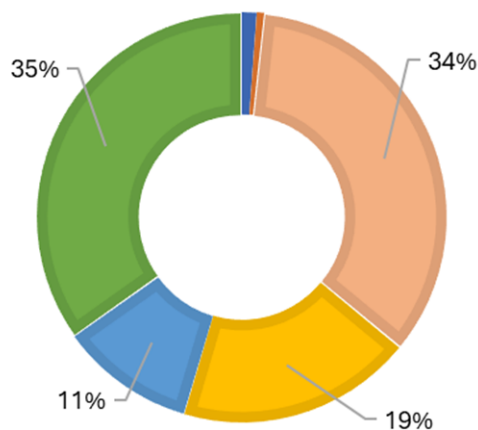
La partie de ces frais qui sont à charge des locataires totalise 2,6 M€ pour 2025 contre 2,3 M€ pour l'année 2024 ; soit une augmentation de 13% par rapport à l'an passé.



La répartition de ces frais se présente comme suit :

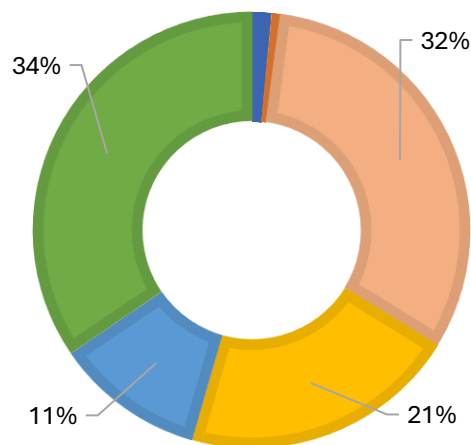
2025

- Entretien et réparations
- Téléphonie ascenseurs
- Frais liés aux immeubles
- Consommation eau
- Consommation électricité
- Consommation gaz



2024

- Entretien et réparations
- Téléphonie ascenseurs
- Frais liés aux immeubles
- Consommation eau
- Consommation électricité
- Consommation gaz



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

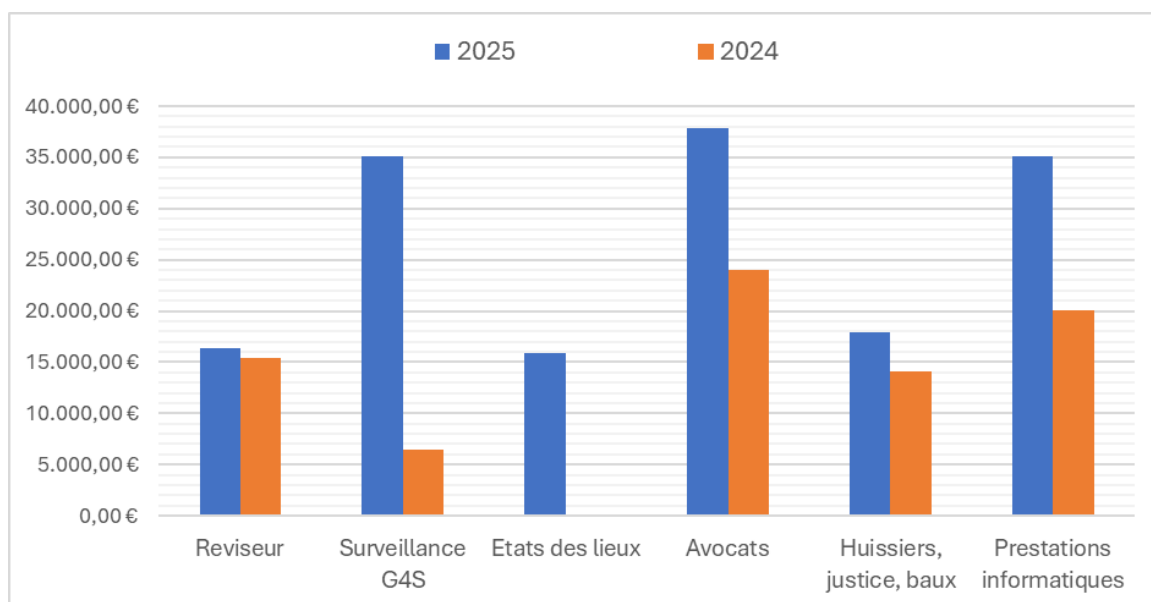
Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstafaan - Bruxelles - 1160 - Brussel (Siège social/Hoofdzetel) | BE28 0011 2203 0120

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

Le poste « honoraires et consultance » enregistre une hausse de 223 k€ par rapport à l'an dernier. Il totalise 410 k€ à fin 2025 contre 186 k€ l'an dernier. Les frais de consultance représentent environ 60% de ce total pour 2025 et ils enregistrent la progression la plus importante. Ils passent de 106 k€ à fin 2024 à 251 k€ à fin 2025.

En dehors des « métiers » récurrents traditionnellement exercés par des prestataires externes (principalement pour la gestion des assurances, l'informatique et le RGPD), nous avons fait appel en 2025 à de la ressource temporaire mise à disposition par des prestataires externes (pour le département des Ressources Humaines et la Régie). Cette approche répond à un besoin temporaire de ressources qui s'avèrent moins coûteuses que le recours à l'intérim. Ajoutons enfin, l'intervention de ressources externes spécifique pour la réalisation de notre projet « R2D2 » visant à un accompagnement dans le renforcement de nos processus digitaux.

Les honoraires, quant à eux, représentent un total de 158 k€ pour l'année 2025 contre 80 k€ pour l'année 2024. En dehors des honoraires d'audit, d'avocats et d'huissiers, qui ont une certaine récurrence mais aussi une certaine volatilité, l'année 2025 a été marquée par le recours des prestataires externes pour la réalisation des états des lieux mais aussi pour de la surveillance spécialisée sur un des sites de notre patrimoine. Enfin, des améliorations de nos systèmes informatiques ont engendrées des prestations informatiques supplémentaires.



Les **rémunérations** s'élèvent à 6,4 millions € à fin 2025 contre 6,0 millions € à fin 2024, soit une augmentation de 6,7% entre les deux exercices. Soulignons que sur ce total de rémunérations :

- a) La plus grande partie des salaires de nos concierges et de certains agents d'entretiens entre en ligne de compte dans le calcul des décomptes de charges communes aux locataires. Ceci représente un total d'un peu plus de 1 M€ par an (stable d'une année à l'autre).
- b) Les subventions perçues de la SLRB ou d'autres organismes n'apparaissent pas dans cette rubrique. Elles représentent un total de 0,7 millions € pour l'année 2025 et fait partie de nos recettes d'exploitation.

La rubrique « **amortissements, réductions de valeurs et provisions** » passe de 3,7 millions € à fin 2024 à 4,0 M€ à fin 2025 ; soit une augmentation de 8% entre les deux années. Cette rubrique se compose de 3 éléments distincts :

- a) Les **amortissements** de l'exercice, c'est-à-dire la perte de valeur théorique (découlant des règles comptables) du patrimoine de la société du fait de l'usure au fil du temps. Cette charge représente un montant annuel en progression. Il s'élève à 3,4 M€ pour 2024 et à 3,7 M€ en 2025. Son augmentation de 8% est à mettre en relation avec l'augmentation de la valeur de notre patrimoine qui apparait à l'actif du bilan.

En effet, nos immeubles apparaissent au bilan pour une certaine valeur qui est amortie sur une certaine durée. Les travaux de rénovations viennent augmenter la valeur au bilan de ces immeubles mais également l'amortissement futur de cet immeuble. Cette augmentation de charge est donc positive pour notre patrimoine mais indolore pour notre trésorerie.

- b) Les **réductions de valeurs**¹ sur nos créances locatives. Celles-ci découlent des règles d'évaluation comptables imposées par notre tutelle. Le montant de ces réductions de valeurs varie en fonction de la situation de nos créances figurant au bilan à la fin de l'année comptable. Le montant de réduction de valeurs actées pour l'année 2025 s'élève à 140 k€ pour 2025 contre 94 k€ en 2024.
- c) Le mouvement de **provision pour « grosses réparations et gros entretiens »**. Pour rappel, l'exercice 2021 avait été lourdement pénalisé par le changement de règle comptable imposé par une circulaire de la SLRB du 23 décembre 2021 qui imposait désormais que le montant de cette provision corresponde aux 5 prochaines années d'entretien et réparation de notre patrimoine.

¹ Une « réduction de valeur » est un terme comptable utilisé pour reconnaître une diminution de la valeur d'un élément apparaissant au bilan par rapport à sa valeur d'origine. Par exemple, lorsque des éléments factuels permettent d'établir qu'une créance locative ne sera pas perçue, on va enregistrer une « réduction de valeur » sur cette créance.



Ce changement s'est traduit, en 2021, par une charge unique supplémentaire de de 3,3 millions € qui est venu peser sur notre résultat d'exploitation de l'année 2021.

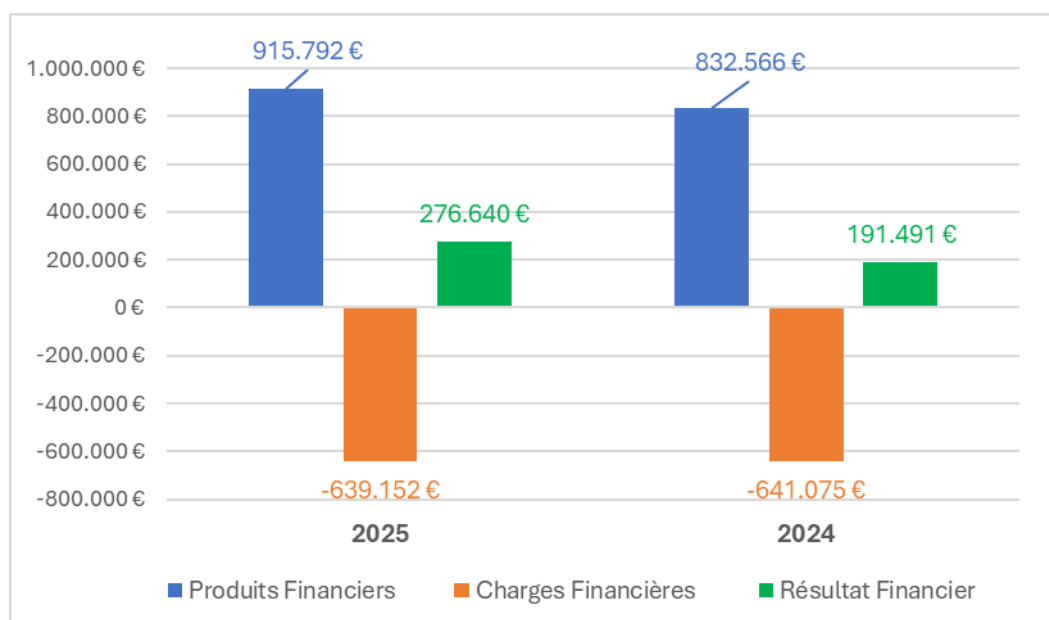
Chaque année, nous ajustons cette provision (dont le montant cumulé apparaît au passif du bilan) en fonction des entretiens effectués durant l'année écoulée. Pour l'année 2025, la variation nette (entre l'utilisation de cette provision et sa nouvelle dotation) est pratiquement nulle.

- d) Les « autres provisions pour risques et charges », se composent des dotations et des utilisations de provisions constituées en dehors du plan d'entretien. Pour l'année 2025, il n'y a eu aucune nouvelle provision constituée ni de compléments apportés à une provision existante. Par contre, deux des provisions constituées par le passé ont été utilisées en 2025, avec pour conséquence, une « utilisation » de 176 k€. Cette utilisation se traduit, sur le plan comptable, par une diminution des charges d'exploitation.

L'augmentation des « autres charges d'exploitation » résulte de l'accroissement continu des précompte immobiliers. Ceux-ci représentent une charge annuelle de 1,2 M€ par an.

Le Résultat Financier

Notre **Résultat Financier**, c'est-à-dire la différence entre les « produits financiers » et les « charges financières », passe d'un résultat positif de 191.491 € à fin 2024 à un résultat positif de 276.640 € à fin 2025, soit une progression de 44% entre les deux années.

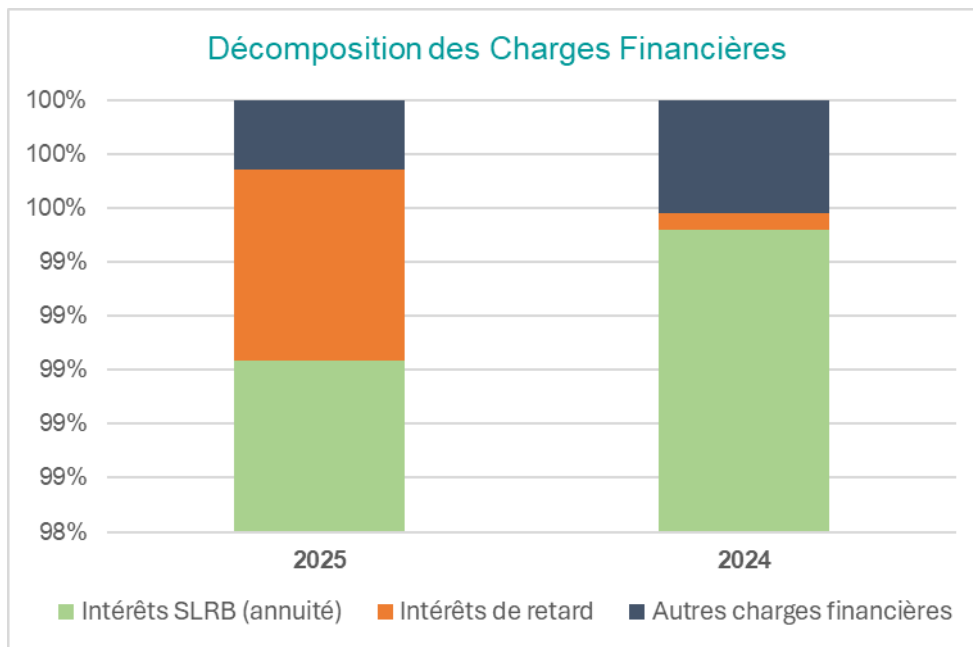
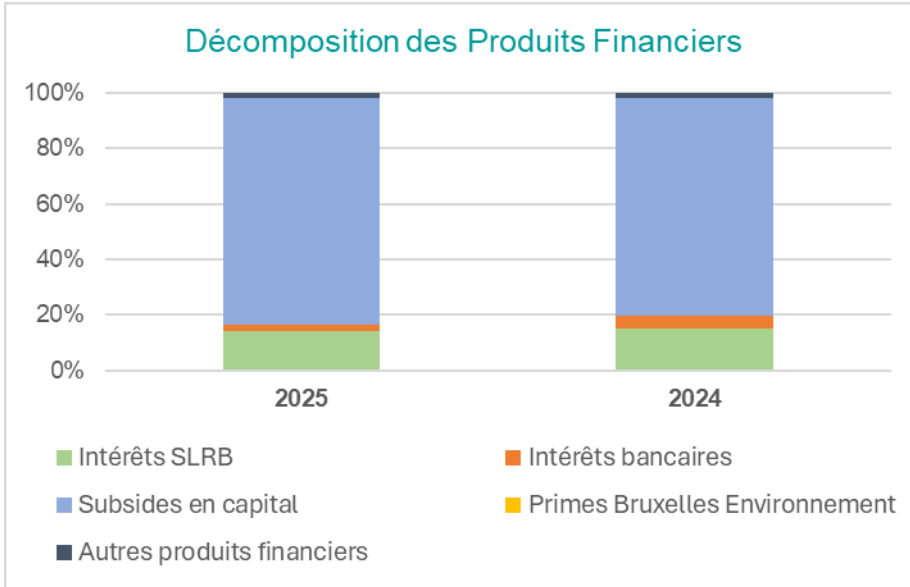


EN BORD DE SOIGNES S.C./AAN DE RAND VAN HET ZONIËNWOUDE C.V.

Avenue de la Houlette - 93 - Herdersstaflaan - 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 principaux éléments qui constituent les **produits financiers** et les **charges financières** se détaillent de la manière suivante :



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

Notre **Résultat Financier** est principalement influencé par les éléments suivants :

a) Au niveau des produits financiers :

- a. La quote-part annuelle des subsides en capital au rythme de l'amortissement des investissements qu'ils financent. Ce montant s'élève à 752 k€ pour 2025 contre 652 k€ pour 2024. Ce montant est influencé par le montant des investissements financés par ces subsides. Au plus les investissements sont importants, au plus élevés seront les produits financiers de l'année.
- b. Les intérêts perçus sur notre compte courant auprès de la SLRB et sur nos autres comptes bancaires. Ces intérêts s'élèvent à 148 k€ pour l'année 2025 contre 164 k€ pour l'année 2024.

Les intérêts perçus dépendent du montant moyen sur nos comptes et des taux d'intérêt appliqués. Le compte courant auprès de la SLRB est rémunéré à un taux de 2% tandis que les taux d'intérêts sur nos autres comptes bancaires fluctuent en fonction de l'évolution annuelle des taux d'intérêts.

b) Au niveau des charges financières, les intérêts à payer sur nos prêts à long terme qui représentent 99% de nos charges financières. Ces charges s'élèvent à 633 k€ pour l'année 2025 contre 638 k€ pour l'année 2024.



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

6.1.3. Le Bilan

| Montants en k€ | 2025 | 2024 | Montants en k€ | 2025 | 2024 |
|---------------------------|---------------|---------------|--|---------------|---------------|
| Actifs Immobilisés | 81.943 | 70.529 | Capitaux propres | 7.191 | 7.369 |
| Stock | 289 | 230 | Résultat de l'exercice | -336 | -178 |
| Créances Commerciales | 249 | 186 | Subsides | 20.876 | 17.066 |
| Autres Créances | 1.621 | 1.006 | Provisions et impôts différés | 7.362 | 7.472 |
| Trésorerie | 6.688 | 7.235 | Dettes financières (long terme et court terme) | 51.355 | 46.083 |
| Comptes de régularisation | 212 | 362 | Dettes commerciales | 3.596 | 732 |
| | | | Dettes salariales et fiscales | 797 | 781 |
| Total de l'Actif | 91.002 | 79.548 | Total du Passif | 91.002 | 79.548 |

Le **total du Bilan** est en augmentation constante au fil des années. Il passe de 79,5 M€ à fin 2024 à 91,0 M€ à fin 2025 ; soit une progression de 14% par rapport à l'an passé (ou une augmentation de 11,4 M€).

L'Actif du Bilan

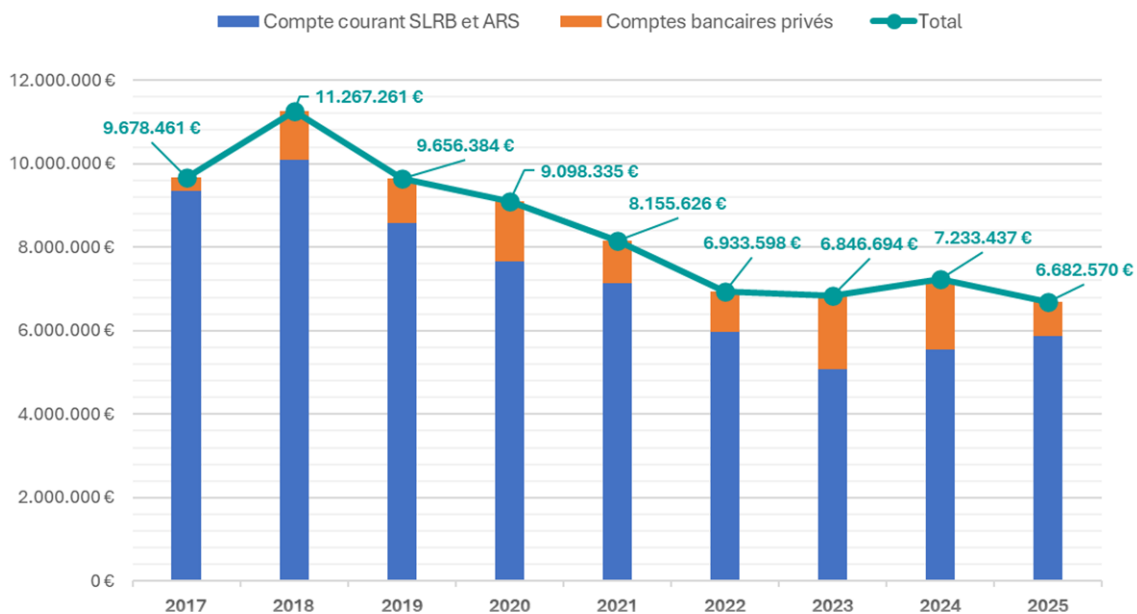
Le **patrimoine immobilier** d'En Bord de Soignes (ou « **actifs immobilisés** ») constitue l'essentiel des actifs de l'entreprise. Il représente 90% du total de l'actif et affiche une « valeur nette comptable » de 81,9 M€ à fin 2025 contre 70,5 M€ l'an passé. L'accroissement de valeur de ce patrimoine témoigne des efforts importants de rénovations réalisés depuis plusieurs années. Par « valeur nette », il faut comprendre la valeur d'acquisition cumulée des éléments constitutifs de ce patrimoine, déduction faite de la somme des amortissements effectués depuis le moment de cette acquisition. Cette « valeur nette comptable » respecte les règles imposées par le Code des Sociétés mais est largement inférieure à la « valeur de marché », c'est-à-dire la valeur de cet élément de patrimoine s'il était vendu à un instant « T ».

Les « **créances** » et « **autres créances** » s'élèvent respectivement à 0,2 M€ et 1.6 M€ à fin 2025 contre 0,2 M€ et 1.0 M€ à fin 2024. Il s'agit des montants restants à percevoir à un moment donné (en l'occurrence au 31 décembre) de nos locataires ou d'autres créanciers. Une partie importante de ces créances concernent les réductions de loyers pour familles nombreuses et adultes handicapés. Ces créances doivent s'apurer au moment de leur encaissement.



Notre bilan affiche une situation de **trésorerie** de 6,7 M€ à fin 2025 contre 7,2 M€ à fin 2024 ; soit une diminution de presque 7% entre les deux années.

L'évolution de notre trésorerie sur la période 2017 à 2025 se présente comme suit :



La « trésorerie » indique ce dont nous disposons à très courte échéance pour faire face à nos obligations financières. Il faut garder à l'esprit que cette trésorerie correspond au montant disponible à une date arrêtée à un instant « T », en l'occurrence le 31 décembre 2025. Ce montant de trésorerie fluctue au rythme des montants encaissés et décaissés quotidiennement. Compte tenu de sa variabilité élevée, ce niveau de trésorerie fait l'objet d'un suivi rigoureux de notre part dans la mesure où nous avons, par ailleurs, des dettes à court, moyen et long terme en augmentation régulière.

Au niveau des SISF, nous faisons la distinction entre :

- La trésorerie qui se trouve sur notre compte courant auprès de la SLRB (que l'on appelle également le CCO) et représentée par la **partie bleue** dans le graphique ci-dessus et ;
- La trésorerie qui se trouve sur des comptes auprès de banques privées et représentée par la **partie orange** dans le graphique ci-dessus.



La diminution de notre trésorerie entre 2024 et 2025 résulte principalement du non versement, par la SLRB, d'une partie du montant de l'Allocation Régionale de Solidarité relative à 2025, ainsi que du montant de réduction pour enfants à charges de 2025 (« EAC »). Ces reports de versements découlent d'une décision communiquée par le Gouvernement Bruxellois en décembre 2025. En l'absence de gouvernement, les budgets disponibles pour ces deux subventions étaient plafonnés aux budgets de 2024 qui sont largement insuffisants. Le manque à gagner au niveau de notre trésorerie pour 2025 s'élève à 649 k€.

Les **comptes de régularisation** s'élèvent à 212 k€ pour 2025 contre 362 k€ à fin 2024. Ces comptes regroupent des factures reçues des fournisseurs et relative à une ou plusieurs année(s) comptable future(s) ou des recettes relatives à l'année 2025 mais qui ne seront encaissées que en 2026. A fin 2025, on y retrouve la quote-part non encaissée de l'Allocation Régionale de Solidarité (dont nous parlons au niveau de la trésorerie) ainsi le subside ACS à percevoir pour le mois de décembre 2025.

Le Passif du Bilan

Au niveau du passif du bilan, la diminution des « **capitaux propres** » (apports disponibles, plus-values de réévaluation et réserves) résulte de l'affectation du résultat net négatif aux réserves.

Nos **dettes financières** (à court, moyen et long terme) s'élèvent à 51,3 M€ à fin 2025 contre 46,1 M€ à fin 2024 ; soit une progression de près de 11% en un an. Le total des dettes financières représente 56% de notre bilan à fin 2025.

Les **subsidés** constituent l'autre composante importante de notre passif. Ils s'élèvent à 20,9 M€ à fin 2025 contre 17 M€ à fin 2024, soit une augmentation de 23% entre les deux périodes.

L'augmentation de nos dettes financières et des subsidés est à mettre en relation avec l'augmentation de valeur de notre patrimoine. En effet, sa rénovation est presque exclusivement financée par un mécanisme de prêts et de subsidés.

Les **dettes commerciales** enregistrent une augmentation significative entre 2024 et 2025. Ces dettes représentent le montant total des factures à payer à nos fournisseurs à une date déterminée, en l'occurrence le 31 décembre 2025. Le paiement des factures de nos fournisseurs engagés pour la réalisation de nos projets de rénovation se font selon un mécanisme précis défini par la SLRB. Début novembre 2025, la SLRB a informé l'ensemble des SISP qu'elle suspendait, jusqu'à nouvel ordre, les paiements des factures aux fournisseurs. Ce retard de paiement se reflète sur nos dettes commerciales à fin 2025. A la clôture comptable, les factures impayées au 31 décembre 2025 constituent une dette qui n'a été apurée que durant les premiers mois de 2026.



6.2. Affectation du résultat

L'exercice clôturé au 31 décembre 2025 affiche un résultat net négatif de -336.207 € qui a été affecté aux réserves au niveau des capitaux propres du passif du bilan.

6.3. Risques et incertitudes

En 2024, nous avons déjà attiré l'attention sur le fait que les incertitudes concernant le **(re)financement du secteur** et la capacité de notre tutelle de **respecter ses engagements financiers** inscrits dans le Contrat de Gestion étaient de plus en plus importantes. Ces incertitudes s'inscrivaient dans un contexte politique marqué par l'absence de gouvernement.

Les événements politiques et sectoriels de 2025 ont largement confirmé et amplifié ces inquiétudes, et nous ont amené à réévaluer certaines de nos orientations stratégiques pour l'année clôturée mais aussi pour le futur.

Concrètement, les points suivants ont dû être pris en compte dans notre gestion :

A. La suppression, le retard ou l'étalement dans le versement de certaines aides financières prévues au Contrat de Gestion :

- Jusqu'en 2023, la SLRB versait une subvention destinée à compenser la taxe régionale incluse dans le précompte immobilier payé par les SISF. Ce versement a été arrêté à partir de 2024 et confirmé par une circulaire officielle. Ceci représente une recette non perçue de 125.000 € par an alors que le montant total du précompte immobilier ne cesse d'augmenter d'année en année. Par conséquent, nos « autres produits d'exploitation » sont amputées de 125.000 €.
- Le Contrat de Gestion prévoit que le versement de l'Allocation Régionale de Solidarité (ARS) soit effectué par la SLRB avant le 31 décembre de chaque année. Pour la deuxième année consécutive, ce versement a été scindé en deux. Le deuxième versement étant effectué durant le premier trimestre de l'année 2026. Si elle avait été versée dans son intégralité, notre trésorerie à fin décembre 2025 aurait été supérieure de 165 k€ par rapport au solde affiché à cette date.
- Le Contrat de Gestion prévoit que la SLRB nous verse le montant des réductions de loyers accordées aux locataires avec enfants à charges et/ou pour personnes majeures handicapées. Ce montant doit être versé sur notre compte courant dans un délai maximum de 6 mois après l'introduction de notre dossier auprès des services de la SLRB. Depuis 2024, ce versement se fait avec retard. Pour 2025, En Bord de Soignes n'a perçu que 51% du montant total dû pour 2025.



- Le paiement des factures de nos fournisseurs engagés pour la réalisation de nos projets de rénovation (et le cas échéant de projets de développements) se font selon un mécanisme précis défini par la SLRB. Bien que la relation contractuelle et le suivi opérationnel incombe à En Bord De Soignes, le paiement des factures aux fournisseurs se font par la SLRB par un prélèvement des montants sur les comptes spécifiques dédiés aux enveloppes budgétaires individuelles allouées à nos projets.

Comme expliqué dans notre présentation du bilan de au 31 décembre 2025, début novembre 2025, la SLRB a informé l'ensemble des SISP qu'elle suspendait, jusqu'à nouvel ordre, les paiements des factures aux fournisseurs.

Tous les paiements relatifs à des factures de 2025 ont été régularisés durant le premier trimestre de 2026. Néanmoins, ces retards n'ont pas été sans conséquences sur le déroulement des chantiers en cours.

B. La situation des Comptes Courants Ordinaires (CCO) des SISP

Le « Compte Courant Ordinaire » est le compte bancaire de la SISP auprès de la SLRB, utilisé pour gérer les transactions financières entre la SLRB et la SISP. La nature de ces transactions financières et la manière de mouvementer ce compte suivent un processus opérationnel précis défini à l'article 61 du Contrat de Gestion de niveau 2.

Jusqu'à présent, ce CCO est considéré comme faisant partie intégrante de la trésorerie disponible de la SISP et, à ce titre, figure au niveau de la rubrique des « valeurs disponibles » à notre bilan. Cette classification respecte le droit comptable d'application en Belgique mais est également conforme à une circulaire officielle de la SLRB.

Courant 2025, la SLRB remet en question à la fois la classification de ce compte dans notre comptabilité, la disponibilité de cette trésorerie et son utilisation.

La SLRB considère désormais ces comptes courants comme faisant partie d'un système de « cash pooling » ou de « centralisation » dans lequel les comptes courants des 16 SISP sont regroupés sur un compte unique auprès de la SLRB, où les comptes courants positifs et les comptes courants négatifs se compensent. La SLRB établit également une relation entre les problèmes de trésorerie qu'elle rencontre et la disponibilité des fonds sur les comptes courants des SISP.

Elle annonce un projet de circulaire dans lequel les CCO positifs seraient dorénavant à considérer comme des créances à court terme (qui sont classées dans une rubrique 416 d'un plan comptable minimum normalisé), en précisant néanmoins que ces créances n'auront aucune échéance spécifique. La SLRB précise que cette adaptation devra également être intégrée lors de la révision du Contrat de Gestion de niveau 2 où la classification, le fonctionnement et l'utilisation de ce CCO devront être plus largement précisés.



Bien que ce point ne soit encore qu'à l'état de discussion, il suscite nombre de réactions négatives des représentants des SISP. Une demande d'avis juridique externe est actuellement en cours à l'échelle des SISP.

C. La situation financière de notre tutelle et ses répercussions sur notre trésorerie

Les difficultés financières qui affectent la situation de trésorerie de la SLRB ont des répercussions importantes sur les situations de trésorerie individuelles des SISP. Durant le dernier trimestre de 2025, les SISP ont été confrontées à des retards de paiements de factures aux fournisseurs, des étalements ou des suppressions de montants à percevoir de la SLRB.

De plus, les précomptes immobiliers, qui étaient traditionnellement payés via notre compte courant ordinaire, ont dû être payés via notre trésorerie auprès de nos banques privées. Cette situation nous a obligé à demander un étalement du paiement de ces précomptes, mais a également eu pour effet de mettre notre trésorerie disponible sous forte pression.

D. La planification et la réalisation des chantiers

Les incertitudes concernant la **planification et la réalisation des chantiers** est plus que jamais présente. Nous subissons des retards administratifs et/ou techniques et des reports sur pratiquement tous nos chantiers. Ces retards ont des incidences importantes sur notre vide locatif.

La gestion globale de nos logements, notamment au niveau des parties communes, demande une approche de plus en plus spécifique (insécurité, prévention des squats, petite délinquance).

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

Outre les différents points développés dans la section précédente « Risques et incertitudes », nous voulons rappeler que le Contrat de Gestion actuellement en vigueur a été signé le 7 novembre 2022 et est d'application jusqu'en 2026.

Ce contrat de gestion constitue notre cadre de référence dans la gestion quotidienne de notre société de logements. Il influence notamment le mode de financement de nos projets de rénovation mais aussi l'implémentation de l'approche sociétale globale.

Le contenu futur de ce contrat de gestion déterminera les relations entre les SISP et la Tutelle ainsi que la capacité des SISP à pouvoir poursuivre leur mission de manière durable.



6.5. Événements importants depuis la clôture

Plusieurs événements importants sont survenus depuis la clôture des comptes au 31 décembre 2025 :

- Le **26 février 2026**, En Bord de Soignes a finalisé la vente d'un espace de bureau et d'un garage situé Val des Seigneurs sur la commune de Woluwe Saint Pierre. Le produit de cette vente (soit 0,6 M€) apparaîtra dans nos comptes 2026 et sera affecté à la rénovation de nos logements vides.
- Comme expliqué plus avant, en **mars 2026**, la SLRB informe les SISF de son intention de reconsidérer la classification des comptes courants ordinaires (CCO) dont le solde serait positif comme une créance de la SISF sur la SLRB et non plus comme une valeur disponible comme ce fut le cas jusqu'à présent. A ce jour, cette information ne fait encore l'objet d'aucune circulaire officielle.
- Le **1er avril 2026**, la SLRB a communiqué, par mail, à l'ensemble des 16 SISF, que les fonds régionaux affectés à la rénovation des logements pour 2026 seraient à nouveau disponibles. Cette annonce fait suite au vote du Budget Régional survenu fin mars 2026. Les phases de travaux entamées, et qui étaient bloquées depuis le mois de novembre 2025, peuvent désormais reprendre. Il convient toutefois de rester prudent dans la mesure où le montant de ce budget et l'affectation de cette enveloppe budgétaire par SISF n'est pas encore déterminée.
- La **réforme** du mode de **calcul des loyers**, de l'**ARS** et l'introduction du concept de « **coûts normés** » sont prévues pour le 4^{ème} trimestre 2026 avec un calendrier très ambitieux. Ces sujets sont discutés au sein de groupes de travail spécifiques réunissant des représentants des SISF et de la SLRB.

De manière succincte la notion de « coût normé » consiste à définir un coût forfaitaire par catégorie de dépense et l'appliquer uniformément pour l'ensemble des SISF et sur base de critères uniformes tels que le nombre de logements. Le montant de l'intervention régionale qui remplacerait l'actuelle ARS découlerait de l'application de ces coûts normés.

Les enjeux de ces réformes sont cruciaux pour les SISF et celles-ci demandent qu'une analyse individualisée par SISF soit disponible avant toute décision finale sur ces sujets.



6.6. Recherche et développement

La société n'exerce aucune activité de recherche et développement.

6.7. Mutations de capital

En 2025, il n'y a eu qu'une seule cession de parts du capital entre un particulier et une des trois communes.

6.8. 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.

6.9. 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 et des Associations.

6.10. 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 2025.

6.11. Succursales

La société ne possède pas de succursales.



6.12. Justification des règles comptables

La société ne présente pas de perte reportée au niveau du bilan.

Le compte de résultat fait apparaître, pour le deuxième exercice consécutif, une de perte de l'exercice de -336.207 € contre -178.853 € au terme de l'exercice précédent. Néanmoins, l'organe d'administration estime que les règles d'évaluation de continuité restent d'application. La société dispose des ressources suffisantes pour poursuivre ses activités dans un avenir prévisible.

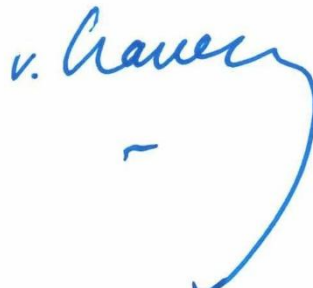
6.13. Utilisation des instruments financiers

La société ne possède pas d'instruments financiers.

Signé,



Aziz SOPI
Directeur Général



Philippe van CRANEM
Président



7. RAPPORT DU COMMISSAIRE RÉVISEUR



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



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 2025

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 8 juin 2023, 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 2025. 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 2025, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 91.001.074,05 EUR et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de 336.207,12 EUR.

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

Fondement de l'opinion sans réserve

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

Nous avons obtenu 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 20 mai 2026.

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



Fabio CRISI
Réviseur d'entreprises

**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 **11-06-2026**

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2025

au

31-12-2025

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2024

au

31-12-2024

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet :

C-app 6.1, C-app 6.2.2, C-app 6.2.3, C-app 6.2.4, C-app 6.2.5, C-app 6.3.4, C-app 6.4.1, C-app 6.4.2, C-app 6.5.1, C-app 6.5.2, C-app 6.7.2, C-app 6.15, C-app 6.17, C-app 6.18.1, C-app 6.18.2, C-app 7, C-app 8, C-app 9, C-app 12, C-app 13, C-app 14, C-app 15

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

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

AKANDE OSSENI Akibou

Rue des Paysagistes 60

1160 Auderghem

BELGIQUE

Début de mandat : 2025-06-12

Fin de mandat : 2031-06-30

Administrateur

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

BAHRAMI KAMANGAR Aran

Avenue Léopold Florent Lambin 2 4

1160 Auderghem

BELGIQUE

Début de mandat : 2025-06-12

Fin de mandat : 2031-06-30

Administrateur

DE PIERPONT Blanche

Administrateur

Rue des Béguinettes 5

1170 Watermael-Boitsfort

BELGIQUE

Début de mandat : 2023-12-05

Fin de mandat : 2031-06-30

Administrateur

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
 Début de mandat : 2021-02-02
 Début de mandat : 2021-06-08

Fin de mandat : 2025-06-12
 Fin de mandat : 2021-06-08
 Fin de mandat : 2023-06-08

Administrateur exerçant une fonction assimilée à celle de
 vice-président du Conseil d'Administration
 Administrateur
 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 : 2031-06-30

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

DE PLAEN Henri

Avenue Orban 136
 1150 Woluwe-Saint-Pierre
 BELGIQUE
 Début de mandat : 2025-06-12

Fin de mandat : 2031-06-30

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 HOYE Jean-François

Avenue des Princes Brabançons 58
 1170 Watermael-Boitsfort
 BELGIQUE
 Début de mandat : 2025-06-12

Fin de mandat : 2031-06-30

Vice-président du Conseil d'Administration

NUTTIN Joëlle

Avenue Hugo Van der Goes 115
 1160 Auderghem
 BELGIQUE
 Début de mandat : 2025-06-12

Fin de mandat : 2031-06-30

Administrateur

DE LE VINGNE Juliette

Avenue des Mille Mètres 50
 1150 Woluwe-Saint-Pierre
 BELGIQUE
 Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2031-06-30

Administrateur

VANDAME Marc

Bd du Souverain 103
 1160 Auderghem
 BELGIQUE
 Début de mandat : 2019-05-09

Fin de mandat : 2025-06-12

Administrateur

WILLEMART Martin

Rue Charles Lemaire 38
 1160 Auderghem
 BELGIQUE
 Début de mandat : 2025-06-12

Fin de mandat : 2031-06-30

Administrateur

DE RIEMAECKER Mathieu

Avenue Van Becelaere 121
 1170 Watermael-Boitsfort
 BELGIQUE
 Début de mandat : 2025-06-12

Fin de mandat : 2031-06-30

Administrateur

POMA Mathieu

Chée de Wavre 1517c
 1160 Auderghem
 BELGIQUE
 Début de mandat : 2025-06-12

Fin de mandat : 2031-06-30

Administrateur faisant fonction

CHAGOUANI Noureddine

Rue au Bois 240
 1150 Woluwe-Saint-Pierre
 BELGIQUE
 Début de mandat : 2025-06-12

Fin de mandat : 2031-06-30

Administrateur

van CRANEM Philippe

Corniche Verte 42
 1150 Woluwe-Saint-Pierre
 BELGIQUE
 Début de mandat : 2025-06-12

Fin de mandat : 2031-06-30

Président du Conseil d'Administration

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

TACK Veronique

avenue Henri De Brouckère 61
 1160 Auderghem
 BELGIQUE
 Début de mandat : 2025-06-12

Fin de mandat : 2031-06-30

Administrateur

KANYANZIRA Victor

Avenue Gabriel Emile Lebon 84 10
 1160 Auderghem
 BELGIQUE
 Début de mandat : 2025-06-12

Fin de mandat : 2031-06-30

Administrateur

LERATE Vincianne

Avenue Thomas Frissen 6 009
 1160 Auderghem
 BELGIQUE
 Début de mandat : 2019-05-09
 Début de mandat : 2023-06-08

Fin de mandat : 2023-06-08
 Fin de mandat : 2025-06-12

Vice-président du Conseil d'Administration
 Président du Conseil d'Administration

VAN LIERDE Virginie

rue kelle 108
 1150 Woluwe-Saint-Pierre
 BELGIQUE
 Début de mandat : 2025-06-12

Fin de mandat : 2031-06-30

Administrateur

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

0458736952

Avenue Emile Van Becelaere 28A

1170 Watermael-Boitsfort

BELGIQUE

Début de mandat : 2025-06-12

Fin de mandat : 2028-06-08

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 | | | | |
| ACTIFS IMMOBILISÉS | | | | |
| Immobilisations incorporelles | | | | |
| Immobilisations corporelles | | | | |
| Terrains et constructions | | 22 | 64.728.790,97 | 63.927.265,46 |
| Installations, machines et outillage | | 23 | 24.894,15 | 2.453,31 |
| Mobilier et matériel roulant | | 24 | 178.737,38 | 158.606,91 |
| Location-financement et droits similaires | | 25 | | |
| Autres immobilisations corporelles | | 26 | 440.324,77 | 435.137,25 |
| Immobilisations en cours et acomptes versés | | 27 | 16.567.743,7 | 6.003.301,23 |
| Immobilisations financières | | | | |
| Entreprises liées | | | | |
| Participations | | 280 | | |
| Créances | | 281 | | |
| Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation | | | | |
| Participations | | 282 | | |
| Créances | | 283 | | |
| Autres immobilisations financières | | | | |
| Actions et parts | | 284 | 2.391,56 | 2.391,56 |
| Créances et cautionnements en numéraire | | 285/8 | 2.391,56 | 2.391,56 |
| | | | 81.942.882,53 | 70.529.155,72 |
| | | | 81.940.490,97 | 70.526.764,16 |
| | | | 2.391,56 | 2.391,56 |

| | Ann. | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|-----------|-------|----------------------|----------------------|
| ACTIFS CIRCULANTS | | 29/58 | 9.058.191,52 | 9.017.192,32 |
| Créances à plus d'un an | | 29 | | |
| Créances commerciales | | 290 | | |
| Autres créances | | 291 | | |
| Stocks et commandes en cours d'exécution | | 3 | 288.554,16 | 229.767,86 |
| Stocks | | 30/36 | 288.554,16 | 229.767,86 |
| Approvisionnements | | 30/31 | 288.554,16 | 229.767,86 |
| 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 | 1.870.166,54 | 1.190.808,81 |
| Créances commerciales | | 40 | 249.094,06 | 185.562,48 |
| Autres créances | | 41 | 1.621.072,48 | 1.005.246,33 |
| Placements de trésorerie | 6.5.1/6.6 | 50/53 | 3.728,41 | 3.728,41 |
| Actions propres | | 50 | | |
| Autres placements | | 51/53 | 3.728,41 | 3.728,41 |
| Valeurs disponibles | | 54/58 | 6.683.824,49 | 7.230.876,16 |
| Comptes de régularisation | 6.6 | 490/1 | 211.917,92 | 362.011,08 |
| TOTAL DE L'ACTIF | | 20/58 | 91.001.074,05 | 79.546.348,04 |

| | Ann. | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|--|---------|-------|----------------------------|-----------------------------|
| PASSIF | | | | |
| CAPITAUX PROPRES | | | | |
| Apport | | | | |
| Disponible | | 10/15 | <u>27.730.393,9</u> | <u>24.256.123,64</u> |
| Indisponible | 6.7.1 | 10/11 | 366.158,76 | 366.158,76 |
| | | 110 | 366.158,76 | 366.158,76 |
| | | 111 | | |
| Plus-values de réévaluation | | 12 | 124.322,77 | 124.322,77 |
| Réserves | | 13 | 6.363.882,47 | 6.700.089,59 |
| Réserves indisponibles | | 130/1 | 3.026.883 | 3.026.883 |
| Réserves statutairement indisponibles | | 1311 | | |
| Acquisitions 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 | 2.062.051,93 | 2.398.259,05 |
| Bénéfice (Perte) reporté(e) | (+)/(-) | 14 | | |
| Subsides en capital | | 15 | 20.876.029,9 | 17.065.552,52 |
| Avance aux associés sur la répartition de l'actif net | | 19 | | |
| PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS | | 16 | <u>7.362.274,84</u> | <u>7.472.279,3</u> |
| Provisions pour risques et charges | | 160/5 | 6.587.900 | 6.763.767,49 |
| Pensions et obligations similaires | | 160 | | |
| Charges fiscales | | 161 | | |
| Grosses réparations et gros entretien | | 162 | 6.462.900 | 6.462.300 |
| Obligations environnementales | | 163 | | |
| Autres risques et charges | 6.8 | 164/5 | 125.000 | 301.467,49 |
| Impôts différés | | 168 | 774.374,84 | 708.511,81 |

| | Ann. | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|------|-------|----------------------|----------------------|
| DETTES | | 17/49 | 55.908.405,31 | 47.817.945,1 |
| Dettes à plus d'un an | 6.9 | 17 | 49.101.814,11 | 44.070.538,1 |
| Dettes financières | | 170/4 | 49.022.390,04 | 43.984.940,33 |
| Emprunts subordonnés | | 170 | | |
| Emprunts obligataires non subordonnés | | 171 | | |
| Dettes de location-financement et dettes assimilées | | 172 | | |
| Etablissements de crédit | | 173 | 49.022.390,04 | 43.984.940,33 |
| Autres emprunts | | 174 | | |
| Dettes commerciales | | 175 | | |
| Fournisseurs | | 1750 | | |
| Effets à payer | | 1751 | | |
| Acomptes sur commandes | | 176 | | |
| Autres dettes | | 178/9 | 79.424,07 | 85.597,77 |
| Dettes à un an au plus | 6.9 | 42/48 | 6.806.591,2 | 3.747.222,37 |
| Dettes à plus d'un an échéant dans l'année | | 42 | 2.253.217,32 | 2.013.008,76 |
| Dettes financières | | 43 | | |
| Etablissements de crédit | | 430/8 | | |
| Autres emprunts | | 439 | | |
| Dettes commerciales | | 44 | 3.596.530,69 | 731.907,43 |
| Fournisseurs | | 440/4 | 3.596.530,69 | 731.907,43 |
| Effets à payer | | 441 | | |
| Acomptes sur commandes | | 46 | | |
| Dettes fiscales, salariales et sociales | 6.9 | 45 | 796.702,67 | 781.435,86 |
| Impôts | | 450/3 | 170.467,12 | 124.540,37 |
| Rémunérations et charges sociales | | 454/9 | 626.235,55 | 656.895,49 |
| Autres dettes | | 47/48 | 160.140,52 | 220.870,32 |
| Comptes de régularisation | 6.9 | 492/3 | | 184,63 |
| TOTAL DU PASSIF | | 10/49 | 91.001.074,05 | 79.546.348,04 |

COMPTE DE RÉSULTATS

| | Ann. | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|--|---------|------------|----------------------|----------------------|
| Ventes et prestations | | 70/76A | 15.400.748,19 | 14.648.049,32 |
| Chiffre d'affaires | 6.10 | 70 | 13.236.545,79 | 12.347.657,47 |
| En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) | (+)/(-) | 71 | | |
| Production immobilisée | | 72 | 232.507,19 | 280.526,79 |
| Autres produits d'exploitation | 6.10 | 74 | 1.901.695,21 | 1.981.986,06 |
| Produits d'exploitation non récurrents | 6.12 | 76A | 30.000 | 37.879 |
| Coût des ventes et des prestations | | 60/66A | 16.058.085,78 | 15.032.947,63 |
| Approvisionnements et marchandises | | 60 | 100.730,41 | 169.792,59 |
| Achats | | 600/8 | 159.516,71 | 200.228,11 |
| Stocks: réduction (augmentation) | (+)/(-) | 609 | -58.786,3 | -30.435,52 |
| Services et biens divers | | 61 | 4.579.317,46 | 3.946.893,05 |
| Rémunérations, charges sociales et pensions | (+)/(-) | 6.10 62 | 6.387.276,73 | 5.963.094,55 |
| Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles | | 630 | 3.755.816,54 | 3.433.283,5 |
| Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) | (+)/(-) | 6.10 631/4 | 140.062,5 | 93.880,53 |
| Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) | (+)/(-) | 6.10 635/8 | -175.867,49 | 233.517,49 |
| Autres charges d'exploitation | 6.10 | 640/8 | 1.270.749,63 | 1.192.485,92 |
| Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration | (-) | 649 | | |
| Charges d'exploitation non récurrentes | 6.12 | 66A | | |
| Bénéfice (Perte) d'exploitation | (+)/(-) | 9901 | -657.337,59 | -384.898,31 |

| | Ann. | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|---------|------------|--------------------|--------------------|
| Produits financiers | | 75/76B | 915.791,59 | 832.565,7 |
| Produits financiers récurrents | | 75 | 915.791,59 | 832.565,7 |
| Produits des immobilisations financières | | 750 | | |
| Produits des actifs circulants | | 751 | 148.525,39 | 164.041,98 |
| Autres produits financiers | 6.11 | 752/9 | 767.266,2 | 668.523,72 |
| Produits financiers non récurrents | 6.12 | 76B | | |
| Charges financières | | 65/66B | 639.151,69 | 641.075,19 |
| Charges financières récurrentes | 6.11 | 65 | 639.151,69 | 641.075,19 |
| Charges des dettes | | 650 | 633.923,73 | 639.889,04 |
| Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) | (+)/(-) | 651 | | |
| Autres charges financières | | 652/9 | 5.227,96 | 1.186,15 |
| Charges financières non récurrentes | 6.12 | 66B | | |
| Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts | (+)/(-) | 9903 | -380.697,69 | -193.407,8 |
| Prélèvement sur les impôts différés | | 780 | 44.941,82 | 35.800,37 |
| Transfert aux impôts différés | | 680 | | |
| Impôts sur le résultat | (+)/(-) | 6.13 67/77 | 451,25 | 21.246,37 |
| Impôts | | 670/3 | 601,24 | 21.339,76 |
| Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales | | 77 | 149,99 | 93,39 |
| Bénéfice (Perte) de l'exercice | (+)/(-) | 9904 | -336.207,12 | -178.853,8 |
| Prélèvement sur les réserves immunisées | | 789 | | |
| Transfert aux réserves immunisées | | 689 | | |
| Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter | (+)/(-) | 9905 | -336.207,12 | -178.853,8 |

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

| | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|---|----------------|--------------------|--------------------|
| Bénéfice (Perte) à affecter | (+)/(-) 9906 | -336.207,12 | -178.853,8 |
| Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter | (+)/(-) (9905) | -336.207,12 | -178.853,8 |
| Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent | (+)/(-) 14P | | |
| Prélèvement sur les capitaux propres | 791/2 | 336.207,12 | 178.853,8 |
| sur l'apport | 791 | | |
| sur les réserves | 792 | 336.207,12 | 178.853,8 |
| 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 | 0 | |

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

| | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|--|--------------|----------------|--------------------|
| TERRAINS ET CONSTRUCTIONS | | | |
| Valeur d'acquisition au terme de l'exercice | 8191P | XXXXXXXXXX | 128.277.325,69 |
| Mutations de l'exercice | | | |
| Acquisitions, y compris la production immobilisée | 8161 | 329.755,95 | |
| Cessions et désaffectations | 8171 | | |
| Transferts d'une rubrique à une autre | (+)/(-) 8181 | 4.129.687,28 | |
| Valeur d'acquisition au terme de l'exercice | 8191 | 132.736.768,92 | |
| Plus-values au terme de l'exercice | 8251P | XXXXXXXXXX | |
| 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 | 8321P | XXXXXXXXXX | 64.350.060,23 |
| Mutations de l'exercice | | | |
| Actés | 8271 | 3.657.917,72 | |
| Repris | 8281 | | |
| Acquis de tiers | 8291 | | |
| Annulés à la suite de cessions et désaffectations | 8301 | | |
| Transférés d'une rubrique à une autre | (+)/(-) 8311 | | |
| Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice | 8321 | 68.007.977,95 | |
| VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE | (22) | 64.728.790,97 | |

| | 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 | 29.971,72 | |
| Cessions et désaffectations | 8172 | | |
| Transferts d'une rubrique à une autre | (+)/(-) 8182 | | |
| Valeur d'acquisition au terme de l'exercice | 8192 | 132.268,39 | |
| 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 | 99.843,36 |
| Mutations de l'exercice | | | |
| Actés | 8272 | 7.530,88 | |
| 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 | 107.374,24 | |
| VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE | (23) | 24.894,15 | |

| | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|--|--------------|------------|--------------------|
| MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT | | | |
| Valeur d'acquisition au terme de l'exercice | 8193P | XXXXXXXXXX | 637.679,73 |
| Mutations de l'exercice | | | |
| Acquisitions, y compris la production immobilisée | 8163 | 106.419,04 | |
| Cessions et désaffectations | 8173 | | |
| Transferts d'une rubrique à une autre | (+)/(-) 8183 | | |
| Valeur d'acquisition au terme de l'exercice | 8193 | 744.098,77 | |
| 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 | 479.072,82 |
| Mutations de l'exercice | | | |
| Actés | 8273 | 86.288,57 | |
| 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 | 565.361,39 | |
| VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE | (24) | 178.737,38 | |

| | Codes | Exercice | Exercice précédent |
|--|--------------|-------------------|--------------------|
| AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES | | | |
| Valeur d'acquisition au terme de l'exercice | 8195P | XXXXXXXXXX | 468.665,9 |
| Mutations de l'exercice | | | |
| Acquisitions, y compris la production immobilisée | 8165 | 9.266,89 | |
| Cessions et désaffectations | 8175 | | |
| Transferts d'une rubrique à une autre | (+)/(-) 8185 | | |
| Valeur d'acquisition au terme de l'exercice | 8195 | 477.932,79 | |
| 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 | 33.528,65 |
| Mutations de l'exercice | | | |
| Actés | 8275 | 4.079,37 | |
| 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 | 37.608,02 | |
| VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE | (26) | 440.324,77 | |

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

| Codes | Exercice | Exercice précédent |
|-------|------------|--------------------|
| 8196P | XXXXXXXXXX | 6.003.301,23 |

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8166 14.694.129,75

Cessions et désaffectations

8176

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8186 -4.129.687,28

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8196 16.567.743,7

Plus-values au terme de l'exercice

8256P XXXXXXXXXXXX

Mutations de l'exercice

Actées

8216

Acquises de tiers

8226

Annulées

8236

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8246

Plus-values au terme de l'exercice

8256

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8326P XXXXXXXXXXXX

Mutations de l'exercice

Actés

8276

Repris

8286

Acquis de tiers

8296

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8306

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8316

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8326

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(27) 16.567.743,7

ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions

Cessions et retraits

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

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Reprises

Acquises de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Mutations de l'exercice

Additions

Remboursements

Réductions de valeur actées

Réductions de valeur reprises

Différences de change

Autres

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE

| Codes | Exercice | Exercice précédent |
|--------------|-------------------|--------------------|
| | XXXXXXXXXX | |
| 8393P | | |
| | | |
| 8363 | | |
| 8373 | | |
| (+)/(-) 8383 | | |
| 8393 | | |
| | XXXXXXXXXX | |
| 8453P | | |
| | | |
| 8413 | | |
| 8423 | | |
| 8433 | | |
| (+)/(-) 8443 | | |
| 8453 | | |
| | XXXXXXXXXX | |
| 8523P | | |
| | | |
| 8473 | | |
| 8483 | | |
| 8493 | | |
| 8503 | | |
| (+)/(-) 8513 | | |
| 8523 | | |
| | XXXXXXXXXX | |
| 8553P | | |
| (+)/(-) 8543 | | |
| 8553 | | |
| (284) | | |
| | XXXXXXXXXX | 2.391,56 |
| 285/8P | | |
| | | |
| 8583 | | |
| 8593 | | |
| 8603 | | |
| 8613 | | |
| (+)/(-) 8623 | | |
| (+)/(-) 8633 | | |
| (285/8) | 2.391,56 | |
| 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 | 3.728,41 | 3.728,41 |
| 8681 | 3.790,38 | 3.790,38 |
| 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 |
|------------|
| |
| 30.986,86 |
| 180.931,06 |

ETAT DE L'APPORT ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DE L'APPORT

Apport

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

Capitaux propres apportés par les actionnaires

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

Modifications au cours de l'exercice
 Parts

Actions nominatives
 Actions dématérialisées

Actions propres

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

Engagement d'émission d'actions

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

| Codes | Exercice | Exercice précédent |
|-------|------------|--------------------|
| 110P | XXXXXXXXXX | 366.158,76 |
| (110) | 366.158,76 | |
| 111P | XXXXXXXXXX | |
| (111) | | |
| 8790 | | |
| 87901 | | |
| 8791 | | |
| 87911 | | |

| Codes | Montants | Nombre d'actions |
|-------|------------|------------------|
| | 366.158,76 | |
| 8702 | XXXXXXXXXX | 4.636.607 |
| 8703 | XXXXXXXXXX | |

| Codes | Exercice |
|-------|----------|
| 8722 | |
| 8732 | |
| 8740 | |
| 8741 | |
| 8742 | |
| 8745 | |
| 8746 | |
| 8747 | |

Parts

Répartition

Nombre de parts

Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même

Nombre de parts détenues par les filiales

| Codes | Exercice |
|-------|----------|
| 8761 | |
| 8762 | |
| 8771 | |
| 8781 | |

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

| Exercice |
|----------|
| |

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

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

Compte 164100 - Provisions pour autres risques et charges

| Exercice |
|----------|
| 125.000 |

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 | 2.253.217,32 |
| Emprunts subordonnés | 8811 | |
| Emprunts obligataires non subordonnés | 8821 | |
| Dettes de location-financement et dettes assimilées | 8831 | |
| Etablissements de crédit | 8841 | 2.253.217,32 |
| 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) **2.253.217,32**

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

| | | |
|---|------|--------------|
| Dettes financières | 8802 | 11.217.980,3 |
| Emprunts subordonnés | 8812 | |
| Emprunts obligataires non subordonnés | 8822 | |
| Dettes de location-financement et dettes assimilées | 8832 | |
| Etablissements de crédit | 8842 | 11.217.980,3 |
| Autres emprunts | 8852 | |
| Dettes commerciales | 8862 | |
| Fournisseurs | 8872 | |
| Effets à payer | 8882 | |
| Acomptes sur commandes | 8892 | |
| Autres dettes | 8902 | 79.424,07 |

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

8912 **11.297.404,37**

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

| | | |
|---|------|---------------|
| Dettes financières | 8803 | 37.804.409,74 |
| Emprunts subordonnés | 8813 | |
| Emprunts obligataires non subordonnés | 8823 | |
| Dettes de location-financement et dettes assimilées | 8833 | |
| Etablissements de crédit | 8843 | 37.804.409,74 |
| 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 **37.804.409,74**

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 | 3.758,41 |
| 450 | |
| 9076 | 1.089,9 |
| 9077 | 618.145,65 |

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 | 1.459.830,4 | 1.492.780,57 |
| 9086 | 88 | 84 |
| 9087 | 84 | 84,4 |
| 9088 | 111.671 | 119.119 |
| 620 | 4.431.830,66 | 4.181.533,96 |
| 621 | 1.365.243,95 | 1.298.503,26 |
| 622 | 291.397,8 | 287.315,05 |
| 623 | 298.804,32 | 195.742,28 |
| 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 | 250.039,77 | 172.563,28 |
| Reprises | 9113 | 109.977,27 | 78.682,75 |
| Provisions pour risques et charges | | | |
| Constitutions | 9115 | 1.010.615 | 1.210.568,49 |
| Utilisations et reprises | 9116 | 1.186.482,49 | 977.051 |
| Autres charges d'exploitation | | | |
| Impôts et taxes relatifs à l'exploitation | 640 | 1.207.188,14 | 1.173.505,55 |
| Autres | 641/8 | 63.561,49 | 18.980,37 |
| Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société | | | |
| Nombre total à la date de clôture | 9096 | 4 | 5 |
| Nombre moyen calculé en équivalents temps plein | 9097 | 4 | 5 |
| Nombre d'heures effectivement prestées | 9098 | 6.306 | 5.610 |
| Frais pour la société | 617 | 166.492,87 | 92.523,45 |

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

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 | 751.851,49 | 653.604,61 |
| 9126 | | |
| 754 | | |
| | 15.414,71 | 12.787,13 |
| 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>30.000</u> | <u>37.879</u> |
| Produits d'exploitation non récurrents | (76A) | 30.000 | 37.879 |
| 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 | 30.000 | 37.879 |
| 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 | | |
| Charges d'exploitation non récurrentes | (66A) | | |
| Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles | 660 | | |
| Provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents: dotations (utilisations) | (+)/(-) 6620 | | |
| Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles | 6630 | | |
| Autres charges d'exploitation non récurrentes | 664/7 | | |
| Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration | (-) 6690 | | |
| Charges financières non récurrentes | (66B) | | |
| 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 | 601,24 |
| 9139 | |
| 9140 | 601,24 |

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

| Exercice |
|----------|
| |

Sources de latences fiscales

- Latences actives
 - Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs
 - Autres latences actives

- Latences passives
 - Ventilation des latences passives

| Codes | Exercice |
|-------|----------|
| 9141 | |
| 9142 | |
| 9144 | |

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

- A la société (déductibles)
- Par la société

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

- Précompte professionnel
- Précompte mobilier

| Codes | Exercice | Exercice précédent |
|-------|-------------|--------------------|
| 9145 | | |
| 9146 | 859.349,59 | 590.074,86 |
| 9147 | 1.076.492,9 | 1.028.781,95 |
| 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 |
|----------|
| |

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 | 16.371,97 |
| 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 2025, le calcul de la provision pour grosse réparation et gros entretiens entraîne une dotation de 600,00 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 2025, nous avons reçu des subsides venant de la Région de Bruxelles-Capitales pour :

- Mise en conformité Sdb & remplac châssis Dries Elan : 1.670.533,04€
- Rénovation enveloppe Cité AJ Phase 2 : 208.376,48 €
- Marché flux logements vides : 945.940,88 €
- Rénovation chauffage Lambin 3-4 : 99.206,89 €
- Projet 101^e espace collectif : 17.580,56 €
- Enveloppe et conformité gaz et électricité Rotiers 5/7 : 1.736.815,59 €

Une intervention a été accordée en 2025 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 : 1.292.761,38 €.

Une intervention d'Actiris a été accordée en 2025 d'un montant de 246.595,61 € suite à l'occupation de 4 employés et 5 ouvriers sous le statut d'agent contractuel subventionné.

AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

Annexe 6.20

Informations depuis le bilan de 2018 :

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

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

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

Cela 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 €.

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

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

33903

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

| | Codes | Total | 1. Hommes | 2. Femmes |
|--|-------|-------|-----------|-----------|
| Temps plein | 1001 | 75,1 | 50,3 | 24,8 |
| Temps partiel | 1002 | 12,6 | 2,9 | 9,7 |
| Total en équivalents temps plein (ETP) | 1003 | 84 | 52,3 | 31,7 |

Nombre d'heures effectivement prestées

| | | | | |
|---------------|------|---------|--------|--------|
| Temps plein | 1011 | 98.011 | 68.108 | 29.903 |
| Temps partiel | 1012 | 13.660 | 3.025 | 10.635 |
| Total | 1013 | 111.671 | 71.133 | 40.538 |

Frais de personnel

| | | | | |
|---------------|------|--------------|--------------|--------------|
| Temps plein | 1021 | 5.683.976,96 | 3.723.888,57 | 1.960.088,39 |
| Temps partiel | 1022 | 703.299,77 | 123.205,02 | 580.094,75 |
| Total | 1023 | 6.387.276,73 | 3.847.093,59 | 2.540.183,14 |

Montant des avantages accordés en sus du salaire

| | | | | |
|--|------|---------|--------|--------|
| | 1033 | 100.857 | 62.267 | 38.590 |
|--|------|---------|--------|--------|

Au cours de l'exercice précédent

| | Codes | P. Total | 1P. Hommes | 2P. Femmes |
|--|-------|--------------|------------|--------------|
| Nombre moyen de travailleurs en ETP | 1003 | 84,4 | 52,4 | 32 |
| Nombre d'heures effectivement prestées | 1013 | 119.119 | 74.833 | 44.286 |
| Frais de personnel | 1023 | 5.963.094,55 | 3.575.828 | 2.387.266,55 |
| Montant des avantages accordés en sus du salaire | 1033 | 105.657 | 64.669 | 40.988 |

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

| | Codes | 1. Temps plein | 2. Temps partiel | 3. Total en équivalents temps plein |
|--|-------|----------------|------------------|-------------------------------------|
| A la date de clôture de l'exercice | | | | |
| Nombre de travailleurs | 105 | 77 | 11 | 84,7 |
| Par type de contrat de travail | | | | |
| Contrat à durée indéterminée | 110 | 72 | 9 | 78,7 |
| Contrat à durée déterminée | 111 | | | |
| Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini | 112 | 1 | | 1 |
| Contrat de remplacement | 113 | 4 | 2 | 5 |
| Par sexe et niveau d'études | | | | |
| Hommes | 120 | 50 | 2 | 51,3 |
| de niveau primaire | 1200 | 12 | 1 | 12,5 |
| de niveau secondaire | 1201 | 28 | 1 | 28,8 |
| de niveau supérieur non universitaire | 1202 | 5 | | 5 |
| de niveau universitaire | 1203 | 5 | | 5 |
| Femmes | 121 | 27 | 9 | 33,4 |
| de niveau primaire | 1210 | 1 | 2 | 2 |
| de niveau secondaire | 1211 | 13 | 4 | 15,7 |
| de niveau supérieur non universitaire | 1212 | 5 | | 5 |
| de niveau universitaire | 1213 | 8 | 3 | 10,7 |
| Par catégorie professionnelle | | | | |
| Personnel de direction | 130 | 4 | | 4 |
| Employés | 134 | 39 | 5 | 43,3 |
| Ouvriers | 132 | 34 | 6 | 37,4 |
| Autres | 133 | | | |

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

| | Codes | 1. Personnel intérimaire | 2. Personnes mises à la disposition de la société |
|--|-------|--------------------------|---|
| Au cours de l'exercice | | | |
| Nombre moyen de personnes occupées | 150 | 1 | 3 |
| Nombre d'heures effectivement prestées | 151 | 1.984 | 4.322 |
| Frais pour la société | 152 | 164.822,65 | 1.670,22 |

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 | 12 | 2 | 13,3 |
| 210 | 9 | | 9 |
| 211 | | 1 | 0,8 |
| 212 | 1 | | 1 |
| 213 | 2 | 1 | 2,5 |

SORTIES

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

Par type de contrat de travail

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

Par motif de fin de contrat

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

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

| Codes | 1. Temps plein | 2. Temps partiel | 3. Total en équivalents temps plein |
|-------|----------------|------------------|-------------------------------------|
| 305 | 9 | 1 | 9,8 |
| 310 | 9 | | 9 |
| 311 | | 1 | 0,8 |
| 312 | | | |
| 313 | | | |
| 340 | | | |
| 341 | | | |
| 342 | 3 | | 3 |
| 343 | 6 | 1 | 6,8 |
| 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 | 28 | 5811 | 26 |
| 5802 | 538 | 5812 | 543 |
| 5803 | 27.303 | 5813 | 27.473 |
| 58031 | 27.303 | 58131 | 27.473 |
| 58032 | | 58132 | |
| 58033 | | 58133 | |
| 5821 | | 5831 | |
| 5822 | | 5832 | |
| 5823 | | 5833 | |
| 5841 | 1 | 5851 | |
| 5842 | 473 | 5852 | |
| 5843 | 2.980 | 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 2025

CONSEIL D'ADMINISTRATION + COMITE DE GESTION

100 € par présence / Président : 300 € par séance

| NOM | JETONS CA BRUT | JETONS CG BRUT | TOTAL BRUT | TOTAL PRECOMPTE | TOTAL NET |
|--------------------------|-----------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| SOUMILLION DANIEL | 900 € | 300 € | 1.200 € | 448 € | 752 € |
| LERATE VINCIANNE | 1.500 € | 1.200 € | 2.700 € | 1.008 € | 1.692 € |
| BERTRAND ANTOINE | 200 € | 300 € | 500 € | 187 € | 313 € |
| DALLEMAGNE GEORGES | 300 € | 200 € | 500 € | 187 € | 313 € |
| DE GRAND RY CECILE | 900 € | 400 € | 1.300 € | 486 € | 814 € |
| DECOURRIERE ANDRE | 800 € | 400 € | 1.200 € | 448 € | 752 € |
| BOGAERT CHRISTINE | 300 € | 0 € | 300 € | 112 € | 188 € |
| DE LE VINGNE JULIETTE | 1.200 € | 600 € | 1.800 € | 632 € | 1.168 € |
| HERZL PIERRE-YVES | 800 € | 0 € | 800 € | 299 € | 501 € |
| KOLCHORY CARINE | 800 € | 0 € | 800 € | 299 € | 501 € |
| NOEL JEAN FRANCOIS | 800 € | 0 € | 800 € | 299 € | 501 € |
| DE PIERONT BLANCHE | 1.100 € | 0 € | 1.100 € | 350 € | 750 € |
| VANDAME MARC | 900 € | 0 € | 900 € | 336 € | 564 € |
| VAN RILLAER EMMANUEL | 800 € | 0 € | 800 € | 299 € | 501 € |
| DUJARDIN ETIENNE | 1.000 € | 0 € | 1.000 € | 323 € | 677 € |
| RIGODANZO VANESSA | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| VAN CRANEM PHILIPPE | 1.800 € | 1.500 € | 3.300 € | 1.233 € | 2.067 € |
| DE LE HOYE JEAN FRANCOIS | 600 € | 400 € | 1.000 € | 343 € | 657 € |
| POMA MATHIEU | 600 € | 600 € | 1.200 € | 408 € | 792 € |
| DE RIEMAECKER MATHIEU | 500 € | 500 € | 1.000 € | 343 € | 657 € |
| NUTTIN JOELLE | 600 € | 600 € | 1.200 € | 407 € | 793 € |
| BAHRAMI KAMANGAR ARAN | 600 € | 0 € | 600 € | 164 € | 437 € |
| DE PLAEN HENRI | 500 € | 0 € | 500 € | 136 € | 364 € |
| OSSENTI AKIBOU AKANDE | 600 € | 0 € | 600 € | 164 € | 437 € |
| TACK VERONIQUE | 600 € | 0 € | 600 € | 164 € | 437 € |
| VAN LIERDE VIRGINIE | 600 € | 0 € | 600 € | 164 € | 437 € |
| WILLEMART MARTIN | 600 € | 0 € | 600 € | 164 € | 437 € |
| CHAGHOUNI NOURREDINE | 500 € | 0 € | 500 € | 136 € | 364 € |
| KANYANZIRA VICTOR | 100 € | 0 € | 100 € | 27 € | 73 € |
| TOTAUX | 20.500 € | 7.000 € | 27.500 € | 9.564 € | 17.936 € |