

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 2014 et de vous soumettre, pour approbation, les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2014.

Cette brochure est dédiée à la mémoire de

- *Jean-Claude ALBERT, décédé le 3 janvier 2015, Administrateur représentant la Commune de Tubize de 1989 à 1995 et Membre du Comité de Désignation durant la même période.*
- *Yvo BERTI, décédé le 19 février 2015 - Administrateur, représentant les Carrières de Quenast de 2002 à 2008 et de 2008 jusqu'à son décès à titre privé.*

Chapitre I

Rapport d'activités et commentaires sur l'exercice 2014

I. Avant-propos

Au cours de l'année 2014 :

- le Conseil d'Administration s'est réuni à 11 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 Michel JANUTH.
En cas d'absence ou d'empêchement et en vertu de l'article 4 du règlement d'ordre intérieur, le Président est remplacé par le Vice-Président. En cas d'absence ou d'empêchement du Vice-Président, la séance est présidée par l'Administrateur le plus âgé ou par un Administrateur désigné par le Président.
- le Comité d'Attribution s'est réuni à 11 reprises sous la présidence de Christian BRANCHE.
En cas d'absence ou d'empêchement du Président du Comité, la séance est présidée par le membre le plus âgé.

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 25 juin 2014, Assemblée lors de laquelle Julien DEHOUT, Commissaire Réviseur, représentant Philippe BERIOT, Commissaire Réviseur représentant lui-même le bureau MOORE STEPHENS RSP, a présenté son rapport, conformément à la législation.

En 2014, les différents services du Roman Pais ont géré de nombreux dossiers techniques et administratifs, notamment :

- finalisation des chantiers de l'ancrage 2012-2013 ;
- lancement de l'opération « PiVert 2 » ;
- « Quartier en transition » ;
- réorganisation du Service technique (administratif et régie) ;
- procédure de rachat des clos de la Bruyère à Tubize ;
- modification de la législation locative ;
- poursuite du contrat d'objectifs avec la Société wallonne du Logement ;
- ...

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...) et de son site Internet.

2. Patrimoine

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

En 2014, la Société a mis en location : 3 appartements sociaux sis à Waterloo, chaussée de Bruxelles (loués au CPAS de Waterloo sur base de l'Article 132)

Outre les 494 appartements des clos de la Bruyère à Tubize gérés pour la Société wallonne du Logement, le Roman Pais gère également des logements pour le compte des Communes et CPAS :

- | | | |
|--------------------------------|---|---|
| • Commune de Braine-le-Château | ➔ | 12 appartements |
| • Ville de Nivelles | ➔ | 10 maisons + 18 appartements |
| • CPAS de Nivelles | ➔ | 10 appartements seniors adaptés PMR |
| • Commune d'Ittre | ➔ | 4 appartements (mandat de gestion signé en 2015 mais réquisitionnés en 2014 par le CPAS suite à de graves inondations subies dans la Commune en juillet 2014) |

Les logements suivants ont été réceptionnés en fin d'année 2014 mais ne seront mis en location qu'en 2015 :

- 3 appartements sociaux sis à Braine-l'Alleud, Grand Place Baudouin 1^{er} (Réception provisoire 05/11/2014)
- 5 logements durables sis à Tubize, rue des Mouettes (Réception provisoire : 20/11/2014)
- 7 maisons sociales dont 2 adaptées PMR sises à Waterloo, chemin du Bon Dieu de Gibloux (Réception provisoire : 15/12/2014)

Le Conseil d'Administration a décidé d'exercer son droit de préemption à deux reprises au cours de l'année écoulée pour deux maisons sises à Braine-l'Alleud, clos du Cyprès, 78 et clos du Séquoia, 17. Ces maisons seront mises en location dans le courant de l'année 2015.

De plus, douze droits de préemption ont été soumis à l'avis des Administrateurs pour des prix allant de 160.000,00 € à 240.000,00 € hors frais, pour des maisons trois chambres.

2.2. Vente

La Société a poursuivi, en 2014, sa politique de « non-vente » du patrimoine existant afin de ne pas encore alourdir la liste des candidats locataires.

Les huit maisons de l'avenue Jean Devreux à Braine-le-Château étant terminées, le Conseil d'Administration a finalisé la procédure d'attribution de ces logements aux candidats acquéreurs au début de l'année 2015.

2.3. Inventaire du patrimoine

Le tableau ci-après reprend le patrimoine géré par la Société au 31 décembre 2014 (Clos de la Bruyère à Tubize y-compris)

Communes	Propriétés du Roman Païs		Logements en gestion		Total
	Maisons	Appartements	Maisons	Appartements	
Braine-l'Alleud	430	97	0	0	527
Braine-le-Château	28	11	0	12	51
Ittre	24	11	0	4	39
Nivelles	649	542	10	28	1229
Rebecq	208	40	0	0	248
Tubize	494	147	0	494	1135
Waterloo	7	47	0	0	54
Totaux généraux	1840	895	10	538	3283
	2735		548		

Les appartements moyens sont au nombre de 74 répartis comme suit :

- Braine-l'Alleud 16
- Nivelles 30
- Tubize 8
- Waterloo 20

Les logements pour personne à mobilité réduite (PMR) se répartissent comme suit :

- 8 appartements à Nivelles
- 2 appartements à Clabecq
- 2 maisons à Nivelles
- 2 maisons à Waterloo (location 2015)
- 10 appartements seniors pris en gestion pour le CPAS de Nivelles (« El Rochèle ») 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 gérés par Commune				
Communes	Maisons	Appartements	Totaux	Total/Entité
Braine-l'Alleud	430	97	527	527
Braine-le-Château	0	12	12	51
Wauthier-Braine	28	11	39	
Ittre	0	7	7	39
Virginal	24	8	32	
Nivelles	633	570	1203	1229
Baulers	26	0	26	
Rebecq	49	40	89	248
Quenast	159	0	159	
Tubize	258	599	857	1135
Clabecq	236	34	270	
Saintes	0	8	8	
Waterloo	7	47	54	54
TOTAUX	1850	1433	3283	3283

Détail du patrimoine par Commune et type de logement	Maisons	Appartements
Baulers	26	/
Cité Jardin - Rue du Vivier	26	
Braine-l'Alleud	430	97
Avenue Alphonse Allard (dont 10 appartements moyens)		24
Avenue Germinal (Logements seniors)		24
Barrière	290	
Champ St-Zèle	139	
Rue du Château, 16 (Bail emphytéotique)	1	
Rue du Vignoble (Logements seniors - Bail emphytéotique)		40
Rue Fortemps (Logements moyens)		6
Grand Place Baudouin 1 ^{er} (Location 2015)		3
Braine-le-Château	/	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	/	7
Rue Haute (Bail emphytéotique)		3
Rue de Fauquez, 9 (Logements en gestion)		2
Rue de Rouge Bouton, 35 (Logements en gestion)		2
Nivelles	633	570
Vert Chemin	230	74
Maillebotte	331	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	/
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	
Rebecq	49	40
Avenue des Croix du Feu (+ Rue du Rastadt + Rue de la Chapelle)	44	
Maisons des Carrières	5	
Clos des Augustines (Logements seniors)		40
Saintes	1	8
Résidence Jules Trullemans		8
Tubize	258	599
Stierbecq	219	32
Chaussée d'Hondzocht	2	
Rue du Merchin	14	
Rue Papeux	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	17	
Rue des Mouettes (Logements durables - Location en 2015)	5	
Clos de la Bruyère		494
Virginal	24	8
Fontaine Rosée (Bail emphytéotique)	12	
Rue Gaston Vervueren	12	8
Waterloo	7	47
Drève de l'Infante (Bail emphytéotique)		24
Rue de la Station (Logements moyens - Bail emphytéotique)		20
Chaussée de Bruxelles, 434-436 (Bail emphytéotique)		3
Chemin du Bon Dieu de Gibloux (Bail emphytéotique - Location en 2015)	7	
Wauthier-Braine	28	11
Rue Flachaux	28	11
TOTAL	1850	1433

2.4. Construction de logements : Chantiers et projets en cours

Sous la responsabilité de Bernard WILLEM, le Service technique a poursuivi la réalisation des chantiers inscrits dans l'ancrage 2012-2013. En parallèle, les dossiers notifiés en 2014 ont également été mis en œuvre par le service.

En suivi de toutes les opérations déjà menées l'année précédente, les collaborateurs du Service mettent leur énergie à bon escient pour gérer au mieux tous les dossiers. Hormis les dossiers inscrits dans les plans d'ancrage communaux, le programme PiVert (phases 1 et 2) et « Quartiers en transition » requièrent aussi toute l'attention du Service.

Systématiquement, le suivi des chantiers et projets n'est pas détaillé 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

- La construction des 3 logements sociaux et du rez-de-chaussée commercial, situé Grand Place Baudouin 1^{er} ne connaît pas de problématique majeure si ce n'est la difficulté liée aux états des lieux avec la propriété voisine et la lenteur de l'entrepreneur.
En mars 2014, l'Entreprise POCHET est invitée par le CNAC (Comité National d'Action pour la sécurité et l'hygiène dans la Construction) à mettre en œuvre des mesures de protection nécessaires.
Suite aux plaintes répétées du voisin, une rencontre est programmée en juin 2014 avec l'Echevin de l'Urbanisme. Les conclusions de l'Echevin sont les suivantes : le Roman Païs respecte strictement le permis d'urbanisme, tout est donc en ordre et le voisin en est informé.
La réception provisoire s'est déroulée le 5 novembre 2014. Toutefois, les remarques subsistantes ne seront soulevées que le 17 décembre 2014.
- Suite à une nouvelle demande de permis d'urbanisme en vue de la construction des logements sociaux à la rue des Bleuets, la Société participe le 20 mars 2014 à l'enquête publique prévue dans la procédure.
Le 17 avril 2014 se tient la réunion de la CCATM (Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de la mobilité). Le voisinage soulève notamment les problématiques de la mobilité et de la présence d'un tilleul remarquable. Pour temporiser les riverains en matière de roulage, la Commune analyse la possibilité de destiner les logements de la rue des Bleuets uniquement à des seniors. Cette proposition est envisageable, les appartements comportant une ou deux chambres.

En conclusion d'une réunion tenue en août 2014, le Fonctionnaire délégué de l'Urbanisme souhaite qu'une proposition architecturale soit faite en tenant compte de l'arbre. Après réflexion, le Directeur technique propose au CPAS de conserver partiellement le projet, en ne construisant que 9 appartements sur les 14 prévus. Par la suite, une deuxième phase donnerait la possibilité de construire les 5 derniers logements si l'arbre n'est pas classé.

2.4.2. Braine-le-Château

- a) Après analyse et réflexion, le Collège décide d'abandonner le dossier initial en vue de la construction de logements à vendre à la rue Minon.
- b) Dans le cadre de la construction des 8 logements destinés à la vente construites à l'avenue Jean Devreux la Société et la Commune décident le 15 janvier 2014 que toutes les bordures seront remplacées, tout comme le trottoir en dolomie, les bordures, les filets d'eau ainsi que le sentier qui longe la nouvelle cure. L'Administration communale prendra en charge l'aménagement d'une bande de 4 mètres de large le long du sentier (côté « police ») permettant l'accès à la parcelle qui sera recédée par la suite à la Commune. L'Administration communale prendra également en charge la réalisation des places de parking à construire sur l'avenue Jean Devreux. En juin 2014, les maisons étant quasiment terminées, les travaux des abords peuvent débuter. La réception provisoire est donnée le 4 juillet 2014. Néanmoins, vu les remarques soulevées par la Société, des montants sont retenus sous réserve d'exécution de travaux non conformes le jour de la réception. Les travaux d'abords seront réalisés ultérieurement. Les travaux retardés débutent le 22 septembre 2014. Les prix de vente sont définis par les Administrateurs réunis en séance du 17 décembre 2014 (voir point 6.14. de la brochure).

2.4.3. Ittre

- a) Le 26 février 2014, le Conseil d'Administration attribue le marché de services d'architecture pour la construction de 4 logements sociaux à la rue du Centre au Bureau Cédric Van Haeren de Nivelles, pour un montant forfaitaire de 23.850,00 €. Ce programme est inscrit à l'ancrage 2014. Le 11 mars 2014, la Société wallonne du Logement approuve l'esquisse du projet et invite la Société à solliciter le permis d'urbanisme.
- b) Le 26 février 2014, le Conseil d'Administration attribue le marché de services d'architecture pour la construction de 4 logements sociaux à l'angle des rues Vandervelde et Gaston Vervueren au Bureau Citau de Gosselies, pour un montant forfaitaire de 30.000,00 €. Ce programme est inscrit à l'ancrage 2014. Le 11 mars 2014, la Société wallonne du Logement approuve l'esquisse du projet et invite la Société à solliciter le permis d'urbanisme.

2.4.4. Nivelles

- a) En vue de la finalisation des « Chabotes » (projet de construction de 43 maisons destinées à la vente), le Conseil d'Administration attribue le marché de services d'architecture en mars 2014, au Bureau « PIRON étude en construction » pour un montant forfaitaire de 502.000,00 €. En effet, une nouvelle négociation a été lancée avec les soumissionnaires suite à une demande de la Société wallonne du Logement. Le 19 novembre 2014, une réunion se tient au CPAS de Nivelles, afin d'analyser la première phase des travaux du Bureau d'architecture PIRON. Les différentes parties émettent un avis favorable quant à la continuation de la mission, sur base des premières conclusions de l'auteur de projet. En outre, le 26 novembre 2014, la Société wallonne du Logement prévient la Société de l'achat du terrain privé d'une superficie d'environ un hectare. Cette acquisition permettra une analyse globale de la ZACC (Zones d'Aménagement Communal Concerté), sachant que des voies de sortie du futur quartier ont été prévues sur cette surface par le RUE (Rapport Urbanistique et Environnemental).
- b) Dans le cadre de l'appel à projets pour la réhabilitation du quartier Sainte Barbe : « Sainte Barbe, un esprit de quartier », le marché de services d'architecture, à caractère européen, est en cours. L'ouverture des soumissions est prévue le 5 février 2015. Ce projet est détaillé dans le chapitre 6 (point 12).
- c) La création de 2 logements sociaux à la rue Sainte Anne, 2 & 4 est inscrite au plan d'ancrage 2012-2013. Néanmoins, le projet est à l'arrêt suite à un affaissement de l'égouttage général en voirie. Le 22 octobre 2014, Pierre HUART, Vice-Président, informe les Administrateurs de l'évolution de ce projet : la Ville de Nivelles a reçu l'injonction de raser ces bâtiments en urgence.

Pour mémoire, le Receveur de l'Enregistrement avait effectué une estimation de ces biens en mai 2013 :

- Constructions :
 - Rue Sainte-Anne, 2 : 125.000,00 €
 - Rue Sainte-Anne, 4 : 110.000,00 €
- Terrain nu : 200,00 €/m² pour 74 ca, soit 14.800,00 € pour les deux bâtiments

Il n'y aurait donc lieu que de tenir compte de l'estimation du terrain nu, les frais de démolition avancés par la Ville seront à charge du propriétaire actuel.

2.4.5. Rebecq

- a) En vue du remplacement de voûtes en caves dans 29 logements sis rue de Saintes et Chemin Vert, le Conseil d'Administration, réuni le 27 août 2014, attribue le marché de travaux à la société Hullbridge pour un montant de 823.382,59 €.
Une réunion d'information se déroule le 13 novembre 2014 dans la salle polyvalente de Rebecq afin d'expliquer aux locataires des logements la procédure et l'accompagnement social qui seront mis en place pour la rénovation de leur logement.
- b) Le projet de construction de 13 logements moyens destinés à la vente au clos des Augustines se déroule sans grande remarque et selon les prescrits du cahier des charges.
En juin 2014, l'Entreprise CBD entame la construction des abords des logements. La réception provisoire est programmée en janvier 2015, après que le Conseil d'Administration ait approuvé un supplément de travaux d'un peu plus de 2.100,00 € par maison.
- c) Vu le rapport d'enquête de salubrité concernant la maison sise rue du Faubourg, 19, le Collège réinscrit ce projet dans le plan d'ancrage 2014-2016.

2.4.6. Tubize

- a) Dans le cadre des travaux de rénovation des 4 maisons de la phase III des ex-Forges de Clabecq, les rénovations du clos Bayard et de la rue Vandermeulen avancent bien. Le logement de la rue Marcoux, suite au déplafonnage, présente un décrochage de toute la façade avant. Un épinglage est donc prévu. Pour la rénovation du logement sis rue Eugène Germeau, il est prévu de déménager les locataires dans un logement, grâce à l'appui du Service social, dès libération dans les environs du centre de Tubize pour déménager les locataires et débiter les travaux.
Les deux premiers lots sont respectivement réceptionnés les 3 juillet et 20 août 2014. Le troisième logement est réceptionné le 28 novembre 2014. Les travaux dans la quatrième maison n'ont pas encore pu être entamés car aucun logement ne s'est encore libéré aux environs du centre de Tubize pour le transfert provisoire des locataires.
- b) La construction des 5 logements durables de la rue des Mouettes se déroule très bien. L'architecte et la Société n'ont qu'à féliciter l'Entreprise MCI pour son sérieux et son excellent suivi de chantier.
L'extension au réseau électrique est prise en charge par ORES car les futures maisons sont situées dans un lotissement déjà existant, et donc en zone publique.
La réception provisoire est accordée le 20 novembre 2014, sans remarque complémentaire.
- c) Vu le refus d'octroi de permis d'urbanisme pour le projet de construction de 4 logements (2 sociaux et 2 moyens) au 95, rue des Déportés à Clabecq, ce projet sera complètement avorté en 2015. La Société envisagera la vente de cette maison.
- d) Le Bureau Plan 7 de Mons travaille sur le dossier de construction de 12 logements intergénérationnels à l'avenue de Mirande. Le dossier base d'adjudication est prévu pour le premier trimestre 2015.
- e) Le Bureau Plan 7 de Mons travaille sur le dossier de construction de 4 logements à l'avenue de Scandiano. Le dossier base d'adjudication est prévu pour le premier trimestre 2015.

2.4.7. Waterloo

- a) Le chantier de construction de 7 logements au chemin du Bon Dieu de Gibloux se déroule normalement hormis quelques remarques soulevées par le Coordinateur sécurité. La réception provisoire s'est déroulée le 15 décembre 2014, dans l'attente de la dénomination définitive de la voirie. L'Entreprise CBD a disposé d'un délai courant jusqu'au 26 janvier 2015 pour lever les quelques remarques établies par la Société et l'Architecte.
- b) En septembre 2014, le Bureau THEMA présente une esquisse du projet afin d'obtenir un premier avis de Monsieur RADELET, Fonctionnaire délégué, en vue de la construction de 4 logements sociaux à la drève des Dix Mètres (plan d'ancrage 2012-2013).

La parcelle concernée fait partie d'un projet appelé « *Bella Vita* » et occupée suivant le permis par un espace de parkings réservés aux futurs logements. Néanmoins, lors de la réunion annuelle du plan d'ancrage, la Commune a confirmé que la parcelle concernée relevait d'une charge d'urbanisme. De l'avis de Monsieur RADELET dépend l'accent définitif à donner au projet initial (soit la poursuite de ce projet, soit la réorientation des subsides vers un autre endroit de la Commune).

- c) Le 17 décembre 2014, le Conseil d'Administration attribue le marché de services d'architecture pour la démolition et la reconstruction de trois logements sis à la rue Emile Dury, 16. Après analyse du rapport de la procédure négociée sans publicité, ledit marché est attribué au Bureau Bernard DEFRENNE de Walhain, pour un montant forfaitaire de 28.000,00 €.

2.5. Travaux effectués par la Régie d'entretien

Le tableau ci-après reprend un récapitulatif des bons de travail créés en 2014 pour des travaux (hors rénovations)

Description	Société	Clos de la Bruyère
Nombre de bons créés :		
• Bons « Régie »	5139	524
• Bons « Fournisseurs »	447	57
Bons « Régie » valorisés avec un montant à charge de la Société > 14,00 € :		
• Nombre	4191	465
• Montant à charge de la Société	968.326,20 €	68.609,54 €
• Montant à charge du locataire	9.639,48 €	1.354,38 €
Bons « Fournisseurs » valorisés (hors rénovations)		
• Nombre	365	52
• Montant à charge de la Société	466.632,72 €	36.214,68 €
• Montant à charge du locataire	0,00 €	0,00 €
Nombre de bons non valorisés (hors rénovations)		
• Bons « Régie »	454	83
• Bons « Fournisseurs »	87	7
Nombre de bons supprimés (hors rénovations)		
• Bons « Régie »	19	3
• Bons « Fournisseurs »	12	2

3. La location

3.1. Attributions

En 2013, 154 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 4,69 %

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	Waterloo (Moyens)	Nombre total de logements
Log.	16	506	51	3	32	1199	30	159	89	270	853	8	27	20	3263
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
2014	0	23	1	0	0	62	2	11	2	15	32	1	3	2	154
Moyenne annuelle	2,44	19,60	1,90	0,60	1,40	70,70	4,40	7,90	6,00	11,90	22,20	1,80	1,60	1,40	15,24

Répartition des désignations et attributions - 2014

Désignations - Comité d'Attribution									
Mutations	Points	Ancienneté	Cohésion sociale	Urgence sociale	Force majeure	R.précaires	R.modestes	R.moyens	Total mensuel
8/01/2014	5	11	3				4	4	19
5/02/2014	6	13	5	1			14	5	25
5/03/2014	8	11	3				9	4	22
3/04/2014	4	12	1				6	5	17
7/05/2014	5	6	1		1		5	2	13
4/06/2014	3	7					5	2	10
2/07/2014	2	13	1	3			10	7	19
3/09/2014	7	16	3			2	14	7	28
1/10/2014	7	12	3				4	9	23
5/11/2014	5	19	1				10	10	25
3/12/2014	9	19	4	1		1	20	3	34
	61	140	25	5	1	3	108	62	235
									Total annuel
									235
									Total FM
									222
									Total net
									222
%	26,29%	40,34%	10,78%	2,16%	0,43%	40,34%	25,62%	4,02%	
min.30%		max.20%	max.20% (1)	max.20% (2)		min.10% (hors mutations)		max.3% (hors mutations)	
		X (1) + (2)		2,59%	max.20%				

Attributions - Locataires entrants									
Mutations	Points	Ancienneté	Cohésion sociale	Urgence sociale	Force majeure	R.précaires	R.modestes	R.moyens	Total mensuel
Janvier	4	5	3			1	4	4	13
Février	7	7	2				7	2	16
Mars	2	4	3				2	5	9
Avril	2	5	4				6	3	11
Mai	5	7	3				8	2	15
Juin	2	12					8	3	14
Juillet	1	7			1		5	2	9
Août	1	5					3	2	6
Septembre	1	9	1		1		6	5	12
Octobre	1	2					2		3
Novembre	1	9					5	4	10
Décembre	6	6	2				3	5	14
	33	78	18	0	2	1	59	37	132
									Total annuel
									132
									Total FM
									131
									Total net
									131
%	23,19%	59,54%	13,74%	0,00%	1,53%	40,20%	37,76%	2,04%	
min.30%		max.20%	max.20% (1)	max.20% (2)		min.50% (hors mutations)		max.5% (hors mutations)	
		X (1) + (2)		1,53%	max.20%				

Remarque : Les 2 tableaux repris ci-dessus ne reprennent pas les désignations "Hors statistiques" (Transferts PEI, Articles 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 2014 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 2014 :

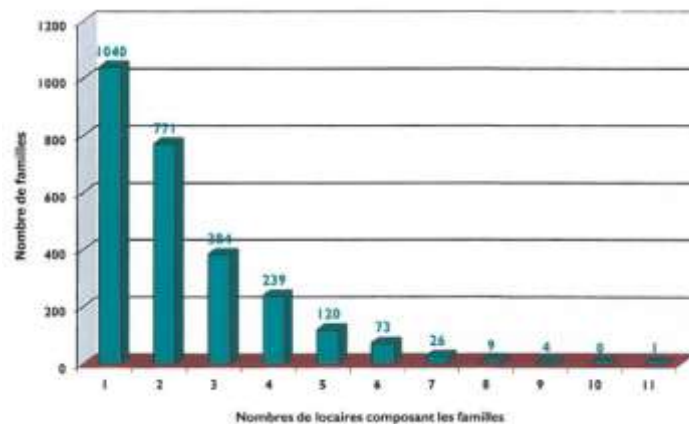
Société		Clos de la Bruyère
X1 = 6 % & X2 = 12 %	Coefficient de revenus	X1 = 6 % & X2 = 12 %
6 %	Coefficient du loyer de base	6 %
LB x 200 %	Valeur locative normale	LB x 200 %
19.539,43 €	Revenus moyens des locataires	16.570,23 €
352,08 €	Loyer mensuel moyen	270,60 €
2,14 €	Charges mensuelles moyennes :	Pas de maison
57,06 €	- Maisons - Appartements	46,88 €

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

Société - Nombre de locataires : 6031

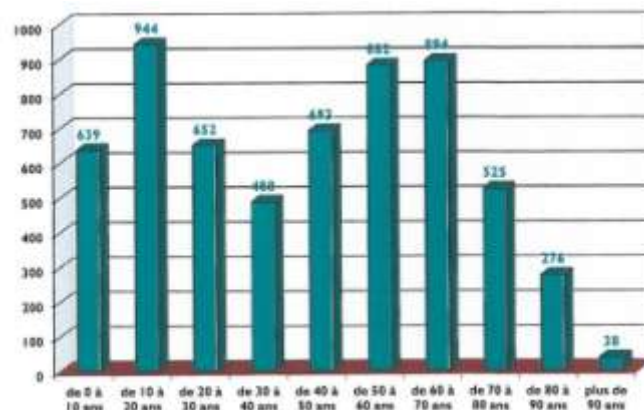
Composition des ménages

Nbre de personnes	Nbre de familles	%
1	1040	39,00 %
2	771	28,91 %
3	384	14,40 %
4	239	8,96 %
5	120	4,50 %
6	73	2,74 %
7	26	0,97 %
8	9	0,34 %
9	4	0,15 %
10	0	0,00 %
11	1	0,04 %



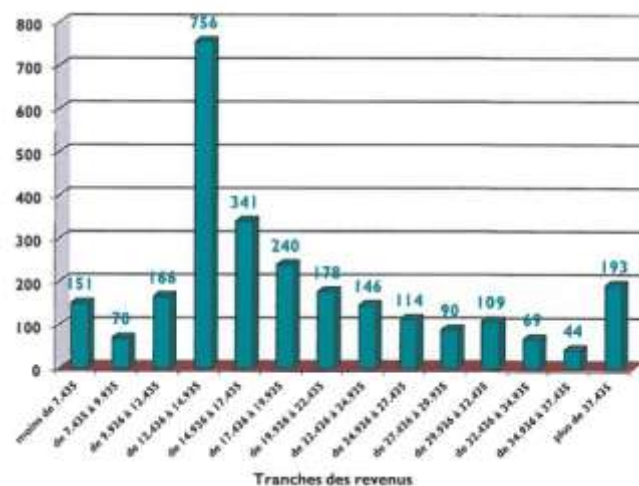
Pyramide des âges

Âge	Nbre	%
de 0 à 10 ans	639	10,35 %
de 10 à 20 ans	944	15,28 %
de 20 à 30 ans	652	10,56 %
de 30 à 40 ans	488	7,90 %
de 40 à 50 ans	693	11,22 %
de 50 à 60 ans	882	14,28 %
de 60 à 70 ans	894	14,48 %
de 70 à 80 ans	525	8,50 %
de 80 à 90 ans	276	4,47 %
plus de 90 ans	38	0,62 %



Revenus des ménages

Montant	Nbre	%
moins de 7.435	151	5,66 %
de 7.435 à 9.935	70	2,62 %
de 9.936 à 12.435	166	6,22 %
de 12.436 à 14.935	756	28,34 %
de 14.936 à 17.435	341	12,78 %
de 17.436 à 19.935	240	9,00 %
de 19.936 à 22.435	178	6,67 %
de 22.436 à 24.935	146	5,47 %
de 24.936 à 27.435	114	4,27 %
de 27.436 à 29.935	90	3,37 %
de 29.936 à 32.435	109	4,09 %
de 32.436 à 34.935	69	2,59 %
de 34.936 à 37.435	44	1,65 %
plus de 37.435	193	7,23 %



Occupation des logements		
Chambres par logement	Occupants	Nbre
1	1	426
	2	53
2	1	223
	2	206
	3	57
	4	21
	5	1
3	6	2
	1	349
	2	452
	3	279
	4	182
	5	96
	6	47
	7	9
4	8	2
	9	1
	1	36
	2	44
	3	34
	4	28
	5	15
	6	16
	7	10
5	8	5
	9	1
	1	6
	2	16
	3	14
	4	8
	5	8
	6	8
	7	7
	8	2
	9	2
	11	1

Nationalités		
Europe	5678	94,15 %
Belgique	5239	92,27 %
Italie	265	4,67 %
France	65	1,14 %
Espagne	30	0,53 %
Roumanie	14	0,25 %
Portugal	12	0,21 %
Russie	12	0,21 %
Pologne	8	0,14 %
Allemagne	7	0,12 %
Albanie	6	0,11 %
Croatie	4	0,07 %
Grèce	4	0,07 %
Pays-Bas	4	0,07 %
Ex-Yougoslavie	3	0,05 %
Arménie	2	0,04 %
Luxembourg	2	0,04 %
Bulgarie	1	0,02 %
Afrique	342	5,67 %
Maroc	165	48,25 %
Rép. du Congo	70	20,47 %
Burkina Faso	16	4,68 %
Rwanda	14	4,09 %
Algérie	11	3,22 %
Togo	9	2,63 %
Djibouti	9	2,63 %
Cameroun	8	2,34 %
Angola	7	2,05 %
Tunisie	7	2,05 %
Niger	5	1,46 %
Afrique du Sud	5	1,46 %
Guinée	4	1,17 %
Mauritanie	3	0,88 %
Côte d'Ivoire	3	0,88 %
Ghana	2	0,58 %
Madagascar	2	0,58 %
Turquie	1	0,29 %
Liban	1	0,29 %
Amérique	2	0,03 %
USA	1	50,00 %
Canada	1	50,00 %
Amérique du Sud	4	0,07 %
Brésil	2	50,00 %
Argentine	1	25,00 %
Chili	1	25,00 %
Asie	5	0,08 %
Indonésie	5	100,00 %

Situation professionnelle		
Catégorie	Nbre	%
Actifs	1053	24,99 %
Ouvriers	633	60,11 %
Employés	354	33,62 %
Intérimaires ouvriers	19	1,80 %
Intérimaires employés	23	2,18 %
Indépendants	19	1,80 %
Gardiennes ONE	5	0,47 %
Non actifs	3161	75,01 %
Pensionnés	1139	36,03 %
Chômeurs	790	24,99 %
Sans revenus	503	15,91 %
Mutuellistes	516	16,32 %
DIS (Droit à l'Intégration sociale - « ex-minimexés »)	88	2,78 %
Pré-pensionnés	62	1,96 %
Handicapés reconnus	63	1,99 %

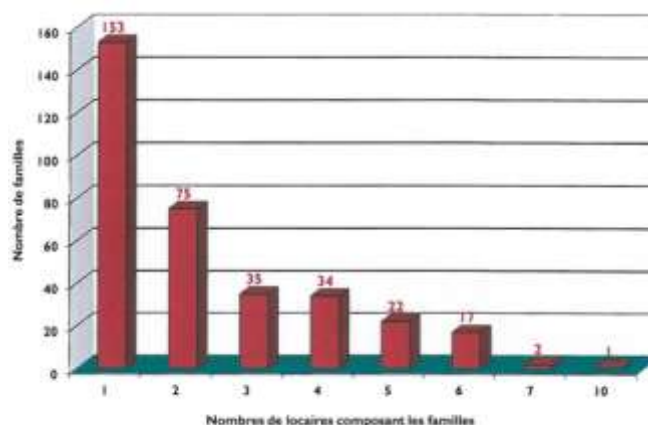
Au sein des ménages, la Société compte 1817 étudiants qui ne sont pas repris dans les « non actifs ».



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

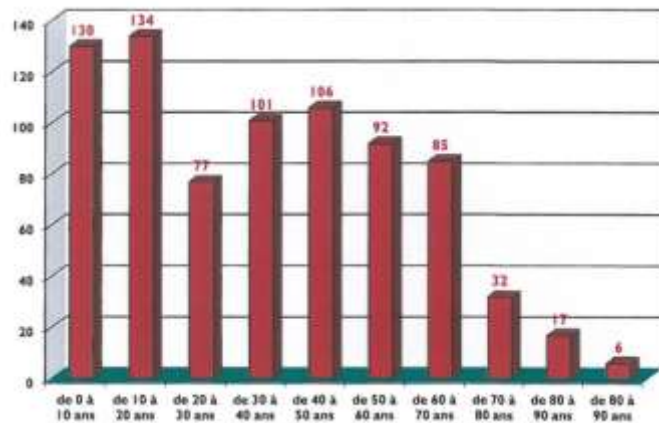
Composition des ménages

Nbre de personnes	Nbre de familles	%
1	153	45,13 %
2	75	22,12 %
3	35	10,32 %
4	34	10,03 %
5	22	6,49 %
6	17	5,01 %
7	2	0,59 %
10	1	0,29 %



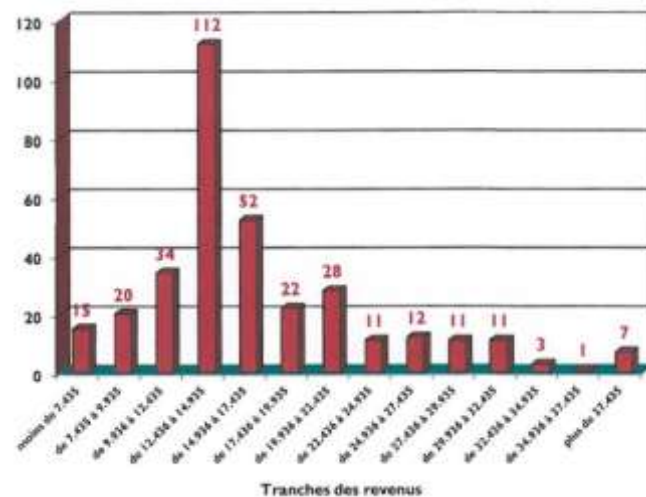
Pyramide des âges

Âge	Nbre	%
de 0 à 10 ans	130	16,67 %
de 10 à 20 ans	134	17,18 %
de 20 à 30 ans	77	9,87 %
de 30 à 40 ans	101	12,95 %
de 40 à 50 ans	106	13,59 %
de 50 à 60 ans	92	11,79 %
de 60 à 70 ans	85	10,90 %
de 70 à 80 ans	32	4,10 %
de 80 à 90 ans	17	2,18 %
plus de 90 ans	6	0,77 %



Revenus des ménages

Montant	Nbre	%
moins de 7.435	15	4,42 %
de 7.435 à 9.935	20	5,90 %
de 9.935 à 12.435	34	10,03 %
de 12.435 à 14.935	112	33,04 %
de 14.935 à 17.435	52	15,34 %
de 17.435 à 19.935	22	6,49 %
de 19.935 à 22.435	28	8,26 %
de 22.435 à 24.935	11	3,24 %
de 24.935 à 27.435	12	3,54 %
de 27.435 à 29.935	11	3,24 %
de 29.935 à 32.435	11	3,24 %
de 32.435 à 34.935	3	0,88 %
de 34.935 à 37.435	1	0,29 %
plus de 37.435	1	2,06 %



Occupation des logements		
Chambres par logement	Occupants	Nbre
1	1	79
	2	2
2	1	57
	2	56
	3	14
	4	6
	5	2
3	1	11
	2	14
	3	14
	4	7
	5	1
	6	1
4	1	6
	2	3
	3	6
	4	19
	5	19
	6	
	7	
6	3	1
	4	2
	6	2
	7	1
	10	1

Nationalités		
Europe	715	91,67 %
Belgique	664	92,87 %
France	14	1,96 %
Allemagne	8	1,12 %
Pays-Bas	5	0,70 %
Macédoine	4	0,56 %
Slovaquie	2	0,28 %
Italie	1	2,10 %
Ex-Yougoslavie	1	0,14 %
Pologne	1	0,14 %
Portugal	1	0,14 %
Afrique	65	8,33 %
Maroc	28	43,08 %
Rép. du Congo	21	32,31 %
Ethiopie	4	6,15 %
Niger	4	6,15 %
Madagascar	3	4,62 %
Guinée	1	1,54 %
Djibouti	1	1,54 %
Algérie	1	1,54 %
Togo	1	1,54 %
Burkina Faso	1	1,54 %

Situation professionnelle		
Catégorie	Nbre	%
Actifs	113	22,92 %
Ouvriers	81	71,68 %
Employés	31	27,43 %
Indépendants	1	0,88 %
Non actifs	380	77,08 %
Chômeurs	127	33,42 %
Sans revenus	74	19,47 %
Pensionnés	79	20,79 %
Mutuellistes	67	17,63 %
DIS (Droit à l'Intégration sociale - « ex-minimexés »)	30	7,89 %
Handicapés reconnus	1	0,26 %
Prépensionnés	2	0,53 %

Au sein des ménages, les clos de la Bruyère comptent 287 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
119.463,40	155.257,16	274.720,56	28.074,04	71.698,13	99.772,17
129.249,10	155.550,57	284.799,67	27.210,98	71.202,68	98.413,66
121.079,00	155.677,15	276.756,15	23.027,74	70.749,49	93.777,23
113.372,26	156.185,18	269.557,44	21.617,65	70.632,59	92.250,24
126.394,24	154.803,70	281.197,94	22.682,59	70.327,22	93.009,81
120.653,68	156.827,54	277.481,22	19.482,79	72.783,38	92.266,17
126.596,18	155.525,90	282.122,08	19.126,75	70.671,49	89.798,24
105.156,43	167.370,20	272.526,63	21.685,37	69.862,32	91.547,69
102.068,96	170.967,50	273.036,46	22.083,87	69.845,42	91.929,29
95.543,21	173.593,63	269.136,84	25.850,42	69.787,08	95.637,50
106.351,88	176.200,06	282.551,94	24.489,30	68.097,21	92.586,51
106.535,08	161.744,32	268.279,40	18.214,08	65.999,05	84.213,13

En décembre 2014, 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.

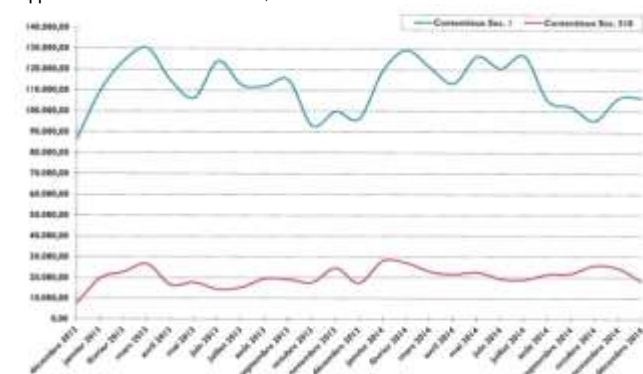
Détail en date du 31 décembre 2014 :

Société			Clos de la Bruyère		
Loyers	Charges	Factures	Loyers	Charges	Factures
101.779,89	4.651,96	103,23	16.156,44	2.057,64	0,00
147.490,18	12.481,50	1.772,64	64.648,41	1.350,64	0,00
249.270,07	17.133,46	1.875,87	80.804,85	3.408,28	0,00

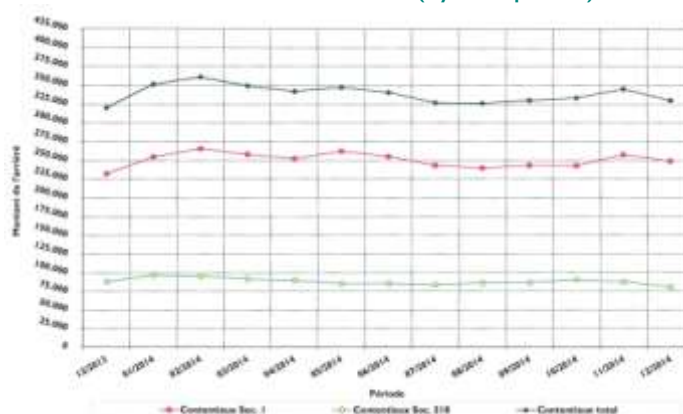
Evolution du contentieux sur 2 ans pour les locataires en place

Chiffre d'affaires estimé au budget 2014 : 12.097.860,00 €

Rapport au 31 décembre 2014 : 0,88 %



Évolution du contentieux de la Société de décembre 2013 à décembre 2014 (loyers uniquement)



Évolution du contentieux sur 10 ans (par montant des retards)



Société			Au 31 décembre 2014, le service gérât	Clos de la Bruyère		
Nombre	Montant total	Récupération mensuelle		Nombre	Montant total	Récupération mensuelle
32	8.861,51 €	3.229,71 €	Plans d'apurement	13	3.801,15 €	835,80 €
19	6.589,69 €		Non-respect accord	5	909,70 €	
89	19.313,47		1 ^{er} Rappel	8	458,99 €	
19	5.925,73 €		2 ^{ème} Rappel	1	254,20 €	
49	27.346,58		3 ^{ème} Rappel (renon)	9	4.398,13 €	
3	7.054,20 €		Dossiers justice (Me Rosenoer)	2	2.033,74 €	
29	31.440,90		Dossiers justice (Bureau Janssens)	5	6.358,17 €	
240	106.532,0		TOTAUX	43	18.214,08	

4. Les Candidats-Locataires

Au 31 décembre 2014, 3.285 candidats-locataires sont régulièrement inscrits (dont 2.413 en société de référence).
En 2014, 4,69 % des candidats ont obtenu une habitation.

Détail par Commune	Baulers	Braine-l'Alleud	Clabecq	Ittre / Virginal	Nivelles	Quenast	Rebecq	Saintes	Tubize	Waterloo	Wauthier-Braine
Revenus - Catégorie 1	102	1298	141	260	1689	67	332	67	1036	966	591
Revenus - Catégorie 2	37	312	28	86	389	13	88	17	236	208	168
Revenus - Catégorie 3	0	21	2	6	30	3	10	0	25	19	13
Total	139	1631	171	352	2108	83	430	84	1297	1193	772

Détail par Commune de domiciliation	Nombre total de candidats locataires : 3285	
	Société de référence = Roman Païs → 2413 candidats	Société de référence ≠ Roman Païs → 872 candidats
Domiciliés sur les 7 communes « Roman Païs »	Répartis comme suit : • Braine-l'Alleud : 447 • Braine-le-Château : 44 • Ittre : 29 • Nivelles : 617 • Rebecq : 80 • Tubize : 390 • Waterloo : 114 Soit 1721	Répartis comme suit : • Braine-l'Alleud : 2 • Braine-le-Château : 0 • Ittre : 1 • Nivelles : 18 • Rebecq : 2 • Tubize : 51 • Waterloo : 0 Soit 74
Domiciliés sur les autres communes du Brabant wallon	46	113
Domiciliés hors Brabant wallon	646	685

Détail des compositions de ménages sollicitant un logement :		
Nbre de chambre(s)	Total famille	Nbre de ménages
1 chambre	1	1085
	2	141
2 chambres	1	181
	2	556
	3	383
	4	131
3 chambres	2	22
	3	161
	4	169
	5	142
	6	24
4 chambres	3	4
	4	50
	5	79
	6	71
	7	26
	8	3
5 chambres	5	15
	6	12
	7	13
	8	5
6 chambres	6	2
	7	5
	8	2
	9	1
7 chambres	7	1
8 chambres	8	1

Pour rappel en 2014, les conditions de revenus (base imposable) étaient :

Revenus	Personne seule	Plusieurs personnes
précaires	< 13.700,00 €	< 18.700,00 €
modestes	< 27.400,00 €	< 34.200,00 €
moyens	< 42.400,00 €	< 51.300,00 €

Pour chacune des situations, un abattement forfaitaire de 2.500,00 € par enfant à charge est prévu.

5. Le Personnel

En 2014, le Personnel connaît une évolution majeure, notamment en matière d'organisation du Service technique. La nouvelle organisation décrite dans l'organigramme ci-après a été présentée en séance du Conseil d'Administration le 24 septembre 2014. Cette nouvelle mouture de l'organigramme du Service technique notamment a été pensée suite à l'obtention du dossier « *Quartiers en transition* ».

De par ces modifications, qui sont le résultat d'une évolution progressive sur plusieurs mois, la Société vise l'amélioration des missions services aux locataires : actuellement, dès réception d'un courrier par le Service technique, le préposé prend contact téléphoniquement dans les 48 heures avec le locataire (alors, qu'auparavant, un simple accusé de réception lui était envoyé dans les 10 jours) afin de l'informer de la planification du travail à réaliser.

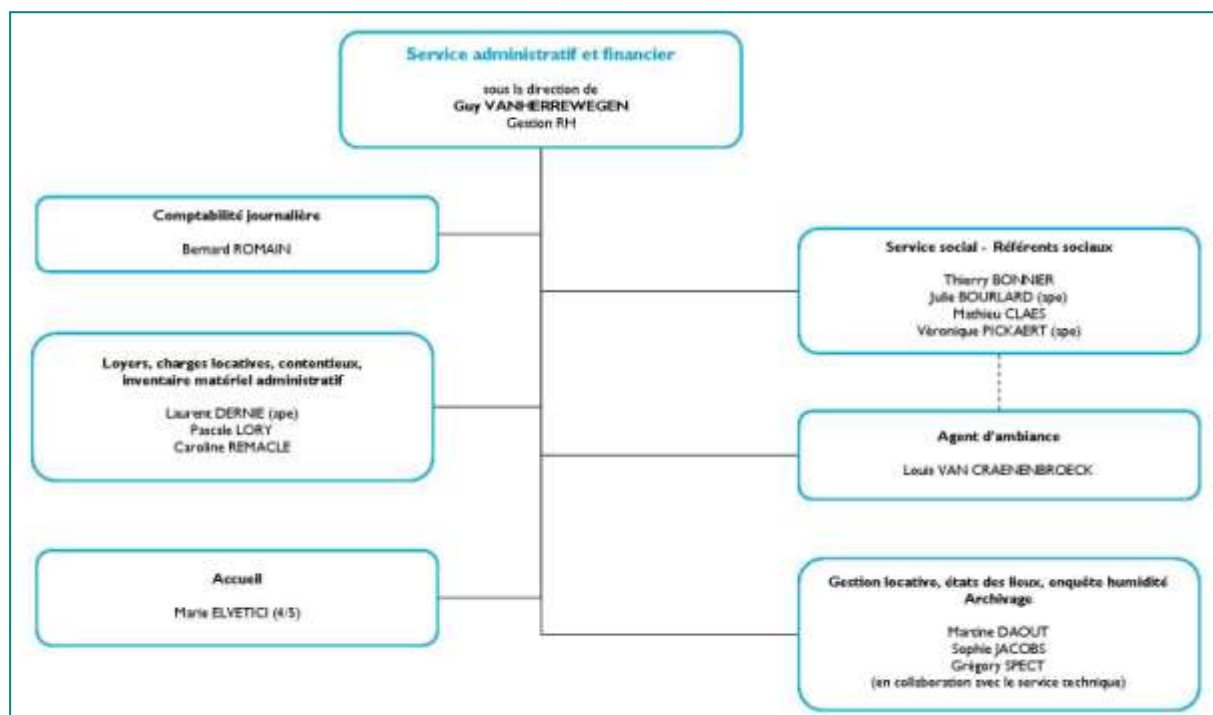
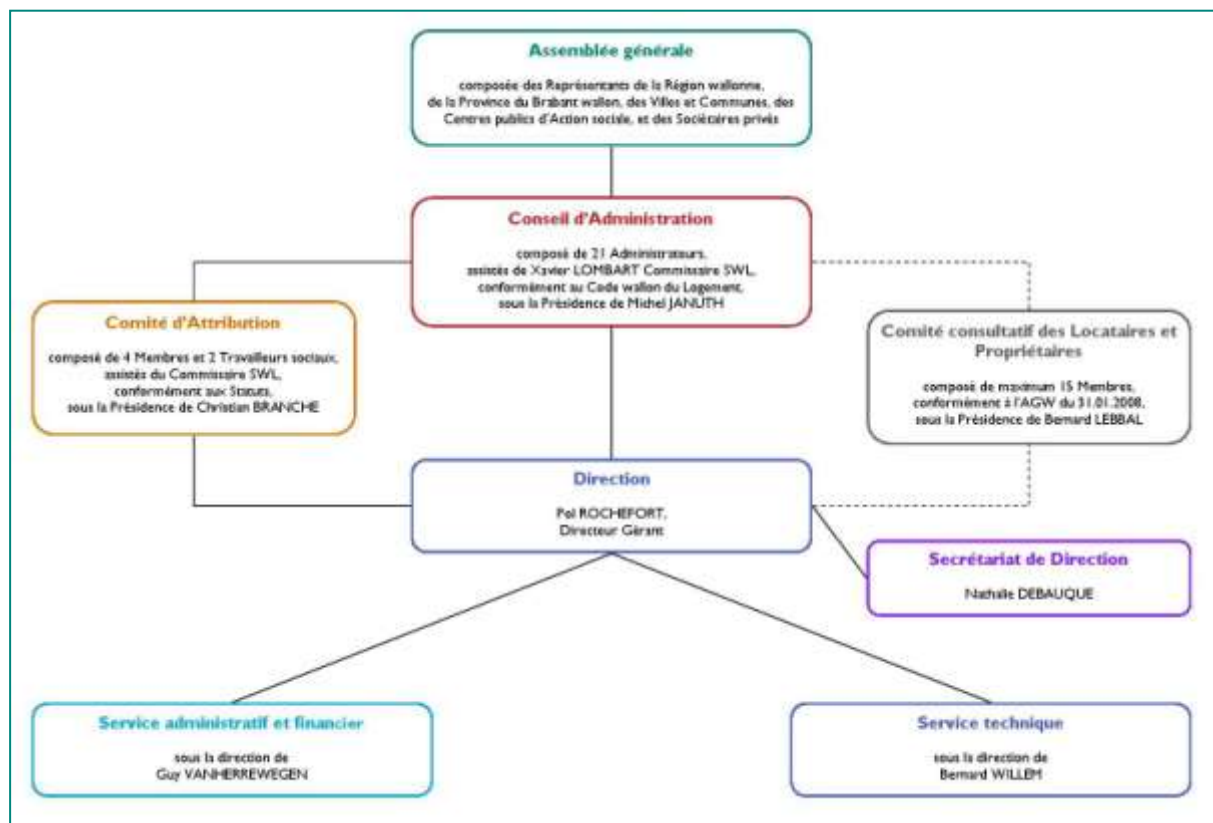
Jean-Marc SCOREY et Patrick DE BODT ont ainsi mis en place une planification sur deux à trois semaines en ayant soin de laisser des plages horaires disponibles pour les urgences.

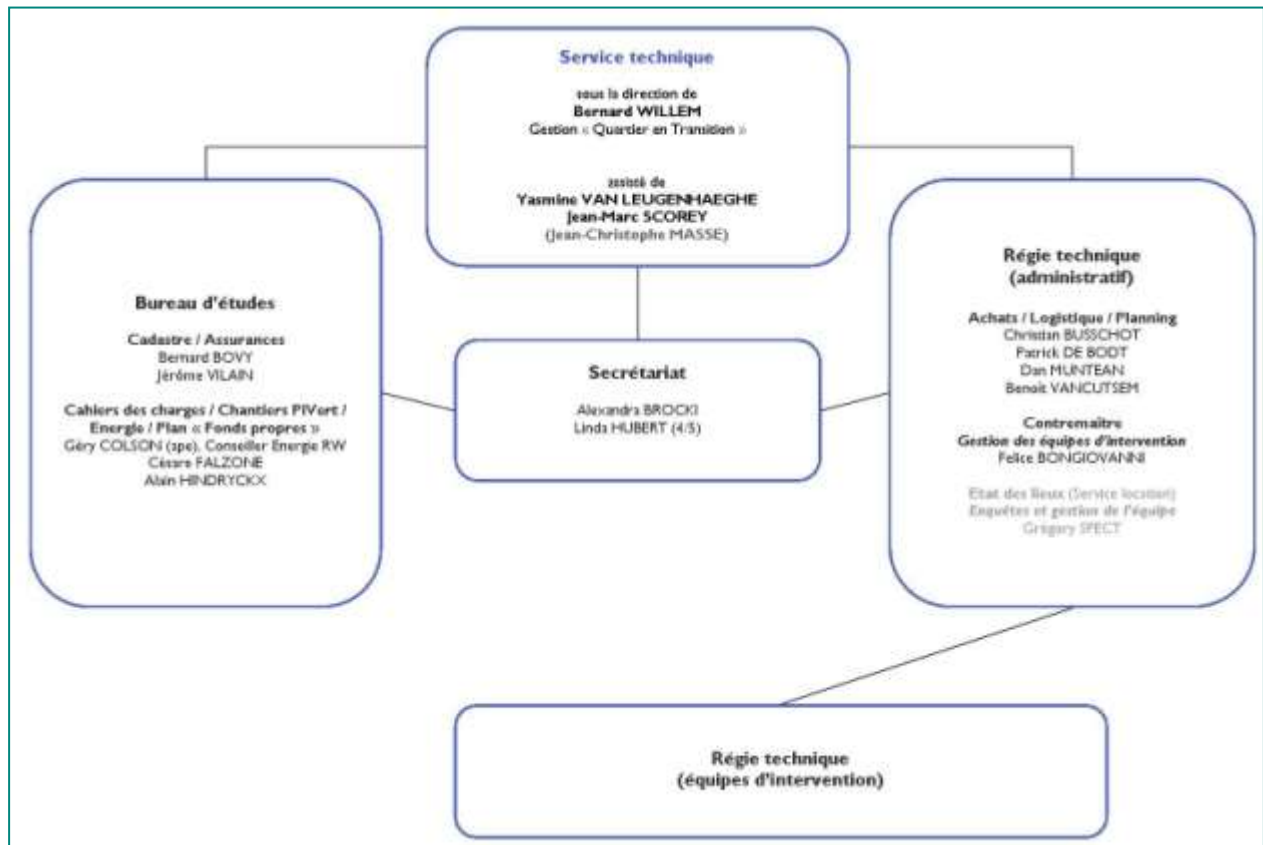
Parallèlement aux transferts internes en matière de personnel, d'autres nouveautés ont également été mises en place :

1. la découpe du territoire en quatre zones qui vise une répartition des bons de travail au planning plus logique (il ne s'agit plus, par exemple, d'envoyer un ouvrier à Quenast, à Waterloo, à Nivelles et qu'il doive ensuite repartir vers Tubize) ;
2. la mise en place d'un système de vérification kilométrique pour les camionnettes (le Directeur gérant insiste bien sur le fait qu'il ne s'agit pas d'un contrôle rigoureux, mais si une différence du nombre de kilomètres importante est constatée entre les relevés des compteurs et les bons de travail de la journée, des explications sont demandées à l'ouvrier) ;
3. une nouvelle répartition des équipes en vue de diminuer au maximum le charroi automobile.

L'organigramme au 31 décembre 2014 est la représentation graphique de cette évolution : le premier graphique 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 de nombreuses années maintenant, le Conseil d'Administration démontre par son aval aux propositions de la Direction, une volonté sans cesse renouvelée de mettre à disposition des locataires une équipe compétente et la plus efficace possible.





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 2014, Jean-Christophe MASSE sollicite la prolongation dudit congé pour une nouvelle période d'un an.

Sachant qu'une interruption de carrière est limitée à cinq ans, il reviendra à l'intéressé à prendre une décision finale quant à son avenir en 2015.

5.1.2. MAYEUR Philippe

Entré au Roman Païs le 1^{er} septembre 1992, Philippe MAYEUR a obtenu, en août 2011, 2012 et 2013 le bénéfice d'un crédit-temps afin de se lancer dans une profession d'indépendant.

Le 25 août 2014, 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 2014 et jusqu'au 30 septembre 2015 inclus.

5.2. Prépension conventionnelle

MIOT Christian

Entré à la Société le 1^{er} avril 2002, Christian MIOT, né le 10 octobre 1956, est ouvrier d'entretien polyvalent occupé dans la cellule « *Etats des lieux* ».

Le 2 janvier 2014, l'intéressé rencontre le Directeur gérant pour l'informer de son état de santé. Après réflexion suite à cette rencontre, l'intéressé sollicite, par courrier du 13 janvier 2014, le bénéfice de la prépension conventionnelle le plus rapidement possible, vu son passé professionnel de plus de 40 ans.

Par ailleurs, pour le soulager dans son travail quotidien, il a permuté sa fonction avec Didier BONNOT et s'occupe dorénavant de l'entretien des bureaux.

Vu l'accord du Conseil d'Administration réuni en séance du 22 janvier 2014, le préavis légal d'une durée de 40 jours est presté du 19 février 2014 au 31 mars 2014.

Il est à noter que Christian MIOT doit être remplacé, puisqu'il n'a pas 60 ans à la prise de la prépension.

5.3. Contrats de travail : recrutements - prolongations - engagements - modifications

5.3.1. Comptabilité - Désignation d'un responsable des liquidités journalières

Désigné en mai 2011 comme Coordinateur de la comptabilité journalière, Bernard ROMAIN, entré à la Société depuis le 1^{er} janvier 1992, reprend en janvier 2014 la gestion de la caisse, suite au départ en prépension de Mariette ROLAND.

La gestion comprend également les transferts de fonds à la banque, sous couverture d'une assurance.

Cette proposition rencontre une des recommandations de l'audit de la Société wallonne du Logement.

5.3.2. Désignation d'un responsable en formation informatique

Dans l'optique d'améliorer l'ensemble des compétences et la remise à niveau des connaissances informatiques du personnel (Phéniks, suite Office...), ce poste est confié par le Conseil d'Administration à Laurent DERNIE, entré au Roman Païs en mars 1996, responsable du Service « *loyers* ».

Laurent DERNIE a de très bons contacts avec l'ensemble du personnel et est après, les Directeurs gérant et financier, la seule personne autorisée à accéder à la base de données de la Société pour effectuer les statistiques publiées dans le rapport de gestion annuel du bilan.

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

Les travaux de démolition des trois tours des Clos de la Bruyère commencent le 1^{er} septembre 2014, conformément à la lettre communiquée par la Société wallonne du Logement en date du 14 août 2014.

En août 2014, le Conseil d'Administration analyse une première fois l'avenir des deux assistantes sociales présentes sur le site et engagées sur base d'un contrat à durée déterminée dont la mission s'éteint avec l'achèvement des travaux.

Sachant que le PiVert 2 arrivera également dans nos tablettes, un accompagnement social de qualité s'imposera et tant Julie BOURLARD que Véronique PICKAERT le maîtrisent puisqu'elles sont parfois amenées à expliquer leur mission pour la Société wallonne du Logement auprès d'autres SLSP.

En outre, en février 2015, Marie ELVETICI, responsable de l'accueil, sera pensionnée.

En conséquence, le Conseil d'Administration propose d'informer les deux assistantes sociales de la possibilité d'un contrat à durée indéterminée afin de créer un pôle social d'importance et de qualité, basé à Nivelles, ayant pour mission complémentaire de gérer au sein de cette équipe de quatre personnes : l'accueil des visiteurs, les permanences décentralisées dans les Communes et / ou CPAS, le PiVert...

Julie BOURLARD et Véronique PICKAERT se montrent enchantées de la proposition et de la confiance. En conséquence, le Conseil d'Administration, en séance du 26 novembre 2014, octroie à Julie BOURLARD (entrée en septembre 2002), et Véronique PICKAERT (entrée en juin 2002) un contrat à durée indéterminée à dater du 1^{er} janvier 2015.

5.3.4. Service technique - Responsable de la Régie technique

Dès l'obtention de l'appel à projets « *Quartiers en transition* », le Directeur technique a analysé les possibilités internes de s'adjoindre un membre du personnel pour la gestion et le suivi de la Régie technique.

Si plusieurs options ont été abordées sur base des compétences individuelles de chacun, la candidature de Jean-Marc SCOREY s'est distinguée par les idées émises pour développer le Service envers les locataires.

Quelques exemples : les demandes écrites font l'objet d'un suivi téléphonique quotidien, les équipes d'intervention sont modulées en vue d'une diminution du charroi automobile, les appels téléphoniques sur le numéro technique reçoivent une réponse plus rapide...

Afin de se montrer à la hauteur de cette tâche, l'intéressé a décidé, de son propre chef, de mettre sa carrière politique entre parenthèses et a démissionné de ses fonctions politiques de Conseiller provincial.

Au vu de son implication, et sur base des rapports favorables des Directeurs gérant, technique et financier, les Administrateurs confirment, en septembre 2014, Jean-Marc SCOREY dans cette mission d'adjoint au Directeur technique, chargé de la Régie technique.

5.3.5. Régie technique - Responsable logistique - stock

Conformément à la décision prise en mai 2014 (voir point 5.3.6.), un appel à candidatures est lancé en vue de l'engagement d'un nouveau magasinier, maîtrisant notamment l'outil informatique et disposant déjà d'une expérience en la matière.

En conséquence, une offre d'emploi a été mise en ligne sur les sites du Roman País, de la SWL, de l'UVCW et du FOREm, avec lequel il a été décidé de modifier l'intitulé original car le service concerné préconisait de supprimer le terme « *magasinier* » pour éviter un afflux de curriculum vitae en tout genre.

L'examen théorique a été organisé le lundi 4 août 2014 pour les seize candidats retenus. Dix ont réussi cet examen théorique et sont convoqués pour une formation de 2 heures portant sur le logiciel de gestion de stock le jeudi 7 août 2014.

A l'issue de cette formation, ils ont dû présenter une épreuve pratique d'utilisation du logiciel.

Après audition de trois candidats par le Comité de recrutement (deux ayant annulé leur convocation pour cause de vacances), le Conseil d'Administration a retenu la candidature de Dan MUNTEAN, sous contrat à durée déterminée de six mois renouvelable et prenant cours le 1^{er} septembre 2014.

5.3.6. Service technique - Superviseur de chantiers

Suite au départ de Quiérien DEMOOR en juillet 2013, une refonte du Service technique est en cours depuis le 1^{er} mai 2014.

Afin d'être le plus conséquent et réactif possible, le Service administratif a été renforcé au niveau du suivi des travaux en fonds propres par le transfert du magasinier, Alain HINDRYCKX qui a une formation en gestion technique dans son bagage professionnel.

5.3.7. Service technique - Cadastre/Patrimoine - Planification de la Régie

Suite à la refonte du Service technique, Patrick DE BODT reprend en 2014 la planification des équipes techniques de la Régie ouvrière.

En juillet 2014, la Société wallonne du Logement confirme au Roman País que la gestion du cadastre a atteint 45% de traitement du projet. La Tutelle engage la Société à poursuivre, même si un ralentissement est constaté en matière d'encodage.

Au vu du travail réalisé par les étudiants durant l'été, les Administrateurs décident en août 2014 d'engager Jérôme VILAIN, dans le cadre d'un CDD avec la mission de finaliser ledit cadastre. L'intéressé est gradué en comptabilité et est en 2^{ème} année de baccalauréat en informatique (cours de promotion sociale). Il rejoint le service dès le 1^{er} septembre 2014.

Cet engagement est proposé dans le cadre de l'engagement de trois étudiants, décidé en séance du 25 septembre 2013.

En effet, l'un des trois a quitté la Société pour raisons scolaires. En outre, Jérôme VILAIN étant reconnu handicapé par l'AWIPH et le SPF Sécurité sociale, la Société bénéficie de réductions structurelles.

5.3.8. Régie technique - Ouvrier d'entretien (dépannage des chauffages)

Suite à la publication d'une offre d'emploi, trois candidats ont été convoqués en vue du recrutement d'un ouvrier chauffagiste, un seul s'est présenté lors de l'examen écrit organisé le 19 mars 2014.

En conséquence, et afin de tester au mieux l'intéressé, le Conseil d'Administration décide en mars 2014 d'engager Patrick LAMBERT, âgé de 50 ans, sur base d'un contrat à durée déterminée de six mois à dater du 1^{er} avril 2014.

En septembre 2014, sur base des rapports favorables de la hiérarchie (Contremaître, Directeurs technique et gérant), les Administrateurs renouvèlent le contrat à durée déterminée de l'intéressé pour une durée de six mois, du 1^{er} octobre 2014 au 31 mars 2015.

5.3.9. Régie technique - Ouvrier d'entretien (menuiserie)

En mars 2014, les Administrateurs constatent sur base d'un rapport du Contremaître, que, comme depuis décembre 2013, l'un des deux menuisiers de la Régie est absent suite à une opération chirurgicale assez lourde il fait donc face à un retard de travail et une accumulation de portes et châssis à installer. En conclusion de son rapport, il sollicite l'engagement provisoire d'un intérimaire pour accompagner le menuisier et ainsi résorber le retard. Néanmoins, cette solution s'avérant assez onéreuse, le Conseil d'Administration préfère engager un ouvrier manœuvre ayant des connaissances en menuiserie. Après analyse de la réserve de recrutement, quatre candidatures spontanées sont retenues pour un contrat à durée déterminée de 3 mois entrant en vigueur le 1^{er} avril 2014. Après audition par le Président et le Directeur gérant, le choix s'est porté sur Steve ROELS, âgé de 36 ans.

Vu la quantité de travail en menuiserie ainsi que l'absence d'un des membres de l'équipe « *Etats des lieux* », les Administrateurs, réunis le 18 juin 2014, décident de prolonger le contrat de l'intéressé par un contrat à durée déterminée de 9 mois.

Cette décision rencontre la procédure en vigueur d'engagement à durée déterminée sur un an, par deux contrats successifs. En outre, elle est confortée par les avis favorables établis par la hiérarchie de Steve ROELS.

5.3.10. Régie technique - Ouvrier d'entretien (notamment pour l'entretien des bureaux)

Suite à une offre d'emploi diffusée sur différents sites Internet (Société, FOREm, UVCW, SWL), vingt-deux candidats au poste d'ouvrier polyvalent ont été convoqués à un examen écrit. Le questionnaire, à choix multiple, comprenait cinq questions d'ordre général sur le Roman Païs et quinze questions plus pratiques (calcul de superficie pour placement de vinyle,...).

Dix-huit candidats ont réussi cette épreuve et ont été convoqués pour une épreuve pratique à laquelle :

- deux ne se sont pas présentés ;
- dix ont été éliminés, mais leur candidature a été conservée dans une réserve de recrutement dans l'hypothèse où un emploi du même type se libérerait dans les mois à venir ;
- six ont été convoqués devant le Comité de Recrutement.

A l'issue des auditions et sur proposition du Jury, le Conseil d'Administration engage par contrat à durée déterminée de six mois, Eric HUBERT, âgé de 59 ans, à partir du 1^{er} mai 2014.

Dans le cadre de la réorganisation de la Régie technique, la fonction de Monsieur HUBERT a évolué et il a intégré totalement la Régie technique pour la rénovation des logements en tant que manœuvre.

Sur base des rapports favorables de la hiérarchie (Contremaître, Directeurs technique et gérant), les Administrateurs, réunis le 22 octobre 2014, optent pour un renouvellement du contrat à durée déterminée pour une durée de six mois courant du 1^{er} novembre 2014 au 30 avril 2015.

5.3.11. Régie technique - Ouvrier d'entretien (états des lieux)

Suite à la situation médicale d'un des membres de l'équipe « *Etats des lieux* », l'équipe est réduite à deux ouvriers pour la gestion moyenne de douze logements attribués chaque mois, et nécessitant une remise en conformité, en dehors des grosses rénovations. En effet, après le départ de Christian MIOT (voir point 5.2.) et l'évolution professionnelle d'Eric HUBERT (voir point 5.3.10.), Raphaël DYSELEER est affecté à l'entretien du siège social du Roman Païs.

En conséquence et sur base de la réserve de recrutement constituée, le Conseil d'Administration décide en septembre 2014 d'engager un ouvrier polyvalent pour étoffer cette équipe et éviter d'allonger les délais d'inoccupation entre locations. Le candidat retenu est Kevin CHARLIER, âgé de 25 ans. L'intéressé avait obtenu la note de 70 / 100 lors d'un précédent recrutement, mais n'avait pas été engagé car il avait un préavis à prester. Or, son employeur a clôturé ses activités le 1^{er} octobre 2014.

Le contrat à durée déterminée de six mois a pris cours le 1^{er} octobre 2014.

5.4. Elections régionales 2014 – Candidature d'un membre du personnel

En mai 2014 se tiennent les élections législatives et fédérales. Si le Code wallon du Logement résout en son article 150 la problématique liée aux Directeurs gérants, aucune disposition n'est prévue pour le personnel en général :

« Les qualités d'Administrateur, de membre du personnel, de conseiller externe ou de consultant régulier de la Société sont incompatibles entre elles.

La qualité de Directeur gérant d'une Société est incompatible avec les qualités de Bourgmestre, d'Echevin et de Président du Centre public d'Action sociale ou de Député provincial d'une Commune ou d'une Province sociétaires. »

Dans le cadre de sa démarche citoyenne, un membre du personnel, candidat, a souhaité obtenir l'aval du Conseil d'Administration afin d'être présent sur les listes électorales, tout en s'engageant à ne pas profiter de son statut professionnel pour gérer sa campagne.

Les Administrateurs ont remercié unanimement l'intéressé pour son honnêteté. En effet, participer à une élection est un acte démocratique et légal. Rien ne s'oppose à cette candidature.

Une adaptation temporaire a été apportée à ses missions de sorte à ne pas être en contact avec des locataires.

5.5. Convention collective de travail 2013 - 2014

Suite à la rencontre bisannuelle entre le Directeur gérant et le Secrétaire régional de la Centrale générale FGTB, les Administrateurs approuvent en mars 2014, la convention collective « Ouvriers » pour les années 2013 et 2014.

En effet, suite à un retard dans les négociations fédérales, les négociations dans les entreprises ont également été reportées.

Comme pour les conventions précédentes, les accords dégagés avec le Secrétaire FGTB, qui entrent également en application pour le personnel « Employé », concernent le maintien des points déjà accordés antérieurement :

- sécurité de l'emploi (stabilité du nombre d'ouvriers, engagements rendus transparents par la présence d'un membre de la délégation syndicale) ;
- prépension : maintien du principe ;
- pouvoir d'achat : octroi d'un écochèque et négociation d'une prime de présentisme ;
- bien-être au travail : notamment, mise à disposition d'eau fraîche pendant la période estivale ;
- délais de préavis : en cas de licenciement, adaptation pour tendre vers un équilibre entre les ouvriers et les employés (3 mois par 5 ans d'ancienneté) ;
- paix sociale

5.6. Collaboration avec le Centre Polybat

Polybat est un centre de formation professionnelle pour les métiers du bâtiment et du nettoyage professionnel.

Installé à Braine-le-Comte depuis 1986, le centre a déjà formé plus de 500 travailleurs en maçonnerie, menuiserie, plomberie (installation sanitaire - chauffage et soudure). Il est agréé par la Région wallonne, le Fonds social européen, le Forem, l'Awiph et le FVB-FFC.

En mai 2014, le Centre sollicite le Roman País pour la réalisation d'un stage au sein d'une société de logements sociaux. Le candidat aimerait se former aux techniques de sanitaire-chauffage. Le stage est non-rémunéré, couvert par une convention de stage et une assurance, pour un équivalent temps-plein. Ceci pour une période de 3 semaines.

Le Conseil d'Administration a marqué un accord unanime sur cette proposition de stage.

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

Préambule - Conflits d'intérêts au sein du Conseil d'Administration

Préalablement à la tenue de chaque réunion du Conseil d'Administration, les Président et Directeur gérant rappellent aux Administrateurs que tous les éventuels conflits d'intérêts avec les entreprises, sociétés, auteurs de projets, prestataires ... évoqués lors des séances, doivent être communiqués et ce, pour des liens allant jusqu'au quatrième degré.

Les Administrateurs agissent systématiquement sur base tant de leurs connaissances familiales respectives que de leur bonne foi. Le cas échéant, les Administrateurs éventuellement concernés sortent momentanément de séance.

6.1. Service d'Audit de la Société wallonne du Logement

Le 11 juillet 2014, la Société wallonne du Logement informe la Société sur l'accord du Gouvernement wallon sur la reprise de la mission d'Audit de la Société wallonne du Logement par la Direction Opérationnelle 4 (DGO4) du Service public de Wallonie (SPW) à partir du 1^{er} juillet 2014.

Le Gouvernement wallon a approuvé la création d'une cellule « *Audit du logement* » au sein de cette DGO4, cellule qui sera localisée à Charleroi.

Le Gouvernement wallon a également adopté le projet d'arrêté réglementant le transfert du personnel de la Direction de l'Audit vers la DGO4 en exécution du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Les missions de la nouvelle cellule « *Audit du logement* » sont désormais de la compétence de la DGO4. Elles devraient être élargies à l'ensemble des acteurs du logement social en Wallonie : les SLSP, les guichets de crédit social, les organismes à finalité sociale (AIS, APL, Régie des Quartiers).

Une autre modification concerne la communication. En effet, depuis le 1^{er} juillet 2014, tous les documents relatifs à l'audit de la Société sont envoyés sur papier à en-tête de la DGO4.

6.2. Comité d'Attribution

En janvier 2014, le Conseil d'Administration analyse une requête émise le 18 décembre 2013 par le CDH. Celui-ci s'interroge sur la désignation de Tony PIRON en tant que membre du Comité d'Attribution.

En réponse, les Président et Directeur gérant ont confirmé au parti politique que Monsieur PIRON a effectivement signé une déclaration sur l'honneur de son apparentement au CDH et qu'il n'appartenait pas à une société de logement de mettre en doute une telle déclaration.

Le 13 janvier 2014, le CDH réagit de nouveau en ces termes :

« Faisant suite à votre courrier du 24 décembre dernier, nous vous prions une nouvelle fois d'acter le fait que Monsieur Piron ne peut pas s'apparenter au CDH car il n'est reconnu comme tel ni par la fédération CDH du Brabant wallon, ni par le CDH de Rebecq. En conséquence, le Comité d'attribution des Habitations sociales du Roman Pais n'est pas constitué correctement puisque la proportionnalité n'est pas respectée (2 MR, 1 PS, 1 CDH).

Nous vous rappelons par ailleurs que la déclaration sur l'honneur produite par l'intéressé n'est pas une pièce suffisante pour établir son apparentement au CDH et cela d'autant moins que les instances CDH de Rebecq et du Brabant wallon ne reconnaissent aucunement cet apparentement.

Nous vous communiquons ci-après le nom du seul et unique représentant reconnu par le CDH pour siéger dans l'instance susmentionnée : il s'agit de Monsieur Pascal Martin, de Rebecq.

Nous vous remercions d'en prendre bonne note et de corriger dans les plus brefs délais cette situation malheureuse. Vous comprendrez également que nous attendons une réponse rapide de votre part et que nous examinerions attentivement toute suite à donner à un éventuel nouveau refus de votre part. »

Le Directeur gérant a interrogé immédiatement le Commissaire de la Société wallonne du Logement afin qu'il lui communique son avis quant à ce courrier :

« D'emblée, je ne vois pas sur quelles bases juridiques le CDH fonde son raisonnement le conduisant à considérer la déclaration d'apparentement de Monsieur Piron comme insuffisante ou irrégulière.

Aucune disposition du Code n'attribue en effet de compétences aux partis politiques en matière de désignation de représentants au Comité d'Attribution, ni même en matière de désignation des Administrateurs.

Le Comité d'Attribution est désigné conformément aux statuts de la Société (art.18 de l'AGW du 6/09/2007).

Partant, sous réserve du prescrit de l'article 148ter (clé d'Hondt), la désignation des membres du Comité d'Attribution est une compétence exclusive du Conseil d'Administration.

En ce sens, le Conseil d'Administration apprécie librement les déclarations d'apparentement qui lui sont communiquées.

Le raisonnement du CDH manque donc en droit. »

Après débat entre les Administrateurs, les conclusions adoptées sont les suivantes :

- a) La désignation des membres des intercommunales et des sociétés de logement de service public ne fonctionne pas sur les mêmes règles, à savoir que les pouvoirs locaux désignent les candidats Administrateurs et le Conseil d'Administration désigne les membres du Comité d'Attribution. En aucun cas il n'est fait référence aux partis politiques.
- b) La procédure de désignation du Comité d'Attribution a fait l'objet d'un vote à bulletin secret, a été validée par le Conseil d'Administration et respecte la complexité du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.
- c) Un apparentement politique n'est pas absolument synonyme d'une affiliation à un parti. Il ne revient pas au Conseil d'Administration à remettre en question une déclaration sur l'honneur signée par un candidat au Comité d'Attribution. De même, le Conseil ne doit pas vérifier cette prise de position personnelle auprès du parti concerné.

Ayant assisté aux diverses réunions relatives à la mise en place du Comité d'Attribution, le Commissaire de la Société wallonne du Logement a confirmé la justesse légale des décisions prises par le Conseil d'Administration. Un Administrateur émet néanmoins sa désapprobation quant au choix réalisé par le Conseil d'Administration.

En guise de conclusion à ce débat, un Administrateur rappelle la qualité du travail accompli par le Comité d'Attribution au vu des nouvelles législations et leur présente ses félicitations.

6.3. Tubize, clos de la Bruyère - Evolution de la procédure de rachat du site

Le 9 janvier 2014, la Société wallonne du Logement interroge la Société quant à la cession des voiries du quartier en ces termes :

« Concernant la cession des voiries du Quartier des Bruyères à Tubize, les services communaux de Tubize nous ont suggéré de nous adresser directement à vous.

Ce quartier étant voué à être cédé aux Habitations sociales du Roman Païs à brève échéance, nous souhaiterions savoir si la rétrocession des voiries et trottoirs du site à la Commune constitue une condition préalable du Roman Païs à la vente des clos.

Le cas échéant, la Commune ayant été associée aux travaux de rénovations lourdes comprenant les voiries et abords, la rétrocession n'est-elle pas dès lors automatique à la réception définitive de ces travaux ?

Dans le cas où des travaux de rénovation des voiries s'avéraient néanmoins nécessaires, ils seraient alors simplement mis en œuvre par la SWL sur base des souhaits de la Commune et inclus dans le prix de vente du quartier. »

Par ailleurs, le 6 janvier 2014, Marie-Claude DURIEUX de la SWL interroge également la Société quant à la rénovation du pavillon témoin, notamment en matière de démolition et d'achat éventuel de la parcelle concernée estimée en 2008 à 315.000,00 €.

Au vu de ces propositions émanant des services de la SWL, les Administrateurs sollicitent officiellement une rencontre avec la Direction générale de l'institution. En effet, certains principes déjà débattus précédemment semblent remis en cause comme, par exemple, la cession de l'appartement-témoin et l'inclusion des terrains sur lesquels reposent aujourd'hui les trois tours à déconstruire.

En outre, la Société wallonne du Logement a demandé une estimation par le Comité d'Acquisition de Bruxelles, alors que le prix d'achat avait été négocié sur base d'une estimation à la valeur nette comptable avant rénovation et complété par la prise en charge des travaux engagés sur fonds propres (soit environ 23.000.000,00 € au 31.08.2009).

Le 20 février 2014, la Société wallonne du Logement répond à une demande du Roman Païs quant à l'occupation des terrains prochainement libérés par la démolition de la tour des Châtaigniers et de l'appartement-témoin :

« J'ai pris connaissance avec beaucoup d'intérêt de votre souhait de disposer de terrains afin d'implanter sur le site des Bruyères une aire de jeux pour enfants, un agora-space ainsi qu'un espace réservé à différents services sociaux.

L'aire de jeux (qui existe déjà) sera déplacée dans le Clos et les services à la population seront logés sur le site de l'ancien appartement-témoin. Dès à présent, les terrains concernés seront donc réservés et cédés lors du projet de la future cession du site dans son ensemble.

Le Comité d'Acquisition d'Immeubles a visité le 1^{er} avril 2014 toute une série d'immeubles sur le site des Bruyères afin de rendre une estimation complète des biens à céder. Cette estimation servira à établir le prix de la cession du site.

Dès que cette donnée sera connue, la Société wallonne du Logement sera en état de vous communiquer un prix global de cession. »

Le 14 août 2014, Didier VAN DER HAAR, Inspecteur général de la Société wallonne du Logement, informe le Roman Païs du commencement des travaux de démolition aux clos des Châtaigniers et des Charmes dès le 1^{er} septembre 2014. La procédure de rachat sera relancée par le propriétaire en 2015.

Dans le cadre de cette procédure particulière, le Conseil d'Administration s'est doté d'un groupe de travail, composé de : Michel JANUTH, Président, les Directeurs gérant, administratif et technique, Yvo BERTI, Bernard LEBBAL, et Eddy DE GELAEN, Administrateurs.

En 2015, Pierre HUART, Vice-Président, intégrera le groupe de travail au lendemain du décès d'Yvo BERTI.

6.4. Analyse financière de la Société sur base d'une grille d'analyse-type

Le 16 janvier 2014, la Société wallonne du Logement informe le Roman Païs que, suite à la demande de son Conseil d'Administration, la Direction du Suivi financier et Assistance aux SLSP réalise une analyse financière de toutes les sociétés du secteur et ce, sur base d'une grille-type.

Le principal point à suivre par la comptabilité sera la limite des liquidités hors SWL. En fait, le problème réside dans l'impossibilité de l'organisme bancaire de la Société de créer un ordre permanent pour transférer les dépassements sur le compte courant ouvert auprès de la Société wallonne du Logement. Le paiement mensuel est donc manuel, ce qui peut entraîner des retards.

Autre point relevé dans l'analyse : des lacunes en matière de marché public, mais qui ont entre-temps déjà été corrigées avec l'appui du Commissaire de la Société wallonne du Logement.

Les Administrateurs ont souligné les remarques positives de cette analyse financière de la Société.

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

Le 30 janvier 2014, le Directeur gérant assiste à la réunion technique d'installation de la Régie des Quartiers de Braine-l'Alleud.

Conformément aux statuts de la Régie des Quartiers, deux Administrateurs et / ou membres du personnel doivent représenter le Roman Païs au sein de l'Assemblée générale de la Régie.

Deux candidatures étant parvenues à la Société, les Administrateurs réunis le 26 février 2014, désignent Christian BRANCHE et Olivier PARVAIS en tant que représentants du Roman Païs à l'Assemblée générale de la Régie des Quartiers de Braine-l'Alleud.

6.6. Arrêté du Gouvernement wallon du 8 mai 2014 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

Le 22 juillet 2014, la Société wallonne du Logement communique aux sociétés la circulaire 2014/N°25 relative à la modification 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 (Moniteur belge du 13 juin 2014).

Les principales modifications applicables concernent :

- la définition du logement proportionné et de la mutation ;
- quelques situations du tableau général des priorités régionales ;
- de nouvelles règles en matière de mutation, de dérogation, de radiation et de surloyer.

Voici, ci-après, une brève synthèse des modifications :

1. Mesures applicables immédiatement :
 - a. logement proportionné
 - b. mutations
 - c. radiation des candidatures
 - d. attribution par mutation
2. Mesures applicables à partir du 1^{er} janvier 2015 :
 - a. portée géographique de la demande de mutation ;
 - b. surloyer
 - c. radiation de la demande de mutation.

Les demandes introduites avant l'entrée en vigueur de cet arrêté (23 juin 2014) par des ménages qui n'occupent pas leur logement depuis au moins 3 ans ont donc été annulées. Les locataires ont été informés par courrier personnel.

Néanmoins, il peut être demandé de déroger à l'interdiction de demander une mutation pour convenance personnelle avant l'écoulement du délai de trois ans à compter de l'entrée en vigueur du bail :

- pour raison d'urgence sociale ou de cohésion sociale (Il reviendra au Comité d'attribution de motiver cette dérogation)
- pour obtenir un logement présentant des facilités d'accès quant à sa structure ou sa localisation pour des personnes présentant des problèmes médicaux (Fourniture d'une attestation médicale, de plus, il revient au Comité d'Attribution d'accepter la demande de dérogation moyennant l'avis conforme du Commissaire de la Société wallonne du Logement)

A la demande expresse du candidat locataire, le Conseil d'Administration (ou le Comité d'Attribution, par délégation de pouvoir) peut accorder une dérogation à la radiation d'une candidature suite à un second refus lorsque celui-ci est justifié par une raison médicale.

Les demandeurs de mutation peuvent désormais restreindre la portée géographique de leur demande, en limitant leur demande mutation à une ou plusieurs sections de Communes. Toutefois, seule la demande de mutation qui s'étend sur un territoire couvrant au moins cinq (nouvelles) Communes dispense de s'acquitter du surloyer pour chambres excédentaires. Dans les autres cas, la demande limitée à une ou plusieurs sections de Communes maintient le surloyer.

Le surloyer est dû dans tous les cas dès qu'une seule radiation pour refus est intervenue.

A partir du 1^{er} janvier 2015, le ménage qui refuse une seule proposition de logement verra sa demande radiée.

Radiation des demandes de mutations - Logements sous-occupés			
		Attribution	
		Jusqu'au 31/12/2014	A partir du 01/01/2015
Demande de mutation introduite	avant le 23/06/2014	Radiation après 2 propositions	
	Entre le 23/06/2014 et le 01/01/2015	Radiation après 2 propositions	Radiation après 1 proposition
	A partir du 01/01/2015		Radiation après 1 proposition

6.7. Subvention « Cadastre »

Le 9 juillet 2014, la Société wallonne du Logement informe la Société de la convention de subventionnement qui prévoit la liquidation des fonds sur le compte de la Société bénéficiaire au fur et à mesure de l'avancement de l'encodage de son patrimoine.

Le récapitulatif des versements de la subvention effectués sur le compte du Roman País se présente comme suit :

- le montant global de la subvention cadastre prévu pour la Société s'élève à 234.000,00 €
- le paiement de la subvention est à effectuer entre 2012 et 2014, en six tranches au fur et à mesure de l'avancement du cadastre. Cinq tranches sur six ont été versées à la Société pour un montant total de 139.500,00 €
- le solde restant à liquider dès que l'avancement du cadastre l'autorisera s'élève à 94.500,00 €

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

6.8.1. Braine-l'Alleud, rue du Vignoble - Prise en location des 38 appartements restants par le Centre public d'Action sociale

Le 25 janvier 2014, le Centre public d'Action sociale de Braine-l'Alleud accuse bonne réception du courrier de la Société lui demandant de prendre position quant à la location de 38 appartements par le biais de l'article 132 du Code wallon du Logement (voir rapport 2013).

Le CPAS décline l'offre de prise en location desdits appartements, préférant privilégier l'excellente collaboration avec la Société et de ne plus appliquer les prescrits obsolètes du bail emphytéotique conclu in tempore non suspecto.

6.8.2. Braine-le-Château - Mandat de gestion pour 2 appartements - Immeuble sis rue du Zouave Français Michel, 18

Le 9 avril 2014, Marc LENNARTS, Directeur général de Braine-le-Château, communique un projet de mandat de gestion à signer entre le Roman Pais et la Commune. En effet, le chantier de transformation en 2 logements sociaux de l'immeuble sis à Vauthier-Braine, rue du Zouave Français Michel, 18, touche à sa fin.

Ce projet avait été retenu par le Gouvernement wallon (5 décembre 2008) dans le plan d'ancrage communal de la Commune 2009-2010.

En avril 2014, les Administrateurs décident à l'unanimité de marquer un accord de principe sur cette prise en gestion, dont les frais sont forfaitairement fixés à 10% des loyers perçus.

6.8.3. Ittre - Mandat de gestion pour 4 appartements - Immeubles sis rue de Fauquez, 9 à Ittre et rue Rouge Boutin, 35 à Virginal

Le 8 avril 2014, le Conseil communal d'Ittre interroge la Société en vue de la rédaction des conventions sous forme de mandat de gestion pour les 4 appartements suivants :

- Rue de Fauquez, 9 - Appartements 1.2 et 2.1 à 1460 Ittre ;
- Rue Rouge Boutin, 35 - Appartements B202 et C201 à Virginal.

En séance du 23 avril 2014, le Conseil d'Administration décide à l'unanimité de marquer un accord de principe sur la prise en gestion, dont les frais sont forfaitairement fixés à 10% des loyers perçus.

6.8.4. Ittre - Prise en location des 4 appartements par le Centre public d'Action sociale

Le 4 avril 2014, le Centre public d'Action sociale d'Ittre sollicite, en application de l'article 132 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, la mise à disposition de quatre logements à deux chambres. Ces logements sont les logements repris au point 6.8.3.

Le CPAS d'Ittre loue 3 appartements (sis rue Haute, 2) sur 35 logements publics, soit 8,57 % du parc locatif public détenu par le Roman Pais. 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.

Le Conseil d'Administration, réuni en avril 2014, marque unanimement un avis favorable pour octroyer au CPAS d'Ittre la location de ces quatre appartements pris en gestion par le Roman Pais.

6.8.5. Tubize, Clos de la Bruyère - Occupation d'un local par la Croix-Rouge

Le 28 juillet 2014, Frédéric JADIN, Président du Centre public d'Action sociale de Tubize informe la Société du souhait de la Croix-Rouge d'occuper un local non utilisé à l'arrière de l'immeuble sis aux clos des Marronniers, 201.

Le local est destiné à entreposer le matériel et organiser la « Croix-Rouge sur Roues » en cas d'intempéries (Distribution de denrées non périssables aux locataires, aux sinistrés...). La Croix-Rouge s'engage à aménager elle-même ledit local.

Cette mise à disposition est accordée en application de l'article 133 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable. En contrepartie, il n'est pas demandé de paiement de loyer pendant une période de six mois, à dater de la fin des travaux ; et une indemnité forfaitaire d'occupation mensuelle de 100,00 € est fixée au-delà des premiers six mois d'occupation.

6.8.6. Waterloo, Chemin du Bon Dieu de Gibloux - Prise en location de logements par le Centre public d'Action sociale de Waterloo

Le 22 septembre 2014, le Centre public d'Action sociale de Waterloo sollicite, en application de l'article 132 du Code wallon du Logement, la mise à disposition des sept maisons sociales sises chemin du Bon Dieu de Gibloux à Waterloo.

Au moment de la demande, le CPAS de Waterloo loue 10 logements sur un total de 47 logements publics, soit 21 % du parc locatif public détenu par le Roman Pais sur la Commune. 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.

Néanmoins, le Conseil d'Administration constate que 490 candidats locataires se sont inscrits pour une maison de ce quartier. Parmi ceux-ci, sont comptabilisés des mutations et 37 habitants de la Commune.

Le 22 octobre 2014, à l'unanimité, les Administrateurs décident de reporter leur décision après une rencontre à organiser entre le Président du Roman Païs et le Président du CPAS de Waterloo.

Au terme de la rencontre à laquelle assiste également le Directeur gérant, il appert que l'application de l'article 132 est un principe habituellement débattu lors des réunions d'ancrage communal. La problématique de Waterloo est assez remarquable puisque, au 31 décembre 2013, pas moins de 1.059 candidats locataires ont pointé cette Commune sur leur formulaire de candidature à un logement public.

En conséquence, en accord avec la Commune de Waterloo, la répartition de la location des logements s'opère comme suit :

- via le Roman Païs → 4 maisons (1 x 3 chambres, 2 x 2 chambres, 1 x 1 chambre)
- via le CPAS (article 132) → 3 maisons (2 x 2 chambres, 1 x 1 chambre)

6.9. Contrat d'objectifs - Plan de gestion SWL - Evaluation

Le 4 avril 2014, le Directeur gérant a reçu Bernard CORNEZ de la Société wallonne du Logement, afin de faire le point sur le contrat d'objectifs de la Société.

En 2013 étaient écrits au contrat, les objectifs suivants :

- le suivi proactif de la dette locative
 - la dette en « locataires présents » était de 0,87% au 31 décembre 2011, 0,79% fin 2012 et 0,83% au 31.12.2013
- l'avancement du cadastre
 - la Société a doublé les référents afin de tenir au mieux les délais fixés par le Gouvernement wallon pour l'encodage du patrimoine
- le maintien du nombre de réunions du Conseil d'Administration
 - le Conseil s'est réuni à douze reprises en 2013
- le maintien du nombre de réunions post-CA pour le personnel
 - le personnel s'est réuni douze fois au lendemain de chaque réunion du Conseil
- l'envoi des brochures de l'Assemblée générale entre j-60 et j-30
 - les convocations ont été envoyées le 29 avril 2013 et les brochures contenant les rapports d'activités et de gestion ont été déposées auprès des sociétaires le 13 mai 2013 et l'Assemblée générale s'est réunie le 26 juin 2013
- le personnel
 - formations en assertivité pour tout le personnel et en management/motivation pour les fonctions dirigeantes de l'organigramme, formation permanente sur le logiciel Phénix
 - les descriptions de fonctions ont été finalisées en 2013 et présentées aux Auditeurs de la SWL lors de la mission d'analyse de la Société. En ce qui concerne les évaluations, les objectifs ont été fixés début 2014, pour une première évaluation au terme de cet exercice civil
 - réduction de plus de 30% du taux d'absentéisme entre 2012 et 2013
- les échanges avec les partenaires publics
 - annuellement, la Société rencontre les Villes et Communes pour une concertation sur l'évolution de l'ancrage communal. En 2013, les réunions concernaient le suivi de l'ancrage 2012-2013, mais aussi l'élaboration du plan 2014-2016. A l'issue de ces réunions, cinq Communes ont introduit des demandes de financement. Seules Nivelles et Tubize (disposant déjà de 10% de logements publics) ont introduit des projets alternatifs
- le maintien des opérations en faveur des locataires (Fête des Voisins)
 - la Fête des Voisins a été organisée à Rebecq dans le quartier des Croix du Feu en mai 2011, à Nivelles en mai 2012, à Braine-l'Alleud en mai 2013 et à Clabecq en mai 2014
- la communication
 - poursuite des informations envers la presse lors des inaugurations et vœux au personnel (lors desquels le Président et le Directeur gérant présentent les projets à venir et réalisent un rétroacte de l'année écoulée)
 - la Société s'est également inscrite dans l'opération « 125 ans du logement public ». Les réunions de préparation ont débuté en 2013, pour tenir l'après-midi d'informations en mai 2014
- « Quartiers en transition »
 - Suite à l'appel à projets lancé par le Gouvernement wallon, la Société s'est investie dans ce projet (qui n'était pas inscrit au contrat d'objectifs). L'issue s'est révélée favorable pour l'attribution d'un budget de 5 millions d'euros
- Programme PiVert 2
 - Objectif non repris au contrat, et pour lequel le Service technique a réussi à présenter un plan des travaux correspondant à l'enveloppe définie par la Société wallonne du Logement, à hauteur de 11 millions d'euros
- Le stock permanent
 - Le stock a été étoffé pour répondre aux besoins en matière de dépannage des chaudières individuelles, ce service aux locataires n'étant plus externalisé auprès d'une firme privée

En matière de plan de gestion, la volonté de la Société wallonne du Logement est d'évaluer l'impact financier, humain pour la réalisation du contrat d'objectifs. Vu que le contrat prévoit principalement une continuité des services proposés par la Société, les impacts sont très relatifs.

Le 23 avril 2014, les Administrateurs approuvent, à l'unanimité, cette analyse et invitent les services à tout mettre en œuvre pour effectuer les objectifs 2014, soit :

- la mise en place progressive de l'informatisation des suivis techniques par tablette ;
- le suivi proactif de la dette locative (maintien sous le plafond de 1%) ;
- la réalisation des différents projets inscrits par les Communes via leurs programmes d'ancrage communal ;
- le maintien du nombre de réunions du Conseil d'Administration ;
- le maintien du nombre de réunions post-CA pour le personnel ;
- l'envoi des brochures de l'Assemblée générale entre j-60 et j-30 ;
- la poursuite des communiqués de presse ;
- le maintien des opérations en faveur des locataires (Fête des Voisins).

Le 1^{er} septembre 2014, le Roman País reçoit la notification de la décision prise par le Conseil d'Administration de la Société wallonne du Logement :

« Le Conseil d'Administration :

- prend acte de l'état d'avancement du contrat d'objectifs de la Société coopérative des Habitations sociales du Roman País après examen du rapport d'évaluation du Directeur gérant par la Direction du Suivi financier et Assistance aux SLSP ;
- invite la Direction du Suivi financier et Assistance aux SLSP à faire le point avec la Société afin de réfléchir sur l'opportunité d'envisager de nouveaux objectifs ;
- charge le Directeur général de notifier cet avis à la Société de logement de service public. »

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

Le 8 avril 2014, le Cabinet du Ministre du Logement communique aux Communes ses décisions en matière d'ancrage communal. En conséquence, le Directeur gérant a interrogé les Communes affiliées afin de connaître les projets retenus pour le plan d'ancrage 2014-2016 et ayant le Roman País comme opérateur.

Localisation	Programme
Braine-l'Alleud Rue du Vignoble	Construction neuve de 18 appartements sociaux (10 de 1 chambre + 8 de 2 chambres)
Braine-le-Château Angle de la rue Robert Ledecq et de la rue de la Scaillée	Construction neuve de 9 logements sociaux : 4 appartements de 1 chambre 5 maisons de 4 chambres et plus
Braine-le-Château Rue de la Scaillée	Construction neuve d'une maison destinée à la vente (4 chambres et plus)
Ittre Rue Edgar Bierny	Construction neuve de 2 maisons sociales (4 chambres et plus)
Ittre Terrain rue des Fonds	Construction neuve de 6 appartements sociaux (4 de 2 chambres + 2 de 3 chambres)
Rebecq Rue du Faubourg, 19	Démolition et construction neuve d'une maison (4 chambres et plus)
Waterloo Rue Emile Dury, 16	Démolition et construction neuve de 3 appartements (2 de 3 chambres, 1 de 4 chambres)

A la lecture des fiches obtenues par les Communes, un Administrateur insiste sur la contradiction entre la volonté du Gouvernement wallon d'atteindre le seuil des 10% de logements publics et son refus d'accorder les subsides sur les projets proposés par les Communes. Se pose dès lors la question de l'application de l'arrêté « Sanctions » puisque le manque en logements sera une conséquence d'une décision régionale et non communale.

Le 28 avril 2014, la Société wallonne du Logement communique au Roman País le tableau notifiant la création de 40 logements via une subvention totale de 3.318.000,00 € (ou un crédit dans le cas des logements destinés à la vente) :

Localisation	Programme	Financement
Braine-l'Alleud Rue du Vignoble	Construction neuve de 18 appartements sociaux (10 de 1 chambre + 8 de 2 chambres)	1.326.000,00 €
Braine-le-Château Angle de la rue Robert Ledecq et de la rue de la Scaillée	Construction neuve de 9 logements sociaux : 4 appartements de 1 chambre 5 maisons de 4 chambres et plus	780.000,00 €
Braine-le-Château Rue de la Scaillée	Construction neuve d'une maison destinée à la vente (4 chambres et plus)	120.000,00 €
Ittre Rue Edgar Bierny	Construction neuve de 2 maisons sociales (4 chambres et plus)	208.000,00 €
Ittre Terrain rue des Fonds	Construction neuve de 6 appartements sociaux (4 de 2 chambres + 2 de 3 chambres)	507.000,00 €
Rebecq Rue du Faubourg, 19	Démolition et construction neuve d'une maison (4 chambres et plus)	104.000,00 €
Waterloo Rue Emile Dury, 16	Démolition et construction neuve de 3 appartements (2 de 3 chambres, 1 de 4 chambres)	273.000,00 €

Lors de la rencontre mensuelle avec l'Inspectrice technique de la Société wallonne du Logement, le Directeur technique a insisté sur les projets non retenus par le Gouvernement wallon et qui portent préjudice à la bonne réalisation des projets initiés par les Communes.

En conséquence, les Administrateurs décident d'envoyer un courrier officiel à la Société wallonne du Logement pour émettre les remarques d'usage concernant les plans de Braine-l'Alleud, Braine-le-Château et Ittre.

6.11. Planning d'investissements PiVert 2

Le 12 mai 2014, Jean-Marc NOLLET, Ministre du Logement, informe le Roman País de l'attribution d'une subvention par le Gouvernement wallon pour réaliser des travaux dans le cadre de la deuxième phase du programme PiVert.

Le Ministre invite la Société à lancer les travaux dans les meilleurs délais et la remercie pour les efforts en faveur de la qualité de vie de ses locataires.

Le 17 juin 2014, la Société wallonne du Logement informe le Roman País que le Gouvernement wallon a approuvé le second volet du Programme d'Investissements Energétiques PiVert2 - 2014-2016, portant sur plus de 300 millions d'euros. Le Roman País a bien été retenu pour 7 opérations portant sur 285 logements pour un montant total de subside de 8.280.000,00 €.

Le taux de subvention est de 75 %, le tableau ci-après reprend les 7 projets concernés et les montants des investissements programmés (subvention + prêt) :

Localisation	Type de travaux	Nbre de logements	Montant
Braine-l'Alleud (Avenue Alphonse Allard - Avenue Germinal - Avenue de l'Egalité)	Remplacement de la toiture - Isolation toiture, murs extérieurs, cave et vide ventilé - Remplacement des chaudières - Remplacement des menuiseries extérieures - Ventilation (type C) - Crépis sur isolant - Robinetterie	48 maisons	1.570.000,00 €
Nivelles (Allée des Merles - Rue des Hironnelles - Allée des Bouvreuils)	Remplacement de la toiture - Isolation (planchers, murs extérieurs, plafond et murs garages) - Remplacement des chaudières, tuyauteries et radiateurs - Remplacement des menuiseries extérieures - Ventilation (type C) - Panneaux solaires thermiques - Crépis isolant -Panneaux OSB sur isolant mural	51 maisons	2.870.000,00 €
Nivelles (Rue des Roitelets)	Remplacement de la toiture - Isolation (sols des greniers, murs extérieurs, plafond et murs garages) - Remplacement des chaudières, tuyauteries et radiateurs - Remplacement des menuiseries extérieures - Ventilation (type C) - Panneaux solaires thermiques - Crépis sur isolant - Robinetterie - Panneaux OSB sur l'isolant mural	13 maisons	720.000,00 €

Quenast (Cité Germinal)	Remplacement de la toiture - Isolation (toiture, sols des greniers, murs extérieurs, plafond cave) - Remplacement des chaudières - Remplacement des menuiseries extérieures - Ventilation (type C) - Crépis sur isolant - Robinetterie	28 maisons	980.000,00 €
Tubize (Rue Beau Séjour)	Remplacement de la toiture - Isolation (sols des greniers, murs extérieurs, plafond cave) - Remplacement des chaudières - Remplacement des menuiseries extérieures - Ventilation (type C) - Crépis sur isolant - Robinetterie	34 maisons	1.070.000,00 €
Clabecq (Avenue des Sansonnets - Avenue des Chouettes - Avenue des Tarins - Avenue des Colombes)	Protection de l'isolation murale et remplacement de la toiture - Isolation (toiture(20), plancher grenier (26), murs extérieurs, garages, murs entre volume chauffé et non chauffé) - Remplacement des chaudières - Remplacement des menuiseries extérieures - Ventilation (type C) - Panneaux solaires thermiques - Crépis sur isolant - Robinetterie	46 maisons	2.410.000,00 €
Nivelles (Allée des Roses - Boulevard de la Résistance - Allée des Eglantines)	Isolation (murs extérieurs, plafonds caves) - Remplacement des chaudières - Remplacement des menuiseries extérieures - Ventilation (type C) - Crépis sur isolant - Robinetterie	65 maisons	1.420.000,00 €
Total des investissements programmés (subventions + prêts)			11.040.000,00 €

Les cinq étapes du PiVert2 sont les suivantes :

- PiVert2 - Notification aux SLSP (courrier reçu de la Tutelle le 18 juin 2014) ;
- Réalisation d'un audit PAE-2 dès réception de la notification (le marché public de services relatif à l'audit énergétique selon la procédure PAE-2 et certification énergétique selon la procédure PEB est attribué par le Conseil d'Administration du 28 mai 2014) ;
- Dépôt des dossiers de base de mise en concurrence - Echéance : 31 mai 2015 ;
- Dépôt des résultats de mise en concurrence - Echéance : 15 septembre 2015 ;
- Début des travaux - Echéance : 30 novembre 2015.

6.12. Appel à Projets « Quartiers en transition » - Réhabilitation de quartiers de logements publics - « Sainte Barbe, un Esprit de Quartier »

Le 5 février 2014, le projet est présenté à la commission de sélection au Cabinet du Ministre du Logement. Michel JANUTH, Pierre HUART, Pol ROCHEFORT et l'auteur de projet, Sylvie AGNEESSENS, ont détaillé l'ensemble des idées de réhabilitation devant ladite commission de sélection.

A l'issue de la présentation, le jury émet un avis positif quant à l'évolution du projet depuis la première audition. Quelques questions sont abordées, notamment concernant l'implication des partenaires, l'analyse financière des phases proposées, les solutions préconisées en matière de nouvelles voiries et modes de déplacement dans le quartier.

En mars 2014, le Gouvernement wallon notifie avoir retenu le projet du Roman Païs dans le cadre de cet appel à projets. L'enveloppe financière est de 5 millions d'euros. Dans la décision du Gouvernement, le projet de la Société est défini comme suit :

« A travers l'analyse du site et à la lecture des objectifs du projet « Quartiers en transition », 4 enjeux principaux ont été identifiés répondant à quatre échelles d'intervention :

- cohésion sociale (échelle du quartier)*
- mixité sociale et de fonctions (échelle de la ville)*
- rénovation énergétique (échelle micro et macro-économique)*
- bien-être de la population (échelle de l'individu)*

La diversité de moyens / actions proposée a été sélectionnée au regard des 4 enjeux, pour converger vers 3 options d'interventions urbaines principales:

- remailage des voiries et cheminements mode doux pour inscrire le quartier dans le réseau de déplacements supra local.*
- organisation et la hiérarchisation des espaces verts, pour instaurer une cohérence de lecture et d'usage de l'espace public favorisant la convivialité.*
- diversification des types de logements et de fonctions pour inscrire le quartier dans une dynamique de mixité urbaine.*

Le quartier social de Sainte Barbe (Nivelles) a été analysé et réinterprété par une équipe pluridisciplinaire suivant une méthodologie empathique. En effet, le but de ce travail est bien de proposer un projet ancré, sensé et pérenne, donnant une première place au site, à ses habitants et à ses usagers.

La méthodologie mise en place par l'équipe s'est basée sur les différentes disciplines représentées : architecture, urbanisme, anthropologie & sociologie, paysage, ingénierie technique chacune nourrissant l'apport de l'autre. Plus précisément, la méthodologie pluridisciplinaire a permis de dégager quatre objectifs / hypothèses de terrain, issus de l'analyse morphologique, socio-économique et socioanthropologique du quartier, sur lesquels la suite du projet devrait prendre appui.

Le bien-être de l'individu : en entreprenant une réflexion sur un projet de société, telle que la question du logement social, de sa gestion et de ses dysfonctionnements, le Bureau d'études mobilise de nombreux concepts tels que la mixité, la cohésion sociale,... si ces points nous semblent évidents, une attention portée sur les besoins « plus basiques » des habitants : leurs problèmes du quotidien, de voisinage, d'entretien, de propreté, de vivre ensemble,... est tout autant légitime et nécessaire.

Travailler sur la cohésion sociale du quartier : il y a une nécessité, dans le quartier, de travailler sur la recréation de lien social et sur l'interaction entre les individus dans le but de développer un sentiment positif d'appartenance au quartier. Il serait utopique de travailler sur cet aspect en tentant de créer des lieux utilisés par tous, qui plairaient à tous et à tout moment. L'idée, ici, est de créer des lieux répondant à certaines attentes.

Mixité : le thème de la mixité revient souvent dans les analyses réalisées par des experts extérieurs. L'hypothèse du projet se base sur l'idée que, par le remaillage automobile et mode doux du quartier, ce dernier participerait à la vie urbaine de Nivelles, il permettrait une plus grande mixité fonctionnelle du quartier et lutterait contre le sentiment d'abandon et de relégation parfois évoqué.

Habitat durable : le projet a pris pour parti l'hypothèse que travailler sur la rénovation énergétique des bâtiments et sur une réflexion d'habitat durable est nécessaire à l'économie d'énergie et financière d'une population économiquement fragilisée. »

Le Conseil d'Administration réuni en mars 2014 félicite l'ensemble du Personnel qui a œuvré à cet important projet qui démontre le dynamisme du Roman Païs.

Le 25 avril 2014, la Société wallonne du Logement confirme que, sur base de l'avis de la Commission de sélection, le Gouvernement wallon a bien décidé de retenir le projet de la Société dans le cadre des « Quartiers en transition » et de lui attribuer la subvention de 5 millions d'euros.

Dans sa décision, le Gouvernement wallon charge la Société wallonne du Logement d'assurer un suivi technique et financier des projets et de leur réalisation, ainsi que d'accompagner les sociétés lauréates dans les études et la réalisation de leur projet.

Le Gouvernement a par ailleurs décidé que des adaptations devaient être apportées au projet afin d'intégrer les recommandations de la commission de sélection. Il invite la Société wallonne du Logement à assurer un accompagnement spécifique de ce projet afin de garantir l'amélioration qualitative et la prise en compte des différentes dimensions requises par l'appel à projets.

L'avis de la Commission est libellé comme suit :

- Points forts :
Etude détaillée qui prend en compte les différentes dimensions de l'appel à projets. Le projet améliore sensiblement les liaisons entre le quartier et son environnement. L'approche participative et les observations socioanthropologiques constituent une force du projet. Les enjeux sont intégrés dans la réflexion et le projet offre de réelles perspectives de meilleure intégration du quartier dans la ville.
- Points faibles :
L'intégration des tours dans le paysage devrait davantage être étudiée ainsi que la structuration des espaces communs pour favoriser l'appropriation par les habitants. La réflexion relative au statut des espaces publics doit être affinée. La structure de l'îlot de logements devrait prévoir des respirations, des tailles ou des ouvertures.
- Recommandations :
Le projet nécessite le besoin d'une investigation complémentaire sur les hypothèses budgétaires relatives à la mise en œuvre.
- Commentaire :
Les membres du jury ayant la qualité d'expert ont émis l'avis que le projet aurait pu être classé en catégorie A au vu de la qualité du projet présenté.

Les missions confiées à la Société wallonne du Logement seront assurées et coordonnées par le Département Immobilier. En vue de contractualiser son assistance et son contrôle sous le label « Gestion de projet », la Société wallonne du Logement organise une première rencontre le 22 mai 2014, sous la direction de Didier VAN DER HAAR, Inspecteur général f.f.

La Société wallonne du Logement préconise de travailler en parfaite collaboration dans le cadre d'un contrat entre parties, dont les objectifs communs sont :

- préciser le contenu du « *partenariat* » ;
- les engagements pris par chacun (objectifs à atteindre par la SLSP et type d'accompagnement assuré par la Société wallonne du Logement) ;
- les échéances (comprend le phasage du dossier).

Au niveau de la SWL, un comité de pilotage est mis en place pour accompagner la Société, il comprend :

- Expertise-Pilotage financier: Gaëtan Michel et Philippe Anselot
- Expertise- Pilotage technico administratif: Directeurs territoriaux
- Expertise en accompagnement technique: Inspecteurs techniques
- Expertise en accompagnement social: Laurence Di Nunzio
- Expertise-accompagnement juridique: Marie-Claude Durieux
- Expertise en communication: Jean-François Letor
- Pilotage du processus SWL: Eve Martin
- Sponsor: Didier van der Haar

Le mercredi 11 juin 2014, une réunion se tient en l'Hôtel de Ville de Nivelles, en présence du Roman Pais et des intervenants locaux :

- Pierre HUART, Bourgmestre ;
- Valérie DE BUE, Echevine ;
- Colette DELMOTTE, Présidente du CPAS ;
- Pol ROCHEFORT, Directeur gérant ;
- Bernard WILLEM, Directeur technique ;
- Mathieu CLAES, Référent social ;
- Bernard LEBBAL, Représentant le CCLP.

Le budget estimé pour ce projet s'élève à 6.250.000,00 €, les subsides quant à eux sont de 5.000.000,00 €. La participation du Roman Pais, de la Ville et de la Province s'élèvera donc à 1.250.000,00 €.

Le coût des études et du suivi de chantier est estimé à 6% du montant des travaux, soit 375.000,00 € tva.

Les différents objectifs de ce projet sont rappelés :

- obligation de créer des logements locatifs pour 60% du subside, soit 3.000.000,00 €, ce qui représente environ 24 logements de 130.000,00 €
L'option choisie serait de créer 2 unités « *kangourous* » (4 logements à proximité de la salle polyvalente), à 230.000,00 € par unité (soit 460.000,00 €) et 20 logements sociaux (à définir)
 - ouvrir le quartier à la Ville :
 - créer une liaison rue Sainte Barbe - allée de Warchimont, soit 100 mètres de voirie équipée à créer entre le quartier Sainte Barbe et l'allée de Warchimont.
L'estimation des voiries est de 2.000,00 €/Mct, soit un budget de 200.000,00 €.
 - Le financement pourrait se faire par article 69
 - Donner accès au site de l'hôpital : facultatif, pris en charge par l'hôpital et financé par l'hôpital ?
 - diminuer la facture énergétique des 264 logements sociaux existants (les 240 appartements de la rue Sainte Barbe et les 24 appartements seniors de l'allée du Sablon) - Isolation des façades par l'extérieur avec extension aux façades de l'allée du Sablon (pour une équité architecturale).
Ces isolations seraient du même type que celles du Projet PiVert à l'allée des Mésanges à Nivelles, qui était un mixte bardage de 30% zinc + 30 % bois + 40 % crépi.
L'estimation de ces isolations s'élève à 1.400.000,00 € tva pour les 4 tours et 100.000,00 € pour les appartements seniors de l'allée du Sablon, soit un coût global de 1.500.000,00 € tva pour l'ensemble des immeubles
 - améliorer l'intégration des tours dans le paysage par la création de 100 balcons, soit un budget total de 400.000,00 €
 - structuration des espaces communs/publics/parking
 - organiser les espaces communs
 - organiser les espaces publics
 - espaces verts / coulée verte
 - halle couverte
 - aménagement des parkings
 - amélioration de l'éclairage public
- Budget estimé :
- 675.000,00 € si la voirie n'est pas financée sur base de l'article 69
 - 875.000,00 € si la voirie est financée sur base de l'article 69

- matérialiser les projets en collaboration avec les occupants du quartier
 - occupation des rez-de-chaussée à l'arrière des tours en collaboration avec le CPAS
 - aménagement plus « neutre » pour rester le plus polyvalent possible
 - budget estimé : 100.000,00 €

Une deuxième réunion avec la Société wallonne du Logement est programmée sur place dans le quartier Sainte Barbe le jeudi 19 juin 2014. Les représentants de la Société wallonne du Logement ont profité pour découvrir le site envisagé dans le cadre de l'appel à projets.

Lors de cette réunion, sur base des éléments financiers, le nombre de logements à construire est affiné entre le Roman País et la Tutelle. L'accompagnement social est aussi abordé en présence de la responsable des référents sociaux de la Tutelle et un des assistants sociaux du Roman País.

Le 24 juin 2014, à l'initiative de la Ville de Nivelles, le Roman País présente le projet au Centre hospitalier de Nivelles, qui se montre intéressé par l'idée générale du projet.

Lors du Conseil d'Administration du 27 août 2014, le Directeur technique établit comme objectif de soumettre, au comité de pilotage, un cahier des charges pour le marché de services d'architecture dans le courant du mois de septembre 2014.

Une réunion de présentation du projet est prévue par la Ville de Nivelles le 19 décembre 2014, en présence de Christian RADELET, Fonctionnaire Délégué de l'Urbanisme.

Le marché d'architecture se poursuit comme prévu dans le planning établi : l'ouverture des soumissions est fixée le 5 février 2015.

6.13. Planning d'investissements - Fonds propres - Exercice 2015

Conformément à la réglementation en vigueur (circulaire 2004/12), chaque société doit annuellement investir 20% de son chiffre d'affaires en travaux de rénovation, d'entretien du patrimoine existant, soit pour l'exercice 2015 :

Chiffre d'affaires 2013 : 11.371.578,44 €
 Montant minimal à investir (20 %) : 2.274.315,68 €

Rénovations lourdes (Régie technique)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Toutes communes	Selon états des lieux	10	400.000,00 €
			400.000,00 €

Nivelles	Boulevard de la Résistance, 29
Nivelles	Allée des Eglantines, 17
Nivelles (Baulers)	Rue du Vivier, 12
Braine-l'Alleud	Clos du Cèdre, 40
Braine-l'Alleud	Avenue Germinal, 20
Braine-l'Alleud	Clos du Cyprès, 52
Wauthier-Braine	Rue du Flachaux, 21
+ 3 adresses non définies	

Rénovations lourdes (entreprises privées)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Toutes communes	Selon états des lieux	10	500.000,00 €
			500.000,00 €

Clabecq	Avenue des Papillons, 16
Clabecq	Avenue des Papillons, 24
Quenast	Rue des Coucous, 4
Quenast	Cité Germinal, 10
Quenast	Cité Germinal, 59
+ 5 adresses non définies	

Adaptation de l'égouttage + Aménagement extérieur

Localité	Chantier	Logements	Montant
Wauthier-Braine	Rue du Flachaux	11	60.000,00 €
			60.000,00 €

Etanchéité toiture + Isolant

Localité	Chantier	Logements	Montant
Braine-l'Alleud	Rue du Vignoble	40	150.000,00 €
			150.000,00 €

Isolation des façades peintes

Localité	Chantier	Logements	Montant
Nivelles	Allée des Coquelicots, 22/ 23 & 26	12	60.000,00 €
			60.000,00 €

Trottoirs - Egouttage

Localité	Chantier	Logements	Montant
Clabecq Tubize	Quartier Saint Jean Quartier du Stierbecq	75 (à définir)	300.000,00 €
			300.000,00 €

Etude (Egouttage/Inondations)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Braine-l'Alleud	Avenue Alphonse Allard	24	5.000,00 €
			5.000,00 €

Programme PiVert 2 (- 25 % d'investissements en fonds propres) - 11.040.000,00 €

25% = 2.760.000,00 € d'investissements répartis en deux ans (2015/2016) :

- 20 % en 2015 soit 552.000,00 €
- 80 % en 2016 soit 2.208.000,00 €

Le programme d'investissements 2016 est donc déjà pratiquement complet avec les rénovations du plan PiVert 2.

Total pour 2015 :	2.027.000,00 €
Différence (*)	247.315,68 €

- (*) A répartir suivant les urgences rencontrées par les locataires et les éventuelles nécessités liées aux états des lieux ou autres travaux impérieux (exemple : en 2014, rénovation de la toiture du Wichet, soit un investissement de 70.000,00 € non inscrit au planning)

Lors de la présentation du planning, le Directeur technique insiste aussi sur la démolition probable de certains garages en batterie, vu leur état de vétusté et la dangerosité pour les riverains. Ces démolitions ne coûteront rien au final, car les matériaux (métaux) seront à récupérer.

Ce planning a été présenté au Comité consultatif des Locataires et des Propriétaires réuni en séance du 10 septembre 2014, lequel a remis un avis favorable à l'unanimité.

6.14. Braine-le-Château, avenue Jean Devreux - Construction de 8 logements moyens destinés à la vente et d'une cure - Fixation des prix de vente définitifs - Critères d'attribution

Les prix de vente des maisons ont été calculés par le Service technique.

Les constructions sont de trois types :

- 2 façades (Lots 4 & 7)
- garage sur le pignon (Lots 3 & 6)
- séjour sur le pignon (Lots 1, 2, 5 & 8)

Les prix s'établissent donc comme suit :

Lot	Superficie	Terrain	Maison htva	Tva - 6% (sur les maisons uniquement)	TOTAL
1	512 m ²	38.400,00 €	170.021,22 €	10.201,27 €	218.622,49 €
2	508 m ²	38.100,00 €	170.021,22 €	10.201,27 €	218.322,49 €
3	500 m ²	37.500,00 €	164.562,92 €	9.875,58 €	211.938,50 €
4	410 m ²	30.750,00 €	164.057,42 €	9.843,45 €	204.650,87 €
5	566 m ²	42.450,00 €	170.021,22 €	10.201,27 €	222.672,49 €
6	544 m ²	40.800,00 €	164.562,92 €	9.875,58 €	215.238,50 €
7	367 m ²	27.525,00 €	164.057,42 €	9.843,45 €	201.425,87 €
8	512 m ²	38.400,00 €	170.021,22 €	10.201,27 €	218.622,49 €

En ce qui concerne les conditions d'accession, les circulaires en vigueur prévoient la vérification de la non-propriété et des revenus maxima autorisés conformément au Code wallon du Logement.

Les revenus moyens sont fixés à :

	Personne seule	Ménage
Revenus « moyens »	> 27.400,00 € & < 42.400,00 €	> 34.200,00 € & < 51.300,00 €

Pour chacune des situations, un abattement forfaitaire de 2.500,00 € par enfant à charge est prévu.

Les circulaires stipulent également que les candidatures conformes sont acceptées dans l'ordre d'introduction des dossiers auprès de la SLSP.

En outre, quelques critères basés sur l'arrêté locatif sont ajoutés :

- date d'inscription en tant que candidat acquéreur ;
- locataires de la Société à Braine-le-Château ;
- locataires de la Société ;
- ancrage communal (habiter ou avoir habité la Commune de Braine-le-Château pendant une durée minimum de 5 ans) ;
- adaptation du logement à la composition du ménage ;
- âge d'un conjoint inférieur à 35 ans à la date de la première demande ;
- personne seule avec enfant(s).

Lors de l'envoi des désignations aux candidats acquéreurs, le courrier les informe également de la possibilité de s'adresser à la Société wallonne de Crédit social ou au Fonds du Logement. D'autres opportunités existent également via la Province du Brabant wallon.

6.15. Comité consultatif des Locataires et Propriétaires

6.15.1. Démission - Notification de la Chambre de Recours et de Contrôle

Le 23 février 2014, la Société accuse réception de la démission de Monsieur Claude CLEMENT, en tant que membre du Comité consultatif des Locataires et Propriétaires. Monsieur CLEMENT argumente sa décision suite à son audition par la Chambre de Recours et la persistance de ses problèmes relationnels avec le Président du Comité.

Le 26 février 2014, la Société wallonne du Logement communique au Roman País la décision prise par la Commission de Recours et de Contrôle en sa séance du 12 février 2014. Le recours est déclaré recevable et sans objet.

En conclusion de l'audition, les membres de la Commission ont invité Monsieur CLEMENT à l'apaisement des tensions et promu le consensus entre les parties, au besoin à l'aide d'une médiation externe.

6.15.2. Démission de 3 membres

Le 31 mars 2014, le Président du Comité consultatif des Locataires et des Propriétaires informe le Roman País de la démission de Stéphane KAGAN pour raisons professionnelles en tant que membre dudit Comité.

Le 2 avril 2014, le Président du Comité informe également le Roman País de la démission de Magali DUBRAY pour raisons de santé.

Le 8 avril 2014, le Président du Comité communique à la Société la démission de Pascal WAROQUET en tant que membre du Comité consultatif des Locataires et Propriétaires.

Les Administrateurs actent ces trois démissions lors de la réunion d'avril 2014.

En outre, le 23 avril 2014, la Société a appris le décès de Patrick VERBEECK.

Suite à ces démissions et décès, le Comité demeure donc composé de sept membres, à savoir :

- Mesdames BILLEN Martine (Braine-l'Alleud), ROPER Liliane (Braine-l'Alleud) et SACKENPREZ Mireille (Waterloo),
- Messieurs GRASSI Donato (Nivelles), LEBBAL Bernard (Nivelles - Président), MARNETTE Raymond (Braine-l'Alleud) et OUDAER Dominique (Braine-l'Alleud).

6.16. Recours introduit auprès de la Société wallonne du Logement

Recours de BENKHALIFA Aazeddine

Le 29 octobre 2014, la Société wallonne du Logement informe le Roman Païs que la chambre de recours a été saisie du recours de Monsieur et Madame BENKHALIFA Aazeddine.

Voici, ci-après, un résumé du dossier de ces locataires :

- Monsieur et Madame BENKHALIFA - EL HASSIB sont locataires d'un appartement sis à Nivelles, rue Sainte Barbe, 49/7 depuis le 1^{er} octobre 2011.
- Le 9 novembre 2011, ils ont introduit une demande de mutation vers une maison à Nivelles.
- Conformément à la nouvelle réglementation, un courrier leur a été adressé en date du 10 septembre 2014, les informant de l'annulation de leur demande de mutation en application de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 8 mai 2014. (Ce courrier spécifiait également qu'une nouvelle demande de mutation pouvait être introduite dès le 1^{er} octobre 2014 ou qu'ils pouvaient introduire un dossier afin de maintenir leur ancienne demande de mutation auprès du Comité d'Attribution).
- Le 17 septembre 2014, Monsieur et Madame BENKHALIFA - EL HASSIB introduisent un dossier pour le maintien de la demande de mutation (dossier comprenant divers certificats médicaux)
- Le Comité d'Attribution, réuni en séance du 1^{er} octobre 2014, a examiné la demande de ces candidats locataires et a décidé de maintenir la décision d'annulation de la demande de mutation.
- Le 6 octobre 2014, un courrier a été envoyé aux candidats locataires les informant de la décision du Comité d'Attribution.

Le 20 novembre 2014, la Société accuse réception de la convocation du Directeur Gérant à l'audience de la chambre de recours le 4 décembre 2014.

6.17. Pénurie d'électricité (menace de délestage) - Mise en place d'un Comité de Pilotage

Suite aux « menaces » d'un délestage électrique, un Comité de pilotage a été constitué au sein de la Société, composé de :

- Michel JANUTH, Président ;
- Pol ROCHEFORT, Directeur gérant ;
- Guy VANHERREWEGEN, Directeur financier ;
- Bernard WILLEM, Directeur technique ;
- Géry COLSON, Responsable de la Cellule Energie ;
- Jean-Marc SCOREY, Responsable de la Régie technique.

Le Comité s'est réuni le mercredi 1^{er} octobre 2014 et s'est fixé pour objectif unique de gérer le risque de délestage sur l'ensemble du territoire du Roman Païs.

Les informations dont disposait le Comité lors de cette réunion étaient les suivantes :

- a. à J - 7 : information sur les sites touchés ;
- b. à J - 1 (et pas avant) : heure et durée du délestage ;
- c. début de la crise : le samedi 1^{er} novembre 2014 ;
- d. pic : du 15 janvier au 15 février 2015 ;
- e. mise à disposition par le SPW d'un numéro d'information (0800/120 33)

Les locataires ont reçu un bulletin d'informations les renseignant sur les moyens mis en œuvre par la Société pour leur éviter un maximum de désagréments en cas de délestage et aussi et surtout de leur prodiguer des conseils d'économie d'électricité qui pourraient éviter ce délestage.

Une deuxième réunion s'est déroulée ce mercredi 22 octobre 2014, au cours de laquelle un plan d'action a été établi :

- inventaire des risques ;
- organisation des communications ;
- évaluation et mobilisation des moyens humains : un appel sera lancé au personnel volontaire afin d'assurer les gardes ;
- organisation de la remise en route.

A un Administrateur s'interrogeant sur le nombre de logements de la Société qui risquaient d'être touchés par le délestage, le Président a confirmé que la totalité du patrimoine de la Société est touchée dans l'une ou l'autre zone.

6.18. « Action Logement 125 »

Le 20 février 2014, la Société wallonne du Logement informe la Société qu'en vertu de l'arrêté de subventionnement du 18 novembre 2013 destiné à financer une organisation par les SLSP de journées locales dans le cadre des 125 ans de l'action publique en faveur du logement, le Roman Païs bénéficie d'une subvention d'un montant maximum de 5.000,00 €, servant à couvrir les frais de publicité, la location de la salle, le nettoyage, les panneaux et supports, ...

Différentes activités sont prévues pour cette organisation du 3 mai 2014, qui se déroule en la salle du quartier Sainte Barbe :

- des stands d'informations : guichet crédit social du Brabant wallon (+ SWCS) + Roman Païs + DGO4 + AISBW + Ville et CPAS de Nivelles
- un circuit pédestre fléché au départ de la salle permettant de découvrir les différents logements du centre-ville
- un circuit en navette de la Ville de Nivelles au départ de la salle permettant de découvrir tous les logements de Nivelles et Baulers
- un débat animé par Max ZIMMERMAN de TvCom avec pour thèmes « Quartiers en transition : Sainte Barbe, un esprit de quartier » et « Perspectives d'avenir de l'action publique logement »

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 :

- Été solidaire 2014 : cette opération annuelle a permis de sensibiliser des jeunes de la Commune de Rebecq. L'opération a été réalisée en collaboration avec le Centre public d'action sociale, pour créer un potager communautaire au Clos des Augustines ;
- Immeubles en Fête : ce moment convivial s'est déroulé dans le quartier Saint-Jean à Clabecq où la Société, le CCLP et le Comité de Quartier ont organisé, en collaboration avec la Régie des Quartiers de Tubize, une journée de fête pour les locataires des 50 dernières années. Des animations étaient également prévues pour les jeunes au retour de l'école ;
- En 2014, comme depuis plusieurs années, la Société a participé à la 13^{ème} édition de la Journée-Emploi de Braine-l'Alleud et au Salon de l'Emploi, de la Formation et de l'Orientation de Nivelles. Ces journées ont principalement pour objectif de présenter le Roman Païs aux chercheurs d'emploi, mais aussi d'étoffer la réserve de recrutement.

Afin d'informer au mieux les Administrateurs quant au patrimoine du Roman Païs, une visite a été programmée le samedi 7 juin 2014, à destination des Administrateurs, Membres du Comité d'Attribution et Membres du Comité consultatif des Locataires et Propriétaires. Durant cette journée en car, les participants ont sillonné les sept Communes affiliées à la découverte des différents quartiers et des logements de la Société.

6.20. Loi sur les marchés

6.20.1. Réceptions définitives

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 1
27/11/2013	Travaux de construction de 6 appartements sis à Braine-l'Alleud, rue Fortemps, 3
19/02/2014	Travaux de placement du chauffage central dans 123 logements sis à Nivelles, Allée des Coquelicots, allée des Chambourées, allée des Liserons, allée des Bleuets, rue des Lilas, avenue de l'Aviation, boulevard de la Résistance, rue de Namur - Lot 2
19/02/2014	Travaux de placement du chauffage central dans 165 logements sis à Tubize, rue des Blés d'Or, rue d'Achonfosse, rue des Rossignols et Clabecq, avenue des Loriots, avenue des Sansonnets, avenue des Vanneaux, avenue des Chardonnerets, rue Saint Jean - Lot 1
06/03/2014	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)
23/06/2014	Travaux de rénovation de 5 logements sociaux à Rebecq et Nivelles Lot 4 - Rebecq, rue de Rebecq, 68 & 72
17/09/2014	Travaux de remplacement des menuiseries extérieures en bois par du PVC avec double vitrage et ventilation - 24 appartements sis à Braine-l'Alleud, avenue Germinal, 72 & 74
25/09/2014	Travaux de construction de 40 appartements pour vieux conjoints situés derrière le CPAS de Rebecq Clos des Augustines
09/12/2014	Travaux de remplacement de 148 toitures répartis en 4 lots Lot 1 - Braine-l'Alleud (49 logements)
09/12/2014	Travaux de remplacement de 148 toitures répartis en 4 lots Lot 3 - Nivelles (65 logements)

6.20.2. Réceptions provisoires

30/01/2014	Travaux de rénovation énergétique de 122 logements (à savoir isolation des combles, murs extérieurs et planchers, menuiseries extérieures, ventilation, remplacement de la robinetterie, remplacement de la toiture, plancher sur combles, bardages) répartis en 6 lots Lot 5 - 43 logements sis rue du Stierbecq et rue de la Démocratie à Tubize
28/04/2014	Travaux de remplacement de 27 chaudières communes dans des blocs d'appartements sis à Nivelles, Braine-l'Alleud et Tubize
25/06/2014	Travaux de remplacement de 148 toitures répartis en 4 lots Lot 2 : Clabecq - 26 logements
01/07/2014	PiVert I - Travaux de rénovation énergétique de 122 logements (isolation des combles - murs extérieurs et planchers - menuiseries extérieures - ventilation - remplacement de la robinetterie - remplacement de la toiture - plancher sur combles - bardage) répartis en 6 lots Lot 2 : Quenast, cité Germinal - 6 logements
02/07/2014	Travaux de remplacement des tuyauteries de chauffage en vide ventilé et traitement anticalcaire de l'installation existante au quartier Sainte Barbe, blocs 45-47 + 49-51 + 53-55
03/07/2014	PiVert I - Travaux de rénovation énergétique de 37 appartements (isolation des combles - murs extérieurs et planchers de sol - menuiseries extérieures, chauffage, ECS, ventilation, remplacement de la robinetterie - bardage - remplacement des radiateurs et des tuyauteries sanitaires) au quartier du Vert Chemin à Nivelles, allée des Mésanges, 1, 3 & 5
03/07/2014	Maisons des ex-Forges de Clabecq - Phase III - Travaux de rénovation de 4 logements Lot 4 - Rue Vandermeulen, 44
04/07/2014	Braine-le-Château, avenue Jean Devreux - Travaux de construction de 8 logements destinés à la vente et d'une cure pour le compte de la Fabrique d'Eglise
16/07/2014	Travaux de remplacement de 148 toitures répartis en 4 lots Lot 4 - Quenast - 8 logements
20/08/2014	Maisons des ex-Forges de Clabecq - Phase III - Travaux de rénovation de 4 logements Lot 1 - Avenue du Clos Bayard, 4
08/10/2014	Travaux de bardage de 13 bâtiments situés : • Braine-l'Alleud, avenue Germinal, 22 • Braine-l'Alleud, rue du Vignoble, 1 - 9 - 17 - 25 • Clabecq, avenue des Chardonnerets, 13 & 22 • Nivelles, rue des Hirondelles 16 • Nivelles, boulevard de la Résistance, 232 • Nivelles, allée de la Tramontane, 4 • Quenast, rue de Saintes, 70 • Tubize, rue des Blés d'Or, 22 • Tubize, rue des Rossignols, 31
05/11/2014	Travaux de démolition/reconstruction d'un commerce et de trois appartements sis à Braine-l'Alleud, Grand Place Baudouin 1er, 15
17/11/2014	Travaux de rénovation électrique de 143 logements sis : • Tubize, rue du Beau Séjour • Tubize, rue Bel Air • Tubize, rue des Rossignols • Tubize, rue de l'Achonfosse • Tubize, rue de la Démocratie • Quenast, rue de Saintes • Quenast, Chemin Vert
20/11/2014	Remplacement des portes et châssis de 8 habitations sises à Nivelles, rue du Vert Chemin, 39 - 41 - 43 - 45 - 47 - 49 - 51 & 53
20/11/2014	Travaux de constructions (& aménagement des abords) de 5 logements sociaux durables sis à Tubize, rue des Mouettes (ex-rue des Frères Vanbellinghen)
28/11/2014	Travaux de rénovation de 4 logements sociaux sis à Tubize (Maisons des ex-Forges de Clabecq - Phase III) Lot 2 : rue Albert Marcoux, 56
15/12/2014	Travaux de construction de 7 logements sociaux sis à Waterloo, chemin du Bon Dieu de Gibloux

6.20.3. Marchés publics d'une valeur supérieure 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
AIB Vinçotte	Bruxelles	Contrôles périodiques trimestriels des ascenseurs des immeubles à appartements situés à Nivelles et Tubize	Procédure négociée	22/01/2014	4.312,00 €
Ets Ateliers Deneyer	Strépy-Bracquegnies	Entretien des parties communes des blocs d'appartements et des bureaux de la Société pour une période de 3 ans - Lot 1 (Nivelles)	Adjudication ouverte	22/01/2014	17.384,00 €
Ets Ateliers Deneyer	Strépy-Bracquegnies	Entretien des parties communes des blocs d'appartements et des bureaux de la Société pour une période de 3 ans - Lot 2 (Braine-l'Alleud)	Adjudication ouverte	22/01/2014	14.288,50 €
H2O sprl	Jemeppe	Entretien des parties communes des blocs d'appartements et des bureaux de la Société pour une période de 3 ans - Lot 3 (Tubize)	Adjudication ouverte	22/01/2014	18.079,20 €

Ets Ateliers Deneyer	Strépy-Bracquegnies	Entretien des parties communes des blocs d'appartements et des bureaux de la Société pour une période de 3 ans - Lot 4 (Waterloo)	Adjudication ouverte	22/01/2014	11.172,50 €
D.L. Net	Ghlin	Entretien des parties communes des blocs d'appartements et des bureaux de la Société pour une période de 3 ans - Lot 5 (Siège social - Vitres)	Adjudication ouverte	22/01/2014	15.937,20 €
Ets Ateliers Deneyer	Strépy-Bracquegnies	Entretien des parties communes des blocs d'appartements et des bureaux de la Société pour une période de 3 ans - Lot 6 (Tubize - clos de la Bruyère)	Adjudication ouverte	22/01/2014	17.609,50 €
H2O sprl	Jemeppe	Entretien des parties communes des blocs d'appartements et des bureaux de la Société pour une période de 3 ans - Lot 7 (Nivelles - « El Rochèle »)	Adjudication ouverte	22/01/2014	4.943,00 €
Le Village n° 1	Braine-l'Alleud	Entretien des parties communes des blocs d'appartements et des bureaux de la Société pour une période de 3 ans - Lot 8 (Rebecq)	Adjudication ouverte	22/01/2014	16.505,70 €
Tem-Technilift sa	Bruxelles	Entretien et dépannage des ascenseurs pour une période de 3 ans - Lot 1 (Nivelles, rue Sainte Barbe 45 à 59)	Adjudication ouverte	22/01/2014	40.800,00 €
Tem-Technilift sa	Bruxelles	Entretien et dépannage des ascenseurs pour une période de 3 ans - Lot 2 (Nivelles, rue Sainte Barbe, 17)	Adjudication ouverte	22/01/2014	2.400,00 €
Tem-Technilift sa	Bruxelles	Entretien et dépannage des ascenseurs pour une période de 3 ans - Lot 3 (Tubize, clos des Marronniers, 201 & clos des Peupliers, 301)	Adjudication ouverte	22/01/2014	10.800,00 €
PB Toitures sprl	Nivelles	Rénovation de la toiture de l'immeuble d'appartements sis à Nivelles, rue du Wichet	Procédure négociée en urgence	26/02/2014	69.600,00 €
Garage Citroën	Nivelles	Remplacement d'un véhicule pour la Régie	Procédure négociée sans publicité	26/02/2014	16.713,16 €
Bureau Van Haeren	Nivelles	Marché de services d'architecture pour les travaux de construction neuve de 4 logements sociaux sis à Ittre, rue du Centre	Procédure négociée sans publicité	26/02/2014	23.850,00 €
Bureau Citau	Gosselies	Marché de services d'architecture pour les travaux de construction neuve de 4 logements sociaux sis à Ittre, angle de la rue Vervueren et de la rue Vandervelde	Procédure négociée sans publicité	26/02/2014	30.000,00 €
Le Village n° 1	Braine-l'Alleud	Entretien des espaces verts et des plantations des blocs d'appartements pour une période de 22 mois - Lot 1 (Nivelles - logements de la Société)	Adjudication ouverte	26/02/2014	14.700,00 €
Le Village n° 1	Braine-l'Alleud	Entretien des espaces verts et des plantations des blocs d'appartements pour une période de 22 mois - Lot 2 (Braine-l'Alleud, Wauthier-Braine, Virginal, Waterloo)	Adjudication ouverte	26/02/2014	9.996,00 €
Le Village n° 1	Braine-l'Alleud	Entretien des espaces verts et des plantations des blocs d'appartements pour une période de 22 mois - Lot 3 (Clabecq, Tubize)	Adjudication ouverte	26/02/2014	12.740,00 €
Le Village n° 1	Braine-l'Alleud	Entretien des espaces verts et des plantations des blocs d'appartements pour une période de 22 mois - Lot 4 (Tubize, clos de la Bruyère)	Adjudication ouverte	26/02/2014	23.520,00 €
Prévinaire Dimitri	Nivelles	Entretien des espaces verts et des plantations des blocs d'appartements pour une période de 22 mois - Lot 5 (Nivelles - logements du CPAS)	Adjudication ouverte	26/02/2014	5.860,00 €
Prévinaire Dimitri	Nivelles	Entretien des espaces verts et des plantations des blocs d'appartements pour une période de 22 mois - Lot 6 (Rebecq, clos des Augustines)	Adjudication ouverte	26/02/2014	9.750,00 €
PLAN 7 sprl	Mons	Marché de services d'auteur de projet pour la construction de 12 logements à Tubize, avenue de Mirande (6 seniors - 3 de 2 chambres - 3 de chambres) - Nouvelle décision	Adjudication ouverte	26/02/2014	78.850,00 €
GAUME sa	Montignies-sur-Sambre	Marché de travaux pour le remplacement de portes et châssis dans 8 logements sis à Nivelles, rue du Vert Chemin	Procédure négociée sans publicité	26/03/2014	47.561,60 €
Piron étude en construction	Gosselies	Marché de services d'architecture Nivelles, « Les Chabotes » - Projet de 43 logements destinés à la vente	Appel d'offres avec publicité européenne	26/03/2014	502.000,00 €

sa GIMI	Embourg	Marché de services relatif à l'entretien des centrales de détections d'incendie et des exutoires de fumée placés dans nos bâtiments sur une période de 993 jours - Lot 1	Adjudication ouverte	23/04/2014	8.236,44 €
sa GIMI	Embourg	Marché de services relatif à l'entretien des centrales de détections d'incendie et des exutoires de fumée placés dans nos bâtiments sur une période de 993 jours - Lot 3	Adjudication ouverte	23/04/2014	1.317,36 €
sa GIMI	Embourg	Marché de services relatif à l'entretien des centrales de détections d'incendie et des exutoires de fumée placés dans nos bâtiments sur une période de 993 jours - Lot 4	Adjudication ouverte	23/04/2014	1.625,70 €
Ets STARCK	Philippeville	Marché stock - Fourniture de pièces détachées pour l'entretien du patrimoine de chaudières réparti en 5 lots pour une période de 12 mois - Lot 1 (Bulex-Vaillant)	Adjudication ouverte	28/05/2014	49.113,43 €
Ets STARCK	Philippeville	Marché stock - Fourniture de pièces détachées pour l'entretien du patrimoine de chaudières réparti en 5 lots pour une période de 12 mois - Lot 2 (Saint-Roch)	Adjudication ouverte	28/05/2014	7.233,71 €
SPOTO sprl	Houdeng-Goegnies	Marché stock - Fourniture de pièces détachées pour l'entretien du patrimoine de chaudières réparti en 5 lots pour une période de 12 mois - Lot 3 (Viessman)	Adjudication ouverte	28/05/2014	26.081,60 €
Ets STARCK	Philippeville	Marché stock - Fourniture de pièces détachées pour l'entretien du patrimoine de chaudières réparti en 5 lots pour une période de 12 mois - Lot 4 (Chaffoteaux-Junkers)	Adjudication ouverte	28/05/2014	14.061,25 €
Ets STARCK	Philippeville	Marché stock - Fourniture de pièces détachées pour l'entretien du patrimoine de chaudières réparti en 5 lots pour une période de 12 mois - Lot 5 (Riello)	Adjudication ouverte	28/05/2014	5.558,55 €
HOMEEO	Mons	Marché stock de services pour audit énergétique selon la procédure PAE-2 et certification énergétique selon la procédure PEB	Procédure négociée sans publicité	28/05/2014	10.800,00 €
Citau	Gosselies	Marché de services d'architecture pour les travaux de construction neuve de 4 logements sociaux à l'entre, angle de la rue Bruyère de Virginal et de la rue Gaston Vervueren - Nouvelle décision	Procédure négociée sans publicité	28/05/2014	30.000,00 €
Hullbridge Associated sa	Trazegnies	Marché de travaux relatif au remplacement des voûtes en cave, de l'égouttage et des équipements sanitaires de 29 logements sis à Quenast, chemin Vert et rue de Saintes	Adjudication ouverte	27/08/2014	8223.382,59 €
XYILOME sprl	Jemeppe-sur-Meuse	Travaux de placement de cache-tuyaux et d'isolants autour des nouvelles conduites de chauffage à Nivelles, rue Sainte Barbe, 45 à 59 (uniquement aux 2 appartements des rez-de-chaussée de chaque entrée)	Adjudication ouverte	27/08/2014	9.760,00 €
ENVISYS sa	Jemappes	Marché de travaux - Fourniture et remplacement des robinets de radiateurs par des vannes thermostatiques dans les blocs d'appartements sis à Braine-l'Alleud, avenue Germinal, 72 & 74, Nivelles, allée du Sablon, 1 & 2, Nivelles, rue Sainte Barbe, 45-47-49-51 et Tubize, rue des Blés d'Or, 31-33-35-37	Procédure négociée sans publicité	27/08/2014	46.174,80 €
sa VLV	Villers-l'Evêque	Marché de services relatif à l'entretien des centrales de détections d'incendie et des exutoires de fumée - Lot 2 (clos de la Bruyère à Tubize)	Adjudication ouverte	24/09/2014	4.915,00 €
VD Architecture	Bouffloulx	Marché de services d'architecture pour la rénovation des espaces d'accès extérieurs de 57 logements dans le quartier de la Barrière de Braine-l'Alleud	Procédure négociée sans publicité	24/09/2014	16.750,00 €
HDP-Partena	Braine-l'Alleud	Marché de services relatif à la désignation d'un secrétariat social pour une période de 3 ans	Procédure négociée sans publicité	24/09/2014	27.334,14 €
Axi(h)ome - CoRePro	Charleroi	Marché de services d'architecture pour les travaux de rénovation énergétique de 285 logements sociaux en 6 lots (PiVert2) - Lot 1 (47 logements)	Adjudication ouverte (européenne)	24/09/2014	39.150,00 €

Axi(h)ome - CoRePro	Charleroi	Marché de services d'architecture pour les travaux de rénovation énergétique de 285 logements sociaux en 6 lots (PiVert2) - Lot 2 (64 logements)	Adjudication ouverte (européenne)	24/09/2014	62.550,00 €
Axi(h)ome - CoRePro	Charleroi	Marché de services d'architecture pour les travaux de rénovation énergétique de 285 logements sociaux en 6 lots (PiVert2) - Lot 3 (28 logements)	Adjudication ouverte (européenne)	24/09/2014	26.550,00 €
Axi(h)ome - CoRePro	Charleroi	Marché de services d'architecture pour les travaux de rénovation énergétique de 285 logements sociaux en 6 lots (PiVert2) - Lot 4 (34 logements)	Adjudication ouverte (européenne)	24/09/2014	31.050,00 €
Axi(h)ome - CoRePro	Charleroi	Marché de services d'architecture pour les travaux de rénovation énergétique de 285 logements sociaux en 6 lots (PiVert2) - Lot 5 (46 logements)	Adjudication ouverte (européenne)	24/09/2014	51.750,00 €
Axi(h)ome - CoRePro	Charleroi	Marché de services d'architecture pour les travaux de rénovation énergétique de 285 logements sociaux en 6 lots (PiVert2) - Lot 6 (66 logements)	Adjudication ouverte (européenne)	24/09/2014	35.550,00 €
Engetoit sa	Courcelles	Travaux de remplacement des garnitures de corniches en PVC aux 22 logements de l'avenue des Chouettes et de l'avenue des Tourterelles à Clabecq	Procédure négociée sans publicité	26/11/2014	22.840,00 €
Mirex Blanchisserie	Braine-le-Comte	Marché de services relatif au nettoyage des vêtements de travail du personnel ouvrier pour une période de trois ans	Procédure négociée sans publicité	26/11/2014	5.088,96 €
Defrenne Bernard	Walhain	Marché public de services d'architecture pour la démolition et la reconstruction de trois logements sociaux sis à Waterloo, rue Emile Dury, 16	Procédure négociée sans publicité	17/12/2014	28.000,00 €
AIB Vinçotte	Vilvoorde	Marché de services relatif aux contrôles périodiques des ascenseurs des immeubles à appartements sis à Nivelles, rue de Charleroi et rue Sainte Barbe et à Tubize, clos de la Bruyère pour une période de trois ans réparti en 4 lots - Lot 1 (Nivelles, rue Sainte Barbe, 45 à 59)	Procédure négociée sans publicité	17/12/2014	9.792,00 €
AIB Vinçotte	Vilvoorde	Marché de services relatif aux contrôles périodiques des ascenseurs des immeubles à appartements sis à Nivelles, rue de Charleroi et rue Sainte Barbe et à Tubize, clos de la Bruyère pour une période de trois ans réparti en 4 lots - Lot 2 (Nivelles, rue de Charleroi)	Procédure négociée sans publicité	17/12/2014	612,00 €
AIB Vinçotte	Vilvoorde	Marché de services relatif aux contrôles périodiques des ascenseurs des immeubles à appartements sis à Nivelles, rue de Charleroi et rue Sainte Barbe et à Tubize, clos de la Bruyère pour une période de trois ans réparti en 4 lots - Lot 3 (Nivelles, rue Sainte Barbe, 17)	Procédure négociée sans publicité	17/12/2014	612,00 €
AIB Vinçotte	Vilvoorde	Marché de services relatif aux contrôles périodiques des ascenseurs des immeubles à appartements sis à Nivelles, rue de Charleroi et rue Sainte Barbe et à Tubize, clos de la Bruyère pour une période de trois ans réparti en 4 lots - Lot 4 (Tubize, clos de la Bruyère)	Procédure négociée sans publicité	17/12/2014	2.448,00 €
ISTA	Bruxelles	Marché de services et de fournitures relatif à la fourniture, au placement et au relevé des compteurs d'eau chaude et froide et compteurs de chaleur dans les blocs d'appartements pour une période de trois ans réparti en 2 lots - Lot 1 (Société)	Adjudication ouverte	17/12/2014	54.745,77 €
ISTA	Bruxelles	Marché de services et de fournitures relatif à la fourniture, au placement et au relevé des compteurs d'eau chaude et froide et compteurs de chaleur dans les blocs d'appartements pour une période de trois ans réparti en 2 lots - Lot 2 (Clos de la Bruyère)	Adjudication ouverte	17/12/2014	8.702,40 €
Gobert Matériaux	Nivelles	Marché de fournitures relatif à l'approvisionnement de la Régie technique - Stock en bâtiment pour une période de trois ans	Adjudication ouverte	17/12/2014	86.407,56 €

Supersanit	Wavre	Marché de fournitures relatif à l'approvisionnement de la Régie technique - Stock en sanitaire pour une période d'un an	Adjudication ouverte	17/12/2014	103.369,25 €
------------	-------	--	----------------------	------------	--------------

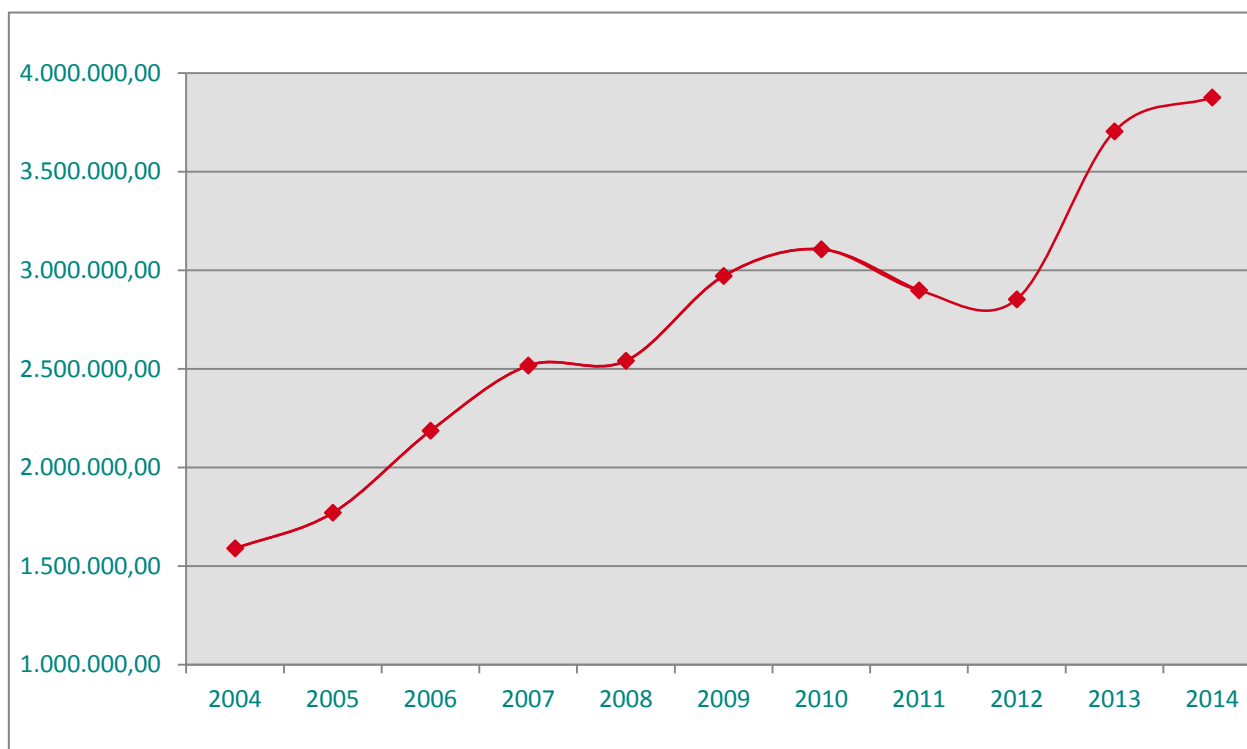
Les montants autorisés le permettant, les procédures négociées sont réalisées sans publicité, conformément à l'article 17 de la loi sur les marchés publics.

7. Cash-flow opérationnel

	2004	2005	2006
Résultat net de l'exercice	-155.029,45 €	5.268,64 €	185.459,94 €
Amort. (Dot. & Reprises)	1.946.282,87 €	1.971.433,69 €	2.126.558,06 €
Réd. Valeurs (Dot. & Repr.)	-666,63 €	5.867,24 €	64.079,04 €
Provisions (Dot. & Repri.)	-200.734,14 €	-212.063,56 €	-189.956,67 €
Cash Flow	1.589.852,65 €	1.770.506,01 €	2.186.140,37 €

2007	2008	2009	2010
254.362,19 €	205.363,50 €	704.630,68 €	791.848,89 €
2.327.974,72 €	2.397.615,70 €	2.384.600,73 €	2.505.703,48 €
13.535,03 €	24.722,69 €	- 3.584,88 €	45.297,67 €
-79.128,22 €	-86.979,23 €	- 114.893,55 €	- 236.927,44 €
2.516.743,72 €	2.540.722,66 €	2.970.752,98 €	3.105.922,60 €

2011	2012	2013	2014
359.232,79 €	304.131,63 €	1.005.019,80 €	898.492,03 €
2.590.621,40 €	2.660.475,59 €	2.897.416,18 €	2.997.012,47 €
19.643,72 €	21.837,42 €	26.162,72 €	22.140,59 €
- 71.749,02 €	- 134.317,67 €	- 224.939,10 €	- 41.969,20 €
2.897.748,89 €	2.852.126,97 €	3.703.659,60 €	3.875.612,89 €



9. Répartition du bénéfice

Nous vous proposons, en conformité aux instructions de la Société wallonne du Logement, de répartir ce bénéfice, s'élevant à **898.429,03 €** de la façon suivante :

- Dividendes 716,00 €
- Dotation à la réserve spéciale 897.713,03 €

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 2014.

10. Nomination statutaire

Est éligible l'Administratrice cooptée suivante (Article 25 des Statuts) :

Ville de Nivelles - Conseil d'Administration du 25 mars 2015 :

→ Margaux NOTHOMB en remplacement de Philippe BOUFFIOUX qui a démissionné le 26 février 2015

Est éligible en remplacement d'Yvo BERTI, Administrateur « Privé », décédé le 19 février 2015 :

→ Maurice DEHU, Coopérateur de la catégorie « Autres » titulaire de 43 parts et conformément à l'article 22 des statuts - Composition du Conseil d'Administration

II. Budget

Nom Snp	Associations Sociales du Roman Pals SCRL	N° Snp	2.520	Nom et numéro de l'entreprise de la commune de contact	M. Pci Rattaché		
Projection Budgétaire de l'exercice 2015							
	A 2013 Budget	B 2013 Réelle	Variation entre colonnes B et A	C 2014 Budget	D 2014 estimé à la date d'achèvement du budget 2015	Variation entre colonnes D et C	E 2015 Budget
Loyers de base à 100 % (1)	10.395.800,00	10.681.798,90	2,86%	11.425.100,00	11.675.000,00	-3,06%	11.375.000,00
- 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 (1)	4.158.344,32	4.284.719,36	2,96%	4.570.000,00	4.430.000,00	-3,06%	4.330.000,00
7001 + loyer part logement	9.039.493,48	9.349.201,40	3,17%	6.179.140,00	6.000.000,00	-2,11%	6.120.000,00
701 + allocation (1)	17.679,28	428.472,81	2334,19%	430.300,00	430.200,00	-0,49%	423.200,00
702 - réduction	778.008,24	164.918,26	24,28%	1.035.000,00	957.120,00	-7,52%	1.040.000,00
loyer net (1)	9.437.664,84	9.574.471,38	1,45%	10.094.300,00	9.451.100,00	-6,50%	10.053.200,00
7002 + 7003 + 7004							
+ 7005 + Autres loyers (1)	686.850,00	771.738,36	13,25%	789.800,00	770.400,00	-2,40%	775.000,00
7006 + 7008							
7003 Ventes logements et terrains	942.300,00	301.962,82	-31,04%	310.000,00	-	-100,00%	310.000,00
706 + 707 + 709 Autres recettes (1)	270.000,00	270.816,76	-18,71%	248.000,00	284.500,00	-11,55%	195.000,00
704 + 705	979.000,00	101.778,50	-12,47%	655.000,00	660.000,00	-0,84%	855.000,00
704 + 705 exploitation de charges locatives (1)	11.611.714,54	11.371.378,44	-2,07%	17.007.000,00	11.516.095,00	-4,81%	11.986.210,00
71 Variation des produits fins (1)	442.360,88	396.400,44	-52,73%	310.000,00	-	-100,00%	310.000,00
72 Production immobilière (1)	480.660,88	363.339,40	17,36%	300.000,00	520.000,00	5,03%	520.000,00
7400 Allocation de solidarité	27.500,00	43.747,12	58,08%	32.500,00	36.000,00	28,45%	47.000,00
7401 Subvention P2							
Autres produits	265.000,00	232.195,39	-12,38%	270.000,00	315.240,00	16,74%	300.000,00
74 Autres produits d'exploitation	292.500,00	275.942,71	-6,66%	302.500,00	300.240,00	-18,66%	347.000,00
Total ventes et prestations	11.742.014,84	11.904.460,11	1,38%	12.990.300,00	12.406.335,00	-1,46%	12.575.200,00

(1) Cette projection doit tenir compte de l'achèvement prévisible ainsi que des opérations d'aliénation de logements, de désaffectation, d'occupation pour travaux PFI ou de mise en location de nouveaux logements.

[1] L'évaluation de ces comptes doit être analysée sur base des X1 et X2 obtenus, des tendances d'évolution des revenus constatées au cours des derniers exercices, des opérations d'aliénation de logements, de cession/rachat, d'insuccesion pour travaux PEI ou de mise en location de nouveaux logements.

⁽¹²⁾ = loyer part logement (type 7000) + loyer part revenu (type 7001) + produits de l'adaptation des loyers (type 701)
- réductions de loyers à charge société (type 702).

⁽¹⁾ Il s'agit des loyers résultant des locations de magasins et autres (cote 70032), de terrains (cote 70033), de garages (cote 70043), de logements de travail (cote 70080), de logements d'insertion (cote 70051), de logements sociaux (cote 70052), de logements à loyer d'équation (cote 70053), de logements étudiants (cote 70054) et de logements pris en location (cote 70034).

⁽²⁾ Revenants sur les comptes 706 "valeur ajoutée" (construction-vente), 707 "biens et services récupérés par la société et autres produits" (construction-vente).

⁹¹ Les montants à inscrire dans ce poste doivent être réfléchis en tenant compte des hypothèses de travail qui ont prévalu à la détermination

⁽²⁾ Ce compte est dédié pour les sociétés ayant un activité de construction verte et pour lesquelles, des logements construits durant l'année T-1 ont vendu pendant l'année T.

⁽⁶⁾ Ce compte ne sera mouvementé que dans la mesure où la société projette des augmentations d'actif devant intervenir à venir (construction nouvelles ou rénovations) et lorsque des charges (décaissements) (matériaux, frais de surveillance, frais administratifs et bien de réimbursements) pourront être imputés aux chantiers.

Nom Sig	Habitations Sociales du Roman PSL SCRL	N° Sig	2.523	Nom et numéro de téléphone de la personne de contact :	M. Pat Rochefort		
Projection Budgétaire de l'exercice 2015							
	A 2013 Budget	B 2013 Réalisé	C Variation entre colonnes B et A	D 2014 Budget	E 2014 révisé à la date d'établissement du budget 2015	F Variation entre colonnes D et E	G 2015 Budget
900 Actes de médiation	550.000,00	483.877,40	-12,02%	550.000,00	550.000,00	0,00%	550.000,00
901 Actes de médiation							
905 Frais de construction d'appareils destinés à la vente							
909 Variation stock (+ ou -) (révisé +)							
Amortissement et marchandises ⁽¹⁾	550.000,00	483.877,40	-12,02%	550.000,00	550.000,00	0,00%	550.000,00
6000 Imprimés et fournitures de bureau	40.000,00	52.871,94	32,21%	40.000,00	40.000,00	0,00%	40.000,00
6001 Frais de poste et téléphone	50.000,00	43.548,42	-12,50%	50.000,00	41.000,00	-18,00%	50.000,00
6002 Frais de déplacements	5.000,00	9.042,30	80,84%	5.000,00	8.420,00	24,40%	5.000,00
6003 Frais de documentation	8.000,00	5.187,18	-35,41%	8.000,00	8.300,00	3,75%	8.000,00
6004 Publications internes et autres	1.000,00	2.942,08	194,21%	1.000,00	1.200,00	20,00%	1.000,00
6005 Loyers et charges locatives	25.000,00	20.252,68	-18,99%	25.000,00	25.400,00	1,40%	25.000,00
6006 Contrats aux prestations professionnelles	8.000,00	17.411,02	117,64%	8.000,00	9.000,00	12,50%	8.000,00
6009 Sécurité sociale	10.000,00	5.426,94	-45,74%	10.000,00	11.250,00	12,50%	10.000,00
6010 Administration charges régie	4.000,00	3.539,73	-11,51%	4.000,00	4.000,00	0,00%	4.000,00
6011 Comptes externes							
6012 Réseaux	7.500,00	11.011,00	46,77%	7.018,00	7.018,00	0,00%	7.018,00
6013 Systèmes informatiques S.W.L.	100.000,00	245.038,00	145,04%	170.000,00	146.750,00	-13,50%	160.000,00
6014 Prestataires informatiques et maintenance logiciels	40.000,00	33.080,27	-20,49%	35.000,00	35.000,00	0,00%	35.000,00
6015 Certification PIS							
6016 Rétributions diverses de tiers	2.000,00	2.650,00	32,50%	2.000,00	2.450,00	22,50%	2.000,00
6018 Rétribution de tiers	134.300,00	203.942,44	51,89%	228.666,00	208.666,00	-8,75%	216.666,00
6019 Frais divers d'administration	27.000,00	26.480,92	-1,93%	30.000,00	20.000,00	-33,33%	25.000,00
602 Frais d'administration générale	383.852,30	365.461,18	-4,82%	396.666,00	362.186,00	-6,40%	388.186,00
6010 Entretien et réparations à charge de la société	410.000,00	425.735,79	3,82%	480.000,00	410.000,00	-14,58%	420.000,00
6011 Travaux récurrents auprès des locataires	300.000,00	188.661,91	-37,37%	175.000,00	155.000,00	-11,43%	185.000,00
6012 Entretien et réparations à charge des locataires	27.000,00	38.200,91	41,50%	27.000,00	22.000,00	-18,52%	27.000,00
6014 Entretien et réparations du matériel	50.000,00	81.076,33	62,13%	75.000,00	50.000,00	-33,33%	75.000,00
6015 Petits outillages	15.000,00	15.149,89	0,99%	15.000,00	20.000,00	33,33%	25.000,00
6020 Concessions et frais à charge de la société	180.000,00	146.253,23	-17,89%	180.000,00	170.000,00	-5,56%	190.000,00
6021 Concessions et frais à charge des locataires	400.000,00	331.813,88	-17,25%	400.000,00	480.000,00	20,00%	460.000,00
6022 Frais accessoires							
6023 Concessions et frais sur engagements souscrits							
6024 Assurances non relatives au personnel	180.000,00	172.403,25	-4,44%	180.000,00	185.000,00	2,78%	180.000,00
6025 Frais d'actes et de contentieux	110.000,00	101.508,08	-7,73%	110.000,00	95.000,00	-13,64%	110.000,00
6026 Frais divers	14.500,00	7.804,47	-46,18%	14.500,00	12.000,00	-17,24%	12.500,00
6027 Frais de formation du personnel	2.000,00		-100,00%	2.000,00		-100,00%	
6028 Indemnités	25.000,00	23.200,80	-7,20%	30.000,00	27.000,00	-10,00%	27.000,00
Services et biens divers	2.868.312,00	1.814.643,52	-36,76%	2.868.100,00	1.868.888,00	-35,23%	2.138.166,00
6030 Employés	1.430.000,00	1.403.508,52	-1,85%	1.430.000,00	1.430.000,00	0,00%	1.430.000,00
6031 Ouvriers	1.130.000,00	1.130.830,40	0,07%	1.130.000,00	1.130.000,00	0,00%	1.130.000,00
6034 Autres mandats du personnel							
6035 Provisions pour prime de vacances	10.000,00	4.328,00	-56,72%	20.000,00	6.000,00	-70,00%	5.000,00
6036 Concessions patronales d'assurances sociales	804.300,00	805.480,67	0,15%	880.000,00	850.000,00	-3,41%	860.000,00
6037 Indemnités patronales pour assurances sociales	110.000,00	121.672,57	10,61%	240.000,00	120.000,00	-50,00%	130.000,00
6038 Autres frais de personnel	85.000,00	150.298,53	76,62%	150.000,00	157.000,00	4,67%	160.000,00
6039 Personne de retraite et de tiers	60.000,00	49.181,12	-16,50%	75.000,00	78.100,00	4,13%	78.100,00
Rémunérations ⁽¹⁾	3.714.300,00	3.794.778,27	2,17%	3.819.800,00	3.781.788,00	-0,97%	3.813.100,00
Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations ⁽¹⁾	2.800.000,00	2.807.418,18	0,27%	2.850.000,00	3.000.000,00	5,26%	2.170.000,00
631+632+634 Réductions de valeur	10.000,00	26.162,72	161,63%	10.000,00	10.000,00	0,00%	10.000,00
Dotations provisions	50.000,00		-100,00%	136.000,00	31.000,00	-76,47%	
- utilisation provisions	240.000,00	224.536,10	-9,39%	75.000,00	78.000,00	4,00%	78.000,00
Provisions (631+632+634)	180.000,00	224.536,10	24,75%	85.000,00	109.000,00	27,06%	78.000,00
6400 Pénalités fiscales	960.000,00	928.840,28	-3,24%	1.000.000,00	900.000,00	-10,00%	1.000.000,00
6401 Taxe de location	4.000,00	1.975,29	-50,63%	4.000,00	3.100,00	-22,50%	4.000,00
6402 Impôts provinciaux et communaux							
6403 Taxes diverses	3.000,00	3.097,20	3,12%	1.500,00	1.800,00	20,00%	2.000,00
642 Montants versés sur répartition de créances locatives							
6430 Contribution fonds de solidarité	130.000,00	94.832,00	-26,99%	110.000,00	110.000,00	0,00%	110.000,00
6431 Contribution foraine (hors S.W.L.)							
6432 Réseaux et services							
6433 Reconstitution de dépenses locatives							
6434 Contribution mandataire public à charge des sociétés							
6435 Diverses autres charges d'exploitation							
649 Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de réhabilitation							
Autres charges d'exploitation	1.966.500,00	1.836.864,77	-6,64%	1.985.500,00	1.856.300,00	-6,40%	1.166.000,00
Total charges d'exploitation	10.014.102,00	9.818.799,77	-1,95%	10.682.468,00	10.344.188,00	-3,17%	10.801.268,00

11) Flux net de marchandises projeté sur l'exercice, c'est-à-dire achats +/- variations de stock, la dépréciation et la logique de fonctionnement indiquent que le solde de cette rubrique 60 soit relativement stable d'un exercice à l'autre.

12) L'évaluation de ce compte doit être faite avec prudence : l'indication des réductions doit être raisonnablement proportionnelle au montant des provisions pour risques et charges d'exploitation liées à la politique d'engagement ou de désengagement de la société.

13) Il s'agit de correction lors du compte de l'impact des acquisitions ou aliénations de caissons.

Nom Sig	Habitations Sociales du Roman PSL SCRL	N° Sig	2.520	Nom et numéro de téléphone de la personne de contact	M. Pat Rochefort		
Projection Budgétaire de l'exercice 2015							
	A 2013 Budget	B 2013 Réalisé	C Variation entre colonnes B et A	D 2014 Budget	E 2014 révisé à la date d'établissement du budget 2015	F Variation entre colonnes D et E	G 2015 Budget
750 Produits des immobilisations financières (cautions)							
7510 Intérêts sur comptes courants S.W.L.	40.000,00	40.873,22	9,17%	45.000,00	25.000,00	-44,44%	25.000,00
7511 Intérêts sur comptes courants bancaires	6.000,00	10,00	-98,33%	2.500,00	1.000,00	-60,00%	1.500,00
7512 Intérêts en capital et en intérêts	700.000,00	818.041,49	15,72%	700.000,00	800.000,00	14,29%	900.000,00
7513 Intérêts financiers							
7514 Intérêts divers							
7515 Produits financiers divers							
7516							
7517							
7518							
7519							
7520							
7521							
7522							
7523							
7524							
7525							
7526							
7527							
7528							
7529							
7530							
7531							
7532							
7533							
7534							
7535							
7536							
7537							
7538							
7539							
7540							
7541							
7542							
7543							
7544							
7545							
7546							
7547							
7548							
7549							
7550							
7551							
7552							
7553							
7554							
7555							
7556							
7557							
7558							
7559							
7560							
7561							
7562							
7563							
7564							
7565							
7566							
7567							
7568							
7569							
7570							
7571							
7572							
7573							
7574							
7575							
7576							
7577							
7578							
7579							
7580							
7581							
7582							
7583							
7584							
7585							
7586							
7587							
7588							
7589							
7590							
7591							
7592							
7593							
7594							
7595							
7596							
7597							
7598							
7599							
7600							
7601							
7602							
7603							
7604							
7605							
7606							
7607							
7608							
7609							
7610							
7611							
7612							
7613							
7614							
7615							
7616							
7617							
7618							
7619							
7620							
7621							
7622							
7623							
7624							
7625							
7626							
7627							
7628							
7629							
7630							
7631							
7632							
7633							
7634							
7635							
7636							
7637							
7638							
7639							
7640							
7641							
7642							
7643							
7644							
7645							
7646							
7647							
7648							
7649							
7650							
7651							
7652							
7653							
7654							
7655							
7656							
7657							
7658							
7659							
7660							
7661							
7662							
7663							
7664							
7665							
7666							
7667							
7668							
7669							
7670							
7671							
7672							
7673							
7674							
7675							
7676							
7677							
7678							
7679							
7680							
7681							
7682							
7683							
7684							
7685							
7686							
7687							
7688							
7689							
7690							
7691							
7692							
7693							
7694							
7695							
7696							
7697							
7698							
7699							
7700							
7701							
7702							
7703							
7704							
7705							
7706							
7707							
7708							
7709							
7710							
7711							
7712							
7713							
7714							
7715							
7716							
7717							
7718							
7719							
7720							
7721							
7722							
7723							
7724							
7725							
7726							
7727							
7728							
7729							
7730							
7731							
7732							
7733							
7734							
7735							
7736							
7737							
7738							
7739							
7740							
7741							
7742							
7743							
7744							
7745							
7746							
7747							
7748							
7749							
7750							
7751							
7752							
7753							
7754							
7755							
7756							
7757							
7758							
7759							
7760							
7761							
7762							
7763							
7764							
7765							
7766							
7767							
7768							
7769							
7770							
7771							
7772							
7773							
7774							
7775							
7776							
7777							
7778							
7779							
7780							
7781							
7782							
7783							
7784							
7785							
7786							
7787							
7788							
7789							
7790							
7791							
7792							
7793							
7794							
7795							
7796							
7797							
7798							
7799							

Nom Sup	Habitations Sociales du Roman Pays SCRL	N° Sup	2.320	Nom et numéro de téléphone de la personne de contact	M. Pol Bechevort		
Projection Budgétaire de l'exercice 2015							
	A 2013 Budget	B 2013 Réalisé	Variation entre colonnes B et A	C 2014 Budget	D 2014 estimé à la date d'achèvement du budget 2013	Variation entre colonnes D et C	2015 Budget
SYNTHÈSE							
SUBTITRÉS							
Ventes et prestations							
Chiffre d'affaires	11.611.734,84	11.371.578,44	-2,07%	12.097.880,00	11.518.095,00	-4,81%	11.988.310,00
Variation des produits finis	642.200,00	306.400,44	-52,29%	310.000,00	-	-100,00%	310.000,00
Production immobilière	480.000,00	383.339,40	-20,30%	500.000,00	530.000,00	6,00%	530.000,00
Autres produits d'exploitation	292.330,00	275.542,71	-5,66%	302.500,00	360.240,00	19,09%	347.300,00
Total des ventes et prestations	11.742.814,84	11.954.460,11	1,39%	12.390.380,00	12.408.335,00	-1,48%	12.575.250,00
Charges d'exploitation							
Actes de marchandises	550.000,00	483.837,40	-12,52%	550.000,00	550.000,00	0,00%	550.000,00
Services et biens divers	2.064.302,00	1.814.642,53	-12,26%	2.060.180,00	1.988.688,00	-4,47%	2.130.188,00
Rémunérations	3.714.300,00	3.794.779,17	2,17%	3.859.800,00	3.780.700,00	-2,02%	3.853.190,00
Amortissements	2.803.000,00	2.897.416,18	3,48%	2.950.000,00	3.000.000,00	1,69%	3.170.000,00
Réductions de valeur	10.000,00	36.161,72	181,63%	10.000,00	15.000,00	50,00%	10.000,00
Provisions	195.000,00	224.918,45	15,33%	61.000,00	46.500,00	-24,26%	79.000,00
Autres charges d'exploitation	1.098.200,00	1.028.064,77	-6,42%	1.100.000,00	1.053.100,00	-4,26%	1.058.300,00
Total des charges d'exploitation	10.814.102,00	9.818.789,77	-9,29%	10.682.460,00	10.344.188,00	-3,17%	10.801.268,00
Résultat d'exploitation	1.727.912,84	2.085.660,34	20,70%	1.907.832,00	2.062.147,00	8,09%	1.773.982,00
Produits financiers	781.000,00	810.524,73	13,31%	747.500,00	856.095,00	14,52%	820.000,00
Charges financières	1.820.000,00	1.856.202,64	2,00%	1.841.500,00	1.788.505,00	-3,04%	1.714.348,00
Résultat courant avant impôt	558.912,84	1.080.382,45	93,30%	813.832,00	1.132.647,00	39,17%	985.642,00
Produits exceptionnels	79.489,43	36.345,07	-54,03%	28.335,00	2.505,00	-90,99%	36.335,00
Charges exceptionnelles	250.000,00	84.918,28	-66,02%	330.000,00	490.000,00	48,48%	250.000,00
Résultat de l'exercice avant impôt	388.402,26	1.025.711,16	164,08%	510.157,00	645.147,00	26,48%	761.967,00
Transfert aux impôts différés	-	-	-	-	-	-	-
Prélèvement sur les impôts différés	28.000,00	24.889,41	-11,11%	17.500,00	23.500,00	34,29%	29.000,00
Impôt sur le résultat	16.790,00	44.780,77	168,15%	29.000,00	37.000,00	27,59%	43.500,00
Résultat de l'exercice	391.702,26	1.005.019,88	156,58%	498.657,00	631.647,00	26,67%	747.467,00
Transfert aux réserves	-	-	-	-	-	-	-
Résultat à affecter	391.702,26	1.005.019,88	156,58%	498.657,00	631.647,00	26,67%	747.467,00

Les Administrateurs ont approuvé ce budget en séance du 22 octobre 2014, 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



« HABITATIONS SOCIALES DU ROMAN PAÏS »
SCRL
Allée des Aubépines, n°2 – 1400 NIVELLES

Exercice clos le
31 décembre 2014

Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale des Coopérateurs

OFFICE NIVELLES
Allée Franz Dewandelaer 11 | 1400 Nivelles | Belgique
T +32(0)67 28 74 71 | F +32(0)67 28 74 77 | E nivelles@rewrite.be
RPM Liège | TVA BE 0428 161 463

REWRITE.BE

BRUXELLES | CHARLEROI | LIEGE | NIVELLES

INDEPENDENT
MEMBER OF **BKR**
INTERNATIONAL



Rapport du Commissaire à l'Assemblée Générale des Coopérateurs de la société coopérative à responsabilité limitée « HABITATIONS SOCIALES DU ROMAN PAÍS » sur les comptes annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2014

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Le rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels, ainsi que les déclarations complémentaires requises. Les comptes annuels comprennent le bilan au 31 décembre 2014, le compte de résultats de l'exercice clos à cette date et l'annexe.

Rapport sur les comptes annuels – opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de la société coopérative à responsabilité limitée « Habitations Sociales du Roman País » pour l'exercice clos le 31 décembre 2014, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à € 119.080.737,16 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 898.429,03.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des comptes annuels.

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

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes annuels. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne de l'entité relatif à l'établissement de comptes annuels donnant une

REWISE

image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'entité. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et l'appréciation de la présentation d'ensemble des comptes annuels.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'entité, les explications et informations requises pour notre contrôle.

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

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société coopérative à responsabilité limitée « Habitations Sociales du Roman País » au 31 décembre 2014, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

L'organe de gestion est responsable de l'établissement et du contenu du rapport de gestion, du respect des obligations légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des statuts de la société.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes annuels :

- Le rapport de gestion traite des mentions requises par la loi, concorde avec les comptes annuels et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Sans préjudice d'éventuels aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- L'affectation des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.



REWISE

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

Nivelles, le 24 avril 2015

« REWISE » ScPRL
Commissaire
Représentée par



Philippe BERIOT
Réviseur d'entreprises associé

Chapitre 3

Rapport de Gestion sur l'exercice clôturé au 31 décembre 2014

(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 2014.

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 2014 se clôture par un total du bilan de 119.080.737,16 €.

Le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 898.429,03 €.

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

I.1. Actifs immobilisés

Actés à hauteur de 86.097.086,31 € contre 84.593.714,65 € en 2013, soit une augmentation de 1.513.371,66 € 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 32.983.650,85 € au lieu de 23.564.332,03 € en 2013, soit une augmentation de 9.419.318,82 € due essentiellement à :

- la comptabilisation de nouveaux subsides accordés par la tutelle (SWL) dans le cadre du programme PIVERT 2 pour les rénovations et améliorations énergétiques de 286 maisons sises à Braine-l'Alleud, Clabecq, Nivelles, Rebecq et Tubize (total : 8.280.000,00 €) ainsi que les variations de 2.063.652,12 € des en-cours de fabrication liées à la construction de logements destinés à la vente à Rebecq pour treize logements et à Braine-le-Château pour huit logements, du stock de marchandises pour 32.555,37 € et des valeurs disponibles pour 331.473,57 € ;
- la diminution liée à l'utilisation des subsides selon les avancées des chantiers sis à Waterloo, Bon Dieu de Gibloux, chaussée de Bruxelles, à Tubize, rue des Mouettes ainsi que le remplacement de toutes les chaudières communes dans le cadre du programme exceptionnel d'investissement (total : 1.110.551,95 €) et la variation des comptes de régularisation de 178.794,98 € qui intègrent le coût des travaux en voiries non réceptionnés définitivement.

I.3. Capitaux propres

Les capitaux propres subissent une augmentation de 8.621.012,50 € correspondant à la variation des subsides principalement 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 41.969,30 € 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.

1.5. Dettes

Le niveau des dettes s'accroît de 1.924.240,67 € par rapport à l'année 2013, 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) baisse de 1.530.813,19 €. Elle se justifie par une diminution des factures liées à la construction de nouveaux logements suite à la clôture en 2014 de plusieurs chantiers.

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 2014,
- les avances de loyers au 31 décembre 2014,
- le solde des décomptes charges locatives 2014 à rembourser aux locataires,
- le précompte immobilier à rembourser aux locataires.

1.6. Comptes de résultats

Le compte de résultats appelle les commentaires suivants :

- 1°- Augmentation de la marge brute d'exploitation de 4,50 % 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 diminution de 1,55 %, celle-ci est principalement justifiée par le départ à la retraite dès janvier 2014 de deux membres du personnel ayant 45 années de travail (une employée et un ouvrier). L'employée qui occupait le poste d'adjointe à la direction financière n'est toujours pas remplacée au 31 décembre 2014. En terme d'effectif, la Société a enregistré pour 2014 le départ de quatre membres du personnel (une employée, deux ouvriers et un stagiaire CEFA) et l'engagement de six personnes (quatre ouvriers polyvalents et deux employés techniques).
- 3°- L'amortissement des subsides en capital lié aux réceptions provisoires des différents dossiers justifie l'accroissement des produits financiers. Les charges financières reprennent la comptabilisation des intérêts liés aux emprunts.
- 4°- Les charges exceptionnelles s'élèvent à 168.447,14 €. La variation de ce poste est justifiée par la comptabilisation des amortissements et réductions de valeurs exceptionnelles sur des immobilisations corporelles suite aux désactivations. Son augmentation par rapport à 2013 signifie que la Société doit effectuer des gros travaux de rénovation dans des logements qui ne sont pas totalement amortis, raison pour laquelle les visites de logement ont été intensifiées et la phase une de la procédure de réorganisation du service technique a été mise en place afin d'éviter que des logements restent inoccupés trop de mois. Ce qui à terme pourrait influencer négativement les recettes locatives.

2. Événements 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

NEANT

4. Activités de recherche et de développement

NEANT

5. Existence de succursales de la Société

NEANT

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

Aucun évènement ou risque ne justifie pour l'exercice 2014 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

NEANT

8. Utilisation d'instruments financiers

NEANT

Fait à Nivelles, le 22 avril 2015.

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 2014

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 *:

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

1/01/2014

au

31/12/2014

Exercice précédent du

1/01/2013

au

31/12/2013

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ~~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

BOMBOIS Colette

Rue de la Station 87, 1430 Quenast, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

BOUFFIOLX Philippe

Faubourg de Namur 138, 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Administrateur

BRANCART Nelly

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

Fonction : Administrateur

Documents joints aux présents comptes annuels: RAPPORT DE GESTION

Nombre total de pages déposées: 38 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, 5.14, 5.16, 5.17.1, 5.17.2, 9

Signature
(nom et qualité)
JANUTH Michel
Président du Conseil d'Administration

Signature
(nom et qualité)
ROCHEFORT Pn
Directeur Général

* Mention facultative.

** Biffer la mention inutile.

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

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

BRANCHE Christian

Ruelle du Try 3 , 1421 Ophain-Bols-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

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 : Vice-président du Conseil d'Administration

Mandat : 9/10/2013

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 : 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)

JEANSON Anne-Françoise

Rue Seutin 18 , 1400 Nivelles, 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

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

PAVAIS Olivier

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

Fonction : Administrateur

ROCHEFORT Pol

Rue de l'Aiglon 7 , 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Gérant

THONON Jean-François

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

Fonction : Administrateur

VANKERKOVE Daniel

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

Fonction : Administrateur

Mandat : 2/10/2013

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

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

VERDIN Etienne

Avenue des Coquelicots 5 , 1410 Waterloo, Belgique

Fonction : Administrateur

REWISE 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

Reviser des 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	86.097.086,31	84.593.714,65
Frais d'établissement	5.1	20		
Immobilisations incorporelles	5.2	21	3.432,40	4.252,30
Immobilisations corporelles	5.3	22/27	88.088.520,99	84.584.329,43
Terrains et constructions		22	66.362.410,00	63.667.254,38
Installations, machines et outillage		23	70.210,64	65.066,47
Mobilier et matériel roulant		24	150.364,33	154.278,13
Location-financement et droits similaires		25	10.065.446,09	9.744.441,84
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	9.440.089,93	10.963.288,61
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	32.983.650,85	23.564.332,03
Créances à plus d'un an		29	20.393.481,73	12.250.675,10
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	20.393.481,73	12.250.675,10
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	3.537.041,29	1.440.833,80
Stocks		30/36	3.537.041,29	1.440.833,80
Approvisionnements		30/31	490.813,72	458.258,35
En-cours de fabrication		32	2.717.683,70	654.031,58
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	328.543,87	328.543,87
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	5.581.355,89	6.553.729,58
Créances commerciales		40	138.178,06	139.333,86
Autres créances		41	5.443.177,63	6.414.395,72
Placements de trésorerie	5.5.1/5.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	917.788,94	586.315,37
Comptes de régularisation	5.6	490/1	2.553.983,20	2.732.778,18
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	119.080.737,16	108.158.046,68

N° 0400.363.639		C 2.2		
PASSIF	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
CAPITAUX PROPRES		10/15	39.616.612,42	30.995.599,92
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	8.742.347,49	7.844.634,46
Réserve légale		130	5.820,54	5.820,54
Réserves indisponibles		131	6.525.571,16	5.627.858,13
Pour actions propres		1310		
Autres		1311	6.525.571,16	5.627.858,13
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	30.859.980,13	23.136.680,66
Avance aux associés sur répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES		16	1.916.667,94	1.539.230,63
Provisions pour risques et charges		160/5	241.015,08	282.984,38
Pensions et obligations similaires		160	241.015,08	282.984,38
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Autres risques et charges	5.8	163/5		
Impôts différés		168	1.675.652,86	1.258.246,25
DETTES		17/49	77.547.456,80	75.623.216,13
Dettes à plus d'un an	5.9	17	71.370.059,17	68.242.354,61
Dettes financières		170/4	71.359.372,46	68.231.411,72
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et assimilées		172		
Etablissements de crédit		173	70.953.818,67	67.953.807,18
Autres emprunts		174	405.753,79	277.604,54
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	10.686,71	10.942,69
Dettes à un an au plus		42/48	6.177.397,63	7.380.861,52
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	5.9	42	2.752.281,39	2.642.463,37
Dettes financières		43	128.163,05	
Etablissements de crédit		430/8	128.163,05	
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	1.308.606,82	2.839.420,01
Fournisseurs		440/4	1.308.606,82	2.839.420,01
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	5.9	45	609.057,10	491.075,44
Impôts		450/3	202.725,22	123.245,03
Rémunérations et charges sociales		454/9	406.331,88	367.830,41
Autres dettes		47/48	1.379.289,27	1.407.902,70
Comptes de régularisation	5.9	492/3		
TOTAL DU PASSIF		10/49	119.080.737,16	108.158.046,68

N°	0400.383.639	C 3
----	--------------	-----

COMPTE DE RESULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/74	12.641.675,13	11.904.460,11
Chiffre d'affaires	5,10	70	11.528.219,13	11.371.578,44
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71		-306.400,44
Production immobilisée		72	632.585,09	563.339,40
Autres produits d'exploitation	5,10	74	480.870,91	275.942,71
Coût des ventes et des prestations		60/64	10.502.513,09	9.818.799,77
Approvisionnements et marchandises		60	587.089,24	483.877,40
Achats		600/8	2.688.918,13	1.094.077,52
Stocks: réduction (augmentation)..... (+)/(-)		609	-2.101.828,89	-610.200,12
Services et biens divers		61	2.016.011,85	1.814.642,53
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	5,10	62	3.736.928,93	3.794.775,27
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	2.997.012,47	2.897.416,18
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4	22.140,59	26.162,72
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)..... (+)/(-)	5,10	635/7	-41.969,30	-224.939,10
Autres charges d'exploitation	5,10	640/8	1.185.299,31	1.026.864,77
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration		649		
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	2.139.162,04	2.085.660,34
Produits financiers		75	913.074,79	850.924,75
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	11.918,47	40.883,26
Autres produits financiers	5,11	752/9	901.156,32	810.041,49
Charges financières	5,11	65	1.939.926,46	1.856.202,64
Charges des dettes		650	1.937.321,15	1.853.284,65
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	2.605,31	2.917,99
Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts (+)/(-)		9902	1.112.310,37	1.080.382,45

N° 0400.363.639		C 3		
	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits exceptionnels		76	13.073,56	30.246,97
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles		760		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières		761		
Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels		762		
Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés		763		24.065,63
Autres produits exceptionnels	5.11	764/9	13.073,56	6.181,34
Charges exceptionnelles		66	213.160,69	84.918,26
Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		660	168.447,14	63.891,78
Réductions de valeur sur immobilisations financières		661		
Provisions pour risques et charges exceptionnelles Dotations (utilisations)		662		
Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés		663		
Autres charges exceptionnelles	5.11	664/8	44.713,55	21.026,48
Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructuration		669		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts		9903	912.223,24	1.025.711,16
Prélèvements sur les impôts différés		780	26.557,64	24.089,41
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	5.12	67/77	40.351,85	44.780,77
Impôts		670/3	44.012,22	44.780,77
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		77	3.660,37	
Bénéfice (Perte) de l'exercice		9904	898.429,03	1.005.019,80
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter		9905	898.429,03	1.005.019,80

N°	D400.353.639	C 4
----	--------------	-----

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter{+}/{-}	9908	898.429,03	1.005.019,80
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter{+}/{-}	(9905)	898.429,03	1.005.019,80
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	897.713,03	1.004.303,80
au capital et aux primes d'émission	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921	897.713,03	1.004.303,80
Bénéfice (Perte) à reporter{+}/{-}	(14)		
Intervention d'associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/6	716,00	716,00
Rémunération du capital	694	716,00	716,00
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	122.731,68
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8022	3.906,79	
Cessions et désaffectations	8032		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8042		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052	126.638,47	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	118.479,38
Mutations de l'exercice			
Actés	8072	4.726,69	
Repris	8082		
Acquis de tiers	8092		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8102		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8112		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122	123.206,07	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	211	3.432,40	

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	108.823.502,17
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	904.032,36	
Cessions et désaffectations	8171	843.384,76	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8181	4.683.058,09	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	113.567.207,86	
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	45.156.247,79
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	2.736.234,44	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	687.684,37	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	47.204.797,86	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	66.362.410,00	

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	254.750,64
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	9.350,70	
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	264.101,34	
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	189.684,17
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	4.206,53	
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	193.890,70	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	70.210,64	

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	1.117.048,18
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	81.492,88	
Cessions et désaffectations	8173		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	1.198.541,06	
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	962.770,05
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	85.406,68	
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	1.048.176,73	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	150.364,33	

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	6194P	xxxxxxxxxxxxxx	11.302.066,40
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8164		
Cessions et désaffectations	8174	72.385,53	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8184	501.937,12	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194	11.731.617,99	
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	1.557.624,56
Mutations de l'exercice			
Actés	8274	166.438,13	
Repris	8284		
Acquis de tiers	8294		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8304	57.890,79	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8314		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8324	1.666.171,90	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(25)	10.065.446,09	
DONT			
Terrains et constructions	250	10.065.446,09	
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	10.953.288,61
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	3.671.796,53	
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8186	-5.184.985,21	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196	9.440.089,93	
Plus-values au terme de l'exercice	8256P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
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			
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
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)	9.440.089,93	

N°	D400.363.639	C 5.4.3
----	--------------	---------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	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

PLACEMENTS DE TRESORERIE - AUTRES PLACEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
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.

490002 - Charges à reporter - intérêts plan REDE	144.568,44
49001 - Charges à reporter (voiries non réceptionnées définitivement)	351.115,28
490025 - Majoration des remboursements de prêts (25 ans)	94.988,18
490030 - Majoration des remboursements de prêts (30 ans)	1.963.311,30

N° 0400.363.639

C 5.7

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DU CAPITAL

Capital social

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P (100)	XXXXXXXXXXXXXX 57.139,20	57.139,20

Modifications au cours de l'exercice

Représentation du capital
Catégories d'actions :

Actions nominatives
Actions nominatives
Actions au porteur et/ou dématérialisées.....

Codes	Montants	Nombre d'actions
	24,60	2.304
8702	XXXXXXXXXXXXXX	
8703	XXXXXXXXXXXXXX	

Capital non libéré

Capital non appelé
Capital appelé, non versé
Actionnaires redevables de libération
Pour l'ensemble des Sociétaires

Codes	Montant non appelé	Montant appelé non versé
(101)	42.854,40	XXXXXXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXXXXXX	
	42.854,40	

Actions propres

Détenues par la société elle-même

Montant du capital détenu
Nombre d'actions correspondantes

Détenues par ses filiales

Montant du capital détenu
Nombre d'actions correspondantes

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de CONVERSION

Montant des emprunts convertibles en cours
Montant du capital à souscrire
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Suite à l'exercice de droits de SOUSCRIPTION

Nombre de droits de souscription en circulation
Montant du capital à souscrire
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Capital autorisé non souscrit

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

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°	0400.383.639	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	2.752.281,39
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	2.752.281,39
Autres emprunts	8851	
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)	2.752.281,39

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	71.359.372,46
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	70.953.618,67
Autres emprunts	8853	405.753,79
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes reçus sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	10.686,71
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	71.370.059,17

N°	0400.363.639	C 5.9
----	--------------	-------

DETTE GARANTIES (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)		Codes	Exercice
Dettes garanties par les pouvoirs publics belges			
Dettes financières	8921	662.990,38	
Emprunts subordonnés	8931		
Emprunts obligataires non subordonnés	8941		
Dettes de location-financement et assimilées	8951		
Etablissements de crédit	8961	257.236,59	
Autres emprunts	8971	405.753,79	
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	662.990,38	
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		

DETTE FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES		Codes	Exercice
Impôts (rubrique 450/3 du passif)			
Dettes fiscales échues	9072		
Dettes fiscales non échues	9073	118.017,60	
Dettes fiscales estimées	450	84.707,62	
Rémunérations et charges sociales (rubrique 454/9 du passif)			
Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076		
Autres dettes salariales et sociales	9077	406.331,68	

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		11.528.219,13	11.371.578,44
Ventilation par marché géographique			
Autres produits d'exploitation			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740	327.964,20	157.276,16
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	66
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	65,3	63,3
Nombre effectif d'heures prestées	9088	96.910	97.876
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	2.631.708,67	2.667.338,30
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	846.613,74	855.465,87
Primes patronales pour assurances extralégales	622	114.947,99	121.672,57
Autres frais de personnel	623	143.658,53	150.298,53
Pensions de retraite et de survie	624		
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)	(+)(-)- 635	-41.969,30	-49.161,12
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
actées	9110		
reprises	9111		
Sur créances commerciales			
actées	9112	22.140,59	26.162,72
reprises	9113		
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	34.850,37	
Utilisations et reprises	9116	76.919,67	224.939,10
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	943.005,31	931.932,77
Autres	641/B	242.294,00	94.932,00
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

RESULTATS FINANCIERS

Autres produits financiers

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

Subsides en capital	9125	490.236,28	443.685,44
Subsides en intérêts	9126	410.920,04	366.376,05

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

13.073,56

Ventilation des autres charges exceptionnelles

66400 - Diverses charges exceptionnelles

44.713,55

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

IMPOTS ET TAXES

IMPOTS SUR LE RESULTAT

	Codes	Exercice
Impôts sur le résultat de l'exercice	9134	44.012,22
Impôts et précomptes dus ou versés	9135	425,00
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif	9136	
Suppléments d'impôts estimés	9137	43.587,22
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		
Dépenses non admises :		140.598,96
Déduction capital à risque		206.689,58

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

Sources de latences fiscales

	Codes	Exercice
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	3.706,57	32.306,43
Montants retenus à charge de tiers, au titre de			
Précompte professionnel	9147	644.760,09	46.247,75
Précompte mobilier	9148	22,00	67,00

N°	0400.363.639	C 5.13
----	--------------	--------

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUEES OU IRREVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SURETE DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par l'entreprise	9150	
Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par l'entreprise	9151	
Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par l'entreprise	9153	
GARANTIES REELLES		
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de l'entreprise		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9161	
Montant de l'inscription	9171	
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9181	
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9191	
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9201	
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par l'entreprise sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	9162	
Montant de l'inscription	9172	
Gages sur fonds de commerce - Montant de l'inscription	9182	
Gages sur d'autres actifs - Valeur comptable des actifs gagés	9192	
Sûretés constituées sur actifs futurs - Montant des actifs en cause	9202	
BIENS ET VALEURS DETENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE L'ENTREPRISE, S'ILS NE SONT PAS PORTES AU BILAN		
ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS		
ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSON D'IMMOBILISATIONS		
MARCHE A TERME		
Marchandises achetées (à recevoir)	9213	
Marchandises vendues (à livrer)	9214	
Devises achetées (à recevoir)	9215	
Devises vendues (à livrer)	9216	

ENGAGEMENTS RESULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHEES A DES VENTES OU PRESTATIONS DEJA EFFECTUEES

LITIGES IMPORTANTS ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

LE CAS ECHEANT, DESCRIPTION SUCCINCTE DU REGIME COMPLEMENTAIRE DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURE AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS ET DES MESURES PRISES POUR EN COUVRIR LA CHARGE

N°	0400.363.639	C 5.13
----	--------------	--------

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE A L'ENTREPRISE ELLE-MEME

Montant estimé des engagements résultant, pour l'entreprise, de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPERATIONS NON INSCRITES AU BILAN

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société; le cas échéant, les conséquences financières de ces opérations pour la société doivent également être mentionnées:

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

Garanties locatives constitués : 1.425.502,44 €
 Partie non subsidiée du programme CRAC : 170.500,00 €
 Partie non subsidiée du programme PIVERT 1 : 470.920,60 €
 Partie non subsidiée du programme PIVERT 2 : 414.000,00 €

N°	0400.363.639	C 5.15
----	--------------	--------

RELATIONS FINANCIERES AVEC

	Codes	Exercice
LES ADMINISTRATEURS ET GERANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTROLONT 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	7.018,00
Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)		
Autres missions d'attestation	95061	
Missions de conseils fiscaux	95062	
Autres missions extérieures à la mission révisoriale	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 révisoriale	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	62,0	51,0	11,0
Temps partiel	1002	6,0	4,0	2,0
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	68,3	55,7	12,6
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	89.565	73.674	15.891
Temps partiel	1012	7.345	4.897	2.448
Total	1013	96.910	78.571	18.339
Frais de personnel				
Temps plein	1021	3.537.474,93	2.909.841,21	627.633,72
Temps partiel	1022	199.454,00	132.978,39	66.475,61
Total	1023	3.736.928,93	3.042.819,60	694.109,33
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	63,3	49,7	13,6
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	97.876	75.295	22.581
Frais de personnel	1023	3.794.775,27	2.919.311,64	875.463,63
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	62	6	65,3
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	56	6	59,3
Contrat à durée déterminée	111	5		5,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	1		1,0
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	51	4	52,7
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201	40	2	40,8
de niveau supérieur non universitaire	1202	9	2	9,9
de niveau universitaire	1203	2		2,0
Femmes	121	11	2	12,6
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211	8	2	9,6
de niveau supérieur non universitaire	1212	3		3,0
de niveau universitaire	1213			
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	26	4	28,5
Ouvriers	132	36	2	36,8
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	6		6,0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210			
Contrat à durée déterminée	211	5		5,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212	1		1,0
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	4		4,0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	3		3,0
Contrat à durée déterminée	311	1		1,0
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	3		3,0
Licenciement	342	1		1,0
Autre motif	343			
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prêter 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		5811	
Nombre d'heures de formation suivies	5802		5812	
Coût net pour l'entreprise	5803		5813	
dont coût brut directement lié aux formations	58031		58131	
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	3.845	5852	
Coût net pour l'entreprise	5843	8.886,00	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)

Cautonnements 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)

N° 0400.363.639

C 7

REGLES D'EVALUATION

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.

Placements 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.

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

N°	0400.363.639	C 7
----	--------------	-----

REGLES D'EVALUATION

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.

N°	0400.363.639	C 8
----	--------------	-----

RAPPORT DE GESTION

Rapport de gestion signé par le Conseil d'Administration en séance du 22 avril 2015

Voir chapitre 3 de la présente brochure

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 : 3.432,40 € en fin d'exercice

Valeur : 126.638,47 € - Amortissements : 123.206,07 €

Acquisition en 2014 d'une licence office et renouvellement du logiciel "Accon" et de l'antivirus.

Immobilisations corporelles (Code 22/27)

Les immobilisations corporelles s'élèvent à 86.088.520,99 € au 31 décembre 2014, contre 84.584.329,43 € au 31 décembre 2013.

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, au programme "PiVvert" visant les isolations de murs, planchers et châssis pour 153 logements sis à Nivelles, Quenast, Tubize et au programme "PiVert 2" visant l'amélioration énergétique de 286 maisons sises à Braine-l'Alleud, Clabecq, Nivelles, Rebecq et Tubize (à savoir : 20.393.481,73 € au 31 décembre 2014 contre 12.250.675,10 € au 31 décembre 2013).

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

Stocks (Code 30/31)

Au 31 décembre 2014, le stock de matières premières s'élève à 490.813,72 € contre 458.258,35 € en 2013.

L'augmentation représente la mise à jour du stock permanent selon les besoins relevés lors de l'étude de réorganisation du service technique.

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, et Rebecq, clos des Augustines (13 maisons) et Braine-le-Château, rue Devreux (8 maisons)

(soit au total : 2.717.683,70 €), Le projet de la rue Minon à Braine-le-Château a été abandonné.

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 et après fixation officielle des prix de vente.

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	268.279,40 €
Locataires en place et partis 518 appartements de Tubize	22.445,53 €
Clients TVA – dossiers ou une refacturation est établie	8.207,63 €
Réductions de valeurs actées – Irrécouvrables 2014 compris	- 160.754,50 €
	138.178,06 €

Autres créances (Code 41)

Ce poste de 5.443.177,63 € se ventile comme suit :

Subsides à recevoir - logements moyens, logements d'insertion, article 54 et PEI	4.946.342,99 €
Réduction familles nombreuses à charge de la Région (2014)	174.996,70 €
Allocations Région : - allocations de loyer (2014)	32.796,88 €
Débiteurs divers – Commune de Waterloo (1)	255.864,35 €
Débiteurs divers – Commune de Braine-l'Alleud (2)	103.335,18 €
Débiteurs divers – Solde exercice 2013 des logements en gestion pour Nivelles et Braine-le Château à rembourser-	- 148.566,32 €
Débiteurs divers fournisseurs et autres	76.279,81 €
Garanties locatives de décembre 2014 à recevoir de la SWL	2.128,04 €
TOTAL	5.443.177,63 €

(1) Ce poste, rubrique 41 « autres créances » de l'Actif du Bilan représente au 31 décembre 2014 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 917.788,94 € contre 586.315,37 € en 2013.

Comptes de régularisation (Code 490/1)

Ce montant de 2.553.983,20 € représente :

- La majoration de remboursement des prêts à 25 et 30 ans imputés à la Société (94.988,18 € - 25 ans) (1.963.311,30 € - 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 (351.115,28 €).

2. Passif

2.1. Capitaux propres (Code 10/15)

Capital (Code 10)

Pas de modification en 2014 sur la hauteur du capital souscrit (57.139,20 €) et non appelé (42.854,40 €).

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 2014, ces réserves représentent 6.525.571,16 €. Elles ont été chargées du solde bénéficiaire hors dividendes, soit 897.713,03 €.

Réserves immunisées (Code 132)

Ce poste est inchangé au 31.12.2014 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 30.859.980,13 € au 31 décembre 2014 contre 23.136.680,66 € au 31 décembre 2013.

Les subsides en capital augmentent de 7.723.299,47 €. Cette croissance représente les nouvelles notifications octroyées par la Société wallonne du Logement pour l'amélioration énergétique de 286 maisons sises à Braine-l'Alleud, Barrière (47 maisons), Clabecq, chant des oiseaux (46 maisons), Nivelles, Vert Chemin et Maillebotte (131 maisons), Quenast, Germinal (28 maisons) et Tubize, Bel Air (34 maisons). Soit un total de 8.280.000,00 €, le tout est également diminué des amortissements sur subsides comptabilisés pour l'exercice 2014.

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 2014, cette provision (241.015,08 €) a été utilisée à concurrence de 76.919,67 € (paiements au personnel prépensionné) et dotée de 34.950,37 € dans le cadre du départ à la retraite de Monsieur Christian Miot, ouvrier polyvalent.

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. 1.675.652,86 € y sont comptabilisés en fin 2014.

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'agrégation de la Société en 1921 (70.953.618,67 €) ainsi que le solde de deux prêts privés auprès de Delta Lloyd SA (470.807,98 €), de l'ING (238.095,34 €).

Autres emprunts (Code 174)

Comptabilisation de trois financements CRAC via la banque Belfius (405.753,79 €).

Autres dettes (Code 178/9)

Montant des garanties locatives garages pour 10.942,89 € enregistré fin 2014.

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. (2.752.281,39 €)

Dettes commerciales. (Code 440/4)

Se répartissent de la façon suivante :

Fournisseurs : décembre 2014 et P2 SWL	1.118.768,65 €
Factures à recevoir : factures 2014 reçues en 2015	189.838,17 €
	1.308.606,82 €

La baisse de 1.530.813,19 € par rapport à l'exercice 2013 se justifie par une diminution des factures liées à la construction de nouveaux logements suite à la clôture en 2014 de plusieurs chantiers.

Dettes fiscales, salariales et sociales (Code 45)

Impôts (Code 450/3)

Représentation du solde

Dettes fiscales - exercice 2013	41.120,40 €
Dettes fiscales estimées – exercice 2014	43.587,22 €
TVA à payer – relatif à la douzième période de l'exercice 2014	3.706,57 €
Précompte professionnel à payer – solde exercice 2014	114.289,03 €
Précompte mobilier sur dividende 2014	22,00 €
	202.725,22 €

Rémunérations et charges sociales (Code 454/9)

Comptabilisation de la cotisation ONSS à verser (70.795,75 €), deux avances sur rémunération pour 1.700,00 € et les provisions pour pécules de vacances (337.236,13 €).

Autres dettes (Code 47/48)

Ce poste justifie son solde par :

Dividendes - Exercices antérieurs non encaissés	156,12 €
Dividendes de l'exercice 2014 à payer	717,00 €
Avances de loyers Société et Société 518 de Tubize	303.851,30 €
Créditeurs pour frais et consommations société	7.453,38 €
Créditeurs frais et consommations 518 appartements de Tubize	10.716,52 €
Créditeurs frais et consommations logements en gestion	-12.070,38 €
Précompte immobilier dû aux locataires	58.964,22 €
Gestion des 518 appartements – Tubize 2014	855.686,92 €
Fond de roulement versé pour contrats APE	2.752,75 €
Divers créanciers – Travaux facturés à la commune de Waterloo au 31 décembre 2014 pour la partie relative au guichet logement et à Braine-l'Alleud pour le rez commercial. Voir également commentaire de la rubrique 41 « autres créances »	151.061,44 €
	1.379.289,27 €

Comptes de régularisation (Code 492/3)

Pas d'enregistrement de charges à imputer sur l'exercice 2014 et comptabilisées dans nos livres en janvier 2015.

3. Compte de Résultats

3.1. Résultats d'exploitation

Marge brute d'exploitation

Ce poste représente au 31 décembre 2014 10.038.574,04 € contre 9.605.940,18 € en 2013, soit une augmentation de 4,50 %. Selon le détail ci-après :

PRODUITS	
Chiffre d'affaires (Code 70)	
Loyers	11.198.643,74 €
Déplafonnement	11.692,13 €
Régularisation loyers limités à 20 % revenus	-701.617,12 €
Régularisation VLN	-72.812,08 €
Logements inoccupés s/rénovation et états des lieux	- 190.120,74 €
Mise à jour loyers (arrondi)	171,54 €
Récupérations de frais d'administration	148.139,76 €
Frais et consommations (charges locatives – redevances loyers)	682.666,96 €
Récupérations entretiens et réparations	14.517,43 €
Récupérations diverses - Locataires partis	20.452,51 €
Chambres excédentaires – surloyers	416.485,00 €
Variation de stock constructions destinées à la vente (Code 71)	
Néant	
Productions immobilisées (Code 72)	
Transfert du coût de surveillance	192.531,01 €
Transfert du coût des matières	105.421,40 €
Transfert du coût des mains-d'œuvre	317.173,16 €
Transfert des frais d'administration	17.459,52 €
Autres produits financiers (Code 74)	
Allocation de solidarité	58.801,22 €
Intervention APE	57.558,30 €
Subsides 2014 pour référent social et référent cadastre	145.645,68 €
Subside « Été solidaire 2014 » + Primes énergies RW	65.959,00 €
Indemnités de gestion des logements de Nivelles, Braine-le-Château	17.091,72 €
Récupérations sur sinistres	110.230,45 €
Produits divers (Précompte prof non redevable)	25.584,54 €
CHARGES	
Approvisionnements (Code 60)	
Achats matériaux Stocks (compris immeubles destinés à la vente)	- 2.695.646,63 €
Variations de stocks (compris immeubles destinés à la vente)	2.108.557,39 €
Biens et Services divers (Code 61)	- 2.016.011,85 €
Dont frais de restaurant 2014 du Directeur gérant pour 907,13 €	
MARGE BRUTE D'EXPLOITATION	10.038.574,04 €

Rémunérations et charges sociales (Code 62)

La charge salariale au 31 décembre 2014 s'élève à 3.736.928,93 € soit 1,55 % de diminution par rapport à l'exercice 2013. Variation justifiée par le départ à la retraite dès janvier 2014 de deux membres du personnel ayant 45 années de travail (une employée et un ouvrier polyvalent). L'employée qui occupait la fonction d'adjointe à la direction financière n'était toujours pas remplacée en date du 31 décembre 2014.

Par le biais des activations (surveillants et ouvriers), des subsides (APE) et des récupérations (RW), la charge est diminuée de 840.253,07 € via les comptes de produit. Ce poste ajusté représente 25,13 % du chiffre d'affaires (code 70) et 22,91 % des ventes et prestations (codes 70 à 74).

Amortissements (Code 630)

Les amortissements (2.997.012,47 €) 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 22.140,59 € 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 pour "prépension"	34.950,37 €
Dotation : Départ à la retraite de Christian Miot – ouvrier polyvalent	
Provision pour "prépension"	- 76.919,67 €
Utilisation : paiements de l'exercice et ajustements provision	
	- 41.969,30 €

Autres charges d'exploitation (Code 640/8)

Ces charges comprennent les diverses taxes et cotisations et principalement le précompte immobilier (937.718,72 €), la cotisation au fonds de solidarité (95.724,00 €), la cotisation forfaitaire (146.245,00 €).

A ces montants, il convient d'ajouter les taxes de circulation et les taxes diverses (contrôle technique, radios...) pour 5.611,59 €.

3.2. Résultat financier

Produits financiers (Code 75)

Intérêts de la trésorerie déposée à la Société wallonne du Logement et dans les organismes bancaires (11.918,47 €) ainsi que l'amortissement et intérêts des subsides obtenus (901.156,32 €).

Charges financières (Code 65)

Intérêts compris dans l'annuité à verser à la S.W.L. en remboursement des avances consenties (1.905.796,11 €) ainsi que ceux relatifs aux remboursements des deux prêts privés Delta Loyd SA et ING (31.525,04 €). Différents autres frais financiers concernant des paiements effectués durant l'exercice 2014 (2.605,31 €).

3.3. Résultat exceptionnel

Produits exceptionnels (Code 76)

Ce poste représente 13.073,56 € dont un reliquat de 9.750,45 € concernant l'opération de remembrement des SLSP initiée en 2002.

Charges exceptionnelles (Code 66)

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 213.160,69 € en 2014. 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 : 26.557,64 € (cfr. Passif – Impôts différés (code 168))

Impôts (Code 670/3) et (Code 77)

Estimation d'impôts sur revenus 2014 : 43.587,22 €. Ce montant est rectifié par les différentes corrections relatives à l'exercice antérieur. Soit un montant de 40.351,85 €

Bénéfice de l'exercice (Code 9904)

Le bénéfice de l'exercice s'élève à : 898.429,03 €

Bénéfice de l'exercice à affecter (Code 9905) : 898.429,03 €

Table des Matières

Chapitre I Rapport d'activités et commentaires sur l'exercice 2014

1. Avant-propos	1
2. Patrimoine	1
2.1. Mises en location - Prises en gestion pour les Communes et CPAS - Droits de préemption	1
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	7
3. La location	7
3.1. Attributions	7
3.2. Les locataires et le loyer	8
4. Les Candidats-Locataires	13
5. Le Personnel	14
Organigramme	17
5.1. Pause-carrière - Crédit-temps	17
5.2. Pré pensions conventionnelles	17
5.3. Contrats de travail : recrutements - prolongations - engagements - modifications	17
5.4. Elections régionales 2014 - Candidature d'un membre du personnel	20
5.5. Convention collective de travail 2013-2014	20
5.6. Collaboration avec le Centre Polybat	20
6. La vie du Conseil d'Administration (Application des réglementations, suivi des circulaires...)	20
Préambule - Conflits d'intérêts au sein du Conseil d'Administration	20
6.1. Service d'Audit de la Société wallonne du Logement	21
6.2. Comité d'Attribution	21
6.3. Tubize, clos de la Bruyère - Evolution de la procédure de rachat du site	22
6.4. Analyse financière de la Société sur base d'une grille d'analyse-type	23
6.5. Création d'une Régie des Quartiers à Braine-l'Alleud en collaboration avec le CPAS de Braine-l'Alleud	23
6.6. Arrêté du Gouvernement wallon du 8 mai 2014 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	23
6.7. Subvention « Cadastre »	24
6.8. Code wallon du Logement et de l'Habitat durable - Prises en gestion et mises en location de logements	25
6.9. Contrat d'objectifs - Plan de gestion SWL - Evaluation	26
6.10. Programme communal d'action en matière de logements 2014-2016	27
6.11. Planning d'investissements PiVert 2	28
6.12. Appel à projets « Quartiers en transition » - Réhabilitation de quartiers de logements publics - « Sainte Barbe, un Esprit de Quartier »	29
6.13. Planning d'investissements - Fonds propres - Exercice 2015	32
6.14. Braine-le-Château, avenue Jean Devreux - Construction de 8 logements moyens destinés à la vente et d'une cure - Fixation des prix de vente définitifs - Critères d'attribution	34
6.15. Comité consultatif des Locataires et Propriétaires	35
6.16. Recours introduit auprès de la Société wallonne du Logement	36
6.17. Pénurie d'électricité (menace de délestage) - Mise en place d'un Comité de Pilotage	36
6.18. « Action Logement 125 »	37
6.19. Autres dossiers suivis par le Conseil d'Administration	36
6.20. Loi sur les marchés	36

7.	Cash-flow opérationnel	42
8.	Répartition du bénéfice	44
9.	Décharge à donner aux Administrateurs et Commissaire	43
10.	Nominations statutaires.....	43
11.	Budget.....	43

Chapitre 2	Rapport du Commissaire Réviseur	46
-------------------	--	-----------

Chapitre 3	Rapport de Gestion (Article 96 du code des sociétés)	50
-------------------	---	-----------

Chapitre 4	Bilan & Compte de Résultats.....	53
-------------------	---	-----------