

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 2015 et de vous soumettre, pour approbation, les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2015.

Chapitre I

Rapport d'activités et commentaires sur l'exercice 2015

I. Avant-propos

Au cours de l'année 2015 :

- 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.
- 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 24 juin 2015, Assemblée lors de laquelle Philippe BERIOT, Commissaire Réviseur représentant lui-même le bureau « REWISE » ScRL, a présenté son rapport, conformément à la législation.

En 2015, les différents services du Roman Pais ont géré de nombreux dossiers techniques et administratifs, notamment :

- les chantiers inscrits :
 - dans les ancrages 2012-2013 et 2014-2016,
 - via les plans « PiVert 1 et 2 »,
 - au programme annuel sur fonds propres ;
 - ou encore lors de l'appel à projets « Quartiers en Transition » (Quartier Sainte Barbe à Nivelles) ;
- la note d'orientation du Ministre du Logement en vue de la réforme du secteur du logement public wallon ;
- la gestion proactive du personnel pour répondre au mieux aux multiples sollicitations des locataires et candidats locataires ;
- la poursuite des négociations avec la Société wallonne du Logement quant au rachat des clos de la Bruyère à Tubize ;
- la finalisation du contrat d'objectifs 2011-2015, en partenariat 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 2015, la Société a mis en location 15 nouveaux logements réceptionnés en fin d'année 2014 :

- 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)

La Société a racheté en 2014, par droit de préemption, une maison sise à Nivelles, rue du Mistral, 5. Cette maison a été mise en location en mars 2015.

Outre les 356 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 → 14 appartements
- Ville de Nivelles → 10 maisons + 18 appartements
- CPAS de Nivelles → 10 appartements seniors adaptés PMR
- Commune d'Ittre → 4 appartements

Treize droits de préemption pour des maisons ont été soumis à l'avis des Administrateurs pour des prix allant de 165.000,00 € à 265.000,00 € hors frais, pour des maisons trois chambres. Le Conseil d'Administration a décidé unanimement pour chaque logement de ne pas appliquer son droit de préemption.

Un droit de préemption pour un appartement n'a pas été exercé, appartement vendu pour le prix de 125.000,00 €.

2.2. Ventes

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.

Au 31 décembre 2015, sept des huit maisons sont vendues, les actes sont en cours.

Reste une maison à vendre en 2016.

2.3. Inventaire du patrimoine

Le tableau ci-après reprend le patrimoine géré par la Société au 31 décembre 2015 (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	14	53
Ittre	24	11	0	4	39
Nivelles	650	542	10	28	1230
Rebecq	208	40	0	0	248
Tubize	494	147	0	356	997
Waterloo	7	47	0	0	54
Totaux généraux	1841	895	10	402	3148
	2736		412		

Les appartements moyens sont au nombre de 74 :

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

Les logements pour personne à mobilité réduite (PMR) :

- 8 appartements à Nivelles
- 2 appartements à Clabecq
- 2 maisons à Nivelles
- 2 maisons à Waterloo
- 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) :

- 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	14	14	53
Wauthier-Braine	28	11	39	
Ittre	0	7	7	39
Virginal	24	8	32	
Nivelles	634	570	1203	1230
Baulers	26	0	26	
Rebecq	49	40	89	248
Quenast	159	0	159	
Tubize	258	461	719	997
Clabecq	236	34	270	
Saintes	0	8	8	
Waterloo	7	47	54	54
TOTAUX	1851	1297	3148	3148

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}		3
Braine-le-Château	/	14
Logements en gestion		14
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	634	570
Vert Chemin	230	74
Maillebotte	331	36
4 Vents	22	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	/	8
Résidence Jules Trullemans		8
Tubize	258	461
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	5	
Clos de la Bruyère		356
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)	7	
Wauthier-Braine	28	11
Rue Flachaux	28	11
TOTAL	1851	1297

2.4. Construction de logements - Chantiers et projets en cours

Bernard WILLEM et le Service technique ont poursuivi la finalisation des chantiers inscrits dans l'ancrage 2012-2013.

En parallèle, les dossiers notifiés en 2014 et 2015 ont également été mis en œuvre par le service.

2015 a, par ailleurs, connu quelques inaugurations de chantiers prouvant la volonté du Conseil d'Administration de, sans cesse, mettre de nouveaux logements à disposition des candidats locataires.

Sous l'impulsion du Directeur et de son Adjointe, les collaborateurs du Service mettent toutes leurs compétences au service de ces nombreux dossiers et projets (plans d'ancrage communaux, programme PiVert (phases 1 et 2), « Quartiers en transition », planning d'investissements...).

Le suivi des dossiers 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

- a) Le Collège communal sollicite une nouvelle réunion pour lever les remarques liées à la réception provisoire lors de la construction des 3 logements sociaux et du rez-de-chaussée commercial, situés Grand-Place Baudouin 1^{er}. Les loyers de base sont fixés par le Conseil d'Administration en mars 2015, les premières locations prenant cours le 1^{er} juin 2015. L'inauguration des logements se tient le 7 mai 2015, en présence des Autorités communales et d'une Représentante du Ministre du Logement.
- b) En janvier 2015, le Bureau PISSART sollicite un avenant financier aux honoraires prévus dans le cadre de la construction des logements sociaux à la rue des Bleuets. Néanmoins, le Conseil d'Administration refuse la demande et impose la tenue d'une réunion pour trouver une solution amiable afin de ne pas devoir désigner un nouvel architecte pour le projet. La solution retenue est d'accorder au Bureau PISSART et ce, conformément au cahier spécial des charges, la somme de 4.125,00 € htva pour la phase « Permis/Résultat de la mise en concurrence » et la somme de 5.500,00 € htva pour le dossier de mise en concurrence.

La DGO4 confirme en septembre 2015 que la procédure de demande de permis d'urbanisme est bien suspendue, mais toujours en cours. Afin de préserver l'arbre « remarquable », une modification de la demande de permis est introduite en octobre 2015. Selon l'avis de la DGO4, si la nouvelle demande prend bien compte l'ensemble des remarques des riverains, il ne sera pas nécessaire de réaliser une nouvelle enquête publique.

- c) Le marché de services d'architecture pour les travaux de construction de 5 logements dans le quartier Saint Zèle est attribué le 22 avril 2015, au bureau MOULIN & Associés de Marcinelle, pour des honoraires forfaitaires de 53.650,00 €.
- d) Le marché de services d'architecture pour les travaux de construction de 18 logements à la rue du Vignoble ainsi que la rénovation des toitures existantes est attribué le 26 août 2015, au bureau VAN HAEREN de Nivelles, pour des honoraires forfaitaires de 86.000,00 €.

2.4.2. Braine-le-Château

- a) Une réunion se déroule le 12 février 2015 à l'Administration communale de Braine-le-Château, en présence du Notaire lequel expose toutes les démarches pour la Fabrique d'Église et le Centre public d'Action sociale, mais également pour la Commune et le Roman País.
Les plans de l'avenue Jean Devreux établis par un géomètre ont été approuvés par le Collège communal en février 2015. Ce rapport confirme le prix de 75,00 €/ m² déjà fixé voici plusieurs années par le Receveur de l'Enregistrement.
Le 25 février 2015, le Conseil d'Administration désigne les Notaires associés VIGNERON de Wavre, comme notaires instrumentant des ventes. En effet, Maître VIGNERON a participé à de nombreuses réunions dans le cadre de ce dossier et le connaît donc très bien, ayant permis aux différents intervenants de comprendre la complexité du projet (renonciation aux droits d'accession, acte de division...). Il appert par conséquent opportun que les deux parties venderesses disposent de la même expertise au moment de la signature des actes. Les candidats acquéreurs sont également désignés lors de la même réunion du Conseil.
Les abords des 8 logements et de la cure sont finalisés en avril 2015.
Le 19 novembre 2015, le Président et le Directeur gérant se rendent à la Commune de Braine-le-Château afin de signer les actes suivants :
 - cession des droits indivis et renonciation au droit d'accession
 - acte de division
 - acte de vente du CPAS et de la Fabrique d'Églises à la Commune de Braine-le-Château.Afin de faciliter la procédure de signature des actes individuels de vente, le Notaire a également proposé un article de procuration, de sorte que ni la Commune, ni le CPAS, ni le Roman País ne doivent être présents lors des 8 ventes aux candidats acquéreurs retenus par le Roman País.
Le premier acte est signé le 19 novembre 2015. Cinq autres actes sont fixés avant la fin 2015, les deux derniers seront signés début 2016.
- b) Le 28 octobre 2015, le Conseil d'Administration attribue au bureau Bernard DEFRENNE, de Walhain, la mission d'auteur de projet pour la construction de 9 logements sociaux et une maison destinée à la vente, situés à l'angle des rues de la Saillée et Robert Ledecq. Les honoraires sont fixés à 45.000,00 €.

2.4.3. Ittre

- a) Rue du Centre : le 25 août 2015, l'Administration communale d'Ittre informe la Société de son désaccord avec les plans transmis, sur lesquels figurent des terrasses au 1^{er} étage alors que le retrait de celles-ci avait clairement été exprimé au cours d'une réunion de présentation du projet de construction de 4 logements au Quartier du Tram. A la demande du Collège communal, les plans modifiés sont communiqués en septembre. Lors d'une réunion organisée le 28 septembre 2015, la Commune confirme que les nouveaux plans correspondent à l'attente. L'auteur de projet peut ainsi finaliser son esquisse et préparer la demande de permis d'urbanisme. Le permis d'urbanisme sera introduit auprès de la DGO4 début 2016.
- b) En décembre 2015, le bureau CITAU introduit, auprès du Fonctionnaire délégué de l'Urbanisme, la demande de permis d'urbanisme pour la construction de 4 logements sociaux situés à l'angle des rues Vandervelde et Gaston Vervueren.
- c) Le 26 août 2015, l'Administration communale d'Ittre informe la Société de son intention d'inviter des représentants du Roman País à une réunion à laquelle prendrait également part le promoteur potentiel du projet sur le terrain à l'arrière duquel deux logements sont prévus, à front de la rue Bierny. Cette réunion se tient le 28 septembre 2015 à l'Administration communale. L'architecte du projet privé présente une esquisse, qui nécessiterait le passage d'un égouttage sur la parcelle appartenant à la Régie financière, sur laquelle le Roman País doit construire ses 2 logements. Après analyse et débat avec le Collège communal, les parties s'entendent pour implanter les logements publics en perpendiculaire de la rue Bierny, de façon à envisager une extension comme initialement définie dans le plan d'ancrage 2014-2016.

2.4.4. Nivelles

- a) Le Directeur technique informe les Administrateurs, réunis en janvier 2015, de la commande de la 2^{ème} tranche (plan de lotissement) au bureau d'études PIRON, pour le dossier des Chabotes. Lors de la réunion technique avec la Société wallonne du Logement, l'Inspectrice technique s'est également inquiétée quant à l'avenir du terrain, propriété du CPAS de Nivelles. En effet, si les trois propriétaires sont des opérateurs publics, il pourrait en être autrement demain. La Société wallonne du Logement propose donc au Roman País d'interpeller officiellement le CPAS de Nivelles, vu que sa parcelle dispose de la plus grande superficie. Il est opportun pour la SWL de connaître les intentions et le planning de mise en œuvre des projets du CPAS local. Pour le suivi de l'opération, il est primordial de savoir si le CPAS sera toujours l'interlocuteur privilégié et donc partie prenante dans l'élaboration du permis de lotir. Le 19 mars 2015, la Société rencontre l'Echevine de la Petite Enfance pour analyser la future localisation de la crèche « Les Bengalis ». En effet, cette crèche devra être déconstruite pour accéder au terrain constructible. En outre, le RUE prévoit sa réimplantation sur la parcelle du Roman País. Se pose donc la question des charges d'urbanisme en vue de la reconstruction de cette structure d'accueil vu l'augmentation du nombre de ménages dans le quartier du Vert Chemin et des Chabotes. Le 25 mars 2015, le Conseil d'administration désigne le bureau CSD Ingénieurs-Conseils de Namur pour l'établissement d'une étude d'incidences préalable à la réalisation du projet de construction d'environ 160 logements (pour le Roman País et le CPAS). Les honoraires sont fixés à 17.990,00 €. Le 8 juillet 2015, le SPW, cellule « Evaluation des Incidences » informe la Société de son aval quant au choix du bureau CSD Ingénieurs-Conseils pour la réalisation de l'étude d'incidences sur l'environnement pour le permis d'urbanisation. La réunion de l'enquête publique est organisée le 15 septembre 2015 en l'Hôtel de Ville de Nivelles. A l'issue de la présentation, la cinquantaine de riverains présents soumettent leurs questions, avis et remarques afin qu'ils soient intégrés dans l'étude d'incidences. Deux courriers sont également parvenus au Roman País, concernant principalement la mobilité future pour ce nouveau quartier et la mobilité durant les travaux.
- b) Le 26 octobre 2015, le Bureau CITAU, de Gosselies, informe la Société du suivi de ses démarches dans le cadre du projet de rénovations de deux logements situés rue Sainte-Anne. L'architecte a rencontré le service travaux de la Ville de Nivelles concernant les étauçons placés en façade. Il en ressort que :
- les deux maisons sont globalement étauçonnées ;
 - un bureau d'ingénieur aurait recommandé de ne plus autoriser l'accès à l'intérieur ;
 - des chapes lourdes en béton surchargent le bâtiment.
- Sur base de cette analyse, l'architecte estime financièrement déraisonnable d'envisager des travaux, d'autant que les mesures de stabilisation, durant les travaux, seront très onéreuses. En outre, le voisin direct est déjà en litige avec la Ville de Nivelles. En conséquence, le Conseil d'Administration mandate les Président, Vice-Président et Directeur gérant pour rencontrer rapidement le propriétaire des bâtiments pour communiquer ses informations et envisager l'abandon de l'opération.
- c) Le 25 février 2015, les Administrateurs désignent l'Atelier d'architecture DR(EA)²M sprl et PIRON Associés comme auteur de projet pour la réhabilitation du quartier Sainte-Barbe : « Sainte-Barbe, un esprit de quartier », le marché de services d'architecture s'élevant à 302.500,00 €. Suite aux réunions dans le cadre de l'appel à projets « Quartiers en transition », il appert que l'hôpital de Nivelles ne participera en rien dans les frais d'infrastructure (servitude de passage assurant la liaison entre l'hôpital et l'allée de Warchimont). Dans le cadre des négociations en cours, le Conseil d'Administration désigne, à l'unanimité, Bernard LEBBAL et Dominique OUDAER pour le représenter en ce dossier, dans un groupe de travail comprenant les Président, Vice-Président, Directeur gérant et Directeur technique. Bernard WILLEM, Bernard LEBBAL et Dominique OUDAER se rendent à une réunion le 2 décembre 2015 avec l'Hôpital de Nivelles. Un rapport de la réunion est envoyé au Conseil d'Administration de l'Hôpital de Nivelles pour définir les intérêts de toutes les parties. Le 4 décembre 2015, le projet est également présenté au Collège communal de la Ville de Nivelles et au Fonctionnaire délégué de l'Urbanisme provincial.

2.4.5. Rebecq

- a) Dans le cadre des travaux de remplacement de voûtes en caves dans 29 logements sis rue de Saintes et Chemin Vert, le Conseil d'Administration, lance en mai 2015 un marché public pour assister les locataires dans leurs déménagements. Ce marché est attribué le 30 septembre 2015 à la société Servaes Services de Vilvoorde, par procédure négociée sans publicité pour un montant de 24.186,69 €. En parallèle, l'équipe sociale rencontre les locataires en vue de la démolition de garages, particulièrement vétustes et dangereux.

La réception provisoire des travaux complémentaires (D12) se déroule le 23 septembre 2015 en même temps qu'une « pré-réception » de la 1^{ère} phase et de ses abords. Les déménagements sont programmés pour fin octobre 2015 et la reprise des travaux (2^{ème} phase) pour la fin du mois de novembre 2015.

- b) Le projet de construction de 13 logements moyens destinés à la vente au clos des Augustines se poursuit en début d'année 2015 par la mise en peinture des logements.
La réception provisoire est donnée le 10 février 2015. En accord avec le Centre public d'Action sociale, une demande d'estimation des terrains est envoyée par le Roman Païs au Receveur de l'Enregistrement.
Le 16 novembre 2015 se tient une réunion à la Commune de Rebecq où sont également présents le Roman Païs et le CPAS de Rebecq. Le but de la réunion est de définir la division de la parcelle du clos des Augustines (revoir l'accès au potager collectif, définir la voirie publique, mais exception « riverains », prévoir une visite préalable pour effectuer un état des lieux depuis la réception définitive de la voirie.

2.4.6. Tubize

- a) Le 21 mai 2015, Laurence COLLART, Inspectrice à la Société wallonne du Logement, informe la Société qu'une demande de réaffectation émanant de l'Administration communale de Tubize leur est parvenue pour le projet initialement prévu à la rue de Bourgogne.
Le 27 mai 2015, le Conseil d'Administration approuve la demande de transfert des crédits 2009-2010 vers le site de la Cure d'Oisquerq, conformément aux desiderata exposés par la Commune de Tubize.
Pour mémoire, le projet de la rue de Bourgogne comprend 7 logements moyens, 3 logements sociaux et 4 logements destinés à la vente.
Le 17 juillet 2015, la Société wallonne du Logement informe le Roman Païs qu'en réunion du 10 décembre 2014, son Conseil d'Administration a décidé de clôturer l'ancrage 2009-2010 au 31 décembre 2015 et de clôturer les dernières prolongations de délai à cette date. Toutefois, le site envisagé présentant des opportunités réelles, la Tutelle suggère, après une étude de faisabilité technique et financière, de solliciter une inscription lors d'un prochain programme de création de logements.
- b) Le 30 octobre 2015, la Société wallonne du Logement informe le Roman Païs avoir transmis au Comité d'Acquisition d'Immeubles de Mons toutes les pièces nécessaires à la réalisation de l'acte de vente du terrain sis à Tubize, rue des Mouettes (site de la « Ferme Dupont ») en faveur de la Société.
Par même courrier, la Tutelle transmet la notification signée le 28 octobre 2015 par le Directeur général de la Société wallonne du Logement, qui stipule :
« Agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs, arrêtée au 29 novembre 2010, le Directeur général marque son accord sur la fixation du prix de vente à :
- 85,00 € / m² pour un lot social ;
 - 113,00 € / m² pour un lot moyen ;
 - 42,50 € / m² pour un lot social pour la SLSP.
- Cet ensemble de terrains est destiné à recevoir la construction de 5 maisons locatives (Lots 11 -17 - 18 - 19 - 20) dans le cadre du financement CN200702. Ces prix sont valables deux ans à partir de la présente décision. »
En conséquence, attendu que la superficie du projet est estimée à 1.600 m², le Conseil d'Administration décide en novembre 2015 de :
- 1° émettre un avis favorable pour l'acquisition de ladite parcelle au montant estimé de 68.000,00 € ;
 - 2° mandater les Président et Directeur gérant, conformément aux statuts, pour la signature de l'acte d'achat par le Roman Païs.
- c) Le Bureau Plan 7 de Mons communique au Fonctionnaire délégué la demande de permis d'urbanisme en vue de la construction de 12 logements intergénérationnels à l'avenue de Mirande.
Le 15 juillet 2015, la Société wallonne du Logement informe la Société que le Ministre du Logement, Paul FURLAN, a marqué son accord sur la prolongation de délai de ce chantier.
Le 26 août 2015, en conclusion d'un marché par adjudication ouverte, le Conseil d'Administration attribue le marché de travaux de construction des 12 logements à la S.A. CBD d'Ath, pour un montant de 1.240.585,31 €. Le 18 septembre 2015, le Fonctionnaire délégué de l'Urbanisme octroie le permis d'urbanisme en vue de la construction de 12 nouveaux logements.
Le 8 octobre 2015, le Roman Païs reçoit l'aval sur la décision de la Société wallonne du Logement d'attribuer les travaux à l'entreprise CBD d'Ath pour un montant de 1.240.585,31 € htva. Le marché est prévu pour une durée de 395 jours à dater de l'attribution du marché. Néanmoins, la SWL n'autorise le Roman Païs à passer commande des travaux que lorsqu'elle sera en possession de l'acte authentique de prise des droits réels (achat du terrain).
Le 30 octobre 2015, la Société wallonne du Logement informe le Roman Païs avoir transmis au Comité d'Acquisition d'Immeubles de Mons toutes les pièces nécessaires à la réalisation de l'acte de vente du terrain sis à Tubize, avenue de Mirande en faveur de la Société.

Par même courrier, la Tutelle transmet la notification signée le 28 octobre 2015 par le Directeur général de la Société wallonne du Logement, qui stipule :

« Agissant en vertu d'une délégation de pouvoirs, arrêtée au 29 novembre 2010, le Directeur général marque son accord sur la fixation du prix de vente à :

- 85,00 € / m² pour un lot social ;
- 113,00 € / m² pour un lot moyen ;
- 42,50 € / m² pour un lot social pour la SLSP.

Cet ensemble de terrains est destiné à recevoir la construction de 12 appartements locatifs intergénérationnels. Ces prix sont valables deux ans à partir de la présente décision. »

Suite au calcul des superficies, le prix de vente des terrains est de :

Assiette bâtiment	42,50 € x 463,80 m ²	19.711,50 € htva
Espaces privatifs	42,50 € x 329,00 m ²	13.982,50 € htva
Accès aux logements	42,50 € x 357,00 m ²	15.172,50 € htva
TOTAL		48.866,50 € htva

En conséquence, attendu que la superficie du projet est estimée à 1.149,80 m², le Conseil d'Administration, réuni en séance du 25 novembre 2015, décide de :

- 1° émettre un avis favorable pour l'acquisition de ladite parcelle au montant estimé de 48.866,50 € ;
- 2° mandater les Président et Directeur gérant, conformément aux statuts, pour la signature de l'acte d'achat par le Roman País.

Le 15 décembre 2015, Ghislain DORMAL de la SWL informe le Roman País que cette dernière a marqué son accord de principe sur la renonciation au droit d'accession et que, de ce fait, rien n'empêche de commencer les constructions.

En conséquence, les travaux de construction débuteront le lundi 18 janvier 2016.

- d) En février 2015, les Administrateurs poursuivent la procédure avec l'Administration communale de Tubize, en vue de la signature d'un bail emphytéotique pour la parcelle nécessaire à la construction de 4 logements situés à l'avenue de Scandiano.

Par principe de longue date et par équité envers les Communes et CPAS affiliés, la durée de bail sera de 99 ans pour un canon annuel d'un euro. Conformément à l'article 29 des statuts, le Conseil d'Administration désigne Eddy DE GELAEN et Pierre HUART pour la signature de cet acte, le Président agissant en sa qualité de Bourgmestre de Tubize.

La demande de permis d'urbanisme est envoyée le 31 mars 2015 par le bureau Plan 7.

Le 26 août 2015, en conclusion d'un marché par adjudication publique, le Conseil d'Administration attribue le marché de travaux de construction des 4 logements à la S.A. Entreprise Favier de Pecq, pour un montant de 474.788,62 €.

Le 18 septembre 2015, le Fonctionnaire délégué de l'Urbanisme octroie le permis d'urbanisme en vue de la démolition d'un bâtiment existant et la construction des 4 nouveaux logements.

Le 15 décembre 2015, la Société wallonne du Logement avalise la décision d'attribution du marché à la société Favier pour un montant de 474.788,62 €, moyennant la levée de deux remarques :

- la signature du bail emphytéotique avec la Commune de Tubize (le retard est dû au Notaire et non à l'Administration communale) ;
- l'avis favorable du Ministre du Logement quant au dépassement au prix de revient.

2.4.7. Waterloo

- a) Les remarques constatées dans le chantier de construction de 7 logements au chemin du Bon Dieu de Gibloux sont levées en février 2015. La location des logements est prévue le 1^{er} avril 2015. A cet effet, les Administrateurs fixent les loyers de base en janvier 2015. L'inauguration des maisons se déroule le 2 mars 2015.

- b) Le 15 septembre 2015, la Commune de Waterloo informe la Société de l'approbation par le Conseil communal du changement d'affectation de la construction de 4 logements sociaux à la drève des 10 Mètres sur un terrain sis rue de la Station, terrain d'une superficie de 3 ares 37 centiares.

Suite à ce changement, les nouvelles questions à analyser sont les suivantes : le subsidie peut-il être prolongé et cette nouvelle opération est-elle techniquement et financièrement envisageable. En effet, un château d'eau et une cabine haute tension sont présents sur le terrain.

Une première réunion de concertation avec la Commune de Waterloo et l'auteur de projet se tiendra le 14 janvier 2016.

- c) Le 25 mars 2015, 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 au Bureau Bernard DEFRENNE de Walhain, pour un montant forfaitaire de 28.000,00 €. Cette nouvelle décision annule et remplace la décision prise en 2014, sans en changer les résultats, mais répond à des exigences administratives.

Un avant-projet est envoyé début décembre 2015 à la Société wallonne du Logement pour accord.

2.4.8. Ancre communal 2009 - 2010 : Interpellation du Ministre du Logement

Suite à la réunion mensuelle du mois de septembre avec l'Inspectrice technique de la Société wallonne du Logement, il appert que les demandes de prolongation de délai concernant les programmes d'ancre 2009-2010 devraient être systématiquement refusées par le Cabinet du Ministre du Logement.

Même accompagnées de justifications pertinentes et dûment motivées (complexité des dossiers, procédures légales de longue durée...), les demandes devraient donc être refusées par le Ministre.

Trois dossiers sont concernés :

- Braine-l'Alleud, rue des Bleuets ;
- Nivelles, Quartier des « Chabotes » ;
- Waterloo, drève des Dix Mètres.

En conséquence, et au vu de la volonté commune des Autorités locales et de la Société de mener à bien ces opérations, les Administrateurs sollicitent officiellement le Ministre du Logement, tout en lui soumettant l'opportunité d'une rencontre pour défendre ces trois dossiers. Cette rencontre pourrait se tenir au siège de la Société pour ensuite se rendre sur les trois sites et expliquer l'ensemble des difficultés rencontrées.

Une copie du courrier est communiquée pour information à la Direction territoriale de la Société wallonne du Logement.

Le Commissaire propose que la motivation soit argumentée également sur les frais et honoraires déjà engagés dans les trois dossiers concernés.

Le 1^{er} décembre 2015, Paul FURLAN, Ministre du Logement, informe la Société qu'il a transmis le dossier à la Société wallonne du Logement et à la DGO4.

2.5. Travaux effectués par la Régie d'entretien

Le tableau ci-après reprend un récapitulatif des bons de travail créés en 2015 pour des travaux (hors rénovations)

Description	Société	Clos de la Bruyère
Nombre de bons créés :		
• Bons « Régie »	5372	655
• Bons « Fournisseurs »	592	89
Bons « Régie » valorisés avec un montant à charge de la Société > 14,00 € :		
• Nombre	4117	525
• Montant à charge de la Société	928.237,33 €	68.12292 €
• Montant à charge du locataire	7.386,86 €	883,60 €
Bons « Fournisseurs » valorisés (hors rénovations)		
• Nombre	502	66
• Montant à charge de la Société	471.270,59 €	78.473,28 €
• Montant à charge du locataire	0,00 €	0,00 €
Nombre de bons non valorisés (hors rénovations)		
• Bons « Régie »	204	16
• Bons « Fournisseurs »	71	14
Nombre de bons supprimés (hors rénovations)		
• Bons « Régie »	97	5
• Bons « Fournisseurs »	8	0



Waterloo, chemin du Bon Dieu de Gibloux

3. La location

3.1. Attributions

En 2015, 163 logements ont été attribués à des candidats locataires régulièrement inscrits sur les listes d'attente.
Le taux de rotation du parc locatif (relocation) est de 5,18%.

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	511	53	5	34	1200	30	159	89	270	719	8	34	20	3148
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
2015	0	21	4	0	0	53	6	12	5	14	39	0	7	2	163
Moyenne annuelle	2,20	18,60	1,80	0,60	1,4	69,30	4,60	8,50	6,50	12,00	25,20	1,50	2,20	1,20	15,47

Statistiques - Répartition des désignations et attributions - 2015

DateComité	Désignations - Comité d'Attribution										Total mensuel			
	Mutations	Points	Ancienneté	Cohésion sociale	Urgence sociale	Force majeure	R.précaires	R.modestes	R.moyens					
7/01/2015	9	9	1					4	4	2			19	
4/02/2015	6	11						8	2	1			17	
4/03/2015	8	5	1				1	5	1				15	
1/04/2015	7	7	3					6	2	2			17	
6/05/2015	3	18	2		2	1		16	7				26	
3/06/2015	9	13	1				1	10	5				24	
1/07/2015	5	13	4		1			9	8	1			23	
2/09/2015	7	22	3					14	11				32	
7/10/2015	7	20			3			15	8				30	
10/11/2015	9	18	2		1			10	9	1			30	
2/12/2015	3	13	1					8	5	1			17	
	73	149	18		7	2	1	105	62	8			250	Total annuel
													1	Total FM
													249	Total net
%	29,32%	59,84%	7,23%		2,81%	0,80%		60,00%	35,43%	4,57%				
	min.30%		max.20%		max.20% (1)			min.50% (hors mutation)		max.5% (hors mutation)				
			$\Sigma (1) + (2)$		3,61%	max.20%								

DateEntrée	Attributions - Locataires entrants (Baux signés)										Total mensuel			
	Mutations	Points	Ancienneté	Cohésion sociale	Urgence sociale	Force majeure	R.précaires	R.modestes	R.moyens					
1/01/2015	1	9	1					6	4				11	
1/02/2015	2	7						6	1				9	
1/03/2015	3	10	3				1	8	2	3			17	
1/04/2015	8	11	2		1			9	5				22	
1/05/2015	2	4				1		2	2				7	
1/06/2015	6	3						2	1				9	
1/07/2015	2	4	1		1	1		6	1				9	
1/08/2015	1	8			1			6	3				10	
1/09/2015	2	6	1					6	3				9	
1/10/2015	3	5	2					3	4				10	
1/11/2015	4	9	3		1	1		10	4				18	
1/12/2015	1	8	1					6	3				10	
	35	84	14		4	3	1	70	33	3			141	Total annuel
													1	Total FM
													140	Total net
%	25,00%	60,00%	10,00%		2,86%	2,14%		66,04%	31,13%	2,83%				
	min.30%		max.20%		max.20% (1)			min.50% (hors mutation)		max.5% (hors mutation)				
			$\Sigma (1) + (2)$		5,00%	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 2015 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 2015 :

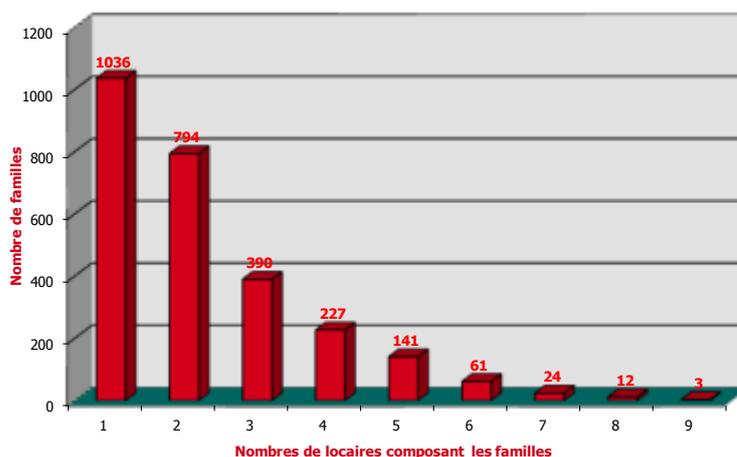
Société		Clos de la Bruyère
X1 = 6 % & X2 = 12 %	Coefficient de revenus	X1 = 6 % & X2 = 12 %
6 %	Coefficient du loyer de base	6 %
LB x 200 %	Valeur locative normale	LB x 200 %
19.908,71 €	Revenus moyens des locataires	17.262,97 €
356,96 €	Loyer mensuel moyen	280,54 €
	Charges mensuelles moyennes :	
0,91 €	• Maisons	Pas de maison
59,15 €	• Appartements	46,93 €

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

Société - Nombre de locataires : 6071

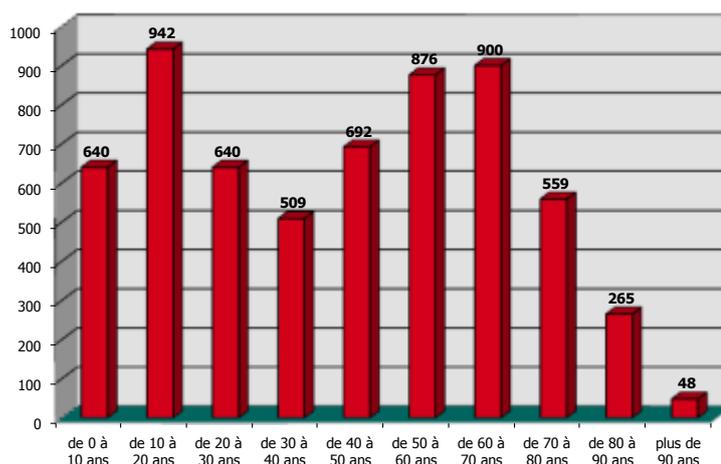
Composition des ménages

Nbre de personnes	Nbre de familles	%
1	1036	38,54 %
2	794	29,54 %
3	390	14,51 %
4	227	8,44 %
5	141	5,25 %
6	61	2,27 %
7	24	0,89 %
8	12	0,45 %
9	3	0,11 %



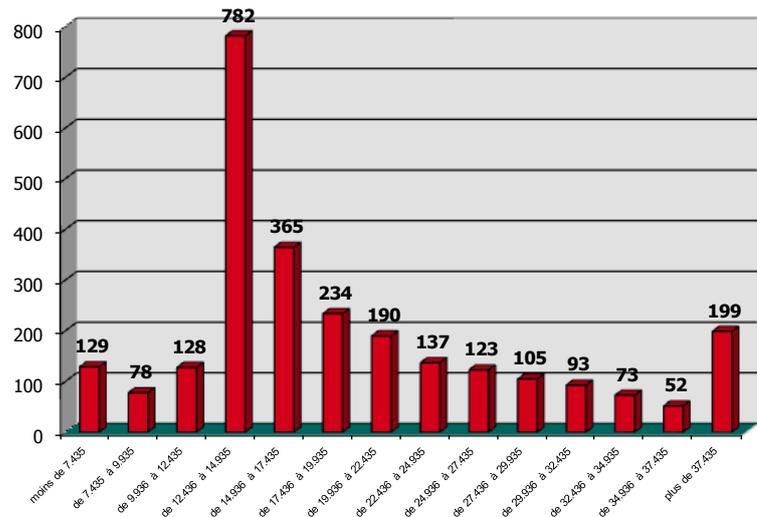
Pyramide des âges

Âge	Nbre	%
de 0 à 10 ans	640	10,54 %
de 10 à 20 ans	942	15,52 %
de 20 à 30 ans	640	10,54 %
de 30 à 40 ans	509	8,38 %
de 40 à 50 ans	692	11,40 %
de 50 à 60 ans	876	14,43 %
de 60 à 70 ans	900	14,82 %
de 70 à 80 ans	559	9,21 %
de 80 à 90 ans	265	4,37 %
plus de 90 ans	48	0,79 %



Revenus des ménages

Montant	Nbre	%
moins de 7.435	129	4,80 %
de 7.435 à 9.935	78	2,90 %
de 9.936 à 12.435	128	4,76 %
de 12.436 à 14.935	782	29,09 %
de 14.936 à 17.435	365	13,58 %
de 17.436 à 19.935	234	8,71 %
de 19.936 à 22.435	190	7,07 %
de 22.436 à 24.935	137	5,10 %
de 24.936 à 27.435	123	4,58 %
de 27.436 à 29.935	105	3,91 %
de 29.936 à 32.435	93	3,46 %
de 32.436 à 34.935	73	2,72 %
de 34.936 à 37.435	52	1,93 %
plus de 37.435	199	7,40 %



Occupation des logements			
Chambres par logement	Occupants		Nbre
	Nbre	Nbre	
1	1	433	
	2	56	
2	1	206	
	2	224	
	3	63	
	4	25	
3	5	4	
	1	355	
	2	450	
	3	276	
	4	166	
	5	107	
	6	42	
	7	11	
4	8	2	
	9	1	
	1	37	
	2	48	
	3	36	
	4	23	
	5	23	
5	6	12	
	7	8	
	8	6	
	1	7	
	2	16	
	3	14	
	4	12	
	5	7	
6	7		
7	5		
8	4		
9	2		

Nationalités		
Europe	5719	94,20 %
Belgique	5271	92,17 %
Italie	266	4,65 %
France	65	1,14 %
Espagne	31	0,54 %
Allemagne	7	0,12 %
Portugal	12	0,21 %
Pologne	11	0,19 %
Roumanie	13	0,23 %
Serbie	5	0,09 %
Arménie	4	0,07 %
Bulgarie	1	0,02 %
Croatie	4	0,07 %
Albanie	6	0,10 %
Yougoslavie	4	0,07 %
Russie	9	0,16 %
Grèce	4	0,07 %
Luxembourg	2	0,03 %
Pays-Bas	4	0,07 %
Afrique	339	5,58 %
Maroc	163	48,08 %
République du	75	22,12 %
Rwanda	17	5,01 %
Ghana	2	0,59 %
Burundi	1	0,29 %
Bénin	2	0,59 %
Burkina Fasso	6	1,77 %
Algérie	10	2,95 %
Turquie	1	0,29 %
Angola	7	2,06 %
Mauritanie	3	0,88 %
Madagascar	2	0,59 %
Niger	5	1,47 %
Togo	10	2,95 %
Côte d'Ivoire	6	1,77 %
Centre Afrique	1	0,29 %
Liban	1	0,29 %
Djibouti	8	2,36 %
Cameroun	7	2,06 %
Guinée	4	1,18 %
Tunisie	8	2,26 %
Amérique	2	0,03 %
USA	1	50,00 %
Canada	1	50,00 %
Amérique Sud	4	0,07 %
Brésil	2	50,00 %
Argentine	1	25,00 %
Chili	1	25,00 %
Asie	7	0,12 %
Indonésie	5	71,43 %
Chine	2	28,57 %

ant

Situation professionnelle		
Catégorie	Nbre	%
Actifs	1020	24,21 %
Ouvriers	613	60,10 %
Employés	342	33,53 %
Intérimaires ouvriers	22	2,16 %
Intérimaires employés	16	1,57 %
Indépendants	22	2,16 %
Gardiennes ONE	5	0,49 %
Non actifs	3202	75,98 %
Pensionnés	1166	36,41 %
Chômeurs	708	22,11 %
Sans revenus	535	16,71 %
Pause carrière	5	0,16 %
Mutuellistes	547	17,08 %
DIS (droit à l'intégration sociale - « ex-minimexés »)	108	3,37 %
Pré-pensionnés	62	1,94 %
Handicapés reconnus	71	2,22 %

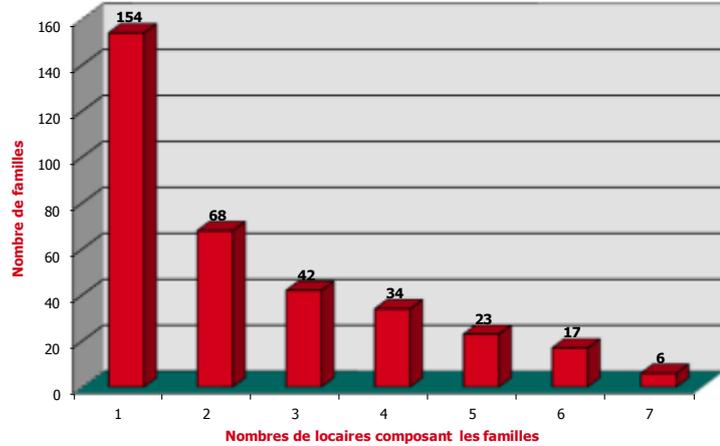
Au sein des ménages, la Société compte 1817 étudiants qui ne sont pas repris dans les « non actifs ».



Tubize, clos de la Bruyère - Nombre de locataires : 811

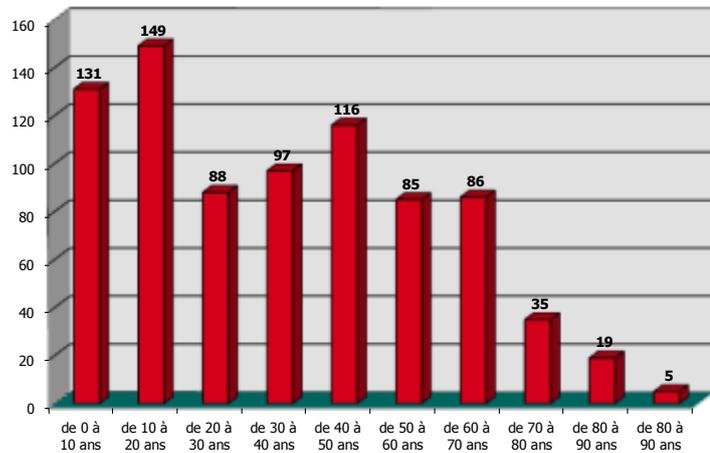
Composition des ménages

Nbre de personnes	Nbre de familles	%
1	154	44,77 %
2	68	19,77 %
3	42	12,21 %
4	34	9,88 %
5	23	6,69 %
6	17	4,94 %
7	6	1,74 %



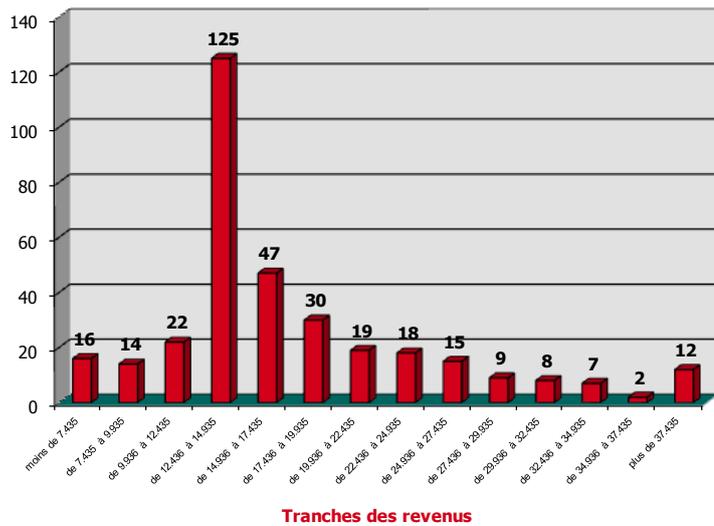
Pyramide des âges

Âge	Nbre	%
de 0 à 10 ans	131	16,15 %
de 10 à 20 ans	149	18,37 %
de 20 à 30 ans	88	10,85 %
de 30 à 40 ans	97	11,96 %
de 40 à 50 ans	116	14,30 %
de 50 à 60 ans	85	10,48 %
de 60 à 70 ans	86	10,60 %
de 70 à 80 ans	35	4,32 %
de 80 à 90 ans	19	2,34 %
plus de 90 ans	5	0,62 %



Revenus des ménages

Montant	Nbre	%
moins de 7.435	16	4,65 %
de 7.435 à 9.935	14	4,07 %
de 9.936 à 12.435	22	6,40 %
de 12.436 à 14.935	125	36,34 %
de 14.936 à 17.435	47	13,66 %
de 17.436 à 19.935	30	8,72 %
de 19.936 à 22.435	19	5,52 %
de 22.436 à 24.935	18	5,23 %
de 24.936 à 27.435	15	4,36 %
de 27.436 à 29.935	9	2,62 %
de 29.936 à 32.435	8	2,33 %
de 32.436 à 34.935	7	2,03 %
de 34.936 à 37.435	2	0,58 %
plus de 37.435	12	3,49 %

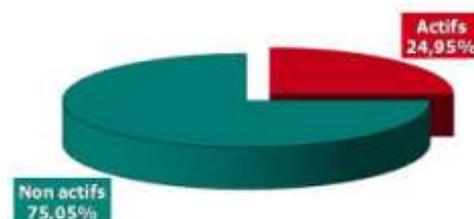


Occupation des logements		
Chambres par logement	Occupants	Nbre
1	1	81
	2	1
2	1	57
	2	51
	3	20
	4	7
3	5	3
	1	11
	2	13
	3	13
	4	8
4	5	3
	6	1
	1	5
	2	3
	3	9
	4	16
	5	17
6	6	14
	7	4
	4	3
	6	2
	7	2

Nationalités			
Europe	730	90,01 %	
Belgique	679	93,01 %	
Italie	22	3,01 %	
France	14	1,92 %	
Pays-Bas	5	0,68 %	
Macédoine	4	0,55 %	
Slovaquie	2	0,27 %	
Grande-Bretagne	1	0,14 %	
Ex-Yougoslavie	1	0,14 %	
Pologne	1	0,14 %	
Portugal	1	0,14 %	
Afrique	76	9,37 %	
Maroc	32	42,11 %	
Rép. du Congo	26	34,21 %	
Ethiopie	4	5,26 %	
Niger	4	5,26 %	
Madagascar	3	3,95 %	
Algérie	2	2,63 %	
Guinée	1	1,32 %	
Togo	1	1,32 %	
Burkina Faso	1	1,32 %	
Côte d'Ivoire	1	1,32 %	
Burundi	1	1,32 %	
Amérique Sud	5	0,62 %	
Pérou	5	100,00 %	

Situation professionnelle		
Catégorie	Nbre	%
Actifs	126	24,95 %
Ouvriers	94	74,60 %
Employés	31	24,60 %
Indépendants	1	0,79 %
Non actifs	379	75,05 %
Chômeurs	116	30,61 %
Sans revenus	82	21,64 %
Pensionnés	81	21,37 %
Mutuellistes	68	17,94 %
DIS (Droit à l'Intégration sociale - « ex-minimexés »)	25	6,60 %
Handicapés reconnus	5	1,32 %
Prépensionnés	2	0,53 %

Au sein des ménages, les clos de la Bruyère comptent 306 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
125.047,05	160.228,58	285.275,63	Janvier	24.159,51	68.438,86	92.598,37
140.941,94	161.339,18	302.281,12	Février	26.025,74	68.030,71	94.056,45
129.992,50	161.037,38	291.029,88	Mars	23.234,25	68.013,81	91.248,06
129.257,46	163.908,38	293.165,84	Avril	14.701,11	69.346,67	84.047,78
116.059,41	161.759,68	277.819,09	Mai	13.981,47	67.232,30	81.213,77
138.676,22	160.387,10	299.063,32	Juin	15.954,95	65.859,64	81.814,59
141.012,86	159.873,23	300.886,09	Juillet	15.282,38	65.859,64	81.142,02
130.117,98	162.059,95	292.177,93	Août	22.533,50	64.914,40	87.447,90
136.174,53	165.051,74	301.226,27	Septembre	32.770,86	67.998,79	100.769,65
123.634,77	167.686,26	291.321,03	Octobre	23.386,16	67.940,87	91.327,03
128.616,97	169.676,08	298.293,05	Novembre	30.487,80	67.493,08	97.980,88
123.283,06	146.146,96	269.430,02	Décembre	27.676,26	32.778,00	60.454,26

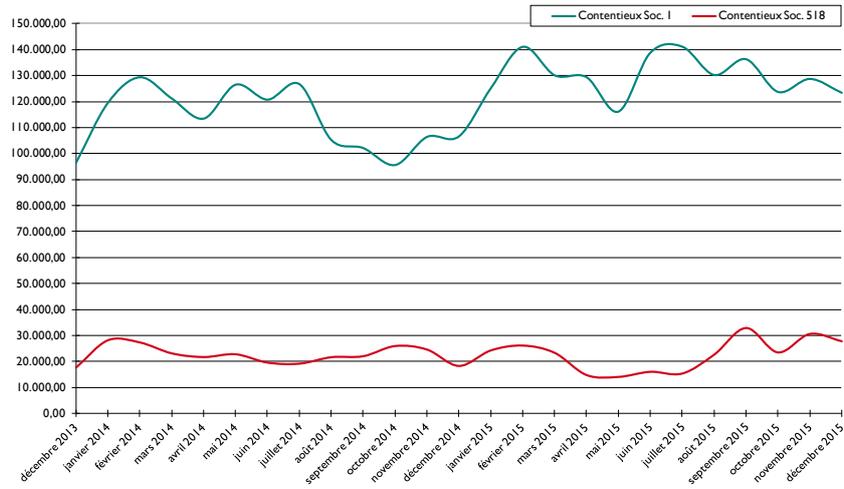
En décembre 2015, un montant de 23.810,53 € a été pris en charge en loyers irrécouvrables pour la Société et, sur accord de la Société wallonne du Logement, 34.538,05 € pour les clos de la Bruyère.

Détail en date du 31 décembre 2015 :

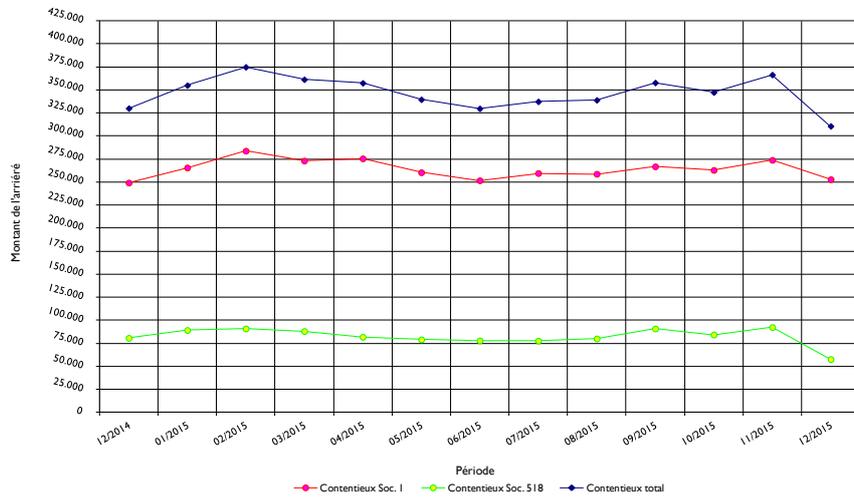
Société				Clos de la Bruyère		
Loyers	Charges	Factures		Loyers	Charges	Factures
116.742,97	6.540,09	0,00	Locataires en place	25.320,80	2.355,46	0,00
136.148,62	9.998,34	0,00	Locataires partis	32.491,94	286,06	0,00
252.891,59	16.538,43	0,00	TOTAUX	57.812,74	2.641,52	0,00

Evolution du contentieux sur 2 ans pour les locataires en place

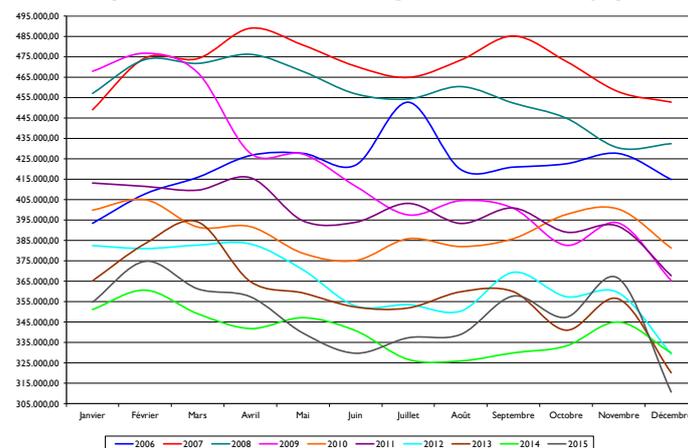
Chiffre d'affaires estimé au budget 2015 : 11.988.310,00 € - Rapport au 31 décembre 2015 : 1,03 %



Evolution du contentieux de la Société de décembre 2014 à décembre 2015 (loyers uniquement)



Courbe annuelle du contentieux par montant de l'arriéré global sur 10 ans (loyer uniquement)



Société		Dossiers gérés au 31 décembre 2015	Clos de la Bruyère	
Nombre	Montant total		Nombre	Montant total
48	10.704,21 €	Plans d'apurement	17	3.656,87 €
10	3.378,47 €	Non-respect des accords	6	2.299,47 €
98	13.176,73 €	1 ^{er} Rappel	8	824,92 €
17	5.413,66 €	2 ^{ème} Rappel	6	1.065,12 €
60	24.715,27 €	3 ^{ème} Rappel (renon)	15	10.250,43 €
3	6.554,04 €	Dossiers justice (Me Rosenoer)	1	779,21 €
48	59.340,68 €	Dossiers justice (Bureau Janssens)	8	8.800,24 €
284	123.283,06 €	TOTAUX	61	27.676,26 €

4. Les Candidats-Locataires

Au 31 décembre 2015, 3.429 candidats-locataires sont régulièrement inscrits (dont 2.458 en société de référence).
En 2015, 4,75 % des candidats ont obtenu une habitation.

	Baulers	Braine-l'Alleud	Clabecq	Ittre/Virginal	Nivelles	Quenast	Rebecq	Saintes	Tubize	Waterloo	Wauthier-Braine
Revenus - catégorie 1	88	1255	115	312	1667	63	315	55	1078	940	608
Revenus - catégorie 2	47	411	39	122	537	29	118	27	335	302	223
Revenus - catégorie 3	6	22	2	7	36	1	4		11	22	9
Total	141	1688	156	441	2240	93	437	82	1424	1264	840

Détail par Commune de domiciliation	Nombre total de candidats locataires : 3429	
	Société de référence = Roman País → 2458 candidats	Société de référence différente du Roman País → 971 candidats
Domiciliés sur les 7 communes « Roman País »	Répartis comme suit : <ul style="list-style-type: none"> • Braine-l'Alleud : 436 • Braine-le-Château : 46 • Ittre : 23 • Nivelles : 601 • Rebecq : 103 • Tubize : 395 • Waterloo : 113 Soit 1717	Répartis comme suit : <ul style="list-style-type: none"> • Braine-l'Alleud : 4 • Braine-le-Château : 1 • Ittre : 3 • Nivelles : 29 • Rebecq : 2 • Tubize : 47 • Waterloo : 0 Soit 86
Domiciliés sur les autres communes du Brabant wallon	92	151
Domiciliés hors Brabant wallon	649	734



Braine-l'Alleud, Grand-Place Baudouin I^{er}

Détail des compositions de ménages sollicitant un logement		
Nbre de chambre(s)	Total Famille	Nbre de ménages
1 chambre	1	1114
	2	161
2 chambres	1	124
	2	605
	3	365
	4	158
3 chambres	2	12
	3	188
	4	201
	5	154
	6	34
4 chambres	3	6
	4	46
	5	79
	6	66
	7	27
5 chambres	8	3
	5	15
	6	22
	7	24
	8	4
6 chambres	9	2
	10	1
	6	1
	7	3
7 chambres	8	4
	9	2
7 chambres	7	7
8 chambres	8	1

Pour rappel en 2015, 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

Durant l'année 2015, le Conseil d'Administration a poursuivi le développement du Service technique, et notamment de la Régie ouvrière. La nouvelle organisation, basée sur quatre équipes chapeautées par un Chef, est décrite dans l'organigramme ci-après.

Ces modifications ont pour but de poursuivre les services d'entretien rendus aux locataires, mais aussi d'augmenter le nombre de rénovations lourdes effectuées par la Régie technique, limitant ainsi les appels à la sous-traitance.

L'organigramme au 31 décembre 2015 est donc 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.

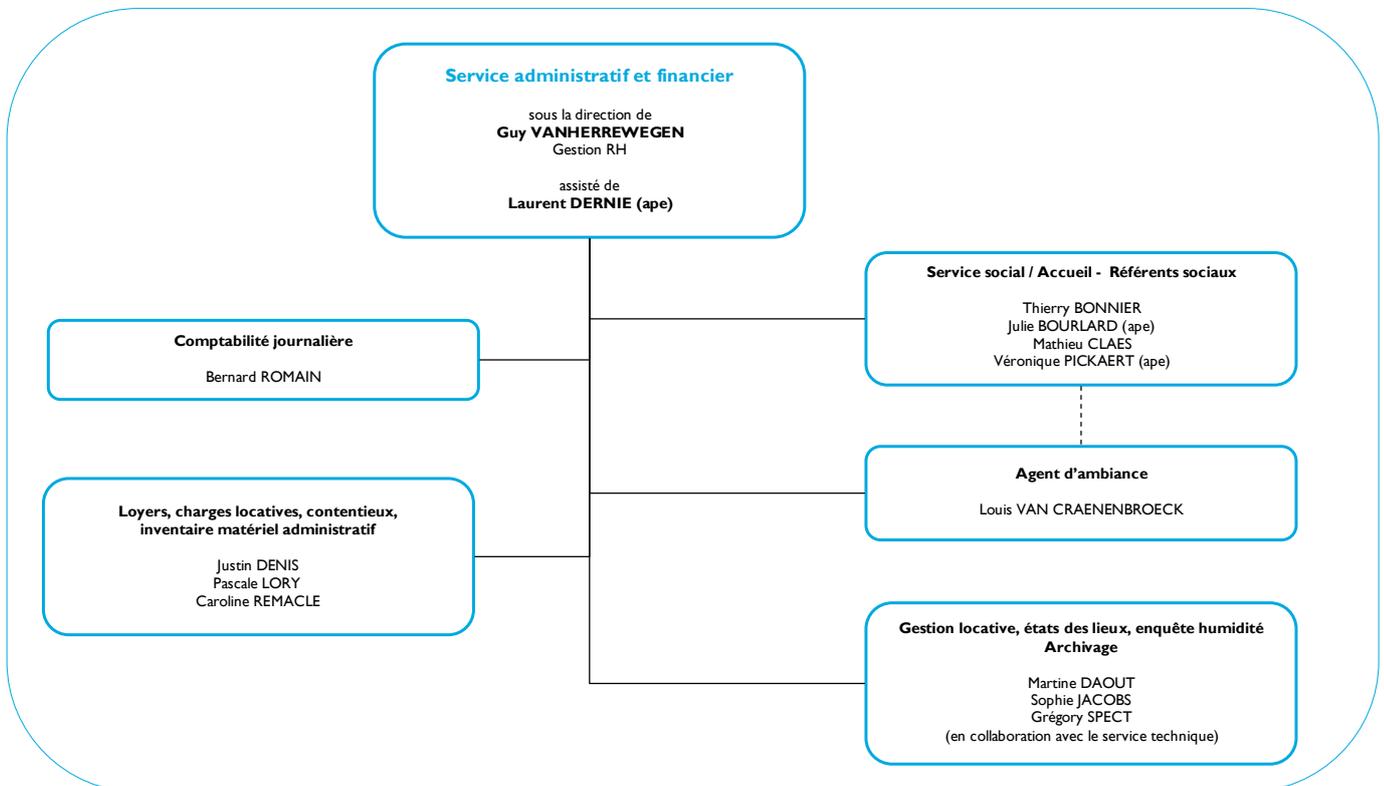
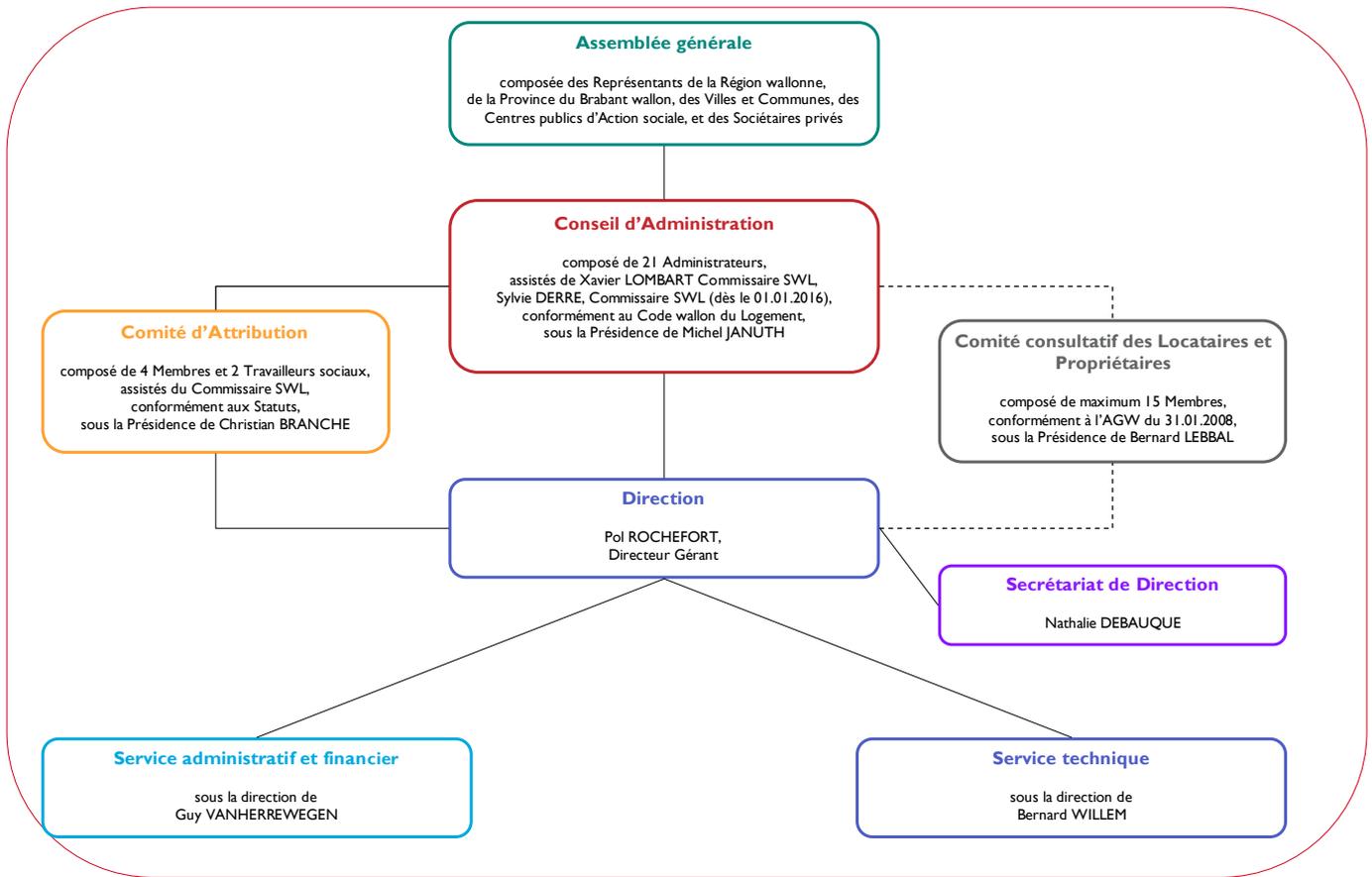
En 2015 encore, le Conseil d'Administration démontre par son aval aux propositions de la Direction, une réelle ambition sans cesse renouvelée de disposer d'une équipe professionnelle et efficace pour répondre aux toujours plus nombreuses sollicitations des locataires.

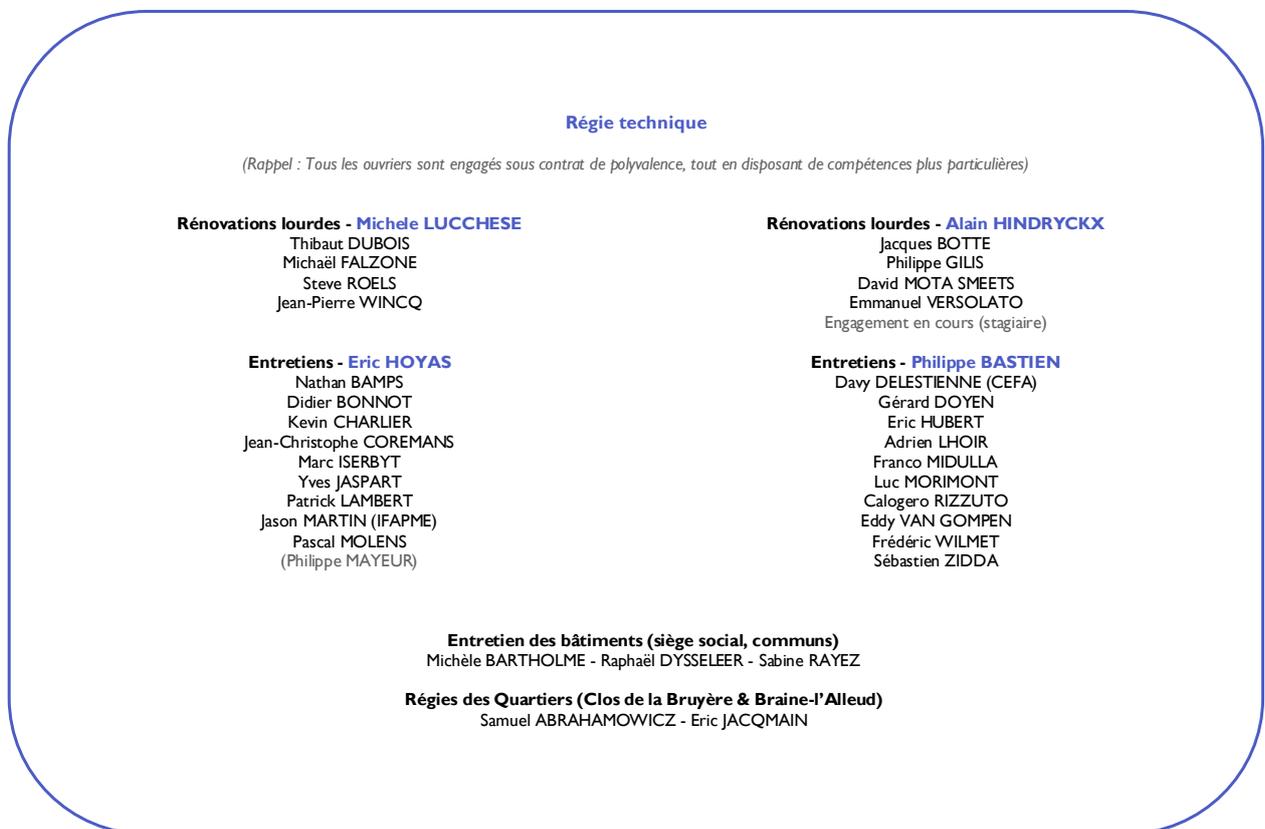
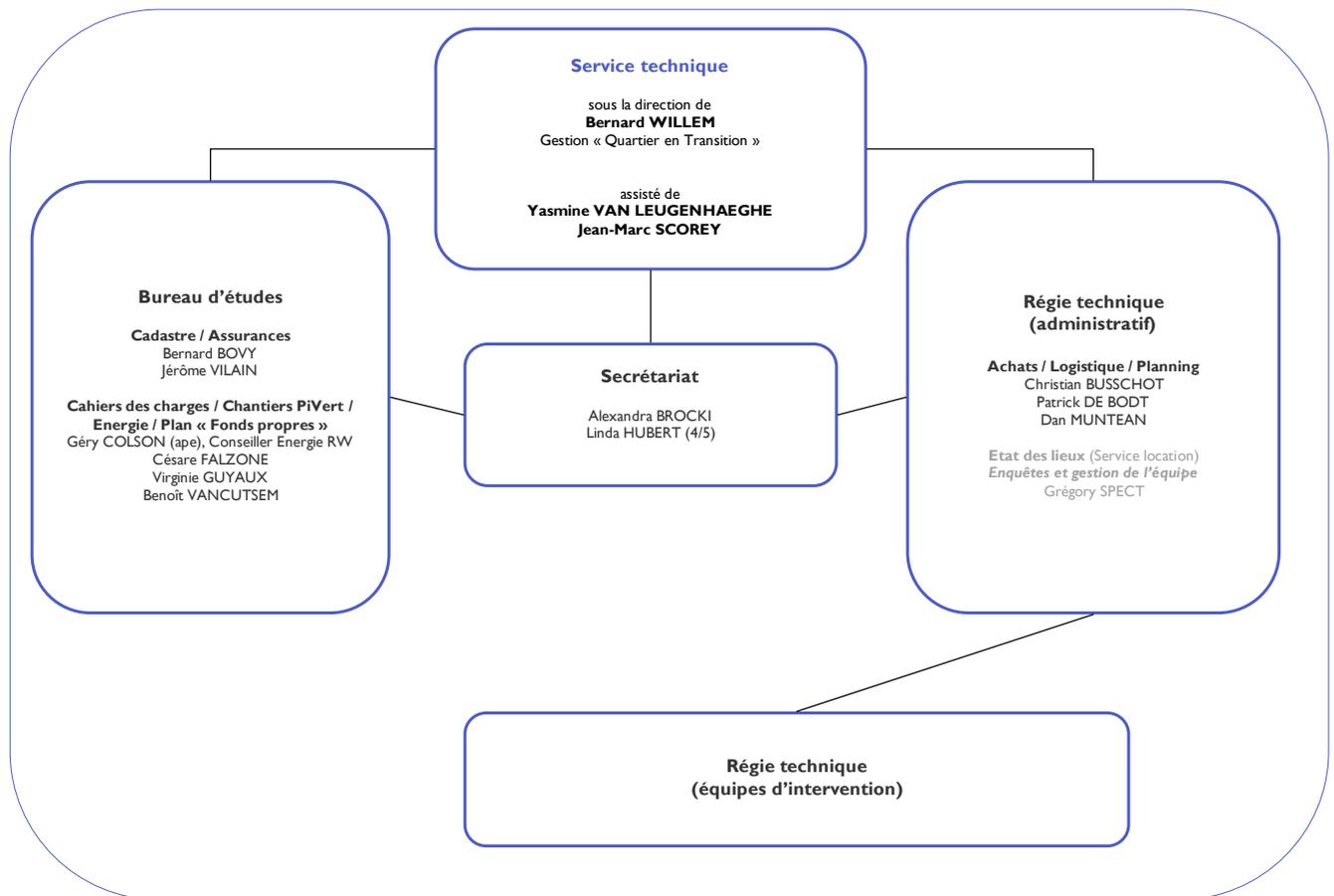
Afin de suivre au mieux ces évolutions, le Conseil d'Administration est également tenu informé mensuellement des taux de travail, du nombre de rendez-vous fixés, du nombre de plaintes... Ces tableaux sont repris au point 5.6.

Nouveaux membres du personnel et stagiaires :
Luca APRILE, Jason MARTIN, Justin DENIS, Thibaut DUBOIS et Virginie GUYAUX

(de gauche à droite sur la photo)







5.1. Décès

BOUCHER Etienne

En préambule de la séance du Conseil d'Administration du 27 mai 2015, le Président informe les Administrateurs du décès d'Etienne BOUCHER, survenu inopinément le 12 mai 2015. Ouvrier d'entretien au sein de la Régie technique, Etienne BOUCHER était âgé de 52 ans.

Une minute de silence est respectée en sa mémoire par l'ensemble du Conseil d'Administration. Le Personnel, fortement touché par cette disparition, lui a rendu hommage lors des funérailles.

5.2. Pension légale

ELVETICI Marie

En janvier 2015, le Conseil d'Administration acte la prise de pension légale par Marie ELVETICI, entrée au Roman País le 1^{er} février 1999. Marie ELVETICI était occupée au service « *Accueil* ». Lors de la présentation des vœux au personnel, les Président et Directeur gérant lui remettent les Palmes d'Or de l'Ordre de la Couronne, pour la féliciter pour sa carrière professionnelle.

5.3. Cessations de contrat

5.3.1. BONGIOVANNI Felice

Le 11 février 2015, Felice BONGIOVANNI informe la Direction de sa démission du poste de contremaître. Sa décision est motivée par une proposition de son ancien employeur.

Felice BONGIOVANNI était entré au Roman País le 1^{er} janvier 2013 en tant que contremaître de la Régie technique. Le contrat de travail est rompu de commun accord le 13 mars 2015, au terme d'un préavis de 4 semaines.

5.3.2. 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, 2013 et 2014.

Sachant qu'une interruption de carrière est limitée à cinq ans et en suivi de sa rencontre avec le Directeur gérant, Jean-Christophe MASSE sollicite en juin 2015, la résiliation de son contrat de travail de commun accord à la date du 30 juin 2015, sans indemnité et sans délai de préavis.

5.4. Pause-carrière - Crédit-temps

MAYEUR Philippe

Entré au Roman País le 1^{er} septembre 1992, Philippe MAYEUR a obtenu, en août 2011, 2012, 2013 et 2014 le bénéfice d'un crédit-temps afin de se lancer dans une profession d'indépendant.

Le 8 septembre 2015, 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 2015 et jusqu'au 30 septembre 2016 inclus.

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 septembre 2016.

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

5.5.1. Régie technique - Réorganisation interne suite au départ du Contremaître

Suite au départ de Felice BONGIOVANNI (voir point 5.3.1.), Le Conseil d'Administration et la Direction ont mené une réflexion sur l'opportunité du remplacement du contremaître. La solution retenue n'est plus un engagement externe, mais la promotion en interne de plusieurs ouvriers sur base de leurs compétences, afin de leur donner une opportunité d'évolution au sein de l'organigramme de la Société.

Cette option vise ainsi la suppression de la fonction de contremaître et son remplacement par des postes de chefs d'équipes.

Suite à un appel aux candidats réalisés par le Directeur gérant et le Directeur technique, dix candidats présentent leurs intentions et motivations. Ils sont tous reçus par le Directeur technique, son Adjointe et le Responsable de la Régie.

Sachant que l'un des candidats est déjà le chef d'équipe des rénovations lourdes, à savoir Michele LUCCHESI, Le Conseil d'Administration, réuni le 25 mars 2015 décide de retenir trois candidatures :

- BASTIEN Philippe,
- HINDRYCKX Alain.
- HOYAS Eric,

La nouvelle répartition des équipes est la suivante :

- 2 équipes « *rénovations* » ;
- 2 équipes « *entretiens journaliers* ».

Ces deux dernières équipes s'occupent donc du suivi quotidien des demandes des locataires (menuiserie, égouttage...) et des travaux post-états des lieux.

Afin de s'assurer du bon fonctionnement de cette proposition, les différents chefs d'équipes seront évalués une première fois après six mois, et une seconde fois endéans les douze mois, de sorte que le Conseil d'Administration soit régulièrement tenu informé du suivi de cette nouvelle mise en place.

5.5.2. Service administratif - Ouverture d'un poste d'adjoint(e) au Directeur financier

Après une année et demie de fonctionnement, le Directeur financier estime nécessaire d'à nouveau désigner un adjoint pour le travail régulier de son service. En effet, en cas d'absence, il est remplacé par le Directeur gérant pour une partie de ses missions, d'autres pourraient être gérées par une tierce personne.

En conséquence, le Conseil d'Administration informe le personnel de cette opportunité de promotion en interne, lors de la séance du 27 mai 2015. Si aucun membre du personnel n'est intéressé par cette proposition, la réflexion serait menée pour un appel à candidatures vers l'extérieur.

En juin 2015, trois membres du personnel se montrent intéressés par cette promotion, à savoir Laurent DERNIE et Caroline REMACLE du Service loyers et charges, et Jérôme VILAIN, engagé sur base d'un contrat à durée déterminée pour la mission du cadastre.

Concernant ce dernier, et sachant que la mission du cadastre est prioritaire et entraîne le versement d'un subside régional, le Directeur gérant préconise de le maintenir dans son service actuel.

Quant aux deux autres candidats, Laurent DERNIE, né en février 1969, est entré à la Société en mars 1996, tandis que Caroline REMACLE, née en août 1980, travaille au Roman País depuis janvier 2004.

En conséquence, et après analyse des candidatures avec le Directeur financier, le Conseil d'Administration préconise de soumettre Laurent DERNIE à une période d'essai de six mois dans cette fonction, à dater du 1^{er} juillet 2015.

5.5.3. Service administratif - Engagement d'un employé comptable (h/f)

Suite à la désignation de Laurent DERNIE en tant qu'adjoint du Directeur administratif et financier (voir supra), une procédure est initiée en septembre 2015 en vue de l'engagement d'un (aide-)comptable.

Suite aux parutions sur les sites habituels (Roman País, Forem, SWL et UVCW), la Société reçoit 135 curriculum vitae :

- 48 candidats sont admis à l'examen écrit ;
- 39 sont refusés pour dossier non conforme au profil décrit ;
- 48 sont refusés pour dossier non conforme aux prescrits de l'offre.

Au terme de l'examen écrit du 30 octobre 2015 (questionnaire à choix multiple), 14 candidat(e)s sont invité(e)s à rencontrer le service comptable, pour un questionnaire plus ciblé sur la comptabilité interne de la société.

Après cette audition, trois personnes sont convoquées le 25 novembre 2015, devant le jury de recrutement, à savoir :

- BAUDOUIN Christelle de Gozée ;
- DENIS Justin de Genappe ;
- MIETTE Kévin de Rebecq.

Au terme de la procédure, le jury propose aux Administrateurs de retenir la candidature de DENIS Justin, pour un contrat à durée déterminée de 3 mois, renouvelable par un deuxième contrat à durée déterminée de 9 mois. La durée différente des deux contrats à durée déterminée est argumentée par le travail de fin d'études que l'intéressé doit encore présenter.

Le Conseil d'Administration accepte la proposition d'engagement au 1^{er} décembre 2015.

5.5.4. Service social

En réunion du 28 novembre 2012, le Conseil d'Administration avait émis un avis favorable unanime sur la demande de réduction du temps de travail de 3 heures/semaine introduite par Mathieu CLAES.

Cette demande de réduction du temps de travail était motivée par sa nomination en tant que Conseiller du Centre public d'Action sociale de Nivelles, car les réunions de cette institution se déroulent tous les mercredis après-midi.

Suite à l'acquisition d'une maison en dehors de l'entité nivelloise, Mathieu CLAES a démissionné de son poste de Conseiller CPAS. Par conséquent, le 20 août 2015, il sollicite et obtient l'accord pour une reprise de son temps de travail complet dès le 1^{er} septembre 2015.

5.5.5. Régie technique - Responsable logistique - stock

En août 2014, le Conseil d'Administration a décidé l'engagement de Dan MUNTEAN, en tant que responsable Logistique - Stock - Achats pour un contrat à durée déterminée de six mois (du 1^{er} septembre 2014 au 28 février 2015).

Au terme de son premier contrat, et sur base des rapports favorables de la hiérarchie (Directeurs gérant et technique), les Administrateurs décident en séance du 25 février 2015 de renouveler le CDD pour six mois (du 1^{er} mars 2015 au 31 août 2015).

A l'issue de ces deux contrats à durée déterminée, et sur base des rapports favorables de la hiérarchie (Directeurs gérant et technique) et de ses collègues de travail, les Administrateurs décident lors de la réunion du 26 août 2015 d'engager Dan MUNTEAN par contrat à durée indéterminée, prenant cours le 1^{er} septembre 2015.

En outre, après rencontre avec l'intéressé et sur base de son expérience dans la Société, celui-ci souhaite bénéficier d'un horaire décalé, à savoir de 7 à 16 heures du lundi au jeudi et de 7 à 11 heures le vendredi. Ce décalage lui permet de préparer les commandes de la régie, reçues la veille, afin que les équipes techniques quittent plus rapidement le siège le matin.

S'agissant d'une demande jamais appliquée au sein du Roman País, il est proposé que les Administrateurs retiennent la proposition et la soumettent à un test durant 6 mois, avant toute modification définitive de l'horaire de Dan MUNTEAN et, ce, afin d'avoir du recul pour analyser les différentes améliorations et/ou problèmes que peut apporter cette modification d'horaire.

5.5.6. Service technique - Superviseur de chantiers

Suite à la réorganisation de la Régie technique, Alain HINDRYCKX est devenu chef d'équipe (voir point 5.5.1.).

Cependant la charge de travail au sein du service technique administratif ne fait qu'amplifier, notamment au niveau de la rédaction des cahiers spéciaux des charges, des publications des marchés publics, de la surveillance des chantiers...

En avril 2015, les Administrateurs lancent une procédure d'engagement d'un nouveau superviseur de chantiers :

- d'une part, via les sites de la Société, la SWL, l'UVCW et le Forem,
 - d'autre part, via les Hautes Ecoles envers les étudiants en fin de cursus scolaire,
- et ce sur base d'une description de fonction établie par le Directeur technique.

Après une première sélection sur base des curriculum vitae reçus et du profil défini par le Conseil d'Administration, quinze candidats sont convoqués à une épreuve écrite (QCM de 25 questions) qui se déroule le 26 juin 2015.

A l'issue de cette épreuve, le Directeur technique reçoit neuf candidats pour une entrevue en vue d'affiner leurs connaissances du secteur.

En suivi de ces entrevues, trois candidats sont convoqués devant le Comité de recrutement, le 30 septembre 2015, à savoir :

- FINET Justine de La Louvière ;
- GUYAUX Virginie de Rebecq ;
- MATHIEU Thibault de Dworp.

A l'issue de leurs auditions respectives, les membres du Comité de recrutement proposent aux Administrateurs de retenir la candidature de GUYAUX Virginie, âgée de 28 ans, détentriche d'un master en architecture (Institut d'architecture Victor Horta à Bruxelles).

En séance du 30 septembre 2015, les Administrateurs approuvent la proposition et décident d'engager GUYAUX Virginie par contrat à durée déterminée de six mois, renouvelable une fois, à partir du 1^{er} octobre 2015.

La candidature de Justine FINET est versée dans la réserve de recrutement, le dossier de Thibault MATHIEU n'étant pas retenu pour ce poste.

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

En mars 2014, le Conseil d'Administration a décidé l'engagement de Patrick LAMBERT, âgé de 50 ans, en tant qu'ouvrier polyvalent ayant une spécialisation en chauffage, sur base d'un contrat à durée déterminée de six mois. Ce contrat a été prolongé pour six mois à dater du 1^{er} octobre 2015. Patrick LAMBERT est principalement occupé pour effectuer les dépannages des chauffages individuels et collectifs, vu son passé professionnel au sein d'une entreprise privée.

Sur base des rapports favorables de la hiérarchie (Directeurs gérant et technique) et de ses collègues de travail, les Administrateurs décident en séance du 25 mars 2015 d'engager Patrick LAMBERT à durée indéterminée.

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

En mars 2014, le Conseil d'Administration a décidé l'engagement de Steve ROELS pour une période de trois mois. Au vu de la quantité de travail en menuiserie, ce contrat avait été prolongé pour une période de neuf mois (à dater du 1^{er} juillet 2014) en réunion du Conseil d'Administration du 18 juin 2014. Entre-temps, l'intéressé a également régulièrement renforcé d'autres équipes en tant que manœuvre polyvalent.

Sur base des rapports favorables de la hiérarchie (Directeurs gérant et technique) et de ses collègues de travail, le Conseil d'Administration décide le 25 mars 2015 d'engager Steve ROELS à durée indéterminée à partir du 1^{er} avril 2015.

5.5.9. Régie technique - Ouvrier d'entretien (rénovation des logements)

En séance du 23 avril 2014, le Conseil d'Administration a décidé l'engagement d'Éric HUBERT, âgé de 59 ans, en tant qu'ouvrier polyvalent, notamment pour l'entretien des bureaux de la Société.

Toutefois, en raison 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.

Le contrat à durée déterminée de six mois s'est terminé le 31 octobre 2014 et a été prolongé pour une période de six mois, soit du 1^{er} novembre 2014 au 30 avril 2015.

Sur base des rapports favorables de la hiérarchie (Directeurs gérant et technique) et de ses collègues de travail, les Administrateurs, en séance du 22 avril 2015, décident l'engagement d'Éric HUBERT à durée indéterminée.

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

En séance du 24 septembre 2014, le Conseil d'Administration a décidé l'engagement de Kévin CHARLIER, en tant qu'ouvrier polyvalent pour l'équipe « *Etats des lieux* » pour un contrat à durée déterminée de six mois (du 1^{er} octobre 2014 au 31 mars 2015).

Sur base des rapports favorables de la hiérarchie (Directeurs gérant et technique), les Administrateurs décident le 25 mars 2015 de renouveler le CDD pour une durée de six mois (du 1^{er} avril 2015 au 30 septembre 2015).

En septembre 2015, au vu de l'évolution positive de l'intéressé au sein de la Régie technique, le Conseil d'Administration octroie à Kevin CHARLIER un contrat à durée indéterminée prenant cours le 1^{er} octobre 2015.

5.5.11. Régie technique - Ouvrier d'entretien (plomberie, chauffage)

Suite au décès d'Étienne BOUCHER (voir point 5.1), et après analyse des besoins avec les Chefs d'équipe, une procédure est initiée en vue de l'engagement d'un ouvrier polyvalent.

Suite aux parutions sur les sites habituels (Roman País, Forem, SWL et UVCW), 28 curriculum vitae sont envoyés à la Société :

- 16 candidats sont admis à l'examen écrit ;
- 12 sont refusés pour dossier non conforme au profil décrit.

Au terme de l'examen écrit, cinq candidats sont invités à effectuer une épreuve pratique, à savoir un travail identique de polyvalence, axé sur le profil recherché.

Trois candidats sont convoqués pour rencontrer, le 16 décembre 2015, le jury de recrutement, à savoir :

- DONS Jonathan, de Nivelles ;
- DUBOIS Thibaut, de Nivelles ;
- MOTTART Olivier, de Waterloo.

Au terme de la procédure, le jury propose aux Administrateurs de retenir la candidature de Thibaut DUBOIS de Nivelles, pour un contrat à durée déterminée de 6 mois, renouvelable par un deuxième contrat à durée déterminée de 6 mois, prenant cours le 1^{er} janvier 2016.

Les deux autres candidats ayant obtenu un résultat favorable sont versés dans la réserve de recrutement.

5.5.12. Formation IFAPME - Demande de stage - Jason MARTIN

Le 15 avril 2015, Jason MARTIN sollicite l'autorisation d'effectuer un stage dans le cadre de sa future formation de menuisier au sein de l'IFAPME, pour une période de 3 ans.

Pour rappel, en septembre 2013, le Conseil d'Administration a approuvé la proposition d'étoffer la régie technique par trois stagiaires en entreprise, provenant soit de l'IFAPME, soit du CEFA, soit de Polybat. Ces formations n'entraînent pas un engagement au terme de la période scolaire.

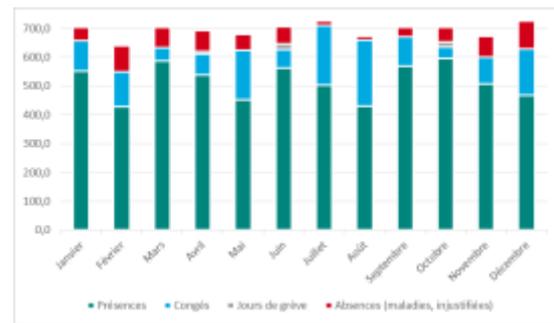
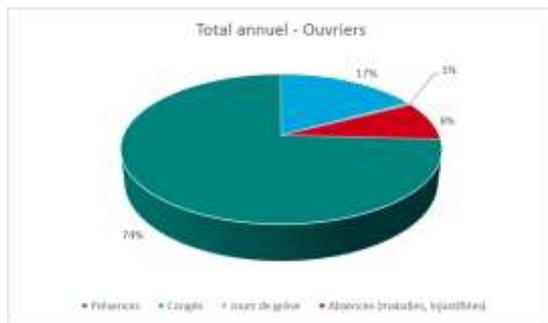
5.6. Service technique - Régie - Suivi mensuel

Le 25 janvier 2015, les Administrateurs avalisent les critères de suivi du personnel technique, déterminés par le Directeur Gérant, le Directeur technique et le Responsable de la Régie. En effet, l'un des buts de la réorganisation du Service technique est de pouvoir présenter un suivi du travail mensuel comme pour le contentieux.

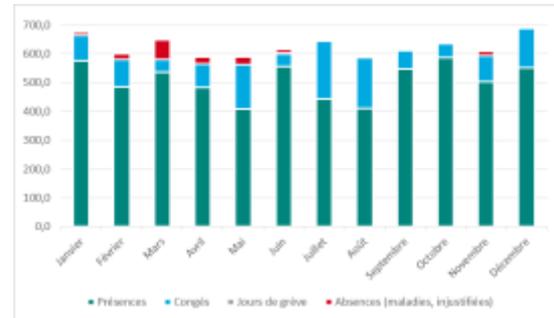
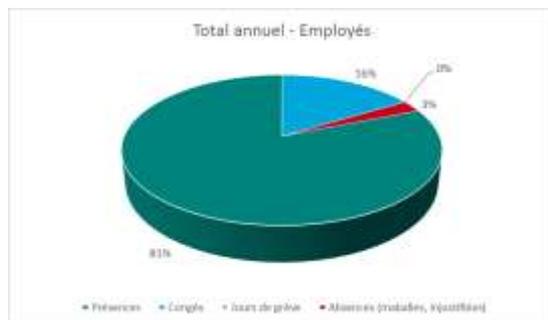
Les critères sont les suivants :

- **absentéisme** : pourcentage d'heures d'incapacité de travail par rapport à la totalité des heures à prester pour le personnel ouvrier. Le tableau présente les jours de travail, les jours de congé et les jours de maladies. Afin d'éviter toute discrimination, ce poste analyse également la situation des employés.
- **rendez-vous** : le point présente le nombre de rendez-vous pris par le Service technique suite aux courriers et appels téléphoniques de locataires. Le critère objectif analyse le pourcentage des rendez-vous respectés ou non.
- **plaintes** : comme pour les rendez-vous, le pourcentage de plaintes écrites des locataires est analysé par rapport au nombre total de courriers de locataires gérés par le Service technique (courriers, courriels, dépôts à l'accueil).

Ouvriers	Présences	Congés	Grèves	Absences	Total
Total	6188	1416	46	700	8350
Pourcentage	74%	17%	1%	8%	
Moyenne mensuelle	516	118	4	58	696



Employés	Présences	Congés	Grèves	Absences	Total
Total	6088	1223	2	189	7501
Pourcentage	81%	16%	0%	3%	
Moyenne mensuelle	507	102	0	16	625



Rendez-vous

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Problèmes résolus	397	452	478	368	282	361	337	251	452	573	475	374
Travaux en cours (*)	27	62	81	61	41	50	55	31	68	49	39	46
RDV non respectés (**)	2	3	2	0	0	3	0	2	0	0	1	4
Total	426	517	561	429	323	414	392	284	520	622	515	424

(*) **En cours** : exemple : prise de mesure d'un vitrage qui sera remplacé à la réception de la nouvelle vitre

(**) **Non respectés** : exemple : rendez-vous de fin de journée ne pouvant être assuré par manque de temps suite aux longueurs des précédentes interventions

Courriers & Plaintes

2015	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Courriers reçus	15	26	48	23	20	28	9	34	9	20	21	20
Plaintes (*)	2	9	5	1	4	0	1	2	1	0	1	2

(*) Dans les plaintes sont également comptabilisées les plaintes des locataires pour des problèmes techniques occasionnés par les firmes extérieures travaillant pour le Roman Païs (PiVert, non suivi entretien chauffage...)

5.7. Convention collective de travail 2015 - 2016

Le 13 août 2015, le Président et le Directeur gérant rencontrent le Secrétaire de la FGTB, en présence de Sébastien ZIDDA, représentant la délégation syndicale ouvrière du Roman País.

Au terme de la négociation, il est convenu pour la période allant du 1^{er} janvier 2015 au 31 décembre 2016 :

- une augmentation barémique de 0,50 € bruts de l'heure à partir du 1^{er} septembre 2015 ;
- le maintien des éco-chèques à 125,00 € en 2015 et augmentation à 150,00 € en 2016 ;
- le maintien d'un avantage non récurrent basé sur le présentisme ;
- l'augmentation en 2016 d'un euro du chèque-repas ;
- l'aménagement de frigo-box dans les camionnettes de la régie ;
- l'octroi d'un jour de congé complémentaire pour le personnel âgé d'au moins 50 ans.

Si ces avantages sont négociés avec le représentant « *Ouvrier* », l'ensemble des décisions est accordé identiquement au personnel « *Employé* », par équité au sein du personnel.

Si les Administrateurs admettent ces négociations, la situation individuelle de certains d'entre eux est parfois difficile à gérer, car il leur est impossible dans leurs institutions publiques (Communes, CPAS), d'appliquer les mêmes avantages.

A la question relative à la nécessité d'avoir des frigos-box dans les véhicules de la régie, le Directeur gérant estime que la procédure actuelle est nettement plus coûteuse : en période estivale, et en respect des normes légales, une camionnette « *tourne* » sur les différents chantiers afin d'apporter de l'eau fraîche aux ouvriers et, ce, deux fois par jour.

Le Président insiste sur le fait que ces propositions sont le résultat d'une négociation qui ne s'est pas passée sans difficulté : les exigences du syndicat étaient nettement plus importantes que ce compromis. D'autre part, il rappelle aussi que le personnel a positivement réagi aux nouvelles mesures en place au sein de la régie et que celles-ci portent leurs fruits.

Le Vice-Président attire également l'attention sur le fait que les négociations syndicales sont toujours difficiles. Il aurait, par exemple, préféré une orientation telle que la valorisation des « *bas salaires* » et pense que renégocier ces propositions est une option dangereuse. Néanmoins, les prochaines négociations tiendront compte des remarques du Conseil d'Administration.

Après un débat constructif, les Administrateurs marquent, en séance du 26 août 2015, un accord sur ces propositions par 13 OUI et 3 abstentions.

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. Statuts - Décès d'un associé privé

Yvo BERTI, Coopérateur privé de la Société, est décédé le 19 février 2015. Il était titulaire de 51 parts sociales.

Le 2 septembre 2015, son épouse, Nadine RONTANI ainsi que ses enfants demandent le remboursement desdites parts.

Conformément aux statuts, les Administrateurs décident, le 30 septembre 2015, de restituer à Madame RONTANI la partie libérée des parts achetées, après contact auprès des Sociétaires de la catégorie « *Privés* » disposant d'un droit de préemption sur lesdites parts, ces derniers disposant d'un délai d'un mois pour notifier leur éventuel droit de préemption.

Le 28 octobre 2015, 5 novembre 2015 et 8 novembre 2015, André SIMON Maurice DEHU et Raphaël PARE, Sociétaires de la catégorie « *Privés* », émettent le souhait d'exercer leur droit de préemption.

En conséquence et en vertu de l'Article 10 des statuts de la Société, le Conseil d'Administration entérine le 25 novembre 2015, le rachat des parts d'Yvo BERTI, par Maurice DEHU, Raphaël PARE et André SIMON, à raison de 17 parts chacun. Ces rachats seront transcrits dans le livre des sociétaires dès réception des preuves de paiement.

6.2. Commissaire de la Société wallonne du Logement

Le 25 novembre 2015, Xavier LOMBART, Commissaire de la Société wallonne du Logement, informe le Conseil d'Administration de la fin de sa mission au Roman País en décembre 2015.

Sylvie DERRE le remplacera dès le 1^{er} janvier 2016, tel que notifié officiellement par la Société wallonne du Logement en décembre 2015.

Il faut savoir qu'il existe une « rotation » des Commissaires SWL tous les 5 ans.

Sylvie DERRE est invitée à participer aux prochains Comité d'Attribution et Conseil d'Administration de décembre 2015 en tant qu'observateur et conjointement avec Xavier LOMBART.

6.3. Arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014 - Surloyers

Lors de la dernière réunion du Conseil d'Administration en 2015, le Directeur gérant informe les Administrateurs que lors d'une réunion du Conseil Supérieur du Logement, la problématique des chambres excédentaires facturées aux locataires a été abordée. En effet, le Conseil d'Etat a annulé, en décembre 2015, l'Arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014.

Cette décision a deux conséquences :

- à partir du 1^{er} janvier 2016, les locataires qui sont dans les conditions pour ne pas payer les suppléments qui leur sont réclamés seront en droit de retrancher ce supplément de 25 à 150 € par mois
- depuis le 1^{er} janvier 2013, les locataires qui ont payé des suppléments devraient se voir restituer ces montants par les sociétés de logements sociaux.

Le Gouvernement wallon réfléchit également à l'impact budgétaire de 20 millions d'euros pour tout le secteur.

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

Les travaux de rénovation du site étant presque terminés, la Société wallonne du Logement sollicite en janvier 2015 la tenue d'une nouvelle réunion de travail.

Conformément à la décision prise en réunion du Conseil d'Administration du 28 janvier 2015, un courrier est adressé à la SWL afin d'organiser une réunion de travail le 25 février 2015 à 16 heures, soit avant une séance du Conseil.

Si le Roman País est représenté par les membres du groupe de travail précédemment désigné, la Société wallonne du Logement l'est par :

- Max HOOGSTOEL, Directeur général adjoint ;
- Anne SPILLIAERT et Renaud BATTA, pour le suivi des travaux en cours ;
- Marie-Claude DURIEUX, pour le volet juridique de la procédure de vente ;
- Françoise KENNES et Jonathan BAJART, de la direction de l'assistance aux sociétés.

Le 5 mars 2015 et en suivi à la réunion du 25 février 2015, la Société wallonne du Logement communique ses propositions en vue du rachat du site :

- le prix de cession de l'ensemble du site a été fixé à 30.632.140,00 € ;
- une avance remboursable en 20 ans pourra être accordée au Roman País (taux de février 2015 : 1,89 %) ;
- la Société wallonne du Logement attend l'accord du Roman País ou une contre-proposition le plus rapidement possible ;
- il convient que le Roman País se prononce sur les travaux restants à engager, à savoir les abords/égouts et les peintures des tours.

Cette proposition représente une mensualité de 153.372,15 €, soit une annuité de 1.840.465 €. Les intérêts étant estimés à 6.177.176,00 €, l'investissement global serait de 36.809.316,00 €. Toutefois, il est à remarquer que les recettes annuelles actuelles s'élèvent seulement à 1.541.497,08 €, soit une perte de 298.967,92 €, sans encore tenir compte des autres charges (précompte, amortissements...)

En conclusion de cette analyse, les Administrateurs décident de préparer une contre-proposition et d'éventuellement solliciter une rencontre avec le Cabinet du Ministre du Logement. En outre, suite au décès d'Yvo BERTI, le Président propose que ce dernier soit remplacé par le Vice-Président, Pierre HUART, au sein du groupe de travail.

Afin de préparer la contre-proposition, les Directeur gérant et financier de la Société ont analysé l'ensemble des documents du dossier, depuis l'entame des premières négociations.

En août 2015, le Conseil d'Administration établit une contre-proposition sur base des éléments du dossier, soit,

Acquisition sur fonds propres (achat en 1960)	781.486,87 €
Acquisition sur fonds propres immeuble (achat en 1960)	33.366.637,67 €
Travaux sur fonds propres (1994)	771.195,44 €
Total	34.919.319,98 €
Travaux sur fonds propres au 30/06/2014	8.120.617,82 €
Travaux sur fonds propres à venir engagés	1.152.512,29 €
Travaux subsidiés (PEI) au 30/06/2014	17.295.880,33 €
Travaux subsidiés (équipement) au 30/06/2014	2.425.412,18 €
Subsides perçus au 30/06/2014	-19.721.292,51 €
Total	9.273.130,11 €
Coût total pour la SWL	44.192.450,09 €
Options abords - égouts	304.850,00 €
Option peinture tours	300.000,00 €
Soit un montant global à financer de : 10.934.134,77 €	

La contre-proposition est ainsi finalisée sur les points suivants :

- acquisition du site au montant de 10.329.284,77 €
- accord sur les deux options
- octroi par la SWL d'une avance remboursable sur une durée de 30 ans ou négociation d'un prêt auprès d'un organisme bancaire pour un montant global de 10.934.134,77 €
- cession de la Régie des Quartiers et de son assiette domaniale pour l'euro symbolique, le prix du terrain étant inclus dans le montant initial de 1960, le Roman País s'engageant à pérenniser l'outil d'insertion socioprofessionnelle
- cession de l'appartement-témoin et de son assiette domaniale pour l'euro symbolique, le prix du terrain étant inclus dans le montant initial de 1960, le Roman País s'engageant à y construire de nouveaux logements publics ainsi qu'un ensemble de salle et bureaux à destination sociale
- cession de l'assiette domaniale des trois tours démolies pour l'euro symbolique, le prix du terrain étant inclus dans le montant initial de 1960, le Roman País s'engageant à installer des aires de jeux sur l'espace « Châtaigniers » dès la fin de la démolition et à construire de nouveaux logements publics dans le cadre de l'ancrage sur l'espace « Charmes »

Le 29 octobre 2015, la Tutelle accuse réception de la contre-proposition envoyée par le Roman País pour le rachat des clos de la Bruyère à Tubize.

La Société wallonne du Logement ne peut accepter cette proposition et justifie sa position comme suit :

« Votre contre-proposition pour la cession des Clos des Bruyères à Tubize au prix de 10.934.134,77 € n'a pu être avalisée par la Société wallonne du Logement.

Ce prix de cession est largement insuffisant au regard du prix proposé par la SWL, fixé à 30.632.140,00 € correspondant à l'estimation du Comité d'acquisition.

Toutefois, une autre hypothèse est acceptable pour la SWL : elle aboutit à un prix de cession de 27.674.640,00 €.

En effet, compte tenu de l'estimation actuelle du Comité d'acquisition, il est également possible de fixer le prix de cession des 356 logements à 27.674.640,00 € (soit 22.722.000,00 € pour 22 bâtiments de type rez +2 et 4.952.640,00 € pour 2 tours de type R+7).

Pour rappel, les 3 tours, les garages et les abords, ainsi que la maison témoin se trouvent en zone d'habitat, sur des terrains d'une superficie totale d'approximativement 178 ares +/- 118 ares pour les tours 410-412 et garages, +/- 17 ares pour la tour 502, +/- 43 ares pour la maison témoin).

La SLSP « Roman País » a manifesté son intérêt pour ces terrains, en vue 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.

Dès lors, afin de permettre la réalisation de ces projets sociaux, les autres éléments constitutifs du site (garages, maison témoin et terrains) d'une valeur totale de 2.957.500 € pourraient également être cédés sans contrepartie à la SLSP pour autant que le « Roman País » accepte le prix de cession proposé pour les 356 logements.

Il faut souligner que cette hypothèse est comparable à l'estimation suivante si « Le Roman País » avait envisagé de construire lui-même les 356 logements.

En effet, sachant que la superficie totale de la cité des Bruyères a été estimée à 11 ha 50 a 31 ca, avec la maison témoin et la Régie des Quartiers, une estimation du coût de l'opération pourrait raisonnablement être calculée comme suit :

1 ^o) coût d'achat du terrain (85 €/m ² voir estimation du Comité d'acquisition) :	9.777.635,00 €
2 ^o) coût construction (110.000,00 € / logement) :	+ 39.160.000,00 €
3 ^o) subventions (ancrage, équipement...) 55 % :	- 21.538.000,00 €
TOTAL	27.399.635,00 €

Il s'agit d'une dernière proposition.

A défaut pour le Roman País de valider cette hypothèse, la SWL envisagera alors d'autres alternatives avec d'autres partenaires. »

Suite à cette proposition, le Président et le Directeur gérant rencontrent le Directeur général de la Société wallonne du Logement le 9 décembre 2015, afin d'analyser les points proposés par la Tutelle.

En effet, sur base d'une analyse réalisée par le Directeur financier, il appert difficile d'aboutir à un équilibre comptable en ne tenant compte que des clos de la Bruyère, comme entité seule. Dans la meilleure probabilité, le résultat comptable présente un déficit de plus de 150.000,00 €.

C'est pourquoi, il est proposé aux Administrateurs de soumettre à la Société wallonne du Logement, une nouvelle contre-proposition :

- accord sur l'achat du terrain au prix de 42,50 € / m², tel que décidé pour les terrains « Mouettes » et « Mirande » vu que les Clos sont aussi une opération de logements sociaux ;
- demande d'un prêt d'une durée minimum de 30 ans pour répartir le remboursement dans le temps et réduire l'impact annuel sur les comptes du Roman País, à terme ;
- accord pour passer les actes via le Comité d'Acquisition pour maintenir la gratuité de l'opération de transcription de vente ;
- possibilité de créer un minimum de 10% de logements à loyer d'équilibre, sans contrepartie de vente de logements telle que prévue par l'Arrêté locatif, en vue d'améliorer les recettes locatives ;
- possibilité de vendre un maximum de 10% de logements, pour créer une réelle mixité sociale, le bénéfice de la vente étant directement imputé dans la construction de nouveaux logements sur le terrain du clos des Charmes ;
- suppression de l'option « voiries » à charge de la SWL (poste estimé à 600.000,00 €) ;
- approbation des opérations financières par le Réviseur d'entreprises et confirmation des actes par l'avocat initialement chargé de cette opération (pour mémoire, Maître Jacques Safran).

Sur base de ces éléments, le prix d'achat des Clos de la Bruyère serait de :

Prix initialement proposé :	27.399.635,00 €
Révision du terrain :	- 4.888.818,00 €
Poste « voiries » :	- 600.000,00 €
Total :	21.910.817,00 €

Le 16 décembre 2015, Le Directeur gérant est chargé par le Conseil d'Administration de rédiger un courrier argumentaire à la Société wallonne du Logement.

Le prêt serait consenti par la Société wallonne du Logement au taux de 2,08 %, mais rien n'empêche la Société de se renseigner sur les taux dans les organismes bancaires privés.

6.5. Modalités de placement des disponibilités des SLSP et à l'affectation du produit net de la cession de droits réels d'un bien immobilier

Le 3 novembre 2015, la Société wallonne du Logement rappelle au Roman País l'Arrêté du Gouvernement wallon du 23 avril 2009, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 mai 2013, relatif aux modalités de placement des disponibilités des sociétés de logement de service public et à l'affectation du produit net de la cession de droits réels d'un bien immobilier

Les termes de ce courrier prévoient que :

« En application de l'article 6 de l'arrêté dont objet, la Société wallonne du Logement vous a communiqué, fin mars de cette année, le montant minimal à verser sur votre compte courant durant l'année 2015, soit 4.263.975,65 €.

Nous vous envoyons ce courrier afin d'attirer votre attention sur le fait qu'au 30 septembre 2015, le montant versé sur votre compte courant s'élève à 3.958.425,19 € et qu'il vous reste donc 3 mois pour verser le solde (92,83%), à savoir 305.550,46 €.

A défaut d'avoir versé ce dernier montant sur votre compte courant à la date limite du 31 décembre 2015, nous serons obligés d'appliquer la sanction prévue à l'article 10/1, § 1^{er} et 3, soit le montant du manque de versement multiplié par le taux EURIBOR à 3 mois en vigueur au 1^{er} janvier 2016, majoré de 500 points de base.

Je vous rappelle que les dispenses à cette sanction que la Société wallonne du Logement pourra accorder le seront uniquement sur les montants, dûment motivés, que votre société consentira à des dépenses exceptionnelles de conservation de votre patrimoine (article 10/1, §2). »

6.6. Régie des Quartiers de Tubize

L'article 21, §1, 1^o des statuts de la Régie des Quartiers prévoit que le Conseil d'Administration de la Régie doit compter deux représentants de la Société de logement de service public lorsqu'elle gère des logements situés dans un quartier de la Régie. Précédemment, ces deux mandats étaient occupés par Najat MOHDAD et Alain DYSSSELEER.

Comme le Roman País est clairement défini comme membre fondateur de la Régie, le renouvellement des deux mandats est opportun, afin de pérenniser la Régie, qui, aujourd'hui, a développé un outil de formation l'Atelier « Boule de Pâte » reconnu par bon nombre d'intervenants.

Après analyse des candidatures en réunion du 28 janvier 2015, le Conseil d'Administration désigne, à l'unanimité, Eddy DE GELAEN et Bernard LEBBAL comme représentants du Roman País au Conseil d'Administration de la Régie des Quartiers de Tubize. Les Administrateurs remercient également Xavier LOMBART pour avoir représenté la Société wallonne du Logement et le Roman País au sein du Conseil d'Administration de la Régie des Quartiers.

En novembre 2015, les Administrateurs sont informés que l'Atelier « Boule de Pâte » est fermé momentanément pour mise en conformité suite à un rapport négatif de l'AFSCA. Le Président informe également le Conseil quant aux tensions actuelles entre le Conseil d'Administration de la Régie et l'Ouvrier Compagnon.

Un Administrateur, également membre du Conseil d'Administration de la Régie, informe la Société que le Conseil d'Administration de la Régie sollicite une cessation au 31 décembre 2015 de la convention de mise à disposition de l'Ouvrier Compagnon.

Le 26 novembre 2015 le Président du Conseil d'Administration de la Régie des Quartiers de Tubize transmet un courrier à la Société concernant le fonctionnement de la Régie et les problèmes rencontrés avec l'ouvrier compagnon.

Au vu de ces éléments et sachant que l'intéressé est sous contrat d'emploi avec le Roman País et que les griefs ne sont pas directement liés audit contrat, mais uniquement à la mise à disposition, le Conseil d'administration décide de, provisoirement, transférer l'intéressé dans la Régie technique et d'effectuer une évaluation de son travail lors du Conseil d'Administration du 23 mars 2016.

6.7. Contrat d'objectifs 2014 - 2015 - Conclusions & Perspectives

Le 5 novembre 2015, le Directeur gérant reçoit un courriel de Bernard CORNEZ de la Société wallonne du Logement, demandant le rapport de l'évolution du contrat d'objectifs au 31 décembre 2014. En conséquence, lors de la réunion du 25 novembre 2015, les Administrateurs clôturent le programme 2014-2015, en une seule procédure.

Les objectifs fixés étaient les suivants :

- la mise en place d'une présence sur le terrain
La société a opté pour l'engagement définitif des deux assistantes sociales, occupées précédemment par « Tubize 2004 ». Le Service social est désormais composé de quatre référents qui, outre l'accueil du Roman País, gère toute la partie « accompagnement social » ainsi que les permanences décentralisées dans les sept Communes desservies par la SLSP
- le suivi proactif de la dette locative (maintien sous le plafond de 1%)
La dette des « locataires présents » était de 0,87% au 31 décembre 2011, 0,79% fin 2012, 0,83% au 31 décembre 2013, 0,88 % au 31 décembre 2014 et de 1,03% au 30 octobre.2015. Face aux problématiques liées à la suppression des allocations de chômage, le service parvient à maintenir le niveau du contentieux. En outre, lors de la réadaptation annuelle des loyers, plus de 30.000,00 € ont été imputés avec effet rétroactif pour des locataires ayant « omis » de signaler des changements de revenus à la hausse
- La réalisation des différents projets inscrits par les Communes via leurs programmes d'ancrage communal.
La Société a poursuivi les programmes en cours et s'est inscrite dans l'ancrage 2014-2016, avec des projets répartis sur l'ensemble des communes.
- le maintien du nombre de réunions du Conseil d'Administration
Le Conseil s'est réuni à onze reprises en 2014, et à raison d'une fois par mois en 2015 jusqu'à fin novembre 2015 (excepté en juillet).

- l'envoi des brochures de l'Assemblée générale entre j-60 et j-30
 - Les convocations ont été envoyées le 24 avril 2014 et les brochures contenant les rapports d'activités et de gestion ont été déposées auprès des sociétaires le 14 mai 2014, l'Assemblée générale se réunissant le 25 juin 2014.
 - Les convocations ont été envoyées le 23 avril 2015 et les brochures contenant les rapports d'activités et de gestion ont été déposées auprès des sociétaires le 6 mai 2015, l'Assemblée générale se réunissant le 24 juin 2015.
- la poursuite des bulletins d'informations à l'attention des locataires (3 ou 4 parutions annuelles)
- 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, à Clabecq en mai 2014 et à Waterloo en mai 2015.
- l'avancement du cadastre
 - La Société ayant doublé les référents, l'encodage « *Abyla* » atteint les 75% du patrimoine.
- le personnel
 - Adaptation de l'organigramme, notamment au sein du service technique pour répondre plus rapidement aux nombreuses demandes de locataires ;
 - Création d'une fonction de chefs d'équipe au sein de la régie technique et mise en place de formation spécifique pour ces nouveaux postes ;
 - Chaque fonction étant décrite, les premières évaluations ont été réalisées dans le cadre de la hiérarchie de l'organigramme en décembre 2014 / janvier 2015
 - Taux d'absentéisme 2015 ramené à 3% pour les employés et 7% pour les ouvriers

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 25 novembre 2015, les Administrateurs approuvent, à l'unanimité, cette analyse et invitent les services à tout mettre en œuvre pour maintenir le niveau de compétences atteint dans les différents services. En outre, ils souhaitent également s'inscrire dans toute nouvelle procédure liée audit contrat d'objectifs, vu que la période initiale 2011-2015 est clôturée.

6.8. Subvention « Cadastre »

En mai 2015, à la suite du conclave budgétaire du Gouvernement wallon, le Ministre du Logement a demandé à la Société wallonne du Logement de réaliser une économie financière d'un montant de 5 millions d'euros. L'objectif est de réduire la dette de la Wallonie en termes SEC (Système Européen des Comptes). En conséquence, le Ministre sollicite une réduction de moyens, dès 2015, notamment sur le développement du projet cadastre.

En réunion du 31 août 2015, le Conseil d'Administration de la SWL a donc pris la décision de ne plus procéder au versement des subventions cadastre, et ce avec effet au 1^{er} septembre 2015.

Cette situation est le résultat direct d'un contexte budgétaire difficile. Néanmoins, pour la SWL, cette décision ne peut altérer la volonté commune de continuer à développer le projet cadastre, outil de gestion immobilière important et nécessaire à la poursuite des objectifs communs à la SWL et aux SLSP.

La SWL envisage une concertation avec le secteur pour analyser les moyens afin de finaliser et rendre opérationnel le cadastre du logement public.

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

6.9.1. Braine-l'Alleud - Prise en location de 2 logements par le Centre public d'Action sociale

Le 21 mai 2015, le Centre public d'Action sociale de Braine-l'Alleud sollicite, en application de l'article 132 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, la mise à disposition de deux logements, soit un appartement senior et une maison 4 chambres.

6.9.2. Braine-le-Château - Prise en location de deux appartements par le Centre public d'Action sociale

En réunion du 23 avril 2014, les Administrateurs ont marqué unanimement leur accord sur la prise en gestion de deux appartements sis à Braine-le-Château, rue du Zouave Français Michel, 18. Ces deux appartements ont été acquis et rénovés par la Commune de Braine-le-Château dans le cadre du plan d'ancrage 2009-2010, sans intervention du Roman Pays.

L'accord de la SWL sur la prise en gestion de ces deux appartements étant parvenu en 2015, la location a débuté en février 2015.

Comme précédemment pour les logements de même nature, la location est sollicitée par le CPAS de Braine-le-Château, sur base de l'article 132 du Code wallon du Logement.

Le 22 avril 2015, le Conseil d'Administration ratifie, à l'unanimité, la location au Centre public d'Action sociale de Braine-le-Château des deux appartements pris en gestion par le Roman País et qui sont sis rue du Zouave Français Michel, 18.

6.9.3. Nivelles - Prise en location d'un logement par le Centre public d'Action sociale

Le 30 décembre 2014, le Centre public d'Action sociale de Nivelles sollicite, en application de l'article 132 du Code wallon du Logement, la mise à disposition d'un logement 3 chambres afin de répondre à la sollicitation de FEDASIL qui participe au programme de réinstallation du Haut Commissariat aux Réfugiés des Nations unies avec le soutien de la Commission européenne.

Dans ce cadre, en 2014 et 2015, 250 personnes vont être accueillies en Belgique et y recevoir une protection via l'octroi du statut de réfugié sur le territoire.

Le CPAS de Nivelles loue un logement sur l'entité (sur 1.230 logements publics), soit 0,08 % du parc locatif public détenu par le Roman País. Le nombre de logements pouvant être mis en location par l'application de l'article 132 n'est pas défini par le Code, il est déterminé par chaque SLSP.

Le Comité d'Attribution, réuni en séance du 7 janvier 2015 a décidé, sur avis favorable du Commissaire de la Société wallonne du Logement, d'attribuer un appartement 3 chambres situé à la rue Sainte-Barbe, sachant que cette décision devait être ratifiée par le Conseil d'Administration.

Le 28 janvier 2015, les Administrateurs ratifient à l'unanimité la décision prise par le Comité d'Attribution.

6.9.4. Tubize - Prise en location de 3 logements par le Centre public d'Action sociale

Le 8 mai 2015, le Centre public d'Action sociale de Tubize sollicite, en application de l'article 132 du Code wallon du Logement, la mise à disposition de trois logements (un logement 1 chambre, un logement 2 chambres et un logement 4 chambres).

Ces trois logements remplacent les conventions qui liaient précédemment l'institution au Roman País pour la location de trois logements moyens. La raison principale de ce changement est liée à la différence de loyer entre le logement moyen et le logement social.

6.9.5. Tubize - Prise en location de 3 logements par le Centre public d'Action sociale

Le 20 novembre 2015, le Centre public d'Action sociale de Tubize sollicite, en application de l'article 133 du Code wallon du Logement, la mise à disposition de logements (si possible avec jardin) afin de créer des co-accueils.

La demande du CPAS de Tubize s'inscrit dans le cadre de l'article 133 § 2, stipulant que :

La société peut conclure, avec d'autres sociétés de logement de service public, un pouvoir public ou avec des organismes à finalité sociale, des conventions relatives à la réalisation de son objet social dont des conventions mettant en place des centres de services et des régies ouvrières. Le Gouvernement fixe la durée de ces conventions, l'étendue des missions exercées ainsi que les modalités des contrats de travail.

Dans le cas présent, et sachant que la société a pour principe de garder aux logements leur mission première, le Conseil d'Administration accepte le 16 décembre 2015 de dégager une solution temporaire permettant au CPAS local de trouver des solutions à long terme. En conséquence, les conventions auront une durée maximum de 2 ans non renouvelable et porteront sur des logements de 3 chambres maximum.

**3 septembre 2015 - 60^{ème} anniversaire de la
Cité de la Maillebotte à Nivelles**



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

Suite à l'approbation du budget wallon, la Société wallonne du Logement notifie, en date du 5 février 2015, au Roman País à titre définitif les lignes-programme inscrites en sa faveur, ce qui implique que les financements concernés sont désormais assortis de délais de rigueur.

Ces délais sont les suivants :

- 31.01.2016 : dépôt du marché de services et de l'avant-projet ;
- 31.07.2016 : dépôt du dossier base de mise en concurrence ;
- 31.01.2017 : dépôt du résultat de mise en concurrence.

Localisation	Programme	Montant du 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 €
Ittre -Rue Edgar Bierny	Construction neuve de 2 maisons sociales (4 chambres et plus)	208.000,00 €
Rebecq - Rue du Faubourg, 19	Démolition et construction neuve d'une maison (4 chambres et plus)	104.000,00 €

6.11. Réforme du secteur du logement public en Wallonie - Note d'orientation du Ministre du Logement

Sur Proposition du Ministre du Logement, Paul Furlan, le Gouvernement wallon a approuvé, en juillet 2015, la Réforme du secteur du logement public en Wallonie.

La Wallonie, qui comporte plus de 1,6 million de logements, doit faire face à de nombreux défis : le défi démographique, la taille des ménages, l'évolution de la pyramide des âges, l'état des logements publics...

En ce qui concerne le parc wallon de logements publics, il représente 117.200 logements publics et 283.000 Wallons qui bénéficient d'un logement public (soit 8% de la population wallonne).

Le secteur fait face à une forte demande non rencontrée par l'offre. Ainsi, 39.000 candidatures sont en attente d'un logement public. Les revenus des locataires de logements publics sont en baisse, ce qui entraîne une baisse des recettes locatives des sociétés de logement de service public. Le système de financement doit également être revu afin d'être adapté aux nouvelles normes européennes (SEC).

Les objectifs de la réforme sont de vaincre les inégalités en évitant le piège de la discrimination et d'augmenter le nombre de logements publics pour répondre au défi démographique et aux besoins criants.

La réforme est organisée autour de 4 axes :

1. Optimiser le financement du secteur public

L'objectif de l'optimisation du financement du secteur du logement public est de pouvoir créer 6.000 logements tout en faisant face aux contraintes budgétaires et à l'adaptation de la Wallonie aux nouvelles normes SEC.

Cette optimisation se réalisera essentiellement à travers la mise en place d'un fonds d'investissement du logement public basé sur un droit de tirage favorisant la transparence, la simplicité et la rapidité. Le nouveau fonds d'investissement du logement fonctionnera sur les mêmes bases que le fonds d'investissement des Communes. Il sera mis en application lors de l'ancrage 2017-2019.

Des moyens supplémentaires seront octroyés dès 2017 afin de financer cet ancrage.

Enfin, la réforme vise à confier aux SLSP un véritable rôle d'opérateur immobilier. Les opérations innovantes seront encouragées afin de diversifier l'offre de logements publics tant en acquisitif qu'en locatif (CLT, location-acquisition, démembrement..).

2. Donner plus d'autonomie et responsabilité aux Sociétés de Logement

Après de nombreuses années durant lesquelles les règles relatives au fonctionnement des SLSP ont été renforcées, le secteur a acquis expérience, professionnalisation et maturité.

La réforme s'appuie sur un principe de confiance envers les sociétés, sous une tutelle wallonne moins forte et plus proactive.

Une série de mesures sont donc proposées afin de :

- responsabiliser les SLSP ;
- simplifier les procédures administratives afin d'accélérer la création de logements.

La réforme propose ainsi de redéfinir le logement public en supprimant les 6 anciennes catégories de logement liées à la brique (logements sociaux, moyens, de transit, d'insertion, etc.) pour ne créer qu'une seule catégorie : le logement public.

La réforme propose également de modifier les règles d'attribution des logements publics. Ces dernières années, ces règles d'attributions ont été objectivées au point de créer des règles uniformes, rigides, voire mécaniques. Or, les problèmes sociaux vécus par les uns et les autres ne se retrouvent pas toujours dans les grilles d'attribution des logements. Il est nécessaire d'octroyer une souplesse encadrée dans ce processus.

Ainsi, si le système d'attribution proposé permettra de maintenir un socle commun entre les sociétés de logement, une part des attributions sera réservée afin de répondre aux spécificités locales et publics cibles. Elles pourront ainsi déterminer leurs propres priorités d'attribution.

L'assouplissement des règles concernera aussi les règles de proportionnalité du logement avec une possibilité pour le candidat-locataire de demander l'octroi d'une chambre en plus ou en moins.

En matière de bonne gouvernance, des balises claires sont posées dans le cadre du processus d'attribution :

- la sauvegarde de la dépolitisation des comités d'attribution ;
- des obligations de motivations formelles pour toute décision d'attribution ;
- le maintien des commissaires de la SWL, dans le rôle de contrôle de la légalité et de conseil en gestion.

La nouvelle réforme permettra aussi de simplifier les règles de calcul du loyer en se basant sur la valeur économique du logement. Par ailleurs, pour éviter d'accabler les locataires les plus précarisés, il sera maintenu dans ce nouveau modèle de calcul, le plafonnement des loyers à 20% des revenus du ménage (pour les ménages à revenus précaires et modestes).

La réforme vise en outre la simplification de la tutelle sur les SLSP afin de l'aligner sur ce qui se fait pour les intercommunales wallonnes.

La Société wallonne du Logement acquiert, quant à elle, un véritable rôle de facilitateur immobilier (gestion et pilotage de données immobilières, mise à disposition de compétences techniques, aide et assistance aux marchés publics, développement d'une centrale de marchés publics...)

3. Renforcer l'accompagnement social des locataires

L'objectif poursuivi vise à mettre en place un suivi qualitatif et non quantitatif. La réforme privilégiera la complémentarité entre CPAS et SLSP via l'adaptation de la réglementation relative à la prise en gestion de logements des SLSP par les CPAS. Pour certains candidats-locataires en grande difficulté, un toit ne suffit pas et un accompagnement social est nécessaire.

Des formations spécifiques seront organisées afin de recréer du lien et d'optimiser la collaboration entre les assistants sociaux des SLSP et les autres opérateurs sociaux. La réforme prévoit également un rôle amplifié des acteurs sociaux dans le processus des attributions de logements publics.

4. Améliorer l'information à disposition des citoyens

Le logement public wallon comporte une multitude d'opérateurs ce qui est parfois pénalisant pour le candidat-locataire qui a du mal à s'y retrouver

C'est pourquoi il sera prévu de mettre en place des maisons du logement, point de rendez-vous unique où se regrouperont de façon temporaire ou permanente les acteurs du logement public. Cela permettra aux personnes en besoin de logement de recevoir toute l'information en une fois auprès des divers opérateurs.

En résumé, la réforme du logement se fait fort de développer les 10 thèmes suivants :

1. Créer des mécanismes innovants pour augmenter l'offre de logements publics disponibles
2. Mettre en place un fonds d'investissement pour plus de simplicité, de transparence et de rapidité d'exécution des logements
3. Assouplir les règles de Tutelle pour une mise en œuvre des plans d'ancrage plus dynamique
4. Redéfinir le concept de « *logement public* »
5. Des conditions d'accès au logement public adaptées
6. Plus de souplesse dans le système des attributions et l'accent mis sur la priorité sociale
7. Renforcer les complémentarités avec les CPAS et l'accompagnement social
8. Une plus grande mixité sociale et une meilleure répartition du logement public sur le territoire wallon
9. Loyer : un loyer social et plus compréhensible
10. Un point de rendez-vous unique pour l'aide au logement : les Maisons du Logement

Vu qu'aucune date n'est encore définie pour l'application de ces nouvelles mesures, les Communes sont également dans l'attente d'information pour l'ancrage. Il semblerait qu'à partir de 2018, il existera un « *pot commun* » et qu'un droit de tirage soit réalisé par les SLSP sur présentation de dossiers probants.

6.12. Planning d'investissements - Fonds propres - Exercice 2016

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 2016 :

Chiffre d'affaires 2014:..... 11.528.219,13 €
Montant minimal à investir (20%):..... 2.305.644,00 €

Rénovations lourdes (régie technique)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Toutes communes	Selon états des lieux	12	500.000,00 €
			<u>500.000,00 €</u>

Braine-l'Alleud	Avenue Germinal, 26
Clabecq	Avenue des Chardonnerets, 58
Nivelles	Allée des Coquelicots, 33
Nivelles	Boulevard de la Résistance, 258
Nivelles	Allée des Rouges Gorges, 11
Nivelles	Avenue de l'Aviation, 22
Nivelles	Avenue de l'Aviation, 34
Nivelles	Rue Vas-y-Vir, 5
Quenast	Cité Germinal, 60
Quenast	Rue des Cerisiers, 1
Tubize	Rue du Merchin, 2
Tubize	Rue de l'Achonfosse, 12

Rénovations lourdes (entreprises privées)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Toutes communes	Selon états des lieux	10	500.000,00 €
			<u>500.000,00 €</u>

Placement de volets (Non repris dans le programme PiVert)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Waterloo	Drève de l'Infante, 9 - 11 & 13	6	15.000,00 €
Waterloo	Rue de la Station, 230 & 232	6	15.000,00 €
			<u>30.000,00 €</u>



Tubize, avenue de Mirande
Développement d'une « compostière » par les habitants du quartier

Placement de bardage avec isolation

Localité	Chantier	Logements	Montant
Toutes Communes		20	120.000,00 €
			<u>120.000,00 €</u>

Baulers	Cité Jardin, 23
Braine-l'Alleud	Avenue de l'Egalité, 21
Clabecq	Avenue des Chardonnerets, 10
Clabecq	Avenue des Sansonnets, 14
Clabecq	Drève des Pinsons, 29
Nivelles	Rue Monseigneur Cardijn, 1
Nivelles	Rue de Sotriamont, 54
Nivelles	Boulevard de la Résistance, 274
Nivelles	Boulevard de la Résistance, 1
Tubize	Rue des Blés d'Or, 52
Tubize	Rue des Rossignols, 43
+ 9 logements en cours d'année	

Sécurité - Mise en conformité des chaufferies selon le rapport de la Société ANIBATISSE

Localité	Chantier	Logements	Montant
Toutes Communes		50	200.000,00 €
			<u>200.000,00 €</u>

Voûtes en cave - Suppléments - Quenast, rue de saintes - 29 logements

Dans les programmes précédents, les travaux étaient inscrits pour 1.200.000,00 €. Il y aura un supplément de 650.000,00 € étant donné que les étages vont également être mis aux normes du Roman Pais (y compris le remplacement des châssis)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Quenast	Rue de Saintes & Chemin Vert	29	650.000,00 €
			<u>650.000,00 €</u>

Remplacement des châssis

Localité	Chantier	Logements	Montant
Quenast	Rue des Coucous Rue des Agasses	44	250.000,00 €
			<u>250.000,00 €</u>

Total pour 2016 :	<u>2.250.000,00 €</u>
Différence (*)	<u>55.644,00 €</u>

(*) A répartir suivant les urgences rencontrées par les locataires et les éventuelles nécessités liées aux états des lieux ou autres travaux impérieux.

Ce planning a été présenté au Comité consultatif des Locataires et des Propriétaires réuni en séance du 9 septembre 2015, lequel a remis un avis favorable à l'unanimité.

6.13. Comité consultatif des Locataires et Propriétaires - Démission d'un membre

Le 16 août 2015, Raymond MARNETTE, membre du Comité consultatif des Locataires et Propriétaires, informe le Directeur gérant de sa décision de quitter ses fonctions au sein du CCLP ainsi que de la Régie des Quartiers de Braine-l'Alleud.

Les Administrateurs actent cette démission en réunion du 26 août 2015.

Suite à cette nouvelle démission, le Comité demeure donc composé de six membres, à savoir :

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

6.14. Recours introduits auprès de la Société wallonne du Logement

6.14.1. **Recours de BENKHALIFA Aazeddine**

En 2014, Monsieur et Madame BENKHALIFA ont introduit un recours suite à l'annulation de leur demande de mutation, et ce, conformément à la nouvelle réglementation.

Le 4 décembre 2014, le Directeur gérant a été convoqué afin de défendre la position de la Société auprès de la Chambre de recours.

Le 11 décembre 2014, la Société wallonne du Logement transmet au Roman País la notification de la décision rendue par la Chambre de recours : « *La Chambre de recours déclare le recours recevable et fondé* ».

6.14.2. **Recours de ZARABYAN Georgy**

Le 10 décembre 2014, la Société wallonne du Logement informe le Roman País que la chambre de recours a été saisie du recours de Monsieur et Madame ZARABYAN.

La demande de location de ces candidats locataires a été radiée suite à deux refus de logement.

Le 17 février 2015, la Société wallonne du Logement transmet au Roman País la notification de la décision rendue par la Chambre de recours : « *La Chambre de recours dit le recours recevable et fondé met à néant la décision de radiation litigieuse* ».

La Chambre de recours justifie cette décision par le fait que les problèmes médicaux (ronchopathie du requérant et problèmes lombaires de son épouse leur imposant de faire chambre à part) invoqués par les candidats locataires apparaissent suffisamment sérieux pour que le logement attribué possède au moins deux chambres permettant au couple de faire chambre séparées.

6.14.3. **Recours d'IMRANI Houda**

Le 28 avril 2015, la Société wallonne du Logement informe le Roman País que la chambre de recours a été saisie du recours de Madame IMRANI.

La demande de location de cette candidate locataire a été radiée suite au non-renouvellement de ladite demande.

Le 2 juillet 2015, la Société wallonne du Logement transmet au Roman País la notification de la décision rendue par la Chambre de recours :

« *La Chambre de recours*

- *dit le recours recevable et fondé*
- *met à néant la décision de radiation litigieuse et dit qu'il appartiendra à la requérante de fournir à la Société tous les documents nécessaires au renouvellement de sa candidature, et ce, dans un délai d'un mois à compter de la présente décision.* »

6.14.4. **Recours d'HAMZAOUI Sonia**

Le 15 mai 2015, la Société wallonne du Logement informe le Roman País que la chambre de recours a été saisie du recours introduit par Maître FOURNEAU en faveur de Monsieur et Madame RAGOUBI - HAMZAOUI.

La demande de location de ces candidats locataires a été radiée suite au non-renouvellement de ladite demande.

Le 2 juillet 2015, la Société wallonne du Logement transmet au Roman País la notification de la décision rendue par la Chambre de recours :

« *La Chambre de recours*

- *dit le recours recevable et fondé*
- *met à néant la décision de radiation litigieuse et dit qu'il appartiendra à la requérante de fournir à la Société tous les documents nécessaires au renouvellement de sa candidature, et ce, dans un délai d'un mois à compter de la présente décision.* »



Waterloo, Plateau de la Gare
Vendredi 29 mai 2015
Organisation de la Fête des Voisins
(Collaboration entre le Roman País et le CCLP)

6.14.5. Recours de WAUTRECQ Karin

Le 23 juillet 2015, la Société wallonne du Logement informe le Roman País que la chambre de recours a été saisie du recours de Madame WAUTRECQ.

La demande de location de cette candidate locataire a été radiée suite à deux refus de logement :

- 18 mars 2015 : désignation par le Foyer wavrien
- 13 mai 2015 : désignation par le Roman País pour un appartement à Nivelles, rue Sainte-Barbe

Madame prétend ne jamais avoir reçu la lettre de désignation du Foyer wavrien et que, de plus, il lui a été stipulé par téléphone qu'elle avait le droit de refuser 3 logements avant la radiation de la demande de location.

Si les membres de la Chambre entendent le Directeur gérant le 10 septembre 2015, ils n'ont pu le confronter avec la requérante qui est arrivée en retard à l'audience. En conséquence, la Chambre décide de reporter sa décision à l'audience du 8 octobre 2015, tout en convoquant aussi le Foyer wavrien.

Le Directeur gérant est, donc, de nouveau, convoqué à l'audience du 8 octobre 2015 : après s'être renseigné auprès du Secrétariat de la Chambre de Recours, il est décidé de ne pas se rendre à la convocation, vu que la requérante avait déjà informé la Chambre de son absence. La position de la Société a donc été réitérée par courriel envers les membres de la Chambre de Recours.

Le 20 octobre 2015, la Société reçoit la notification de la décision rendue par la Chambre de Recours :

« ... Il résulte en effet des éléments du dossier que la Société défenderesse a appliqué correctement la procédure concernant la proposition de logement et a notifié cette proposition par courrier. Cependant, la requérante conteste avoir reçu cette notification et aucun élément ne permet de douter de sa crédibilité. Par ces motifs, la Chambre de Recours déclare le recours recevable et fondé et met à néant la décision de radiation. »

C'est donc le premier refus auprès du Foyer wavrien qui est annulé et permet ainsi de remettre la demande dans les listes d'attente.

6.15. Mise en place du logiciel « 3P »

Le 30 juin 2015, la Société « 3P » présente son programme, couramment utilisé par les Villes et Communes de Wallonie, mais aussi par la Société wallonne du Logement.

« 3P » répond à de nombreux besoins des services et permet un suivi budgétaire plus efficace ainsi qu'une gestion pointue des marchés publics et achats. Le logiciel est systématiquement actualisé au gré des modifications de la loi sur les marchés et tous les documents (adaptés au Lay out de la société) sont donc toujours adaptés au quotidien.

En Belgique, plus de 1200 administrations travaillent avec « 3P », parmi lesquelles les Villes et Communes, de nombreuses zones de police, intercommunales, CPAS, universités, provinces, ministères, sociétés de droit public... Plus de deux tiers des SLSP travaillent également avec cet outil, mettant en commun tous les cahiers des charges utiles pour le service technique notamment.

En conséquence, en août 2015, le Conseil d'Administration ratifie la décision des Président et Directeur gérant de :

- s'affilier au logiciel « 3P » pour une durée initiale de 6 mois, reconductible ;
 - commander 5 licences d'utilisation
- pour un coût forfaitaire de 3.240,00 € comprenant le démarrage, l'installation et les formations du personnel.

6.16. Autres dossiers suivis par le Conseil d'Administration

6.16.1. Communication générale de la Société

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

- Eté solidaire 2015 : cette opération annuelle a permis de sensibiliser des jeunes de la Commune de Braine-l'Alleud. L'opération a été réalisée en collaboration avec la Régie de Quartiers, pour créer un espace communautaire (aire de jeux) et effectuer une opération « propreté » et une remise en état des espaces de stationnement dans le quartier de la Barrière ;
- Immeubles en Fête : ce moment convivial s'est déroulé au plateau de la gare à Waterloo où la Société, le CCLP et le Comité de Quartier ont organisé, en collaboration avec les Régies des Quartiers de Tubize, une journée de fête pour les locataires. Des animations étaient également prévues pour les jeunes au retour de l'école ;
- En 2015, comme depuis plusieurs années, la Société a participé à la 14^{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 País aux chercheurs d'emploi, mais aussi d'étoffer la réserve de recrutement.

6.16.2. Représentation de la Société

Depuis décembre 2014, le Directeur gérant du Roman Païs assurait la présidence provisoire du Comité d'Accompagnement et de Contrôle (CAC) du logiciel « Phénix ».

L'ordre du jour de l'Assemblée générale des utilisateurs faisant appel à candidature pour l'élection d'un(e) Président(e), le Conseil d'Administration décide en juin 2015 de présenter la candidature du Directeur Gérant.

La mission du Président du CAC consiste principalement à assurer le suivi de réunions bimestrielles pour le suivi du logiciel. Le Président est également parfois amené à accompagner les responsables de la société à la Société wallonne du Logement dans le cadre du déploiement du cadastre wallon.

6.16.3. Salles polyvalentes - Locations diverses

Quartier de la Maillebotte - Confrérie « Jean de Nivelles » - Réunions bimensuelles

Le 12 août 2015, la confrérie « Jean de Nivelles » demande l'autorisation d'occuper la salle du Parc de la Maillebotte deux soirées par mois.

En effet, suite au récent décès du Grand Maître de la Confrérie, celle-ci n'a plus accès à son habituel lieu de réunion. La Confrérie a déjà une convention de partenariat avec le Roman Païs, laquelle octroie des réductions de prix pour les prestations de la Confrérie lors d'organisations mises sur pied par la Société.

En août 2015, les Administrateurs émettent un avis favorable et décident d'appliquer un tarif de location préférentiel, soit une indemnité annuelle d'occupation équivalente à 50,00 €, servant à couvrir les frais d'électricité et de chauffage.

Quartier de la Maillebotte - Croix-Rouge de Belgique

Le 26 novembre 2015, le Centre public d'Action sociale de Nivelles demande la mise à disposition de la salle de l'allée des Roses tous les 4^{èmes} mercredis du mois de 17 à 20 heures jusqu'au mois de mars 2016 afin de permettre aux volontaires de recevoir les personnes au chaud.

Le 16 décembre 2015, les Administrateurs émettent un avis favorable, tout en fixant une indemnité d'occupation à 10,00 € par soirée d'occupation (l'occupation journalière étant de 85,00 €), avec interdiction de circulation dans les venelles de la cité.

Quartier Sainte Barbe - AWIPH - Formations destinées aux personnes handicapées

Le 13 août 2015, Isabelle VAESSEN, Chef de Service du Guichet social de Nivelles, interroge la Société quant à l'occupation d'un local permettant d'accueillir 8 à 9 personnes souffrant de handicap pour plusieurs sessions de formation à l'insertion socioprofessionnelle, sessions de 2 à 3 mois.

La demande porte sur la mise à disposition d'un local durant une année et demie et, ce, durant les heures de bureau.

Au vu du nombre de dossiers introduits par la Société auprès de l'AWIPH, le Conseil d'Administration décide en août 2015 d'analyser avec l'AWIPH et le Guichet social, l'occupation de la Salle polyvalente, adaptée à l'accueil de personnes à mobilité réduite. En cas d'évolution positive du dossier, une indemnité de location devrait être calculée.

Suite à différents contacts, l'asbl « Le Réseau » souhaite en fait occuper la salle de réunion située à côté de la salle réservée à l'école des devoirs du lundi au vendredi de 8 à 16 heures et, ce, dès janvier 2016. « Le Réseau » a pour objectif d'offrir un dispositif de formation de base pour les adultes les plus défavorisés et s'adresse plus spécifiquement aux personnes handicapées.

Il s'agit de modules de 12 semaines à raison de 3 modules / an, chaque groupe sera composé de 7 à 8 personnes. L'asbl a besoin d'une connexion Internet, mais est prête à intervenir financièrement pour son installation. Le Directeur du Centre de Formation souhaite établir une convention d'occupation de la salle sur plusieurs années.

Le tarif de la salle étant de 70,00 € par jour d'occupation, l'indemnité d'occupation s'élèverait à 12.600,00 € (70,00 € x 5 jours x 36 semaines). Afin de garder une équivalence avec les différents organismes à finalité sociale (Régie, dentisterie...), les Administrateurs décident en octobre 2015 de porter cette indemnité à 25%, soit 3.150,00 € par an.

Les frais d'installation de la connexion Internet seront pris en charge par le Roman Païs, la connexion pouvant également servir au Comité consultatif des Locataires et Propriétaires dans le cadre des formations informatiques. Les frais d'abonnement seront ultérieurement répartis entre parties (AWIPH et Roman Païs).

6.17. Loi sur les marchés

6.17.1. Réceptions définitives

05/03/2015	Tubize & Quenast - Rénovation lourde de 3 logements en 3 lots : Lot 1. Tubize, rue du Merchin, 1 Lot 2. Quenast, rue de Saintes, 72 Lot 3. Tubize, rue Papeux, 49
26/03/2015	Travaux de remplacement des chaudières dans 135 logements sis à Braine-l'Alleud, quartier Saint Zèle
26/03/2015	Travaux de remplacement des chaudières dans 28 logements sis à Wauthier-Braine, rue du Flachaux
30/04/2015	Clabecq, rue du Château, 69 - Restauration et aménagement du Château des Italiens (partie « Roman Pays ») en 10 appartements - Phase 2 - Travaux de parachèvement et aménagement des abords
09/07/2015	Travaux de rénovation énergétique de 31 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) à Nivelles, quartier du Vert Chemin (Allée des Mésanges, 1 - 3 - 5)
27/10/2015	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) en 6 lots Lot 5. 43 logements à Tubize, rue du Stierbecq et rue de la Démocratie
26/11/2015	Toutes Communes - Travaux de réalisation de 13 bardages
02/12/2015	Tubize, rue des Mouettes (ex-rue des Frères Vanbellinghen) - Construction de 5 logements sociaux durables et aménagement des abords et d'une voirie
07/12/2015	Braine-le-Château, avenue Jean Devreux - Travaux de construction de 8 logements destinés à la vente et d'une cure
08/12/2015	Nivelles, rue Sainte-Barbe, 45-47 49-51 53-55 - Travaux de remplacement des tuyauteries de chauffage en vide ventilé et traitement anticalcaire de l'installation existante

6.17.2. Réceptions provisoires

10/02/2015	Travaux de construction de 13 logements moyens à vendre et aménagement des abords à Rebecq, Clos des Augustines
23/09/2015	Travaux de remplacement des voûtes en cave, de l'égouttage et des équipements sanitaires de 29 logements sis à Quenast, rue de Saintes et chemin Vert - Travaux complémentaires suivants D12 n°1 du 23/03/20158
15/12/2015	Travaux de rénovation de 4 logements sociaux (dont 2 occupés) - Rénovation des maisons des ex-Forges de Clabecq - Phase 3 Lot 3. Tubize, rue Eugène Germeau, 47

6.17.3. 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)

Ce point répond aux prescrits de l'article 161 § 2 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ; en outre, dans un souci d'information complète, tous les marchés d'un montant inférieur au seuil prescrit sont également repris ci-après.

Fournisseurs / Prestataires	Localité	Marché	Procédure	Date C.A.	Prix htva
GIMI sa	Embourg	Services - Entretien des centrales de détection incendie et entretien des exutoires de fumée placés à Tubize, clos de la Bruyère pour une période de 700 jours	Procédure négociée sans publicité	28/01/2015	7.149,84 €
Ets Roland Massart	Nivelles	Fournitures - Approvisionnement de la régie technique - Stock en peintures, vinyles et matériel de peinture pour 1 an	Adjudication ouverte	28/01/2015	25.097,45 €
Pierret Project System sa	Transinne	Travaux - Remplacement des portes et châssis de 54 logements sis à Nivelles, quartier des 4 Vents	Adjudication ouverte	25/02/2015	210.173,74 €
Atelier d'architecture DR(EA) ² M sprl & PIRON Associés	Pont-à-Celles / Gosselies	Services - Architecture à tranches visant à mettre en œuvre l'appel à projets « Quartiers en transition » dans le quartier Sainte-Barbe à Nivelles	Appel d'offres par publicité européenne	25/02/2015	302.500,00 €
sprl PB-Toitures	Nivelles	Travaux - PiVertI - Suite faillite CIMPRA - Raccordement des descentes d'eau dans 73 logements	Procédure négociée sans publicité	25/02/2015	27.930,00 €
Ambiance 2000 Plus sprl	Tournai	Travaux - PiVertI - Suite faillite CIMPRA - Remplacement des menuiseries extérieures aux 5 maisons sises à Nivelles, rue Vas-y-Vir	Procédure négociée sans publicité	25/02/2015	23.262,50 €
SHANKS Brussels-Brabant	Mont-Saint-Guibert	Services - Location et enlèvement des containers au siège social de la Société pour une période de 3 ans	Procédure négociée sans publicité	25/02/2015	25.231,00 €
AADE sprl	Mons	Services - Architecture - Rénovation de 17 logements répartis en 2 lots suite à des états des lieux difficiles - Lot 1	Procédure négociée sans publicité	25/03/2015	30.000,00 €

AADE sprl	Mons	Services - Architecture - Rénovation de 17 logements répartis en 2 lots suite à des états des lieux difficiles - Lot 2	Procédure négociée sans publicité	25/03/2015	25.410,00 €
CSD Ingénieurs-Conseils	Namur	Services - Etude d'incidence préalable à la réalisation du projet de construction d'environ 160 logements (Roman País et CPAS de Nivelles) situés dans la ZACC des « Chabotes » à Nivelles	Procédure négociée sans publicité	25/03/2015	17.990,00 €
Ricoh Belgium sa	Vilvoorde	Services - Location et entretien de 6 appareils d'impression multifonctions destinés au siège social de la Société	Procédure négociée sans publicité	25/03/2015	27.381,24 €
Bureau Bernard Defrenne	Walhain	Services - Architecture pour la démolition et la reconstruction de 3 logements sociaux à Waterloo, rue Emile Dury, 16 (modification de la décision prise en décembre 2014)	Procédure négociée sans publicité	25/03/2015	28.000,00 €
DUJACQUIER sprl	Fayt-lez-Manage	Travaux de rénovation de 5 logements sociaux - Suite de la faillite de l'entreprise CIMBRA	Adjudication ouverte	22/04/2015	229.761,47 €
Ets STARCK sa	Philippeville	Marché stock - Fourniture de pièces détachées pour l'entretien du patrimoine de chaudières réparti en 5 lots - Lot 1 (Bulex-Vaillant)	Reconduction d'un an du marché	22/04/2015	49.113,43 €
Ets STARCK sa	Philippeville	Marché stock - Fourniture de pièces détachées pour l'entretien du patrimoine de chaudières réparti en 5 lots - Lot 2 (Saint Roch)	Reconduction d'un an du marché	22/04/2015	7.233,71 €
Ent. SPOTO sprl	Houdeng Goegnies	Marché stock - Fourniture de pièces détachées pour l'entretien du patrimoine de chaudières réparti en 5 lots - Lot 3 (Viessmann)	Reconduction d'un an du marché	22/04/2015	26.081,60 €
Ets STARCK sa	Philippeville	Marché stock - Fourniture de pièces détachées pour l'entretien du patrimoine de chaudières réparti en 5 lots - Lot 4 (Chaffoteaux-Junkers)	Reconduction d'un an du marché	22/04/2015	14.061,25 €
Ets STARCK sa	Philippeville	Marché stock - Fourniture de pièces détachées pour l'entretien du patrimoine de chaudières réparti en 5 lots - Lot 5 (Riello)	Reconduction d'un an du marché	22/04/2015	5.558,55 €
Moulin & Associés sprl	Marcinelle	Services - Architecture pour la construction de 5 logements sociaux dans le quartier Saint Zèle à Braine-l'Alleud	Procédure négociée sans publicité	22/04/2015	64.916,50 €
PB Toitures	Nivelles	Travaux en toiture (procédure en urgence suite absence de personnel)	Procédure négociée sans publicité (urgence)	27/05/2015	35,00 €/heure
Godart Serge sprl	Ittre	Services - Analyse de l'égouttage des clos de la Bruyère à Tubize	Procédure négociée sans publicité	27/05/2015	21.308,84 e
Garage la Collégiale sa	Nivelles	Fournitures - Achat d'un véhicule pour la Régie technique	Procédure négociée sans publicité	27/05/2015	19.053,16 €
Bureau Janssens & Associés	Nivelles	Services - Représentation juridique contentieux pour une période de 3 ans	Procédure négociée sans publicité	17/06/2015	99,22 €/heure
Pro-One Mansteval scrl	Woluwé-St-Lambert	Services - Entretien et dépannage des extracteurs, pompes à chaleur, ventilateur-convecteur et VCM pour 18 mois - Lot 1 (logements des clos de la Bruyère)	Procédure négociée sans publicité	17/06/2015	6.868,00 €
Pro-One Mansteval scrl	Woluwé-St-Lambert	Services - Entretien et dépannage des extracteurs, pompes à chaleur, ventilateur-convecteur et VCM pour 18 mois - Lot 2 (Logements de la Société et siège social)	Procédure négociée sans publicité	17/06/2015	18.318,00 €
Locanet sprl	Bruxelles	Travaux - Cache-tuyaux et isolant autour des conduites de chauffage au quartier Ste Barbe (N ^{os} 45 à 49) (appartements du rez-de-chaussée)	Adjudication ouverte	17/06/2015	20.150,00 €
Hullbridge Associated sa	Trazegnies	Stock de travaux - Démontage et remplacement de 100 portes de garage et évacuation de celles-ci pour une durée de 2 ans	Adjudication ouverte	17/06/2015	77.900,00 €
Troiani & Fils	Chatelineau	Tubize, clos des Erables, 102-104 - Réfection d'une plate-forme	Procédure négociée sans publicité (urgence)	26/08/2015	27.484,00 €
CBD	Ath	Travaux - Tubize, avenue de Mirande - Construction de 12 logements destinés à la location	Adjudication ouverte	26/08/2015	1.240.585,31 €
Entreprise FAVIER sa	Pecq	Travaux - Avenue de Scandiano - Démolition d'un bâtiment et construction de 4 logements sociaux destinés à la location	Adjudication ouverte	26/08/2015	474.788,62 €
Setip Belgium	Bruxelles	Travaux - PiVert I - Suite faillite CIMBRA - Nivelles, rue Vas-y-Vir	Procédure négociée sans publicité	26/08/2015	82.981,71 €

Bureau d'architecture VAN HAEREN sprl	Nivelles	Services - Architecture - Construction de 18 logements sociaux destinés à la location et rénovation des toitures des bâtiments existants (Braine-l'Alleud, rue du Vignoble)	Appel d'offres	26/08/2015	86.000,00 €
Rior / Rioned b.v.	Oelegem	Fournitures - Achat d'une machine pour curer les canalisations des parties privatives des immeubles à appartements et des habitations privées	Procédure négociée sans publicité	26/08/2015	17.065,00 €
Godart Serge sprl	Ittre	Travaux - Tubize, clos des Merisiers - Mise en conformité des canalisations	Procédure négociée sans publicité (urgence)	30/09/2015	60.364,10 €
Hullbridge Associated sa	Trazegnies	Travaux - PiVert I - Suite faillite CIMPRA - Travaux de finition - Nivelles, cité de la Maillebotte (15 logements)	Procédure négociée sans publicité	30/09/2015	55.859,45 €
Hullbridge Associated sa	Trazegnies	Travaux - PiVert I - Suite faillite CIMPRA - Travaux de finition - Nivelles, cité du Vert Chemin (10 appartements - rue des Roitelets)	Procédure négociée sans publicité	30/09/2015	35.413,01 €
Servaes services	Vilvoorde	Services - Déménagement des locataires - Rénovation des logements à Quenast, rue de Saintes & chemin Vert	Procédure négociée sans publicité	30/09/2015	24.186,69 €
Fastral	Familleureux	Travaux - Remplacement de châssis - Logement sis à Braine-l'Alleud, 78, clos du Cyprés	Procédure négociée sans publicité	30/09/2015	10.000,58 €
Supersanit sa	Wavre	Fournitures - Stock en sanitaire pour un an	Adjudication ouverte	28/10/2015	96.926,47 €
Tasiaux sa	Charleroi	Fournitures - Stock en électricité pour deux ans	Adjudication ouverte	28/10/2015	91.208,30 €
Huart Bois sa	Houdeng Goegnies	Fournitures - Stock en menuiserie pour deux ans - Lot 1 (PVC)	Adjudication ouverte	28/10/2015	1.225,24 €
Huart Bois sa	Houdeng Goegnies	Fournitures - Stock en menuiserie pour deux ans - Lot 3 (Bois et panneaux divers)	Adjudication ouverte	28/10/2015	14.381,34 €
Bureau d'architecture THEMA	Nivelles	Services- Architecture pour la construction de 9 logements à louer et 1 maison à vendre ainsi que les abords à Wauthier-Braine, angle des rues Ledecq et de la Scaillée	Procédure négociée sans publicité	28/10/2015	60.000,00 €
Ets BOUVE Karl sa	Ghlin	Services - Entretien et dépannages des chaudières communes gaz et mazout pour une durée de 14 mois	Procédure négociée sans publicité	28/10/2015	5.220,00 €
Viessmann	Zaventem	Fournitures - Stock chauffage Pièces détachées Viessmann pour 2 ans	Procédure négociée sans publicité	28/10/2015	29.092,51 €
Georges Lux	La Louvière	Stock - Gestion et remplacement des cylindres pour les espaces communs des immeubles à appartements pour 3 ans - Lot 1 (Société)	Procédure négociée sans publicité	28/10/2015	7.537,32 €
Georges Lux	La Louvière	Stock - Gestion et remplacement des cylindres pour les espaces communs des immeubles à appartements pour 3 ans - Lot 1 (clos de la Bruyère)	Procédure négociée sans publicité	28/10/2015	13.381,76 €
PB Toitures	Nivelles	Travaux - Réfection de la toiture de l'immeuble sis à Nivelles, allée de la Tramontane, 3 & 4	Procédure négociée sans publicité (urgence)	28/10/2015	16.560,00 €
Degroote JM & Co	Nivelles	Fournitures - Stock - Fourniture des vêtements de travail pour une période de 2 ans	Procédure négociée sans publicité	25/11/2015	26.413,09 €
PPG COATINGS sprl	Bruxelles	Fournitures - Stock en peintures, vinyles et matériel de peinture pour 2 ans	Adjudication ouverte	25/11/2015	64.357,88 €
Laurenty	Grâce-Hollogne	Services- Entretien des espaces verts pour 2 ans - Lot 1 (Nivelles)	Adjudication ouverte	16/12/2015	8.944,00 €
Laurenty	Grâce-Hollogne	Services- Entretien des espaces verts pour 2 ans - Lot 2 (Braine-l'Alleud)	Adjudication ouverte	16/12/2015	7.345,00 e
Laurenty	Grâce-Hollogne	Services- Entretien des espaces verts pour 2 ans - Lot 3 (Clabecq)	Adjudication ouverte	16/12/2015	10.803,00 €
Laurenty	Grâce-Hollogne	Services- Entretien des espaces verts pour 2 ans - Lot 4 (Tubize)	Adjudication ouverte	16/12/2015	15.690,00 €
Laurenty	Grâce-Hollogne	Services- Entretien des espaces verts pour 2 ans - Lot 5 (Nivelles - Rue Sainte Barbe 17))	Adjudication ouverte	16/12/2015	1.720,00 €
Laurenty	Grâce-Hollogne	Services- Entretien des espaces verts pour 2 ans - Lot 6 (Rebecq)	Adjudication ouverte	16/12/2015	2.328,00 €

Krinkels	Nanine	Services- Entretien des espaces verts pour 2 ans - Lot 7 (Divers logements répartis dans diverses Communes)	Adjudication ouverte	16/12/2015	4.775,00 €
COBARDI	Monceau-sur-Sambre	Travaux - PiVert I - Suite faillite CIMBRA - Travaux de finition - Quenast (43 logements)	Adjudication ouverte	16/12/2015	183.133,29 €

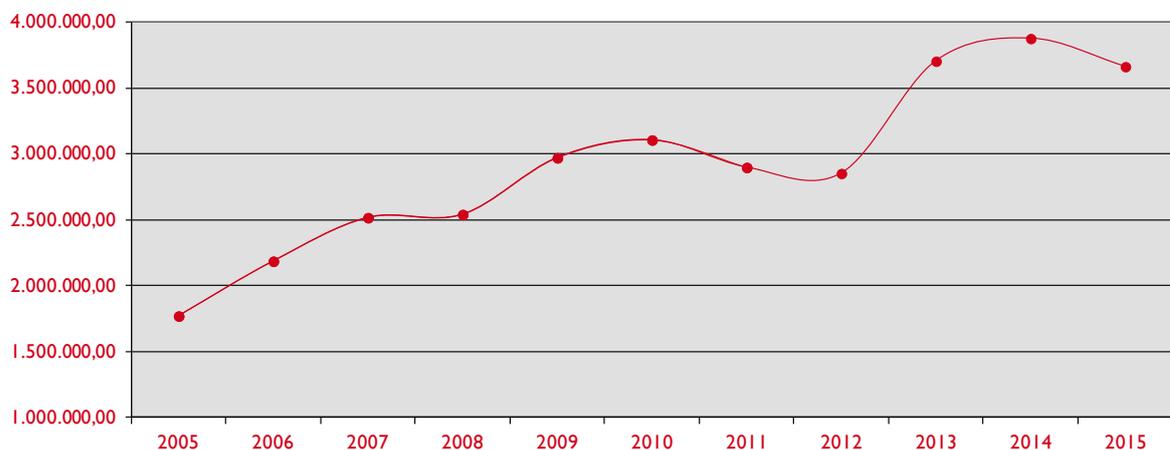
Les montants autorisés le permettant, les procédures négociées sont réalisées sans publicité, conformément à l'article 26 de la loi sur les marchés publics.

7. Cash-flow opérationnel

	2005	2006	2007
Résultat net de l'exercice	5.268,64 €	185.459,94 €	254.362,19 €
Amort. (Dot. & Reprises)	1.971.433,69 €	2.126.558,06 €	2.327.974,72 €
Réd. Valeurs (Dot. & Repr.)	5.867,24 €	64.079,04 €	13.535,03 €
Provisions (Dot. & Repri.)	-212.063,56 €	-189.956,67 €	-79.128,22 €
Cash Flow	1.770.506,01 €	2.186.140,37 €	2.516.743,72 €

2008	2009	2010	2011
205.363,50 €	704.630,68 €	791.848,89 €	359.232,79 €
2.397.615,70 €	2.384.600,73 €	2.505.703,48 €	2.590.621,40 €
24.722,69 €	- 3.584,88 €	45.297,67 €	19.643,72 €
-86.979,23 €	- 114.893,55 €	- 236.927,44 €	- 71.749,02 €
2.540.722,66 €	2.970.752,98 €	3.105.922,60 €	2.897.748,89 €

2012	2013	2014	2015
304.131,63 €	1.005.019,80 €	898.492,03 €	397.832,56 €
2.660.475,59 €	2.897.416,18 €	2.997.012,47 €	3.308.248,88 €
21.837,42 €	26.162,72 €	22.140,59 €	30.839,84 €
- 134.317,67 €	- 224.939,10 €	- 41.969,20 €	- 74.615,37 €
2.852.126,97 €	3.703.659,60 €	3.875.612,89 €	3.662.305,91 €



9. Répartition du bénéfice

Nous vous proposons, en conformité aux instructions de la Société wallonne du Logement, de répartir ce bénéfice, s'élevant à **397.832,56 €** de la façon suivante :

- Dividendes 717,00 €
- Dotation à la réserve spéciale 397.115,56 €

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 2015.

10. Nomination statutaire

Aucune nomination statutaire en 2015.

11. Budget

Nom Sisp	Habitations Sociales du Roman Pays SCRL	N° Sisp	Soc 2520	Nom et numéro de téléphone de la personne de contact :	Mr. Pol Rochefort		
Projection Budgétaire de l'exercice 2016							
	A	B	Variation entre	C	D	Variation entre	2016
	2014	2014	colonne B et A	2015	2015	colonne D et C	2016
	Budgété	Réalité		Budgété	estimé à la date d'établissement du budget 2016		Budgété
Loyers de base à 100 % (LB)	11.425.150,00	11.054.645,70	-3,24%	11.375.000,00	11.435.750,00	0,53%	12.100.000,00
- 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⁾	4.570.060,00	4.421.858,28	-3,24%	4.550.000,00	4.574.300,00	0,53%	4.840.000,00
7001 + loyer-part revenus ⁽²⁾	6.129.140,00	6.003.845,05	-2,04%	6.120.000,00	6.235.000,00	1,88%	6.360.000,00
701 + adaptation ⁽²⁾	430.300,00	428.177,13	-0,49%	423.250,00	414.300,00	-2,11%	409.000,00
702 - réduction ⁽²⁾	1.035.000,00	964.378,40	-6,82%	1.040.000,00	1.065.000,00	2,40%	1.015.000,00
loyer net ⁽³⁾	10.094.500,00	9.889.502,06	-2,03%	10.053.250,00	10.158.600,00	1,05%	10.594.000,00
7002+7003+7004 +7005+ Autres loyers ⁽⁴⁾	789.800,00	772.940,41	-2,13%	775.000,00	770.000,00	-0,65%	807.500,00
7006+7008							
7009 Ventes logements et terrains	310.060,00	-	-100,00%	310.060,00	-	-100,00%	
706+707+709 Autres recettes ⁽⁵⁾	248.000,00	183.109,70	-26,17%	195.000,00	185.000,00	-5,13%	190.000,00
704+705 Récupération de charges locatives ⁽⁶⁾	655.500,00	682.666,96	4,14%	655.000,00	675.000,00	3,05%	690.000,00
Chiffre d'affaires	12.097.860,00	11.528.219,13	-4,71%	11.988.310,00	11.788.600,00	-1,67%	12.281.500,00
71 Variation des produits finis ⁽⁷⁾	- 310.060,00	-	-100,00%	- 310.060,00	-	-100,00%	
72 Production immobilisée ⁽⁸⁾	500.000,00	632.585,09	26,52%	550.000,00	650.000,00	18,18%	650.000,00
7400 Allocation de solidarité	32.500,00	58.801,22	80,93%	47.000,00	60.000,00	27,66%	60.000,00
7408 Subsidés PEI							
Autres produits	270.000,00	422.069,69	56,32%	300.000,00	270.000,00	-10,00%	200.000,00
74 Autres produits d'exploitation	302.500,00	480.870,91	58,97%	347.000,00	330.000,00	-4,90%	260.000,00
Total ventes et prestations	12.590.300,00	12.641.675,13	0,41%	12.575.250,00	12.768.600,00	1,54%	13.191.500,00

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

⁽²⁾ L'évolution de ces comptes doit être analysée sur base des X1 et X2 déterminés, des tendances d'évolution des revenus constatées au cours des derniers exercices, des opérations d'aliénation de logements, de désaffectation, d'occupation pour travaux PEI ou de mise en location de nouveaux logements.

⁽³⁾ = loyer part logement (cpté 7000) + loyer part revenus (cpté 7001) + produits de l'adaptation des loyers (cpté 701) - réductions de loyers à charge société (cpté 702).

⁽⁴⁾ Il s'agit des loyers résultant des locations de magasins et autres (cpté 7002), de terrains (cpté 7003), de garages (cpté 7004), de logements de transit (cpté 70050), de logements d'insertion (cpté 70051), de logements moyens (cpté 70052), de logements à loyer d'équilibre (cpté 70053), de logements étudiants (cpté 70054) et de logements pris en gestion (cpté 7008).

⁽⁵⁾ Mouvements sur les comptes 706 "vente logements "construction-vente", 707 "biens et services récupérés par la société et autres produits" et 709 "indemnités obtenues par la société".

⁽⁶⁾ Les montants à inscrire dans ce poste doivent être réfléchis en tenant compte des hypothèses de travail qui ont prévalu à la détermination des montants retenus dans les comptes de charges donnant lieu à récupération.

⁽⁷⁾ Ce compte est repris pour les sociétés ayant une activité de construction vente et pour lesquelles, des logements construits durant l'année T-1 sont vendus pendant l'année T.

⁽⁸⁾ Ce compte ne sera mouvementé que dans la mesure où la société projette des augmentations d'actif durant l'exercice à venir (constructions neuves ou rénovations) et lorsque des charges décaissées (matériaux, frais de surveillance, frais administratifs et frais de rémunérations) pourront être imputées aux chantiers.

600 Achats de matériaux	550.000,00	609.708,21	10,86%	550.000,00	620.000,00	12,73%	630.000,00
601 Achats de fournitures		-					
605 Frais de construction d' immeubles destinés à la vente		2.079.209,92	100,00%				
609 Variation stocks (augm.-/réduc.+)		2.101.828,89	100,00%				
Approvisionnement et marchandises ⁽⁹⁾	550.000,00	587.089,24	6,74%	550.000,00	620.000,00	12,73%	630.000,00
6100 Imprimés et fournitures de bureau	40.000,00	46.032,33	15,08%	50.000,00	31.000,00	-38,00%	45.000,00
6101 Frais de poste et téléphonique	50.000,00	36.430,04	-27,14%	50.000,00	41.000,00	-18,00%	45.000,00
6102 Frais de déplacements	5.000,00	10.190,54	103,81%	5.000,00	8.450,00	69,00%	7.500,00
6103 Frais de documentation	8.000,00	8.212,85	2,66%	8.000,00	8.300,00	3,75%	8.000,00
6104 Publications légales et autres	1.000,00	986,58	-1,34%	1.000,00	1.200,00	20,00%	1.000,00
6105 Loyers et charges locatives	22.500,00	20.443,37	-9,14%	21.000,00	21.000,00	0,00%	21.000,00
6106 Cotisations aux groupements professionnels	11.500,00	9.061,86	-21,20%	11.500,00	9.000,00	-21,74%	10.000,00
61080 Secrétariat social	10.000,00	11.091,56	10,92%	12.000,00	13.500,00	12,50%	15.000,00
61081 Administration chèques repas	4.000,00	4.460,28	11,51%	5.000,00	4.000,00	-20,00%	5.000,00
61082 Comptable externe		-					
61083 Réviseurs	7.018,00	7.018,00	0,00%	7.018,00	7.100,00	1,17%	7.100,00
61084 Indemnité forfaitaire S.W.L.	170.000,00	146.245,00	-13,97%	155.000,00	153.500,00	-0,97%	160.000,00
61085 Prestataires informatiques et maintenance logiciels	35.000,00	34.979,68	-0,06%	35.000,00	36.000,00	2,86%	40.000,00
61086 Certification PEB		-					
61089 Rétributions diverses de tiers	2.650,00	2.650,00	0,00%	2.650,00	2.650,00	0,00%	2.650,00
6108 Rétribution de tiers	228.668,00	206.444,52	-9,72%	216.668,00	216.750,00	0,04%	229.750,00

6109 Frais divers d'administration	30.000,00	22.963,09	-23,46%	25.000,00	22.000,00	-12,00%	25.000,00
610 Frais d'administration générale	396.668,00	360.765,18	-9,05%	388.168,00	358.700,00	-7,59%	392.250,00
6110 Entretien et réparations à charge de la société	480.000,00	517.264,29	7,76%	430.000,00	500.000,00	16,28%	525.000,00
6111 Travaux récupérés auprès des locataires	-	-	-	-	-	-	-
6112 Entretien et réparations à charges des locataires	175.000,00	116.043,93	-33,69%	185.000,00	155.000,00	-16,22%	180.000,00
6113 Entretien et réparations dans les autres constructions	27.500,00	26.400,50	-4,00%	27.500,00	22.000,00	-20,00%	27.500,00
6114 Entretien et réparations du matériel	75.000,00	49.337,65	-34,22%	75.000,00	50.000,00	-33,33%	55.000,00
6115 Petits outillages	15.000,00	16.635,14	10,90%	25.000,00	20.000,00	-20,00%	25.000,00
6120 Consommations et frais à charge de la société	180.000,00	270.557,28	50,31%	190.000,00	170.000,00	-10,53%	190.000,00
6121 Consommations et frais à charge des locataires	400.000,00	463.164,12	15,79%	465.000,00	480.000,00	3,23%	515.000,00
6122 Frais accessoires	-	32.923,68	100,00%	-	-	-	-
6123 Consommations et frais sur logements inoccupés	-	-	-	-	-	-	-
613 Assurances non relatives au personnel	180.000,00	173.458,66	-3,63%	195.000,00	185.000,00	-5,13%	192.000,00
614 Frais d'actes et de contentieux	110.000,00	96.865,80	-11,94%	110.000,00	100.000,00	-9,09%	110.000,00
615 Frais divers	14.500,00	10.037,84	-30,77%	12.500,00	12.500,00	0,00%	12.500,00
616 Frais de formation du personnel	2.500,00	-	-100,00%	-	-	-	-
617 Intérimaires	-	-	-	-	-	-	-
618 Emoluments	30.000,00	28.802,78	-3,99%	27.000,00	27.000,00	0,00%	27.000,00
Services et biens divers	2.086.168,00	2.162.256,85	3,65%	2.130.168,00	2.080.200,00	-2,35%	2.251.250,00
6202 Employés	1.433.000,00	1.379.142,27	-3,76%	1.430.000,00	1.400.000,00	-2,10%	1.420.000,00
6203 Ouvriers	1.191.800,00	1.159.993,26	-2,67%	1.210.000,00	1.210.000,00	0,00%	1.230.000,00
6204 Autres membres du personnel	-	-	-	-	-	-	-
6209 Provisions pour pécule de vacances	20.000,00	15.653,47	-21,73%	5.000,00	3.000,00	-40,00%	-
621 Cotisations patronales d'assurances sociales	880.000,00	846.613,74	-3,79%	860.000,00	857.000,00	-0,35%	670.000,00
622 Primes patronales pour assurances extra-légales	140.000,00	149.807,71	7,01%	130.000,00	122.000,00	-6,15%	135.000,00
623 Autres frais de personnel	120.000,00	108.798,81	-9,33%	165.000,00	130.000,00	-21,21%	140.000,00
624 Pensions de retraite et de survie	75.000,00	76.919,67	2,56%	78.100,00	71.300,00	-8,71%	59.000,00
Rémunérations (10)	3.859.800,00	3.736.928,93	-3,18%	3.878.100,00	3.793.300,00	-2,19%	3.654.000,00
630 Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations (11)	2.950.000,00	2.997.012,47	1,59%	3.170.000,00	3.290.000,00	3,79%	3.350.000,00
631+633+634 Réductions de valeur	10.000,00	22.140,59	121,41%	10.000,00	18.500,00	85,00%	15.000,00
Dotation provisions	136.000,00	34.950,37	-74,30%	-	-	-	-
- Utilisation provisions	75.000,00	76.919,67	2,56%	78.000,00	71.300,00	-8,59%	59.000,00
Provisions (635 & 636 & 637)	61.000,00	41.969,30	-168,80%	78.000,00	71.300,00	-8,59%	59.000,00
6400 Précompte immobilier	1.050.000,00	937.718,72	-10,69%	1.050.000,00	946.000,00	-9,50%	1.050.000,00
6401 Taxe de circulation	4.000,00	3.078,99	-23,03%	4.000,00	3.500,00	-12,50%	4.000,00
6402 Impôts provinciaux et communaux	-	862,00	100,00%	-	850,00	100,00%	1.000,00
6403 Taxes diverses	1.500,00	1.345,60	-10,29%	2.000,00	2.000,00	0,00%	2.000,00
642 Moins-values sur réalisation de créances locataires	-	-	-	-	-	-	-
6430 Cotisation fonds de solidarité	110.000,00	95.724,00	-12,98%	110.000,00	97.800,00	-11,09%	110.000,00
6431 Cotisation forfaitaire (loi 30/12/92)	-	-	-	-	-	-	-
6432 Pénalités et amendes	-	325,00	100,00%	-	-	-	-
6433 Reconstitution de garanties locatives	-	-	-	-	-	-	-
6434 Cotisation mandataires publics à charge des sociétés	-	-	-	-	-	-	-
6439 Diverses autres charges d'exploitation	-	-	-	-	-	-	-
649 Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	-	-	-	-	-	-	-
Autres charges d'exploitation	1.165.500,00	1.039.054,31	-10,85%	1.166.000,00	1.050.150,00	-9,94%	1.167.000,00
Total charges d'exploitation	10.682.468,00	10.502.513,09	-1,68%	10.826.268,00	10.780.850,00	-0,42%	11.008.250,00

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

(10) L'évaluation de ce compte doit être faite avec prudence : l'indexation des rémunérations doit être raisonnablement programmée de même que doivent être intégrés au raisonnement les évolutions de charges de rémunération liées à la politique d'engagement ou de désengagement de la société.

(11) Il importe de correctement tenir compte de l'impact des acquisitions ou aliénations de patrimoine.

750 Produits des immobilisations financières (cautions)	-	-	-	-	-	-	-
7510 Intérêts sur comptes courants S.W.L.	45.000,00	11.918,47	-73,51%	25.000,00	9.500,00	-62,00%	7.000,00
7519 Intérêts sur comptes courants banques	2.500,00	-	-100,00%	1.000,00	1.000,00	0,00%	1.000,00
753 Subsidés en capital et en intérêts	700.000,00	901.156,32	28,74%	900.000,00	1.050.000,00	16,67%	1.150.000,00
756 Intérêts financiers	-	-	-	-	-	-	-
757 Escomptes obtenus	-	-	-	-	-	-	-
758 Ecart de conversion (passage à l'euro)	-	-	-	-	-	-	-
759 Produits financiers divers	-	0,00	-	-	-	-	-
Produits financiers	747.500,00	913.074,79	22,15%	926.000,00	1.060.500,00	14,52%	1.158.000,00
6500 Charge des dettes S.W.L.	1.800.000,00	1.905.796,11	5,88%	1.680.000,00	1.950.000,00	16,07%	1.950.000,00
6502 Charge des dettes (hors S.W.L.)	31.500,00	31.525,04	0,08%	29.340,00	29.340,00	0,00%	27.000,00
6503 Intérêts intercalaires portés à l'actif	-	-	-	-	-	-	-
651+652+657+658 Autres charges financières	-	-	-	-	-	-	-
659 Charges financières diverses	10.000,00	2.605,31	-73,95%	5.000,00	5.000,00	0,00%	5.000,00
Charges financières	1.841.500,00	1.939.926,46	5,34%	1.714.340,00	1.984.340,00	15,75%	1.982.000,00
760 Reprises d'amortissements et de réduction de valeur	-	-	-	-	-	-	-
761 Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	-	-	-	-	-	-	-
762 Reprise de provisions pour risques et charges exceptionnels	-	-	-	-	-	-	-
763 Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés	21.325,00	-	-100,00%	21.325,00	-	-100,00%	-
764 Autres produits exceptionnels	5.000,00	13.073,56	161,47%	5.000,00	5.000,00	0,00%	5.000,00
Produits exceptionnels	26.325,00	13.073,56	-50,34%	26.325,00	5.000,00	-81,01%	5.000,00
66 Charges exceptionnelles	330.000,00	213.160,69	-35,41%	250.000,00	250.000,00	0,00%	250.000,00
Transfert aux impôts différés	-	-	-	-	-	-	-
Prélèvements sur les impôts différés	17.500,00	26.557,64	51,76%	29.000,00	30.350,00	4,66%	40.000,00
Impôt sur le résultat	29.000,00	44.012,22	51,77%	43.500,00	50.000,00	14,94%	65.000,00
Régul. d'impôt sur le résultat	-	3.660,37	100,00%	0,00	0,00	-	-
Transfert aux réserves	-	0,00	-	0,00	0,00	-	-
Prél. sur les réserves	-	0,00	-	0,00	0,00	-	-

SYNTHESE							
RUBRIQUES							
Ventes et prestations							
Chiffre d'affaires	12.097.860,00	11.528.219,13	-4,71%	11.988.310,00	11.788.600,00	-1,67%	12.281.500,00
Variation des produits finis	- 310.060,00	-	-100,00%	- 310.060,00	-	-100,00%	-
Production immobilisée	500.000,00	632.585,09	26,52%	550.000,00	650.000,00	18,18%	650.000,00
Autres produits d'exploitation	302.500,00	480.870,91	58,97%	347.000,00	330.000,00	-4,90%	260.000,00
Total des ventes et prestations	12.590.300,00	12.641.675,13	0,41%	12.575.250,00	12.768.600,00	1,54%	13.191.500,00
Charges d'exploitation							
Achats de marchandises	550.000,00	587.089,24	6,74%	550.000,00	620.000,00	12,73%	630.000,00
Services et biens divers	2.086.168,00	2.162.256,85	3,65%	2.130.168,00	2.080.200,00	-2,35%	2.251.250,00
Rémunérations	3.859.800,00	3.726.928,93	-3,18%	3.878.100,00	3.793.300,00	-2,15%	3.654.000,00
Amortissements	2.950.000,00	2.997.012,47	1,59%	3.170.000,00	3.290.000,00	3,79%	3.350.000,00
Réductions de valeur	10.000,00	22.140,59	121,41%	10.000,00	18.500,00	85,00%	15.000,00
Provisions	61.000,00	41.969,30	-68,80%	78.000,00	71.300,00	-8,59%	59.000,00
Autres charges d'exploitation	1.165.500,00	1.039.054,31	-10,85%	1.166.000,00	1.050.150,00	-9,94%	1.167.000,00
Total des charges d'exploitation	10.682.468,00	10.502.513,09	-1,68%	10.826.268,00	10.780.850,00	-0,42%	11.008.250,00
Résultat d'exploitation	1.907.832,00	2.139.162,04	12,13%	1.748.982,00	1.987.750,00	13,65%	2.183.250,00
Produits financiers	747.500,00	913.074,79	22,15%	926.000,00	1.060.500,00	14,52%	1.158.000,00
Charges financières	1.841.500,00	1.939.926,46	5,34%	1.714.340,00	1.984.340,00	15,75%	1.982.000,00
Résultat courant avant impôt	813.832,00	1.112.310,37	36,68%	960.642,00	1.063.910,00	10,75%	1.359.250,00
Produits exceptionnels	26.325,00	13.073,56	-50,34%	26.325,00	5.000,00	-81,01%	5.000,00
Charges exceptionnelles	330.000,00	213.160,69	-35,41%	250.000,00	250.000,00	0,00%	250.000,00
Résultat de l'exercice avant impôt	510.157,00	912.223,24	78,81%	736.967,00	818.910,00	11,12%	1.114.250,00
Transfert aux impôts différés	-	-	-	-	-	-	-
Prélèvement sur les impôts différés	17.500,00	26.557,64	51,76%	29.000,00	30.350,00	4,66%	40.000,00
Impôt sur le résultat	29.000,00	40.351,85	39,14%	43.500,00	50.000,00	14,94%	65.000,00
Résultat de l'exercice	498.657,00	898.429,03	80,17%	722.467,00	799.260,00	10,63%	1.089.250,00
Transfert aux réserves	-	-	-	-	-	-	-
Résultat à affecter	498.657,00	898.429,03	80,17%	722.467,00	799.260,00	10,63%	1.089.250,00

Les Administrateurs ont approuvé ce budget en séance du 28 octobre 2015, 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



REWISE
AUDIT | TAX | ADVISORY

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

Exercice clos le
31 décembre 2015

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

REWISE

Rapport du Commissaire à l'Assemblée Générale des Coopérateurs de la société coopérative à responsabilité limitée « HABITATIONS SOCIALES DU ROMAN PAÏS » pour l'exercice clos le 31 décembre 2015

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 2015, 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 2015, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à € 123.996.834,06 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 397.832,56.

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 image

REWISE

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 2015, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Paragraphe d'observation

Sans remettre en cause l'opinion ci-dessus, nous attirons l'attention sur l'annexe C.5.13 des comptes annuels qui décrit sous le titre « Litiges importants et autres engagements importants » l'incertitude relative aux modalités d'intervention de la Région Wallonne et de la SWL dans le cadre des surloyers 2013 et 2014 à rembourser aux locataires. Dans cette problématique, le Ministre du logement a confirmé rester attentif à la situation financière des SLSP. Le rapport de gestion est également éclairant en la matière.

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 :

REWISE

- 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.
- 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 4 mai 2016

« REWISE » ScPRL
Commissaire
Représentée par



Philippe BERIOT
Réviseur d'entreprises associé

Chapitre 3

Rapport de Gestion sur l'exercice clôturé au 31 décembre 2015

(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 2015.

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 2015 se clôture par un total du bilan de 123.996.834,06 €. Le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 397.832,56 €.

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

1) Actifs immobilisés

Actés à hauteur de 85.739.739,14 € contre 86.097.086,31 € en 2014, soit une diminution de 357.347,17 € 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.

2) Actifs circulants

Actés à hauteur de 38.257.094,92 € au lieu de 32.983.650,85 € en 2014, soit une augmentation de 5.273.444,07 € due essentiellement à :

- la comptabilisation de nouveaux subsides accordés par la tutelle (SWL) pour la construction à Braine-l'Alleud de dix-huit logements sociaux rue du Vignoble (1.326.000,00 €), à Braine-le-Château, 9 logements sociaux rue de la Scaillée (780.000,00 €), à Ittre, 6 appartements sociaux à la rue des Fonds (507.000,00 €) et 2 maisons sociales à la rue Bierny (208.000,00 €), à Waterloo, rue Emile Dury (273.000,00 €) ;
- l'enregistrement d'une créance de 739.470,00 € à l'égard de la Région wallonne et de la Société wallonne du Logement qui marque la volonté de la Société du Roman País SCRL de récupérer les surloyers relatifs aux exercices 2013 et 2014. Ceux-ci devant être remboursés aux locataires suite à la décision du Conseil d'Etat du 10 décembre 2015 confirmée par la circulaire 2016/12 de la tutelle ;
- la hauteur des valeurs disponibles par rapport à 2014 ;
- la baisse des encours de fabrication justifiée par la vente de trois maisons sises rue Jean Devreux à Braine-le-Château et des immeubles destinés à la vente (rue Gaston Vervueren à Virginal) ;
- la récupération sur les créances commerciales (29.389,02 €) ;
- la variation des comptes de régularisation de 252.726,88 € qui intègrent le coût des travaux en voiries non réceptionnés définitivement ;

3) Capitaux propres

Les capitaux propres subissent une augmentation de 2.849.482,95 € correspondant à la comptabilisation des nouveaux subsides mentionnés au point 2 dudit rapport ainsi qu'à l'affectation du résultat aux autres réserves.

4) Provisions et impôts différés

Hausse de 58.538,94 € en raison de la comptabilisation des impôts différés sur les subsides obtenus diminué de la mise à jour de la provision pour prépension suite à la création de la commission paritaire 339 propre au secteur.

5) Dettes

Le niveau des dettes s'accroît de 2.008.075,01 € par rapport à l'année 2014. 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 régression des dettes envers les fournisseurs est justifiée par la diminution des activités des nouveaux chantiers. L'année 2015 étant considérée comme une année de transition et de clôture des chantiers existants avant le démarrage des nouveaux projets dès le début de 2016.

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 2015,
- les avances de loyers au 31 décembre 2015,
- le solde des décomptes charges locatives 2015 à rembourser aux locataires,
- le solde des surloyers 2013,2014 et 2015 à rembourser aux locataires,
- le précompte immobilier à rembourser aux locataires.

6) Compte de résultats

Le compte de résultats appelle les commentaires suivants :

- 1°- Diminution de la marge brute d'exploitation de 4,08 % qui s'explique par le retrait des surloyers 2015 du chiffre d'affaires et la baisse des récupérations sur sinistres.
- 2°- Le poste rémunérations et charges sociales est en augmentation de 3,99 %, celle-ci est justifiée par l'application pour les employés de biennales fixées par les grilles barémiques et pour les ouvriers, par la croissance de 2 % des grilles barémiques. En terme d'effectif, la Société a enregistré pour 2015 le départ de cinq membres du personnel (trois employés et deux ouvriers) et l'engagement de trois personnes (une surveillante de chantier, un employé service des loyers, charges locatives, contentieux et un stagiaire sous contrat d'apprentissage IFAPME).
- 3°- L'amortissement des subsides en capital lié aux réceptions provisoires des différents dossiers justifie l'accroissement des produits financiers.
- 4°- Les variations importantes que subissent tant les charges exceptionnelles que les produits exceptionnels sont la résultante de la décision du Conseil d'Etat du 10 décembre 2015 et l'application de la circulaire 2016/12 de la tutelle qui invite les SLSP à rembourser les surloyers 2013, 2014 et 2015 aux locataires ayant signé un bail avant le 1^{er} janvier 2008. L'enregistrement en charges exceptionnelles est conforme à la demande de la SWL, 2015 étant retiré directement du chiffre d'affaires (rubrique 70), les produits exceptionnels sont mouvementés des montants 2013 et 2014 et justifie la créance reprise en rubrique 41 des actifs circulants pour les motifs évoqués au point 2 dudit rapport ;

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

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

III. Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société

NEANT

IV. Activités de recherche et développement

NEANT

V. Existence de succursales de la société

NEANT

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

Aucun évènement ou risque ne justifie pour l'exercice 2015 la modification de l'application des règles d'évaluation en supposant la continuité de l'exploitation.

VII. Autres informations obligatoires en vertu du code des sociétés

NEANT

Utilisation d'instruments financiers

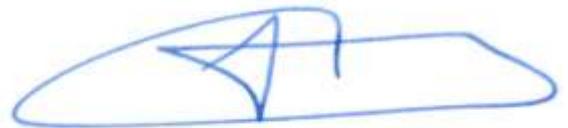
NEANT

Fait à Nivelles, le 27 avril 2016

Le Vice-Président,
Pierre HUART.



Le Président,
Michel JANUTH.



Les Administrateurs,



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-Bois-Seigneur-Isaac, Belgique

Fonction : Administrateur

CRUSNIERE Stéphane

Chaussée de Bruxelles 61 , 1300 Wavre, Belgique

Fonction : Administrateur

DEGELAEN Eddy

Rue Albert 1er 29 , 1480 Tubize, Belgique

Fonction : Administrateur

DYSSELEER Alain

Rue des Agasses 23 , 1430 Quenast, Belgique

Fonction : Administrateur

GOREZ Lindsay

Rue Bruyère de Virginal 73 , 1460 Ittre, Belgique

Fonction : Administrateur

HOMS Marie-Louise

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

Fonction : Administrateur

HUART Pierre

Allée du Cheval 4 , 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Vice-président du Conseil d'Administration

HUYGENS Nicole

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

Fonction : Administrateur

JANUTH Michel

Chaussée d'Hondzocht 37 , 1480 Tubize, Belgique

Fonction : Président du Conseil d'Administration

N°	0400.363.639
----	--------------

C 1.1

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

JEANSON Françoise

Rue Seutin 18 , 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Administrateur

LEBBAL Bernard

Rue du Paradis 4 , 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Administrateur

OUDAER Dominique

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

Fonction : Administrateur

PARE Raphael

Avenue Général Jacques 41 , 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Administrateur

PARVAIS Olivier

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

Fonction : Administrateur

ROCHEFORT Pol

Rue de l'Aquilon 7 , 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Gérant

THONON Jean-François

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

Fonction : Administrateur

VANKERKOVE Daniel

Rue du Moulin à Vent 21 , 1460 litre, Belgique

Fonction : Administrateur

VERDIN Etienne

Avenue des Coquelicots 5 , 1410 Waterloo, Belgique

Fonction : Administrateur

N°	0400.363.639
----	--------------

C 1.1

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

LOMBART Xavier

Route de Saint-Gérard 177 , 5100 Wépion, Belgique

Fonction : Commissaire du Gouvernement

REWISE SPRL 0428.161.463

Allée Franz Dewandeleer 11 , 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B00010

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

Représenté par

BERIOT Philippe

Allée Franz Dewandeleer 11 , 1400 Nivelles, Belgique

Reviser des entreprises

Numéro de membre : A02023

NOTHOMB Margaux

Avenue du Monde 14/12 , 1390 Nethen, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 01/04/2015

DEHU Maurice

Rue du Fonteneau 25 , 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 25/06/2015

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

DECLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VERIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLEMENTAIRE

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

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

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

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

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

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

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

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

BILAN APRES REPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
ACTIFS IMMOBILISES		20/28	<u>85.739.739,14</u>	<u>86.097.086,31</u>
Frais d'établissement.....	5.1	20		
Immobilisations incorporelles.....	5.2	21	4.469,61	3.432,40
Immobilisations corporelles.....	5.3	22/27	85.730.086,61	86.088.520,99
Terrains et constructions.....		22	65.181.369,85	66.362.410,00
Installations, machines et outillage.....		23	95.300,05	70.210,64
Mobilier et matériel roulant.....		24	175.974,75	150.364,33
Location-financement et droits similaires		25	11.473.192,96	10.065.446,09
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	8.804.249,00	9.440.089,93
Immobilisations financières	5.4/ 5.5.1	28	5.182,92	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	5.182,92	5.132,92
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	5.182,92	5.132,92
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>38.257.094,92</u>	<u>32.983.650,85</u>
Créances à plus d'un an		29	19.805.019,36	20.393.481,73
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	19.805.019,36	20.393.481,73
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	3.271.906,50	3.537.041,29
Stocks		30/36	3.271.906,50	3.537.041,29
Approvisionnements		30/31	520.515,85	490.813,72
En-cours de fabrication		32	2.587.118,71	2.717.683,70
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	164.271,94	328.543,87
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	9.739.173,94	5.581.355,69
Créances commerciales		40	108.789,04	138.178,06
Autres créances		41	9.630.384,90	5.443.177,63
Placements de trésorerie	5.5.1/ 5.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	3.139.738,80	917.788,94
Comptes de régularisation	5.6	490/1	2.301.256,32	2.553.983,20
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	<u>123.996.834,06</u>	<u>119.080.737,16</u>

N°		0400.363.639		C 2.2	
PASSIF		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
CAPITAUX PROPRES			10/15	42.466.095,37	39.616.612,42
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	9.139.463,05	8.742.347,49
Réserve légale			130	5.820,54	5.820,54
Réserves indisponibles			131	6.922.686,72	6.525.571,16
Pour actions propres			1310		
Autres			1311	6.922.686,72	6.525.571,16
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	33.312.347,52	30.859.980,13
Avance aux associés sur répartition de l'actif net			19		
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES			16	1.975.206,88	1.916.667,94
Provisions pour risques et charges			160/5	166.399,71	241.015,08
Pensions et obligations similaires			160	166.399,71	241.015,08
Charges fiscales			161		
Grosses réparations et gros entretien			162		
Autres risques et charges		5.8	163/5		
Impôts différés			168	1.808.807,17	1.675.652,86
DETTES			17/49	79.555.531,81	77.547.456,80
Dettes à plus d'un an		5.9	17	71.942.740,66	71.370.059,17
Dettes financières			170/4	71.932.357,64	71.359.372,46
Emprunts subordonnés			170		
Emprunts obligataires non subordonnés			171		
Dettes de location-financement et assimilées			172		
Etablissements de crédit			173	71.409.112,78	70.953.618,67
Autres emprunts			174	523.244,86	405.753,79
Dettes commerciales			175		
Fournisseurs			1750		
Effets à payer			1751		
Acomptes reçus sur commandes			176		
Autres dettes			178/9	10.383,02	10.686,71
Dettes à un an au plus			42/48	7.612.453,32	6.177.397,63
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		5.9	42	2.993.100,69	2.752.281,39
Dettes financières			43		128.163,05
Etablissements de crédit			430/8		128.163,05
Autres emprunts			439		
Dettes commerciales			44	1.070.759,42	1.308.606,82
Fournisseurs			440/4	1.070.759,42	1.308.606,82
Effets à payer			441		
Acomptes reçus sur commandes			46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		5.9	45	660.421,00	609.057,10
Impôts			450/3	236.367,70	202.725,22
Rémunérations et charges sociales			454/9	424.053,30	406.331,88
Autres dettes			47/48	2.888.172,21	1.379.289,27
Comptes de régularisation		5.9	492/3	337,83	
TOTAL DU PASSIF			10/49	123.996.834,06	119.080.737,16

N°	0400.353.639	C 3
----	--------------	-----

COMPTE DE RESULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/74	12.583.512,55	12.641.675,13
Chiffre d'affaires	5.10	70	11.983.265,11	11.528.219,13
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)		71	-652.641,42	
Production immobilisée		72	868.002,12	632.585,09
Autres produits d'exploitation	5.10	74	384.886,74	480.870,91
Coût des ventes et des prestations		60/64	11.323.652,01	10.502.513,09
Approvisionnements et marchandises		60	695.627,72	587.089,24
Achats		600/8	1.083.134,35	2.688.918,13
Stocks: réduction (augmentation).....(+)/(-)		609	-387.506,63	-2.101.828,89
Services et biens divers		61	2.259.339,48	2.016.011,85
Rémunérations, charges sociales et pensions	5.10	62	3.892.150,85	3.736.928,93
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	3.308.248,88	2.997.012,47
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)		631/4	30.839,84	22.140,59
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	5.10	635/7	-74.615,37	-41.969,30
Autres charges d'exploitation	5.10	640/8	1.212.060,61	1.185.299,31
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration		649		
Bénéfice (Perte) d'exploitation		9901	1.259.860,54	2.139.162,04
Produits financiers		75	1.056.240,09	913.074,79
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	15.963,76	11.918,47
Autres produits financiers	5.11	752/9	1.040.276,33	901.156,32
Charges financières	5.11	65	1.994.593,50	1.939.926,46
Charges des dettes		650	1.990.413,44	1.937.321,15
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)		651		
Autres charges financières		652/9	4.180,06	2.605,31
Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts		9902	321.507,13	1.112.310,37

N°		C 3	
0400.363.639			
Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	76	911.639,39	13.073,56
	760		
	761		
	762		
	763	38.171,36	
5.11	764/9	873.468,03	13.073,56
	66	842.765,09	213.160,69
	660	69.902,55	168.447,14
	661		
	662		
	663		
5.11	664/8	772.862,54	44.713,55
	669		
	9903	390.381,43	912.223,24
	780	31.542,69	26.557,64
	680		
5.12	67/77	24.091,56	40.351,85
	670/3	24.091,56	44.012,22
	77		3.660,37
	9904	397.832,56	898.429,03
	789		
	689		
	9905	397.832,56	898.429,03

N°	0400.363.639	C 4
----	--------------	-----

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	397.832,56	898.429,03
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	397.832,56	898.429,03
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	397.115,56	897.713,03
au capital et aux primes d'émission	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921	397.115,56	897.713,03
Bénéfice (Perte) à reporter(+)/(-)	(14)		
Intervention d'associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/6	717,00	716,00
Rémunération du capital	694	717,00	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	xxxxxxxxxxxxxx	126.638,47
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8022	4.751,02	
Cessions et désaffectations	8032		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8042		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052	131.389,49	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122P	xxxxxxxxxxxxxx	123.206,07
Mutations de l'exercice			
Actés	8072	3.713,81	
Repris	8082		
Acquis de tiers	8092		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8102		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8112		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122	126.919,88	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	211	4.469,61	

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	xxxxxxxxxxxxxxx	113.567.207,86
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	1.012.368,24	
Cessions et désaffectations	8171	192.590,52	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8181	883.777,39	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	115.270.762,97	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	xxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxx	47.204.797,86
Mutations de l'exercice			
Actés.....	8271	3.008.972,76	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	124.377,50	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	50.089.393,12	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	65.181.369,85	

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	264.101,34
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	30.837,83	
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre	8182	(+)/(-)	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	294.939,17	
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	8322F	xxxxxxxxxxxxxx	193.890,70
Mutations de l'exercice			
Acés	8272	5.748,42	
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	199.639,12	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	95.300,05	

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	xxxxxxxxxxxxxxx	1.198.541,06
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	124.696,05	
Cessions et désaffectations	8173		
Transferts d'une rubrique à une autre	8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	1.323.237,11	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	xxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxx	1.048.176,73
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	99.085,63	
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	1.147.262,36	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	<u>175.974,75</u>	

N°	0400.363.639	C 5.3.4
----	--------------	---------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194P	xxxxxxxxxxxxxx	11.731.617,99
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8164	6.589,33	
Cessions et désaffectations	8174	4.953,65	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8184	1.596.839,45	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194	13.330.093,12	
Plus-values au terme de l'exercice	8254F	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	8324F	xxxxxxxxxxxxxx	1.666.171,90
Mutations de l'exercice			
Actés	8274	191.972,03	
Repris	8284		
Acquis de tiers	8294		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8304	1.243,77	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8314		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8324	1.856.900,16	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(25)	11.473.192,96	
DONT			
Terrains et constructions	250	11.473.192,96	
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	xxxxxxxxxxxxxxx	9.440.089,93
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	1.844.775,91	
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8186	-2.480.616,84	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196	8.804.249,00	
Plus-values au terme de l'exercice	8256P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8216		
Acquises de tiers	8226		
Annulées	8236		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8246		
Plus-values au terme de l'exercice	8256		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326P	xxxxxxxxxxxxxxx	
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)	<u>8.804.249,00</u>	

N° 0400.363.639

C 5.4.3

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	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	50,00	
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)	5.182,92	
REDUCTIONS DE VALEUR CUMULEES SUR CREANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653		

N° 0400.363.639

C 5.6

PLACEMENTS DE TRESORERIE ET COMPTES DE REGULARISATION DE L'ACTIF

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

COMPTES DE REGULARISATION

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

	Exercice
490002 - Charges à reporter - intérêts plan REDE	144.568,44
49001 - Charges à reporter - voiries non réceptionnées définitivement	271.876,38
490025 - Majorations des remboursements de prêts 25 ans	84.193,31
490030 - Majorations des remboursements de prêts 30 ans	1.800.618,19

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	XXXXXXXXXXXXXX	57.139,20
(100)	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
	24,80	2.304
8702	XXXXXXXXXXXXXX	2.304
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

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

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

N° 0400.363.639

C 5.7

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

Parts non représentatives du capital

Répartition

Nombre de parts
 Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

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

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

N° 0400.363.639

C 5.9

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE REGULARISATION DU PASSIF

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

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

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	2.993.100,69
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	2.909.320,74
Autres emprunts	8851	83.779,95
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)	2.993.100,69

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	71.932.357,64
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	71.409.112,78
Autres emprunts	8853	523.244,86
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes reçus sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	10.383,02
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	71.942.740,66

N° 0400.363.639

C 5.9

DETTES GARANTIES (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

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

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise

Dettes financières	8922	741.446,29
Emprunts subordonnés	8932	
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	
Dettes de location-financement et assimilées	8952	
Etablissements de crédit	8962	218.201,43
Autres emprunts	8972	523.244,86
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	741.446,29

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

Impôts (rubrique 450/3 du passif)

	Codes	Exercice
Dettes fiscales échues	9072	
Dettes fiscales non échues	9073	168.688,92
Dettes fiscales estimées	450	67.678,78
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	424.053,30

N°	0400.363.639
----	--------------

C 5.9

COMPTE DE REGULARISATION

Ventilation de la rubrique 4923 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		11.983.265,11	11.528.219,13
Ventilation par marché géographique			
Autres produits d'exploitation			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740	313.567,43	327.964,20
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	68
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	64,4	65,3
Nombre effectif d'heures prestées	9088	99.287	96.910
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	2.758.346,98	2.631.708,67
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	875.290,64	846.613,74
Primes patronales pour assurances extralégales	622	110.408,23	114.947,99
Autres frais de personnel	623	148.105,00	143.658,53
Pensions de retraite et de survie	624		
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)	635		-41.969,30
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
actées	9110		
reprises	9111		
Sur créances commerciales			
actées	9112	30.839,84	22.140,59
reprises	9113		
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115		34.950,37
Utilisations et reprises	9116	74.615,37	76.919,67
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	950.867,61	943.005,31
Autres	641/8	261.193,00	242.294,00
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de l'entreprise			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097		
Nombre d'heures effectivement prestées.....	9098		
Frais pour l'entreprise	617		

N°	0400.363.639	C 5.11
----	--------------	--------

RESULTATS FINANCIERS ET EXCEPTIONNELS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
RESULTATS FINANCIERS			
Autres produits financiers			
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats			
Subsides en capital	9125	580.935,61	490.236,28
Subsides en intérêts	9126	459.340,72	410.920,04
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

	Exercice
Ventilation des autres produits exceptionnels	
76400 - Autres produits exceptionnels	1.799,58
76400 - Autres produits exceptionnels - transfert anciens soldes fournisseurs créditeurs	132.198,45
76400 - Autres produits exceptionnels - surloyers 2013 et 2014 à récupérer auprès de la RW et SWL	739.470,00
Ventilation des autres charges exceptionnelles	
66400 - Autres charges exceptionnelles	33.392,54
66400 - Autres charges exceptionnelles - surloyers 2013 et 2014 à rembourser aux locataires	739.470,00

N° 0400.363.639

C 5.12

IMPOTS ET TAXES

IMPOTS SUR LE RESULTAT

	Codes	Exercice
Impôts sur le résultat de l'exercice	9134	19.995,42
Impôts et précomptes dus ou versés	9135	19.995,42
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif	9136	
Suppléments d'impôts estimés	9137	
Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs	9138	4.096,14
Suppléments d'impôts dus ou versés	9139	4.096,14
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		128.507,02
Déduction capital à risque		142.733,11

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

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

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTEE ET IMPOTS A CHARGE DE TIERS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte			
A l'entreprise (déductibles)	9145		
Par l'entreprise	9146	43.816,73	3.706,57
Montants retenus à charge de tiers, au titre de			
Précompte professionnel	9147	649.309,20	644.760,09
Précompte mobilier	9148	22,00	22,00

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

Actif éventuel ou potentiel
 Comme mentionné également dans notre rapport de gestion, la société Roman País a enregistré en produits exceptionnels un montant de 739.470,00 EUR, avec comme contrepartie une créance du même montant à l'actif, envers la Région Wallonne et la SWL afin de marquer sa volonté de récupérer de ces dernières les surloyers 2013 et 2014 qu'elle doit rembourser aux locataires suite à la décision du Conseil d'Etat du 10 décembre 2015. La Circulaire de la SWL 2016/12 datée du 31 mars 2016 précise que l'intervention éventuelle de la RWV sera communiquée immédiatement aux SLSP.

N° 0400.363.639

C 5.13

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

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

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

Code	Exercice
9220	

Bases et méthodes de cette estimation

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 : 1.458.018,44 €
Partie non subsidiée du programme PIVERT 1 : 470.920,60 €
Partie non subsidiée du programme PIVERT 2 : 2.346.000,00 €

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	63,0	51,0	12,0
Temps partiel	1002	3,0	2,0	1,0
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	64,4	51,8	12,6
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	94.132	75.316	18.816
Temps partiel	1012	5.155	4.011	1.144
Total	1013	99.287	79.327	19.960
Frais de personnel				
Temps plein	1021	3.690.069,64	2.952.463,40	737.606,24
Temps partiel	1022	202.081,21	157.235,25	44.845,96
Total	1023	3.892.150,85	3.109.698,65	782.452,20
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	65,3	52,7	12,6
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	96.910	78.571	18.339
Frais de personnel	1023	3.736.928,93	3.042.819,60	694.109,33
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	63	3	64,4
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	59	3	60,4
Contrat à durée déterminée	111	3		3,0
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	2	51,8
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201	39	2	39,8
de niveau supérieur non universitaire	1202	10		10,0
de niveau universitaire	1203	2		2,0
Femmes	121	12	1	12,6
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211	8	1	8,6
de niveau supérieur non universitaire	1212	4		4,0
de niveau universitaire	1213			
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	28	1	28,6
Ouvriers	132	35	2	35,8
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	3		3,0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210			
Contrat à durée déterminée	211	3		3,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212			
Contrat de remplacement	213			

SORTIES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	305	3	2	3,8
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	2	2	2,8
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		1	0,6
Chômage avec complément d'entreprise	341			
Licenciement	342			
Autre motif	343	3	1	3,2
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de l'entreprise comme indépendants	350			

N° 0400.363.639

C 6

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

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801		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	3.925	5852	
Coût net pour l'entreprise	5843	11.229,00	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'Aleud, avenue Alphonse Aillard et Nivelles rue Sainte-Barbe en 50 ans, à raison de 2 %

Immeubles sociaux (rubrique 2211)

a) Constructions et acquisitions

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

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

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

b) Rénovations autres que PEI

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

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

Rénovations PEI

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

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

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

Annotation au sujet des rénovations :

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

comptabilisation à 100 % du coût réel.

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

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

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

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

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

Règles d'évaluation : Ajout 2009

Immobilisations corporelles

N° 0400.363.639

C 7

REGLES D'EVALUATION

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

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

Garages (rubrique 2212)

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

Bâtiments administratifs (rubrique 2213)

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

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

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

Les installations de chauffage bureaux et ateliers (rubrique 22142)

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

Les logements d'insertion (rubrique 22200)

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

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

En 20 ans, à raison de 5 %.

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

En 10 ans, à raison de 10 %

Matériel et Machines de bureau (rubrique 24100)

En 5 ans, à raison de 20 %

Matériel informatique (rubrique 24110)

En 3 ans, à raison de 33,33 %

GSM et appareils photos (rubrique 24120)

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

Matériel roulant (rubrique 24200)

En 4 ans, à raison de 25 %

Immeubles en emphytéose (rubrique 2501)

Amortissement selon la durée du bail

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

Autres évaluations

Immobilisations financières (rubrique 28)

N° 0400.363.639

C 7

REGLES D'EVALUATION

Cautionnements versés comptabilisés à leur valeur nominale

Créances à plus d'un an (rubrique 29)

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

Stocks (rubrique 30)

Gestion permanente comptabilisée sur base de prix moyen pondéré

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

Les créances sont évaluées à leur valeur nominale.

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

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

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

Placement de trésorerie et valeurs disponibles (classe 5)

L'évaluation se fait à la valeur nominale

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

Comptes de régularisation d'actif

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

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

COMPTE DE PASSIF

Bénéfice/Perte de l'exercice

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

La perte dégagée est portée en rubrique 141.

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

Subsides en capital (rubriques 15 et 168)

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

Les subsides PEI suivent les règles édictées par la SWL

Provisions pour risques et charges (rubriques 160 et 162)

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

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

Dettes à plus d'un an (rubrique 17)

L'évaluation se fait à la valeur nominale

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

N° 0400.363.639

C 7

REGLES D'EVALUATION

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

L'évaluation se fait à la valeur nominale

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

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

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

Toutes les données salariales reçues du secrétariat social couvrant la période allant du 1er janvier au 31 décembre de l'année sont comptabilisées 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 27 avril 2016

Voir Chapitre 3 de la présente brochure

N°	0400.363.639
----	--------------

C 9

RAPPORT DES COMMISSAIRES

Rapport des commissaires a recevoir pour l'Assemblée Générale

Opinion: Opinion négative

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Ce rapport a été rédigé à le 0.

Commentaires sur les comptes annuels

I. Actif

I.1. Actifs immobilisés (Code 20/28)

Immobilisations incorporelles (Code 21)

Poste représentant la valeur des logiciels informatiques : 4.469,61 € en fin d'exercice

Valeur : 131.389,49 € - Amortissements : 126.919,88 €

Acquisition en 2015 de sept licences office et renouvellement du logiciel "Accon" et de l'antivirus NOD32.

Immobilisations corporelles (Code 22/27)

Les immobilisations corporelles s'élevaient à 85.730.086,61 € au 31 décembre 2015, contre 86.088.520,99 € au 31 décembre 2014.

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, le secrétariat social HDP et les deux distributeurs de la firme café liégeois.

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 "Pivert1" visant les isolations de murs, planchers et châssis pour 153 logements sis à Nivelles, Quenast, Tubize et au programme "Pivert2" visant l'amélioration énergétique de 286 maisons sises à Braine-l'Alleud, Clabecq, Nivelles, Rebecq et Tubize (à savoir : 19.805.019,36 € au 31 décembre 2015 contre 20.393.481,73 € au 31 décembre 2014).

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

Stocks (Code 30/31)

Au 31 décembre 2015, le stock de matières premières s'élève à 520.515,85 € contre 490.813,72 € en 2014.

L'augmentation représente la mise à jour du stock permanent qui est justifié par un accroissement des interventions de la régie technique lié à la mise en place en 2015 de quatre futurs chefs d'équipes.

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, Rebecq, clos des Augustines (13 maisons) et Braine-le-Château, rue Devreux (5 maisons)

(au total : 2.587.118,71 €), Trois maisons de la rue Devreux ont été vendues durant l'exercice 2015. Le coût des cinq maisons restantes n'a pas été transféré à la rubrique 35 comme il est normalement prévu après la réception provisoire car certains travaux de drainage du terrain vont s'effectuer en 2016.

Les immeubles destinés à la vente (rubrique 35) représentent le coût des travaux de construction du dernier logement restant à Virginal, rue Gaston Vervueren (164.271,94 €). 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	269.430,02 €
Clients TVA – dossiers ou une refacturation est établie	7.142,83 €
Réductions de valeurs actées – Irrécouvrables 2015 compris	- 167.783,81 €
	108.789,04 €

Autres créances (Code 41)

Ce poste de 9.630.384,90 € se ventile comme suit :

Subsides à recevoir - logements moyens, logements d'insertion, article 54 et PEI (1)	8.170.746,76 €
Primes à recevoir sur vente de trois maisons	2.235,00 €
Réduction familles nombreuses à charge de la Région (2015)	238.267,17 €
Allocations Région : - allocations de loyer (2015)	30.026,52 €
Créance envers la RW et la SWL – remboursement des surloyers 2013-2014 (2)	739.470,00 €
Débiteurs divers – Commune de Waterloo (3)	255.864,35 €
Débiteurs divers – Commune de Braine-l'Alleud (4)	116.019,96 €
Débiteurs divers fournisseurs et autres	77.755,14 €
TOTAL	9.630.384,90 €

- (1) Comptabilisation de nouveaux subsides accordés par la tutelle (SWL) pour la construction à Braine-l'Alleud de dix-huit logements sociaux rue du Vignoble (1.326.000,00 €), à Braine-le-Château, 9 logements sociaux rue de la Scaillée (780.000,00 €), à Ittre, 6 appartements sociaux à la rue des Fonds (507.000,00 €) et 2 maisons sociales à la rue Bierny (208.000,00 €), à Waterloo, rue Emile Dury (273.000,00 €)
- (2) l'enregistrement d'une créance de 739.470,00 € à l'égard de la Région wallonne et de la Société wallonne du Logement qui marque la volonté de la Société du Roman País SCRL de récupérer les surloyers relatifs aux exercices 2013 et 2014. Ceux-ci devant être remboursés aux locataires suite à la décision du Conseil d'Etat du 10 décembre 2015 confirmée par la circulaire 2016/12 de la tutelle
- (3) 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.
- (4) Principe identique au point (3) 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 3.139.738,80 € contre 917.788,94 € en 2014. La hauteur des liquidités est justifiée par la vente de quatre maisons et la baisse des factures liée aux constructions et rénovations lourdes. L'année 2015 étant considérée comme une année de transition et de clôture des chantiers existants avant le démarrage des nouveaux projets dès le début de 2016.

Comptes de régularisation (Code 490/1)

Ce montant de 2.301.256,32 € représente :

- La majoration de remboursement des prêts à 25 et 30 ans imputés à la Société (84.193,31 € - 25 ans) (1.800.618,19 € - 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 (271.876,38 €).

2. Passif

2.1. Capitaux propres (Code 10/15)

Capital (Code 10)

Pas de modification en 2015 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 2015, ces réserves représentent 6.922.686,72 €. Elles ont été chargées du solde bénéficiaire hors dividendes, soit 397.115,56 €.

Réserves immunisées (Code 132)

Ce poste est inchangé au 31.12.2015 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 33.312.347,52 € au 31 décembre 2015 contre 30.859.980,13 € au 31 décembre 2014.

Les subsides en capital augmentent de 2.452.367,39 €. Cette croissance représente les nouvelles notifications octroyées par la Société Wallonne du Logement pour la construction des logements repris dans les autres créances dudit rapport (**code 41 (1)**),

Le tout est également diminué des amortissements sur subsides comptabilisés pour l'exercice 2015.

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 2015, cette provision (166.399,71 €) a été utilisée à concurrence de 74.615,37 € (paiements au personnel préretraité).

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. 1.808.807,17 € y sont comptabilisés en fin 2015.

2.3. Dettes

Dettes à plus d'un an (Code 17)

Dettes financières - Etablissements de crédit (Code 173)

Avances et prêts consentis, par l'ex-S.N.L. et la S.W.L. depuis l'agrément de la Société en 1921 (70.758.753,53 €) ainsi que le solde de deux prêts privés auprès de NAGELMACKERS SA (432.157,82 €), de l'ING (218.201,43 €).

Autres emprunts (Code 174)

Comptabilisation de trois financements CRAC via la banque Belfius (523.244,86 €).

Autres dettes (Code 178/9)

Montant des garanties locatives garages pour 10.383,02 € enregistré fin 2015.

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. (2.993.100,69 €)

Dettes commerciales. (Code 440/4)

Se répartissent de la façon suivante :

Fournisseurs : décembre 2015 et P2 SWL	1.070.002,83 €
Factures à recevoir : factures 2015 reçues en 2016	756,59 €
	1.070.759,42 €

Baisse par rapport à l'exercice 2014 qui se justifie par une diminution des factures liées à la construction de nouveaux logements suite à la clôture en 2015 de plusieurs chantiers.

Dettes fiscales, salariales et sociales (Code 45)

Impôts (Code 450/3)

Représentation du solde

Dettes fiscales - exercice 2014	47.683,36 €
Dettes fiscales estimées – exercice 2015	19.995,42 €
TVA à payer – relatif à la douzième période de l'exercice 2015	47.808,55 €
Précompte professionnel à payer – solde exercice 2015	120.836,37 €
Précompte mobilier sur dividende 2014 et 2015	44,00 €
	236.367,70 €

Rémunérations et charges sociales (Code 454/9)

Comptabilisation de la cotisation ONSS à verser (77.492,59 €), trois avances sur rémunération pour (- 4.200,00 €) et les provisions pour pécules de vacances (350.760,71 €).

Autres dettes (Code 47/48)

Ce poste justifie son solde par :

Dividendes - Exercices antérieurs non encaissés	156,12 €
Dividendes de l'exercice 2014 et 2015 à payer	1.412,00 €
Avances de loyers Société et Société 518 de Tubize	507.487,07 €
Créditeurs pour frais et consommations société	63.532,56 €
Créditeurs frais et consommations 518 appart. de Tubize	1.777,86 €
Créditeurs pour logements gestion	174.345,00 €
Précompte immobilier dû aux locataires	60.367,03 €
Gestion des 518 appartements – Tubize 2014	773.264,73 €
Fond de roulement versé pour contrats APE	2.752,75 €
Divers créanciers – Travaux facturés à la commune de Waterloo au 31 décembre 2015 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 »	203.017,099 €
Surloyers 2013, 2014 et 2015 à rembourser aux locataires. Comptabilisation selon circulaire 2016/12 de la SWL après décision du Conseil d'Etat du 10 décembre 2015	1.100.060,00 €
	2.888.172,21 €

Comptes de régularisation (Code 492/3)

Ce poste représente les intérêts financiers 2015 liés au compte ING.

3. Compte de Résultats

3.1. Résultats d'exploitation

Marge brute d'exploitation

Ce poste représente au 31 décembre 2015 9.628.545,35 € contre 10.038.574,04 € en 2014, soit une diminution de 4,09 % justifiée par le retrait des surloyers 2015. Détail repris ci-dessous :

PRODUITS	
Chiffre d'affaires (Code 70)	
Loyers	12.220.570,80 €
Déplafonnement	5.967,19 €
Régularisation loyers limités à 20 % revenus	-773.101,13 €
Régularisation VLN	-75.346,68 €
Logements inoccupés s/rénovation et états des lieux	-221.264,14 €
Mise à jour loyers (arrondi)	216,70 €
Récupérations de frais d'administration	146.642,25€
Frais et consommations (charges locatives – redevances loyers)	611.082,58 €
Récupérations entretiens et réparations	10.272,44 €
Récupérations diverses - Locataires partis	9.790,10 €
Chambres excédentaires – surloyers	48.435,00 €
Variation de stock constructions destinés à la vente (Code 71)	
Variation de stock pour vente de quatre maisons	- 652.641,42 €
Productions immobilisées (Code 72)	
Transfert du coût de surveillance	176.663,97 €
Transfert du coût des matières	176.468,11 €
Transfert du coût des mains d'œuvre	491.061,43 €
Transfert des frais d'administration	23.808,61 €
Autres produits financiers (Code 74)	
Allocation de solidarité	63.541,09 €
Intervention APE	42.831,54 €
Subsides 2015 pour référent social et référent cadastre	116.900,16 €
Subside « Eté solidaire 2015 » + récupération solde subvention Château des Italiens Clabecq	90.294,64 €
Indemnités de gestion des logements de Nivelles, Braine-le-Château	19.008,69 €
Récupérations sur sinistres	25.724,22 €
Produits divers (Précompte prof non redevable)	26.586,40 €
CHARGES	
Approvisionnements (Code 60)	
Achats matériaux Stocks (compris immeubles destinés à la vente)	- 1.083.134,35 €
Variations de stocks (compris immeubles destinés à la vente)	387.506,63 €
Biens et Services divers (Code 61)	
Dont frais de restaurant 2015 du Directeur Gérant pour 1.064,90 €	
MARGE BRUTE D'EXPLOITATION	9.628.545,35 €

Rémunérations et charges sociales (Code 62)

La charge salariale au 31 décembre 2015 s'élève à 3.892.150,85 € soit 4,15 % d'augmentation par rapport à l'exercice 2014. Variation justifiée par l'application pour les employés de biennales fixées par les grilles barémiques et pour les ouvriers, par la croissance de 2 % des grilles barémiques. En terme d'effectif, la Société a enregistré pour 2015 le départ de cinq membres du personnel (trois employés et deux ouvriers) et l'engagement de trois personnes (une surveillante de chantier, un employé service loyers/charges/contentieux et un stagiaire sous contrat d'apprentissage IFAPME).

Par le biais des activations (surveillants et ouvriers), des subsides (APE) et des récupérations (RW), la charge est diminuée de 882.130,11 € via les comptes de produit. Ce poste ajusté représente 25,12 % du chiffre d'affaires (code 70) et 23,92 % des ventes et prestations (codes 70 à 74).

Amortissements (Code 630)

Les amortissements (3.308.248,88 €) 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 30.839,84 € 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 (- 74.615,37 €) par l'utilisation de la provision pour prépensions.

Autres charges d'exploitation (Code 640/8)

Ces charges comprennent les diverses taxes et cotisations et principalement le précompte immobilier (945.202,03 €), la cotisation au fonds de solidarité (96.408,00 €), la cotisation forfaitaire (147.290,00 €).

A ces montants, il convient d'ajouter les taxes de circulation et les taxes diverses (contrôle technique, radios...) pour 5.665,58 € et des pénalités et amendes pour 17.495,00 €.

3.2. Résultat financier

Produits financiers (Code 75)

Intérêts de la trésorerie déposée à la Société wallonne du Logement et dans les organismes bancaires (15.963,76 €) ainsi que l'amortissement et intérêts des subsides obtenus 1.040.276,33 €).

Charges financières (Code 65)

Intérêts compris dans l'annuité à verser à la S.W.L. en remboursement des avances consenties (1.961.073,20 €) ainsi que ceux relatifs aux remboursements des deux prêts privés Nagelmackers SA et ING (29.340,24 €). Différents autres frais financiers concernant des paiements effectués durant l'exercice 2015 (4.180,06 €).

3.3. Résultat exceptionnel

Les variations importantes que subissent tant les charges exceptionnelles que les produits exceptionnels sont la résultante de la décision du Conseil d'Etat du 10 décembre 2015 et l'application de la circulaire 2016/12 de la tutelle qui invite les SLSP à rembourser les surloyers 2013, 2014 et 2015 aux locataires ayant signé un bail avant le 1er janvier 2008. L'enregistrement en charges exceptionnelles est conforme à la demande de la SWL, 2015 étant retiré directement du chiffre d'affaires (rubrique 70), les produits exceptionnels sont mouvementés des montants 2013 et 2014 et justifient la créance reprise en rubrique 41 des actifs circulants. Cette créance marque la volonté de la Société de récupérer les surloyers 2013, 2014 voire 2015 qui ne devraient rien coûter au secteur du logement social (selon différents commentaires du Ministre du Logement et de la tutelle).

Produits exceptionnels (Code 76)

Ce poste représente 911.639,39 € dont plus-values pour ventes maisons de 38.171,36 €, transfert d'anciens soldes fournisseurs créditeurs (132.198,45 €), divers autres produits exceptionnels pour 1.799,58 € et enfin comptabilisation d'une créance de 739.470,00 € pour les surloyers 2013 et 2014 pour les raisons évoquées ci-dessus.

Charges exceptionnelles (Code 66)

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 842.765,09 € en 2015. Ce poste varie par la diminution des amortissements et réductions de valeurs exceptionnelles sur des immobilisations corporelles suite aux désactivations et les 739.470,00 € des surloyers comme repris dans les commentaires ci-dessus.

Prélèvements sur les impôts différés (Code 780)

Echelonnement annuel des impôts afférents aux subsides : 31.542,69 €
(cfr. Passif – Impôts différés (code 168))

Impôts (Code 670/3) et (Code 77)

Estimation d'impôts sur revenus 2015 : 19.995,42 €. Ce montant est rectifié par les différentes corrections relatives à l'exercice antérieur (4.096,14 €). Soit un montant total de 24.091,56 €

Bénéfice de l'exercice (Code 9904)

Le bénéfice de l'exercice s'élève à : 397.832,56 €

Bénéfice de l'exercice à affecter (Code 9905) : 397.832,56 €

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. Ventes	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	9
3.	La location	
	3.1. Attributions	10
	3.2. Les locataires et le loyer	11
4.	Les Candidats-Locataires	16
5.	Le Personnel	17
	Organigramme	18
	5.1. Décès	20
	5.2. Pension légale	20
	5.3. Cessations de contrat	20
	5.4. Pause-carrière - Crédit-temps	20
	5.5. Contrats de travail : recrutements-prolongations-engagements-modifications	20
	5.6. Service technique - Régie - Suivi mensuel	23
	5.7. Convention collective de travail 2015-2016	25
6.	La vie du Conseil d'Administration (<i>Application des réglementations, suivi des circulaires...</i>)	
	Préambule - Conflits d'intérêts au sein du Conseil d'Administration	25
	6.1. Statuts - Décès d'un associé privé	25
	6.2. Commissaire de la Société wallonne du Logement	26
	6.3. Arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014 - Surloyers	26
	6.4. Tubize, clos de la Bruyère - Evolution de la procédure de rachat du site	26
	6.5. Modalités de placement des disponibilités des SLSP et à l'affectation du produit net de la cession des droits réels d'un bien immobilier	28
	6.6. Régie des Quartiers de Tubize	29
	6.7. Contrat d'objectifs 2014-2015 - Conclusions & Perspectives.....	29
	6.8. Subvention « Cadastre »	30
	6.9. Code wallon du Logement et de l'Habitat durable - Mandats de gestion - Prises en gestion et mises en location de logements	30
	6.10. Programme communal d'actions en matière de logements 2014-2016	32
	6.11. Réforme du secteur du logement public en Wallonie - Note d'orientation du Ministre du Logement	32
	6.12. Planning d'investissements - Fonds propres - Exercice 2016.....	34
	6.13. Comité consultatif des Locataires et Propriétaires - Démission d'un membre	35
	6.14. Recours introduits auprès de la Société wallonne du Logement	36
	6.15. Mise en place du logiciel « 3 P »	37
	6.16. Autres dossiers suivis par le Conseil d'Administration	37
	6.17. Loi sur les marchés.....	39
7.	Cash-flow opérationnel	42
8.	Répartition du bénéfice	42
9.	Décharge à donner aux Administrateurs et Commissaire	43

10. Nomination statutaire	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
---	-----------