

Conformément à l'article 31 des Statuts et aux prescriptions légales, nous avons l'honneur de vous présenter le rapport d'activités de notre Société au cours de l'année 2013 et de vous soumettre, pour approbation, les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2013.

Cette brochure est dédiée à la mémoire de :

- *Bernard BOLLAND, décédé le 12 avril 2013
Ouvrier au sein de la régie technique de 1992 à 2013*
- *Monique BRUNEAU - VAN HOUTTE, décédée le 22 octobre 2013
Coopératrice de la Société de 1989 à 2013 et Administratrice du Roman País de 1988 à 1994*
- *Armand HOLVOET, décédé le 28 février 2014,
Directeur gérant de la Société de 1975 à 1992*

Chapitre I

Rapport d'activités et commentaires sur l'exercice 2013

I. Avant-propos

Au cours de l'année 2013 :

- le Conseil d'Administration s'est réuni à 12 reprises
- 4 réunions ont été organisées avec le Comité consultatif des Locataires et Propriétaires conformément à l'Arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2008.
 - ➔ Ces réunions se sont tenues sous la présidence de Pierre HUART jusqu'au 9 octobre 2013 et sous la présidence de Michel JANUTH dès son élection.
- le Comité d'Attribution s'est réuni à 11 reprises sous la présidence de Christian BRANCHE.

En cas d'absence ou de conflit d'intérêts, le Président est remplacé par le membre présent le plus âgé ou par l'Administrateur désigné par le Président conformément aux règlements d'ordre intérieurs respectifs.

Les Administrateurs et les Membres du Comité d'Attribution perçoivent par séance un jeton de présence (un seul autorisé par jour) fixé par l'Assemblée générale à 90,00 € (non indexés).

Le secrétariat de toutes ces réunions est confié au Directeur gérant (employé au barème A3).

L'Assemblée générale statutaire s'est tenue le 26 juin 2013, assemblée lors de laquelle Chantal STILMANT, Commissaire Réviseur, a présenté son rapport, conformément à la législation.

En 2013, les différents services du Roman Pais ont géré de nombreux dossiers techniques et administratifs, notamment :

- la finalisation des procédures découlant de la mission d'audit de la Société wallonne du Logement ;
- la mise en place des évaluations du personnel ;
- la mise en œuvre du dossier « *Sainte Barbe, un esprit de quartier* » ;
- les réunions de concertation dans le cadre de l'ancrage communal 2014-2016 ;
- l'adaptation des statuts, conformément au Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ;
- le suivi des chantiers et projets en cours ;
- la gestion locative renforcée par l'accompagnement social prôné par le Gouvernement wallon ;
- l'accueil des candidats locataires ;
- la maîtrise de l'arriéré locatif ;
- ...

La Société poursuit également son information à destination des Locataires et Propriétaires par le biais du bulletin du Roman Pais (informations générales, techniques, sociales, immobilières...).

2. Patrimoine

Au 31 décembre 2013, le patrimoine compte 2768 logements répartis sur les 7 communes affiliées à la Société, à savoir Braine-l'Alleud, Braine-le-Château, Ittre, Nivelles, Rebecq, Tubize et Waterloo.

En outre, le Roman Pais gère toujours les 494 appartements des clos de la Bruyère à Tubize. Ces logements, propriété de la Société wallonne du Logement, sont en rénovation.

Au 31 décembre 2013, 150 appartements étaient inoccupés.

2.1. Mises en location - Prises en gestion pour les Communes et CPAS - Droits de préemption

En 2013, la Société a mis en location :

- 10 nouveaux appartements sis à Clabecq, rue du Château ;
- 1 maison sise à Nivelles, cité de la Maillebotte (rachetée par droit de préemption en 2012) ;
- 11 logements en gestion pour la Commune de Braine-le-Château depuis 2012 (Article 132).

Le 18 décembre 2013 ont été inaugurés 3 appartements sociaux sis à Waterloo, chaussée de Bruxelles et loués en 2014 au Centre public d'Action sociale de Waterloo sur base de l'article 132.

L'Archevêché de Bruxelles-Malines a repris les 4 logements d'insertion sis à Tubize, chaussée de Mons, en raison de la fin du bail emphytéotique qui avait été conclu avec la Société en 2001 pour une période de 12 ans.

Le Roman País gère également des logements pour le compte des Communes et CPAS :

- | | | |
|---|---|------------------------------|
| • 12 appartements | → | Commune de Braine-le-Château |
| • 9 maisons | → | Ville de Nivelles |
| • 19 appartements | → | Ville de Nivelles |
| • 10 appartements seniors (adaptés PMR) | → | CPAS de Nivelles |

Au vu des prix aujourd'hui demandés par les propriétaires revendant un logement faisant l'objet d'un droit de préemption, le Conseil d'Administration a décidé de n'exercer ce droit à aucun moment au cours de l'exercice 2013.

Seize droits de préemption ont été soumis à l'avis des Administrateurs pour des prix allant de 170.000,00 € à 270.000,00 € hors frais, pour des maisons trois chambres.

2.2. Vente

La Société a poursuivi, en 2013, sa politique de « non-vente » du patrimoine actuel afin de ne pas encore alourdir la liste des candidats locataires.

2.3. Inventaire du patrimoine

Au 31 décembre 2013, le patrimoine se présente comme suit :

- | | | |
|---|-----|---|
| • 1836 maisons unifamiliales | } → | représentant un total de 2768 logements |
| • 932 appartements | | |
| • 357 garages en batterie dont 305 sont réellement loués
(les inoccupés sont en attente de rénovation ou de destruction) | | |

Les appartements moyens sont au nombre de 74, soit 16 à Braine-l'Alleud, 30 à Nivelles, 8 à Tubize et 20 à Waterloo.

La Société dispose de 10 appartements pour personnes à mobilité réduite à Nivelles et à Clabecq ainsi que 2 maisons à Nivelles.

De plus, les 10 appartements seniors pris en gestion pour le CPAS de Nivelles (« *El Rochèle* ») sont également adaptés PMR.

La Société compte 419 logements seniors (143 maisons et 276 appartements) répartis comme suit :

- | | | | |
|-------------------|---|------------|-----------------|
| • Braine-l'Alleud | → | 24 maisons | 64 appartements |
| • Wauthier-Braine | → | / | 11 appartements |
| • Virginal | → | 12 maisons | 8 appartements |
| • Nivelles | → | 48 maisons | 79 appartements |
| • Quenast | → | 14 maisons | / |
| • Tubize | → | 45 maisons | 50 appartements |
| • Clabecq | → | / | 24 appartements |
| • Rebecq | → | / | 40 appartements |

Répartition des Logements par Commune				
Communes	Maisons	Appartements	Totaux	Total/Entité
Braine-l'Alleud	428	94	522	522
Braine-le-Château	0	12	12	51
Wauthier-Braine	28	11	39	
Ittre	0	3	3	35
Virginal	24	8	32	
Nivelles	632	570	1202	1228
Baulers	26	0	26	
Rebecq	49	0	49	248
Quenast	159	40	199	
Tubize	254	105	359	637
Clabecq	236	34	270	
Saintes	0	8	8	
Waterloo	0	47	47	47
TOTAUX	1836	932	2768	2768

Détail du patrimoine de la Société par Commune et type de logement	Maisons	Appartements
Baulers	26	1
Cité Jardin - Rue du Vivier	26	
Braine-l'Alleud	428	94
Avenue Alphonse Allard (dont 10 appartements moyens)		24
Avenue Germinal (Logements seniors)		24
Barrière	290	
Champ St-Zèle	137	
Rue du Château, 16 (Bail emphytéotique)	1	
Rue du Vignoble (Logements seniors - Bail emphytéotique)		40
Rue Fortemps (Logements moyens)		6
Braine-le-Château	1	12
Logements en gestion		12
Clabecq	236	34
Chant des Oiseaux (Quartier Saint Jean)	232	24
Maisons des ex-Forges de Clabecq	4	
Château des Italiens (dont 2 logements PMR)		10
Ittre	1	3
Rue Haute (Bail emphytéotique)		3
Nivelles	632	570
Vert Chemin	230	74
Maillebotte	330	36
4 Vents	21	53
Boulevard de la Batterie	6	
Chaussée de Braine-le-Comte	4	
Rue Abbé Michel Renard, 69	1	
Avenue du Centenaire	2	
Logements en gestion pour la Ville de Nivelles (centre Ville)	9	19
Rue du Paradis	8	8
Rue de Sotriamont	16	
Rue Vas-y-Vir	5	
Rue de Charleroi (dont 8 PMR)		17
Rue du Cura		3
Impasse de la Grosse Pompe		15
Allée du Sablon		24
Rue Sainte Barbe (Gestion du CPAS - Seniors adaptés PMR)		10
Rue Sainte Barbe (Logements moyens)		30
Rue Sainte Barbe		240
Allée de Warchimont		17
Rue du Wichet		24
Quenast	159	40
Rue de Saintes - Chemin Vert	29	
Cité Floréal	43	
Cité Germinal	34	
Maurice Lange (Rue des Agasses + Rue des Coucous)	44	
Maisons des Carrières	5	
Rue du Faubourg, 19	1	
Rue de la Gendarmerie, 18	1	
Rue de Rebecq	2	
Clos des Augustines (Logements seniors)		40

Rebecq	49	/
Avenue des Croix du Feu (+ Rue du Rastadt + Rue de la Chapelle)	44	
Maisons des Carrières	5	
Saintes	/	8
Résidence Jules Trullemans		8
Tubize	254	105
Stierbecq	219	32
Chaussée d'Hondzocht	2	
Rue du Merchin	14	
Rue Papleux	1	
Rue de la Déportation (« Hôtel des Célibataires »)		12
Ruelle du Betchard (dont 4 appartements moyens)		18
Avenue de Mirande (Logements seniors)		18
Chaussée de Mons, 592 (Bail emphytéotique)		3
Rue des Poissonniers (Logements moyens)		4
Rue des Ponts		18
Maisons des ex-Forges	18	
Virginal	24	8
Fontaine Rosée (Bail emphytéotique)	12	
Rue Gaston Vervueren	12	8
Waterloo	/	47
Drève de l'Infante (Bail emphytéotique)		24
Rue de la Station (Logements moyens - Bail emphytéotique)		20
Chaussée de Bruxelles, 434-436 (Bail emphytéotique - Location en 2014)		3
Wauthier-Braine	28	11
Rue Flachaux	28	11
TOTAL	1836	932

2.4. Construction de logements : Chantiers et projets en cours

Sous la responsabilité de Bernard WILLEM, le service technique a initié et poursuivi la réalisation des chantiers inscrits dans l'ancrage 2012-2013. Malheureusement, les dossiers présentant une complexité certaine, il est rarement possible de les mener à bien dans les délais prescrits.

Le service technique met néanmoins toute son énergie pour gérer au mieux tous les dossiers dans le cadre d'une dynamique de travail efficace. En 2013, le programme PiVert et l'appel à projets « Quartier en transition » ont été des projets qui ont mobilisé le service.

Le suivi des chantiers et projets n'est pas repris exhaustivement, seules les grandes étapes et événements particuliers sont relatés dans ce chapitre. Tous les montants indiqués sont repris hors TVA.

2.4.1. Braine-l'Alleud

- a) Le 13 mai 2013, le Ministre du Logement, Jean-Marc NOLLET, informe la Société de son autorisation de dérogation à la fois au prix de revient et au coût moyen par m² pour la construction des 3 logements sociaux et du rez-de-chaussée commercial, situé Grand'Place Baudouin 1^{er}.
Le 15 mai 2013, l'entreprise Franz POCHET & Fils de Lesve transmet au Roman Pays sa décision de prolonger le délai de validité de son offre de 3 mois à dater du 6 mai 2013, soit jusqu'au 6 août 2013.
Les travaux débutent le 6 août 2013 par la phase de démolition. Des mesures de sécurité (épinglage, étayage et « étaçonnage ») ont été mises en œuvre dans un délai très court.
Les dégâts occasionnés aux voisins seront réparés en fin de chantier et pris en charge par l'assurance chantier de l'entreprise. Un état des lieux est établi avec le voisin le 14 novembre 2013.

- b) Suite au refus du permis d'urbanisme par le Fonctionnaire délégué en vue de la construction des 22 logements sociaux à la rue des Bleuets, l'auteur de projet, le bureau PISSART de Trooz finalise un nouveau projet en tenant compte des remarques de l'enquête publique (gabarit plus petit et moins de logements).
Finalement, une solution, satisfaisant également le CPAS, propose 14 logements (2 de 1 chambre, 7 de 2 chambres, 5 de 3 chambres), contre un projet initial de 22 logements.
En conséquence de toutes ces modifications, le bureau PISSART sollicite et se voit accorder par le Conseil d'Administration un avenant au contrat de base, représentant la partie des honoraires en phase « études », soit 27.500,00 €.

Le 8 mai 2013, la Société wallonne du Logement accuse réception du courrier de la Société sollicitant un transfert de localisation des crédits, suite aux difficultés rencontrées par l'implantation aux Bleuets :

« En ce qui concerne le changement du nombre de logements de 22 à 14, je constate qu'un résultat d'adjudication a bien été enregistré à la SWL en date du 28 janvier 2011 dans les délais requis et qu'un engagement financier a été réalisé par la suite. Je vous invite dès lors à poursuivre le projet modificatif revu à 14 logements et à introduire le plus rapidement possible un dossier base d'adjudication complet et un nouveau résultat d'adjudication afin que le montant engagé puisse être adapté en conséquence.

En ce qui concerne le changement d'affectation des 8 logements vers le site rue du Vignoble, il n'est malheureusement plus possible de répondre favorablement à cette demande étant donné la décision du Ministre du logement par rapport aux changements d'affectation des programmes 2007-2008 et antérieurs qui ne peuvent plus être lui être soumis depuis le 31 octobre 2012 étant donné la clôture de ces programmes.

Je vous invite dès lors à proposer l'inscription de ces logements dans un programme d'ancrage ultérieur, ce qui vous permettra par ailleurs de bénéficier de meilleures conditions de financements et de délais de mise en œuvre raisonnables (les délais de mise en œuvre pour clôturer les programmes 2007-2008 et antérieurs étant limités au 30 juin 2013). »

La demande de permis d'urbanisme pour la construction des 14 logements de la rue des Bleuets est déposée auprès du Fonctionnaire délégué de l'Urbanisme en mai également.

Le 20 septembre 2013, la Direction de l'Archéologie de la DGO4 informe le Roman País du fait que le projet se situe dans une zone sensible sur le plan archéologique. D'autre part, le dossier d'adjudication est prêt, mais lors de la réunion d'ancrage communal, la Commune prévient la Société d'un nouveau blocage émanant du propriétaire voisin sur lequel une voirie est prévue.

2.4.2. Braine-le-Château

- a) Lors de la réunion d'ancrage communal, le Collège estime nécessaire de ne pas poursuivre le dossier initial en vue de la construction de 10 logements à vendre à la rue Minon.

Un nouveau dossier est introduit pour 2 ou 3 maisons à front de la voirie existante.

- b) La commande de la construction des 8 logements destinés à la vente à construire à la rue Jean Devreux s'élève à 1.257.489,17 €.

En janvier 2013, le Conseil approuve un supplément de 87.665,47 €, lié à la pose de micro-pieux vu l'état du terrain.

Fin septembre 2013, les travaux de gros œuvre sont achevés. Néanmoins, les travaux de remblais de la tranchée réalisés par le sous-traitant de l'entreprise CBD ont été refusés par ORES. La tranchée a, par conséquent, dû être rouverte. Au terme de plusieurs discussions, ORES a pris la décision de s'occuper de la fermeture de ladite tranchée.

Un procès-verbal de carence est envoyé en septembre 2013 à l'entreprise CBD pour des manquements graves au niveau de la sécurité.

2.4.3. Ittre

Rue Gaston Vervueren - Construction de 3 maisons destinées à la vente.

Au 31 décembre 2013, seul le lot 2 a trouvé acquéreur et ce, malgré les nombreuses informations de publicité réalisées pour vendre les deux maisons restantes.

Pour mémoire, les montants des deux logements sont les suivants :

Lot	Superficie	Terrain	Prix htva	Prix TVAC
1	355 m ²	35.500 €	183.959 €	194.997 €
3	367 m ²	36.700 €	185.159 €	196.269 €

2.4.4. Nivelles

- a) « Les Chabotes » - Projet de construction de 43 maisons destinées à la vente.

Suite à l'accord du CPAS de Nivelles quant à la procédure, les Administrateurs lancent en février 2013 un nouveau marché de services d'architecture pour la réalisation du projet dans sa globalité (voiries, plan d'urbanisation, étude d'incidence et de faisabilité, permis d'urbanisme et suivi de la construction).

Les honoraires seront répartis entre les différentes parties. Au vu de leur estimation, le marché sera lancé par procédure européenne. En effet, les estimations sont les suivantes :

Honoraires des études	Roman País - (30%)	CPAS - (70%)
Plan financier	1.500,00 €	3.500,00 €
Etude d'incidence	6.000,00 €	14.000,00 €
Voiries	30.000,00 €	70.000,00 €
Plan de lotissement	-	60.000,00 €
Logements	232.000,00 €	-
	269.500,00 €	147.500,00 €

Quant aux travaux, ils sont estimés comme suit :

- voiries / équipements : 2.000.000,00 €
- logements : 5.805.000,00 €

Le planning a pour objectif de disposer du résultat d'adjudication pour le 31 décembre 2013.

Le 4 octobre 2013, Jean-Marc NOLLET, Ministre du Logement, informe le Roman País de son accord quant au report de l'échéance de dépôt du marché de services et de l'avant-projet au 31 décembre 2013 et du résultat d'adjudication au 31 décembre 2014.

Le 18 décembre 2013, après appel d'offres avec publicité européenne, le Conseil d'Administration attribue le marché d'architecture au bureau PIRON - étude en construction de Gosselies, pour un montant forfaitaire de 507.000,00 €.

- b) Suite à l'appel à projets lancé par le Ministre du Logement en novembre 2012, Bernard WILLEM présente en janvier 2013 le dossier préparé par le service pour la réhabilitation du quartier Sainte Barbe : « *Sainte Barbe, un esprit de quartier* ».
- La Société et la Ville de Nivelles défendent le projet devant le jury en juin 2013. Vingt-neuf sociétés ont répondu à l'appel à projets et dix seront retenues pour la deuxième phase.
- A l'issue de l'audition, le jury informe la Société que les dix SLSP retenues pour une étude plus avancée de leur projet seront connues en juillet 2013, la prochaine sélection devant être réalisée en février/mars 2014.
- L'analyse se fera sur base d'une enveloppe financière prévue par le Gouvernement wallon, à savoir entre 7.500,00 et 10.000,00 €.
- Le 15 décembre 2013, une rencontre est organisée avec les habitants du quartier par Sylvie AGNEESSENS, Architecte du bureau CITAUI, retenu par procédure négociée sans publicité.
- En suivi à cette journée, le bureau CITAUI présente aux Administrateurs, le 18 décembre 2013, le développement du projet, dans les grandes lignes du document qui sera soumis au jury en janvier 2014. L'enveloppe globale de cet appel à projet s'élève à 30.000.000,00 €, montant à répartir entre cinq sociétés, après audition des douze sociétés finalement retenues par le jury après les premières auditions.
- Le projet présenté par le Roman País est le seul projet du Brabant wallon et présente l'avantage de concerner un quartier comprenant plus de 300 logements publics, alors que les autres projets retenus à ce stade ne concernent qu'au maximum 80 logements publics. Le projet tel que présenté par le bureau AGNEESSENS a été modifié par rapport à la première étude rentrée par la Société. En effet, le Gouvernement a notamment souhaité que soit envisagée la création de nouveaux logements.
- Le projet complet est rentré le 10 janvier 2014 et sera présenté devant jury en janvier 2014.
- Lors de la présentation, un Administrateur fait remarquer que le choix du site est judicieux pour cet appel à projet, vu qu'il possède un potentiel important de développement. En outre, le Commissaire précise qu'à ce stade, il vaut mieux présenter un projet le plus étoffé possible, quitte à éliminer certains postes dans la finalisation.
- c) La création de 2 logements sociaux à la rue Sainte Anne, 2 & 4 est inscrite au plan d'ancrage 2012-2013. Ces maisons appartiennent à une association locale.
- Le 13 mai 2013, le Receveur de l'Enregistrement de Nivelles communique son estimation des biens, à savoir 235.000 €, ramené à 200 € / m² dans l'hypothèse où les biens devraient être rasés. La superficie bâtie actuellement étant de 79 m², l'achat serait de 15.800,00 €.
- Vu l'écart entre les deux propositions, les Administrateurs mandatent les Président et Directeur gérant pour rencontrer les représentants du propriétaire pour négocier un prix raisonnable pour les deux parties, d'autant que la voirie présente un grave problème d'égouttage.
- Le 28 août 2013, le Conseil d'Administration désigne le bureau CITAUI de Nivelles, comme auteur de projet, au montant forfaitaire de 21.500,00 €, au terme d'une procédure négociée sans publicité.

2.4.5. Rebecq

- a) La réception provisoire des 40 appartements du clos des Augustines est fixée le 28 mars 2013.
- b) La réhabilitation de 2 maisons sises rue de Rebecq, 68 & 72 se poursuit normalement et la réception de ce chantier est donnée le 29 avril 2013.
- c) Le projet de construction de 13 logements moyens destinés à la vente au clos des Augustines évolue positivement. Les travaux débutent le 3 mai 2013 pour un délai d'exécution de 300 jours calendrier.
- d) Le 10 juin 2013, la Société wallonne du Logement transmet au Roman País le rapport d'enquête de salubrité concernant la maison sise rue du Faubourg, 19, rapport réalisé par Laurence COLLART, Inspecteur technique à la Société wallonne du Logement.
- Ce rapport conclut en soulignant les manquements suivants :
- « non-conformité de l'installation électrique ;
 - non-conformité des installations sanitaires ;
 - non étanchéité partielle de la toiture ;
 - non étanchéité des menuiseries ;
 - dégradation générales du bâtiment ;
 - instabilité partielle des planchers intérieurs.

Le logement ne répond pas aux critères minimaux de salubrité et aux critères de surpeuplement.

Considérant que le coût des travaux appropriés pour rendre le bâtiment salubre est supérieur à la limite fixée par le Gouvernement wallon dans l'Arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 et déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22° bis du Code wallon du Logement (800,00 €/m² de superficie utile du logement, hors TVA et hors frais généraux) et que l'ampleur de ces travaux

ne comprend pas les travaux cités comme manquements graves à l'article 5 dudit arrêté, **le logement est déclaré non améliorable**. ».

Ce logement sera donc démoli pour être reconstruit.

2.4.6. Tubize

- a) Dans le cadre des travaux de rénovation des 4 maisons de la phase III des Forges de Clabecq, le Conseil d'Administration désigne, en août 2013, la société SETIP Belgium de Bruxelles comme adjudicataire des travaux. Ce chantier est divisé en quatre lots et attribué aux montants suivants :

Lot 1 :	Clabecq, avenue du Clos Bayard, 4	73.775,61 €
Lot 2 :	Tubize, rue Albert Marcoux, 56	123.903,39 €
Lot 3 :	Tubize, rue Vandermeulen, 44	105.480,70 €
Lot 4 :	Tubize, rue Eugène Germeau, 47	106.171,78 €

Le 23 octobre 2013, la Société wallonne du Logement transmet à la Société sa décision pour la passation du marché de travaux ainsi que la notification de cette décision. Le chantier a débuté le 12 novembre 2013 pour les lots 1 et 3. Par souci de facilité, les locataires occupant encore les logements des lots 3 et 4 ont déménagé à titre provisoire durant la période des travaux.

- b) Les travaux de rénovation du Château de Clabecq se poursuivent conformément au cahier des charges. En janvier 2013, tous les raccordements sont terminés malgré un vandalisme constaté par l'entreprise durant le chantier.
La réception provisoire se déroule le 22 mai 2013. Les logements sont officiellement inaugurés le 21 juin 2013.
- c) Suite au refus d'octroi du permis d'urbanisme et au montant exorbitant de l'expropriation envisagée, le projet de la rue de Bourgogne (construction de 14 logements) est maintenu en stand by. En 2014, le Collège lancera une réflexion sur une réaffectation de ces crédits vers un autre site.
- d) Le 27 mars 2013, le Conseil d'Administration approuve le marché public par adjudication publique en vue de la construction des 5 logements durables de la rue des Mouettes. Le soumissionnaire retenu est la s.a. MCI, de Montignies-sur-Sambre, pour un montant de 680.604,69 €.
Le 21 juin 2013, la Société wallonne du Logement transmet à la Société sa décision quant à la passation du marché de travaux. Les travaux débutent en octobre 2013.
Le 13 août, Jean-Marc NOLLET, Ministre du Logement, informe la Société de son autorisation de dérogation à la fois au prix de revient et au coût moyen par m². En conséquence, les travaux débutent le 14 octobre 2013 après que le fermier ait récolté sa production de maïs.
- e) Le 29 avril 2013, le Ministre du Logement, Jean-Marc NOLLET, informe la Société de son autorisation de report de l'échéance de dépôt du résultat d'adjudication au 31 décembre 2013 pour le projet de construction de 4 logements (2 sociaux et 2 moyens) au 95, rue des Déportés à Clabecq.
Néanmoins, ce dossier demeure en stand-by vu le refus d'octroi de permis d'urbanisme par le Fonctionnaire délégué de l'Urbanisme.
- f) Le 27 février 2013, les Administrateurs approuvent le marché public en vue de la désignation de l'auteur de projet pour la construction de 12 logements intergénérationnels à l'avenue de Mirande. Après appel d'offres, le marché est attribué au bureau PLAN 7 de Mons, pour un montant forfaitaire de 79.850,00 €.
Le 31 mai 2013, la Société wallonne du Logement informe le Roman País que la procédure de renonciation au droit d'accession concernant le terrain précité et pour lequel la Société a un programme de construction a été initiée.
Le 20 septembre 2013, la Société wallonne du Logement transmet au Roman País son accord sur la renonciation a droit d'accession d'un terrain d'une superficie d'environ 4ha 76a 37ca selon le cadastre de la parcelle section C n°80c au profit des Habitation sociales du Roman País à Nivelles. Ladite renonciation sera authentifiée par le Comité d'Acquisition d'Immeubles territorialement compétent. Cette renonciation porte sur une parcelle entière pour éviter un acte de division mais elle est limitée à la création de 12 appartements locatifs intergénérationnels.
Quand les logements seront construits, le Roman País fera établir un acte de division afin de n'acquérir que les quelques 4.224 m² utilisés pour la construction des appartements.
La Tutelle demande également à la Société si elle a l'intention de passer l'acte de vente immédiatement ou à la fin du chantier. Le prix de vente est fixé comme suit : 60% de la valeur du prix du marché divisé par deux. Il est valable deux ans et la date ultime de passation de l'acte de vente est la fin du chantier. Vu l'estimation actuelle du terrain fixée à 140,00 € / m², les Administrateurs répondent rapidement à la Société wallonne du Logement, afin d'éviter une augmentation de ce prix estimé. Pour la Société, il s'agit d'un investissement de 177.408,00 €, soit 14.784,00 € par appartement.
La même procédure devra être mise en œuvre pour le terrain de la rue des Mouettes et ce, même si le Ministre préconise dans sa circulaire d'ancrage que la Société wallonne du Logement mette ses terrains à disposition des sociétés locales.

- g) Le 19 juin 2013, les Administrateurs approuvent le marché public en vue de la désignation de l'auteur de projet pour la construction de 4 logements à l'avenue de Scandiano. Au terme d'une procédure négociée sans publicité, l'adjudicataire est le bureau PLAN 7 de Mons pour un montant forfaitaire de 32.500,00 €.

2.4.7. Waterloo

- a) La construction du service communal du logement et de 3 logements sociaux à la chaussée de Bruxelles reprend le 18 mars 2013, par l'entremise de la sprl CIMPRA, pour une durée prévue de 100 jours calendrier. Suite à la faillite d'un sous-traitant, le chantier connaît un nouveau retard. Les autorités locales profitent de ce délai pour prévoir le mobilier intérieur de leur service communal du logement. La réception provisoire se déroule le 15 novembre 2013. En présence des Autorités locales, les logements sont inaugurés le 19 décembre 2013 avant que les locations ne soient signifiées au CPAS de Waterloo par le biais de l'article 132 du Code wallon du Logement.
- b) Une nouvelle demande de permis d'urbanisme n'étant pas nécessaire pour la reprise du chantier de construction de 7 logements au chemin du Bon Dieu de Gibloux, le bureau THEMA de Nivelles communique le 6 mars 2013 à la Société une proposition d'honoraires supplémentaires simplifiée, à savoir :
- tranche de dossier de mise en concurrence sur base des honoraires de l'époque ;
 - tranche direction des marchés de travaux sur base des honoraires de l'époque.
- Cet avenant d'un montant de 10.500,00 € est lié à la nouvelle adjudication nécessaire suite à la faillite de TECHNOTRA. Il porte les honoraires à 45.500,00 € soit 5,2% du chantier (lettre de commande : 879.493,71 €). Le 22 mai 2013, le Conseil d'Administration approuve le marché public de travaux et attribue le chantier à la s.a. CBD de Ath, pour un montant de 904.587,85 €.
- Suite à l'aval reçu de la Société wallonne du Logement quant à la procédure, les travaux sont commandés pour le 1^{er} octobre 2013. Les travaux de construction commencent le 14 octobre 2013 pour une durée de 300 jours calendrier, par le réajustement du radier précédemment débuté et abandonné par l'entreprise en faillite.
- c) La construction de 4 logements sociaux à la drève des 10 mètres est inscrite au plan d'ancrage 2012-2013. Le 28 août 2013, le Conseil d'Administration désigne le bureau THEMA de Nivelles, comme auteur de projet, au montant forfaitaire de 32.120,00 €, au terme d'une procédure négociée sans publicité.

2.5. Travaux effectués par la régie d'entretien

Le tableau ci-après reprend un récapitulatif des bons de travail créés en 2013 pour des travaux (hors rénovation)

Description	Société	Clos de la Bruyère
Nombre de bons créés :		
- bons « Régie »	5674	544
- bons « Fournisseurs »	243	47
Nombre de bons valorisés à charge de la Société > 14,00 € :		
- bons « Régie »	4032	358
- bons « Fournisseurs »	211	29
Nombre de bons non valorisés :		
- bons « Régie »	1213	123
- bons « Fournisseurs »	45	18
Nombre de bons annulés :		
- bons « Régie »	55	6
- bons « Fournisseurs »	4	2

3. La location

3.1. Attributions

En 2013, 155 logements ont été attribués à des candidats locataires régulièrement inscrits sur les listes d'attente.
Le taux de rotation du parc locatif (relocation) est de 5,60 %.

Évolution des attributions au cours des dix dernières années

Communes	Braine-l'Alleud (Moyens)	Braine-l'Alleud	Braine-le-Château (Wauthier-Braine)	Ittre	Ittre (Virginal)	Nivelles + Baulers	Nivelles (Moyens)	Rebecq (Quenast)	Rebecq	Tubize (Clabecq)	Tubize + Saintes	Tubize (Moyens)	Waterloo (Sociaux)	Waterloo (Moyens)	Nombre total de logements
Log.	16	506	51	3	32	1198	30	159	89	270	359	8	24	20	2765
2004	/	33	0	/	2	61	4	3	1	16	23	/	0	4	147
2005	/	31	5	/	0	67	4	6	0	13	9	/	1	4	140
2006	10	26	1	/	11	91	6	6	0	12	15	/	1	1	180
2007	0	16	0	/	0	74	5	7	4	7	31	/	1	2	147
2008	1	20	2	/	1	106	4	2	3	11	21	/	2	2	175
2009	2	21	2	/	1	55	11	9	1	13	34	/	3	0	152
2010	1	13	3	3	1	65	1	7	1	12	29	4	1	2	143
2011	8	14	3	0	0	69	5	13	3	6	17	0	2	0	140
2012	0	17	2	0	0	59	1	7	16	14	17	4	1	0	138
2013	0	15	0	0	0	59	5	11	30	16	17	0	1	1	155
Moyenne annuelle	2,75	19,10	1,80	0,75	1,60	71,60	4,60	7,10	5,90	12,00	21,30	2,00	1,30	1,60	151,70

Répartition des désignations et attributions - 2013

Désignations - Comité d'Attribution										Hors Statistiques					
	Mut.	Pts	Anc.	C.Sociale	Urg.Sociale	Force Maj.	R.précaires	R.modestes	R.moyens	Tot.mens.	Anc.Législ.	PEI	Art.132	L.Moyens	
9/01/2013	23		2		1			1	2	26					
6/02/2013	20		7					4	4	28					
6/03/2013	22		9		1			7	3	32					
3/04/2013	1	37						24	12	38					
8/05/2013	14	12	3					10	5	30			1	3	
5/06/2013	10	17	1					12	6	28					
2/07/2013	9	22			2			15	9	33					
4/09/2013	24	14	3					6	11	41					
2/10/2013	5	15	2					12	5	22			4	4	
6/11/2013	7	8	8					9	7	23					
4/12/2013	12	5	2					5	2	20					
	147	130	37		4	2	1	105	66	321		0	0	5	11
										321					
										320					
%	45,94%	40,63%	11,56%	1,25%	0,63%			61,05%	38,37%	0,58%					
	min.30%		max.20%	max.20% (1)	max.20% (2)			min.50% (hors mutation)		max.5% (hors mutation)					
			± (1) + (2)	1,88%	max 20%										

Attributions - Locataires entrants										Hors Statistiques					
	Mut.	Pts	Anc.	C.Sociale	Urg.Sociale	Force Maj.	R.précaires	R.modestes	R.moyens	Tot.mens.	Anc.Législ.	PEI	Art.132	L.Moyens	
Janvier										0	20	1			
Février										0	17				
Mars	2				1				1	3	12	40	1		
Avril	4		4					2	2	8	10				
Mai	3		1			1		1	1	5	9				
Juin	2	18	1		1			13	6	22	1			2	
Juillet	4	8	2					8	2	14	5		1	1	
Août		13						8	5	13				1	
Septembre	3	9						3	6	12				1	
Octobre	2	10			1			7	4	13					
Novembre	4	4						4		8			10		
Décembre	7	13						6	7	20			1		
	31	75	8		3	1	0	52	34	118	74	41	13	5	
										118					
										118					
%	26,27%	63,56%	6,78%	2,54%	0,85%			60,47%	39,53%	1,16%					
	min.30%		max.20%	max.20% (1)	max.20% (2)			min.50% (hors mutation)		max.5% (hors mutation)					
			± (1) + (2)	3,39%	max 20%										

Remarque : Ces tableaux ne reprennent pas les désignations "Hors statistiques" : ancienne législation, Transfert PEI, Article 132 et Logements moyens

3.2. Les locataires et le loyer

En respect de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007, les loyers imputés aux locataires ont été calculés au 1^{er} janvier 2013 et modifiés en cours d'année suivant les changements de situation de famille (naissances, décès...), les augmentations de revenus (enfants de plus de 18 ou 25 ans, retour à la vie active...) et les diminutions de revenus (pertes d'emploi, pensions, prépensions...).

Éléments et résultats du calcul au 1^{er} janvier 2013 :

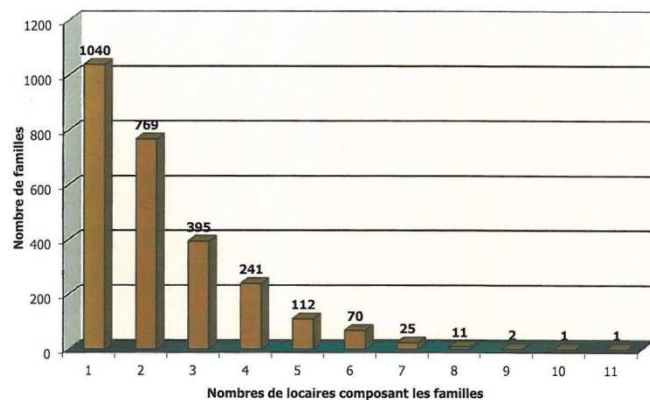
Société		Clos de la Bruyère
X1 = 6 % & X2 = 12 %	Coefficient de revenus	X1 = 6 % & X2 = 12 %
6 %	Coefficient du loyer de base	6 %
LB x 200 %	Valeur locative normale	LB x 200 %
19.141,20 €	Revenus moyens des locataires	16.060,78 €
344,02 €	Loyer mensuel moyen	262,63 €
2,21 €	Charges mensuelles moyennes :	Pas de maison 50,62 €
57,51 €		

Les statistiques développées ci-après détaillent les deux populations hébergées dans les logements gérés par le Roman País.

Société - Nombre de locataires : 6009

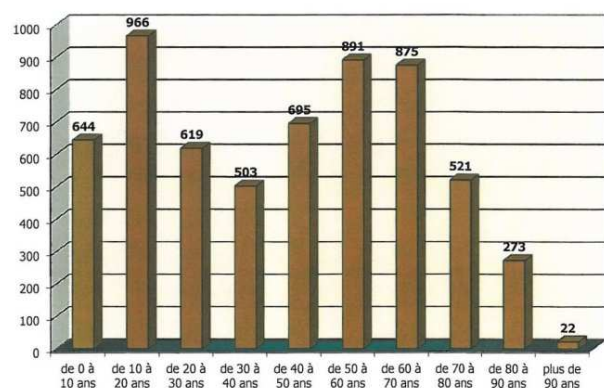
Composition des ménages

Nbre de personnes	Nbre de familles	%
1	1040	39,00 %
2	769	28,83 %
3	395	14,81 %
4	241	9,04 %
5	112	4,20 %
6	70	2,62 %
7	25	0,94 %
8	11	0,41 %
9	2	0,07 %
10	1	0,04 %
11	1	0,04 %



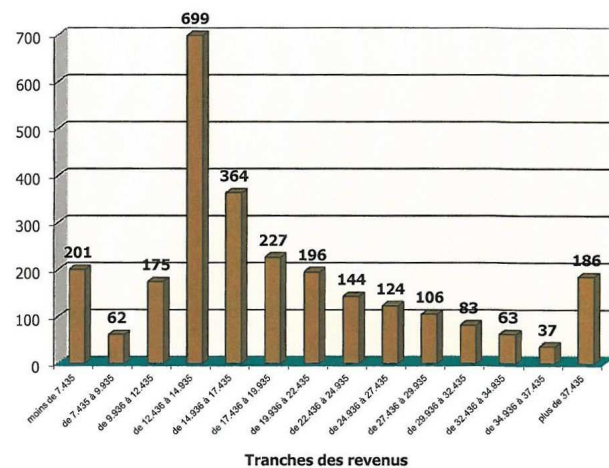
Pyramide des âges

Âge	Nbre	%
de 0 à 10 ans	644	10,72 %
de 10 à 20 ans	966	16,08 %
de 20 à 30 ans	619	10,30 %
de 30 à 40 ans	503	8,37 %
de 40 à 50 ans	695	11,57 %
de 50 à 60 ans	891	14,83 %
de 60 à 70 ans	875	14,56 %
de 70 à 80 ans	521	8,67 %
de 80 à 90 ans	273	4,54 %
plus de 90 ans	22	0,37 %



Revenus des ménages

Montant	Nbre	%
moins de 7.435	201	7,54 %
de 7.435 à 9.935	62	2,32 %
de 9.936 à 12.435	175	6,56 %
de 12.436 à 14.935	699	26,21 %
de 14.936 à 17.435	364	13,65 %
de 17.436 à 19.935	227	8,51 %
de 19.936 à 22.435	196	7,35 %
de 22.436 à 24.935	144	5,40 %
de 24.936 à 27.435	124	4,65 %
de 27.436 à 29.935	106	3,97 %
de 29.936 à 32.435	83	3,11 %
de 32.436 à 34.935	63	2,36 %
de 34.936 à 37.435	37	1,39 %
plus de 37.435	186	6,97 %

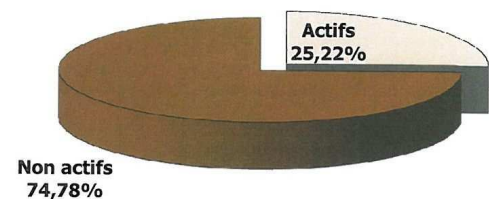


Occupation des logements		
Chambres par logement	Occupants	Nbre
1	1	426
	2	56
	3	1
2	1	221
	2	205
	3	59
	4	10
3	6	3
	1	349
	2	448
	3	299
	4	174
	5	90
	6	42
4	7	9
	8	3
	10	1
	1	37
	2	44
	3	25
	4	40
	5	17
6	17	
5	7	9
	8	5
	9	1
	1	6
	2	16
	3	11
	4	17
	5	5
	6	7
	7	8
	8	3
9	1	
11	1	

Nationalités		
Europe	5650	94,03 %
Belgique	5217	92,34 %
Italie	265	4,69 %
France	68	1,20 %
Espagne	26	0,46 %
Roumanie	14	0,25 %
Portugal	12	0,21 %
Russie	12	0,21 %
Allemagne	6	0,11 %
Albanie	6	0,11 %
Pologne	4	0,07 %
Bosnie	4	0,07 %
Grèce	4	0,07 %
Pays-Bas	4	0,07 %
Croatie	3	0,05 %
Ex-Yougoslavie	3	0,05 %
Luxembourg	2	0,04 %
Afrique	355	5,90 %
Maroc	175	49,30 %
Rép. du Congo	66	18,59 %
Algérie	17	4,79 %
Rwanda	16	4,51 %
Togo	10	2,82 %
Djibouti	9	2,54 %
Burundi	8	2,25 %
Ethiopie	8	2,25 %
Angola	7	1,97 %
Cameroun	7	1,97 %
Tunisie	6	1,69 %
Afrique du Sud	5	1,41 %
Guinée	4	1,13 %
Mauritanie	3	0,85 %
Côte d'Ivoire	3	0,85 %
Ghana	2	0,56 %
Equateur	2	0,56 %
Madagascar	2	0,56 %
Burkina Fasso	1	0,28 %
Turquie	1	0,28 %
Mali	1	0,28 %
Niger	1	0,28 %
Liban	1	0,28 %
Amérique	1	0,02 %
Canada	1	100,00 %
Amérique du Sud	2	0,03 %
Argentine	1	50,00 %
Chili	1	50,00 %
Asie	1	0,02 %
Indonésie	1	100,00 %

Situation professionnelle		
Catégorie	Nbre	%
Actifs	1061	25,22 %
Ouvriers	637	60,04 %
Employés	356	33,55 %
Intérimaires ouvriers	18	1,70 %
Intérimaires employés	23	2,17 %
Indépendants	21	1,98 %
Gardiennes ONE	6	0,57 %
Non actifs	3146	74,78 %
Pensionnés	1120	35,60 %
Chômeurs	804	25,56 %
Pause carrière	4	0,13 %
Sans revenus	515	16,37 %
Mutuellistes	487	15,48 %
DIS (Droit à l'intégration sociale - « ex-minimexés »)	85	2,70 %
Pré-pensionnés	68	2,16 %
Handicapés reconnus	63	2,00 %

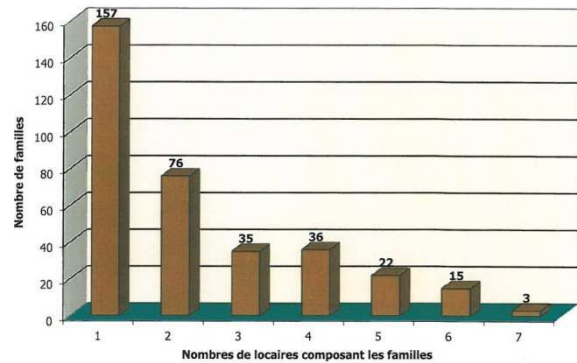
Au sein des ménages, la Société compte 1802 étudiants qui ne sont pas repris dans les « non actifs ».



Tubize, clos de la Bruyère - Nombre de locataires : 780

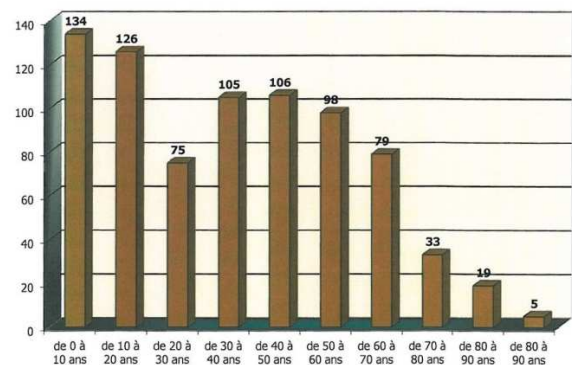
Composition des ménages

Nbre de personnes	Nbre de familles	%
1	157	45,64 %
2	76	22,09 %
3	35	10,17 %
4	36	10,47 %
5	22	6,40 %
6	15	4,36 %
7	3	0,87 %



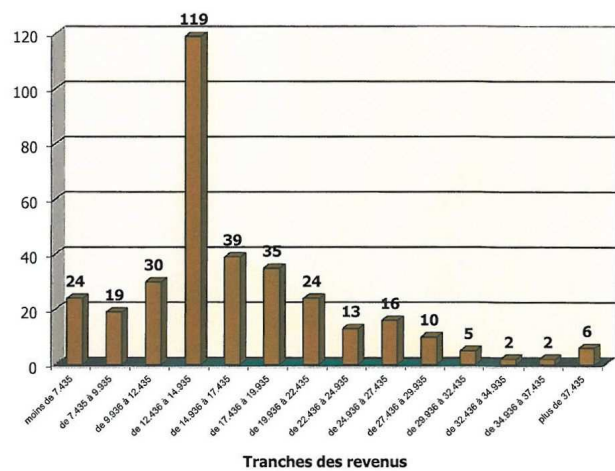
Pyramide des âges

Âge	Nbre	%
de 0 à 10 ans	134	20,21 %
de 10 à 20 ans	126	19,00 %
de 20 à 30 ans	75	11,31 %
de 30 à 40 ans	105	15,84 %
de 40 à 50 ans	106	15,99 %
de 50 à 60 ans	98	14,78 %
de 60 à 70 ans	79	11,92 %
de 70 à 80 ans	33	4,98 %
de 80 à 90 ans	19	2,87 %
plus de 90 ans	5	0,75 %



Revenus des ménages

Montant	Nbre	%
moins de 7.435	24	6,98 %
de 7.435 à 9.935	19	5,52 %
de 9.936 à 12.435	30	8,72 %
de 12.436 à 14.935	119	34,59 %
de 14.936 à 17.435	39	11,34 %
de 17.436 à 19.935	35	10,17 %
de 19.936 à 22.435	24	6,98 %
de 22.436 à 24.935	13	3,78 %
de 24.936 à 27.435	16	4,65 %
de 27.436 à 29.935	10	2,91 %
de 29.936 à 32.435	5	1,45 %
de 32.436 à 34.935	2	0,58 %
de 34.936 à 37.435	2	0,58 %
plus de 37.435	6	1,74 %

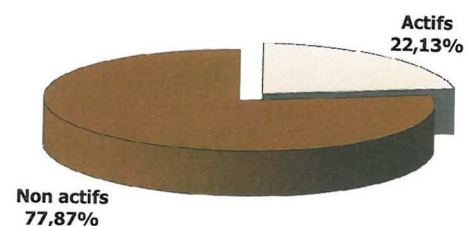


Occupation des logements		
Chambres par logement	Occupants	Nbre
1	1	81
	2	1
2	1	62
	2	54
	3	14
3	4	8
	1	10
	2	15
	3	14
4	4	8
	5	2
	1	6
	2	4
	3	5
6	4	19
	5	19
	6	14
	7	1
	3	2
	4	1
	5	1
6	1	
7	2	

Nationalités		
Europe	699	89,62 %
Belgique	657	93,99 %
Italie	16	2,29 %
France	10	1,43 %
Allemagne	8	1,14 %
Pays-Bas	5	0,72 %
Ex-Yougoslavie	1	0,14 %
Pologne	1	0,14 %
Portugal	1	0,14 %
Afrique	81	10,38 %
Burundi	1	1,23 %
Centrafrique	13	16,05 %
Ethiopie	4	4,94 %
Niger	4	4,94 %
Algérie	1	1,23 %
Maroc	31	38,27 %
Rép. du Congo	26	32,10 %
Côte d'Ivoire	1	1,23 %

Situation professionnelle		
Catégorie	Nbre	%
Actifs	110	22,13 %
Ouvriers	76	69,09 %
Employés	33	30,00 %
Indépendants	1	0,91 %
Non actifs	387	77,87 %
Chômeurs	142	36,69 %
Sans revenus	70	18,09 %
Pensionnés	74	19,12 %
Mutuellistes	71	18,35 %
DIS (Droit à l'Intégration sociale - « ex-minimexés »)	23	5,94 %
Handicapés reconnus	5	1,29 %
Prépensionnés	2	0,52 %

Au sein des ménages, les clos de la Bruyère comptent 283 étudiants qui ne sont pas repris dans les « non actifs ».



3.3. Contentieux

L'évolution des arriérés de loyer de l'exercice se présente comme suit :

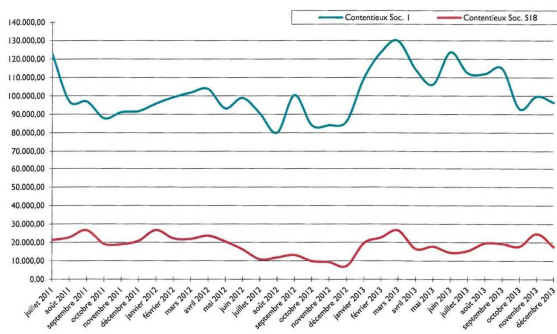
Société				Clos de la Bruyère		
Locataires en place	locataires partis	Total		Locataires en place	locataires partis	Total
109.466,73	167.511,15	276.977,88	Janvier	19.576,54	96.147,83	115.724,37
123.768,08	169.580,19	293.348,27	Février	22.758,98	95.246,88	118.005,86
129.965,60	170.067,28	300.032,88	Mars	26.552,39	94.937,01	121.489,40
114.311,60	165.563,42	279.875,02	Avril	16.576,40	95.053,88	111.630,28
106.323,64	168.420,13	274.743,77	Mai	17.792,87	93.303,19	111.096,06
123.789,25	173.494,65	297.283,90	Juin	14.497,65	92.417,85	106.915,50
112.489,48	176.424,45	288.913,93	Juillet	15.398,09	91.869,50	107.267,59
111.977,40	175.407,46	287.384,86	Août	19.541,86	91.594,67	111.136,53
114.861,42	175.861,28	290.722,70	Septembre	19.231,24	91.119,38	110.350,62
93.040,69	177.629,14	270.669,83	Octobre	17.802,58	90.293,95	108.096,53
99.816,35	177.659,66	277.476,01	Novembre	24.617,56	90.036,39	114.653,95
96.441,97	156.733,02	253.174,99	Décembre	17.572,13	73.656,43	91.228,56

En décembre 2013, un montant de 21.853,43 € a été pris en charge en loyers irrécouvrables pour la Société et, sur accord de la Société wallonne du Logement, 19.046,59 € pour les clos de la Bruyère.

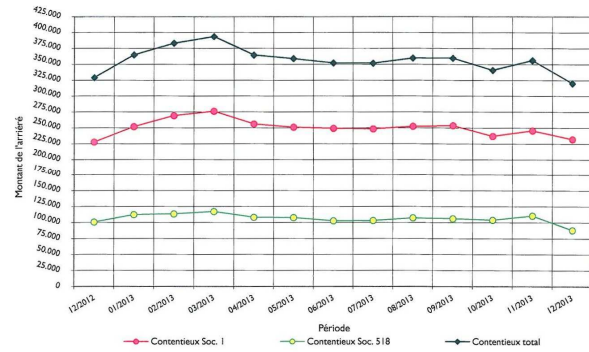
Détail en date du 31 décembre 2013 :

Société				Clos de la Bruyère		
Loyers	Charges	Factures		Loyers	Charges	Factures
90.420,92	5.201,81	819,24	Locataires en place	16.974,53	121,55	476,05
141.645,92	13.314,46	1.772,64	Locataires partis	71.126,29	2.530,14	0,00
232.066,84	18.516,27	2.591,88	TOTAUX	88.100,82	2.651,69	476,05

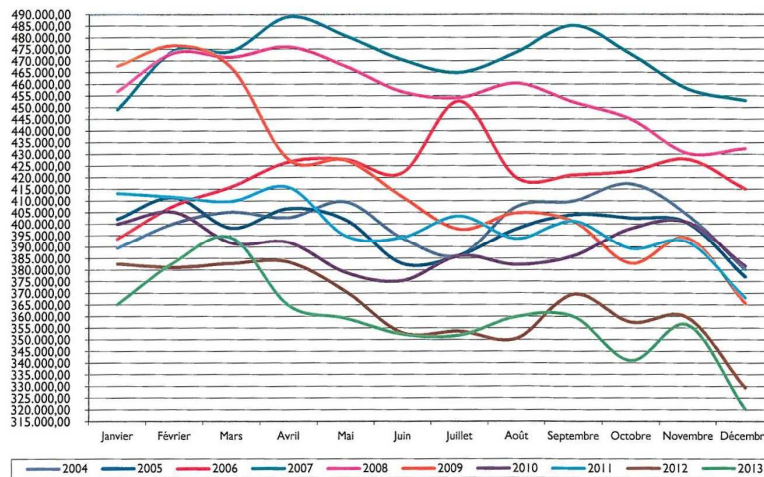
Evolution du contentieux sur 2 ans pour les locataires en place
Chiffre d'affaires estimé au budget 2013 : 11.611.714,84 €
Rapport au 31 décembre 2013 : 0,83 %



Évolution du contentieux de la Société de décembre 2012 à décembre 2013 (loyers uniquement)



Evolution du contentieux (par montant des retards)



Société			Au 31 décembre 2013, le service gèrait	Clos de la Bruyère		
Nombre	Montant total	Récupération mensuelle		Nombre	Montant total	Récupération mensuelle
38	7.474,47	2.819,76	Plans d'apurement	8	1.875,98	375,00
3	743,37		Non-respect accord	1	24,40	
74	12.814,30		1 ^{er} Rappel	11	3.040,41	
20	8.748,20		2 ^{ème} Rappel	7	905,30	
57	26.710,82		3 ^{ème} Rappel (renon)	7	2.590,31	
5	12.226,10		Dossiers justice (Me Rosenoer)	3	2.853,70	
35	27.724,71		Dossiers justice (Bureau Janssens)	9	6.282,03	
232	96.441,97		TOTAUX	46	17.572,13	

4. Les Candidats-Locataires

Au 31 décembre 2013, 2.947 candidats-locataires sont régulièrement inscrits (dont 2.325 en société de référence).
En 2013, 5,26 % des candidats ont obtenu une habitation.

Détail par commune :

	Baulers	Braine-l'Alleud	Clabecq	Ittre	Nivelles	Quenast	Rebecq	Saintes	Tubize	Virginal	Waterloo	Wauthier-Braine
Revenus - Catégorie 1	82	1025	96	206	1353	62	297	57	815	249	783	495
Revenus - Catégorie 2	54	405	41	98	538	23	130	28	28	117	270	202
Revenus - Catégorie 3	0	10	0	0	21	1	1	0	10	0	6	2
Total	136	1440	137	304	1912	86	428	85	853	366	1059	699

Détail par commune de domiciliation :

	Nombre total de candidats locataires : 2947	
	Société de référence = Roman País → 2325 candidats	Société de référence ≠ Roman País → 622 candidats
Domiciliés sur les 7 communes « Roman País »	Répartis comme suit :	Répartis comme suit :
	<ul style="list-style-type: none"> • Braine-l'Alleud : 403 • Braine-le-Château : 57 • Ittre : 31 • Nivelles : 625 • Rebecq : 87 • Tubize : 413 • Waterloo : 103 	<ul style="list-style-type: none"> • Braine-l'Alleud : 7 • Braine-le-Château : 0 • Ittre : 1 • Nivelles : 13 • Rebecq : 2 • Tubize : 12 • Waterloo : 2
	Soit 1719	Soit 37
Domiciliés sur les autres communes du Brabant wallon	55	71
Domiciliés hors Brabant wallon	551	514

Détail des compositions de ménages sollicitant un logement :		
Nbre de chambre(s)	Total famille	Nbre de ménages
1 chambre	1	906
	2	142
2 chambres	1	164
	2	521
	3	352
	4	115
3 chambres	2	23
	3	168
	4	160
	5	128
4 chambres	6	25
	3	7
	4	38
	5	74
5 chambres	6	53
	7	16
	4	2
	5	12
6 chambres	6	15
	7	12
	8	5
	9	1
8 chambres	6	2
	7	1
	8	3
	9	1
8 chambres	8	1

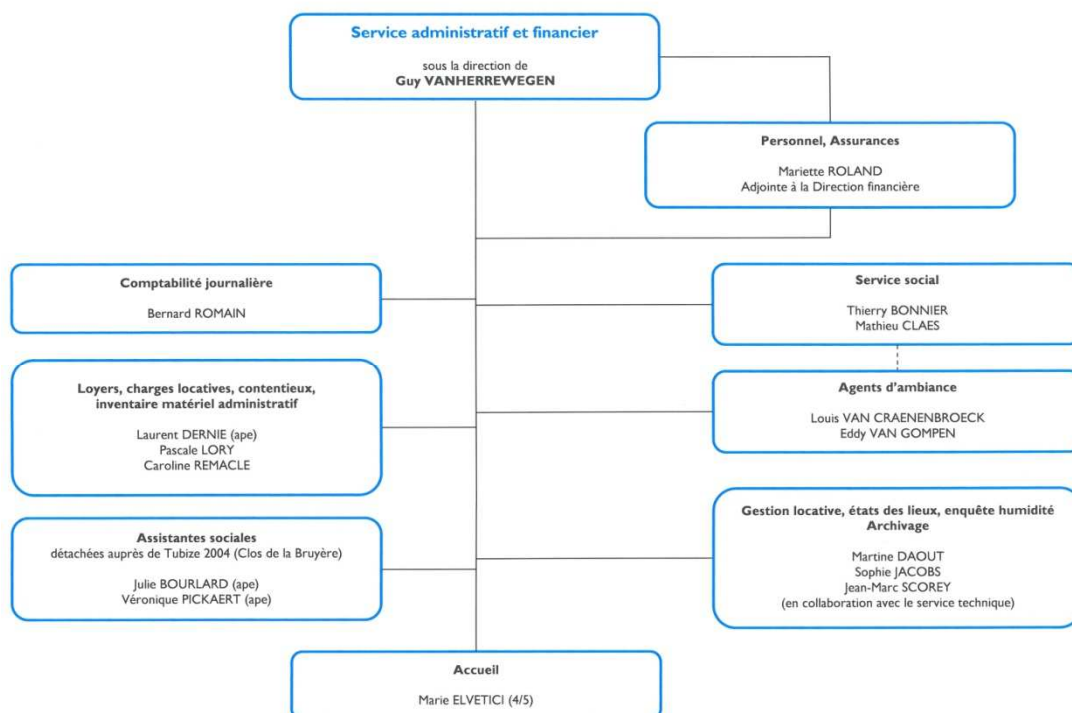
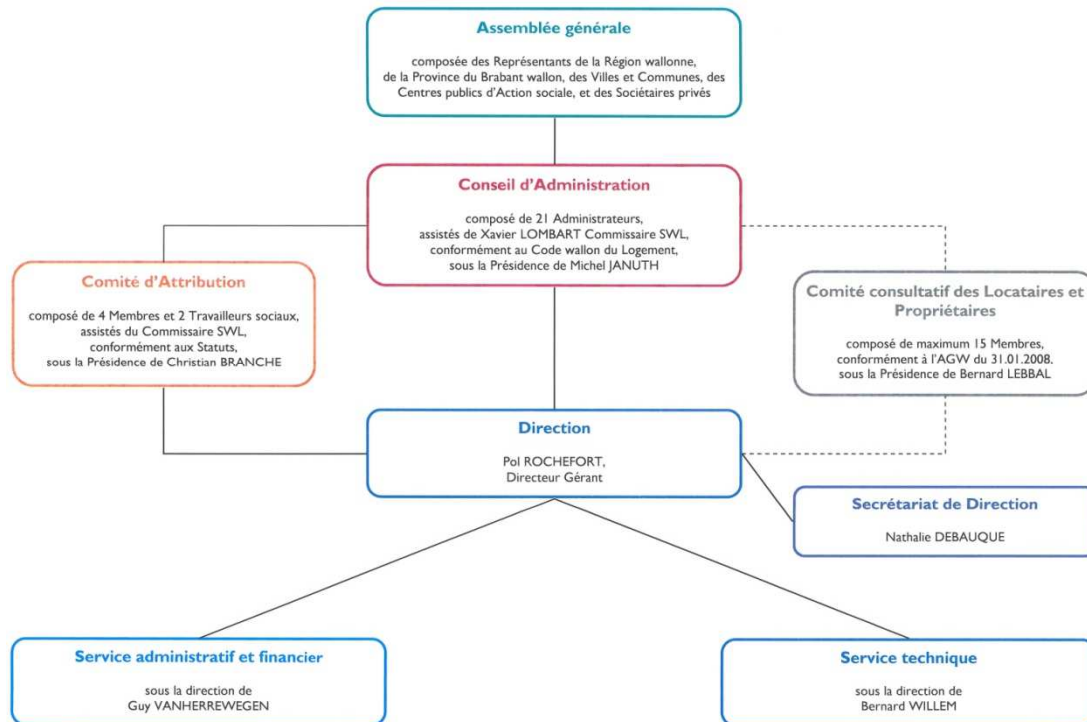
Pour rappel en 2013, les conditions de revenus (base imposable) étaient :

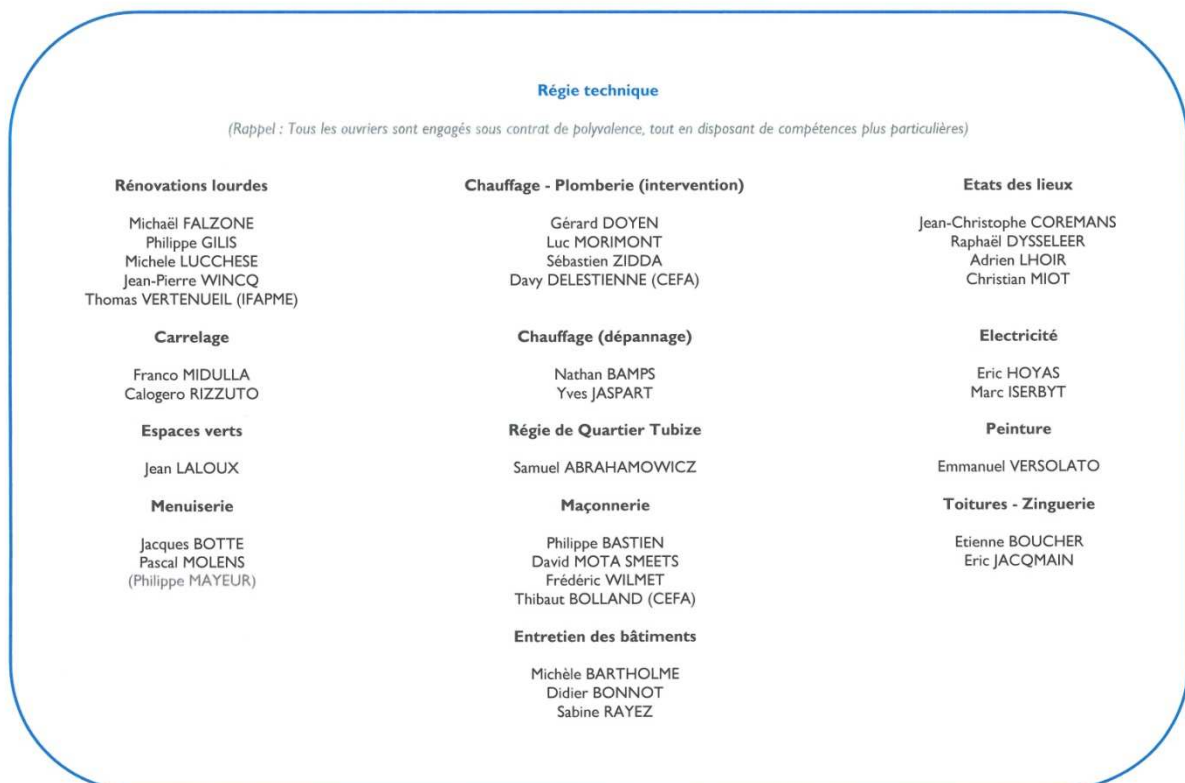
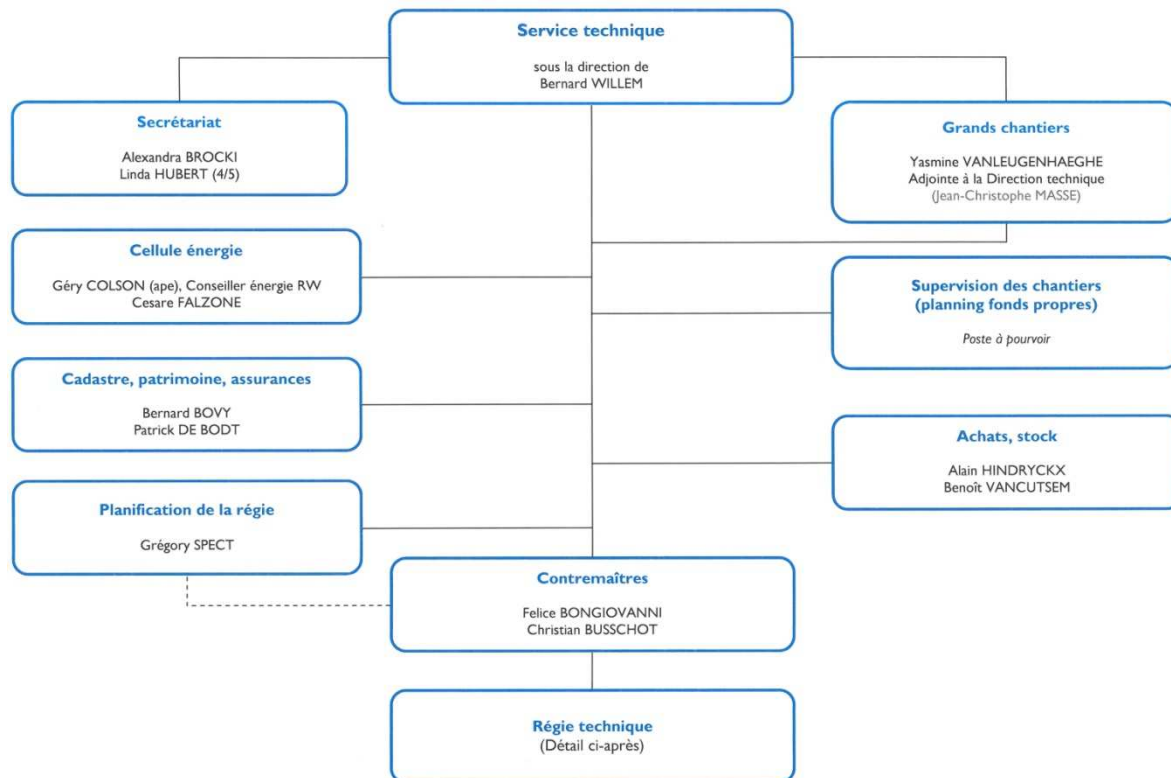
Revenus	Personne seule	Plusieurs personnes
précaires	< 12.900,00 €	< 17.500,00 €
modestes	< 25.700,00 €	< 32.100,00 €
moyens	< 39.900,00 €	< 48.200,00 €

Pour chacune des situations, un abattement forfaitaire de 2.400,00 € par enfant à charge est prévu.

5. Le Personnel

L'organigramme au 31 décembre 2013 est présenté en quatre diagrammes : le premier présente la Société dans sa globalité, les deuxième et troisième détaillent les services administratifs et techniques et le dernier tableau est descriptif de la régie technique.





Depuis 2012, les Administrateurs poursuivent, sur propositions de la Direction, une réelle politique pro-active en matière de personnel. Même si des locataires auront toujours des remarques quant à la « lenteur » des services, une telle gestion se montre majoritairement efficace. En outre, cette attention sur les ressources humaines répond aussi aux remarques de l'audit de la Société wallonne du Logement.

Cette volonté du Conseil et de la Direction permettent au Roman Païs de travailler avec un personnel de qualité qui tente chaque jour de répondre aux multiples questions et incompréhensions des locataires et candidats locataires, qui sont démunis face aux législations actuelles.

5.1. Pause-carrière - Crédit-temps

5.1.1. MASSE Jean-Christophe

Depuis 2010, Jean-Christophe MASSE a sollicité et obtenu l'accord du Conseil d'Administration quant à un congé sans solde d'un an à dater des 1^{er} juillet 2010, 2011, 2012 et 2013.

La volonté de l'intéressé est de poursuivre sa carrière d'indépendant à temps plein.

Le 18 juin 2013, Jean-Christophe MASSE sollicite la prolongation dudit congé pour une nouvelle période d'un an.

5.1.2. MAYEUR Philippe

Entré au Roman Païs le 1^{er} septembre 1992, Philippe MAYEUR a obtenu, en août 2011 et 2012, le bénéfice d'un crédit-temps afin de se lancer dans une profession d'indépendant.

Le 9 septembre 2013, vu la réussite de son entreprise, Philippe MAYEUR sollicite et obtient la prolongation de ce crédit-temps pour une nouvelle durée d'un an à dater du 1^{er} octobre 2013 et jusqu'au 30 septembre 2014 inclus.

5.1.3. BUSSCHOT Christian

En août 2012, Christian BUSSCHOT, Contremaître, né le 7 mars 1958, a sollicité et obtenu la possibilité de réduire son temps de travail dès le 1^{er} septembre 2012. Entré à la Société le 1^{er} septembre 1996, il termine les lundi, mardi, mercredi et jeudi à 15 heures, soit une diminution du temps de travail de 8 heures hebdomadaires. Cette demande s'inscrivait dans le cadre du congé parental pour lui permettre d'aller rechercher à l'école sa fille adoptive, en âge scolaire.

Ce crédit-temps se terminant avec le complément ONEM, l'intéressé sollicite une nouvelle procédure pour prolonger sa réduction en vue de poursuivre l'éducation de sa fille. Le nouveau crédit-temps prend cours le 1^{er} décembre 2013.

5.2. Prépension conventionnelle

JASPART Yves

Yves JASPART, né le 26 janvier 1956, est ouvrier d'entretien polyvalent régulièrement occupé dans le dépannage des chaudières individuelles. Monsieur JASPART est entré à la Société le 1^{er} février 2010.

Le 21 octobre 2013, l'intéressé sollicite, par courrier, le bénéfice de la prépension conventionnelle à l'âge de 60 ans prenant cours le 1^{er} février 2016, vu son passé professionnel de plus de 40 ans. Sa demande est principalement d'ordre médical. Néanmoins, Yves JASPART souhaite respecter son engagement de travailler le plus longtemps possible.

Suite à l'avis favorable des Administrateurs, réunis en séance du 27 novembre 2013, le préavis légal d'une durée de 42 jours sera presté et débutera le 21 décembre 2015 pour prendre fin le 31 janvier 2016.

Il est à noter que légalement Yves JASPART ne devrait pas être remplacé, à terme. Néanmoins, vu l'importance de ce corps de métier, un nouveau chauffagiste sera amené à le remplacer.

5.3. Cessation d'activités par fin de contrat

5.3.1. DEMOOR Quiérien

Par courrier adressé au Directeur gérant en date du 29 mai 2013, Quiérien DEMOOR annonce son intention de reprendre à temps plein son activité dans son bureau d'architecture dès le 1^{er} août 2013.

Quiérien DEMOOR a été engagé le 7 février 2012 en tant que superviseur de chantier pour une période d'essai de six mois, période renouvelée pour six mois le 7 août 2012 et sous contrat à durée indéterminée le 7 février 2013 (voir point 5.5.6.).

Le contrat de travail est donc rompu de commun accord à la date du 31 juillet 2013.

Le remplacement de Quiérien DEMOOR est couvert par une redistribution du travail au sein de l'équipe technique. Il conviendra d'analyser un éventuel recrutement futur tenant compte du possible projet « *Quartiers en Transition* ».

5.3.2. HOCQUET Sébastien

Par courrier adressé au Directeur gérant en date du 25 juin 2013, Sébastien HOCQUET informe la Société de son intention de quitter la Société, pour rejoindre une compagnie d'assurances.
Sébastien HOCQUET a été engagé le 1^{er} mai 2010 en tant qu'employé au Service technique pour une période d'essai de six mois, période renouvelée pour six mois le 1^{er} novembre 2010 et sous contrat à durée indéterminée le 1^{er} mai 2011.
Après un préavis légal introduit par l'intéressé, le contrat se termine le 31 août 2013.

Sachant que la tenue du cadastre est fixée dans des délais très stricts définis par le Gouvernement wallon, le Conseil d'Administration lance, en août 2013, une procédure de recrutement afin d'engager le successeur de Monsieur HOCQUET dans les plus brefs délais.

5.4. Cessation d'activités par rupture de contrat

GUILLAUME François

François GUILLAUME a été engagé le 1^{er} novembre 2010 en tant qu'employé à la comptabilité pour une période d'essai de six mois, période renouvelée pour six mois le 1^{er} mai 2011 et sous contrat à durée indéterminée le 1^{er} novembre 2011.
Le 9 juillet 2013, suite à une décision de réorganisation du travail souhaitée par le Directeur financier, François GUILLAUME s'est senti lésé et a sollicité l'engagement d'une tierce personne plutôt que la redistribution préconisée.
Après moult palabres entre les parties, le Président et le Directeur gérant ont décidé de mettre fin à la collaboration sur-le-champ et de le signifier à l'intéressé.
La procédure légale a été suivie (C4, indemnité de rupture...) et ratifiée par le Conseil d'Administration réuni en séance du 28 août 2013.

5.5. Contrats de travail : recrutements - prolongations - engagements

5.5.1. Régie technique - Ouvrier d'entretien (plomberie)

En mars 2012, le Conseil d'Administration a décidé l'engagement de Gérard DOYEN, né le 27 avril 1957, en remplacement de Luc MORIMONT, absent de longue durée. En août 2012, au vu de la quantité de travail de ce corps de métier, l'intéressé a été engagé par contrat à durée déterminée de six mois, après le retour de Luc MORIMONT.
En février 2013, les Administrateurs constatent que le travail en plomberie est toujours important et, qu'en outre, Luc MORIMONT est de nouveau absent pour une longue durée (opération au deuxième genou).
En conséquence et au vu des rapports favorables de la hiérarchie (Contremaître, Directeurs technique et gérant), le Conseil décide d'engager Gérard DOYEN à durée indéterminée à partir du 1^{er} mars 2013.
Cet engagement répond également aux prescrits de la nouvelle CCT 104 en vue de l'engagement de membres de personnel de 45 ans et plus. Cette CCT est d'application depuis le 1^{er} janvier 2013.

5.5.2. Régie technique - Ouvrier d'entretien (état des lieux)

En avril 2013, le Directeur gérant a le triste devoir d'annoncer aux Administrateurs le décès de Bernard BOLLAND, ouvrier au sein de la Régie technique, décès survenu le vendredi 12 avril 2013.
Bernard BOLLAND était entré à la Société le 1^{er} novembre 1992. Ses funérailles se sont déroulées en présence du personnel qui a tenu à rendre un dernier hommage à leur collègue.

En conséquence et au vu des rapports favorables de la hiérarchie (Contremaître, Directeurs technique et gérant), le Conseil d'Administration engage Christian MIOT, entré en avril 2012, à durée indéterminée à partir du 1^{er} mai 2013. En effet, sa période d'essai a été effectuée par le biais du contrat de remplacement, suite à l'absence de longue durée de Bernard BOLLAND.

5.5.3. Régie technique - Ouvrier d'entretien (maçonnerie)

En août 2012, le Conseil d'Administration a décidé l'engagement de David MOTA SMEETS pour la fonction d'ouvrier polyvalent de la régie (spécialisation en maçonnerie).
En mars 2013, au vu des rapports favorables de la hiérarchie (Contremaître, Directeurs technique et gérant), les Administrateurs proposent à l'intéressé un nouveau contrat à durée déterminée de six mois, prenant cours le 1^{er} mars 2013, et ce conformément aux procédures en vigueur au sein de la Société.
En août 2013, et au vu de nouveaux rapports favorables, David MOTA SMEETS est engagé sous contrat à durée indéterminée à partir du 1^{er} septembre 2013.

5.5.4. Régie technique - Ouvrier d'entretien (polyvalent pour les états des lieux)

Depuis le 1^{er} octobre 2012, Jean-Christophe COREMANS, est ouvrier polyvalent pour compléter l'équipe « états des lieux » et ainsi garantir les délais d'entrée fixés aux locataires entrants.

Le travail de cette équipe étant toujours très conséquent au vu du nombre de locataires sortants, et surtout de l'état des logements, les Administrateurs, réunis en mars 2013, renouvèlent le contrat de l'intéressé pour une nouvelle période de six mois, prenant cours le 1^{er} avril 2013.

En septembre 2013, sur base des rapports favorables de la hiérarchie (Contremaître, Directeurs technique et gérant) et de ses collègues de travail, le Conseil d'Administration engage Jean-Christophe COREMANS sous contrat à durée indéterminée à partir du 1^{er} octobre 2013.

5.5.5. Régie technique - Engagements sous contrat d'apprentissage

Durant la période de vacances scolaires, le Roman País a pour habitude d'engager des étudiants tant dans le domaine administratif que technique.

Au terme de leur job étudiant des vacances 2013, deux jeunes ont sollicité la Société pour y réaliser leur cursus d'apprentissage, l'un en plomberie, l'autre en plafonnage/rénovations. En outre, les équipes au sein desquelles ils ont travaillé ont apprécié la valeur ajoutée apportée par ces deux étudiants.

En conséquence et vu l'intérêt partagé de cette expérience, le Conseil d'Administration émet un avis favorable quant à la signature de contrats d'apprentissage rémunérés.

La rémunération dépend du nombre de jours de formation au sein de l'entreprise et de l'âge des étudiants.

Les deux étudiants sont :

- DELESTIENNE Davy, né le 8 juin 1995 ;
- VERTENUEIL Thomas, né le 16 avril 1996.

En septembre 2013, un troisième jeune, Thibaut BOLLAND, né le 13 août 1996, sollicite la Société pour y réaliser son cursus d'apprentissage en maçonnerie. Ce dernier a déjà effectué un premier stage de quinze jours en juin 2013 et a donné entière satisfaction aux équipes au sein desquelles il a travaillé.

Au vu de la volonté d'un maintien d'un niveau minimum pour la formation des étudiants le Conseil d'Administration décide de limiter à trois par année scolaire, le nombre maximum d'étudiants sous contrat d'apprentissage au sein de la régie technique.

5.5.6. Service technique - Superviseur de chantiers

Quiérien DEMOOR, architecte de formation, a été engagé le 7 février 2012 en tant que superviseur de chantier pour une période d'essai de six mois, période renouvelée pour six mois le 7 août 2012.

En janvier 2013, considérant l'avis favorable du Directeur technique et de la hiérarchie, le Conseil d'Administration octroie à l'intéressé un contrat à durée indéterminée, prenant cours le 7 février 2013.

5.5.7. Service technique - Secrétariat

Alexandra BROCKI a été engagée en tant que Secrétaire du Service technique pour une période d'essai de six mois à dater du 1^{er} juin 2012, période renouvelée pour six mois le 1^{er} décembre 2012.

Sur base des rapports favorables de la hiérarchie (Directeurs technique et gérant) et de ses collègues de travail, Alexandra BROCKI se voit octroyer un contrat à durée indéterminée à partir du 1^{er} juin 2013.

5.5.8. Service technique - Cadastre/Patrimoine

Le 2 septembre 2013, Patrick DE BODT informe la Société de son intérêt pour le poste de référent cadastre laissé libre suite au départ de Sébastien HOCQUET (voir point 5.3.2.).

Patrick DE BODT est entré à la Société le 1^{er} juillet 1994 en tant qu'ouvrier polyvalent spécialisé plombier/chauffagiste.

L'avantage de l'intéressé se trouve dans sa grande connaissance du patrimoine et donc d'une adaptation rapide pour gérer le cadastre.

En conséquence, le Conseil d'Administration opte pour cette formule de détachement momentané pour permettre à Patrick DE BODT d'intégrer le service du cadastre.

5.5.9. Service technique - Conducteur régie et chantiers

Le 24 octobre 2012, le Conseil d'Administration a décidé l'engagement depuis le 1^{er} janvier 2013 de Felice BONGIOVANNI pour une période d'essai par contrat à durée déterminée d'un an (et non 6 mois au vu des difficultés liées au recrutement d'un conducteur de chantier).

Sur base des rapports favorables de la hiérarchie (Directeurs technique et gérant) et de ses collègues de travail, l'intéressé est engagé par contrat à durée indéterminée prenant cours le 1^{er} janvier 2014.

5.6. Rénovation du Quartier des Bruyères à Tubize - Suivi social

Par courrier recommandé du 16 mai 2013, la Société wallonne du Logement informe le Roman País que les travaux de rénovation relatifs à la requalification du Quartier des Bruyères à Tubize doivent être finalisés pour le 30 juin 2013.

En conséquence, à partir du 1^{er} juillet 2013, la SWL ne prend plus en charge les frais liés à la présence des deux assistantes sociales sur le site.

La Tutelle demande également au Roman País de la tenir informée de l'avenir du suivi social relatif à ce site et de lui communiquer les coordonnées de la personne de contact à partir du 1^{er} juillet 2013.

Le Directeur gérant rappelle aux Administrateurs qu'en date du 29 septembre 2010, le Conseil a décidé de marquer un accord de principe sur un rachat des Clos après réalisation de l'ensemble des travaux, incluant la déconstruction des tours des Clos des Charmes et Châtaigniers.

Sachant que d'ores et déjà des locataires se posent de nombreuses questions sur l'avenir de leur quartier, le Conseil estime opportun que le service social soit maintenu jusqu'à la fin des travaux. En outre, l'affectation des deux assistantes sociales a aussi été l'objet de points APE attribués à la Société.

Réunis en mai 2013, les Administrateurs décident de :

1. solliciter la SWL pour une prolongation de la mission en cours ;
2. en cas de refus, analyser la situation de ce service, par une mission à une durée déterminée, à charge du Roman País.

5.7. Recrutements 2014

Sur base des éléments personnels en possession du Directeur gérant et des mouvements professionnels, le Conseil d'Administration est informé en décembre 2013 des recrutements pour l'année 2014 :

- un ouvrier polyvalent (remplacement de Jean LALOUX, prépensionné au 1^{er} janvier 2014) ;
- un ouvrier plombier - chauffagiste (remplacement de Patrick DE BODT, détaché au service du cadastre).

A côté de ces engagements, d'autres pourraient également être envisagés :

- un ouvrier plombier - chauffagiste ;
- un ouvrier polyvalent (état des lieux) / un ouvrier d'entretien (bureaux) ;
- un employé comptable ;
- un employé technique (dans le cadre de l'obtention du « Quartier en transition »).

6. La vie du Conseil d'Administration (Application des réglementations, suivi des circulaires...)

Préambule - Installation du nouveau Conseil d'Administration

Le 9 octobre 2013, les nouveaux Administrateurs, désignés par l'Assemblée générale, siègent pour la première fois de la mandature. Conformément à la législation en vigueur, cette séance est purement administrative et concerne notamment :

- le rappel de l'article 148 quinquies du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ;
- la signature du Code d'éthique et de déontologie ;
- l'approbation des règlements d'ordre intérieur du Conseil d'Administration et du Comité d'Attribution ;
- l'élection du Président du Conseil (le Vice-Président sera élu quelques semaines plus tard après modification statutaire) ;
- les différentes délégations octroyées par le Conseil d'Administration pour la gestion au quotidien
- l'appel à candidatures pour la formation du nouveau Comité d'Attribution ;
- l'appel à candidatures pour la représentation du Roman País au sein de l'AIS Brabant wallon.

Le 18 décembre 2013, Xavier LOMBART, Commissaire de la Société wallonne du Logement effectue une présentation sur la responsabilité des administrateurs et le rôle des commissaires au sein des SLSP. Cette formation était complémentaire d'une présentation faite en octobre 2013 par le Directeur gérant qui a développé le secteur en général et le Roman País en particulier. En 2014, ces formations se poursuivront par une visite du patrimoine.

6.1. Audit de la Société wallonne du Logement - Suivi

Le 10 janvier 2013, les membres du Conseil d'Administration ainsi que le Directeur gérant reçoivent un courrier de la Société wallonne du Logement leur communiquant le rapport dressé par les auditeurs suite à leur visite au siège de la Société du 26 novembre 2012 ainsi que la notification de la décision de son Conseil d'Administration du 17 décembre 2012.

Le Conseil d'Administration de la SWL charge la Direction de l'Audit de réaliser une deuxième visite de suivi du plan d'actions dans un délai de six mois et de lui faire rapport en séance.

Les conclusions présentées par la Direction de l'audit sont reprises ci-après :

« *Tableau d'état d'avancement des actions en fonction du degré d'importance suivant :*

Priorité	OK	PAS OK		% OK
		Délai pas encore atteint	Délai non respecté	
1	5	0	3	62,50
2	9	0	1	90,00
3	13	1	3	81,30
TOTAL	27	1	7	79,40

Note : le pourcentage des actions réalisées ne tient pas compte des actions dont le délai n'est pas encore atteint.

Ce premier suivi de plan d'actions a permis de constater que la société a remédié, en majorité, aux manquements constatés lors de l'audit réalisé en janvier 2012.

Divers points doivent encore être résolus et plus particulièrement les 3 risques de niveaux élevés non résolus en ce qui concerne les Marchés Publics. En effet, la vérification de la sélection qualitative et de la régularité des offres n'est pas encore correctement effectuée et la décision d'attribution des Marchés n'est pas suffisamment motivée en droit et en fait.

Le Commissaire SWL, qui était présent lors de ce 1^{er} suivi de plan d'actions, a proposé son aide et il fournira à la Société des modèles de documents en la matière.

La société a bien réagi en ce qui concerne la mise en concurrence dans le cadre de ses commandes en faisant appel notamment à la centrale de Marché du SPW et à l'intercommunale « SEDIFIN » en ce qui concerne le Marché de téléphonie mobile et l'achat groupé d'électricité et de gaz.

Les autres risques de niveau faible qui concernent entre autre l'évaluation du personnel et l'élaboration des fiches de fonction sont en cours de traitement.

En conclusion, la Société a effectué des efforts importants pour ce 1^{er} suivi de plan d'actions. Les Auditeurs encouragent la Société à poursuivre les actions entreprises afin de répondre aux constats encore en suspens, essentiellement en matière de Marchés Publics. »

Les points à finaliser dans le premier semestre de 2013 concernent :

- les marchés publics (résolus sur base de documents fournis par le Commissaire) ;
- la rédaction des procès-verbaux du Comité d'attribution (motivation en droit sur la dérogation en matière de chambres) ;
- la mise en place du système d'évaluation du personnel ;
- la finalisation des descriptions de fonction ;
- la présentation au Conseil des éventuels achats ne relevant pas des missions (ex. vins, Sabam) ;
- une mise à jour plus rapide du stock (différence due à la date de réception des factures).

A l'issue du premier semestre de 2013, la Société wallonne du Logement communique le rapport dressé par les auditeurs suite à leur visite de suivi qui s'est déroulée le 10 juillet 2013.

Le Conseil d'Administration de la SWL :

- « prend acte du rapport de la Direction de l'Audit
- charge la Direction de l'Audit de transmettre le dossier au Commissaire et aux autres Directions SWL concernées en leur demandant un compte rendu du suivi. »

Les conclusions présentées par la Direction de l'audit sont reprises ci-après :

« Etat d'avancement des actions en fonction du degré d'importance :

Priorité	OK	PAS OK		% OK
		Délai pas encore atteint	Délai non respecté	
1	8	0	0	100
2	10	0	0	100
3	17	0	0	100
TOTAL	35	0	0	100

Ce second suivi de plan d'actions a permis de constater que la Société a remédié à la totalité des manquements constatés lors de l'audit réalisé en janvier 2012.

Cependant, il y a lieu d'attirer l'attention de la Société sur le fait, qu'en matière de marchés publics, la vérification formelle de tous les critères de sélection qualitative doit transparaître dans le rapport d'analyse.

Par ailleurs, en ce qui concerne l'évaluation périodique des membres du personnel, la Société a pris contact avec une société spécialisée en ressources humaines (SELECT HR) et cinq réunions ont été prévues afin de mettre en place les évaluations du personnel. Une copie du canevas des évaluations nous a été remise. La fixation des objectifs avec le personnel se déroulera début 2014 et les évaluations début d'année 2015.

L'ensemble des acteurs concernés (Direction et personnel de la SLSP, Commissaire SWL) sera particulièrement attentif au suivi de ces deux derniers points. »

En séance du 25 septembre 2013, les Administrateurs félicitent unanimement le travail d'équipe réalisé par le personnel du Roman País pour atteindre les objectifs établis dans le cadre de cet audit.

6.2. Statuts - Capital

6.2.1. Modifications statutaires

Le 23 octobre 2013, Les Administrateurs approuvent le dossier présenté par la Direction en vue de la modification statutaire créant un poste de Vice-Président au sein du Conseil d'Administration.

Cette modification est approuvée par l'Assemblée générale réunie le 4 décembre 2013.

6.2.2. Demande de participation au capital social (Article 7)

Le 11 juin 2013, Colette DELMOTTE, de Nivelles, marque son souhait d'acheter à titre privé cent parts sociales du Roman País afin de devenir Coopérateur de la Société.

Madame DELMOTTE s'engage à souscrire cent nouvelles parts sociales et à en libérer le quart, soit 620,00 €.

Cette demande de nouvelle souscription pose débat : en effet, si elle est accordée, Colette DELMOTTE devient la Coopératrice privée possédant le plus grand nombre de parts. Le 2^{ème} Coopérateur privé serait alors André SIMON.

En vertu des statuts de la Société, les deux Coopérateurs de la catégorie « privés » siégeant au Conseil d'Administration sont ceux qui possèdent le plus grand nombre de parts.

De ce fait, un changement s'imposerait au sein des Coopérateurs privés, représentés jusqu'en 2013 par Messieurs Ivo BERTI et Raphaël PARE. En effet, l'un des deux ne serait plus administrateur au renouvellement du Conseil.

Le fait d'accepter l'augmentation de capital et d'accorder de nouvelles parts à Madame DELMOTTE risque de provoquer un effet « boule de neige » et, chaque séance de Conseil d'Administration, risquerait de voir de nouvelles demandes de parts sociales arriver à l'ordre du jour.

En outre, les Coopérateurs de la catégorie « privés » ont toujours respecté une réelle déontologie et un respect entre eux. Ainsi, lorsque Raphaël PARE a acheté des parts, il l'a fait de manière à ne pas déranger les autres et il a attendu qu'André SIMON ait atteint la limite d'âge qui était à l'époque de 67 ans avant de devenir Administrateur.

Conformément à l'article 13 des statuts, la candidature de Madame DELMOTTE doit être parrainée par deux Sociétaires, de la même catégorie. Madame DELMOTTE ne présentant pas de parrain, sa demande est donc déclarée non recevable.

Le Commissaire précise le point suivant : le Conseil d'Administration est souverain pour accorder ou non l'achat de nouvelles parts. Il ne doit pas justifier de son refus d'achat de parts par un nouveau Coopérateur.

6.2.3. Décès de Coopérateurs (Article 19)

6.2.3.1. Décès de Jean FLORKIN

Jean FLORKIN, Coopérateur privé de la Société, est décédé le 23 décembre 2012. Il était titulaire de 15 parts sociales.

Le 1^{er} septembre 2013, Carmen VERSTICHEL, son épouse, demande le remboursement desdites parts.

Conformément à l'article 10 des statuts, les Administrateurs décident de restituer à Madame VERSTICHEL un montant de 93,00 €, correspondant à la partie libérée des parts achetées, après contact auprès des Sociétaires de la catégorie « Privés » disposant d'un droit de préemption sur lesdites parts.

6.2.3.2. Décès de Marc-Olivier GYSEN

Marc-Olivier GYSEN, Coopérateur privé de la Société, est décédé le 23 février 2012.

Le 11 juillet 2011, Marc-Olivier GYSEN, sociétaire de la catégorie « privés » avait émis le souhait d'exercer son droit de préemption pour le rachat de cinq parts de Monique VAN HOUTTE (tout comme Maurice DEHU et André SIMON).

Le 11 septembre 2013, Bénédicte BRUNEAU, fille de Madame VAN HOUTTE et Administrateur provisoire de sa mère, informe la Société du non-paiement des cinq parts par Monsieur GYSEN.

Par conséquent et conformément à l'article 10 des statuts, les Administrateurs décident de restituer à Madame BRUNEAU un montant de 31,00 €, correspondant à la partie libérée des cinq parts non achetées par Monsieur GYSEN, après contact auprès des Sociétaires de la catégorie « Privés » disposant d'un droit de préemption sur lesdites parts.

Madame VANHOUTTE est décédée le 22 octobre 2013.

6.2.4. Parts sociales - Droit de préemption (Article 10)

Le 31 octobre 2013, les Sociétaires privés ont été consultés suite au décès de Madame Monique VAN HOUTTE et Monsieur Jean FLORKIN (voir supra), leur laissant un délai de plus de 30 jours pour communiquer leur intérêt éventuel pour le rachat de ces parts, soit jusqu'au 6 décembre 2013.

Le 5 novembre 2013, Maurice DEHU, Sociétaire de la catégorie « Privés », émet le souhait d'exercer ledit droit. Le 6 décembre 2013, Raphaël PARE, Sociétaire de la catégorie « Privés », émet le même souhait.

Aucun autre sociétaire de la catégorie « Privés » n'a manifesté son intérêt pour le rachat des parts de Madame VAN HOUTTE et de Monsieur FLORKIN.

Avant tirage au sort et en vertu de l'Article 10 des statuts de la Société, le Conseil d'Administration entérine le rachat par :

- Maurice DEHU : 2 parts de Monique VAN HOUTTE et 7 parts de Jean FLORKIN ;
- Raphaël PARE : 2 parts de Monique VAN HOUTTE et 7 parts de Jean FLORKIN.

Le nombre de parts à racheter pour chacun des Sociétaires décédés étant impair, un tirage au sort est effectué pour chacune des parts excédentaires des deux opérations.

A l'issue du tirage au sort, la part excédentaire de :

- Monique BRUNEAU est attribuée à Raphaël PARE ;
- Jean FLORKIN est attribuée à Maurice DEHU.

Ainsi, Maurice DEHU acquiert

- 2 parts pour un montant de 49,60 € dont 12,40 € à libérer par versement à Madame Bénédicte BRUNEAU (fille de Madame VAN HOUTTE) ;
- 8 parts pour un montant de 198,40 €, dont 49,60 € à libérer par versement à Madame Carmen VERSTICHEL (épouse de Monsieur FLORKIN).

et Raphaël PARE acquiert

- 3 parts pour un montant de 74,40 €, dont 18,60 € à libérer par versement à Madame Bénédicte BRUNEAU (fille de Madame VAN HOUTTE) ;
- 7 parts pour un montant de 173,60 €, dont 43,40 € à libérer par versement à Madame Carmen VERSTICHEL (épouse de Monsieur FLORKIN).

6.3. Comité d'Attribution

6.3.1. Désignation des travailleurs sociaux

En juin 2013, la SLSP IPB sollicite un échange de bons principes entre sociétés en vue de la composition du prochain Comité d'Attribution.

En outre, le 7 juin 2013, la Société wallonne du Logement sollicite les SLSP pour lui communiquer au plus tard les coordonnées des travailleurs sociaux prévus par l'article 150 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Le 19 juin 2013, les Administrateurs marquent :

- un accord unanime sur la proposition d'envoyer un des assistants sociaux du Roman País auprès de l'IPB ;
- un accord unanime sur la proposition de désigner Kathy VAN KERK comme travailleur social auprès du Comité d'Attribution du Roman País ;
- un accord par 13 voix pour et 1 voix contre en faveur du travailleur social venant de l'IPB.

Le 8 novembre 2013, la Société wallonne du Logement transmet à la Société la notification provisoire du Gouvernement du 17 octobre 2013 nommant les travailleurs sociaux au sein du Comité d'Attribution des sociétés. Les travailleurs sociaux ainsi nommés sont invités à siéger au Comité d'Attribution.

Les travailleurs sociaux nommés pour le Roman País sont :

- Kathy VAN KERK de Tubize (Régie des Quartiers de Tubize) ;
- Anne JADIN de Court-St-Etienne (Immobilière Publique du Centre et de l'Est du Brabant wallon).

6.3.2. Composition - Election

Conformément à l'article 18 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 et à l'article 27 des statuts, les désignations doivent être effectuées par un Comité d'Attribution.

En vertu dudit article 27 des statuts le Comité d'Attribution doit être composé de :

- 4 administrateurs ou membres externes au Conseil d'Administration, désignés par celui-ci et assistés en leurs tâches par le Directeur gérant ;
- 2 travailleurs sociaux issus d'autorités publiques ou d'associations (voir supra) ;
- le Commissaire de la Société wallonne du Logement est convoqué à toutes les réunions de ce comité.

Le Comité d'Attribution est composé à la proportionnelle « *clé d'Hondt* » (soit **2 MR**, **1 PS** et **1 CDH**).

Conformément à l'article 150 du Code, la qualité de membre d'un Comité d'Attribution visé à l'article 148ter du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable est incompatible avec les qualités de membre d'un Conseil communal, d'un Conseil provincial ou d'un Conseil d'aide de l'action sociale, de membre du Parlement européen, des Chambres législatives fédérales ou d'un parlement de Région ou de Communauté. Ledit Comité peut être composé de membres externes au Conseil d'Administration désignés par celui-ci.

Après appel à candidature, six candidats se sont présentés :

- Braine-l'Alleud :
 - BRANCHE Christian, ruelle du Try, 3 - 1420 Braine-l'Alleud
Apparemment : **MR**
- Nivelles :
 - BOUFFIOUX Pierre, chemin Saint Pierre, 22 - 1400 Nivelles
Apparemment : **MR**
 - DEMOULIN Eric, Avenue Albert et Elisabeth, 78 - 1400 Nivelles
Apparemment : **MR**
 - GOURDIN Charles, rue Barbette, 2 - 1404 Bornival
Apparemment : **CDH**
- Tubize :
 - MAHAUDEN Stéphane, chaussée de Mons, 370 - Tubize
Apparemment : **PS**
- Rebecq :
 - PIRON Tony, Rue Haute, 1 - Rebecq
Apparemment : **Non précisé**

En réunion du 23 octobre 2013, un Administrateur sollicite le report de cette décision à une prochaine réunion pour analyser l'apparemment non communiqué avec précision. Le Président propose le vote de ce point en séance (non report du point à la prochaine séance), cette proposition est approuvée par :

- POUR 14 voix
- CONTRE 3 voix
- ABSTENTION 2 voix

En conséquence, après vote à bulletin secret, Etienne VERDIN, Administrateur est désigné comme scrutateur pour secondier le Directeur gérant lors du dépouillement des bulletins de vote.

Dépouillement des bulletins et résultats des votes :

	OUI	NON	ABSTENTION
BOUFFIOUX Pierre	5	2	2
BRANCHE Christian	13	0	3
DEMOULIN Eric	10	0	3
GOURDIN Charles	0	2	2
MAHAUDEN Stéphane	12	0	3
PIRON Tony	11	0	4

Suite à ce vote, le Comité d'Attribution est composé de Christian BRANCHE, Eric DEMOULIN, Stéphane MAHAUDEN et Tony PIRON, sous réserve d'un apparentement CDH pour Monsieur PIRON.

6.4. Transfert de logements entre l'IPB et Notre Maison

Le 5 novembre 2013, l'Immobilière publique du Centre et de l'Est du Brabant wallon transmet au Roman País la copie du courrier qu'elle a adressé à la Société wallonne du Logement relativement à la décision de la Ville d'Ottignies Louvain-la-Neuve du 22 octobre 2013 de scinder la Société IPB et de transférer 948 logements dont elle est propriétaire sur le territoire de la Ville vers la Société Notre Maison.

Dans ce courrier, l'IPB manifeste son désaccord quant à la décision de la Ville d'Ottignies Louvain-la-Neuve qui ne résulte ni d'une fusion, ni d'une restructuration demandée par le Gouvernement wallon en application des articles 140 à 143 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable mais bien d'une confiscation de 55% de son patrimoine au bénéfice d'une autre Société.

L'IPB reste toutefois ouverte à toute réflexion concertée qui pourrait conduire à une nouvelle restructuration en Brabant wallon si tant est que sa nécessité soit démontrée pour améliorer l'efficacité de la politique du logement public décidée par le Gouvernement wallon et les Communes.

Le Conseil d'Administration de l'IPB a décidé à l'unanimité de :

- « s'opposer à la demande de scission de la Société et au transfert de 948 logements, propriété de l'IPB, situés sur le territoire de Céroux-Mousty, Limelette et Ottignies à la Société Notre Maison, comme le demande la Ville d'Ottignies ;
- de solliciter l'intervention de la SWL pour enquête sur la régularité des procédures qui ont pu amener une telle décision sans consultation du Conseil d'Administration de la Société Notre Maison ni celui de l'IPB ;
- de transmettre au Gouvernement wallon, seul compétent pour opérer des fusions et restructurations conformément aux articles 140, 141, 142 et 143 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et ce, par l'intermédiaire de la SWL ;
- de transmettre la présente décision à tous les associés de la Société IPB (Communes, Province, Région et privés). »

Pour le Conseil d'Administration réuni en séance du 27 novembre 2013, il est primordial que le Roman País se tienne dans un rôle d'observateur attentif de l'évolution de ces faits, puisqu'actuellement aucune démarche n'est envisagée vis-à-vis de la Société. Des Administrateurs demandent à ce qu'un courrier soit adressé à la Tutelle afin que le Roman País soit associé à un éventuel débat sur la politique du logement en Brabant wallon, le problème entre l'IPB et Ottignies Louvain-la-Neuve risquant d'entraîner des conséquences sur d'autres Communes et SLSP.

Suite à un vote (10 POUR, 5 CONTRE et 1 ABSTENTION), un courrier est préparé par Michel JANUTH, Pierre HUART et Pol ROCHEFORT et envoyé à la Société wallonne du Logement.

6.5. Union des Villes et Commune de Wallonie - Comité permanent des sociétés de logement de service public

Le 9 juillet 2013, l'Union des Villes et Commune de Wallonie informe la Société du renouvellement du Comité permanent. Ce Comité est le creuset des réflexions menées par l'UVCW pour les SLSP et la cheville ouvrière du travail accompli par celles-ci, relai de leurs préoccupations et gardienne de leurs intérêts.

Son rôle est entre autres :

- de préparer les dossiers politiques concernant les SLSP ;
- de formuler des avis sur les évolutions touchant le secteur ;
- de définir les positions du secteur au niveau de la commission paritaire 339 ;
- de proposer des actions d'information, de sensibilisation auprès des SLSP ;
- d'établir les axes de formation à destination des Administrateurs et du personnel des Sociétés ;
- de constituer des groupes de travail sur des problématiques spécifiques ;
- etc...

Le Comité permanent propose également au Conseil d'Administration de l'Union des Villes et Commune de Wallonie, quatre représentants des sociétés de logement, choisis en son sein qui assureront la représentation du secteur dans les positions du Conseil d'Administration. Les mandats exercés à titre gratuits sont renouvelés à l'échéance des législatures communales.

Le 27 août 2013, Philippe BOUFFIOUX, Administrateur, informe la Société de son intérêt d'être présenté comme candidat en tant que membre du Comité permanent. Cette candidature a pour effet d'avoir des représentants du Roman País aux différents niveaux de l'Union des Villes et Commune de Wallonie (le Directeur gérant au comité AWAL, Philippe BOUFFIOUX au Comité permanent, et Pierre HUART au Conseil d'Administration).

6.6. Création d'une Régie des Quartiers à Braine-l'Alleud en collaboration avec le Centre public d'Action sociale de Braine-l'Alleud

Le 16 avril 2013, le Centre public d'Action sociale de Braine-l'Alleud informe le Roman País que les Conseils communal et du CPAS ont pris les décisions requises à envoyer avec la demande d'agrément de la future Régie des Quartiers de Braine-l'Alleud.

Dès lors, le CPAS demande que la Société se prononce officiellement sur des points bien précis :

- la création d'une Régie des Quartiers à Braine-l'Alleud ;
- la création d'une asbl à cette fin et la désignation des membres fondateurs ;
- l'introduction d'une demande d'agrément auprès du fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie ;
- prendre l'engagement solidairement avec les autres fondateurs, de ne pas quitter l'association et de soutenir l'équilibre financier de la Régie pendant toute la durée de l'agrément régional.

Pour la Commune, le fondateur désigné est Vincent SCOURNEAU, Bourgmestre, et pour le CPAS, Olivier PARVAIS, Président.

Le Directeur gérant rappelle qu'une réunion des « *Membres Fondateurs* » s'est déjà déroulée le 29 juin 2012 au Centre public d'Action sociale de Braine-l'Alleud et qu'à cette même date, une lettre d'intention des Membres Fondateurs a été signée conjointement par Vincent SCOURNEAU, Bourgmestre de Braine-l'Alleud, Olivier PARVAIS, Président du CPAS de Braine-l'Alleud et Pol ROCHEFORT, Directeur gérant des Habitations sociales du Roman País.

Après analyse du projet de statuts, les Administrateurs décident le 24 avril 2013 de :

- confirmer la participation du Roman País à la Régie des Quartiers de Braine-l'Alleud ;
- solliciter l'approbation officielle de la Société wallonne du Logement ;
- approuver ledit projet de statuts ;
- mandater le Président et le Directeur gérant comme représentants du Roman País, Membres Fondateurs de ladite régie ;
- désigner à terme deux Administrateurs représentant la Société au Conseil d'Administration, l'un d'entre eux pouvant être désigné Président du Comité restreint.

6.7. Arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et introduisant des règles de mutation pour les baux à durée indéterminée

En 2012, à la demande des Administrateurs, le Directeur gérant avait établi un courrier de réprobation concernant la réforme locative. Ce courrier était adressé à Rudy DEMOTTE, Ministre-Président de la Wallonie et à Jean-Marc NOLLET, Vice-Président de la Wallonie et Ministre du Logement.

Pour mémoire, cette motion était la conséquence des tourments traversés par le secteur actuellement et plus principalement par les locataires.

Le 11 février 2013, Jean-Marc NOLLET, Ministre du Logement, répond au Roman Païs. Après avoir rappelé la philosophie de la nouvelle réglementation, le Ministre du Logement conclut dans les termes suivants :

« Concernant l'application concrète du texte et ses conséquences, je vous rappelle que le locataire d'un logement sous-occupé ne paie pas de surloyer s'il introduit une demande de mutation en vue d'occuper un logement proportionné à la composition de son ménage.

Une fois cette demande de mutation introduite, la société de logement dispose de toute sa liberté de gestion pour donner suite ou non à cette mutation, pour la limiter ou non au quartier du locataire et le cas échéant, pour l'imposer ou non en vertu du nouvel article 24 §4 de l'arrêté du 6 septembre 2007. La seule obligation qui s'impose à la société est d'attribuer au minimum 30 % des logements vacants par année civile à des locataires suite à une mutation, si le nombre de demandes de mutation le permet. »

Pour le Roman Païs, l'application du surloyer donne le tableau récapitulatif suivant :

Commune	25,00 €	60,00 €	100,00 €	150,00 €
Braine-l'Alleud	139	58	8	/
Waterloo	5	/	/	/
Clabecq	57	35	1	/
Virginal	6	2	/	/
Nivelles - Baulers	301	122	7	/
Rebecq - Quenast	49	23	7	/
Tubize - Saintes	77	34	6	/
Wauthier-Braine	10	3	/	/
Nbre total des dossiers	644	277	29	/
Montants correspondant	16.100,00 €	16.620,00 €	2.900,00 €	/

→ Soit un montant total de 35.620,00 €

6.8. Circulaire ministérielle définissant les notions d'urgence sociale et de cohésion sociale

Le 12 mars 2013, le Ministre du Logement, Jean-Marc NOLLET transmet au Roman Païs la circulaire ministérielle définissant les notions d'urgence sociale et de cohésion sociale prévues par l'article 23 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public et prévoyant une période transitoire en matière d'attribution des logements aux candidats locataires entre le 1^{er} janvier et le 31 mars 2013, telle qu'adoptée par le Gouvernement wallon.

En résumé :

- **Urgence sociale** : la raison ne peut résulter du seul fait du candidat locataire :
 - la situation invoquée par le candidat locataire doit être récente ;
 - le péril encouru par le candidat locataire doit être imminent, voire existant ;
 - la situation exige une solution dans les plus brefs délais.

Exemples :

- les personnes qui ont récemment quitté leur logement suite à des violences familiales ;
- les personnes qui ont perdu leur logement suite à une calamité ou un incendie ;
- les personnes qui sortent d'une institution médicale ou sociale et qui ne peuvent être hébergées chez des proches ou dans un logement de transit.

- **Cohésion sociale** : les candidats locataires ne disposant d'aucun point de priorité (mais éventuellement de points d'ancienneté) et dont le parcours atteste d'une participation à la vie sociale de la Commune.

Les plans de cohésion sociale se déclinent en actions coordonnées au sein de quatre axes :

- l'accès à un logement décent ;
- l'insertion socio-professionnelle ;
- l'accès à la santé et le traitement des assuétudes ;
- le retissage des liens sociaux intergénérationnels et interculturels.

Exemples :

- la personne suivie de manière récurrente par un établissement médical ou thérapeutique situé sur le territoire de la Commune depuis plusieurs années et qui a tissé des liens importants avec le personnel soignant ou d'autres patients ;
- la personne désirant se rapprocher d'un parent nécessitant un accompagnement de longue durée ;
- la personne investie dans des associations ou des comités au sein de la Commune depuis plusieurs années et de manière régulière ;
- la personne investie dans la Commune depuis plusieurs années et de manière régulière dans un projet collectif regroupant différentes catégories d'âges tel qu'un projet de lecture par des personnes âgées pour les enfants dans les classes maternelles ou un projet de cours d'informatique assuré bénévolement pour les personnes âgées ;
- la personne travaillant sur le territoire de la Commune et plus particulièrement lorsque la profession exige que le domicile soit proche du lieu de travail.

En outre, la circulaire confirme que les attributions pour raison d'urgence sociale ou de cohésion sociale ne sont effectives qu'à partir du 1^{er} avril 2013, tout comme les attributions selon les nouvelles grilles de points de priorité régionale.

Cette disposition a pour effet de légaliser les attributions réalisées depuis le 1^{er} janvier 2013.

Pour rappel, les attributions entre le 1^{er} janvier et le 31 mars 2013 étaient basées sur les mutations, forces majeures ou la liste des candidats bénéficiant uniquement de points d'ancienneté à la date du 1^{er} juillet 2012 et sur base de la liste des candidats récoltant des points de priorité régionale telle qu'arrêtée au 31 décembre 2012.

6.9. Décret du 16 mai 2013 - Trêve hivernale des expulsions

En novembre 2013, une circulaire est émise par la Société wallonne du Logement concernant le décret du 16 mai 2013 et la trêve hivernale des expulsions. En application de la modification introduite dans le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, les sociétés de logement de service public ne peuvent plus exécuter, entre le 1^{er} novembre et le 15 mars de l'année suivante, les décisions d'expulsion, pour autant que le ménage concerné accepte une guidance budgétaire auprès du Centre public d'Action sociale.

Le 20 novembre 2013, la Société rencontre le bureau d'avocats et les huissiers en charge des dossiers contentieux. La procédure est ainsi adaptée aux termes du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, qui néanmoins n'empêche pas la Société d'ester en justice et de solliciter une expulsion en cas de non-respect des termes du contrat de bail.

En cas de décision d'expulsion par la Justice de Paix, il revient durant cette période aux locataires concernés d'entamer (ou pas) une procédure de guidance budgétaire auprès de son CPAS local. En cas de refus, l'expulsion est maintenue quelle que soit la date prévue.

Durant l'analyse de ce texte par le Conseil d'Administration réuni en séance du 27 novembre 2013, le Directeur gérant rappelle que la Société n'a pas pour mission d'expulser mais que cet aboutissement est souvent la conséquence d'un réel manque de volonté de certains locataires.

6.10. Appel à projet « Référent social » - Programmation 2013

Le 30 janvier 2013, la Société wallonne du Logement accuse bonne réception du dossier du Roman Pays concernant la programmation 2013 « *Le référent social au cœur de l'accompagnement au sein des Sociétés de Logement de Service public* ».

La Tutelle signale également que soixante-deux sociétés ont introduit un dossier de candidature.

6.11. Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ode wallon du Logement - Prises en gestion et mises en location de logements

6.11.1. Article 133 - Prise en location de logements par le Centre public d'Action sociale de Waterloo

Le 16 septembre 2013, le Centre public d'Action sociale de Waterloo sollicite, en application de l'article 133 du Code wallon du Logement, la mise à disposition de deux appartements moyens sis à Waterloo, rue de la Station, 230/5 & 232/4. En effet, faute de candidat locataire, ces deux appartements ont été inoccupés durant quelques mois.

Le CPAS de Waterloo loue six logements sur cette Commune (sur 44 logements publics), soit 13,64 % du parc locatif public détenu par le Roman País. Le nombre de logements pouvant être mis en location par l'application des articles 132 et 133 n'est pas défini par le Code, il est déterminé par chaque SLSP.

Pour mémoire, en séance du 25 avril 2012, le Conseil d'Administration a décidé d'accorder la location des trois futurs logements de la chaussée de Bruxelles. Les conventions intégreront la notion de logement de transit, ce qui fera un total de neuf logements loués au CPAS de Waterloo (16,67 % des logements du Roman País sur la Commune).

Le 25 septembre 2013, le Conseil d'Administration marque unanimement un avis favorable pour octroyer au CPAS de Waterloo la location des deux appartements moyens sis rue de la Station, 230/5 & 232/4 à Waterloo, excepté si, entretemps, des candidats locataires s'inscrivaient pour les mêmes logements.

6.11.2. Tubize, clos de la Bruyère - Locations sociales - Mises à disposition

Lors de l'opération de requalification des travaux des Clos de la Bruyère, le Centre public d'Action sociale a bénéficié de la location d'un appartement pour le plan de cohésion sociale, dans l'attente d'intégrer ce service dans ses locaux.

Or, après analyse par le Président du CPAS, il appert que ledit plan doit relever de l'Administration communale. En conséquence, le 15 mars 2013, la Commune de Tubize sollicite la poursuite de la location de cet appartement situé au clos des Erables, 113/102, pour le maintien de cette action sociale sur le site (action à laquelle est associée le Roman País).

La Commune demande également l'octroi d'un loyer social, équivalent à 25% du loyer de base hors charges, comme il est d'application pour les quelques services présents sur le site.

Après analyse et débat, par douze voix POUR et deux CONTRE, les Administrateurs, réunis le 27 mars 2013, décident de :

- émettre un avis favorable à la demande ;
- octroyer à la Commune de Tubize une location provisoire d'un an à dater du 1^{er} avril 2013 afin de lui permettre de trouver de nouveaux locaux ;
- établir une convention de location sur base de l'article 133 du Code wallon du Logement, incluant un loyer équivalent à 25% du loyer de base hors charges.

6.11.3. Tubize, clos de la Bruyère - Locations de logements à la Commune

La Commune de Tubize occupe deux appartements dans les Clos de la Bruyère, l'un pour le Service social communal (Le Ressort), l'autre pour le Plan de Cohésion sociale.

Vu l'ancienneté de la location du Ressort, cet appartement est loué sur base d'une convention, dont la durée est renouvelable. Par contre, le Plan de Cohésion sociale a obtenu un appartement dont la location est prévue pour un an non renouvelable.

En mai 2013, la Commune de Tubize sollicite l'inversion de ces deux implantations, tout en interchangeant également les deux contrats de location.

Les Administrateurs ont, le 22 mai 2013, émis un avis négatif et décidé de maintenir les situations existantes.

6.11.4. Article 132 - Prise en location de logements par le Centre public d'Action sociale de Rebecq

Le 21 octobre 2013, le Centre public d'Action sociale de Rebecq sollicite, en application de l'article 132 du Code wallon du Logement, la mise à disposition de deux logements pour réaliser leur mission de transit.

Le CPAS de Rebecq loue déjà cinq logements sur cette Commune (sur 246 logements publics), soit 2,03 % du parc locatif public détenu par le Roman País. Le nombre de logements pouvant être mis en location par l'application de l'article 132 n'est pas défini par le Code, il est déterminé par chaque SLSP.

La demande et les conventions sont soumises pour approbation auprès de la Société wallonne du Logement, en argumentant de la réalisation de la mission sociale du Centre public d'Action sociale en matière de logements. Les logements sont en effet destinés à être occupés aux normes du transit.

6.11.5. Article 133 - Prise en location d'un local par le Centre public d'Action sociale de Nivelles

Le 22 octobre 2013, le Centre public d'Action sociale de Nivelles sollicite, en application de l'article 133 du Code wallon du Logement, la mise à disposition d'un local situé rue Sainte Barbe à Nivelles dans le cadre du projet d'insertion sociale. Ce local est en fait le bureau de l'ancienne Régie des Quartiers de Nivelles.

Une indemnité forfaitaire d'occupation mensuelle estimée à 100,00 € est demandée à l'institution.

6.11.6. Article 132 - Prise en location de logements par le Centre public d'Action sociale de Tubize

Le 26 novembre 2013, le Centre public d'Action sociale de Tubize sollicite, en application de l'article 132 du Code wallon du Logement, la mise à disposition de deux logements une chambre.

Le CPAS de Tubize loue déjà douze logements sur l'entité (sur 1.122 logements publics), soit 1,07 % du parc locatif public détenu par le Roman País. Le nombre de logements pouvant être mis en location par l'application de l'article 132 n'est pas défini par le Code, il est déterminé par chaque SLSP.

La demande et les conventions sont soumises pour approbation auprès de la Société wallonne du Logement, en argumentant de la réalisation de la mission sociale du Centre public d'Action sociale en matière de logements. En complément d'informations, les logements sont destinés à être occupés aux normes du transit, et ainsi répondre aux desideratas de la Wallonie.

6.11.7. Article 132 - Prise en location de logements par le Centre public d'Action sociale de Braine-l'Alleud

Le 25 novembre 2013, le Centre public d'Action sociale de Braine-l'Alleud sollicite, en application de l'article 132 du Code wallon du Logement, la mise à disposition de deux appartements sis rue du Vignoble à Braine-l'Alleud.

Le CPAS de Braine-l'Alleud loue déjà dix-neuf logements sur l'entité (sur 522 logements publics), soit 3,63 % du parc locatif public détenu par le Roman País. Le nombre de logements pouvant être mis en location par l'application de l'article 132 n'est pas défini par le Code, il est déterminé par chaque SLSP.

La demande s'inscrit dans l'obsolescence du bail emphytéotique prévoyant que les désignations des logements de la rue du Vignoble sont la prérogative du CPAS de Braine-l'Alleud. Il est donc opportun que ledit Centre se positionne par rapport aux 38 autres logements.

6.12. Programme communal d'actions en matière de logements 2012-2013

Le 27 février 2013, la Société wallonne du Logement informe le Roman País de la notification définitive du programme communal d'actions en matière de logements 2012-2013, la notification transmise le 10 août 2012 étant provisoire, le budget régional 2013 n'étant pas encore voté à cette date.

La Tutelle rappelle également les délais, à dater de la notification définitive :

- 12 mois : dépôt du marché de services et de l'avant-projet ;
- 18 mois : projet (base de mise en adjudication) ;
- 24 mois : dépôt du résultat de mise en concurrence.

Pour les opérations 2013, les délais sont donc respectivement fixés au 28 février 2014, 31 août 2014 et 28 février 2015.

Les opérations approuvées pour notre Société sont donc les suivantes :

Localisation	Programme	Année	Montant de la subvention
Braine-l'Alleud Quartier Saint Zèle	Construction de 5 maisons sociales (4 chambres et plus)	2013	520.000,00 €
Ittre Angle de la rue Bruyère de Virginal et de la rue Vervueren	Construction de 4 maisons sociales (4 chambres et plus)	2013	416.000,00 €
Ittre Quartier du Tram	Construction de 4 maisons sociales (2 chambres)	2013	338.000,00 €
Nivelles Rue Sainte Anne, 2 & 4	Construction de 2 appartements sociaux (2 chambres)	2013	169.000,00 €
Waterloo Drève des 10 mètres	Construction de 4 maisons sociales (3 chambres)	2013	338.000,00 €
Total des subventions - 2 appartements + 17 maisons			1.781.000,00 €

Soit pour 2012-2013, un total de subventions de 3.133.000,00 € pour la construction des logements repris ci-dessus ainsi que ceux notifiés en 2012 (Tubize, avenue de Mirande et avenue de Scandiano).

6.13. Programme communal d'actions en matière de logements 2014-2016

Conformément à la circulaire ministérielle, les sept Communes affiliées ont rentré les renseignements suivants :

	Braine-l'Alleud	Braine-le-Château	Ittre	Nivelles	Rebecq	Tubize	Waterloo
Population	38882	9886	6537	26819	10550	24108	29731
Nbre de ménages	15632	3859	2473	12067	4105	9476	11572
Logements publics	689	78	47	1374	412	771	5
Demandes de logement social dans la Commune	384	43	26	473	75	310	86
Nbre de logements à introduire dans le programme pour le Fonds des Communes	43	15	10	0	0	1	57
Nbre de logements de transit nécessaires	8	2	2	6	3	5	6
Nbre max. de logements de transit pouvant être alloués à la Commune	8	1	2	6	0	5	5
Nbre min. de logements sociaux auquel peut prétendre la Commune	27	10	7	0	0	5	36

Lors des différentes réunions tenues en concertation avec les acteurs du logement public en Wallonie (Communes, CPAS, SLSP, FLW, AIS...), les projets suivants ont été proposés au Gouvernement wallon :

- Braine-l'Alleud
 - augmentation de logements pour personnes âgées sis rue du Vignoble à Braine-l'Alleud (inscription d'une fiche pour 10 logements adaptés 1 à chambre et 8 logements seniors 2 à chambres),
 - développement du terrain (1 ha 98 a) situé en fin de zone du Champ Saint Zèle : possibilité d'inscription de logements à réaliser en plusieurs phases, avec une mixité de types :
 - 12 maisons 3 chambres ;
 - 4 maisons 5 chambres ;
 - 20 appartements adaptés 1 chambre ;
 - 10 parcelles destinées à la vente.
- Braine-le-Château
 - Rue Ledecq - poursuite des constructions sur un terrain appartenant au Roman País :
 - 4 logements à vendre ;
 - 4 maisons adaptées (si possible 5) ;
 - 4 logements sociaux (si possible 6) ;
 - création d'espaces communautaires (jardins, vergers...).
 - Rue Minon - finalisation du projet précédemment refusé :
 - 2 ou 3 logements à vendre.
- Ittre
 - Rue Bierny - développement de logements au sein d'un projet immobilier privé :
 - 4 logements sociaux locatifs.
 - Rue Les Fonds - viabilisation d'un terrain communal par bail emphytéotique :
 - immeuble de 6 appartements.
- Nivelles
 - La Ville de Nivelles inscrira une note d'intention de réaliser une Résidence-services sociale sur son territoire, en partenariat avec le Centre public d'Action sociale.
 - Le CPAS poursuit sa politique en matière de logements de transit (6 pour 2016).
 - Le Roman País a également proposé la réhabilitation des anciens logements de fonction de l'ancienne gendarmerie de Nivelles (faubourg de Charleroi). Toutefois, un accord est intervenu avec la Régie des Bâtiments pour regrouper dans ces biens les services du Ministère des Finances.
- Rebecq
 - le Roman País est propriétaire de terrains à Quenast, à proximité de la cité des Agasses, situés pour partie en zone d'habitat et pour partie dans la ZACC Chenois (5,87 ha), classée pour sa partie centrale en zone urbanisable à court terme (2010-2020) dans le projet de Schéma de Structure Communal. La création de logements sociaux acquisitifs par le Roman País sur ces terrains a été inscrite dans la Déclaration de politique du logement pour la mandature 2012-2018. Deux types de logements sociaux acquisitifs sont envisageables : de type plein ou de type « *Community Land Trust* ». Cette opération sera inscrite dans le programme d'actions en matière de logement 2014-2016 mais ne nécessite pas de remplir une fiche.

- logement sis rue du Faubourg, 19 : l'opération de réhabilitation de cette maison avait été retenue dans le programme d'actions en matière de logement 2009-2010. Toutefois, la Société wallonne du Logement a refusé d'accorder au Roman Pais les subsides nécessaires pour une réhabilitation. Suite à une enquête de salubrité, le logement a été déclaré insalubre et non améliorable. Par conséquent, un nouveau dossier peut être introduit pour obtenir des subsides pour la démolition et la reconstruction du bâtiment.
- Tubize
 - création d'espaces communautaires dans les différents quartiers existants (Saint Jean, Clos de la Bruyère).
 - vu le pourcentage de 10% déjà atteint, la Commune a la volonté de finaliser les opérations en cours avant d'en inscrire de nouvelles (Scandiano, Mirande, Bourgogne, Déportés).
- Waterloo
 - Après concertation avec les autorités communales, une fiche est établie pour la création de trois appartements (2x3ch, 1x4ch) dans un ancien bâtiment abritant Infor-Jeunes (rue Emile Dury, 16). L'opération comprendra la démolition-reconstruction dudit bâtiment.

6.14. Planning d'investissements PiVert 2

Le 13 novembre 2013, la Société wallonne du Logement informe le Roman Pais du montant de l'enveloppe à laquelle elle peut prétendre pour financer les opérations du programme PiVert2.

Ce montant s'élève à 11.000.000,00 €, montant indicatif qui pourra subir une variation de 15% à la hausse ou à la baisse.

En ce qui concerne l'éligibilité des travaux, les projets ayant bénéficié d'un subside PEI pour des travaux de salubrité uniquement peuvent être éligibles pour des travaux économiseurs d'énergie exclusivement. Un nouveau subventionnement de postes ou travaux ayant déjà bénéficié d'une subvention est exclu.

6.15. Planning d'investissements - Fonds propres - Exercice 2014

Conformément à la réglementation en vigueur, chaque société doit annuellement investir 20% de son chiffre d'affaires en travaux de rénovation, d'entretien du patrimoine existant, soit pour l'exercice 2014 :

Chiffre d'affaires 2012 : 10.656.975,04 €
Montant minimal à investir (20 %) : 2.131.395,01 €

Pour 2014 et au vu du nombre important de locataires partis après de nombreuses années de location, il est primordial de rénover ce patrimoine en profondeur. C'est pourquoi le programme est principalement axé sur ce point (plus de 1,5 millions en rénovations). D'autre part, cette proposition répond également aux volontés du Comité consultatif des Locataires et Propriétaires de remettre des logements en bon état locatif avant leur relocation.

Rénovations lourdes (régie technique)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Toutes communes	Selon états des lieux	12	540.000,00 €
			540.000,00 €

Braine-l'Alleud	Avenue de la Liberté, 9
Braine-l'Alleud	Clos du Conifère, 24
Nivelles	Avenue du Centenaire, 10
Nivelles	Allée des Eglantines, 15
Nivelles	Avenue de l'Aviation, 5
Nivelles	Allée des Chambourées, 2
Nivelles	Rue des Hirondelles, 18
Quenast	Cité Germinal, 31
Quenast	Rue des Eglantines, 7
Tubize	Avenue des Chardonnerets, 34
Tubize	Rue Bel Air, 75
Tubize	Rue de la Démocratie, 36

Rénovations lourdes (entreprises privées)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Toutes communes	Selon états des lieux	20	1.000.000,00 €
			1.000.000,00 €

Braine-l'Alleud	Rue de la Solidarité, 14
Braine-l'Alleud	Avenue Alphonse Allard, 305
Braine-l'Alleud	Avenue de l'Egalité, 30
Braine-l'Alleud	Avenue Germinal, 28
Braine-l'Alleud	Avenue des Pétunias 5
Braine-l'Alleud	Clos des Conifères, 24
Clabecq	Avenue des Chardonnerets, 13
Clabecq	Avenue des Sansonnets, 5
Clabecq	Avenue des Bouvreuils, 10
Nivelles	Rue de Sotriamont, 60
Nivelles	Chemin Vas-y-Vir, 11
Nivelles	Allée des Roses, 11
Quenast	Cité Germinal, 50
Quenast	Cité Germinal, 52
Quenast	Rue des Coucous, 12
Quenast	Cité des Carrières, 7
Rebecq	Sentier Cliquet, 13
Tubize	Rue du Merchin, 7
Tubize	Rue de Stierbecq, 72
Tubize	Rue Bel Air, 65

Remplacement de voûtes (complément prévu dans le programme 2013)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Quenast	Chemin Vert - Rue de Saintes	29	600.000,00 €
			600.000,00 €

Placement de bardages avec isolation

Localité	Chantier	Logements	Montant
Toutes communes	Selon enquête « Humidité »	8	50.000,00 €
			50.000,00 €

Placement de cache-tuyaux

Localité	Chantier	Logements	Montant
Nivelles	Rue Sainte Barbe	240	20.000,00 €
			20.000,00 €

Placement de volets (sous réserve du PiVert II)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Waterloo	Drève de d'Infante, 9 - 11 - 13	6	15.000,00 €
	Rue de la Station, 230 - 232	6	15.000,00 €
			30.000,00 €

Total :	2.240.000,00 €
Investi au-delà des 20%	108.604,99 €

Ce planning a été présenté au Comité consultatif des Locataires et des Propriétaires réuni en séance du 16 octobre 2013, lequel a remis un avis favorable à l'unanimité.

6.16. Comité consultatif des Locataires et Propriétaires

6.16.1. Exclusions - Démissions

Conformément à l'article 24 de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2008, tout membre du Comité consultatif des Locataires et Propriétaires qui, au cours d'une même année, a été absent sans justification à plus de trois réunions ou assemblées cesse de faire partie du comité.

En mai 2013, le Président du CCLP communique au Directeur gérant, la feuille de présence aux réunions laquelle atteste que Sophie COUWEZ, Elise KOHO LOKALE et Laurence LORY ont été absentes à quatre réunions ou assemblées.

Conformément à l'Arrêté du 31 janvier 2008, un courrier recommandé leur est envoyé par la poste leur notifiant leur exclusion du Comité et les informant de l'opportunité d'introduire une réclamation auprès de la commission de recours, dans les huit jours de la notification.

Le 25 avril 2013, Christian BROGNIEZ adresse à la Société un courrier dans lequel il exprime son souhait ne plus faire partie du comité.

En conséquence, les membres concernés sont, en respect des délais, remplacés par les suppléants, à savoir Magali DUBRAY de Baulers (93 voix), Stéphane KAGAN de Baulers (92 voix) et Mireille SACKENPREZ de Waterloo (58 voix).

En août 2013, le Conseil d'Administration acte l'exclusion d'Allal SOUIDI, pour les mêmes raisons que les membres exclus précédemment.

6.16.2. Recours de Madame KOHO LOKALE Elise

Le 26 août 2013, la Société wallonne du Logement communique la décision de la commission de recours introduit par Madame KOHO LOKALE suite à son exclusion du Comité consultatif des Locataires et Propriétaires.

Après analyse du dossier et audition des parties, les membres de la commission ont déclaré la réclamation **irrecevable**. Cependant, eu égard aux excellentes relations développées par la plaignante, au fil du temps, avec les habitants de son quartier et le caractère social des études qu'elle poursuit, la Commission invite l'intéressée à poursuivre son rôle de relais des demandes diverses qui lui sont adressées par les locataires, auprès du Comité et des services du Roman País.

6.17. Recours introduit auprès de la Société wallonne du Logement

6.17.1. Recours de Madame TUNDA

Le recours introduit par Madame TUNDA le 5 février 2013 a été défendu par le Directeur gérant devant la Chambre de Recours de la SWL le 19 mars 2013.

Madame TUNDA conteste le surloyer de 25,00 € qui lui a été appliqué à partir du 1^{er} janvier 2013.

Dans le cadre de la requalification du quartier des Clos de la Bruyère, l'intéressée qui occupait un logement 2 chambres s'est vue déplacée dans un appartement 3 chambres dont le nombre de chambres était cependant proportionné à la taille de son ménage en vertu de la législation en vigueur à l'époque.

En application du nouvel arrêté, Madame n'a plus droit qu'à un logement 2 chambres et n'ayant pas fait une demande de mutation, le surloyer a été appliqué dès le 1^{er} janvier 2013.

Le 26 mars 2013, la Chambre de Recours transmet à la Société la notification de sa décision : « ...déclare le recours recevable ; le dit cependant non fondé. »

6.17.2. Recours de Madame BENSINE Meriem

Le recours introduit par Madame BENSINE le 21 février 2013 a été défendu par le Responsable du Service Loyers devant la Chambre de Recours de la SWL le 22 avril 2013.

Madame BENSINE conteste le surloyer de 25,00 € qui lui a été appliqué à partir du 1^{er} janvier 2013.

Dans le cadre de la requalification du quartier des Clos de la Bruyère, Madame BENSINE qui occupait un logement 2 chambres s'est vue déplacée dans un appartement 3 chambres bien que ne correspondant pas à sa situation familiale (ménage de deux personnes, elle-même et un enfant).

En application du nouvel arrêté, Madame n'a droit qu'à un logement 2 chambres et n'ayant pas fait une demande de mutation, le surloyer a été appliqué dès le 1^{er} janvier 2013.

Le 26 mars 2013, la Chambre de Recours transmet à la Société la notification de sa décision : « ...déclare le recours recevable ; le dit fondé ; Exonère la requérante du paiement du surloyer de 25,00 € réclamé pour sa chambre excédentaire.»

6.17.3. Recours de Monsieur DELMOTTE Jean-Claude

Le recours introduit par Monsieur DELMOTTE le 9 octobre 2013 a été défendu par le Directeur gérant devant la Chambre de Recours de la SWL le 18 novembre 2013.

Monsieur DELMOTTE conteste le calcul de son loyer.

Lors de l'audition, seul le Roman País est présent et défend sa méthode de calcul. Le Président de la Chambre confirme que le décompte est établi conformément aux articles de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007.

Le 28 novembre 2013, la Société wallonne du Logement a transmis à la Société la notification de la décision rendue par la Chambre de recours lors de l'audience du 28 novembre 2013 : « La Chambre de recours déclare le recours recevable mais non fondé. »

6.18. Centrale d'achat - Intercommunale « SEDIFIN »

Le 25 octobre 2013, l'intercommunale « SEDIFIN » interroge le Roman País sur sa position quant à son adhésion au marché groupé en assurances, marché qui sera renouvelé le 1^{er} janvier 2015.

Etant donné la complexité de ces matières, il convient au préalable de réaliser un audit interne au sein de chacune des entités souhaitant prolonger ou s'intégrer à ce marché (dans le but notamment d'établir les statistiques sinistres correctes et d'évaluer au mieux les besoins de chacun).

Dès lors que l'audit proposé couvre une période de six mois d'analyse pour l'ensemble des Communes associées, l'Intercommunale interroge la Société quant à son adhésion éventuelle pour le 29 novembre 2013.

Un projet de marché ayant été réalisé par le Directeur gérant et déjà avalisé par le Commissaire de la Société wallonne du Logement, le Conseil émet un avis négatif à la proposition de l'intercommunale de financement (16 voix POUR et 1 voix CONTRE la proposition de refus de l'offre de services).

6.19. Autres dossiers suivis par le Conseil d'Administration

Dans le cadre de sa communication générale envers les locataires, les Administrateurs ont également participé à d'autres projets mis en place par le Gouvernement wallon, entre autres :

- Eté solidaire 2013 : cette opération annuelle a permis de sensibiliser des jeunes de la Commune de Tubize quant à la propreté et l'entretien dans les clos de la Bruyère ;
- Immeubles en Fête : ce moment convivial s'est déroulé à Braine-l'Alleud où la Société, le CCLP et le Comité de quartier ont été à la rencontre des habitants du quartier de la Barrière ;
- Depuis quelques années maintenant, le Roman País présente un stand dans les Salons de l'Emploi de Braine-l'Alleud et Nivelles. Cette participation a pour objectif non seulement de présenter la société aux chercheurs d'emploi mais aussi d'étoffer la réserve de recrutement ;
- 125 ans du logement public en Belgique : le Gouvernement wallon lance une série de rencontres pour permettre de fêter cet anniversaire et également démontrer la qualité des différents acteurs publics en matière de logement. Le Roman País a été retenu par le Cabinet du logement pour être le pôle de présentation pour l'ouest du Brabant wallon. Cette organisation se déroulera en mai 2014.

6.20. Loi sur les marchés

6.20.1. Réceptions définitives

18/01/2013	Rénovation d'un logement en logement de transit situé rue de la Gendarmerie, 18 à Rebecq
24/04/2013	Travaux de rénovation - Remplacement de l'étanchéité de la toiture plate des blocs d'appartements sis à Braine-l'Alleud, avenue Germinal, 72-74
24/10/2013	Rénovation légère (- 30.000,00 €/logement) - 47 maisons & 22 appartements (Nivelles, Allée des Coquelicots, rue du Chêne, rue des Lilas, rue de Sotriamont, rue du Wichet, boulevard de la Résistance) - Lot I
27/11/2013	Travaux de construction de 6 appartements sis rue Fortemps, 3 à Braine-l'Alleud

6.20.2. Réceptions provisoires

28/03/2013	Rebecq, clos des Augustines - Construction de 40 appartements seniors derrière le Centre public d'Action sociale
03/04/2013	Travaux de rénovation de 5 logements sociaux à Rebecq et Nivelles Lot 1 : Cité des Carrières, 8 à Rebecq
16/04/2013	Travaux de remplacement des garnitures en PVC des corniches de 102 maisons situées au quartier Saint Jean à Clabecq (Avenue des Chardonnerets, avenue des Chouettes, avenue des Tarins, avenue des Colombes, et avenue des Tourterelles)
24/04/2013	Travaux de rénovation lourde de 5 logements à Rebecq et Nivelles Lot 4 : 68 & 72, rue de Rebecq à Rebecq
15/05/2013	Travaux de remplacement des toitures de 148 logements répartis en 4 lots Lot 3 : 65 logements à Nivelles
22/05/2013	Clabecq, rue du Château - Restauration et aménagement du Château des Italiens en 10 appartements sociaux - Phase II - Travaux de parachèvement et aménagement des abords
02/09/2013	Travaux de rénovation de 5 logements sociaux à Rebecq et Nivelles Lot 2 : Chaussée de Braine-le-Comte, 39 à Nivelles
28/10/2013	Travaux de rénovation lourde de 3 logements sociaux à Tubize et Quenast répartis en 3 lots Lot 2 : Rue de Saintes, 72 à Quenast Lot 3 : Rue Papeux, 49 à Tubize
15/11/2013	Travaux de construction d'un guichet communal du logement et de 3 appartements sociaux sis chaussée de Bruxelles, 434-436 à Waterloo
21/10/2013	Travaux de remplacement des chaudières de 135 logements au quartier Saint Zèle à Braine-l'Alleud

6.20.3. Marchés publics d'une valeur supérieur au montant visé à l'article 105, §1^{er}, 2^o, de l'Arrêté royal du 15 juillet 2011 (art.164 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable)

Fournisseurs / Prestataires	Localité	Marché	Procédure	Date C.A.	Prix htva
Cimpra Construct sprl	Mont-Ste-Aldegonde	PiVert - Marché de travaux relatif à la rénovation énergétique de 122 logements - Lot 1 (43 logements sis à Quenast, cité Floréal)	Adjudication publique	23/01/2013	828.756,50 €
Cimpra Construct sprl	Mont-Ste-Aldegonde	PiVert - Marché de travaux relatif à la rénovation énergétique de 122 logements - Lot 2 (6 logements sis à Quenast, cité Germinal)	Adjudication publique	23/01/2013	101.042,55 €
Cimpra Construct sprl	Mont-Ste-Aldegonde	PiVert - Marché de travaux relatif à la rénovation énergétique de 122 logements - Lot 4 (10 appartements sis à Nivelles, rue des Roitelets)	Adjudication publique	23/01/2013	340.715,95 €
Hullbridge Associated	Trazegnies	PiVert - Marché de travaux relatif à la rénovation énergétique de 122 logements - Lot 5 (15 logements sis à Tubize, rues du Stierbecq et de la Démocratie)	Adjudication publique	23/01/2013	1.254.746,84 €
Cimpra Construct sprl	Mont-Ste-Aldegonde	PiVert - Marché de travaux relatif à la rénovation énergétique de 122 logements - Lot 6 (15 logements sis à Nivelles, allée des Coquelicots, avenue de l'Aviation et boulevard de la Résistance)	Adjudication publique	23/01/2013	417.850,45 €
Cimpra Construct sprl	Mont-Ste-Aldegonde	PiVert - Marché de travaux relatif à la rénovation énergétique 37 appartements sis à Nivelles, allée des Mésanges	Adjudication publique	23/01/2013	934.850,93 €
Overstyns Container	Arquennes	Rénovation des clos de la Bruyère à Tubize - Phase de déménagement - Placement de 12 containers au clos des Charmes	Procédure négociée	23/01/2013	8.800,08 €
Plan 7 sprl	Mons	Tubize, avenue de Mirande - Marché de services d'architecture pour la désignation de l'auteur de projet	Adjudication publique	27/02/2013	79.850,00 €
sprl Général Travaux	Jumet	Travaux de placement de bardage avec isolation aux pignons de 22 logements répartis sur différentes Communes	Adjudication publique	27/02/2013	137.881,52 €
Envisys sa	Jemappes	Travaux de remplacement des tuyauteries de chauffage en vide ventilé et traitement anticorrosion d'installation existante au quartier Sainte Barbe (blocs 45-47, 49-51, 53-55)	Adjudication publique	27/03/2013	98.389,57 €
CoRePro et Axi(h)ome sprl	Charleroi	Marché de services d'architecture pour le remplacement des voûtes en cave, de l'égouttage et des équipements sanitaires de 29 logements sis à Quenast, rue de Saintes & chemin Vert	Appel d'offres général	27/03/2013	39.900,00 €
M.C.I. sa	Montignies-sur-Sambre	Tubize, rue des Mouettes - Marché de travaux pour la construction de 5 logements durables destinés à la location	Adjudication publique	27/03/2013	680.604,69 €

Société MEXIM sa	Gentilles	Marché de services pour la certification énergétique des logements non couverts pas le marché SWL	Procédure négociée	27/04/2013	1.015,00 €
CBD	Ath	Waterloo, Chemin du Bon Dieu de Gibloux - Marché de travaux pour la construction de 7 logements sociaux	Adjudication publique	22/05/2013	904.587,85 €
Bureau de réviseurs « Moore Stephens » représenté par Philippe BERIOT	Nivelles	Marché de services pour la certification des comptes annuels et la tenue de la comptabilité de la Société pour les exercices 2013, 2014 & 2015	Procédure négociée	22/05/2013	17.400,00 €
Socabelec sa	Ham-sur-Sambre	Marché de travaux relatif à la rénovation électrique de 144 logements sociaux à Tubize	Adjudication publique	22/05/2013	448.189,00 €
Plan 7sprl	Mons	Marché de services pour la désignation de l'auteur de projet pour les travaux de construction de 4 logements sis à Tubize, avenue de Scandiano	Procédure négociée	19/06/2013	32.500,00 €
Cimpra Construct sprl	Mont-Ste-Aldegonde	Travaux de rénovation de 5 logements sociaux - Etats des lieux difficiles	Adjudication publique	19/06/2013	205.373,48 €
Bureau Citau	Gosselies	Marché de services d'architecture pour la construction de 2 logements sociaux sis à Nivelles, rue Sainte Anne, 2 & 4	Procédure négociée	28/08/2013	21.500,00 €
Bureau Théma	Nivelles	Marché de services d'architecture pour la construction de 4 logements sociaux sis à Waterloo, drève des 10 Mètres	Procédure négociée	28/08/2013	32.120,00 €
Setip Belgium sa	Bruxelles	Marché de travaux relatif à la rénovation de 4 logements sociaux - Maisons des ex-Forges de Clabecq - Phase III - Lot 1 (Avenue du Clos Bayard, 4 à Clabecq)	Adjudication publique	28/08/2013	73.775,62 €
Setip Belgium sa	Bruxelles	Marché de travaux relatif à la rénovation de 4 logements sociaux - Maisons des ex-Forges de Clabecq - Phase III - Lot 2 (Rue Albert Marcoux, 56 à Tubize)	Adjudication publique	28/08/2013	123.903,39 €
Setip Belgium sa	Bruxelles	Marché de travaux relatif à la rénovation de 4 logements sociaux - Maisons des ex-Forges de Clabecq - Phase III - Lot 3 (Rue Eugène Germeau, 47 à Tubize)	Adjudication publique	28/08/2013	105.480,70 €
Setip Belgium sa	Bruxelles	Marché de travaux relatif à la rénovation de 4 logements sociaux - Maisons des ex-Forges de Clabecq - Phase III - Lot 4 (Rue Vandermeulen, 44 à Tubize)	Adjudication publique	28/08/2013	106.171,78 €
Palumbo & Fils sa	Montignies S/Sambre	Marché de travaux pour la réalisation des bardages de 13 logements répartis sur plusieurs Communes	Adjudication publique	23/10/2013	101.748,91 €
Cimpra Construct sprl	Mont-Ste-Aldegonde	PiVert - Marché de travaux relatif à la rénovation énergétique de 122 logements - Lot 3 (5 maisons sises à Nivelles, rue Vas-y-Vir)	Adjudication publique	27/11/2013	176.149,15 €
Anibatisse	Chapelle-lez-Herlaimont	Marché de services relatifs à l'entretien et/ou dépannage des productions d'eau chaude sanitaire, de chauffage individuel et collectif, des extracteurs et pompes à chaleur pour une période de 3 ans - Marché réparti en 5 lots - Lot 1 (Entretien et dépannage des productions d'eau chaude)	Adjudication publique européenne	27/11/2013	68.100,00 €
Anibatisse	Chapelle-lez-Herlaimont	Marché de services relatifs à l'entretien et/ou dépannage des productions d'eau chaude sanitaire, de chauffage individuel et collectif, des extracteurs et pompes à chaleur pour une période de 3 ans - Marché réparti en 5 lots - Lot 2 (Entretien et dépannage des chaudières individuelles au gaz)	Adjudication publique européenne	27/11/2013	84.110,00 €
Ets Karl Bouvé	Ghlin	Marché de services relatifs à l'entretien et/ou dépannage des productions d'eau chaude sanitaire, de chauffage individuel et collectif, des extracteurs et pompes à chaleur pour une période de 3 ans - Marché réparti en 5 lots - Lot 3 (Entretien et dépannage des chaudières individuelles au mazout)	Adjudication publique européenne	27/11/2013	20.860,00 €
Dimanche	Nismes	Marché de services relatifs à l'entretien et/ou dépannage des productions d'eau chaude sanitaire, de chauffage individuel et collectif, des extracteurs et pompes à chaleur pour une période de 3 ans - Marché réparti en 5 lots - Lot 4 (Entretien et dépannage des chaudières collectives au gaz et au mazout)	Adjudication publique européenne	27/11/2013	23.490,00 €

Dimanche	Nismes	Marché de services relatifs à l'entretien et/ou dépannage des productions d'eau chaude sanitaire, de chauffage individuel et collectif, des extracteurs et pompes à chaleur pour une période de 3 ans - Marché réparti en 5 lots - Lot 5 (Entretien et dépannage des extracteurs et pompes à chaleur)	Adjudication publique européenne	27/11/2013	43.830,00 €
Bellemans & Associés	Monceau-sur-Sambre	Marché de services d'architecture pour la rénovation lourde après état des lieux de sortie de 12 logements situés sur diverses Communes	Procédure négociée	27/11/2013	64.200,00 €
Tasiaux sa	Charleroi	Marché de fournitures « stock » en matériel électrique pour une période de deux ans	Procédure négociée	27/11/2013	35.820,44 €
Roland Massart sprl	Nivelles	Marché de fournitures « stock » en peintures, vinyles et accessoires pour une période d'un an	Procédure négociée	27/11/2013	68.727,75 €
Ansul sa	Bruxelles	Marché de services pour l'entretien des extincteurs, dévidoirs et hydrants dans l'ensemble des bâtiments pour une période de trois ans - Marché réparti en 3 lots - Lot 1 (Logements de la Société)	Procédure négociée	18/12/2013	19.363,50 €
Ansul sa	Bruxelles	Marché de services pour l'entretien des extincteurs, dévidoirs et hydrants dans l'ensemble des bâtiments pour une période de trois ans - Marché réparti en 3 lots - Lot 2 (Clos de la Bruyère à Tubize)	Procédure négociée	18/12/2013	9.330,75 €
Ansul sa	Bruxelles	Marché de services pour l'entretien des extincteurs, dévidoirs et hydrants dans l'ensemble des bâtiments pour une période de trois ans - Marché réparti en 3 lots - Lot 3 (Nivelles, rue Sainte Barbe, 17)	Procédure négociée	18/12/2013	243,00 €
Overstyn	Arquennes	Marché de fournitures « stock » pour la fourniture et pose de 60 portes de garages pour une période d'un an	Procédure négociée	18/12/2013	48.060,0 €

Les montants autorisés le permettant, les procédures négociées sont réalisées sans publicité, conformément à l'article 17 de la loi sur les marchés publics.

Pour l'ensemble de ces dossiers, le Président et le Directeur gérant rappellent, à chaque début de séance de Conseil d'Administration que tout conflit d'intérêts avec les entreprises, sociétés, auteurs de projets, prestataires ... évoqués dans l'ordre du jour, doit leur être communiqué et ce, pour des liens allant jusqu'au quatrième degré (à leur connaissance et sur base de leur bonne foi).

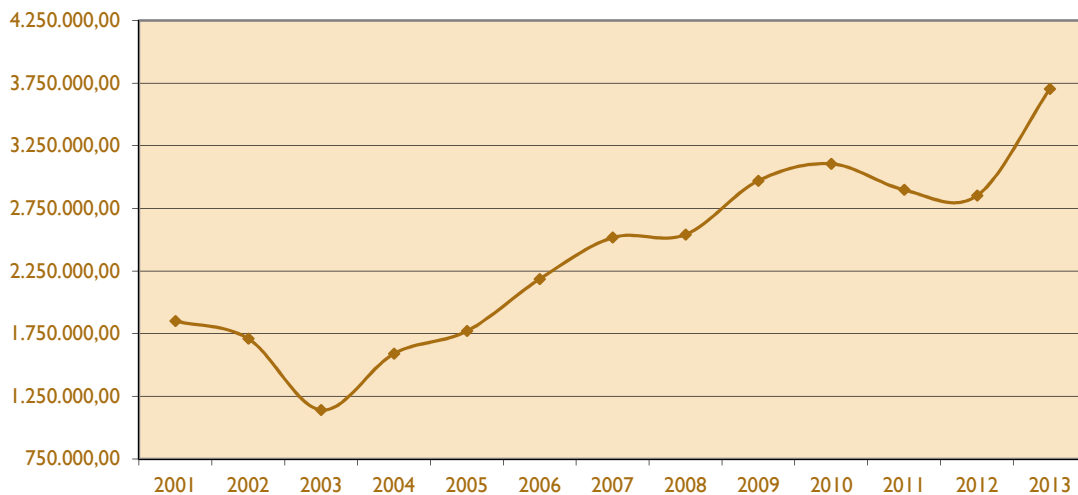
Le cas échéant, l'Administrateur concerné sortira momentanément de la séance.

7. Cash-flow opérationnel

	2003	2004	2005
Résultat net de l'exercice	2.534,94	-155.029,45 €	5.268,64 €
Amort. (Dot. & Reprises)	1.716.447,44	1.946.282,87 €	1.971.433,69 €
Réd. Valeurs (Dot. & Repr.)	-382,82	-666,63 €	5.867,24 €
Provisions (Dot. & Repr.)	-578.540,57	-200.734,14 €	-212.063,56 €
Cash Flow	1.140.058,99	1.589.852,65 €	1.770.506,01 €

2006	2007	2008	2009
185.459,94 €	254.362,19 €	205.363,50 €	704.630,68 €
2.126.558,06 €	2.327.974,72 €	2.397.615,70 €	2.384.600,73 €
64.079,04 €	13.535,03 €	24.722,69 €	- 3.584,88 €
-189.956,67 €	-79.128,22 €	-86.979,23 €	- 114.893,55 €
2.186.140,37 €	2.516.743,72 €	2.540.722,66 €	2.970.752,98 €

2010	2011	2012	2013
791.848,89 €	359.232,79 €	304.131,63 €	1.005.019,80 €
2.505.703,48 €	2.590.621,40 €	2.660.475,59 €	2.897.416,18 €
45.297,67 €	19.643,72 €	21.837,42 €	26.162,72 €
- 236.927,44 €	- 71.749,02 €	- 134.317,67 €	- 224.939,10 €
3.105.922,60 €	2.897.748,89 €	2.852.126,97 €	3.703.659,60 €



9. Répartition du bénéfice

Nous vous proposons, en conformité aux instructions de la Société wallonne du Logement, de répartir ce bénéfice, s'élevant à **1.005.019,80 €** de la façon suivante :

- Dividendes 716,00 €
- Dotation à la réserve spéciale 1.004.303,80 €

9. Décharge à donner aux Administrateurs et Commissaire

Lorsque vous aurez approuvé les comptes annuels, en vertu des dispositions légales, vous êtes appelés à donner décharge aux Administrateurs de tous leurs actes de gestion et au Commissaire Réviseur de sa mission de contrôle durant l'exercice 2013.

10. Nomination statutaire

Il n'y a eu aucune nomination statutaire en 2013.

Néanmoins, suite aux élections communales de 2012, le Conseil d'Administration a été installé lors de l'Assemblée générale du 2 octobre 2013

II. Budget

Nom Sisp	Habitations Sociales du Roman Pais SCRL	N° Sisp	2.520	Nom et numéro de téléphone de la personne de contact :	Mr. Pol Rochefort		
Projection Budgétaire de l'exercice 2014							
	A	B	C	D			
	2012	2012	2013	2013			
	Budgeté	Réalité	Budgeté	estimé à la date d'établissement du budget 2014	2014		
					Budgeté		
			Variation entre colonne B et A	Variation entre colonne D et C			
Loyers de base à 100 % (LB)	9.793.011,60	9.838.372,40	0,46%	10.395.860,80	10.662.607,60	2,57%	11.425.150,00
- Coef. de revenu moyen X1	6,00	6,00	0,00%	6,00	6,00	0,00%	6,00
- Coef. de revenu moyen X2	12,00	12,00	0,00%	12,00	12,00	0,00%	12,00
7000 loyer part logement	3.917.204,64	3.935.348,96	0,46%	4.158.344,32	4.265.043,04	2,57%	4.570.050,00
7001 + loyer-part revenus	5.763.855,00	5.740.634,26	-0,40%	6.039.653,48	5.840.228,60	-3,30%	6.129.140,00
701 + adaptation	20.679,24	18.986,80	-8,18%	17.676,28	128.603,11	2324,67%	430.300,00
702 - réduction loyer net	610.790,52	663.558,66	8,64%	778.008,24	967.091,83	24,30%	1.035.000,00
7002+7003+7004 +7005+ Autres loyers	9.090.948,36	9.031.411,36	-0,65%	9.437.664,84	9.566.782,92	1,37%	10.094.500,00
7006+7008	678.977,28	665.604,85	-1,97%	673.150,00	747.349,20	11,02%	769.100,00
70080 indemnités de gestion - (gestion logements Nivelles et Braine-le-Château)	-	21.164,24		13.700,00	15.270,00	11,46%	20.700,00
7009 Ventés logements et terrains	-	141.780,41		642.200,00	292.320,74	-54,48%	310.050,00
705+707+709 Autres recettes	395.287,23	240.863,30	-39,07%	270.000,00	244.450,00	-9,46%	248.000,00
Récupération de charges locatives	736.354,36	556.150,88	-24,47%	575.000,00	635.070,00	10,45%	655.500,00
Chiffre d'affaires	10.901.587,23	10.656.975,04	-2,24%	11.611.714,84	11.501.242,86	-0,95%	12.097.860,00
Variation des produits finis	144.780,41	137.690,99	-4,84%	642.200,00	292.320,74	-54,48%	310.050,00
Production immobilisée	558.000,00	513.246,32	-6,66%	480.000,00	493.000,00	2,71%	500.000,00
Allocation de solidarité	27.500,00	40.675,87	47,91%	27.500,00	27.500,00	0,00%	32.500,00
Subsidés PEI	-	-		-	-		-
Autres produits	283.500,00	326.231,94	15,07%	265.000,00	258.400,00	-2,49%	270.000,00
Autres produits d'exploitation	311.000,00	366.907,81	17,98%	292.500,00	285.900,00	-2,26%	302.500,00
Total ventes et prestations	11.620.786,82	11.399.438,18	-1,90%	11.742.014,84	11.987.822,12	2,09%	12.590.300,00

Nom Sisp	Habitations Sociales du Roman Pays SCRL	N° Sisp	2.520	Nom et numéro de téléphone de la personne de contact :	Mr. Poi Rochefort		
Projection Budgétaire de l'exercice 2014							
	A	B		C	D		
	2012	2012	Variation entre	2013	2013	Variation entre	2014
	Budgété	Réalité	colonne B et A	Budgété	estimé à la date d'établissement du budget 2014	colonne D et C	Budgété
SYNTHESE							
RUBRIQUES							
Ventes et prestations							
Chiffre d'affaires	10.901.567,23	10.656.975,04	-2,24%	11.611.714,84	11.501.242,86	-0,95%	12.097.860,00
Variation des produits finis	141.780,41	137.690,99	-2,89%	642.200,00	292.320,74	-54,48%	310.060,00
Production immobilisée	550.000,00	513.246,32	-6,68%	480.000,00	493.000,00	2,71%	500.000,00
Autres produits d'exploitation	311.000,00	366.907,81	17,98%	292.500,00	285.900,00	-2,26%	302.500,00
Total des ventes et prestations	11.620.786,82	11.399.438,18	-1,90%	11.742.014,84	11.987.822,12	2,09%	12.590.300,00
Charges d'exploitation							
Achats de marchandises	570.000,00	571.466,21	0,26%	550.000,00	550.000,00	0,00%	550.000,00
Services et biens divers	2.144.150,00	1.841.498,16	-14,12%	2.068.302,00	1.968.850,00	-4,81%	2.086.166,00
Rémunérations	3.284.000,00	3.539.803,44	7,73%	3.714.300,00	3.818.750,00	2,81%	3.859.800,00
Amortissements	2.750.000,00	2.680.475,59	-2,54%	2.800.000,00	2.825.000,00	0,89%	2.950.000,00
Réductions de valeur	10.000,00	21.837,42	118,37%	10.000,00	15.000,00	50,00%	10.000,00
Provisions	193.000,00	134.317,67	-30,41%	195.000,00	138.000,00	-29,23%	61.000,00
Autres charges d'exploitation	1.002.500,00	997.725,73	-0,48%	1.066.500,00	1.064.500,00	-1,69%	1.165.500,00
Total des charges d'exploitation	9.567.650,00	9.498.488,88	-0,72%	10.014.102,00	10.124.100,00	1,10%	10.682.468,00
Résultat d'exploitation	2.053.136,82	1.900.949,30	-7,41%	1.727.912,84	1.863.722,12	7,86%	1.907.832,00
Produits financiers	502.500,00	693.705,75	38,05%	751.000,00	737.500,00	-1,80%	747.500,00
Charges financières	1.842.143,30	1.850.455,11	0,45%	1.920.000,00	1.893.620,00	-1,37%	1.841.500,00
Résultat courant avant impôt	713.493,52	744.199,94	4,30%	558.912,84	707.602,12	26,60%	813.832,00
Produits exceptionnels	10.000,00	2.195,99	-78,04%	78.489,42	23.397,82	-70,56%	26.325,00
Charges exceptionnelles	400.000,00	456.412,41	14,10%	250.000,00	280.000,00	12,00%	330.000,00
Résultat de l'exercice avant impôt	323.493,52	289.983,52	-10,36%	388.402,26	450.999,94	16,12%	510.157,00
Transfert aux impôts différés	-	-	-	-	-	-	-
Prélèvement sur les impôts différés	20.000,00	15.284,21	-23,58%	20.000,00	17.000,00	-15,00%	17.500,00
Impôt sur le résultat	15.000,00	1.136,10	-92,43%	16.750,00	20.000,00	19,76%	29.000,00
Résultat de l'exercice	328.493,52	304.131,63	-7,42%	391.702,26	447.999,94	14,37%	498.657,00
Transfert aux réserves	-	-	-	-	-	-	-
Résultat à affecter	328.493,52	304.131,63	-7,42%	391.702,26	447.999,94	14,37%	498.657,00

Les Administrateurs ont approuvé ce budget en séance du 23 octobre 2013, conformément à l'article 161 du Code wallon du Logement, le budget a été communiqué à la Société wallonne du Logement pour visa.

Avant de terminer ce rapport, nous tenons à exprimer notre reconnaissance à tous les intervenants qui, à des titres divers, nous ont aidés dans l'accomplissement de notre mission.

Le Conseil d'Administration.

Chapitre 2 Rapport du Commissaire Réviseur

MOORE STEPHENS

MOORE STEPHENS • RSP
Réviseurs d'entreprises

Allée Franz Dewandelaer 11
1400 Nivelles • Belgium

Société civile à forme de sprl
RPM Liège
TVA BE 0428.161.463

☎ +32 (0)67 28 74 71

☎ +32 (0)67 28 74 77

www.rsp.be

Associés :
Georges Finamore
Francis Swinnen
Philippe Pirlot †
Pierre Alcover
Philippe Bériot
Henri Vaesen
Axel Dumont

« HABITATIONS SOCIALES DU ROMAN PAÏS »
S.C.R.L.
Allée des Aubépines, n° 2 – 1400 NIVELLES

Exercice clos le
31/12/2013

Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale des Coopérateurs

MOORE STEPHENS

HABITATIONS SOCIALES DU ROMAN PAÏS SOCIETE COOPERATIVE A RESPONSABILITE LIMITEE

RAPPORT DU COMMISSAIRE SUR L'EXERCICE CLOTURE LE 31 DECEMBRE 2013 PRESENTE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES COOPERATEURS

Aux coopérateurs

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre du mandat de commissaire qui nous a été confié. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels ainsi que les mentions complémentaires requises.

Attestation sans réserve des comptes annuels

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de la S.C.R.L. Habitations Sociales du Roman Païs pour l'exercice se clôturant le 31 décembre 2013, établis conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 108.158.046,68 EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 1.005.019,80 EUR.

L'établissement des comptes annuels relève de la responsabilité du conseil d'administration. Cette responsabilité comprend entre autre: la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement et la présentation sincère de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs; le choix et l'application de règles d'évaluation appropriées ainsi que la détermination d'estimations comptables raisonnables au regard des circonstances.

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes sur base de notre contrôle. Nous avons effectué notre contrôle conformément aux dispositions légales et selon les normes de révision applicables en Belgique, telles qu'édictées par l'Institut des Reviseurs d'Entreprises. Ces normes de révision requièrent que notre contrôle soit organisé et exécuté de manière à obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Conformément aux normes de révision précitées, nous avons mis en œuvre des procédures de contrôle en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes annuels. Le choix de ces procédures relève de notre jugement, y compris l'évaluation du risque que les comptes annuels contiennent des anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Dans le cadre de cette évaluation de risque, nous avons tenu compte du contrôle interne en vigueur dans la société pour l'établissement et la présentation sincère des comptes annuels afin de définir les procédures de contrôle appropriées en la circonstance. Nous avons également évalué le bien-fondé des règles d'évaluation, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par la société, ainsi que la présentation des comptes annuels dans leur ensemble, et

MOORE STEPHENS

avons obtenu du conseil d'administration et des préposés de la société les explications et informations requises pour notre contrôle. Nous estimons que les éléments probants recueillis fournissent une base raisonnable à l'expression de notre opinion.

A notre avis, les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2013 donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et des résultats de la société, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Mentions complémentaires

L'établissement et le contenu du rapport de gestion, ainsi que le respect par la société du Code des Sociétés et des statuts, relèvent de la responsabilité du conseil d'administration.

Notre responsabilité est d'inclure dans notre rapport les mentions complémentaires suivantes qui ne sont pas de nature à modifier la portée de l'attestation des comptes annuels:

- Le rapport de gestion traite des informations requises par la loi et concorde avec les comptes annuels. Toutefois, nous ne sommes pas en mesure de nous prononcer sur la description des principaux risques et incertitudes auxquels la société est confrontée, ainsi que de sa situation, de son évolution prévisible ou de l'influence notable de certains faits sur son développement futur. Nous pouvons néanmoins confirmer que les renseignements fournis ne présentent pas d'incohérences manifestes avec les informations dont nous avons connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés. L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Nivelles, le 28/04/2014

« MOORE STEPHENS-RSP, Réviseurs d'Entreprises » S.c.P.R.L.

Commissaire

Représentée par



Philippe BERIOT,
Réviseur d'Entreprises,
Associé.

Chapitre 3

Rapport de Gestion sur l'exercice clôturé au 31 décembre 2013

(Article 96 du code des sociétés)

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article 96 du Code des Sociétés, nous avons l'honneur de vous présenter le compte rendu de notre gestion et des activités de notre Société au cours de l'exercice 2013.

I. Commentaires sur les comptes annuels

Les comptes annuels qui sont soumis à votre approbation, ont été établis compte tenu des dispositions légales et réglementaires qui leurs sont applicables.

Les règles d'évaluation n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

L'exercice comptable 2013 se clôture par un total du bilan de 108.158.046,68 €. Le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 1.005.019,80 €.

Les postes du bilan et du compte de résultats appelant des commentaires sont les suivants :

I.1. Actifs immobilisés

Actés à hauteur de 84.593.714,65 € contre 80.142.154,86 € en 2012, soit une augmentation de 4.451.559,79 € due d'une part, à la comptabilisation des travaux de rénovation réceptionnés, des productions immobilisées (travaux en régie), des achats mobilier, matériel chantier, de bureaux, roulant et diminués des amortissements légaux et des réductions et amortissements de valeur exceptionnels sur immobilisations corporelles suite aux désactivations.

I.2. Actifs circulants

Actés à hauteur de 23.564.332,03 € au lieu de 23.895.520,44€ en 2012, soit une diminution de 331.188,41 € due essentiellement à :

- la vente de deux maisons sises à Tubize, rue de la Moisson et Virginal, rue Gaston Vervueren (total de 295.760,32 €) ;
- la récupération sur les créances commerciales (13.381,90 €) ;
- la variation des comptes de régularisation de 200.756,84 € qui intègrent le coût des travaux en voiries non réceptionnés définitivement ;
- la baisse des valeurs disponibles pour 1.625.022,52 € qui se justifie par le retrait du compte courant de la Société des parties non subsidiées des programmes Pivert alors que celles-ci peuvent faire l'objet d'une avance de la Société Wallonne du Logement. La rectification sera demandée en 2014 ;
- l'augmentation liée à la comptabilisation de nouveaux subsides accordés par la tutelle (SWL) pour la construction à Braine-l'Alleud de cinq logements sociaux au quartier Saint-Zèle (520.000,00 €), à Ittre, 8 logements sociaux aux rues Bruyère et du Centre (754.000,00 €), à Nivelles, 2 logements sociaux à la rue Sainte-Anne (169.000,00 €) à Waterloo, 4 logements sociaux à la drève des 10 Mètres (338.000,00 €) et la variation de 538.531,98 € des en-cours de fabrication liée à la construction de treize logements destinés à la vente à Rebecq.

I.3. Capitaux propres

Les capitaux propres subissent une augmentation de 2.249.916,86 € correspondant à la comptabilisation des nouveaux subsides mentionnés au point 2 dudit rapport ainsi qu'à l'affectation du résultat aux autres réserves.

I.4. Provisions et impôts différés

Les provisions sont en baisse de 157.307,01 € en raison de la comptabilisation des impôts différés sur les subsides obtenus, de la mise à jour de la provision pour prépension suite à la création de la commission paritaire 339 propre au secteur ainsi que la comptabilisation de la cinquième et dernière tranche d'utilisation de la provision GEGR.

I.5. Dettes

Le niveau des dettes s'accroît de 2.027.761,53 € par rapport à l'année 2012, rubrique influencée par les nouveaux prêts et avances consentis par la Société Wallonne du Logement ainsi que deux prêts privés auprès des banques ING et DELTA LLOYD SA. La dette commerciale (fournisseurs) influence considérablement cette rubrique (1.578.925,75 €). Elle se justifie par la comptabilisation en fin d'année de plusieurs factures liées à la construction de nouveaux logements.

Les autres dettes (rubrique 47/48) intègrent :

- le solde de gestion des 518 appartements de Tubize en faveur de la Société Wallonne du Logement pour l'année 2013 ;
- les avances de loyers au 31 décembre 2013 ;
- le solde des décomptes charges locatives 2013 à rembourser aux locataires ;
- le précompte immobilier à rembourser aux locataires.

1.6. Compte de résultats

Le compte de résultats appelle les commentaires suivants :

1. Augmentation de la marge brute d'exploitation de 6.89 % qui s'explique par l'accroissement du chiffre d'affaires et plus particulièrement la part des loyers liée aux logements, aux revenus des locataires, au surloyer, aux travaux de rénovation effectués par notre régie, à la perception des primes octroyées par la Région Wallonne pour les nouvelles installations de chauffage ainsi que l'enregistrement des subventions liées aux APE et référent social.
2. Le poste rémunérations et charges sociales est en augmentation de 7.20 %, celle-ci est justifiée par l'application pour les employés de biennales fixées par les grilles barémiques ainsi qu'une indexation de 3,15 % des salaires à partir du 1er janvier 2013 et pour les ouvriers, par la croissance de 2 % des grilles barémiques à laquelle s'ajoute l'indexation générale de 3,15 %. En terme d'effectif, la Société a enregistré pour 2013 le départ de cinq membres du personnel (trois employés et deux ouvriers) et l'engagement de quatre personnes (un contremaître et trois stagiaires sous contrat d'apprentissage CEFA et IFAPME).
3. L'amortissement des subsides en capital lié aux réceptions provisoires des différents dossiers justifie l'accroissement des produits financiers tandis que les plus-values sur les ventes des deux logements cités au point 2 de ce rapport influence celui des produits exceptionnels.
4. Les charges exceptionnelles s'élèvent à 84.918,26 €. La variation de ce poste par rapport à 2012 est justifiée en grande partie par la diminution des amortissements et réductions de valeurs exceptionnelles sur des immobilisations corporelles suite aux désactivations. Cette baisse est la preuve que les coûts des travaux de rénovation transférés en rubrique 22 ont été réalisés dans des logements totalement amortis.

2. Evénements importants survenus après la clôture de l'exercice

Aucun événement important survenu après la clôture de l'exercice.

3. Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la Société

Néant

4. Activités de recherche et développement

Néant

5. Existence de succursales de la Société

Néant

6. Justification de l'application des règles comptables de continuité

Aucun évènement ou risque ne justifie pour l'exercice 2013 la modification de l'application des règles d'évaluation en supposant la continuité de l'exploitation.

7. Autres informations obligatoires en vertu du code des sociétés

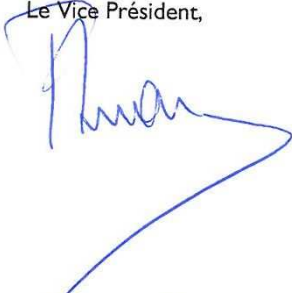
Néant

8. Utilisation d'instruments financiers

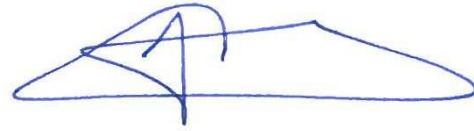
Néant

Fait à Nivelles, le 23 avril 2014.

Le Vice Président,



Le Président,



Les Administrateurs,



Chapitre 4 Bilan & Compte de Résultats

40				1	EUR	
NAT.	Date du dépôt	N° 0400.363.639	P.	U.	D.	C 1.1

COMPTES ANNUELS EN EUROS (2 décimales)

DENOMINATION: **HSRP SCRL 2013**

Forme juridique: **SCRL**

Adresse: **Allée des Aubépines**

N°: **2**

Code postal: **1400**

Commune: **Nivelles**

Pays: **Belgique**

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de Commerce de **Nivelles**

Adresse Internet *: **www.romanpais.be**

Numéro d'entreprise

0400.363.639

DATE 7/02/2014 du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS approuvés par l'assemblée générale du

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

1/01/2013

au

31/12/2013

Exercice précédent du

1/01/2012

au

31/12/2012

Les montants relatifs à l'exercice précédent ~~ont~~ / ~~ne sont pas~~ ** identiques à ceux publiés antérieurement

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

BERTI Yvo

Rue du Petit Bruxelles 90 , 1430 Rebecq, Belgique

Fonction : Administrateur

BLERET-DELMOTTE Colette

Allée du Ploche 19 , 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : - 2/10/2013

BOMBOIS Colette

Rue de la Station 87 , 1430 Quenast, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

BOUFFIOULX Philippe

Faubourg de Namur 138 , 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Administrateur

Documents joints aux présents comptes annuels:

Nombre total de pages déposées: **36** Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet: 5.1, 5.2.1, 5.2.3, 5.2.4, 5.3.5, 5.4.1, 5.4.2, 5.5.1, 5.5.2, 5.8, 5.13, 5.14, 5.16, 5.17.1, 5.17.2, 9

Signature
(nom et qualité)
JANUTH Michel

Président du Conseil d'Administration

Signature
(nom et qualité)
ROCHFORT Pol

Directeur Gérant

* Mention facultative.

** Biffer la mention inutile.

N°	0400.363.639
----	--------------

C 1.1

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page précédente)

BRANCART Nelly

Rue de Mont Saint-Pont 47 , 1440 Braine-le-Château, Belgique

Fonction : Administrateur

BRANCHE Christian

Ruelle du Try 3 , 1421 Ophain-Bois-Seigneur-Isaac, Belgique

Fonction : Administrateur

CRUSNIERE Stéphane

Chaussée de Bruxelles 61 , 1300 Wavre, Belgique

Fonction : Administrateur

DE GELAEN Eddy

Rue Albert 1er 29 , 1480 Tubize, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

DYSSELEER Alain

Rue des Agasses 23 , 1430 Quenast, Belgique

Fonction : Administrateur

FRANCOIS Axel

Rue les Fonds 26 , 1461 Haut-Ittre, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : - 2/10/2013

GOREZ Lindsay

Rue Bruyère de Virginal 73 , 1460 Virginal-Samme, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

HOMS Marie-Louise

Rue Longue 12 , 1420 Braine-l'Alleud, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

HUART Pierre

Allée du Cheval 4 , 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Président du Conseil d'Administration

Mandat : - 9/10/2013

N°	0400.363.639	C 1.1
----	--------------	-------

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page précédente)

HUART Pierre

Allée du Cheval 4 , 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 9/10/2013- 18/12/2013

HUART Pierre

Allée du Cheval 3 , 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Vice-président du Conseil d'Administration

Mandat : 18/12/2013

HUYGENS Nicole

Rue de Nivelles 159A , 1440 Braine-le-Château, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

JANUTH Michel

Chaussée d'Hondzocht 37 , 1480 Tubize, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013- 9/10/2013

JANUTH Michel

Chaussée d'Hondzocht 37 , 1480 Tubize, Belgique

Fonction : Président du Conseil d'Administration

Mandat : 9/10/2013

JEANSON Anne-Françoise

Rue Seutin 18 , 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

JOACHIM Benoît

Rue Gaston Vervueren 1 , 1460 Virginal-Samme, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : - 2/10/2013

LEBBAL Bernard

Rue du Paradis 4 , 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Administrateur

LOMBART Xavier

Route de Saint-Gérard 177 , 5100 Wépion, Belgique

Fonction : Commissaire du Gouvernement

N° 0400.363.639

C 1.1

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page précédente)

OUDAER Dominique

Avenue de la Liberté 13 , 1420 Braine-l'Alleud, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 23/10/2013

PARE Raphaël

Avenue Général Jacques 41 , 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Administrateur

PARVAIS Olivier

Rue de Bois-Seigneur-Isaac 55 , 1421 Ophain-Bois-Seigneur-Isaac, Belgique

Fonction : Administrateur

PICALAUSA Bernard

Clos des Marronniers 202/1 , 1480 Tubize, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013- 23/10/2013

PIRSON Brigitte

Chaussée de Tubize 202 , 1440 Braine-le-Château, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : - 2/10/2013

POELAERT Nathalie

Chemin Planche Quevit 11 , 1430 Rebecq, Belgique

Fonction : Administrateur délégué

Mandat : 1/05/2012- 2/10/2013

ROCHEFORT Pol

Rue de l'Aiglon 7 , 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Gérant

THEMLIN Jacques

Rue Sainte-Renelde 9 , 1480 Saintes, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : - 2/10/2013

THONON Jean-François

Rue de la Station 1/1 , 1410 Waterloo, Belgique

Fonction : Administrateur

N°	0400.363.639
----	--------------

C 1.1

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES (suite de la page précédente)

VANKERKOVE Daniel

Rue du Moulin à Vent 21 , 1460 Virginal-Samme, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

VERDIN Etienne

Avenue des Coquelicots 5 , 1410 Waterloo, Belgique

Fonction : Administrateur

ZANELLA Guendalina

Rue de Mons 150 , 1480 Tubize, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : - 2/10/2013

MOORE STEPHENS - RSP SPRL 0428.161.463

Allée Franz Dewandelaer 11 , 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B00010

Mandat : 1/01/2013- 31/12/2015

Représenté par

BERIOT Philippe

Allée Franz Dewandelaer 11 , 1400 Nivelles, Belgique

Reviseur d'entreprises

Numéro de membre : A02023

N°	0400.363.639	C 1.2
----	--------------	-------

DECLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VERIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLEMENTAIRE

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

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

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

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

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

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

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

N°	0400.363.639	C 2.1
----	--------------	-------

BILAN APRES REPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISES		20/28	<u>84.593.714,65</u>	<u>80.142.154,86</u>
Frais d'établissement	5.1	20		
Immobilisations incorporelles	5.2	21	4.252,30	6.230,50
Immobilisations corporelles	5.3	22/27	84.584.329,43	80.130.791,44
Terrains et constructions		22	63.667.254,38	63.387.040,17
Installations, machines et outillage		23	65.066,47	49.167,48
Mobilier et matériel roulant		24	154.278,13	150.089,05
Location-financement et droits similaires		25	9.744.441,84	5.772.269,42
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	10.953.288,61	10.772.225,32
Immobilisations financières	5.4/ 5.5.1	28	5.132,92	5.132,92
Entreprises liées	5.14	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	5.14	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	5.132,92	5.132,92
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	5.132,92	5.132,92
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>23.564.332,03</u>	<u>23.895.520,44</u>
Créances à plus d'un an		29	12.250.675,10	12.712.477,20
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	12.250.675,10	12.712.477,20
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	1.440.833,80	1.137.034,12
Stocks		30/36	1.440.833,80	1.137.034,12
Approvisionnements		30/31	458.258,35	397.230,33
En-cours de fabrication		32	654.031,58	115.499,60
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	328.543,87	624.304,19
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	6.553.729,58	4.901.136,21
Créances commerciales		40	139.333,86	152.715,76
Autres créances		41	6.414.395,72	4.748.420,45
Placements de trésorerie	5.5.1/ 5.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	586.315,37	2.211.337,89
Comptes de régularisation	5.6	490/1	2.732.778,18	2.933.535,02
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	<u>108.158.046,68</u>	<u>104.037.675,30</u>

N° 0400.363.639		C 2.2		
PASSIF				
	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
CAPITAUX PROPRES		10/15	<u>30.995.599,92</u>	<u>28.745.683,06</u>
Capital	5.7	10	14.284,80	14.284,80
Capital souscrit		100	57.139,20	57.139,20
Capital non appelé		101	42.854,40	42.854,40
Primes d'émission		11		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	7.844.634,46	6.840.330,66
Réserve légale		130	5.820,54	5.820,54
Réserves indisponibles		131	5.627.858,13	4.623.554,33
Pour actions propres		1310		
Autres		1311	5.627.858,13	4.623.554,33
Réserves immunisées		132	971.488,17	971.488,17
Réserves disponibles		133	1.239.467,62	1.239.467,62
Bénéfice (Perte) reporté(e)		14		
Subsides en capital		15	23.136.680,66	21.891.067,60
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES		16	<u>1.539.230,63</u>	<u>1.696.537,64</u>
Provisions pour risques et charges		160/5	282.984,38	507.923,48
Pensions et obligations similaires		160	282.984,38	332.145,50
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		175.777,98
Autres risques et charges	5.8	163/5		
Impôts différés		168	1.256.246,25	1.188.614,16
DETTES		17/49	<u>75.623.216,13</u>	<u>73.595.454,60</u>
Dettes à plus d'un an	5.9	17	68.242.354,61	68.068.954,10
Dettes financières		170/4	68.231.411,72	68.058.247,05
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et assimilées		172		
Etablissements de crédit		173	67.953.807,18	67.892.976,41
Autres emprunts		174	277.604,54	165.270,64
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	10.942,89	10.707,05
Dettes à un an au plus		42/48	7.380.861,52	5.526.095,97
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	5.9	42	2.642.463,37	2.416.391,72
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	2.839.420,01	1.260.494,26
Fournisseurs		440/4	2.839.420,01	1.260.494,26
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	5.9	45	491.075,44	515.638,55
Impôts		450/3	123.245,03	118.828,04
Rémunérations et charges sociales		454/9	367.830,41	396.810,51
Autres dettes		47/48	1.407.902,70	1.333.571,44
Comptes de régularisation	5.9	492/3		404,53
TOTAL DU PASSIF		10/49	108.158.046,68	104.037.675,30

N°	0400.363.639	C 3
----	--------------	-----

COMPTE DE RESULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/74	11.904.460,11	11.399.438,18
Chiffre d'affaires	5.10	70	11.371.578,44	10.656.975,04
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71	-306.400,44	-137.690,99
Production immobilisée		72	563.339,40	513.246,32
Autres produits d'exploitation	5.10	74	275.942,71	366.907,81
Coût des ventes et des prestations		60/64	9.818.799,77	9.498.488,88
Approvisionnements et marchandises		60	483.877,40	571.466,21
Achats		600/8	1.094.077,52	677.236,99
Stocks: réduction (augmentation).....(+)/(-)		609	-610.200,12	-105.770,78
Services et biens divers		61	1.814.642,53	1.841.498,16
Rémunérations, charges sociales et pensions(+)/(-)	5.10	62	3.794.775,27	3.539.803,44
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	2.897.416,18	2.660.475,59
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)(+)/(-)	5.10	631/4	26.162,72	21.837,42
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)(+)/(-)	5.10	635/7	-224.939,10	-134.317,67
Autres charges d'exploitation	5.10	640/8	1.026.864,77	997.725,73
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration		649		
Bénéfice (Perte) d'exploitation(+)/(-)		9901	2.085.660,34	1.900.949,30
Produits financiers		75	850.924,75	693.705,75
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	40.883,26	56.094,41
Autres produits financiers	5.11	752/9	810.041,49	637.611,34
Charges financières	5.11	65	1.856.202,64	1.850.455,11
Charges des dettes		650	1.853.284,65	1.840.627,11
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	2.917,99	9.828,00
Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts (+)/(-)		9902	1.080.382,45	744.199,94

N° 0400.363.639		C 3		
Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent	
	76	30.246,97	2.195,99	
	760			
	761			
	762			
	763	24.065,63		
5.11	764/9	6.181,34	2.195,99	
	66	84.918,26	456.412,41	
	660	63.891,78	283.569,76	
	661			
	662			
	663			
5.11	664/8	21.026,48	172.842,65	
	669			
	9903	1.025.711,16	289.983,52	
	780	24.089,41	15.284,21	
	680			
5.12	67/77	44.780,77	1.136,10	
	670/3	44.780,77	1.136,10	
	77			
	9904	1.005.019,80	304.131,63	
	789			
	689			
	9905	1.005.019,80	304.131,63	

N° 0400.363.639

C 4

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	1.005.019,80	304.131,63
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	1.005.019,80	304.131,63
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P		
Prélèvements sur les capitaux propres	791/2		
sur le capital et les primes d'émission	791		
sur les réserves	792		
Affectations aux capitaux propres	691/2	1.004.303,80	303.414,63
au capital et aux primes d'émission	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921	1.004.303,80	303.414,63
Bénéfice (Perte) à reporter(+)/(-)	(14)		
Intervention d'associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/6	716,00	717,00
Rémunération du capital	694	716,00	717,00
Administrateurs ou gérants	695		
Autres allocataires	696		

N° 0400.363.639

C 5.2.2

	Codes	Exercice	Exercice précédent
CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052P	xxxxxxxxxxxxxxx	120.248,04
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8022	2.483,64	
Cessions et désaffectations	8032		
Transferts d'une rubrique à une autre	8042	(+)/(-)	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052	122.731,68	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
	8122P	xxxxxxxxxxxxxxx	114.017,54
Mutations de l'exercice			
Actés	8072	4.461,84	
Repris	8082		
Acquis de tiers	8092		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8102		
Transférés d'une rubrique à une autre	8112	(+)/(-)	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122	118.479,38	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	211	<u>4.252,30</u>	

N° 0400.363.639

C 5.3.1

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	xxxxxxxxxxxxxx	106.220.055,15
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	500.739,69	
Cessions et désaffectations	8171	390.569,66	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8181	2.493.276,99	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	108.823.502,17	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	xxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxx	42.833.014,98
Mutations de l'exercice			
Actés.....	8271	2.646.813,46	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	323.580,65	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	45.156.247,79	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	63.667.254,38	

N° 0400.363.639

C 5.3.2

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	xxxxxxxxxxxxxx	235.112,65
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	19.637,99	
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	254.750,64	
Plus-values au terme de l'exercice	8252P	xxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxx	185.945,17
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	3.739,00	
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	189.684,17	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	<u>65.066,47</u>	

N° 0400.363.639

C 5.3.3

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATERIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	xxxxxxxxxxxxxx	1.027.708,98
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	89.339,20	
Cessions et désaffectations	8173		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	1.117.048,18	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	xxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxx	877.619,93
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	85.150,12	
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	962.770,05	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	154.278,13	

N° 0400.363.639

C 5.3.4

	Codes	Exercice	Exercice précédent
LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194P	xxxxxxxxxxxxxx	7.172.642,22
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8164	16.650,00	
Cessions et désaffectations	8174	6.054,33	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8184	4.118.828,51	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194	11.302.066,40	
Plus-values au terme de l'exercice	8254P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8214		
Acquises de tiers	8224		
Annulées	8234		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8244		
Plus-values au terme de l'exercice	8254		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8324P	xxxxxxxxxxxxxx	1.400.372,80
Mutations de l'exercice			
Actés	8274	157.251,76	
Repris	8284		
Acquis de tiers	8294		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8304		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8314		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8324	1.557.624,56	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(25)	<u>9.744.441,84</u>	
DONT			
Terrains et constructions	250	9.744.441,84	
Installations, machines et outillage	251		
Mobilier et matériel roulant	252		

N° 0400.363.639

C 5.3.6

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196P	xxxxxxxxxxxxxx	10.772.225,32
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	6.793.168,79	
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre	8186	-6.612.105,50	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196	10.953.288,61	
Plus-values au terme de l'exercice	8256P	xxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxx	
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)	10.953.288,61	

N° 0400.363.639

C 5.4.3

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8383		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393		
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8443		
Plus-values au terme de l'exercice	8453		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8473		
Reprises	8483		
Acquises de tiers	8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8513		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice (+)/(-)	8543		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(284)		
AUTRES ENTREPRISES - CREANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	xxxxxxxxxxxxxx	5.132,92
Mutations de l'exercice			
Additions	8583		
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change (+)/(-)	8623		
Autres (+)/(-)	8633		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(285/8)	5.132,92	
REDUCTIONS DE VALEUR CUMULEES SUR CREANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653		

N° 0400.363.639

C 5.6

PLACEMENTS DE TRESORERIE ET COMPTES DE REGULARISATION DE L'ACTIF

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PLACEMENTS DE TRESORERIE - AUTRES PLACEMENTS			
Actions et parts	51		
Valeur comptable augmentée du montant non appelé	8681		
Montant non appelé	8682		
Titres à revenu fixe	52		
Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit	8684		
Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit	53		
Avec une durée résiduelle ou de préavis			
d'un mois au plus	8686		
de plus d'un mois à un an au plus	8687		
de plus d'un an	8688		
Autres placements de trésorerie non repris ci-avant	8689		

COMPTES DE REGULARISATION

Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important.

	Exercice
490002 - Charges à reporter - intérêts plan REDE	144.568,44
49001 - Charges à reporter	350.207,78
490025 - Majoration de Remboursements DOTR (25 ans)	106.506,39
490030 - Majoration de Remboursements DOTR (30 ans)	2.131.495,57

N° 0400.363.639

C 5.7

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DU CAPITAL

Capital social

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Capital souscrit au terme de l'exercice	100P	XXXXXXXXXXXXXXXX	57.139,20
Capital souscrit au terme de l'exercice	(100)	57.139,20	

Modifications au cours de l'exercice

Représentation du capital
Catégories d'actions

	Codes	Montants	Nombre d'actions
Actions nominatives	8702	24,80	2.304
Actions au porteur et/ou dématérialisées.....	8703	XXXXXXXXXXXXXXXX	

Capital non libéré

	Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
Capital non appelé	(101)	42.854,40	XXXXXXXXXXXXXXXX
Capital appelé, non versé	8712	XXXXXXXXXXXXXXXX	
Actionnaires redevables de libération		42.854,40	
Pour l'ensemble des Sociétaires			

Actions propres

	Codes	Exercice
Détenues par la société elle-même		
Montant du capital détenu	8721	
Nombre d'actions correspondantes	8722	
Détenues par ses filiales		
Montant du capital détenu	8731	
Nombre d'actions correspondantes	8732	

Engagement d'émission d'actions

	Codes	Exercice
Suite à l'exercice de droits de CONVERSION		
Montant des emprunts convertibles en cours	8740	
Montant du capital à souscrire	8741	
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre	8742	
Suite à l'exercice de droits de SOUSCRIPTION		
Nombre de droits de souscription en circulation	8745	
Montant du capital à souscrire	8746	
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre	8747	
Capital autorisé non souscrit	8751	

N° 0400.363.639

C 5.7

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Parts non représentatives du capital

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	

N° 0400.363.639

C 5.9

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION DU PASSIF

VENTILATION DES DETTES A L'ORIGINE A PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DUREE RESIDUELLE

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

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	2.642.463,37
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	2.588.377,17
Autres emprunts	8851	54.086,20
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes reçus sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	
Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année	(42)	2.642.463,37

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

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

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières	8803	68.231.411,72
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	67.953.807,18
Autres emprunts	8853	277.604,54
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes reçus sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	10.942,89
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	68.242.354,61

N° 0400.363.639

C 5.9

	Codes	Exercice
DETTES GARANTIES (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)		
Dettes garanties par les pouvoirs publics belges		
Dettes financières	8921	
Emprunts subordonnés	8931	
Emprunts obligataires non subordonnés	8941	
Dettes de location-financement et assimilées	8951	
Etablissements de crédit	8961	
Autres emprunts	8971	
Dettes commerciales	8981	
Fournisseurs	8991	
Effets à payer	9001	
Acomptes reçus sur commandes	9011	
Dettes salariales et sociales	9021	
Autres dettes	9051	
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061	
Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise		
Dettes financières	8922	
Emprunts subordonnés	8932	
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	
Dettes de location-financement et assimilées	8952	
Etablissements de crédit	8962	
Autres emprunts	8972	
Dettes commerciales	8982	
Fournisseurs	8992	
Effets à payer	9002	
Acomptes reçus sur commandes	9012	
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	
Impôts	9032	
Rémunérations et charges sociales	9042	
Autres dettes	9052	
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise	9062	

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

Impôts (rubrique 450/3 du passif)

	Codes	Exercice
Dettes fiscales échues	9072	
Dettes fiscales non échues	9073	78.464,26
Dettes fiscales estimées	450	44.780,77

Rémunérations et charges sociales (rubrique 454/9 du passif)

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	46.247,75
Autres dettes salariales et sociales	9077	321.582,66



N° 0400.363.639

C 5.9

COMPTES DE REGULARISATION

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

Exercice

N° 0400.363.639

C 5.10

RESULTATS D'EXPLOITATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires net			
Ventilation par catégorie d'activité			
Chiffre d'affaires		11.371.578,44	10.656.975,04
Ventilation par marché géographique			
Autres produits d'exploitation			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740	157.276,16	227.914,79
CHARGES D'EXPLOITATION			
Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel			
Nombre total à la date de clôture	9086	66	67
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	63,3	64,3
Nombre effectif d'heures prestées	9088	97.876	90.176
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	2.667.338,30	2.495.593,51
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	855.465,87	812.181,44
Primes patronales pour assurances extralégales	622	121.672,57	107.141,28
Autres frais de personnel	623	150.298,53	124.887,21
Pensions de retraite et de survie	624		
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)	635	-49.161,12	41.460,29
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
actées	9110		
reprises	9111		
Sur créances commerciales			
actées	9112	26.162,72	43.395,19
reprises	9113		21.557,77
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115		
Utilisations et reprises	9116	224.939,10	134.317,67
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	931.932,77	907.375,73
Autres	641/8	94.932,00	90.350,00
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097		
Nombre d'heures effectivement prestées.....	9098		
Frais pour l'entreprise	617		

N° 0400.363.639

C 5.11

RESULTATS FINANCIERS ET EXCEPTIONNELS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
RESULTATS FINANCIERS			
Autres produits financiers			
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats			
Subsides en capital	9125	443.665,44	281.701,32
Subsides en intérêts	9126	366.376,05	355.910,02
Ventilation des autres produits financiers			
Amortissement des frais d'émission d'emprunts et des primes de remboursement			
	6501		
Intérêts intercalaires portés à l'actif			
	6503		
Réductions de valeur sur actifs circulants			
Actées	6510		
Reprises	6511		
Autres charges financières			
Montant de l'escompte à charge de l'entreprise sur la négociation de créances			
	653		
Provisions à caractère financier			
Dotations	6560		
Utilisations et reprises	6561		
Ventilation des autres charges financières			

RESULTATS EXCEPTIONNELS

Ventilation des autres produits exceptionnels

76400 - Autres produits exceptionnels

6.181,34

Ventilation des autres charges exceptionnelles

66400 - Diverses charges exceptionnelles

21.026,48

N°	0400.363.639	C 5.12
----	--------------	--------

IMPOTS ET TAXES

IMPOTS SUR LE RESULTAT

	Codes	Exercice
Impôts sur le résultat de l'exercice	9134	44.780,77
Impôts et précomptes dus ou versés	9135	
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif	9136	
Suppléments d'impôts estimés	9137	44.780,77
Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs	9138	
Suppléments d'impôts dus ou versés	9139	
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés	9140	
Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé		

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

	Codes	Exercice
Sources de latences fiscales		
Latences actives	9141	
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs	9142	
Autres latences actives		
Latences passives	9144	
Ventilation des latences passives		

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTEE ET IMPOTS A CHARGE DE TIERS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte			
A l'entreprise (déductibles)	9145		
Par l'entreprise	9146	32.306,43	7.095,18
Montants retenus à charge de tiers, au titre de			
Précompte professionnel	9147	46.247,75	111.687,86
Précompte mobilier	9148	67,00	45,00

N° 0400.363.639

C 5.15

RELATIONS FINANCIERES AVEC

	Codes	Exercice
LES ADMINISTRATEURS ET GERANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTROLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT L'ENTREPRISE SANS ETRE LIEES A CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTROLEES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES		
Créances sur les personnes précitées	9500	
Conditions principales des créances		
Garanties constituées en leur faveur	9501	
Conditions principales des garanties constituées		
Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur	9502	
Conditions principales des autres engagements		
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	9503	
Aux anciens administrateurs et anciens gérants	9504	

	Codes	Exercice
LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIE (ILS SONT LIES)		
Emoluments du (des) commissaire(s)	9505	7.260,00
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)		
Autres missions d'attestation	95061	3.751,00
Missions de conseils fiscaux	95062	
Autres missions extérieures à la mission révisorale	95063	
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	95081	
Missions de conseils fiscaux	95082	
Autres missions extérieures à la mission révisorale	95083	

Mentions en application de l'article 133, paragraphe 6 du Code des sociétés

N°	0400.363.639	C 6
----	--------------	-----

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 339

ETAT DES PERSONNES OCCUPEES

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS L'ENTREPRISE A INTRODUIT UNE DECLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GENERAL DU PERSONNEL

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	60,0	48,0	12,0
Temps partiel	1002	6,0	4,0	2,0
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	63,3	49,7	13,6
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	91.726	71.769	19.957
Temps partiel	1012	6.150	3.526	2.624
Total	1013	97.876	75.295	22.581
Frais de personnel				
Temps plein	1021	3.556.329,90	2.782.602,79	773.727,11
Temps partiel	1022	238.445,37	136.708,85	101.736,52
Total	1023	3.794.775,27	2.919.311,64	875.463,63
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	64,3	50,7	13,6
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	90.176	70.761	19.415
Frais de personnel	1023	3.539.803,44	2.777.680,18	762.123,26
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

N° 0400.363.639

C 6

	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	60	6	63,3
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	56	6	59,3
Contrat à durée déterminée	111	4		4,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	48	4	49,7
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201	39	2	39,8
de niveau supérieur non universitaire	1202	7	2	7,9
de niveau universitaire	1203	2		2,0
Femmes	121	12	2	13,6
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211	9	2	10,6
de niveau supérieur non universitaire	1212	3		3,0
de niveau universitaire	1213			
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	23	4	25,5
Ouvriers	132	37	2	37,8
Autres	133			

N°	0400.363.639	C 6
----	--------------	-----

PERSONNEL INTERIMAIRE ET PERSONNES MISES A LA DISPOSITION DE L'ENTREPRISE

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

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTREES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice ...	205	4		4,0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210			
Contrat à durée déterminée	211	4		4,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212			
Contrat de remplacement	213			

SORTIES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	305	5		5,0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	5		5,0
Contrat à durée déterminée	311			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312			
Contrat de remplacement	313			
Par motif de fin de contrat				
Pension	340			
Chômage avec complément d'entreprise	341	1		1,0
Licenciement	342	1		1,0
Autre motif	343	3		3,0
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants	350			

N° 0400.363.639

C 6

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

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801	49	5811	14
Nombre d'heures de formation suivies	5802	660	5812	180
Coût net pour l'entreprise	5803	8.684,04	5813	2.481,16
dont coût brut directement lié aux formations	58031	8.684,04	58131	2.481,16
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour l'entreprise	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841	3	5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842	1.774	5852	
Coût net pour l'entreprise	5843	3.614,00	5853	

N° 0400.363.639

C 7

REGLES D'EVALUATION

REGLES D'EVALUATION

Suivant décision du Conseil d'Administration, les éléments constitutifs du patrimoine sont repris dans 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'utilisation effective de l'actif concerné.

COMPTE D'ACTIF

Les Amortissements sont appliqués selon la méthode linéaire pour :

Immobilisations incorporelles

Principalement logiciels d'application (rubrique 21) en 3 ans, à raison de 33.33 %

Immobilisations corporelles

Terrains (rubrique 2200) : non amortissable

Immeubles moyens (rubrique 2210)

Braine-l'Alleud, avenue Alphonse Allard et Nivelles rue Sainte-Barbe en 50 ans, à raison de 2 %

Immeubles sociaux (rubrique 2211)

a) Constructions et acquisitions

Jusqu'au 31/12/1994 à raison de 1,25 %.

Du 01/01/1995 au 31/12/2008 en 30 ans, à raison de 3,33 %.

A partir du 01/01/2009 en 50 ans selon invitation de la SWL, à raison de 2 %.

b) Rénovations autres que PEI

Jusqu'au 31/12/2008 en 20 ans, à raison de 5 % sauf pour le remplacement des toitures en 15 ans, à raison de 6,66 % .

A partir du 01/01/2009 en 20 ans, à raison de 5 % dans tous les cas.

Rénovations PEI

La partie éligible en 50 ans, à raison de 2 %

La partie non éligible en 20 ans, à raison de 5 %

Pour le programme PEI complémentaire en 20 ans, à raison de 5 %

Annotation au sujet des rénovations :

-S'il s'agit d'un ajout pur et simple à la valeur intrinsèque de l'immeuble :

comptabilisation à 100 % du coût réel.

-S'il s'agit d'un remplacement :

Il est pratiqué en plus de la comptabilisation à 100 % du coût réel de la rénovation une désactivation comme suit :

Si la valeur comptable du bien remplacé est connue, cette valeur est désactivée de la comptabilité.

Si la valeur comptable du bien remplacé n'est pas connue, l'extourne est calculée à partir du coût d'investissement désactualisé d'après les coefficients d'actualisation utilisés pour le calcul du loyer.

Un amortissement exceptionnel de la valeur résiduelle est enregistré lorsque le bien initial n'a pas été totalement amorti (cf circulaire SWL 2000/05)

Règles d'évaluation : Ajout 2009

Immobilisations corporelles

N° 0400.363.639

C 7

REGLES D'EVALUATION

Nouvelles constructions dont la première location débute durant un exercice comptable.

Amortissement en 50 ans selon invitation de la SWL, à raison de 2 %. Celui-ci débute l'année de la première mise en location au prorata temporis du nombre de mois.

Garages (rubrique 2212)

A partir du 1/01/2009 en 50 ans, à raison de 2 %

Bâtiments administratifs (rubrique 2213)

A partir du 1/01/2009 en 50 ans, à raison de 2 %
Si rénovation, voir méthode supra.

Les installations de chauffage central et ascenseurs (rubriques 22140 et 22141)

A partir du 1/01/2009 en 20 ans, à raison de 5 %
Si rénovation, voir méthode supra.

Les installations de chauffage bureaux et ateliers (rubrique 22142)

A partir du 1/01/2009 en 20 ans, à raison de 5 %
Si rénovation, voir méthode supra.

Les logements d'insertion (rubrique 22200)

En 12 ans, à raison de 8,33 % (durée de convention de location)

Matériel de chantier, Machines et Matériels des Ateliers (rubriques 23000 et 23100)

En 20 ans, à raison de 5 %.

Mobilier et Mobilier de la salle polyvalente de Ste-Barbe (rubriques 24000 et 24010)

En 10 ans, à raison de 10 %

Matériel et Machines de bureau (rubrique 24100)

En 5 ans, à raison de 20 %

Matériel informatique (rubrique 24110)

En 3 ans, à raison de 33,33 %

GSM et appareils photos (rubrique 24120)

En 1 an, à raison de 100 % si valeur comptable inférieure à 250,00 € hors tva
En 2 ans, à raison de 50 % si valeur comptable supérieure à 250,00 € hors tva

Matériel roulant (rubrique 24200)

En 4 ans, à raison de 25 %

Immeubles en emphytéose (rubrique 2501)

Amortissement selon la durée du bail

En ce qui concerne les immobilisations en cours comptabilisées à la rubrique 27 ainsi que les travaux de rénovation effectués par la régie de la société, transférés dans la rubrique 221 au 31 décembre, il y a lieu de procéder au premier amortissement annuel complet à partir de l'exercice suivant sur la totalité des montants transférés.

Autres évaluations

Immobilisations financières (rubrique 28)

N° 0400.363.639

C 7

REGLES D'EVALUATION

Cautionnements versés comptabilisés à leur valeur nominale

Créances à plus d'un an (rubrique 29)

Les subsides à recevoir (PEI) sont comptabilisés sur base des notifications officielles

Stocks (rubrique 30)

Gestion permanente comptabilisée sur base de prix moyen pondéré

Créances à un an au plus (rubriques 40 et 41)

Les créances sont évaluées à leur valeur nominale.

Des réductions de valeur sont actées sur le total des créances douteuses de manière à couvrir le risque de non récupération des créances.

Est considérée comme douteuse toute créance locative dont la balance est débitrice et pour laquelle le dossier est géré par notre avocat.

Est considérée comme créance irrécouvrable (et fait l'objet d'une écriture de perte) toute créance douteuse pour laquelle la société dispose d'éléments objectifs prouvant que les probabilités de recouvrement sont nulles ou quasiment nulles.

Placement de trésorerie et valeurs disponibles (classe 5)

L'évaluation se fait à la valeur nominale

La société gère ses avoirs financiers en bon père de famille dans le but d'une gestion optimale des deniers publics.

Comptes de régularisation d'actif

Charges à reporter, soit le prorata des charges comptabilisées au cours de l'exercice mais qui sont à rattacher à un exercice ultérieur

Produits acquis, soit le prorata de produits à échoir sur l'exercice ultérieur mais qui sont à rattacher à l'exercice écoulé

COMPTE DE PASSIF

Bénéfice/Perte de l'exercice

Le bénéfice dégagé est affecté en réserves indisponibles (rubrique 1311) après déduction d'un dividende de 5 % du capital versé.

La perte dégagée est portée en rubrique 141.

La méthode d'affectation du résultat est déterminée par l'Assemblée Générale.

Subsides en capital (rubriques 15 et 168)

Les subsides font l'objet de réductions échelonnées par imputation aux comptes 75 et 78, montant transférés en résultats au rythme de la prise en charge des amortissements sur les immobilisations concernées.

Les subsides PEI suivent les règles édictées par la SWL

Provisions pour risques et charges (rubriques 160 et 162)

Une provision pour prépension est constituée afin de couvrir la charge à supporter par la société vis-à-vis du personnel ayant demandé et obtenu une prépension conventionnelle.

La provision pour grosses réparations et gros entretiens constituée à l'époque sur base d'un planning établi sur dix ans et dont le montant ne pouvant être inférieur à 10 % de l'ensemble des loyers de base des logements n'est plus admise par l'Administration fiscale. Le solde n'est plus doté depuis le 1er janvier 2001 et est utilisé en 5 ans, à raison de 20 %.

Dettes à plus d'un an (rubrique 17)

L'évaluation se fait à la valeur nominale

Sont reprises toutes les dettes ayant un terme supérieur à un an telles que les avances reçues de la SWL et les prêts contractés auprès d'organismes privés.

N° 0400.363.639

C 7

REGLES D'EVALUATION

Dettes à un an au plus (rubrique de 42 à 48)

L'évaluation se fait à la valeur nominale

Sont compris toutes les dettes dont le terme contractuel n'est pas supérieur à un an et font l'objet de comptes distincts comme suit :

- Les dettes à plus d'un an échéant dans l'année
- Les établissements de crédit en ce compris le compte courant ordinaire SWL débiteur
- Les autres emprunts
- Les dettes commerciales
- Les impôts et taxes à payer
- Les rémunérations et charges sociales à verser
- Les autres dettes

Est porté en rubrique 44400 " factures à recevoir " toutes livraisons de bien déjà reçues des fournisseurs et les prestations de services exécutées qui n'ont pas encore fait l'objet d'une facture au terme de l'exercice concerné.

Toutes les données salariales reçues du secrétariat social couvrant la période allant du 1er janvier au 31 décembre de l'année sont comptabilisés dans l'exercice concerné.

Une provision pour pécule de vacances est comptabilisée en fin d'exercice.

Comptes de régularisation du passif

Charges à imputer, soit le prorata des charges dont la date d'échéance tombe au cours d'un exercice ultérieur mais qui sont à rattacher à l'exercice écoulé

Produits à reporter, soit le prorata des produits perçus au cours de l'exercice ou d'un exercice antérieur mais qui sont à rattacher à un exercice ultérieur

COMPTE DE RESULTATS

Les charges et produits sont comptabilisés au cours de l'exercice auquel ils se rapportent à leur valeur nominale.

DIVERS

Régime de pension :

Assurance groupe couvrant : la vie, la maladie, les accidents, les frais d'hospitalisation et offre à la prise de pension un capital ou une rente

Cotisation patronale : 4 % des rémunérations brutes mensuelles.

Cotisation personnelle : 2 % des rémunérations brutes mensuelles.

Une assurance hospitalisation est offerte aux membres du personnel et leur famille.

Commentaires sur les comptes annuels

I. Actif

I.1. Actifs immobilisés (Code 20/28)

Immobilisations incorporelles (Code 21)

Poste représentant la valeur des logiciels informatiques : 4.252,30 € en fin d'exercice

Valeur : 122.731,68 € - Amortissements : 118.479,38 €

Acquisition en 2013 de deux licences office et renouvellement d'accon et de l'antivirus.

Immobilisations corporelles (Code 22/27)

Les immobilisations corporelles s'élèvent à 84.584.329,43 € au 31 décembre 2013, contre 80.130.791,44 € au 31 décembre 2012.

Les différents postes (immeubles, chauffages, ascenseurs, matériel, mobilier...) ont été chargés des travaux de rénovation réceptionnés, des productions immobilisées (travaux en régie), des achats de mobilier et de matériel, des chantiers en cours, diminués des amortissements légaux.

Immobilisations financières (Code 28)

Le poste enregistre les cautions versées pour la centrale téléphonique et le secrétariat social HDP.

I.2. Actifs circulants (Code 29/58)

Créances à plus d'un an (Code 29)

Comptabilisation dans cette rubrique du solde relatif aux subsides à recevoir dans le cadre du programme exceptionnel d'investissement, ceux à recevoir du programme exceptionnel complémentaire visant à la sécurisation et à la salubrité du parc locatif, au remplacement du chauffage collectif et du programme "Pivert" visant les isolations de murs, planchers et châssis pour 61 logements sis à Nivelles, 49 logements sis à Quenast et 43 logement sis à Tubize (à savoir : 12.250.675,10 € au 31 décembre 2013 contre 12.712.477,20 € au 31 décembre 2012).

Stocks et commandes en cours d'exécution (Code 3)

Stocks (Code 30/31)

Au 31 décembre 2013, le stock de matières premières s'élève à 458.258,35 € contre 397.230,33€ en 2012.

L'augmentation représente la troisième et dernière phase de constitution du stock chauffage utilisé par la cellule énergie pour le dépannage des chaudières individuelles.

Le stock en cours de fabrication, (rubrique 32), reprend les frais engagés dans les projets de construction de logements destinés à la vente pour Nivelles, Vert Chemin, Braine-le-Château, rue Minon et Rebecq, clos des Augustines (soit au total : 654.031,58 €).

Les immeubles destinés à la vente (rubrique 35) représentent le coût des travaux de construction des deux derniers logements restants à Virginal, rue Gaston Vervueren (328.543,87 €). Le transfert de la rubrique 32 vers la 35 s'effectue à la réception provisoire des travaux.

Créances à un an au plus (Code 40/41)

Créances commerciales (Code 40)

La dette locative et les refacturations se détaillent comme suit :

Locataires en place et partis – Société + les logements en gestion de Nivelles (Ville et CPAS) et la commune de Braine-le-Château	252.316,40 €
Locataires en place et partis 518 appartements de Tubize	34.207,41 €
Clients TVA – dossiers ou une refacturation est établie	8.207,63 €
Réductions de valeurs actées – Irrécouvrables 2013 compris	- 155.397,58 €
	139.333,86 €

Autres créances (Code 41)

Ce poste de 6.414.395,72 € se ventile comme suit :

Impôts belge sur le résultat (imposition 2013 – revenus 2012) à récupérer (solde du VA de 25.000,00 € versé en 2011)	23.863,90 €
Subsides à recevoir - logements moyens, logements d'insertion, article 54 et PEI	5.704.180,56 €
Réduction familles nombreuses à charge de la Région (2012 et 2013)	339.988,48 €
Allocations Région : - allocations de loyer (2013)	31.998,52 €
Tranche de Subside "réfèrent cadastre" à recevoir de la SWL	5.500,00 €
Débiteurs divers – Commune de Waterloo (1)	247.164,78 €
Débiteurs divers – Commune de Braine-l'Alleud (2)	24.599,29 €
Débiteurs divers – Solde exercice 2013 des logements en gestion pour Nivelles et Braine-le Château à rembourser	- 98.688,36 €
Débiteurs divers fournisseurs	129.461,14 €
Garanties locatives de décembre 2013 à recevoir de la SWL	6.327,41 €
TOTAL	6.414.395,72 €

- (1) Ce poste, rubrique 41 « autres créances » de l'Actif du Bilan représente au 31 décembre 2013 les factures reçues de l'entrepreneur pour la partie relative au guichet logement. Montant qui est à récupérer auprès de la commune de Waterloo via facturation.
- (2) Principe identique au point (1) mais concerne la commune de Braine-l'Alleud pour un rez-de-chaussée commercial.
- Par souci de clarté dans les comptes annuels, la partie qui est déjà remboursée par les communes de Waterloo et Braine-l'Alleud est comptabilisée au Passif du Bilan dans la rubrique 48 « autres dettes ». A la fin de l'opération, les comptes 41 et 48 sont regroupés et par conséquent soldés.

Valeurs disponibles (Code 54/58)

Les valeurs disponibles présentent un solde de 586.315,37 €. La baisse par rapport à 2012 se justifie par le retrait du compte courant de la Société des parties non subsidiées des programmes Pivert alors que celles-ci peuvent faire l'objet d'une avance de la Société Wallonne du Logement. La rectification sera demandée en 2014.

Comptes de régularisation (Code 490/1)

Ce montant de 2.732.778,18 € représente :

- La majoration de remboursement des prêts à 25 et 30 ans imputés à la Société (106.506,39 € - 25 ans) (2.131.495,57 € - 30 ans) ;
- Les intérêts afférents au programme plan de redéploiement de l'ancienne dette Société Nationale du Logement (144.568,44 €) remboursable à partir de l'exercice 2040 ;
- Les travaux de voiries non réceptionnés définitivement (350.207,78 €).

2. Passif

2.1. Capitaux propres (Code 10/15)

Capital (Code 10)

Pas de modification en 2013 sur la hauteur du capital souscrit (57.139,20 €) et non appelé (42.854,40 €) par contre, suite au décès de Madame Monique Van Houtte (5 parts) et Monsieur Jean Florquin (15 parts), la Société a enregistré dans le registre des coopérateurs le transfert des vingt parts à Monsieur Raphaël Paré (10 parts) et Monsieur Maurice Dehu (10 parts).

Réserves (Code 13)

Réserve légale (Code 130)

La réserve légale n'a pas été modifiée et se monte à 5.820,54 €. Elle est toujours supérieure à 10 % du capital souscrit.

Réserves indisponibles (Code 131)

Au 31 décembre 2013, ces réserves représentent 5.627.858,13 €. Elles ont été chargées du solde bénéficiaire hors dividendes, soit 1.004.303,80 €.

Réserves immunisées (Code 132)

Ce poste est inchangé au 31.12.2013 et est constitué de

- Boni sur ventes maisons 1.247,47 €
- Réserve pour reconstruction 970.240,70 €

Réserves disponibles (Code 133)

Solde inchangé (1.239.467,62 €). Réserve constituée dans l'optique de favoriser les nouvelles constructions.

Subsides en capital (Code 15)

Ce poste s'élève à 23.136.680,66 € au 31 décembre 2013 contre 21.891.067,60 € au 31 décembre 2012.

Les subsides en capital augmentent de 1.245.613,06 €. Cette croissance représente les nouvelles notifications octroyées par la Société Wallonne du Logement pour la construction à Braine-l'Alleud de cinq logements sociaux au quartier Saint-Zèle (520.000,00 €), à Ittre, 8 logements sociaux aux rues Bruyère et du Centre (754.000,00 €), à Nivelles, 2 logements sociaux à la rue Sainte-Anne (169.000,00 €), à Waterloo, 4 logements sociaux à la drève des 10 Mètres (338.000,00 €).

Le tout est également diminué des amortissements sur subsides comptabilisés pour l'exercice 2013.

2.2 Provisions et impôts différés (Code 16)

Provisions pour risques et charges (Code 160/5)

Pensions et obligations similaires (Code 160)

Au 31 décembre 2013, cette provision (282.984,38 €) a été utilisée à concurrence de 49.161,12 € (paiements au personnel prépensionné).

Grosses réparations et gros entretiens (Code 162)

La provision a été utilisée à raison de 20 % (175.777,98 €). La dernière tranche d'utilisation a été ainsi comptabilisée en 2013.

Impôts différés (Code 168)

Il s'agit d'un impôt de 5,15 % sur les subsides obtenus.

L'impôt différé fait l'objet d'une réduction échelonnée par imputation au résultat à la même cadence que la réduction des subsides. 1.256.246,25 € y sont comptabilisés en fin 2013.

2.3 Dettes

Dettes à plus d'un an (Code 17)

Dettes financières - Etablissements de crédit (Code 173)

Avances et prêts consentis, par l'ex-S.N.L. et la S.W.L. depuis l'agrément de la Société en 1921 (67.188.632,86 €) ainsi que le solde de deux prêts privés auprès de Delta Lloyd SA (507.937,73 €), de l'ING (257.236,59 €).

Autres emprunts (Code 174)

Comptabilisation de trois financements CRAC via la banque Belfius (277.604,54 €).

Autres dettes (Code 178/9)

Montant des garanties locatives garages pour 10.942,89 € enregistré fin 2013.

Dettes à un an au plus (Code 42/48)

Dettes à plus d'un an échéant dans l'année (Code 42)

Montants communiqués par la Société wallonne du Logement et les banques privées, représentant les avances arrivant au remboursement. (2.642.463,37 €)

Dettes commerciales. (Code 440/4)

Se répartissent de la façon suivante :

Fournisseurs : décembre 2013 et P2 SWL	2.646.731,89 €
Factures à recevoir : factures 2013 reçues en 2014	192.688,12 €
	2.839.420,01 €

Dettes fiscales, salariales et sociales (Code 45)

Impôts (Code 450/3)

Représentation du solde

Dettes fiscales estimées – exercice 2013	44.780,77 €
TVA à payer – relatif à la douzième période de l'exercice 2013	32.306,43 €
Précompte professionnel à payer – solde exercice 2013	46.090,83 €
Précompte mobilier sur dividende 2011, 2012 et 2013	67,00 €
	123.245,03 €

Rémunérations et charges sociales (Code 454/9)

Comptabilisation de la cotisation ONSS à verser (46.247,75 €), des provisions pour pécules de vacances (321.582,66 €).

Autres dettes (Code 47/48)

Ce poste justifie son solde par :

Dividendes - Exercices antérieurs non encaissés	156,12 €
Dividendes de l'exercice 2012 et 2013 à payer	1.392,00 €
Avances de loyers Société et Société 518 de Tubize	285.893,49 €
Créditeurs pour frais et consommations société	150.623,54 €
Créditeurs frais et consommations 518 appart. de Tubize	28.394,89 €
Précompte immobilier dû aux locataires	55.741,29 €
Gestion des 518 appartements – Tubize 2013	719.520,89 €
Fond de roulement versé pour contrats APE	2.752,75 €
Divers créditeurs – solde des logements en gestion pour la ville de Nivelles, commune de Braine-le-Château et CPAS de Nivelles	63.745,82 €
Divers créditeurs – Travaux facturés à la commune de Waterloo au 31 décembre 2013 pour la partie relative au guichet logement. Voir également commentaire de la rubrique 41 « autres créances »	99.681,91 €
	1.407.902,70 €

Comptes de régularisation (Code 492/3)

Pas d'enregistrement de charges à imputer sur l'exercice 2013 et comptabilisées dans nos livres en janvier 2013.

3. Compte de Résultats

3.1. Résultats d'exploitation

Marge brute d'exploitation

Ce poste représente au 31 décembre 2013 9.605.940,18 € contre 8.986.473,81 € en 2012, soit une augmentation de 6,89 %. Selon le détail ci-après :

PRODUITS	
Chiffre d'affaires (Code 70)	
Loyers	10.884.626,31 €
Produit de la vente de deux maisons sises à Tubize, rue de la Moisson et à Virginal, rue G. Vervueren	301.562,92 €
Déplafonnement	10.507,83 €
Régularisation loyers limités à 20 % revenus	-580.076,40 €
Régularisation VLN	-83.579,89 €
Logements inoccupés s/rénovation et états des lieux	-303.375,10 €
Mise à jour loyers (arrondi)	113,13 €
Récupérations de frais d'administration	199.933,87 €

Frais et consommations (charges locatives – redevances loyers)	503.278,58 €
Récupérations entretiens et réparations	12.835,26 €
Récupérations diverses - Locataires partis	7.786,93 €
Chambres excédentaires – surloyers	417.965,00 €
Variation de stock constructions destinés à la vente (Code 71)	
Vente d'une maison à Tubize, rue de la Moisson	-306.400,44 €
Productions immobilisées (Code 72)	
Transfert du coût de surveillance	120.318,67 €
Transfert du coût des matières	91.666,00 €
Transfert du coût des mains d'œuvre	328.206,53 €
Transfert des frais d'administration	23.148,20 €
Autres produits financiers (Code 74)	
Allocation de solidarité	43.747,12 €
Intervention APE	55.044,61 €
Subsides 2013 pour référent social	46.314,93 €
Subside « Été solidaire 2013 » + Primes énergies RW	12.169,50 €
Indemnités de gestion des logements de Nivelles, Braine-le-Château	11.773,99 €
Récupérations sur sinistres	80.705,50 €
Produits divers (Précompte prof non redevable)	26.187,06 €
CHARGES	
Approvisionnements (Code 60)	
Achats matériaux Stocks (compris immeubles destinés à la vente)	- 1.094.077,52 €
Variations de stocks (compris immeubles destinés à la vente)	610.200,12 €
Biens et Services divers (Code 61)	- 1.814.642,53 €
Dont frais de restaurant 2013 du Directeur Gérant pour 896,50 €	
MARGE BRUTE D'EXPLOITATION	9.605.940,18 €

Rémunérations et charges sociales (Code 62)

La charge salariale au 31 décembre 2013 s'élève à 3.794.775,27 € soit 7,20 % d'augmentation par rapport à l'exercice 2012. Variation justifiée par :

- Application des biennales fixées par les grilles barémiques pour les employés ;
- Indexation de 2 % des grilles barémiques pour les ouvriers ;
- Indexation générale de 3,15 % depuis le 1^{er} janvier 2013 ;
- Mouvement du personnel durant l'exercice.

Par le biais des activations (surveillants et ouvriers), des subsides (APE) et des récupérations (RW), la charge est diminuée de 695.044,00 € via les comptes de produit. Ce poste ajusté représente 27,26 % du chiffre d'affaires (code 70) et 26,04 % des ventes et prestations (codes 70 à 74).

Amortissements (Code 630)

Les amortissements (2.897.416,18 €) sont appliqués sur l'ensemble des biens immeubles et meubles en respect des directives de la S.W.L. et en accord avec l'administration fiscale.

Dotations et réductions de valeur sur créances commerciales (Code 631/4)

La dotation de 26.162,72 € représente la mise à jour de la provision pour loyers irrécouvrables, calculée sur base de la liste des locataires dont le dossier est géré par l'avocat de la Société.

Provisions pour risques et charges (Code 635/7)

Ce poste justifie son solde comme suit :

Provision G.E.G.R.	
Utilisation à raison de 20 %	- 175.777,98 €
Provision pour "prépension"	
Utilisation : paiements de l'exercice et ajustements provision	- 49.161,12 €
	- 224.939,10 €

Autres charges d'exploitation (Code 640/8)

Ces charges comprennent les diverses taxes et cotisations et principalement le précompte immobilier (928.860,28 €) et la cotisation au fonds de solidarité (94.932,00 €).

A ces montants, il convient d'ajouter les taxes de circulation et les taxes diverses (contrôle technique, radios...) pour 3.072,49 €.

3.2. Résultat financier

Produits financiers (Code 75)

Intérêts de la trésorerie déposée à la Société wallonne du Logement et dans les organismes bancaires (40.883,26 €) ainsi que l'amortissement et intérêts des subsides obtenus (810.041,49 €).

Charges financières (Code 65)

Intérêts compris dans l'annuité à verser à la S.W.L. en remboursement des avances consenties (1.819.659,72 €) ainsi que ceux relatifs aux remboursements des deux prêts privés Delta Loyd SA et ING (33.624,93 €). Différents autres frais financiers concernant des paiements effectués durant l'exercice 2013 (2.917,99 €).

3.3. Résultat exceptionnel

Produits exceptionnels (Code 76)

Ce poste représente 30.246,97 € et concerne l'enregistrement de plus values sur les ventes des deux maisons sises à Tubize et Virginal ainsi qu'un excédant versé par la Région sur les allocations de loyers et qui n'a jamais fait l'objet d'une récupération.

Charges exceptionnelles (Code 66)

Autres charges exceptionnelles (Code 664/8)

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 84.918,26 € en 2013. Ce poste varie en grande partie par la diminution des amortissements et réductions de valeurs exceptionnelles sur des immobilisations corporelles suite aux désactivations.

Prélèvements sur les impôts différés (Code 780)

Echelonnement annuel des impôts afférents aux subsides : 24.089,41 €
(cfr. Passif – Impôts différés (code 168))

Impôts (Code 670/3) et (Code 77)

Estimation d'impôts sur revenus 2013 : 44.780,77 €

Bénéfice de l'exercice (Code 9904)

Le bénéfice de l'exercice s'élève à : 1.005.019,80 €

Bénéfice de l'exercice à affecter (Code 9905) : 1.005.019,80 €

Table des Matière

Chapitre I Rapport d'activités et commentaires sur l'exercice 2012

1.	Avant-propos	1
2.	Patrimoine	1
2.1.	Mises en location	2
2.2.	Vente	2
2.3.	Inventaire du patrimoine	2
2.4.	Construction de logements - Chantiers et projets en cours	4
2.5.	Travaux effectués par la régie d'entretien	8
3.	La location	
3.1.	Attributions	9
3.2.	Les locataires et le loyer	10
4.	Les Candidats-Locataires	15
5.	Le Personnel	
	Organigramme	16
5.1.	Pause-carrière - Crédit-temps	18
5.2.	Prépensions conventionnelles	18
5.3.	Cessation d'activités par fin de contrat	18
5.4.	Cessation d'activités par rupture de contrat	19
5.5.	Contrats de travail : recrutements - prolongations - engagements	19
5.6.	Rénovation du Quartier des Bruyères à Tubize - Suivi social	21
5.7.	Recrutements 2014	21
6.	La vie du Conseil d'Administration (<i>Application des réglementations, suivi des circulaires...</i>)	
	Préambule - Installation du nouveau Conseil d'Administration	21
6.1.	Audit de la Société wallonne du Logement	22
6.2.	Statuts - Capital	23
6.3.	Comité d'Attribution	25
6.4.	Transfert de logements entre l'IPB et Notre Maison	26
6.5.	Union des Villes et Communes de Wallonie - Comité permanent des sociétés de logement de service public	27
6.6.	Création d'une Régie des Quartiers à Braine-l'Alleud en collaboration avec le Centre public d'Action sociale	27
6.7.	Arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2012 modifiant l'AGW du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les SLSP et introduisant des règles de mutation pour les baux à durée déterminée	28
6.8.	Circulaire ministérielle définissant les notions d'urgence sociale et de cohésion sociale	28
6.9.	Décret du 16 mai 2013 - Trêve hivernale des expulsions	29
6.10.	Appel à projets « <i>Référent social</i> » - Programmation 2013	29
6.11.	Code wallon du Logement et de l'Habitat durable - Prises en gestion et mises en location de logements	30
6.12.	Programme communal d'actions en matière de logements 2012-2013	31
6.13.	Programme communal d'actions en matière de logements 2014-2016	32
6.14.	Planning d'investissements PiVert 2	33
6.13.	Planning d'investissements - Fonds propres - Exercice 2014.....	33
6.16.	Comité consultatif des Locataires et Propriétaires	35
6.17.	Recours introduits auprès de la Société wallonne du Logement	35
6.18.	Centrale d'achat - Intercommunale « <i>SEDIFIN</i> »	36
6.19.	Autres dossiers suivis par le Conseil d'Administration	36
6.20.	Loi sur les marchés.....	36
7.	Cash-flow opérationnel	39
8.	Répartition du bénéfice	40

9.	Décharge à donner aux Administrateurs et Commissaire	40
10.	Nominations statutaires.....	40
11.	Budget.....	40

Chapitre 2		
Rapport du Commissaire Réviseur		43

Chapitre 3		
Rapport de Gestion (Article 96 du code des sociétés)		46

Chapitre 4		
Bilan & Compte de Résultats.....		49