

Habitations Sociales
du Roman Païs

RAPPORT ANNUEL EXERCICE 2016

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'exercice 2016 et de vous soumettre, pour approbation, les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2016.

Chapitre I

Rapport d'activités et commentaires sur l'exercice 2016

I. Avant-propos

Au cours de l'année 2016 :

- 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 Président, Vice-Président, 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 125,00 € (non indexé).

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

L'Assemblée générale statutaire s'est tenue le 22 juin 2016, Assemblée lors de laquelle Philippe BERIOT, Commissaire Réviseur représentant lui-même le bureau « REWISE » ScRL, a présenté son rapport, conformément à la législation.

En 2016, les différents services du Roman País ont géré de nombreux dossiers techniques et administratifs, notamment :

- la mise en place des nouveaux dossiers d'ancrage et la gestion continuée des dossiers déjà en cours (PiVert, Fonds propres) ;
- une gestion quotidienne active, réactive et proactive pour répondre dans les meilleurs délais aux questions des locataires et candidats locataires ;
- le suivi régulier du personnel pour maintenir un service de qualité à l'égard de nos publics cibles ;
- le renouvellement des représentants des travailleurs par l'organisation des élections sociales au sein de l'entreprise ;
- la gestion de la problématique des surloyers, entraînant l'obligation d'un remboursement financier de plus d'un million d'euros envers les locataires ;
- la poursuite de la négociation avec la Société wallonne du Logement en vue du rachat des clos de la Bruyère à Tubize ;
- l'analyse des réformes envisagées quant au Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et de l'Arrêté du Gouvernement wallon locatif.

La Société poursuit également son information à destination des Locataires et Propriétaires par le biais du bulletin du Roman País (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 2016, aucun nouveau logement n'a été mis en location.

Outre les 356 appartements des clos de la Bruyère à Tubize gérés pour la Société wallonne du Logement, le Roman País 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 |

Un seul droit de préemption pour une maison a été soumis à l'avis des Administrateurs pour un montant de 200.000,00 €. Le Conseil d'Administration a décidé unanimement de ne pas exercer son droit de préemption.

2.2. Ventes

La Société a poursuivi, en 2016, sa politique de « non-vente » du patrimoine existant afin de ne pas encore alourdir la liste des candidats locataires.

La dernière maison à vendre de l'avenue Jean Devreux à Braine-le-Château a été vendue en 2016.

Reste une maison à vendre à Ittre, rue Gaston Vervueren.

Les treize logements destinés à la vente du Clos des Augustines à Rebecq sont terminés, ils seront mis en vente en 2017, après accord de la Tutelle sur les prix de vente.

2.3. Inventaire du patrimoine

Le tableau ci-après reprend le patrimoine géré par la Société au 31 décembre 2016 (Clos de la Bruyère à Tubize y compris)

Communes	Propriétés du Roman País		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

Vu le manque de candidats en « Logements moyens », certains appartements ont provisoirement été requalifiés et se voient gérés sous la législation sociale (voir chapitre 6.17).

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.

De plus, depuis maintenant plusieurs années, deux à trois logements sont « adaptés » annuellement en fonction des demandes des locataires à mobilité réduite grâce aux subsides de l'AVIQ, et, lors du départ du locataire, le Comité d'Attribution veille à réattribuer ces logements à des personnes à mobilité réduite afin de ne pas « gaspiller » lesdits subsides.

Au 31 décembre 2016, 63 logements ont été adaptés pour les personnes à mobilité réduite grâce aux subsides de l'AVIQ (les adaptations sont de tout type : transformation de la baignoire en douche, placement de monte-escaliers, adaptation des toilettes,...), soit :

- 19 à Braine-l'Alleud
- 29 à Nivelles
- 4 à Quenast
- 8 à Tubize
- 2 à Waterloo
- 1 à Wauthier-Braine

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
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
Wauthier-Braine	28	11
Rue Flachaux	28	11
Ittre	/	7
Rue Haute (Bail emphytéotique)		3
Rue de Fauquez, 9 (Logements en gestion)		2
Rue de Rouge Bouton, 35 (Logements en gestion)		2
Virginal	24	8
Fontaine Rosée (Bail emphytéotique)	12	
Rue Gaston Vervueren	12	8
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
Baulers	26	/
Cité Jardin - Rue du Vivier	26	
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
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	
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
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
Saintes	/	8
Résidence Jules Trullemans		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	
TOTAL	1851	1297

2.4. Construction de logements - Chantiers et projets en cours

Bernard WILLEM et le Service technique ont poursuivi la gestion des chantiers programmés via les ancrages communaux, les plans « PiVert », les appels à projets tels que « Quartiers en Transition », le planning d'investissements en fonds propres (rénovations du patrimoine détaillées dans le chapitre « Vie du Conseil »).

De nombreux chantiers ayant été inaugurés en 2015, 2016 s'est voulue une année plus administrative (rencontre avec les Autorités communales locales et le Fonctionnaire délégué de l'Urbanisme, désignation d'Auteurs de projet, adjudications ouvertes pour entreprises générales...).

Comme chaque année dans la présente brochure, toutes les étapes des différents dossiers ne sont pas détaillées de manière exhaustive, seuls les événements importants de la « vie » des projets sont relatés dans ce chapitre.

Tous les montants indiqués sont repris hors TVA.

2.4.1. Braine-l'Alleud

- a) Le 5 février 2016, Christian RADELET, Fonctionnaire délégué, informe la Société qu'il juge préférable d'organiser une nouvelle enquête sur les plans modificatifs dans le cadre de la construction des logements sociaux à la rue des Bleuets (ancrage 2007).
De ce fait, un délai maximal de 130 jours pour rendre sa décision (à savoir le 15 avril 2016) prend cours à dater du dépôt par le demandeur des plans modificatifs, soit le 7 décembre 2015.
- b) A la demande de la Société wallonne du Logement, des modifications sur l'implantation sont apportées, en janvier 2016, par le Bureau Moulin & Associés, pour la construction de 5 logements dans le quartier Saint Zèle. En conséquence, un second avant-projet est mis à l'étude.
En mars 2016, la collaboratrice du Fonctionnaire délégué marque un accord sur l'avant-projet présenté par le Bureau Moulin & Associés, qui s'inscrit dans l'ancrage 2012-2013.
- c) En mars 2016, le Bureau VAN HAEREN de Nivelles présente un avant-projet pour les travaux de construction de 18 logements à la rue du Vignoble (ancrage 2015) ainsi que la rénovation des toitures existantes. Suite aux remarques de la Société, il a modifié l'implantation, le nombre de logements est passé de 18 à 17.
Le Fonctionnaire délégué marque également son accord sur l'esquisse présentée par l'Architecte, qui se voit obligé de tenir compte des déplacements des câbles impétrants sur le terrain.
Le 21 décembre 2016, les Administrateurs décident de solliciter le CPAS de Braine-l'Alleud afin de conclure un nouveau bail emphytéotique de 99 ans. En effet, un bail emphytéotique de 99 ans a été signé le 7 juillet 1971 entre le Centre public d'Action sociale de Braine-l'Alleud et le Roman Pays, soit il y a plus de 45 ans.
Considérant l'investissement des 17 nouveaux logements à construire sur le site, la conclusion d'un acte de renouvellement du bail pour inscrire une nouvelle durée de 99 ans dès la réception provisoire des travaux s'impose opportune, afin d'uniformiser l'ensemble des logements.
Le 21 décembre 2016, le Conseil d'Administration approuve l'attribution du marché de travaux de rénovation de toitures des immeubles existants, à l'entreprise « *Dekkers nv* » d'Hoboken, pour un montant de 133.203,89 €.

2.4.2. Braine-le-Château

En suivi du Conseil d'Administration du 31 août 2016, la Société interpelle le Collège communal de Braine-le-Château quant à la poursuite du dossier de construction de 9 logements sociaux et 1 maison destinée à la vente, situés à l'angle des rues de la Scaillée et Robert Ledecq (ancrage 2015).
En septembre 2016, la Commune confirme son intérêt pour le projet. Le Bourgmestre a rencontré par ailleurs le Directeur du Village n° 1 le 12 septembre 2016, certains logements étant prévus pour être adaptés.
Une réunion s'est tenue le 17 octobre 2016 à la Commune de Braine-le-Château, en présence de la Commune, du CPAS, du Roman Pays, du Bureau THEMA et du Directeur du Village n° 1. A l'issue d'échanges constructifs, les parties conviennent de poursuivre le projet tel que proposé par la Société et l'Auteur de projet.
En ce qui concerne les logements « PMR », il sera envisagé de créer 2 logements adaptés et 2 logements adaptables. Les espaces verts et abords seront également organisés de façon à ne pas trop alourdir la charge communale.
En suivi de cette réunion positive, le projet est présenté au Fonctionnaire délégué de l'urbanisme en novembre 2016, lequel marque son enthousiasme sur ledit projet. Christian RADELET souhaite juste ajouter un abri pour vélos commun à l'entrée du site et préciser la destination de la partie arrière de la parcelle.

2.4.3. Ittre

- a) Le permis d'urbanisme pour la construction de 4 logements au quartier du Tram (appelé précédemment rue du Centre) est introduit auprès de la DGO4 en janvier 2016.
Le 15 mars 2016, le permis d'urbanisme est délivré par le Fonctionnaire délégué de l'Urbanisme, avec une seule remarque relative aux ouvertures naturelles sur l'arrière du bâtiment. Ce projet concrétise l'ancrage 2013.
- b) Suite au dépôt en vue de l'octroi du permis d'urbanisme pour la construction de 4 logements sociaux situés à l'angle des rues Vandervelde et Gaston Vervueren (ancrage 2013), une réunion d'informations au public et une réunion de la CCAT ont lieu en janvier 2016.
Le 5 janvier 2016, le service de l'Archéologie du Brabant wallon informe la Société que le projet se situe en zone sensible sur le plan archéologique.
Le 11 avril 2016, le Fonctionnaire délégué de l'Urbanisme octroie à la Société le permis d'urbanisme en vue de la construction des 4 logements, et, ce, sans condition malgré les différentes plaintes et pétitions.
En décembre 2016, la Tutelle communique son accord pour la publication du dossier de soumission du marché de travaux en adjudication ouverte.

- c) Le 24 février 2016, le Conseil d'Administration attribue au Bureau « 2G » d'Arquennes la mission d'Auteur de projet en vue de la construction de 2 logements à la rue Edgar Bierny (avec une extension possible à 4 maisons). Les honoraires forfaitaires s'élèvent à 21.400,00 €.
- Le 4 mai 2016, le Directeur gérant rencontre, à Iltre, Christian RADELET, Fonctionnaire délégué à la DGO4, en présence de l'Auteur de projet, le Bureau « 2G ».
- Si 2 maisons sont déjà retenues au plan d'ancrage communal 2015, la Commune souhaiterait l'intégration de 2 maisons supplémentaires qui seront sollicitées lors d'un prochain ancrage. Sachant qu'un projet privé jouxte la parcelle mise à disposition du Roman País, le Fonctionnaire délégué souhaite une intégration des 2 futures constructions (public & privé) via une voirie d'accès en mode doux.
- L'architecte planche pour proposer une solution cohérente, en respect des budgets alloués par la Wallonie.
- Le 21 septembre 2016, les Directeurs gérant et technique rencontrent les Représentants du Collège communal, en présence de l'Auteur de projet et du promoteur voisin. En effet, suite à une esquisse reçue, le Collège s'interrogeait sur la volonté de la Société de ne plus envisager les 4 maisons initialement dessinées sur plan.
- Or, l'esquisse envoyée concernait principalement les 2 maisons retenues à l'ancrage 2015, l'Auteur de projet avait zoomé la zone de construction. Néanmoins, les 2 maisons que la Commune souhaite réaliser dans un prochain ancrage sont bien apparentes sur une vue plus large du quartier.
- En conclusion de cette rencontre, la Société propose au Collège de faire une étude globale pour 4 logements jusqu'au permis de bâtir, en vue d'une construction en deux phases, en commençant par les constructions à front de voirie. En conséquence, le 28 septembre 2016, les Administrateurs acceptent d'établir un avenant pour l'Auteur de projet d'un montant de 8.560,00 € htva, conformément aux honoraires initiaux de 21.400,00 € (soit 15% pour l'esquisse, 25% pour le permis).
- d) En janvier 2016, le Conseil d'Administration lance la procédure en vue de la désignation d'un Auteur de projet en vue de la construction de 6 logements dans la rue Les Fonds à Haut-Iltre.
- En parallèle, le Roman País sollicite la Commune d'Iltre pour obtenir des informations complémentaires sur la parcelle et une étude de sol avant d'entamer le projet. En effet, la parcelle concernée est enclavée par une autre parcelle du SPW. D'autre part, des cours d'eau traversent ladite parcelle. Il est primordial d'avoir des informations au préalable pour estimer le type de fondation nécessaire pour y construire un immeuble à appartements.
- Suite au rapport d'essai de sols, il appert que la structure du sol a une bonne résistance. En outre, au moment des essais, soit en août 2016, le niveau des eaux souterraines n'a pas été repéré à moins de 4 mètres de profondeur, ce qui est rassurant.
- Le rapport concernant la pollution du sol donne 2 options, considérant que plus de 2.000 m³ de terre sont pollués par des métaux lourds et des hydrocarbures aromatiques polycycliques :
- 1) la création d'une zone résidentielle avec potager et l'obligation de dépolluer le terrain, pour un coût estimé entre 50.000,00 et 75.000,00 € ;
 - 2) la création d'une zone résidentielle sans potager, sans obligation de dépolluer le terrain.
- La Société préconise l'option 2), sauf si la Commune souhaite prendre en charge le coût de l'assainissement. L'avis du Collège est sollicité en ce sens.

2.4.4. Nivelles

- a) Le 26 janvier 2016, la Société wallonne du Logement marque un accord de principe sur le plan d'urbanisation et l'esquisse des 43 futurs logements des « Chabotes » (Ancrage 2010). En conséquence, l'Auteur de projet finalise son avant-projet et débute la rédaction d'un métré estimatif détaillé des logements et des abords.
- Le 16 mars 2016, les Directeurs gérant et technique rencontrent des représentants de la Ville et de la Crèche de la Ville de Nivelles afin de discuter de l'avenir des « Bengalis ». Une solution transitoire pourrait être envisagée par l'occupation d'une maison 4 chambres au Vert Chemin ou aux 4 Vents pendant la phase de chantier.
- Le financement de la nouvelle implantation se ferait via des charges d'urbanisme d'autant que le local devra être plus grand pour être adapté aux nouvelles normes ONE (de 180 à 400 m²).
- Le 20 juillet 2016, la Ville de Nivelles informe le Roman País d'un résumé des engagements pris par les intervenants pour relocaliser la crèche des « Bengalis » sur le site. A la lecture du document, il est apparu important d'y apporter quelques précisions complémentaires. En effet, l'ensemble des frais liés à la relocalisation temporaire, aux études et à la relocalisation de la crèche sur le site seront répartis entre les trois partenaires proportionnellement aux superficies des propriétés.
- Néanmoins, si les SLSP sont demandeuses de charges d'urbanisme, elles n'en sont pas imposées ; c'est pourquoi il a également été rappelé à la Ville que le Roman País ne disposait pas de budgets nécessaires aux frais d'extension de la crèche de 18 à 25 lits.
- Dans le cadre de cette extension du projet, l'architecte sollicite un avenant considérant la création de 10 logements supplémentaires : 5 seront nécessaires pour implanter la nouvelle crèche et 5 appartements à vendre aux étages pour respecter les gabarits du RUE. L'ensemble de l'étude est de 40.500,00 € htva à répartir proportionnellement entre les 3 propriétaires.
- Le permis d'urbanisation est déposé en décembre 2016, après une première présentation au Fonctionnaire délégué en date du 27 mai 2016 et au lendemain des différentes tractations avec la Ville et le CPAS de Nivelles.

- b) Le 26 mai 2016, la Ville de Nivelles informe la Société que le litige avec l'asbl « Les 4 Vents » n'est pas encore réglé (rupture de canalisations entraînant un affaissement des fondations du bâtiment). Ce litige empêche l'avancement du projet de la rue Sainte-Anne inscrit dans l'ancrage 2013.

Deux pistes sont évoquées :

1. achat du bâtiment par la Ville et cession du bien au Roman País par bail emphytéotique ;
2. échange de biens entre les deux parties, cession du bien au Roman País par bail emphytéotique.

L'étude du dossier n'a pas encore commencé vu l'interdiction d'entrer sur le site.

Les derniers délais en cours sont les suivants :

- dépôt de l'avant-projet : 29/02/2016
- dépôt du dossier « Base mise en concurrence » : 31/08/2016
- dépôt du résultat de mise en concurrence : 28/02/2017

Considérant qu'il est acquis que le subsidé ne couvrira pas l'ensemble des frais liés à la remise en état (stabilité), les délais de validité de subsidés sont dépassés, une nouvelle demande de prolongation de délai est introduite.

Au vu de la procédure d'échanges de biens entre la Ville de Nivelles et l'asbl « Les Quatre Vents », aucune évolution notable n'est à signaler. Or, les délais légaux prévoient un résultat d'adjudication pour le 28 février 2017.

En conséquence, les Administrateurs, réunis en séance du 26 octobre 2016, décident de :

- solliciter une nouvelle prolongation des délais ;
- proposer le transfert de cette opération vers « Les Chabotes » où des appartements sont prévus en vue de la reconstruction d'une crèche ;
- inscrire la rénovation de « Sainte Anne » dans le prochain ancrage (droit de tirage) quand les tractations locales seront abouties.

- c) La réhabilitation du quartier Sainte-Barbe : « Sainte-Barbe, un esprit de quartier » s'articule en fonction des budgets sur trois priorités :

- 1) obligation de construire du logement ;
- 2) amélioration du confort des bâtiments existants ;
- 3) ouverture du site vers la ville .

En accord avec le comité de pilotage de la Société wallonne du Logement, il est convenu, en juin 2016, de travailler par phase :

Phase 1 : isolation et quelques adaptations des tours existantes (dossier le plus simple à réaliser pour pouvoir entamer le subsidé au plus vite)

Phase 2 : obligation de construire du logement, cette étude obligera la Société à réorganiser l'ensemble des espaces extérieurs du quartier

Phase 3 : ouverture vers la Ville. Comme demandé par les représentants de l'hôpital, une proposition concrète a été faite (liaison entre le site et Warchimont en échange d'un terrain)

L'Auteur de projet transmet le permis de bâtir pour la phase 1 en juin 2016.

2.4.5. Rebecq

- a) La réception provisoire de la phase 2 des travaux de remplacement de voûtes en caves dans 29 logements sis rue de Saintes et chemin Vert, initialement prévue fin avril 2016, est reportée en juin 2016, suite à quelques retards sur le chantier.

Les déménagements suivants sont postposés en août 2016 afin que la phase 3 des travaux commence après la période des congés du bâtiment en juillet 2016. La phase 3 est finalement lancée en octobre 2016, le chantier se déroulant normalement.

La fin de chantier de la rénovation de ces 29 logements est prévue pour début 2017, avec réception provisoire fixée le 30 janvier 2017.

Le 23 novembre 2016, les Administrateurs approuvent un décompte reprenant les parachèvements intérieurs d'un montant de 80.044,27 €.

- b) En janvier 2016, le Conseil d'Administration lance la procédure en vue de la désignation d'un Auteur de projet en vue de l'établissement d'un rapport urbanistique et environnemental à la rue Maurice Lange à Quenast.

- c) Le programme d'ancrage 2015 prévoit la construction d'une maison après déconstruction du bâtiment existant à la rue du Faubourg, 19.

Déjà précédemment inscrit en 2009, la Société recherche en vain une solution pour réhabiliter ce logement dans les budgets.

Le 15 juin 2016, le Conseil d'Administration attribue la mission d'architecture au Bureau CITAUI de Gosselies, pour un montant forfaitaire d'honoraires de 9.750,00 €.

Ayant débuté son étude de faisabilité, l'Auteur de projet apprend lors de ses premiers contacts avec INFRABEL, que, suivant leurs nouvelles normes, la Société ne pourrait peut-être pas introduire de permis sur le terrain vu la proximité du chemin de fer.

2.4.6. Tubize

- a) Le 18 janvier 2016, les travaux en vue de la construction de 12 logements intergénérationnels à l'avenue de Mirande (ancrage 2012) débutent par les déboisements et terrassements sur la parcelle en cours d'achat auprès de la Société wallonne du Logement.
- Le 25 janvier 2016, une réunion en urgence est tenue suite à un effondrement des trottoirs et d'une partie de de l'avenue de Mirande, constaté par le Coordinateur-Sécurité. Contact a immédiatement été pris avec la direction de l'entreprise générale vu la nécessité de fermer l'avenue de Mirande, pour raisons impérieuses de sécurité. L'entrepreneur ayant solutionné la problématique d'effondrement des trottoirs et de l'avenue de Mirande, la voirie a rapidement été rouverte et les travaux ont repris un cours normal dès février 2016. La dalle de sol a ainsi été coulée.
- Suite à l'éboulement du talus et l'affaissement de la voirie, l'entreprise CBD réclame le paiement d'un montant de 47.152,48 €. En outre, comme le sol n'a plus de consistance, l'entrepreneur ne pouvant plus couler ses fondations de prédalles sur le sol, il doit prévoir des pieux pour aller chercher le bon sol. Le paiement des pieux sera également réclamé par l'entrepreneur.
- Néanmoins, l'Auteur de projet estime que le moyen d'exécution du talus par l'entreprise est l'unique origine des dégâts. En conclusion, l'entrepreneur semble avoir agi avec trop de précipitation et en solo. Un mauvais choix d'exécution au niveau du terrassement et une période de gel/dégel pour la partie la plus délicate du terrassement semblent ainsi à l'origine des dégâts dans lesquels ni le bureau d'études, ni le CSS, ni le maître d'ouvrage n'ont eu leur mot à dire. Tout le monde s'est retrouvé devant un fait accompli de la part de l'entreprise sur son terrassement. Conformément à la position prise par le Conseil d'Administration en avril 2016, la réunion de chantier du 23 mai 2016 se déroule en présence des Directeurs gérant du Roman Pays et général de CBD.
- Après un exposé minutieux réalisé par le Bureau Plan 7, les parties conviennent de postposer toute décision à l'établissement plus affiné du budget du chantier. En effet, les travaux consécutifs à l'éboulement ont des conséquences sur la réalisation globale du chantier, avec notamment des « *en moins* » à comptabiliser. Le Directeur général de CBD a accepté une part de responsabilité dans les montants précédemment réclamés au Roman Pays.
- b) Pour mémoire, 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 €, pour la construction de 4 logements situés à l'avenue de Scandiano (ancrage 2012). L'accord est lié à la levée de deux remarques :
- 1) la signature du bail emphytéotique avec la Commune de Tubize (le retard est dû au Notaire et non à l'Administration communale) ;
 - 2) l'avis favorable du Ministre du Logement quant au dépassement au prix de revient.
- Le 20 janvier 2016, le Ministre du Logement lève cette deuxième remarque en approuvant le dépassement au prix de revient. Le 11 février 2016, le bail emphytéotique est signé chez le Notaire STERCKMANS à Tubize.
- En conséquence, les deux conditions suspensives sont levées et la Société passe commande des travaux à la société Favier, avec ordre d'entamer le chantier le 11 avril 2016.
- Suite au début des travaux de démolition, de l'amiante est découverte dans le plafonnage de la cuisine et dans les combles de l'ancien bâtiment. Des travaux de désamiantage seront donc réalisés en zone confinée, après obtention d'un permis d'environnement pour lequel un délai de six à huit semaines s'avère nécessaire. Le supplément lié à ces travaux s'élève à 23.920,00 €.
- Le 14 septembre 2016, la Commune de Tubize et le Service public de Wallonie informent la Société que la demande de permis d'environnement en vue du désamiantage du bâtiment est irrecevable. Le refus est motivé par les trois éléments suivants :
- 1) le manque de moyens de contrôle des eaux rejetées en provenance des sas personnel et matériel ;
 - 2) le manque de localisation sur plan du lieu de stockage des matériaux enlevés ;
 - 3) la rédaction en néerlandais d'une partie des informations concernant les eaux usées et rejetées.
- En conséquence, la Société se voit obligée d'introduire une nouvelle demande de permis tenant compte de ces trois remarques, engendrant la relance des délais de procédure.
- c) Le 23 mars 2016, les Administrateurs attribuent la mission d'architecture pour la construction d'un bâtiment de services (restaurant social, services de proximité de la Commune...) et de 14 logements sociaux sis à Tubize à l'angle de l'avenue de Korntal et de la rue de Virginal, au bureau « *ABR Architecture Urbanisme* » de Bousval, pour des honoraires forfaitaires de 94.600,00 €.
- L'objectif majeur du projet est de créer une salle polyvalente telle que déjà existante à Nivelles dans le quartier Sainte-Barbe, tout en profitant pour relocaliser des services locaux qui louent des appartements qui ont momentanément perdu leur but locatif.

2.4.7. Waterloo

- a) Suite à la modification par la Commune de Waterloo, les Administrateurs décident en janvier 2016 de transférer la mission de l'Auteur de projet (initialement attribuée au Bureau THEMA de Nivelles en réunion du Conseil d'Administration du 28 août 2013) du projet de la drève des Dix Mètres vers la rue de la Station (ancrage 2013). Le 4 janvier 2016, la Société wallonne du Logement informe le Roman País sur la demande de prolongation introduite par le Roman País le 6 juillet 2015. Les échéances actualisées sont donc les suivantes :

- dépôt de l'avant-projet : 28/02/2017
- dépôt du dossier « Base de mise en concurrence » : 31/08/2017
- dépôt du résultat de mise en concurrence : 28/02/2018

Le 24 mai 2016, la Société wallonne du Logement informe le Roman País de la décision favorable du Ministre du Logement en vue de la réaffectation du projet initialement programmé à la drève des Dix Mètres.

Cette nouvelle affectation implique la démolition d'un Château d'eau et le déplacement d'une cabine électrique situés sur le terrain. Pour ces travaux, l'estimation de l'Auteur de projet s'établit comme suit :

- | | |
|--|-------------------------------------|
| • Château d'eau : | de 100.000,00 à 150.000,00 € |
| • Cabine électrique (hors matériel électrique) : | 50.000,00 € |
| • Mur de clôture : | 2.500,00 € |
| • Estimation totale : | de 152.500,00 à 202.500,00 € |

En conséquence, la Société informe la Commune de Waterloo de ces montants et la sollicite soit pour trouver une autre localisation pour la réalisation de ce projet, soit pour prendre en charge cette dépense imprévue.

Lors d'une réunion tenue le 6 octobre 2016 à la Commune de Waterloo, Etienne VERDIN informe le Roman País qu'il a émis une proposition au Directeur financier de la Commune afin d'établir une demande extraordinaire pour financer la démolition du château d'eau.

En matière d'intégration architecturale, le Bureau THEMA propose d'intégrer la cabine haute tension au bâtiment. La Commune de Waterloo rappelle sa volonté de créer une place de parking par logement dont une indispensable pour le logement PMR. Toutefois, la parcelle ne permet pas d'implanter en front de voirie 4 emplacements, une cabine HT et un accès aux logements.

En conclusion de cette réunion, il est convenu de réaliser un ensemble comprenant 1 logement adaptable, 2 logements 3 chambres et 3 places de parking. Les intervenants ont également décidé de solliciter un avis préalable par le Fonctionnaire délégué et ensuite par le Collège communal.

En novembre 2016, la Société adresse un courrier à la Commune concernant la prise en charge de la démolition du château d'eau et du déplacement de la cabine haute tension. Le coût de ces deux opérations, estimé à 175.000,00 €, rend financièrement le projet irréalisable au vu des subventions accordées en matière de logements. Un subside d'assainissement du site peut toutefois être demandé par la Commune. Le dossier est donc en attente de la décision des Autorités communales.

- b) L'avant-projet envoyé début décembre 2015 à la Société wallonne du Logement pour accord en vue de la construction de 3 logements sis à la rue Emile Dury, 16 (ancrage 2014) est approuvé en janvier 2016.

Le 11 mai 2016, Christian RADELET, Fonctionnaire délégué à la DGO4, accuse réception de la demande de permis d'urbanisme reçue par ses services le 29 avril 2016. En parallèle, l'architecte prépare le dossier base d'adjudication. Le 15 juillet 2016, la Société wallonne du Logement informe le Roman País de la prolongation de délai octroyée par le Ministre du Logement pour la finalisation de ce projet. En conséquence, le résultat d'adjudication devra être déposé à la SWL pour le 30 avril 2017 au plus tard, de sorte que les travaux débutent avant le 1^{er} septembre 2017. Le 6 septembre 2016, le Fonctionnaire délégué refuse la demande de permis d'urbanisme en vue de la construction des 3 logements prévus à la rue Emile Dury.

L'enquête publique réalisée du 6 au 20 juin 2016 n'a donné lieu à aucune réclamation. Néanmoins, tant la CCATM que le Collège communal de Waterloo ont émis un avis défavorable, alors que l'avis des pompiers est favorable. Pour mémoire, l'immeuble projeté consiste en un volume principal à rue, occupant toute la largeur de la parcelle, et d'un volume secondaire sur deux niveaux (profondeur totale du projet : 24 mètres).

Dans les attendus de la DGO4, il appert que :

- le gabarit du projet est excessif eu égard du contexte bâti et non bâti ;
- la façade à rue présente une hauteur de 10 mètres comportant 3 niveaux et un niveau sous combles ;
- la construction existante à démolir présente un gabarit de 8 mètres intégrant 2 niveaux et un niveau sous combles ;
- le gabarit existant est déjà légèrement supérieur à la moyenne des constructions de la rue ;
- ce nombre de niveaux excessif ne permet pas une bonne intégration à la séquence bâtie ;
- le projet se développe sur 24 mètres, soit 10 mètres de volume principal à la rue, prolongés d'une annexe de 2 niveaux ;
- cette annexe présente elle aussi un gabarit excessif par rapport aux constructions existantes ;

- la présence d'un balcon au premier étage ainsi que d'un escalier hélicoïdal afin de rejoindre le jardin nécessitent la construction d'un mur mitoyen haut dans le prolongement de cette future annexe ;
- l'appartement du rez-de-chaussée comporte une rampe de 5% sur une longueur d'environ 7 mètres afin de répondre aux conditions des articles 414 et suivants du code ;
- au sein d'un logement, une telle rampe n'est pas confortable pour circuler quotidiennement ;
- il eût été préférable, pour la qualité de vie des futurs occupants, de situer l'ensemble du logement au même niveau, s'agissant d'une construction neuve.

L'Auteur de projet a déjà revu son projet notamment au niveau du gabarit. Une réunion est prévue le 6 octobre 2016 pour présenter la nouvelle esquisse à la Commune de Waterloo. Afin de répondre aux prescrits de la décision, une diminution du nombre de chambres et/ou de logements devra être envisagée.

Le 6 octobre 2016, une nouvelle esquisse est présentée à la Commune de Waterloo, par l'Auteur de projet, le Bureau DEFRENNE. Afin de répondre aux prescrits de la décision, les gabarits sont revus à la baisse, une diminution du nombre de chambres et/ou de logements a été envisagée.

Un rendez-vous est pris avec le Fonctionnaire délégué pour disposer de son avis sur la nouvelle esquisse suite au refus de permis. La présentation du nouvel avant-projet à la Commune de Waterloo et au Fonctionnaire délégué remporte un franc succès.

Suite au refus de permis, et considérant la réunion avec la Commune de Waterloo, le Bureau d'architecture Bernard DEFRENNE modifie son projet sur base d'un accord verbal de la Commune. Ce projet modifié est de nouveau présenté au Fonctionnaire délégué qui émet, de nouveau, un refus catégorique.

L'Auteur de projet doit revoir le gabarit : diminuer la hauteur d'un mètre, la profondeur ne peut dépasser 10 m pour les étages et 15 m pour le rez-de-chaussée. Il faut également prévoir un local de rangement vélos au vu de l'absence d'emplacement de parking.

Afin de respecter la superficie minimum pour des logements, le programme devra être revu et passer de 3 à 2 logements. Le projet est à l'étude pour répondre aux desiderata du Fonctionnaire délégué.

Le 23 novembre 2016, Etienne VERDIN informe le Conseil d'Administration que la perception de la Commune de Waterloo sur les deux projets en cours est inverse et marque une préférence pour le projet «Dury », d'autant que le budget 2017 n'intègre pas l'opération de démolition du château d'eau (voir supra).

2.4.8. Programme PiVert2 - Rénovations énergétiques de 285 logements

Suite à la décision prise en réunion de Conseil d'Administration du 28 octobre 2015, les 6 marchés ont été réalisés par adjudication ouverte.

Des justifications ayant été demandées aux différents soumissionnaires pour les 6 marchés et les résultats devant initialement être parvenus à la Société wallonne du Logement pour le 31 décembre 2015 au plus tard, le Président et le Directeur gérant ont été mandatés en réunion du 16 décembre 2015 pour finaliser les décisions d'attribution de ces 6 marchés.

Les 6 marchés se répartissent comme suit :

	Localisation	Estimation des travaux	Montant d'attribution
Marché 1	47 logements sis à Braine-l'Alleud (Avenue Alphonse Allard - Avenue Germinal - Avenue de l'Egalité)	1.396.927,60 € htva	1.308.499,73 € htva
Marché 2	64 logements sis à Nivelles (Allée des Merles - Allée des Bouvreuils - Rue des Hironnelles - Rue des Roitelets)	2.838.153,80 € htva	2.622.042,43 € htva
Marché 3	28 logements sis à Quenast (Cité Germinal)	930.294,20 € htva	844.672,27 € htva
Marché 4	34 logements sis à Tubize (Rue Bel Air - Rue du Beau Séjour)	969.605,40 € htva	874.599,95 € htva
Marché 5	46 logements sis à Clabecq (Avenue des Sansonnets - Avenue des Chouettes - Avenue des Tarins - Avenue des Colombes)	1.881.358,00 € htva	1.655.927,71 € htva
Marché 6	66 logements sis à Nivelles (Allée des Roses - Allée des Eglantines - Boulevard de la Résistance)	1.087.876,00 € htva	1.006.085,26 € htva

La sa PALUMBO & Fils a déposé un recours au Conseil d'Etat quant à l'attribution de 3 marchés de travaux pour PiVert 2.

Les 3 marchés concernés avaient déjà précédemment reçu l'aval des services juridiques et techniques de la Société wallonne du Logement qui avaient autorisé le Roman Pais à passer commander desdits marchés de travaux.

Le 13 mai 2016, le bureau Janssens & Associés communique à la Société le compte-rendu de l'audience qui s'est déroulée le 12 mai 2016 devant la 6^{ème} chambre des référés du Conseil d'Etat et qui devrait donner gain de cause à la Société et débouter le plaignant. Le principal aléa de cette procédure est le ralentissement de début des différents chantiers.

Au lendemain de la réunion du Conseil d'Administration du 31 août 2016, la société « Palumbo » informe la Société qu'elle a retiré son appel au recours de la décision du Conseil d'Etat. Néanmoins, le Conseil d'Etat n'a pas encore fixé la date d'audience à laquelle ces affaires seront fixées pour constater la prise d'acte du désistement.

La Société a investi dans l'achat d'une machine afin d'effectuer des curages préventifs dans les habitations collectives ainsi que le débouchage des canalisations des parties privatives des immeubles ou des habitations privées (moyennant intervention du locataire)



2.5. Travaux effectués par la Régie d'entretien

Le tableau ci-après reprend un récapitulatif des bons de travail créés en 2016 pour des travaux (hors rénovations)

Description	Société	Clos de la Bruyère
Nombre de bons créés :		
• Bons « Régie »	5240	624
• Bons « Fournisseurs »	1035	132
Bons « Régie » valorisés avec un montant à charge de la Société > 14,00 € :		
• Nombre	4013	476
• Montant à charge de la Société	1.037.829,02 €	74.130,59 €
• Montant à charge du locataire	5.479,79 €	949,36 €
Bons « Fournisseurs » valorisés (hors rénovations)		
• Nombre	686	94
• Montant à charge de la Société	480.962,63 €	103.545,11 €
• Montant à charge du locataire	779,10 €	0,00 €
Nombre de bons non valorisés (hors rénovations)		
• Bons « Régie »	78	14
• Bons « Fournisseurs »	320	43
Nombre de bons supprimés (hors rénovations)		
• Bons « Régie »	4	0
• Bons « Fournisseurs »	23	3

3. La location

3.1. Attributions

En 2016, 128 logements ont été attribués à des candidats locataires régulièrement inscrits sur les listes d'attente.
Le taux de rotation du parc locatif (relocation) est de 4,07 %.

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
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
2016	0	17	6	0	0	52	2	13	2	9	25	2	0	0	128
Moyenne annuelle	1,20	17,70	2,30	0,43	0,30	65,40	4,20	9,20	6,70	11,70	26,20	1,57	2,10	1,10	149,50



La fête des voisins s'est déroulée le vendredi 27 mai 2016 dans le quartier de la Maillebotte à Nivelles.
Ce fut l'occasion de célébrer les 60 ans d'existence de ce quartier.

Le 4 octobre 2016, le Directeur gérant a pu rencontrer le Ministre-Président de la Wallonie, Paul MAGNETTE, à l'occasion de la célébration des 40 ans de la maison de repos du Vignoble à Braine-l'Alleud. L'occasion lui a ainsi été donnée de présenter les différents projets du Roman Pays et notamment, la construction des 17 nouveaux logements sur le site du Vignoble ainsi que la rénovation des toitures des bâtiments existants.



Statistiques - Répartition des désignations et attributions - 2016

STATISTIQUES DES ATTRIBUTIONS ROMAN PAIS 2016													
	06.01.16	03.02.16	02.03.16	30.03.16	04.05.16	01.06.16	06.07.16	03.09.16	05.10.16	08.11.16	06.12.16	TOTAUX	
MUTATIONS													
HORS QUOTA													
1. Mutations imposées - Art 41 (Baux avant 2008 - lgt 4 ch ou +)													
		1							1			2,00	
2. Mutations volontaires - Art 40 (Baux avant 2008 - lgt 3 ch)													
					1					1		2,00	
											total	4,00	
QUOTA													
1. Mutations imposées - Art 24§4 (Baux après 2008-lgt 4 ch ou +)													
												0,00	
2. Mutations volontaires (lgt sous occupé)													
										1	2	3,00	
3. Mutations logement sur-occupé (sauf si attribution par dérogation au lgt proportionné et pas 3 ans d'occupation)													
										1		1,00	
4. Mutations logement sur-occupé (attribution par dérogation au lgt proportionné et 3 ans d'occupation)													
					2			1			3	6,00	
5. Mutations pour convenances personnelles ou raison de revenus													
	2		1					4	2		2	3	14,00
6. Mutations locataire 65 ans (1ch de +)													
												0,00	
											Total	24,00	
CANDIDATS-LOCATAIRES													
HORS QUOTA													
1. AGW art 132, art 7													
		1										1,00	
2. Chambre recours													
						1						1,00	
3. Art 23, 1° force majeure													
												1,00	
											Total	2,00	
QUOTA													
1. CL ayant uniquement des points d'ancienneté au 01.07.2012													
	1					1		1				3,00	
2. CL Catégorie 1													
Braine le Château				1			1					2,00	
Braine l'Alleud			1				1	2			1	5,00	
Tubize		2	5		2	2	4			1		16,00	
Rebecq								1		1	1	3,00	
Ittre												0,00	
Waterloo												0,00	
Nivelles	1		2	1	7	1	2		3	1	1	19,00	
3. CL catégorie 2													
Braine le Château		1				1						2,00	
Braine l'Alleud	1	1		1	1				1			5,00	
Tubize				1	2		2				1	6,00	
Rebecq		1		2				1	1		1	6,00	
Ittre										1		1,00	
Waterloo												0,00	
Nivelles	1	1	2	1			1	2			1	9,00	
4. CL catégorie 3													
Braine le Château												0,00	
Braine l'Alleud												0,00	
Tubize												0,00	
Rebecq												0,00	
Ittre												0,00	
Waterloo												0,00	
Nivelles	1		1				1	1				4,00	
5. Urgence Sociale													
Braine le Château												0,00	
Braine l'Alleud												0,00	
Tubize												0,00	
Rebecq												0,00	
Ittre												0,00	
Waterloo												0,00	
Nivelles												0,00	
6. Cohésion Sociale													
Braine le Château												0,00	
Braine l'Alleud												0,00	
Tubize												0,00	
Rebecq												0,00	
Ittre												0,00	
Waterloo												0,00	
Nivelles												0,00	
TOTAUX ATTRIBUTIONS													
TOTAUX REFUS	17	11	17	16	12	8	15	15	12	21	19	163	
LOGEMENTS ACCEPTES	7	8	12	7	17	3	17	10	6	9	14	110	

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 2016 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 2016 :

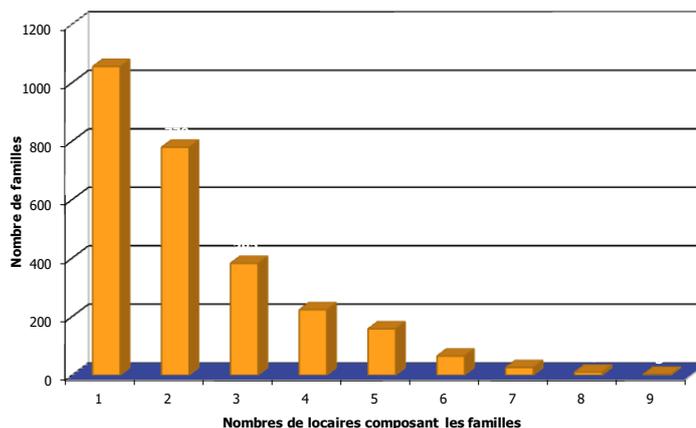
Société		Clos de la Bruyère
X1 = 6 % & X2 = 12 %	Coefficient de revenus	X1 = 6 % & X2 = 12 %
6 %	Coefficient du loyer de base	6 %
LB x 200 %	Valeur locative normale	LB x 200 %
20.282,05 €	Revenus moyens des locataires	17.111,85 €
355,73 €	Loyer mensuel moyen	282,73 €
	Charges mensuelles moyennes :	
0,93 €	• Maisons	Pas de maison
65,49 €	• Appartements	51,42 €

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

Société – Population globale : 6120

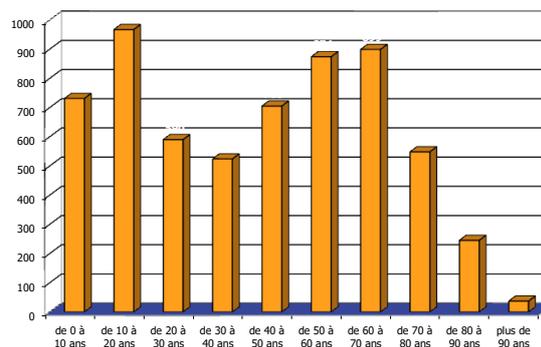
Composition des ménages

Nbre de personnes	Nbre de familles	%
1	1055	39,06 %
2	779	28,84 %
3	382	14,14 %
4	223	8,26 %
5	158	5,85 %
6	65	2,41 %
7	26	0,96 %
8	10	0,37 %
9	3	0,11 %



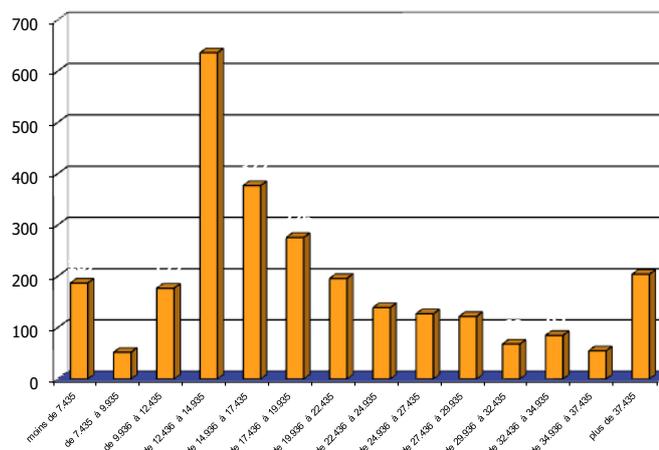
Pyramide des âges

Âge	Nbre	%
de 0 à 10 ans	731	11,94 %
de 10 à 20 ans	967	15,80 %
de 20 à 30 ans	590	9,64 %
de 30 à 40 ans	524	8,56 %
de 40 à 50 ans	705	11,52 %
de 50 à 60 ans	874	14,28 %
de 60 à 70 ans	899	14,69 %
de 70 à 80 ans	548	8,95 %
de 80 à 90 ans	245	4,00 %
plus de 90 ans	37	0,60 %



Revenus des ménages

Montant	Nbre	%
moins de 7.435	187	6,96 %
de 7.435 à 9.935	52	1,93 %
de 9.936 à 12.435	177	6,58 %
de 12.436 à 14.935	636	23,66 %
de 14.936 à 17.435	377	14,03 %
de 17.436 à 19.935	276	10,27 %
de 19.936 à 22.435	196	7,29 %
de 22.436 à 24.935	139	5,17 %
de 24.936 à 27.435	127	4,72 %
de 27.436 à 29.935	122	4,54 %
de 29.936 à 32.435	68	2,53 %
de 32.436 à 34.935	85	3,16 %
de 34.936 à 37.435	55	2,05 %
plus de 37.435	204	7,59 %



Tranches des revenus

Occupation des logements		
Chambres par logement	Occupants	Nbre
1	1	434
	2	56
	3	1
2	1	217
	2	214
	3	66
	4	25
	5	10
	6	1
3	1	359
	2	447
	3	264
	4	160
	5	120
	6	44
	7	12
	8	2
4	1	39
	2	46
	3	33
	4	26
	5	21
	6	12
	7	8
	8	5
5	1	6
	2	16
	3	15
	4	12
	5	7
	6	8
	7	6
	8	2
	9	3

Nationalités		
Europe	5764	94,18 %
Belgique	5326	92,40%
Italie	255	4,42%
France	66	1,15%
Espagne	36	0,62%
Portugal	11	0,19%
Pologne	11	0,19%
Roumanie	11	0,19%
Russie	8	0,14%
Allemagne	6	0,10%
Albanie	6	0,10%
Serbie	5	0,09%
Arménie	4	0,07%
Croatie	4	0,07%
Grèce	4	0,07%
Pays-Bas	4	0,07%
Yougoslavie	3	0,05%
Bulgarie	2	0,03%
Luxembourg	2	0,03%
Afrique	342	5,59 %
Maroc	164	47,95%
Rép. du Congo	80	23,39%
Rwanda	19	5,56%
Togo	12	3,51%
Algérie	9	2,63%
Djibouti	8	2,34%
Tunisie	8	2,34%
Guinée	7	2,05%
Burundi	6	1,75%
Côte d'Ivoire	6	1,75%
Cameroun	6	1,75%
Mauritanie	4	1,17%
Niger	4	1,17%
Ghana	2	0,58%
Madagascar	2	0,58%
Centre Afrique	2	0,58%
Bénin	1	0,29%
Burkina Fasso	1	0,29%
Ile Mauric	1	0,29%
Amérique	2	0,03 %
USA	1	50,00 %
Canada	1	50,00 %
Amérique du sud	6	0,10 %
Brésil	2	33,33 %
Argentine	2	33,33 %
Chili	2	33,33 %
Asie	6	0,10 %
Chine	2	33,33 %
Turquie	1	16,67 %
Liban	1	16,67 %
Iran	1	16,67 %
Syrie	1	16,67 %

Situation professionnelle		
Catégorie	Nbre	%
Actifs	1036	24,46 %
Ouvriers	596	57,53 %
Employés	368	35,52 %
Intérimaires ouvriers	30	2,90 %
Indépendants	23	2,22 %
Intérimaires employés	14	1,35 %
Gardiennes ONE	5	0,48 %
Non actifs	3199	75,54 %
Retraités	1193	37,29 %
Chômeurs	648	20,26 %
Mutuellistes	570	17,82 %
Sans revenus	533	16,66 %
DIS (droit à l'intégration sociale)	118	3,69 %
Handicapés reconnus	72	2,25 %
Prépensionnés	60	1,88 %
Pause carrière	5	0,16 %

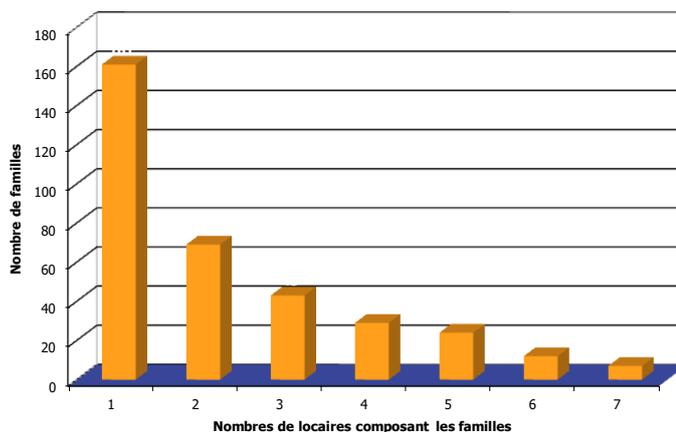
Au sein des ménages, la Société compte 1885 étudiants qui ne sont pas repris dans les « non actifs ».



Tubize, clos de la Bruyère – Population globale : 785

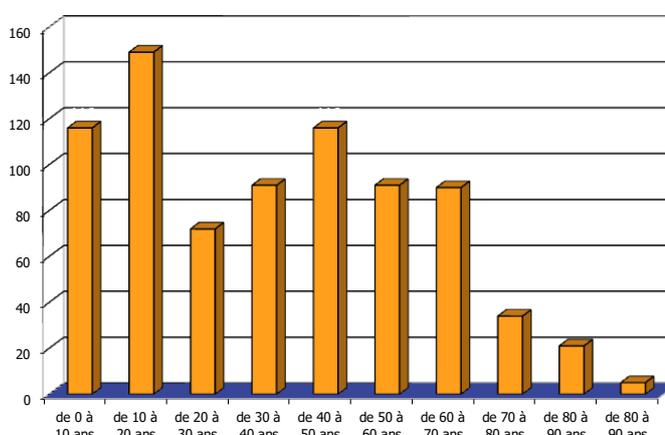
Composition des ménages

Nbre de personnes	Nbre de familles	%
1	161	46,67 %
2	69	20,00 %
3	43	12,46 %
4	29	8,41 %
5	24	6,96 %
6	12	3,48 %
7	7	2,03 %



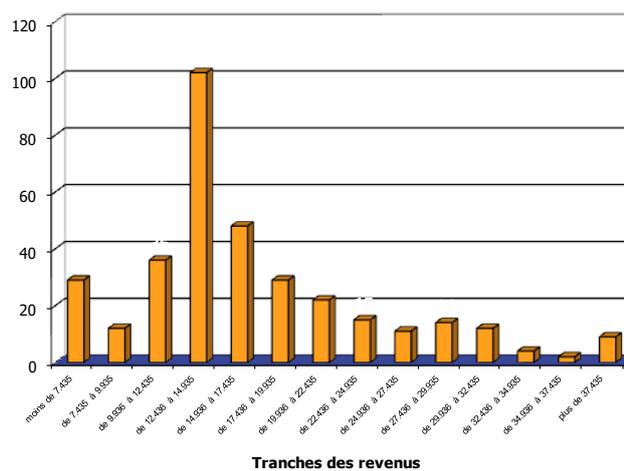
Pyramide des âges

Âge	Nbre	%
de 0 à 10 ans	116	17,50 %
de 10 à 20 ans	149	22,47 %
de 20 à 30 ans	72	10,86 %
de 30 à 40 ans	91	13,73 %
de 40 à 50 ans	116	17,50 %
de 50 à 60 ans	91	13,73 %
de 60 à 70 ans	90	13,57 %
de 70 à 80 ans	34	5,13 %
de 80 à 90 ans	21	3,17 %
plus de 90 ans	5	0,75 %



Revenus des ménages

Montant	Nbre	%
moins de 7.435	29	8,41 %
de 7.435 à 9.935	12	3,48 %
de 9.936 à 12.435	36	10,43 %
de 12.436 à 14.935	102	29,57 %
de 14.936 à 17.435	48	13,91 %
de 17.436 à 19.935	29	8,41 %
de 19.936 à 22.435	22	6,38 %
de 22.436 à 24.935	15	4,35 %
de 24.936 à 27.435	11	3,19 %
de 27.436 à 29.935	14	4,06 %
de 29.936 à 32.435	12	3,48 %
de 32.436 à 34.935	4	1,16 %
de 34.936 à 37.435	2	0,58 %
plus de 37.435	9	2,61 %



Occupation des logements		
Chambres par logement	Occupants	Nbre
1	1	82
	2	1
2	1	61
	2	50
	3	17
	4	6
	5	2
3	1	11
	2	13
	3	14
	4	8
	5	3
4	1	7
	2	5
	3	11
	4	13
	5	18
	6	11
	7	4
6	3	1
	4	2
	5	1
	6	1
	7	2

Nationalités		
Europe	710	90,45 %
Belgique	654	92,11 %
France	14	1,97 %
Italie	21	2,96 %
Allemagne	7	0,99 %
Ex-Yougoslavie	6	0,85 %
Pologne	1	0,14 %
Grande-Bretagne	1	0,14 %
Pays-Bas	5	0,70 %
Portugal	1	0,14 %
Afrique	75	9,55 %
Burundi	1	1,33 %
Burkina Faso	1	1,33 %
Ethiopie	3	4,00 %
Niger	4	5,33 %
Algérie	8	10,67 %
Maroc	33	44,00 %
Djibouti	1	1,33 %
Madagascar	1	1,33 %
Rép. du Congo	22	29,33 %
Côte d'Ivoire	1	1,33 %

Situation professionnelle		
Catégorie	Nbre	%
Actifs	122	24,70 %
Ouvriers	87	71,31 %
Employés	34	27,87 %
Indépendants	1	0,82 %
Non actifs	372	75,30 %
Chômeurs	107	28,76 %
Sans revenus	74	19,64 %
Retraités	84	22,58 %
« Pause-Carrière »	1	0,27 %
Mutuellistes	76	20,43 %
DIS (Droit à l'Intégration sociale)	23	6,18 %
Handicapés reconnus	6	1,61 %
Pré-pensionnés	1	0,27 %

Au sein des ménages, les clos de la Bruyère comptent 291 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
134.789,45	146.438,45	281.227,90	Janvier	29.776,20	33.200,51	62.976,71
113.730,01	142.478,85	256.208,86	Février	23.524,18	33.183,64	56.707,82
112.044,19	141.964,22	254.008,41	Mars	19.247,48	35.556,44	54.803,92
104.454,14	146.826,10	251.280,24	Avril	14.057,27	36.372,02	50.429,29
91.080,79	150.223,96	241.304,75	Mai	15.363,42	36.257,36	51.620,78
96.101,38	147.137,62	243.239,00	Juin	12.936,94	35.561,38	48.498,32
109.876,68	146.899,95	256.776,63	Juillet	16.001,25	35.553,38	51.554,63
105.277,73	147.448,54	252.726,27	Août	20.397,60	35.386,25	55.783,85
106.335,74	144.947,32	251.283,06	Septembre	30.835,15	35.568,30	66.403,45
116.551,10	145.767,26	262.318,36	Octobre	36.339,54	34.965,53	71.305,07
85.760,91	149.613,27	235.374,18	Novembre	18.755,78	35.500,20	54.255,98
89.142,43	109.789,27	198.931,70	Décembre	18.690,01	16.653,17	35.343,18

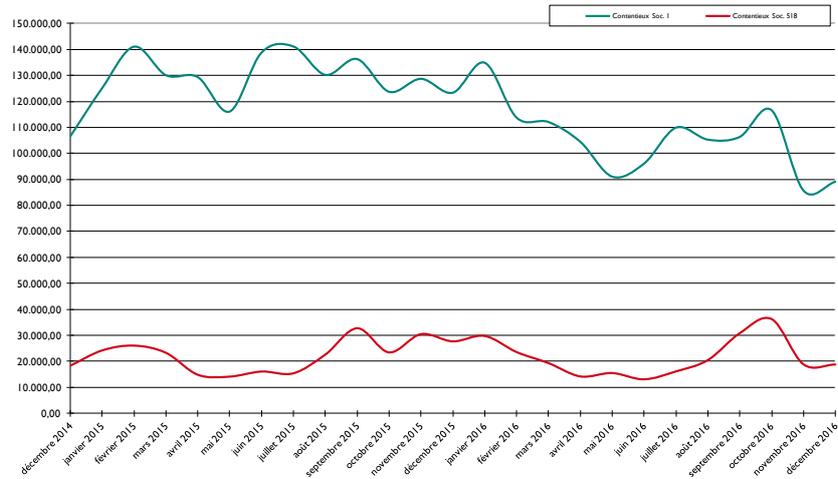
En décembre 2016, un montant de 45.496,67 € a été pris en charge en loyers irrécouvrables pour la Société et, sur accord de la Société wallonne du Logement, 19.333,54 € pour les clos de la Bruyère.

Détail en date du 31 décembre 2016 :

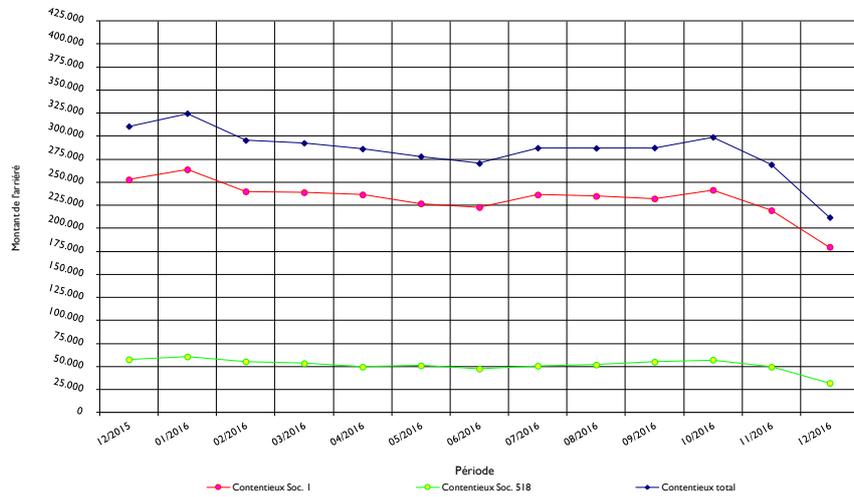
Société				Clos de la Bruyère		
Loyers	Charges	Factures		Loyers	Charges	Factures
86.148,97	2.993,46	0,00	Locataires en place	15.714,46	2.485,75	489,80
93.603,73	9.002,71	40,00	Locataires partis	16.454,26	198,91	0,00
179.752,70	11.996,17	40,00	TOTAUX	32.168,72	2.684,66	489,80

Evolution du contentieux sur 2 ans pour les locataires en place

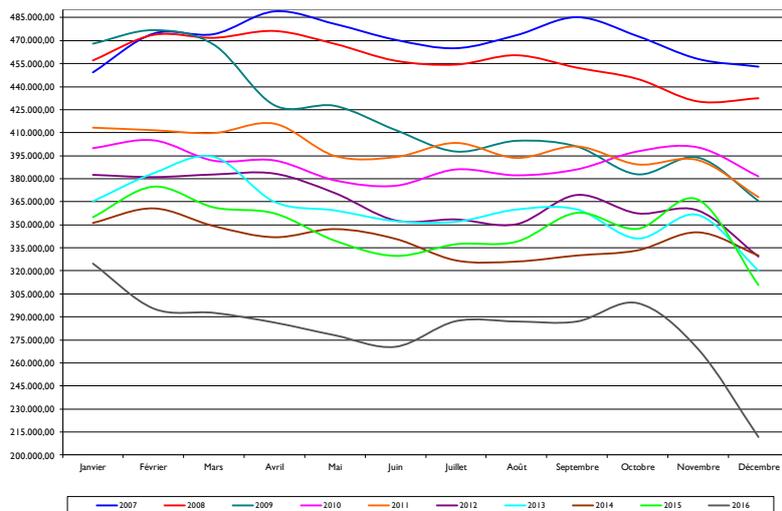
Chiffre d'affaires estimé au budget 2016 : 12.281.500,00 € - Rapport au 31 décembre 2016 : 0,73 %



Evolution du contentieux de la Société de décembre 2015 à décembre 2016 (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
45	9.191,56 €	Plans d'apurement	9	2.180,79 €
4	1.014,60 €	Non-respect des accords	1	260,56 €
112	12.754,61 €	1 ^{er} Rappel	15	1.469,30 €
10	2.664,08 €	2 ^{ème} Rappel	5	1.204,03 €
47	19.558,57 €	3 ^{ème} Rappel (renon)	19	7.410,31 €
2	4.925,16 €	Dossiers justice (Me Rosenoer)	1	252,97 €
41	39.033,85 €	Dossiers justice (Bureau Janssens)	5	5.912,05 €
261	89.139,43 €	TOTAUX	55	18.690,01 €

4. Les candidats locataires

Au 31 décembre 2016, 3.584 candidats-locataires sont régulièrement inscrits (dont 2.516 en société de référence).
En 2016, 3,57 % des candidats ont obtenu une habitation.

	Baulers	Braine-l'Alleud	Clabecq	Ittre/Virginal	Nivelles	Quenast	Rebecq	Saintes	Tubize	Waterloo	Wauthier-Braine
Revenus - catégorie 1	103	1282	131	302	1659	81	296	55	1112	968	582
Revenus - catégorie 2	57	482	56	133	604	33	150	27	413	357	248
Revenus - catégorie 3	7	35	1	10	45	2	10	1	18	25	16
Total	167	1799	188	445	2308	116	456	83	1543	1350	846

	Nombre total de candidats-locataires : 3584	
	Société de référence = Roman País	Société de référence <> Roman País
	2516 candidats	1068 candidats
	Répartis comme suit :	Répartis comme suit :
	Braine-l'Alleud : 468	Braine-l'Alleud : 6
domiciliés sur	Braine-le-Château : 61	Braine-le-Château : 1
les 7 communes	Ittre : 22	Ittre : 4
"Roman País"	Nivelles : 578	Nivelles : 26
	Rebecq : 117	Rebecq : 4
	Tubize : 414	Tubize : 65
	Waterloo : 114	Waterloo : 2
	Soit 1774	Soit 108
Domiciliés sur les autres	72	180
Communes du Brabant Wallon		
Domiciliés hors Brabant wallon	670	780

Détail des compositions de ménages sollicitant un logement :		
Nbre de chambre(s)	Total famille	Nbre ménages
1 chambre	1	1144
	2	120
2 chambres	1	165
	2	655
	3	367
	4	166
3 chambres	2	13
	3	192
	4	198
	5	180
	6	39
4 chambres	3	5
	4	54
	5	108
	6	64
	7	27
5 chambres	8	3
	5	20
	6	17
	7	25
	8	5
6 chambres	9	1
	10	1
	6	3
	7	4
7 chambres	8	4
	9	2
	7	1
8 chambres	8	1

Pour rappel en 2016, 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 2016, le Conseil d'Administration a finalisé les procédures de professionnalisation mises en place depuis 2015. Si le Service technique atteint ainsi un nouveau rythme de croisière, il reviendra en 2017 à effectuer quelques réglages dans les Services administratifs pour répondre aux nouveaux défis d'accompagnement social des locataires et des candidats locataires.

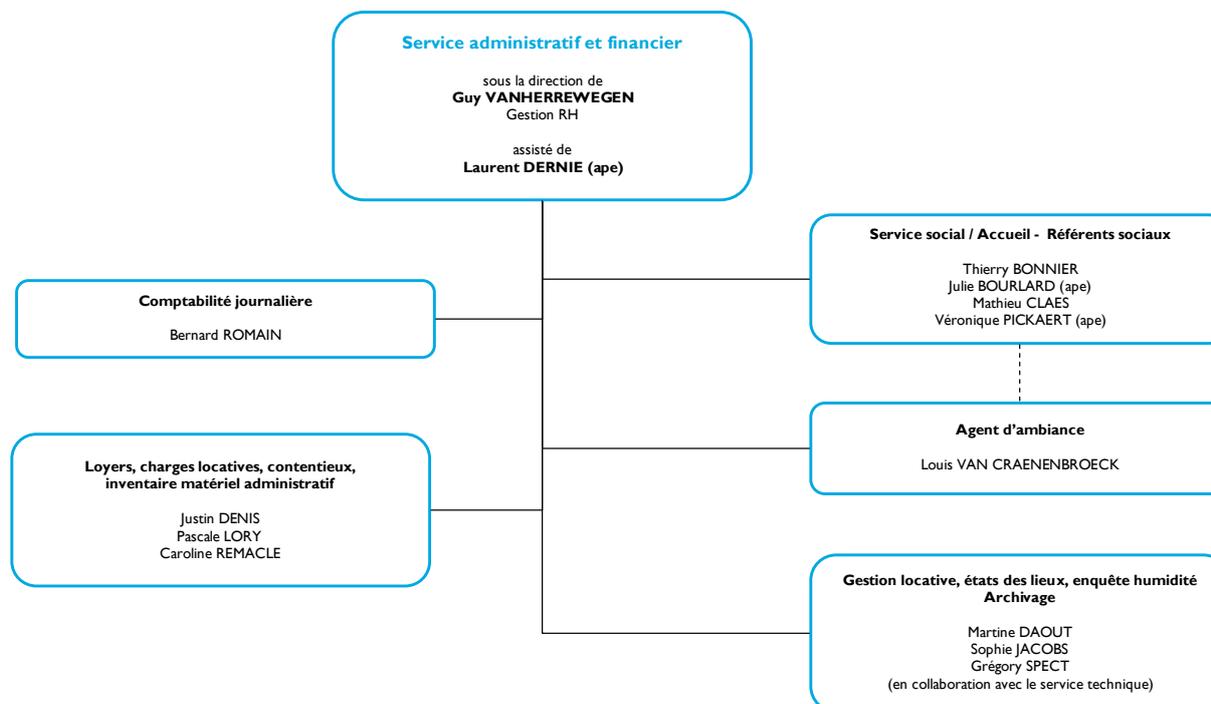
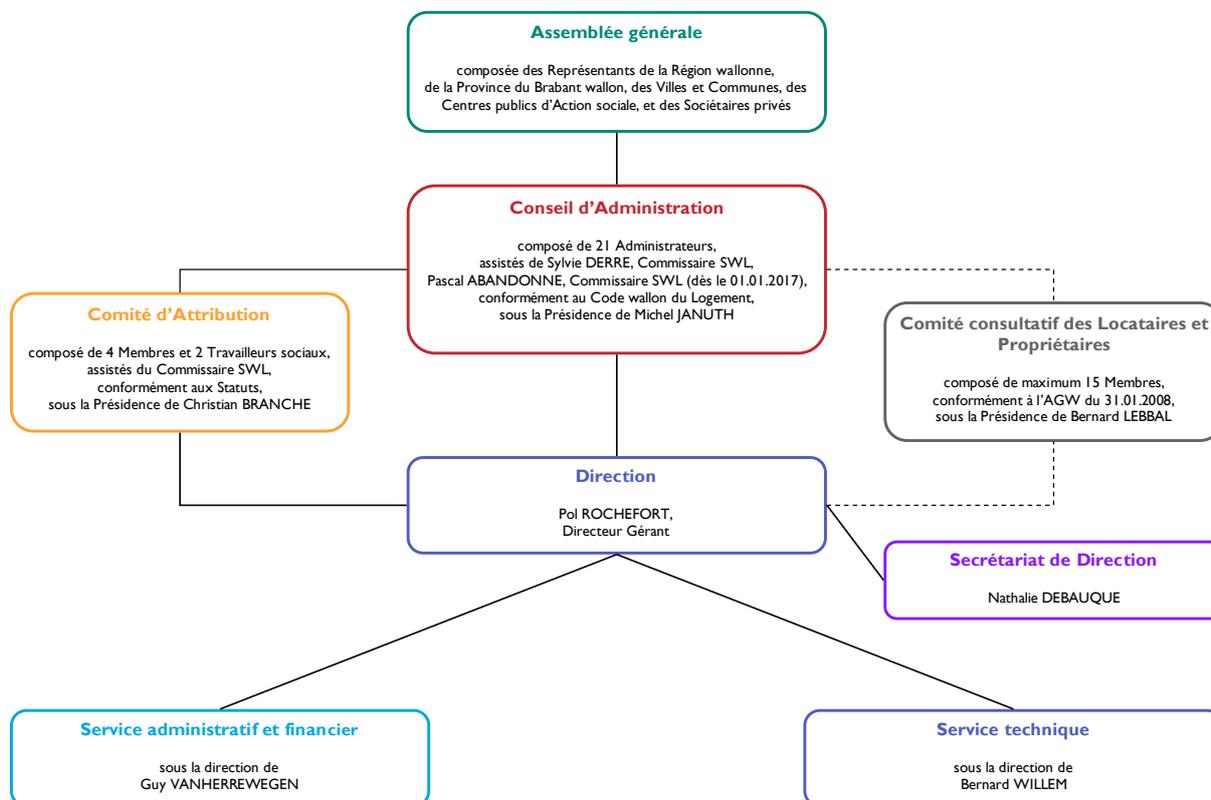
L'organigramme repris ci-après se veut la photographie du personnel au 31 décembre 2016, en quatre graphiques distincts représentant le Roman País dans sa globalité, les Services administratifs et techniques, et la Régie technique.

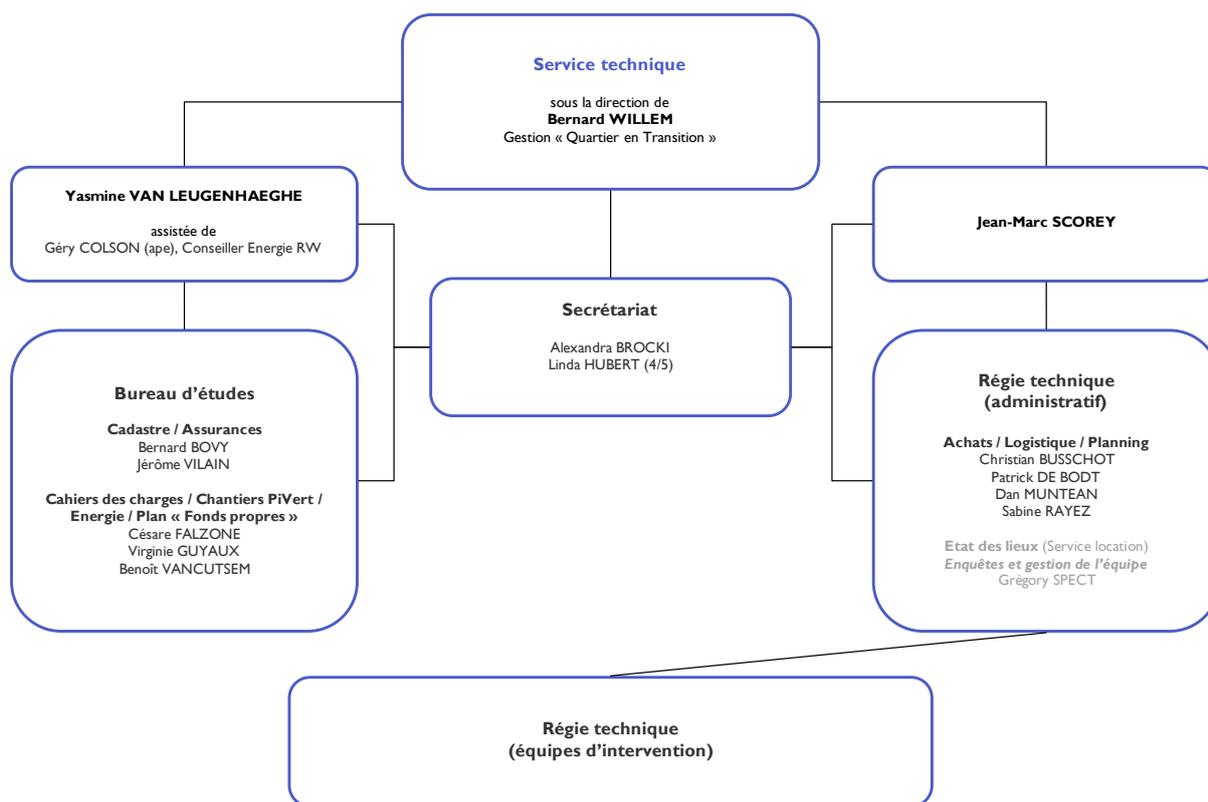
En 2016, le Conseil d'Administration a rencontré la majorité des propositions de la Direction, dont l'ambition continue est de disposer d'une équipe compétente, professionnelle, efficace et reconnue tant par ses « clients » directs que par le secteur en général.



Lors de la présentation des vœux au personnel, les Président et Directeur gérant ont mis à l'honneur plusieurs membres du personnel.

Les Administrateurs analysent chaque mois les taux de travail, le nombre de rendez-vous fixés, le nombre de plaintes.





Régie technique

(Rappel : Tous les ouvriers sont engagés sous contrat de polyvalence, tout en disposant de compétences plus particulières)

Rénovations lourdes - **Michèle LUCHESE**

Thibaut DUBOIS
Michaël FALZONE
Steve ROELS
Jean-Pierre WINCQ

Entretiens - **Eric HOYAS**

Nathan BAMPS
Jacques BOTTE
Gérard DOYEN
Marc ISERBYT
Yves JASPART
Patrick LAMBERT
Jason MARTIN (IFAPME)

Etat des lieux

Didier BONNOT
Kevin CHARLIER
Jean-Christophe COREMANS
Olivier MOTTART

Rénovations lourdes - **Alain HINDRYCKX**

Philippe GILIS
David MOTA SMEETS
Emmanuel VERSOLATO
Luca APRILE (CEFA)

Entretiens - **Philippe BASTIEN**

Antoine HEYMANS
Eric HUBERT
Adrien LHOIR
Franco MIDULLA
Luc MORIMONT
Calogero RIZZUTO
Florian VANDER HASSELT (IFAPME)
Eddy VAN GOMPEN
Frédéric WILMET
Sébastien ZIDDA

Entretien des bâtiments (siège social, communs)
Michèle BARTHOLME - Raphaël DYSELEER - Eric JACQMAIN

Régies des Quartiers (Clos de la Bruyère & Braine-l'Alleud)

5.1. Cessations de contrat

5.1.1. **ABRAHAMOWICZ Samuel**

En décembre 2015, les Administrateurs ont acté la décision de la Régie des Quartiers de Tubize de mettre fin à la convention de mise à disposition de Samuel ABRAHAMOWICZ.

En conséquence, l'intéressé a reçu l'opportunité d'intégrer la Régie technique du Roman País, plus précisément en tant qu'ouvrier à la Régie des Quartiers de Braine-l'Alleud.

Le 4 janvier 2016, l'intéressé s'est présenté au siège social. Toutefois, les Président et Directeur gérant ont constaté que Samuel ABRAHAMOWICZ n'a pas respecté les ordres de la hiérarchie. Non seulement il ne s'est pas présenté à la Régie technique, mais il a décidé de son propre chef, et alors même que la mise à disposition était terminée, de se présenter à la Régie des Quartiers de Tubize. Pour s'y rendre, il a, en outre, pris un véhicule appartenant à la Régie des Quartiers de Tubize. Le 11 janvier 2016, après une période de congé de trois jours pris par l'intéressé, les Président et Directeur Gérant ont décidé de procéder à son licenciement moyennant le paiement d'une indemnité de rupture, du fait que de nouveau Samuel ABRAHAMOWICZ se rendait à Tubize.

Le 27 janvier 2016, les Administrateurs ratifient cette procédure de licenciement, opérée moyennant le paiement d'une indemnité compensatoire de préavis équivalente à 19 mois et 12 semaines de rémunération. Conformément aux lois en vigueur, une mesure d'outplacement a été proposée à l'intéressé.

Le 8 mars 2016, la Société reçoit un courrier de Maître Nathalie LAMOTTE, avocate de Samuel ABRAHAMOWICZ, sollicitant le paiement de sommes dues selon son analyse du dossier, à savoir 178.654,13 €, augmenté de 25.000,00 €.

Afin de répondre au mieux à l'argumentation de Maître Lamotte, les Administrateurs décident en mars 2016 de solliciter l'avis de Maître Laurence MARKEY, du Bureau Janssens (qui gère les dossiers de contentieux), au vu de l'urgence, le paiement étant sollicité pour le 31 mars 2016 au plus tard.

5.1.2. **MAYEUR Philippe**

Depuis 2011, Philippe MAYEUR bénéficie d'un crédit-temps d'un an à dater des 1^{er} octobre 2011, 2012, 2013, 2014 et 2015. En effet, l'intéressé s'est lancé dans une carrière de menuisier indépendant à temps plein.

Sachant qu'une interruption de carrière est limitée à cinq ans et en suivi de sa rencontre avec le Directeur gérant du 5 septembre 2016, l'intéressé sollicite et obtient en septembre 2016 la résiliation de son contrat de travail de commun accord à la date du 30 septembre 2016, sans indemnité ni délai de préavis.

5.1.3. **MOLENS Pascal**

Pascal MOLENS est entré au sein du Roman País le 1^{er} novembre 2011, comme ouvrier polyvalent avec spécialisation en menuiserie, en remplacement de Christian LUCAS, admis à la pré pension et pensionné le 1^{er} août 2019.

Absent pour maladie depuis le 19 novembre 2015, l'intéressé sollicite, par courrier recommandé du 2 septembre 2016, le lancement d'une procédure de reclassement dans le cadre d'une inaptitude définitive.

Conformément à la procédure légale, une surveillance médicale a été lancée auprès du service externe de prévention et de protection au travail. Au terme de l'examen médical effectué le 3 novembre 2016, Pascal MOLENS est déclaré définitivement inapte, corroborant le diagnostic du médecin traitant.

En conséquence, la Société signifie la rupture du contrat de travail pour cause de force majeure à caractère médical, à partir du 1^{er} décembre 2016.

Le 22 novembre 2016, les Directeur gérant et financier ont rencontré le Secrétaire régional de la FGTB, Pascal MOLENS ayant le statut de délégué syndical. En effet, de par cette fonction au sein de l'entreprise, l'indemnité de rupture serait légalement de 42 mois, augmentés de 3 mois et 12 semaines calculés sur la date d'entrée de l'intéressé.

Après négociations, l'indemnité de rupture est calculée au préavis légal, sans tenir compte de la fonction syndicale, et déduction faite du salaire payé en septembre, l'intéressé ayant pris ses jours de congés encore à prendre, soit un montant final brut ramené à 11,43% de l'indemnité initiale.

En complément de cet accord, une convention est signée avec le Secrétaire régional et Pascal MOLENS pour statuer que cette négociation clôture toute la procédure et qu'aucune action ultérieure ne sera intentée envers le Roman País.

5.2. Credit-temps - VAN LEUGENHAEGHE Yasmine

Le 23 août 2016, Yasmine VAN LEUGENHAEGHE, Adjointe à la Direction du Service technique, sollicite et obtient un accord pour un crédit-temps d'un cinquième temps dans le cadre d'un congé thématique.

La réduction du temps de travail est d'une durée de trois mois, à partir du 1^{er} septembre 2016.

Au vu de la situation particulière, les Directeur gérant et technique émettent un avis favorable, la définition de l'horaire étant établie entre la Direction et l'intéressée pour une planification cohérente de ses temps professionnels et privés.

Le 9 novembre 2016, Madame VAN LEUGENHAEGHE sollicite une prolongation de trois mois de ce crédit-temps, soit du 1^{er} décembre 2016 au 28 février 2017, avec maintien de l'horaire défini en accord avec la Direction.

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

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

En réunion du 17 juin 2015, les Administrateurs ont approuvé la proposition de soumettre Laurent DERNIE à une période d'essai de six mois dans la fonction d'Adjoint au Directeur financier, à dater du 1^{er} juillet 2015.

Au terme de cette période d'essai, et au vu de l'entière satisfaction du Directeur gérant et du Directeur financier, les Administrateurs confirment Laurent DERNIE dans ses fonctions à dater du 1^{er} janvier 2016.

En effet, durant la période d'essai, l'intéressé s'est positivement investi dans les différentes tâches confiées par le Directeur financier et a prouvé qu'il était apte à prendre des décisions et assumer des responsabilités répondant aux valeurs défendues par la Société.

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

En séance du 25 novembre 2015, le Conseil d'Administration a décidé l'engagement de Justin DENIS, en tant qu'employé comptable pour un contrat à durée déterminée de trois mois (du 1^{er} décembre 2015 au 29 février 2016).

Justin DENIS devait normalement présenter son travail de fin d'études en février 2016. Cependant, à la demande de son Maître de stage, il a dû en modifier le thème et le recommencer pour le présenter en septembre 2016. Le nouveau sujet du TFE sera basé sur les règles comptables dans le logement public wallon.

Sur base des rapports favorables de la hiérarchie (Directeurs gérant et financier) quant à l'intégration et au développement sur une période de temps réduite, les Administrateurs décident le 24 février 2016 de renouveler le CDD pour une durée de neuf mois (du 1^{er} mars 2016 au 30 novembre 2016).

Son engagement définitif est réexaminé en séance du Conseil d'Administration du mois de novembre 2016 sur base des avis de sa hiérarchie et la réussite de son travail de fin d'études.

En novembre 2016, suite à la demande du maître de stage de Justin DENIS, un chapitre complémentaire à son travail de fin d'études doit être rédigé. En effet, le sujet du logement public étant abordé pour la première fois dans l'établissement scolaire, un intérêt particulier est démontré au sein de l'institution.

En conséquence, et la loi du 3 juillet 1978 sur les contrats de travail le permettant pour motifs légitimes, les Administrateurs décident le 23 novembre 2016 de :

- renouveler le CDD pour une période de trois mois (du 1^{er} décembre 2016 au 28 février 2017) ;
- réexaminer l'engagement définitif en séance du mois de février 2017, engagement définitif dépendant des avis de sa hiérarchie et de la réussite de son travail de fin d'études.

5.3.3. Service social

Le 30 mars 2016, la Société wallonne du Logement accuse réception des documents dans le cadre de la circulaire 2016/01 « *Le référent social et les modalités d'accompagnement du ménage accompagné. Rapport d'activités 2016.* »

La Tutelle demande en retour de lui transmettre la désignation de Julie BOURLARD et Véronique PICKAERT en tant que « référentes » sociales afin de valoriser leur travail d'accompagnement individuel et ainsi pouvoir justifier une grande partie de la subvention ménages accompagnés.

En effet, même si seul 1,5 ETP est subsidié par la Wallonie, les quatre assistants sociaux réalisent cette mission de référent social (pédagogie de l'habitat, suivi de l'arriéré, gestion des conventions-cadres et des ménages accompagnés...).

5.3.4. Service technique - Superviseur de chantiers

En septembre 2015, le Conseil d'Administration a décidé l'engagement de Virginie GUYAUX, en tant que Superviseur de chantier pour le bureau d'études pour un contrat à durée déterminée de six mois (du 1^{er} octobre 2015 au 31 mars 2016).

Sur base des rapports favorables de la hiérarchie (Directeurs gérant et technique) et considérant que l'intéressée est désireuse de poursuivre son intégration et sa mission au sein de la Société, les Administrateurs décident le 23 mars 2016 de renouveler le CDD pour une durée de six mois (du 1^{er} avril 2016 au 30 septembre 2016).

En septembre 2016, sur base de la confirmation des rapports favorables des Directeurs gérant et technique et de ses collègues de travail, les Administrateurs décident d'engager Virginie GUYAUX à durée indéterminée à partir du 1^{er} octobre 2016.

5.3.5. Service technique - Planning

Entrée le 1^{er} janvier 2000, Sabine RAYEZ, initialement concierge et responsable de l'entretien des bureaux, a sollicité un changement dans ses attributions de travail, sa santé ne lui permettant plus d'effectuer des tâches physiques.

En accord avec le Président, le Directeur gérant a décidé de lui proposer une période d'essai de trois mois au planning de la Régie technique, permettant un suivi plus rapide des appels et une fixation des rendez-vous dans les heures suivant l'appel des locataires. Elle assure aussi le suivi de la gestion journalière des plannings en collaboration avec les chefs d'équipe.

Au terme de ces trois mois, le Directeur gérant a constaté que l'intéressée accomplit son travail à l'entière satisfaction de ses supérieurs hiérarchiques.

En conséquence, le Conseil d'Administration, réuni le 27 janvier 2016, décide unanimement de maintenir Sabine RAYEZ dans ses nouvelles fonctions et de lui octroyer le statut d'employée avec effet au 1^{er} janvier 2016.

5.3.6. Régie technique - Réorganisation interne suite au départ du Contremaître - Chefs d'équipe

En mars 2015, le Conseil d'Administration a émis un avis favorable pour la mise en place de chefs d'équipe, suite au départ du Contremaître.

Ainsi, depuis le 1^{er} avril 2015, quatre équipes fonctionnent au sein de la Régie technique, à savoir :

- 2 équipes « *rénovations* », sous la responsabilité de Michele LUCHESE et Alain HINDRYCKX ;
- 2 équipes « *entretiens journaliers* », sous la responsabilité de Philippe BASTIEN et Eric HOYAS.

Conformément à la décision prise en réunion du Conseil d'Administration du 30 septembre 2015, une deuxième période d'essai de six mois s'est terminée le 31 mars 2016.

Cette réforme de la Régie technique a régulièrement été auditée par un service de formation extérieure. Ainsi, en septembre 2015, les quatre chefs ont reçu une formation adaptée aux besoins constatés pendant leurs six premiers mois de travail dans cette fonction. En décembre 2015, ils ont également été briefés sur les méthodes d'évaluation de leur personnel. En janvier 2016, un coaching individuel a été mis en place pour définir des plans d'actions personnalisés en vue de leur évaluation finale en avril 2016.

Au terme de ce processus, le formateur a remis un avis favorable pour les 4 chefs d'équipe, en confortant l'organe de gestion dans ce choix audacieux de réorganisation générale de la Régie. Chaque membre du personnel connaît ainsi ses points forts et a défini un plan pour développer ses points les plus faibles.

Le 27 avril 2016, le Conseil d'Administration confirme la désignation des quatre chefs d'équipe dans leurs responsabilités respectives avec effet au 1^{er} avril 2016.

5.3.7. Régie technique - Réorganisation interne suite au départ du Contremaître - Chefs d'équipe adjoints

Depuis la mise en place des quatre équipes au sein de la régie technique, deux membres du personnel se sont mis en évidence, dans l'appui logistique et professionnel de leurs chefs d'équipe.

Ainsi, au sein des deux équipes « *rénovations* », Jean-Pierre WINCQ, ouvrier entré à la Société le 1^{er} janvier 2003, a suppléé son chef durant ses absences. Il est aussi de bon conseil dans la gestion des travaux de rénovation de nos logements.

Au sein des équipes « *entretiens quotidiens* », Didier BONNOT, ouvrier entré au Roman Pays le 1^{er} novembre 2011, est le relais idéal entre l'équipe « *états des lieux* » et le chef d'équipe. Il est également un relais avec le service « *locations* », via le responsable de la Régie, pour la planification des remises en location après travaux.

En conséquence, sur proposition de la Direction, les Administrateurs jugent opportun de valoriser ces deux membres du personnel, qui se sont personnellement investis sans aucune demande particulière de leur hiérarchie, à partir du 1^{er} septembre 2016.

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

En mars 2016, le Conseil d'Administration constate que Luc MORIMONT est absent depuis plus de trois mois et ne connaît pas encore la date de reprise de son travail suite à une importante opération du dos.

Afin de pallier à cette absence de longue durée, les Président et Directeur gérant ont analysé la réserve de candidats et proposent d'engager sous contrat de remplacement, Olivier MOTTART, de Waterloo, classé en deuxième position lors du recrutement d'une fonction similaire, à savoir ouvrier polyvalent avec spécialisation en plomberie/chauffage (Conseil d'Administration du 16 décembre 2015) pour un contrat de remplacement.

En avril 2016, les Administrateurs sont informés que Luc MORIMONT doit, à la demande de l'INAMI, reprendre le travail dès le 1^{er} mai 2016 ; toutefois, le certificat médical mentionne qu'il ne peut exécuter des travaux nécessitant de soulever des charges supérieures à 20 kilos.

Un autre ouvrier de la Régie technique, Pascal MOLENS étant également absent et couvert par un certificat médical de longue durée, les Administrateurs octroient le 27 avril 2016 un deuxième contrat de remplacement à Olivier MOTTART afin d'assister Luc MORIMONT dans sa reprise.

En effet, depuis son entrée en service le 1^{er} avril 2016, Olivier MOTTART satisfait aux demandes de sa hiérarchie et s'est positivement intégré dans son équipe de travail.

En novembre 2016, au vu de la cessation de contrat de Pascal MOLENS (voir point 5.1.3.), et considérant les rapports favorables de la hiérarchie, deux options se présentent aux Administrateurs :

- a) proposer un second contrat à durée déterminée de six mois, du 1^{er} décembre 2016 au 31 mai 2017, afin de garder l'unicité dans la procédure d'engagement ;
- b) opter directement pour un contrat à durée indéterminée, à partir du 1^{er} décembre 2016, une place vacante étant ouverte dans la Régie technique et l'intéressé ayant déjà effectué toute la procédure d'engagement pour une fonction au sein de la Régie.

L'engagement couvrirait également la période de prépension de Christian LUCAS.

Afin de maintenir l'équité dans les engagements, les Administrateurs, à l'unanimité, décident de retenir la proposition a) et d'octroyer à Olivier MOTTART un contrat à durée déterminée de six mois, du 1^{er} décembre 2016 au 31 mai 2017.

5.3.9. Régie technique - Ouvrier d'entretien (bâtiment / maçonnerie)

Conformément à la décision prise en réunion de Conseil d'Administration du 23 mars 2016, une procédure a été initiée en vue de l'engagement d'un ouvrier polyvalent avec spécialisation en bâtiment/maçonnerie. Cet engagement pourvoit au remplacement de Samuel ABRAHAMOWICZ (voir point 5.1.1).

Suite aux parutions sur les sites habituels (Roman País, Forem, SWL et UVCW), les candidat(e)s devaient déposer leurs dossiers pour le 13 avril 2016 au plus tard.

Après analyse des 139 curriculum vitae reçus :

- 22 candidats ont été convoqués afin de présenter l'examen écrit ;
- 117 ont été refusés.

L'examen écrit s'est déroulé le 1^{er} juin 2016, sur base d'un questionnaire à choix multiples. Sur les 22 candidats convoqués, 13 se sont présentés.

A l'issue de cette épreuve, 10 candidats ont été invités à effectuer une épreuve pratique.

Cette épreuve s'est déroulée les 8 et 9 juin 2016. Avant l'entretien avec le chef d'équipe, chaque candidat a préparé un travail de polyvalence pour permettre d'analyser ses compétences : démontage d'une pergola usagée, rénovation de la terrasse et de son égouttage et pose d'une nouvelle clôture en fond de jardin. Le travail préparatoire nécessitait la description du matériel à commander, le schéma d'égouttage, les consignes de sécurité sur le chantier.

Après audition des candidats, quatre ont été convoqués pour rencontrer, le 15 juin 2016, le jury de recrutement, à savoir :

- Antoine HEYMANS (23 ans), de Nivelles ;
- Anthony LECLERCQ (33 ans), de Viesville ;
- Florian VANDER HASSELT (21 ans), de La Louvière ;
- Nicolas VAN POUCKE (30 ans), de Feluy,

qui ont obtenu les résultats suivants :

1.	Antoine HEYMANS	75 %
2.	Nicolas VAN POUCKE	70 %
3.	Florian VANDER HASSELT	55 %
4.	Anthony LECLERCQ	40 %

Au terme de la procédure, sur proposition du jury, les Administrateurs retiennent la candidature d'Antoine HEYMANS de Nivelles, pour un contrat à durée déterminée de 6 mois avec prise d'effet le 1^{er} juillet 2016, renouvelable par un deuxième contrat à durée déterminée de 6 mois sous réserve de l'évaluation de l'intéressé au terme des six premiers mois de travail. Nicolas VAN POUCKE et Florian VANDER HASSELT, ayant obtenu un résultat supérieur à 50% seront versés dans la réserve de recrutement.

Le 21 décembre 2016, sur base des rapports favorables de la hiérarchie (Directeurs gérant et technique) et l'intérêt de l'intéressé à poursuivre sa carrière au sein de la Société, les Administrateurs décident de renouveler le contrat à durée déterminée pour une durée de six mois (du 1^{er} janvier 2017 au 30 juin 2017).

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

En séance du 16 décembre 2015, le Conseil d'Administration a décidé l'engagement de Thibaut DUBOIS, en tant qu'ouvrier polyvalent avec spécialisation en plomberie/chauffage pour un contrat à durée déterminée de six mois (du 1^{er} janvier 2016 au 30 juin 2016).

Sur base des rapports favorables de la hiérarchie (Directeurs gérant et technique) et l'intérêt de l'intéressé à poursuivre sa carrière au sein de la Société, les Administrateurs, réunis en séance du 15 juin 2016, décident de renouveler le contrat à durée déterminée pour une durée de six mois (du 1^{er} juillet 2016 au 31 décembre 2016).

Le 21 décembre 2016, sur base des rapports favorables de la hiérarchie (Directeurs gérant et technique et Chef d'Equipe), les Administrateurs décident d'engager Thibaut DUBOIS à durée indéterminée à partir du 1^{er} janvier 2017.

5.3.11. Formation CEFA - Stage en entreprise

Pour mémoire, 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 qui répondent au rôle social du Roman País n'entraînent pas un engagement au terme de la période scolaire.

Le 14 janvier 2016, Luca APRILE sollicite de la Société l'autorisation d'effectuer son stage « CEFA » en menuiserie au sein de la Régie technique du Roman País.

Luca ayant déjà travaillé en tant qu'étudiant lors des deux dernières années et ayant donné entière satisfaction au sein de l'équipe intégrée, sa demande est acceptée à l'unanimité par les Administrateurs en séance du 27 janvier 2017.

5.3.12. Formation IFAPME - Stage en entreprise

Un stagiaire ayant terminé et réussi son cursus scolaire et professionnel en juin 2016, le Directeur gérant a rencontré Florian VANDER HASSELT (21 ans, de La Louvière) qui avait été classé en troisième position lors du recrutement d'un ouvrier polyvalent. Néanmoins, le parcours de l'intéressé avait touché le Jury de recrutement (voir point 5.3.9).

Sur base de cette proposition, Florian VANDER HASSELT obtient l'opportunité de terminer ses deux années de scolarité manquantes à son curriculum vitae, tout en approfondissant ses connaissances et compétences en maçonnerie. Le stage de deux ans s'effectue via l'IFAPME.

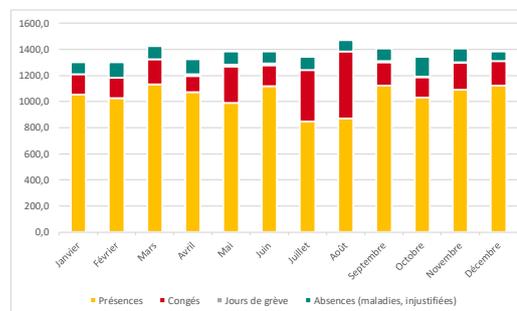
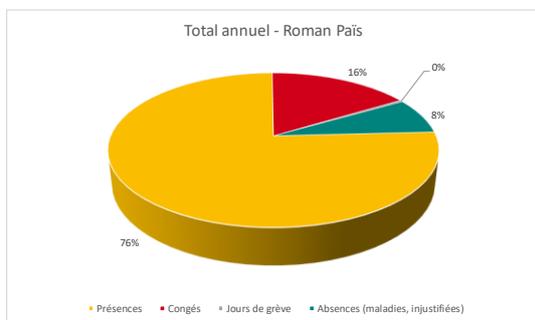
5.4. Service technique - Régie - Suivi mensuel

Le 25 janvier 2015, les Administrateurs ont analysé 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.

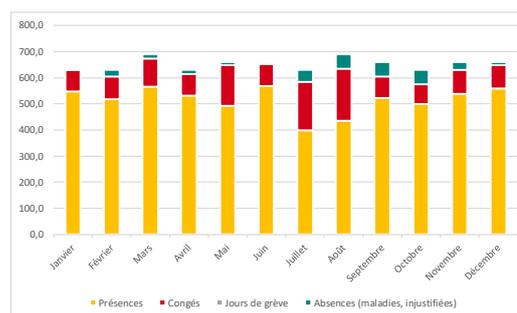
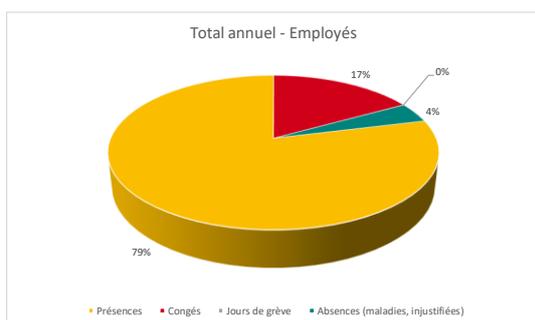
Les critères sont les suivants :

- **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	6300,5	1386,5	56	913	8656
Pourcentage	73 %	16 %	1 %	10 %	
Moyenne mensuelle	525	116	5	76	722



Employés	Présences	Congés	Grèves	Absences	Total
Total	6179	1319	3	329	7830
Pourcentage	79%	17%	0%	4%	
Moyenne mensuelle	515	110	0	27	653



Rendez-vous

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Problèmes résolus	430	454	488	404	485	363	339	324	407	506	522	438
Travaux en cours (*)	58	73	38	52	70	68	67	60	76	81	88	32
RDV non respectés (**)	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Totaux	489	527	524	457	555	431	406	384	483	587	610	471

(*) **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

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Courriers reçus	35	17	24	27	30	32	20	12	21	57	57	30
Plaintes (*)	2	3	2	3	1	3	1	0	1	0	0	1

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

5.5. Elections sociales - Renouvellement du Comité pour la prévention et la protection au travail

Conformément à la législation sociale, les élections du Comité pour la Prévention et la Protection au Travail se sont déroulées le 13 mai 2016, pour le Collège électoral « ouvrier ». En effet, pour le Collège « employé », la procédure a été interrompue avant la date des élections, seuls deux candidats s'étant présentés pour deux postes à pourvoir.

Le nouveau comité se compose comme suit :

- Employés : Mathieu CLAES, Benoît VANCUTSEM,
- Ouvriers : Sebastiano ZIDDA, Raphaël DYSSLEER, Effectifs, Christian BUSSCHOT, Pascal MOLENS, Suppléants.

La première réunion du CPPT s'est tenue le 20 juin 2016, soit, conformément à la législation, au plus tard dans les 30 jours qui suivent l'expiration du délai de recours.

Lors de ces réunions, la Société est représentée par les Directeurs gérant, financier et technique, auxquels se joint la Conseillère en Prévention, Nathalie DEBAUQUE.

En ce qui concerne la délégation syndicale « Ouvriers », la Centrale Générale a informé la Direction le 19 mai 2016, qu'elle sera composée pareillement à la représentation au CPPT.

5.6. Centre public d'Action sociale de Braine-l'Alleud - Collaboration « Article 60 »

Le 4 octobre 2016, le Centre public d'Action sociale de Braine-l'Alleud propose à la Société la formule d'embauche sur le principe de l'« Article 60 ».

Pour mémoire, la formule permet de disposer de personnel à temps plein pour une somme mensuelle de 1.069,00 €, sans cotisation patronale et toutes les formalités administratives étant à charge du CPAS.

En séance du 26 octobre 2016, le Directeur gérant rappelle aux Administrateurs que de telles procédures ont déjà été mises en application précédemment. Néanmoins, les sept CPAS disposant de personnel apte à remplir ces conditions, et vu les procédures d'embauche mises en place au lendemain des audits de la Société wallonne du Logement, il appert inopportun de recourir à cette formule.

Considérant également que suivre sept personnes en formation ne serait pas productif pour la Société, les Administrateurs décident, à l'unanimité, de décliner la proposition du CPAS de Braine-l'Alleud.

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

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 - Vacance d'un Administrateur

Le 25 mai 2016, la Ville de Nivelles informe la Société que son Conseil communal, réuni en séance du 23 mai 2016, a acté la démission de Margaux NOTHOMB de ses fonctions d'Administratrice des Habitations sociales du Roman País.

Le Conseil communal propose également la désignation de Claudine THEYS, en tant que nouvelle Administratrice représentant la Ville de Nivelles.

Conformément à l'article 25 des Statuts, le Conseil d'Administration désigne provisoirement un nouvel Administrateur le 25 mai 2017, dont la nomination est ratifiée par l'Assemblée générale de juin 2016

En conséquence, Claudine THEYS siège au Conseil d'Administration depuis le mois de juin 2016, après avoir signé le code de déontologie et la déclaration individuelle d'appartenance.

Cette nomination a, par ailleurs, été ratifiée lors de l'Assemblée générale du juin 2016.

6.2. Union des Villes et Communes de Wallonie - Remplacement d'un membre du Comité permanent des SLSP

Le Comité permanent des SLSP au sein de l'Union des Villes et Communes de Wallonie est composé à parts égales de Directeurs gérants et Représentants communaux. La composition répond aussi à une représentativité de la diversité des SLSP et à équilibre politique.

Précédemment, le Roman País était représenté au Comité permanent par Philippe BOUFFIOUX, sur proposition politique du MR.

Par courriel du 3 juin 2016, Tom DE SCHUTTER, Directeur du Département du développement territorial de l'Union des Villes et Communes de Wallonie informe la Société avoir reçu une information du MR souhaitant le remplacement de Philippe BOUFFIOUX au sein du Comité permanent des SLSP de l'UVCW par Claudine THEYS, qui remplace l'intéressé au sein du Conseil d'Administration.

En conséquence, Tom DE SCHUTTER sollicite la désignation officielle de Claudine THEYS par le Conseil d'Administration du Roman País en remplacement de Philippe BOUFFIOUX.

Le 15 juin 2016, les Administrateurs décident de la présentation de la candidature de Claudine THEYS en tant que remplaçante d'un membre du Comité permanent des SLSP au sein de l'UVCW par vote à bulletin secret, par 11 « OUI », 1 « NON » et 4 « ABSTENTIONS ».

6.3. Commissaire de la Société wallonne du Logement

Le 23 novembre 2016, le Président informe les Administrateurs que Sylvie DERRE, Commissaire de la Société wallonne du Logement sera remplacée dans ses fonctions au sein du Roman País, à partir du 1^{er} janvier 2017, par Pascal ABANDONNÉ.

Ce nouveau changement intervient à la suite d'une modification de l'horaire de Sylvie DERRE, dont le panel des SLSP a été revu par la Société wallonne du Logement.

Les Administrateurs regrettent que la Société n'ait pas été concertée d'autant que Sylvie DERRE était en place depuis un an à peine, aucun Commissaire n'ayant exercé un mandat complet de 5 ans depuis leur installation respective.

En mars 2017, le nouveau Commissaire sera déchargé de sa fonction au Roman País, étant chargé d'une mission de Commissaire spécial auprès d'une autre SLSP. Il sera remplacé dès le 1^{er} avril 2017 par Olivier VANDENHOUTE.

6.4. Comité d'attribution - Remplacement d'un Membre

Le 6 janvier 2016, Stéphane MAHAUDEN, membre du Comité d'Attribution, informe le Roman País de sa démission dudit Comité pour cause d'incompatibilité avec le mandat de Conseiller de l'Action sociale qu'il exercera dès le 1^{er} avril 2016.

Le 6 janvier 2016 également, la Société reçoit un courrier de Daniel FELIX, demeurant à Tubize et confirmant son apparentement politique « PS », courrier dans lequel il se propose de remplacer Stéphane MAHAUDEN dès la fin de son mandat.

Le 27 janvier 2017, Les Administrateurs actent la démission de Stéphane MAHAUDEN avec effet au 31 mars 2016 et élisent, par vote à bulletins secrets, Daniel FELIX comme nouveau membre du Comité d'Attribution à dater du 1^{er} avril 2016, par 13 « OUI », 0 « NON » et 2 « ABSTENTIONS »

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

Le 15 septembre 2016, le Président du CCLP informe le Roman País de la démission de Dino GRASSI pour raisons personnelles en tant que membre du Comité consultatif des Locataires et Propriétaires.

Dino GRASSI remercie le Comité et la Société pour l'expérience partagée au cours des quatre dernières années.

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

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

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

Le 7 juin 2016, la Société wallonne du Logement informe le Roman País avoir pris note que le prix de cession, fixé après négociation à 21.905.967,00 € était la proposition définitive d'achat émise par la Société pour les Clos de la Bruyère à Tubize.

Le Conseil d'Administration de la Société wallonne du Logement souhaite, avant de prendre position sur ce prix, entendre une délégation de deux ou trois personnes du Conseil d'Administration du Roman País lors de la Commission politique du Logement prévue le lundi 20 juin 2016.

Lors de la réunion du 15 juin 2016, sur proposition du Président, le Conseil d'Administration décide que le Roman País soit représenté par Michel JANUTH, Pierre HUART, Vice-Président et le Directeur gérant lors de cette rencontre avec la Commission du Conseil d'Administration de la Société wallonne du Logement.

Le 17 novembre 2016, le Roman País est informé que le Conseil d'Administration de la Société wallonne du Logement a marqué son accord sur le prix de cession. Toutefois, un financement, tel que sollicité par la Société, sur 30 ans n'est pas autorisé selon le règlement actuel des avances.

Plusieurs possibilités sont envisageables :

1. soit solliciter une avance sur 20 ans pour financer la cession des Clos : le règlement des avances de la SWL le permet ;
2. soit si l'avance sur 30 ans octroyée par la SWL est toujours souhaitée, le règlement des avances doit être modifié. Il a déjà été transmis au Cabinet du Ministre du Logement, mais il est impossible de déterminer quand le nouvel arrêté sera adopté ;
3. soit solliciter un prêt via un organisme bancaire extérieur auquel cas une autorisation expresse de la SWL est nécessaire (art. 163, § 1^{er}, 1^o, C.W.L.).

Le Directeur gérant explique aux Administrateurs réunis le 23 novembre 2016 que l'avance (ou prêt) en 30 ans est absolument nécessaire pour la bonne gestion financière de la Société.

La Société wallonne du Logement étant l'interlocuteur privilégié des SLSP pour les financements, les Administrateurs décident d'interpeller le Ministre pour bénéficier de cette dérogation (option 2). Si cette solution n'était pas possible, il reviendrait de réaliser un marché public auprès du secteur bancaire privé (option 3). Dans tous les cas, l'option 1 n'est financièrement pas envisageable pour l'équilibre financier.

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

Le 23 décembre 2015, Alain ROSENOER, Directeur général de la Société wallonne du Logement, informe les sociétés de logement quant au suivi de la problématique des surloyers :

« Complémentairement à la lettre du Ministre du Logement transmise à toutes les sociétés, je souhaite vous communiquer les éléments suivants :

1. Sauf exception, seuls les locataires dont le bail a été signé avant 2008 sont potentiellement considérés.
2. Le problème, né de l'arrêt du CE, est activement étudié au sein de la SWL, en concertation avec les représentants des SLSP et sous l'autorité du Cabinet du Ministre du Logement.
3. Une circulaire proposant de modalités d'actions concrètes aux SLSP est en cours d'élaboration, mais le dossier est complexe et ses implications multiples.
4. L'identification des surloyers devant faire l'objet d'un éventuel remboursement représente une tâche considérable pour les SLSP, malgré le support de leurs sociétés informatiques.
5. La question ne sera donc pas résolue immédiatement.
6. Dans l'intervalle, il convient toutefois de rassurer les locataires concernés : les montants qui leur seraient dus leur seront remboursés dès que possible, et ce, sans qu'ils aient de démarche particulière à initier.
7. Jusqu'à la détermination d'un nouveau calcul de loyer, les usagers sont invités à s'acquitter normalement de celui qui repose sur le calcul tel qu'il leur a été adressé avant le 15 décembre 2015.
8. En contrepartie, il est demandé aux SLSP de surseoir provisoirement aux poursuites liées à un contentieux qui naîtrait d'une réduction spontanée de son loyer par un locataire s'estimant lésé ; le temps de voir clair sur la question.

Il a été convenu avec l'AWAL de lister ensemble tous les points que nous sommes censés résoudre. Ceux-ci seront repris dans une circulaire en cours d'élaboration et dont nous veillerons à sécuriser le contenu juridique.

Nous avons également convenu d'organiser un Comité stratégique (SLSP, UVCW et SWL) prochainement. Nous nous concertons avec vos représentants et continuerons à le faire, tout au long de ce processus, en respectant les droits des locataires, mais en veillant également à ne pas aggraver les difficultés financières du Secteur. »

Le 12 janvier 2016, le Directeur général de la Société wallonne du Logement demande à toutes les SLSP de lui communiquer pour le 15 janvier 2016 au plus tard :

- les compléments de loyers pour chambres excédentaires réclamés annuellement aux locataires pour les années 2013, 2014 et 2015, mais ce, uniquement pour les baux antérieurs au 1^{er} janvier 2008
- le montant mensuel des compléments de loyers pour chambres excédentaires réclamés aux locataires en janvier 2016 et ce, également, uniquement pour les baux antérieurs au 1^{er} janvier 2008.

Le mercredi 20 janvier 2016, Olivier DECHENNE, Directeur gérant de Centr'Habitat et Président d'AWAL, informe les SLSP qu'il a pu rencontrer Alain ROSENOER et qu'un courrier devrait être adressé à toutes les SLSP, courrier reprenant les points ci-après :

- arrêt des prélèvements des surloyers sur les contrats antérieurs au 1^{er} janvier 2008 ;
- préparation de la routine de calcul pour rembourser les cas indiscutables (tels que présentés au comité stratégique) ;
- pour le reste, il faudra patienter, mais le Gouvernement wallon va, semble-t-il, régler un maximum de cas. L'application du nouvel Arrêté du Gouvernement wallon ne sera dans le meilleur des cas que pour le 1^{er} avril 2016.

Le 21 janvier 2016, la Société wallonne du Logement transmet aux SLSP une circulaire décrivant les premières mesures à prendre par les SLSP en vue de se conformer à la nouvelle situation juridique.

Situation actuelle :

Les locataires sociaux sont désormais régis, depuis le 1^{er} janvier 2013, par deux réglementations différentes selon que leur bail ait été signé avant ou après le 1^{er} janvier 2008.

Il convient donc de se référer aux dispositions de l'Arrêté du 25 février 1999 pour toute décision prise à l'endroit de locataires dont le bail, à durée indéterminée, a été conclu avant le 1^{er} janvier 2008. Les circulaires SWL relatives à cette réglementation retrouvent donc, pour les locataires, toute leur pertinence, notamment en ce qui concerne le logement proportionné, le loyer (surloyer, déplaçonnement) ou l'attribution par mutation.

Sur le plan juridique :

L'annulation a donc pour conséquence, l'obligation, pour les SLSP, de rétrocéder aux locataires concernés la différence de surloyer existant entre les deux règles.

Les questions juridiques susceptibles de conditionner les règles de remboursement sont encore actuellement à l'étude.

Sur le plan pratique :

Il est proposé aux SLSP d'inviter les locataires concernés de suspendre dès le 1^{er} février 2016, le versement du surloyer. (Seuls les locataires disposant d'un bail à durée indéterminée conclu avant le 1^{er} janvier 2008 sont concernés).

Remboursements :

Première phase → les SLSP rembourseront :

- des locataires, qui depuis le 1^{er} janvier 2013, n'ont jamais bénéficié de plus d'une chambre excédentaire
- des locataires qui n'ont reçu aucune proposition de déménagement vers un logement situé dans la Commune (entité) du logement qu'ils occupent
- des locataires qui, en décembre 2012, s'acquittaient déjà d'un surloyer
- trésorerie ; une demande de versement d'un montant équivalent aux sommes à rembourser peut être introduite auprès de la SWL qui pourra ainsi avancer ces sommes via un prélèvement en compte courant. Avec l'accord du locataire, une compensation peut intervenir entre les montants à rembourser et le montant d'une éventuelle dette locative non contestée.

Deuxième phase → l'analyse approfondie des conséquences de l'annulation de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014 permettra de déterminer avec certitude les autres catégories de locataires à qui des surloyers versés doivent être restitués.

Intervention régionale : le Ministre du Logement s'est engagé à assurer une intervention de la Région pour couvrir les montants à rembourser aux locataires.

Nouvelle réglementation : le Ministre du Logement a annoncé sa volonté de soumettre prochainement au Gouvernement un nouveau régime, dénué de caractère rétroactif, en vue d'inciter à une meilleure occupation du parc locatif.

Le 28 janvier 2016, le Comité Directeur de l'AWAL se réunit en présence de trois sociétés informatiques pour évaluer les impacts juridiques de la mise en œuvre de l'arrêt du Conseil d'Etat d'annuler l'Arrêté du Gouvernement wallon du 9 janvier 2014. En effet, la volonté de traiter rapidement et équitablement cette problématique dans un contexte de tension grandissante des demandes de certains locataires et de certains Conseils d'Administration des SLSP est unanime.

Les risques et incertitudes générés par la suppression de cet AGW avec effet rétroactif sont importants, comme en attestent les nombreux cas pratiques mis en lumière au cours de cette réunion. Tout le contexte juridique ayant été modifié avec effet rétroactif, il est notamment jugé trop dangereux de tenir compte d'éventuelles demandes de mutations introduites après le 1^{er} janvier 2013.

Dès lors, afin d'assurer la meilleure équité possible entre les locataires, il a été décidé de n'appliquer un surloyer, aux baux conclus avant le 1^{er} janvier 2008, que dans les cas incontestables où un locataire a refusé une mutation (ou n'a pas répondu à cette proposition) avant le 1^{er} janvier 2013.

Pour ces cas et uniquement pour ces cas, un recalcul mensuel de la proportionnalité sera mis en œuvre pour déterminer le montant à rembourser aux locataires concernés.

Les autres baux conclus avant le 1^{er} janvier 2008 feront l'objet d'un remboursement complet des montants perçus du surloyer.

Dans la pratique (pour les baux conclus avant le 1^{er} janvier 2008 uniquement) :

- si aucune proposition de mutation n'a été réalisée dans le respect de l'AGW de 1999 avant le 31 décembre 2012, les surloyers sont supprimés au 1^{er} février ou 1^{er} mars 2016 selon les possibilités des SLSP concernées ;
- si une proposition de mutation a été faite avant le 31 décembre 2012 et un surloyer payé avant le 31 décembre 2012, les surloyers sont recalculés mensuellement en fonction des termes de l'AGW de 1999 concernant les règles de proportionnalité et de composition de ménage. Un surloyer sera toujours réclamé dans les limites de l'AGW de 1999 ;

Dès lors, le recalcul du loyer 2016 tiendra compte de ces paramètres, de même que le montant à rembourser aux locataires concernés.

Il n'est pas tenu compte des autres aspects de l'AGW de 1999 (déplafonnement, mutation) compte tenu des risques juridiques que comporterait une application rétroactive de l'AGW de 1999.

Un mode opératoire est mis en œuvre par les sociétés informatiques pour respecter ces principes. Cette routine de calcul traitera directement et au plus juste l'ensemble des cas de remboursement et permettra de disposer d'une évaluation budgétaire correcte de la situation, gagnant ainsi une étape sur la proposition faite dans la circulaire SWL.

A court terme, les montants à rembourser devront faire l'objet d'une compensation par un versement équivalent de la SWL sur les comptes des SLSP.

Pour ce qui est de « l'autorisation de compensation » des dettes des locataires dont question dans la circulaire SWL, il est unanime que ceci peut être considéré comme automatique et ne pas faire l'objet d'une demande d'autorisation spécifique, étant entendu que cette compensation est d'application de longue date dans les SLSP, cette situation étant bien connue des locataires.

Le Président de l'AWAL a pu avoir une conversation téléphonique avec le Chef de Cabinet de du Ministre du Logement pour lui exposer le point de vue, de l'association qui se réjouit de disposer d'une procédure et donc prochainement d'un montant chiffré d'impact budgétaire, qu'il a confirmé souhaiter porter rapidement au Gouvernement wallon.

Il a également demandé à l'AWAL d'adresser ces propositions officiellement à la SWL tout en l'informant via une copie d'information.

Il a certifié que les modalités de remboursement étaient un problème interne au secteur qui ne serait pas remises en question par son Cabinet.

Cependant les procédures en place imposent de demander l'avis de la SWL sur la question.

Cette communication a donc été transmise à la SWL comme convenu avec Monsieur le Chef de Cabinet.

Le Président de l'AWAL recommande aux SLSP de faire valider cette procédure par leurs Conseils d'Administration respectifs.

Le comité permanent des SLSP auprès de l'Union des Villes et Communes de Wallonie en a également accepté les principes.

D'autre part, la Société wallonne du Logement a transmis au Roman Pais, la copie du courrier qu'elle a adressé à Paul FURLAN, Ministre du Logement le 5 février 2016.

Dans votre courrier du 25 janvier dernier, vous sollicitiez, de la Société wallonne du Logement, une estimation plus précise des montants à rembourser aux locataires concernés par l'annulation de l'Arrêté sous objet.

Une nouvelle demande en ce sens a donc été adressée aux SLSP.

Les hypothèses sur lesquelles reposent les montants détaillés en annexe, sont les suivantes :

- *ne sont concernés que les locataires dont le bail date d'avant le 1^{er} janvier 2008 ;*
- *pour les locataires qui s'acquittaient déjà d'un surloyer au 31 décembre 2012 en application de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25. février 1999, remboursement de la différence entre les montants fixés par l'AGW précité et ceux effectivement versés fixé en application de l'AGW du 9 janvier 2014 ;*
- *pour tous les autres : remboursement intégral des surloyers versés, indépendamment du fait qu'une proposition conforme au dispositif de l'AGW de 1999 leur ait été faite ou non entre le 1^{er} janvier 2013 et le 31 décembre 2015;*

Compte tenu :

- *de l'insistance de leurs locataires à se voir rembourser immédiatement les montants en question ;*
- *de la difficulté que rencontrent certaines sociétés locales à identifier les locataires en fonction des spécificités de chaque proposition de logement intervenue pendant la période d'application de la réglementation annulée ;*
- *du sentiment d'iniquité que pourrait faire naître, chez les locataires, une limitation des remboursements fondés sur des critères trop complexes, les sociétés de logement, représentées au sein du Comité stratégique, souhaitent procéder dès à présent au remboursement des surloyers à leurs locataires, selon les critères définis ci-dessus, sans attendre les résultats de l'analyse juridique actuellement en cours à l'initiative de la SWL.*

Pour l'ensemble de la période s'étendant de 2013 à 2015 inclus, le total calculé par les SLSP s'élève globalement à 25.740.138,46 euros.

Pour des motifs d'équité, certaines sociétés souhaiteraient par ailleurs faire bénéficier de remboursements, d'autres catégories de locataires, notamment les locataires entrés dans un logement social avant le 1^{er} janvier 2008 et qui ont signé un nouveau bail après cette date en raison d'un déménagement, à la demande de leur SLSP, pour cause de travaux lourds, par exemple.

Elles s'engagent néanmoins à prendre elles-mêmes en charge la différence entre les montants qu'elles feraient le choix de rembourser et ceux que les conclusions de l'analyse juridique en cours leur permettraient de réclamer auprès du Gouvernement, sur base de justificatifs probants.

A noter que la question des éventuels intérêts de retard n'a pu être prise en considération à ce stade. Ce point fera l'objet d'une attention particulière de la part du bureau d'avocats chargé de remettre un avis à la SWL sur l'ensemble des questions susceptibles d'entraîner des litiges. Il en va de même pour le sort à réserver au manque à gagner occasionné, à partir de janvier 2016, aux SLSP, par l'annulation de l'Arrêté du 9 janvier 2014. »

Dans la pratique, au niveau de la Société :

- les locataires concernés ont reçu un nouveau décompte de loyer envoyé dès le 3 février 2016, d'application au 1^{er} février 2016 ;
- les locataires ayant déjà payé leur loyer avec un surloyer ont été remboursés de la différence ;
- en matière de contentieux, pour le mois de janvier 2016, seuls 4 locataires ont directement déduit leur surloyer ;
- les comptes « *clients* » ont été établis en vue des remboursements aux différents locataires concernés ;
- afin de maintenir un équilibre financier entre les recettes et les dépenses mensuelles (fournisseurs, précompte, ONSS, salaires...), les remboursements commencent dès le mois de mars 2016 et sont étalés sur une période de quatre mois, soit en moyenne 300.000,00 € par mois. Pour être le plus objectif possible, les remboursements sont opérés par ordre alphabétique, toutes Communes confondues (hormis les Clos de la Bruyère qui sont gérés de façon indépendante).

Le 24 février 2016, le Conseil d'Administration ratifie la procédure mise en place par le Directeur gérant.

6.8. Code wallon du Logement et de l'Habitat durable - Avant-projet de décret modificatif

Avec la 6^{ème} réforme de l'Etat, le Gouvernement wallon voit sa politique du logement s'articuler désormais sur deux socles que sont :

- le logement relevant d'autorités publiques ou assimilées ;
- celui qui relève plutôt du secteur privé et non subventionné.

Ces deux socles doivent désormais s'envisager au sein d'une seule stratégie pour le logement en Wallonie, dans une vision de complémentarité face aux besoins criants en matière de logement. Le Gouvernement a donc prévu d'adopter un Code wallon du Logement unique au sein duquel serait repris l'ensemble des normes relatives au logement public ainsi que l'ensemble des normes relatives au logement privé.

Le code assurera un lien entre logement public et privé, une cohérence, une clarté et une sécurité juridique.

L'avant-projet de décret transmis aux Administrateurs reprend notamment :

- des modifications de diverses définitions et la création de la définition du logement public
- des modifications des mesures en matière de relogement
- une simplification du régime des aides aux personnes physiques et morales
- des modifications pour ce qui concerne la lutte contre l'inoccupation
- une modification des missions de la SWL
- une modification des missions des sociétés de logement de service public
- des modifications du fonctionnement des CCLP
- des modifications pour ce qui concerne le rôle de tutelle de la SWL

Les principaux impacts pour les SLSP sont :

- le remplacement de la notion de logement social par la notion de logement **public** qui induit la modification des statuts des SLSP ;
- Pour le Roman País, ce changement entraînera une réflexion nécessaire sur l'adaptation du nom de la société qui, à l'instar de quelques autres SLSP, a maintenu le terme « *social* » dans son nom.
- Une révision à la hausse des montants plafonds pour bénéficier d'un logement public ;
- la simplification du système d'aides aux SLSP via la création d'un Fonds d'investissement (droit de tirage) ;
- la suppression de l'aide aux autres acteurs publics, en matière de création en tout ou en partie de logements publics ;
- une réforme de l'article 132 pour mieux répondre aux demandes des CPAS ;
- Selon les échos du secteur, le Ministre devrait fixer un pourcentage maximum de conventions autorisées (par slsp ? par Commune ?).
- La suppression de la notion électorale pour la formation des CCLP qui bénéficieraient aussi de mandats de 5 ans, en contradiction avec les textes qui parlent de législature communale ;
- l'adaptation des principes liés aux contrats d'objectifs, avec une simplification du tableau initialement défini pour établir les objectifs de chaque société ;
- la révision de l'article 164 qui autorise une nouvelle tutelle (simplifiée) sur les marchés publics : une seule étape a posteriori (après attribution du marché), calquée sur les principes en vigueur dans les intercommunales ;
- une révision de l'article 166 qui définit les missions des commissaires de la Société wallonne du Logement.

En séance du 31 août 2016, Etienne VERDIN insiste pour que les décisions gouvernementales visent une plus grande autonomie communale en matière de logements.

6.9. Arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 - Avant-projet d'arrêté modificatif

Dans son exposé du dossier, le Gouvernement wallon rappelle que l'actuel système d'attribution des logements est le fruit d'une logique d'objectivation des besoins et de contrôle régional amorcée à la fin des années 1990.

Il a fait l'objet de réformes majeures dont :

1. l'instauration du système à points ;
2. la candidature unique, l'instauration des comités d'attribution et la limitation de l'accès aux personnes à revenus précaires et modestes ;
3. la pénalisation de la sous-location et l'assouplissement des règles ;
4. l'augmentation substantielle des droits des locataires et candidats locataires (avec notamment la possibilité de refuser plusieurs fois un logement).

Les principales conclusions tirées par le Gouvernement depuis une quinzaine d'années sont :

- Une homogénéisation sociale, avec des habitants de plus en plus pauvres et une concentration importante de problèmes sociaux avec comme conséquence, une baisse des recettes locatives des SLSP ;
- Une opacité et une complexité du système d'attribution, devenu mécanique et limitant la prise en compte humaine des dossiers de candidatures ;
- Des difficultés juridiques face à une réglementation maintes fois réformée, créant une confusion pour le public.

La Déclaration de Politique régionale 2014-2019 visait donc les objectifs suivants :

- « Réformer le système d'attribution des logements publics pour :
 - permettre à des travailleurs modestes d'y accéder ;
 - intégrer les différentes catégories socioprofessionnelles (travailleurs, pensionnés, chômeurs, etc.) dans une optique de cohésion sociale ;
 - maintenir un plafond de revenus au-delà duquel le logement public n'est plus accessible ;
 - simplifier la grille des points de priorité afin de la rendre compréhensible aux candidats locataires ;
 - simplifier le calcul des loyers et le rendre compréhensible pour le locataire en partant d'un loyer économique tenant compte du confort du logement, de sa performance énergétique, et des caractéristiques sociales et de la composition du ménage locataire ;
 - plafonner pendant une période déterminée les loyers à la valeur locative du bien afin d'éviter les pièges à l'emploi ;
 - évaluer le régime actuel de mutation et le montant du surloyer y afférent et le modifier le cas échéant ».

Face aux constats posés plus haut, et en réponse aux objectifs visés par la DPR 2014-2019, le Gouvernement a approuvé, le 9 juillet 2015, une note d'orientation portant la réforme du secteur du logement public en Wallonie et visant notamment à redéfinir les règles du système d'attribution actuel.

Dans ce cadre, les objectifs spécifiques, définis dans le Plan de lutte contre la pauvreté, adoptés le 10 septembre 2015 étaient :

- Garantir la mixité des publics par le regroupement des catégories « précaires et modestes ». On observe actuellement une concentration de locataires fragilisés dans certains quartiers et un affaiblissement du profil socio-économique des locataires sociaux. Il convient de briser cet engrenage de ségrégation sociale en veillant à développer une plus grande mixité ;
- Uniformiser les catégories de logement. Ce qui déterminera le logement, ce sera la situation sociale de son locataire et non la subvention. La disparition des catégories de logement (transit, insertion...) favorisera le bail glissant, ce qui permettra aux personnes de rester dans « leur » logement et non plus de devoir changer de logement en fonction de leur statut ;
- Baliser les priorités d'accès pour certains publics cibles. Les sociétés de logement de service public auront la possibilité de baliser les priorités d'accès pour certains publics cibles (familles monoparentales, jeunes ménages en situation difficile, parents exerçant leur droit de garde un week-end sur deux...)
- Favoriser « la mise à disposition » de logements publics des SLSP aux CPAS (...). La mise à disposition se fera via une forme de « droit de réservation » des CPAS et sera limitée à un maximum (par exemple à 5% du patrimoine des SLSP) ;
- Maîtriser le coût du logement pour les bénéficiaires. Le maintien du plafonnement des loyers à maximum 20 % des revenus des ménages permettra de réserver des ressources financières afin de couvrir d'autres besoins fondamentaux des familles précarisées (enseignement, nourriture...)
- Abroger le dispositif de « mutation ». À l'heure actuelle, lorsque des logements sont disponibles dans une SLSP, celle-ci doit en affecter 30 % aux mutations (réaffectation des logements en fonction des évolutions de la taille des ménages), ce qui peut générer un vide locatif. Ce quota obligatoire sera supprimé afin de laisser les SLSP gérer leurs parcs de logements en fonction des demandes des locataires et des disponibilités en termes de logements ».

Dès réception des différents textes, le Directeur gérant et les services concernés ont réalisé une lecture analytique dont les remarques ont été communiquées aux instances régionales qui doivent émettre leurs conclusions générales après première lecture en septembre 2016.

6.10. Contrat d'objectifs 2011 - 2015 - Conclusions & Perspectives

Le 28 janvier 2016, Alain ROSENOER, Directeur général de la SWL transmet à la Société la décision prise par son Conseil d'Administration relative au contrat d'objectifs du Roman País :

« Le Conseil d'Administration :

- prend acte de la progression du contrat d'objectifs de la Société des Habitations sociales du Roman País après examen du rapport d'évaluation du Directeur gérant par la Direction du Suivi financier et Assistance aux SLSP ;
- invite la Direction du Suivi financier et Assistance aux SLSP à faire le point avec la Société afin de réaliser un nouveau contrat d'objectifs ;
- charge le Directeur général de notifier cet avis à la Société de logement de service public. »

Le Conseil d'Administration est en attente de nouvelles consignes de la Région wallonne pour la prolongation de ce contrat, dont les procédures doivent être renouvelées.

6.11. Régie des Quartiers de Tubize

6.11.1. Conseil d'Administration

Pour mémoire, en réunion du Conseil d'Administration du 28 janvier 2015, les Administrateurs du Roman País avaient unanimement désigné Eddy DE GELAEN et Bernard LEBBAL comme représentants du Roman País au Conseil d'Administration de la Régie des Quartiers de Tubize.

Par courriel du 25 mai 2016, Bernard LEBBAL présente sa démission et sollicite son remplacement (le plus rapidement possible) au sein dudit Conseil d'Administration de la Régie des Quartiers de Tubize, ne pouvant plus assumer pleinement son mandat.

Les Administrateurs prennent acte de cette démission en séance du 15 juin 2016.

Conformément à la décision prise par le Conseil d'Administration en réunion du 31 août 2016, suite à deux appels à candidatures étant demeurés sans réponse, le Directeur gérant a sondé le personnel.

Dans le personnel, deux membres du personnel se montrent intéressés par la mission, à savoir Véronique PICKAERT et Jean-Marc SCOREY.

Après un bref descriptif du profil des deux candidats par le Directeur gérant, les Administrateurs siégeant à la Régie donnent quelques explications sur le fonctionnement et la composition du Conseil d'Administration de la Régie.

Au terme d'un vote à bulletins secrets organisé durant le Conseil du 28 septembre 2016, Jean-Marc SCOREY obtient 17 voix, et Véronique PICKAERT 2 voix. En conséquence, le Conseil d'Administration désigne Jean-Marc SCOREY comme Administrateur représentant le Roman País à la Régie des Quartiers de Tubize.

6.11.2. Intervention financière

Le 7 juin 2016, Stéphane MAHAUDEN, Président du Conseil d'Administration de la Régie des Quartiers de Tubize, informe la Société de l'engagement d'un ouvrier compagnon à temps plein pour la filière de formation « bâtiment ». Stéphane MAHAUDEN demande au Roman País son accord quant à la prise en charge d'un quart de la rémunération brute sur base annuelle. En effet, précédemment, l'ouvrier compagnon avait été engagé via le Roman País, 75% de la charge financière étant supporté par la Régie.

Le 31 août 2016, les Administrateurs approuvent la prise en charge de 25 % du salaire de l'ouvrier compagnon, l'imputation se faisant dans les frais de gestion des clos jusqu'à leur éventuel rachat par le Roman País.

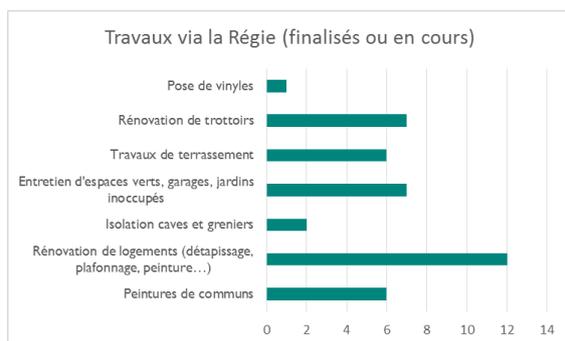
La même procédure est d'application avec la Régie des Quartiers de Braine-l'Alleud.

6.12. Régie des Quartiers de Braine-l'Alleud

Le 23 septembre 2016, le Roman País reçoit copie de la lettre de démission de Dominique OUDAER de ses fonctions d'Administrateur au sein de la Régie des Quartiers de Braine-l'Alleud. Dominique OUDAER y représentait le Comité consultatif des Locataires et Propriétaires.

Cette démission fait suite à sa déception quant au fonctionnement du Conseil d'Administration de ladite Régie, et ce, selon l'intéressé, sur base d'une inertie à faire respecter les règles régissant les régies en général. La lettre reprend également un descriptif des missions de l'Ouvrier compagnon, qui ne seraient pas respectées à Braine-l'Alleud. Enfin, selon Dominique OUDAER, le Roman País utiliserait la Régie pour réaliser de « sales besognes » (sic), comme main-d'œuvre à bon marché.

Or, ces travaux font l'objet de concertation régulière entre la Régie des Quartiers et le Roman País. De façon synthétique, les travaux effectués par la Régie, avec ou sans collaboration des équipes techniques du Roman País comprennent



En conséquence, en séance du Conseil d'Administration du 26 octobre 2016, le Président rappelle les règles de bonne conduite, d'éthique et de déontologie qui régissent la fonction d'Administrateur en général et du Roman País en particulier.

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

Le programme communal d'actions en matière de logements 2014-2016 a été notifié par courrier de la Société wallonne du Logement du 28 avril 2014. Toutefois, le budget régional 2016 n'étant pas encore voté à cette date, le volet 2016 de ce programme avait été notifié à titre provisoire.

Le 26 janvier 2016, la Tutelle informe la Société de l'approbation de ce budget. Par conséquent, les lignes-programme inscrites au bénéfice du Roman País sont notifiées à titre définitif. Ceci implique que les financements concernés sont désormais assortis de délais de rigueur.

Les projets notifiés sont les suivants :

- Ittre (Haut-Ittre), rue des Fonds - Construction neuve de 6 appartements sociaux locatifs (4 x 2 chambres et 2 x 3 chambres) - Financement : 507.000,00 €.
- Braine-le-Château (Wauthier-Braine), rue de la Scailée - Construction d'un logement destiné à la vente (min. 4 chambres) - Financement : 120.000,00 €

En ce qui concerne les dates, les délais de rigueur sont :

- marché de service et avant-projet : février 2017
- dossier base d'adjudication : août 2017
- résultat d'adjudication : février 2018

Le Directeur général de la Société wallonne du Logement invite la Société à poursuivre la mise en œuvre de ces opérations et rappelle que les Directions territoriales chargées de l'assistance et du contrôle technique sont la Société pour l'accompagner dans le montage de celles-ci.

6.14. Planning d'investissements - Fonds propres - Exercice 2017

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 2015 : 11.983.265,11 €
Montant minimal à investir (20%) : 2.396.653,00 €

Rénovations lourdes (régie technique)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Toutes communes	Selon états des lieux	16	560.000,00 €
			560.000,00 €

Braine-l'Alleud	Avenue Alphonse Allard, 333
Braine-l'Alleud	Avenue Alphonse Allard, 339
Braine-l'Alleud	Avenue de la Liberté, 12

Clabecq	Avenue des Sansonnets, 6
Nivelles	Boulevard de la Résistance, 204
Nivelles	Boulevard de la Résistance, 33
Nivelles	Rue Vas-y-Vir, 5
Tubize	Rue de la Démocratie, 12
Tubize	Rue de la Démocratie, 45
+ 7 adresses à définir selon départ des locataires	

Rénovations lourdes (entreprises privées)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Toutes communes	Selon états des lieux	3	200.000,00 €
			<u>200.000,00 €</u>

Baulers	Cité Jardin, 52
+ 2 adresses à définir selon départ des locataires	

Démolition de garages

Localité	Chantier	Logements	Montant
Baulers	Cité Jardin 7 inoccupés / 2 non louables	27	60.000,00 €
Clabecq	Avenue des Papillons 4 non louables	13	30.000,00 €
			<u>90.000,00 €</u>

Remplacement de centrales d'incendie

Localité	Chantier	Logements	Montant
Tubize	Clos de la Bruyère	356	60.000,00 €
			<u>60.000,00 €</u>

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

Localité	Chantier	Logements	Montant
Braine-l'Alleud Nivelles		50	175.000,00 €
			<u>175.000,00 €</u>

Sécurité - Réparations d'ascenseurs (hors contrat)

Localité	Chantier	Logements	Montant
Nivelles Tubize	Quartier Sainte-Barbe Clos de la Bruyère		20.000,00 €
			<u>20.000,00 €</u>

Remise en couleur de façades

Localité	Chantier	Logements	Montant
Saintes	Résidence Trullemans	8	25.000,00 €
			<u>25.000,00 €</u>

Remplacement des châssis

Localité	Chantier	Logements	Montant
Nivelles	Allée des Grives	8	56.000,00 €
			56.000,00 €

Vérification et rénovation des supports de corniches

Localité	Chantier	Logements	Montant
Quenast	Rue des Agasses	36	50.000,00 €
			50.000,00 €

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

25% = 2.760.000,00 € d'investissements répartis comme suit :

- 20 % en 2015 soit 552.000,00 €
- **40 % en 2017 soit 1.104.000,00 €**
- 40 % en 2018 soit 1.104.000,00 €

Total pour 2017 :	2.340.000,00 €
Différence (*)	56.653,00 €

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

Le Comité locatif des Locataires et Propriétaires émet, en réunion du 14 septembre 2016, un avis favorable unanime quant à ce planning de travaux, également approuvé par le Conseil d'Administration en séance du 28 septembre 2016.

6.15. Fédération Wallonie-Bruxelles - IPPJ de Braine-le-Château - Cession de biens

Le 4 avril 2016 se tient à l'Administration communale de Braine-le-Château, une réunion en présence des autorités locales, du Président du Roman País et des représentants des Ministres FLAHAUT et MADRANE pour la Fédération Wallonie - Bruxelles.

Le 4 mai 2016, les deux Ministres confirment les échanges tenus en réunion et sollicitent officiellement le Roman País.

Après réflexion entre les deux Cabinets ministériels et avec leurs Administrations respectives, la Fédération Wallonie - Bruxelles propose :

1. la cession (via une vente ou l'octroi d'un droit réel d'emphytéose), en faveur des Habitations sociales du Roman País, de plusieurs maisons situées avenue des Boignéees.
L'idée serait pour le Roman País de réaménager ces logements afin de pouvoir accueillir des familles qui sont dans les conditions pour pouvoir bénéficier d'un logement public.
2. la renonciation au droit d'accession en faveur des Habitations sociales du Roman País, dont l'objectif serait la constitution d'un lotissement résidentiel, sur tout ou partie des parcelles cadastrales C51k5 et C64l.
L'étendue de la parcelle et les modalités de réalisation seraient à déterminer plus précisément en fonction des analyses et discussions que poursuivraient les Administrations ensemble et avec les autorités compétentes.
L'idée du projet sera la construction de maisons destinées à être acquises in fine par des habitants aux revenus moyens étant dans les conditions pour pouvoir acquérir ce type de logement. La vente de la partie terrain (détenue par la FWB) de chaque lot se ferait lors de chaque vente particulière à l'acquéreur final, étant entendu que le Roman País vendrait de son côté la partie « constructions ».
Si les ventes des maisons ne pouvaient être réalisées dans un certain délai maximal à déterminer, le montant correspondant aux prix de vente fixés serait payé par anticipation à la FWB.
La situation de la parcelle C64l devra être approfondie car, selon les premières informations données par la Commune en cours de réunion, il semble apparaître que cette parcelle cadastrale serait détenue pour $\frac{3}{4}$ par la FWB et $\frac{1}{4}$ par un propriétaire privé.
3. La FWB, via son Ministre de l'Aide à la Jeunesse, analyse actuellement la faisabilité de l'extension de l'IPPJ de Braine-le-Château dans le cadre d'un plan plus global de remembrement de l'ensemble des IPPJ.
L'extension devrait par priorité s'effectuer dans la zone proche de l'autoroute.
Les projets à réaliser avec le Roman País devront se faire en concordance et en harmonie avec l'extension envisagée, et en ne portant pas préjudice aux investissements nécessaires au plan de remembrement..

En conséquence, le 25 mai 2016, les Administrateurs décident à l'unanimité de :

1. approuver la proposition n° 1, aux conditions habituellement négociées avec les communes et CPAS affiliés (à savoir, par bail emphytéotique de 99 ans avec un canon annuel de 1,00 €). Les maisons concernées seraient aménagées en logements de 4 ou 5 chambres ;
2. émettre un accord de principe sur la proposition n° 2, sachant que la totalité des parcelles concernées ne se trouve pas en zone rouge au plan de secteur et de poursuivre les négociations avec les Autorités locales et les Administrations de la Fédération.

6.16. Rebecq, Clos des Augustines - Fixation des prix et des critères d'attribution en vue de la vente de treize logements acquisitifs

En réunion du 27 avril 2016, le Conseil d'Administration analyse les prix de vente des maisons, calculés par le Service technique et à soumettre pour approbation à la Société wallonne du Logement.

Le prix de vente du terrain du CPAS (montant par parcelle) est évalué à 108,00 € / m² et 5,00 € pour le talus, par le bureau Ageximmo, de Nivelles, soit :

- Parcelle des immeubles n° 4-5-6-7-8-9-10-11-12 : 7.416,00 €
- Parcelle de la maison n° 13 : 25.648,00 €
- Parcelle de la maison n° 14 : 14.472,00 €
- Parcelle de la maison n° 15 : 12.204,00 €
- Parcelle de la maison n° 16 : 13.772,00 €

Les constructions sont de plusieurs types :

- Type 1 A - Duplex 2 chambres : 75 m²
- Type 1 B - Duplex 2 chambres : 75 m² - Pignon
- Type 2 A - Appartement 3 chambres : 85 m²
- Type 2 B - Appartement 3 chambres : 85 m² - Pignon
- Type 3 A - Maison 2 chambres : 64 m²
- Type 3 B - Maison 2 chambres : 64 m² - Pignon

Les répercussions du coût de la voirie de 271.876,38 € (20.913,57 € logement) compris.

Les prix s'établissent donc comme suit :

	Suivant SWL	TOTAL tva incluse
1 A	136.171,62 €	144.341,91 €
1 B	139.741,62 €	148.126,11 €
2 A	149.844,61 €	158.835,29 €
2 B	151.374,61 €	160.457,09 €
3 A	121.131,32 €	128.399,20 €
3 B	123.681,32 €	131.102,20 €

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

Les revenus moyens actuels sont fixés à :

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

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

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

En outre, si la Société wallonne du Logement marque son accord, les Administrateurs estiment opportun d'ajouter quelques critères basés sur l'arrêté locatif :

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

6.17. Tubize, rue des Poissonniers, 2 / 101 & Ruelle du Betchard, 9 / 201 - Logements moyens inoccupés de longue durée - Révision du loyer

La même problématique s'est déjà présentée en 2014. Après une première analyse, le Conseil d'Administration a pris pour option de réduire le loyer à 4% du prix de revient, sans réussir à trouver preneur. Dans un second temps, les Administrateurs ont été dans l'obligation, et sur avis favorable du Commissaire, de donner consigne au Comité d'Attribution de désigner un « *candidat modeste* » en lui appliquant le « *loyer social* » pour une période de trois ans.

6.17.1. Tubize, rue des Poissonniers, 2 / 101

Entre novembre 2015 et juin 2016, le Comité d'Attribution tente en vain d'attribuer ce logement moyen. Celui-ci comporte une chambre 1et le loyer est fixé à 693,70 € (superficie : 72 m²), soit 5% du prix de revient actualisé (166.468,91 €).

Précédemment, l'article 36 § 4 de l'Arrêté locatif prévoyait que : « *En cas d'impossibilité de louer un logement pendant plus de trois mois, la Société peut le donner en location à un ménage à revenus modestes pour une période de trois ans renouvelable* ». Cet article a été annulé lors de la suppression de la notion de logement moyen.

Or, malgré plusieurs propositions à cette catégorie de candidats locataires, aucun ne s'est montré intéressé par la location de cet appartement.

En conséquence, le Directeur gérant a consulté sur Internet les différentes annonces immobilières pour des appartements similaires à Tubize :

- 70 m² : 600,00 €
- 53 m² : 610,00 €
- 75 m² : 625,00 €
- 75 m² : 690,00 €

L'article 38 du même Arrêté prévoyait aussi que : « *À la demande de la Société, basée sur le caractère non concurrentiel du résultat de la comparaison entre le prix du loyer du logement moyen calculé conformément au présent article et le prix du loyer offert dans le secteur locatif privé pour un logement du même type, le Ministre peut, sur la base d'un avis de la Société wallonne, accorder une dérogation pour fixer le loyer initial à un montant inférieur à cinq pour cent du prix de revient du logement, tel que visé à l'alinéa 1^{er}.* »

Sur base de cette analyse du locatif privé local, le pourcentage appliqué au prix de revient pourrait être revu à la baisse. Les simulations donnent les résultats suivants :

- 4,50% : 624,30 €
- 4,00% : 554,90 €
- 3,50% : 485,60 €
- 3,00% : 416,20 €

Le 15 juin 2016, les Administrateurs décident à l'unanimité d'appliquer le pourcentage de 4 %, soit un loyer mensuel de 554,90 €.

6.17.2. Tubize, ruelle du Betchard, 9 / 201

Entre janvier et juin 2016, le Comité d'Attribution tente en vain d'attribuer ce logement moyen. Celui-ci comporte deux chambres et le loyer est fixé à 604,40 € (superficie : 74 m²), soit 5% du prix de revient actualisé (145.047,95 €).

Précédemment, l'article 36 § 4 de l'Arrêté locatif prévoyait que : « *En cas d'impossibilité de louer un logement pendant plus de trois mois, la Société peut le donner en location à un ménage à revenus modestes pour une période de trois ans renouvelable* ». Cet article a été annulé lors de la suppression de la notion de logement moyen.

Or, malgré plusieurs propositions à cette catégorie de candidats locataires, aucun ne s'est montré intéressé par la location de cet appartement.

En conséquence, le Directeur gérant a consulté sur Internet les différentes annonces immobilières pour des appartements similaires à Tubize :

- 75 m² : 650,00 €
- 85 m² : 695,00 €
- 77 m² : 750,00 €
- 80 m² : 750,00 €
- 90 m² : 760,00 €

L'article 38 du même Arrêté prévoyait aussi que : « À la demande de la Société, basée sur le caractère non concurrentiel du résultat de la comparaison entre le prix du loyer du logement moyen calculé conformément au présent article et le prix du loyer offert dans le secteur locatif privé pour un logement du même type, le Ministre peut, sur la base d'un avis de la Société wallonne, accorder une dérogation pour fixer le loyer initial à un montant inférieur à cinq pour cent du prix de revient du logement, tel que visé à l'alinéa 1^{er}. »

Sur base de cette analyse du locatif privé local, le pourcentage appliqué au prix de revient pourrait être revu à la baisse. Les simulations donnent les résultats suivants :

- 4,50% : 544,00 €
- 4,00% : 483,50 €
- 3,50% : 423,10 €
- 3,00% : 362,70 €

Le 15 juin 2016, les Administrateurs décident à l'unanimité d'appliquer le pourcentage de 4 %, soit un loyer mensuel de 483,50 €.

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

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

Le 18 février 2016, le Centre public d'Action sociale de Braine-l'Alleud sollicite, en application de l'article 132 du Code wallon du Logement, la mise à disposition de sept logements, soit :

- 2 logements seniors
- 3 logements 2 chambres
- 1 logement 3 chambres
- 1 logement 4 chambres

Le CPAS de Braine-l'Alleud loue 24 logements (soit 14 maisons, 4 appartements seniors et 6 appartements moyens) sur l'entité (sur 527 logements publics), soit 4,55 % du parc locatif public détenu par le Roman Pays. 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.

Pour mémoire, au 31 décembre 2014, 1.631 candidats-locataires étaient régulièrement inscrits sur cette Commune où 449 riverains ont introduit un dossier. Sur les dix dernières années, en moyenne, 20 logements sont désignés par le Comité d'Attribution.

Le 23 mars 2016, le Conseil d'Administration marque unanimement un avis favorable pour octroyer au CPAS de Braine-l'Alleud la prise en location de ces sept logements supplémentaires, et ce, en fonction des libérations des logements.

6.18.2. Tubize - Prise en location d'un logement par le Centre public d'Action sociale

Le 18 décembre 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 d'un logement 4 chambres en raison du grand nombre de demandes reçues par la CPAS émanant de familles nombreuses (plus de 4 enfants).

Le CPAS de Tubize loue 14 logements sur 999 logements publics, soit 1,40 % du parc locatif public détenu par le Roman Pays. Le nombre de logements pouvant être mis en location par l'application de l'article 132 n'est pas défini par le Code, il est déterminé par chaque SLSP.

Néanmoins, considérant que la Société ne dispose que 17 maisons à 4 chambres à Tubize (pour 95 candidats en attente et 13 demandes de mutation), les Administrateurs décident le 27 janvier 2016 d'émettre un avis favorable limité à un appartement dans les Clos de la Bruyère où 69 appartements disposent de 4 chambres (pour 64 familles en attente).

6.18.3. Tubize - Prise en location d'un habitat en colocation par le Centre public d'Action sociale

Le 4 juillet 2016, le Centre public d'Action sociale de Tubize sollicite le Roman País pour l'attribution d'une maison 3 chambres selon l'article 133 § 2. Néanmoins, après analyse la demande porte sur l'article 132 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Le Service logement du CPAS de Tubize doit faire face à de nombreuses demandes de personnes isolées bénéficiant du revenu d'intégration sociale.

Le montant des loyers sur Tubize est en discordance totale avec les montants de ces revenus d'intégration sociale. Le CPAS envisage donc de favoriser la colocation.

Le projet envisagé est le suivant : trois personnes isolées socialement, sans domicile officiel et sans qualification professionnelle pourraient partager une maison commune.

L'objectif du CPAS est double :

- a) accompagner ces personnes de manière intensive par les éducatrices du service logement ;
- b) envisager une insertion sociale dans sa globalité aide au logement, à la gestion du budget, à l'insertion sociale et professionnelle et à la solidarité.

Les locataires seraient domiciliés à la même adresse, ils percevraient un revenu d'intégration au taux cohabitant, soit 578,27 € par mois.

La quote-part loyer s'élèverait à 116,00 € par mois et par occupant, montant correspondant à 20% du revenu perçu par chacun d'eux.

Le CPAS sollicite également une diminution du loyer de base à 50%.

Les loyers de base pour une maison 3 chambres à Tubize s'élèvent entre 244,60 € et 696,00 € (constructions passives à la rue des Mouettes), avec une moyenne de 366,90 €.

Réunis en séance du 31 août 2016, les Administrateurs approuvent la location d'une maison 3 chambres sur base de l'article 132 du Code wallon du Logement, mais refusent d'accorder une réduction de loyer, l'Arrêté en vigueur imposant le loyer de base comme loyer mensuel pour les logements sous article 132 (article 5 §2 de l'AGW du 25 février 1999 relatif à la location de logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci à des personnes morales à des fins d'action sociale).

6.19. Recours introduits auprès de la Société wallonne du Logement

6.19.1. Recours de BERGIERS Serge

Le 7 octobre 2015, le Comité d'Attribution a analysé la problématique de Serge BERGIERS.

André BERGIERS, papa de l'intéressé et locataire du logement situé boulevard de la Résistance, 304, à Nivelles, est décédé le 11 décembre 2014.

André BERGIERS occupait la maison depuis le 1^{er} septembre 1960 avec son fils Serge, né le 11 juillet 1952.

Suite au décès de son papa, Serge BERGIERS souhaitait pouvoir continuer à occuper le logement. Il a introduit une demande de location le 22 septembre 2015 (N° d'inscription 24104), mais est très restrictif dans ses choix (maison 1 chambre à Nivelles).

Après analyse et débat, le Comité d'Attribution a décidé, à l'unanimité et sur avis favorable du Commissaire de la Société wallonne du Logement d'appliquer la procédure habituelle et d'autoriser Serge BERGIERS à rester dans la maison pour une durée de six mois, à dater du 1^{er} novembre 2015, et ce jusqu'au 30 avril 2016 au plus tard.

Le 3 novembre 2015, Serge BERGIERS a saisi la Chambre des Recours.

Le 28 janvier 2016, Sophie JACOBS, Responsable du Service « Locations » s'est rendue à la convocation de la Chambre de Recours de la SWL, le Directeur gérant étant retenu par une visite de logements avec les représentants ministériels de la Fédération Wallonie - Bruxelles et les responsables de l'IPPJ de Braine-le-Château.

Le 3 février 2016, la Tutelle a transmis à la Société la notification de la décision de ladite Chambre de Recours :

«

- déclare le recours recevable et fondé ;
- autorise le requérant à se maintenir provisoirement dans le logement concerné, et ce, dans l'attente qu'un logement proportionné à sa composition de ménage lui soit attribué. »

Le 3 février 2016, en réunion du Comité d'Attribution, un appartement une chambre a été attribué à Monsieur BERGIERS, appartement qu'il a accepté d'emblée.

6.19.2. Recours de ZARABYAN Georgiy

Le 18 août 2016, la Société wallonne du Logement informe le Roman País que la Chambre de Recours a été saisie d'un recours introduit par Georgiy ZARABYAN et Astghik BGHDASARYAN, via leur Avocate Louisa MARKARIAN.

Occupant un logement moyen à Tubize, le couple a introduit une nouvelle demande pour un logement social. Le dossier porte sur une maison ou un appartement 2 chambres sur les Communes suivantes : Braine-l'Alleud, Waterloo, Braine-le-Château et Tubize.

Le 1^{er} juillet 2016, Louisa MARKARIAN, Avocate à Bruxelles, sollicite l'avis du Comité d'Attribution pour bénéficier de l'article 23 §1^{er} 2° (urgence sociale). Cette demande est argumentée par la perte de revenus récemment subie par le couple et aussi par les nuisances sonores liées à la proximité du logement avec une importante voie de chemin de fer.

L'Avocate explique également que ses clients, précédemment bénéficiaires d'un logement de transit au CPAS de Braine-l'Alleud, n'ont pas bien compris la différence entre logement moyen et logement social.

Après analyse et débat en réunion du 6 juillet 2016, et sur avis conforme du Commissaire de la SWL, le Comité d'Attribution a décidé de ne pas considérer le dossier comme urgence sociale.

Le 6 octobre 2016, la Chambre de Recours instituée auprès de la Société wallonne du Logement a auditionné Georgiy ZARABYAN et Astghik BGHDASARYAN, leur Avocate Louisa MARKARIAN, et le Directeur gérant du Roman País.

Le 10 octobre 2016, la Société wallonne du Logement communique les conclusions de la Chambre de Recours statuant que :

*La Chambre de recours estime le **recours recevable non fondé** ;*

En effet, la demande de mutation d'un locataire d'un logement moyen vers un logement social n'est pas prévue dans l'AGW du 6 septembre 2007. Il n'existe donc aucun cadre légal permettant ce type de mutation.

Par ailleurs, en ce qui concerne la demande de mutation pour urgence sociale, il ressort des éléments du dossier que les circonstances particulières invoquées par les requérants à l'appui de leur demande, si elles apparaissent dignes d'intérêt, ne sont pas suffisantes que pour constituer une exception aux règles normales d'attribution.

6.19.3. Recours de ROCHIDI Saïda

Le 9 septembre 2016, la Société wallonne du Logement informe le Roman País que la Chambre de Recours a été saisie d'un recours introduit par Saïda ROCHIDI.

Le 4 août 2016, le couple a introduit un recours par recommandé auprès de la Société, suite à la radiation de sa demande de mutation, dont le Comité d'Attribution a pris acte lors de la réunion du 6 juillet 2016. La demande porte le numéro 19354 et est introduite depuis le 2 mai 2012.

La radiation fait suite à un deuxième refus, les intéressés ayant été désignés pour un appartement deux chambres à la rue Sainte-Barbe (conforme aux Communes et composition de ménage - couple avec un enfant).

Le premier refus de Madame ROCHIDI date du Comité d'Attribution du 6 février 2013. Seule à l'époque, l'intéressée avait refusé un appartement 1 chambre situé rue des Roitelets, 11 / 1 à Nivelles.

Dans son recours, Madame ROCHIDI donne les arguments suivants :

- son but est de quitter le quartier Sainte-Barbe pour l'épanouissement de sa fille née en avril 2015 ;
- son 1^{er} refus était motivé par le fait qu'il était peu judicieux pour un couple d'habiter dans un appartement 1 chambre (alors qu'après vérification du dossier, le conjoint n'apparaît sur la composition de ménage qu'à partir du 10 juin 2015)
- le second refus résulte d'un souhait de s'installer convenablement et durablement dans un autre quartier, sans perte de temps ni pour elle-même, ni pour la Société.

Après analyse et débat en réunion du 7 septembre 2016, et conformément à l'article 17bis, §3 de l'AGW 06.09.2007, le Comité d'Attribution a décidé de maintenir la radiation.

Le 6 octobre 2016, la Chambre de Recours instituée auprès de la Société wallonne du Logement a auditionné Saïda ROCHIDI et le Directeur gérant du Roman País.

Le 10 octobre 2016, la Société wallonne du Logement communique les conclusions de la Chambre de Recours statuant que :

*La Chambre de recours estime le **recours recevable non fondé** ;*

La Chambre de recours confirme la décision de radiation litigieuse ;

La Chambre de recours invite la requérante à prendre rendez-vous en temps opportun avec la Société afin de réintroduire une nouvelle demande de mutation tout en veillant à bien en délimiter la portée géographique.

6.19.4. Recours de DE BECKER IVENS Maria

Le 8 novembre 2016, la Société wallonne du Logement informe la Société du recours introduit par Marcia DE BECKER IVENS FERRAZ, demeurant Cité Germinal, 41, à 1430 Rebecq.

L'intéressée a en effet introduit un recours suite à une augmentation de loyer, consécutive à l'arrivée d'une tierce personne en son logement.

Le 16 novembre 2016, Madame DE BECKER rencontre le Directeur Gérant qui lui a expliqué la législation concernant le calcul de loyer. La locataire s'est montrée surprise, pensant qu'il s'agissait d'une législation des « années 40 ». En outre, l'inscription de la tierce personne devrait selon elle s'entendre comme un geste humanitaire vu que son amie était sans logement.

6.19.5. Recours de FALSAPERNA Nicolo

Le 29 novembre 2016, la Société wallonne du Logement informe la Société du recours introduit par Nicolo FALSAPERNA, candidat locataire. Monsieur FALSAPERNA conteste la radiation de sa demande de location suite à deux refus de logement.

La demande porte sur une maison ou appartement 3 chambres (couple dont l'époux est reconnu handicapé, avec deux filles nées en 2003 et 2006) à Nivelles, Ittre, Braine-l'Alleud, Braine-le-Château et Genappe. La candidature datant du 30 juin 2015 bénéficiait de 10 points.

Les deux logements proposés étaient :

- un appartement 3 chambres à Nivelles (4^{ème} étage, avec ascenseur) ;
- un appartement 3 chambres à Nivelles (1^{er} étage, avec ascenseur).

En suivi d'un courrier reçu de l'intéressé, le Comité d'Attribution, réuni en séance du 5 octobre 2016, confirme le suivi apporté par le Service, et ce sur avis favorable du Commissaire de la Société wallonne du Logement. En effet, la désignation correspond à la demande du couple (maison ou appartement à Nivelles). En outre, suite à la configuration des lieux (bâtiment rez + 7), un suivi mensuel est mis en place avec le service « incendie » de Nivelles, qui dispose de plans reprenant les seniors et les personnes à mobilité réduite qui, en cas de sinistre, seraient traitées en priorité.

6.20. Autres dossiers suivis par le Conseil d'Administration

6.20.1. 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 :

- **Été solidaire 2016** : le 23 mai 2016, la Société wallonne du Logement informe le Roman País de la décision du Gouvernement de ne plus subventionner les SLSP dans le cadre de l'opération « *Été solidaire* ». Les subventions affectées jusqu'ici à cette fin par la SWL ont été transférées aux Communes. Les Administrateurs ont pris acte de ces informations tout en regrettant cette décision qui avait l'avantage de faire découvrir le monde professionnel à quelques jeunes locataires ;
- **Immeubles en Fête** : ce moment convivial s'est déroulé dans le cadre des 60 ans du Quartier de la Maillebotte à Nivelles. Cette organisation est une collaboration entre la Société et le CCLP. Des animations étaient également prévues pour les jeunes au retour de l'école ;
- En 2016, comme depuis plusieurs années, la Société a participé à la 15^{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. Pour la première fois, le Roman País est également présent au Salon des Seniors de Braine-l'Alleud le 24 juin 2016.

6.20.2. Réaménagement du site des anciennes papeteries Arjo Wiggins à Nivelles

Le 24 mars 2016, le promoteur « *Thines Real Estate SA* » entame avec la Ville de Nivelles l'analyse du devenir du site Arjo Wiggins. Une assemblée d'acteurs locaux a été retenue dans le cadre de cette démarche participative.

Le Directeur gérant y représente le Roman País, en tant qu'expert issu de services techniques communaux ou régionaux actifs sur les thématiques à aborder dans le cadre de ce projet.

En suivi des deux premières réunions en vue de l'élaboration du master plan de cette ancienne industrie locale, trois autres réunions sont programmées entre avril et juin 2016. Il s'agit d'« *Ateliers Urbains* » où une quarantaine d'acteurs locaux uniquement donnent leurs différents avis pour le développement de cette nouvelle urbanisation.

6.20.3. Salles polyvalentes - Locations diverses

Quartier de la Maillebotte - Association des « *Alcooliques Anonymes* »

Cette association occupait la salle du quartier de la Maillebotte à raison de deux soirées par semaine depuis le 1^{er} mai 2012 (Convention d'occupation signée le 11 avril 2012).

Néanmoins, d'autres occupants de ladite salle se plaignaient régulièrement de l'état dans lequel les participants aux réunions de cette association laissent les lieux à leurs départs.

En conséquence, une mise en demeure leur a déjà été adressée, cependant, rien n'y a fait.

Le 27 janvier 2017, les Administrateurs décident unanimement de ne pas reconduire la convention de location à partir du 1^{er} mai 2016.

Quartier de la Maillebotte - Quartier Sainte-Barbe - Croix-Rouge de Belgique

Pour mémoire, en décembre 2015, les Administrateurs ont marqué leur accord quant à l'occupation de la salle du quartier de la Maillebotte tous les 4^{èmes} mercredis du mois de 17 à 20 heures jusqu'au mois de mars 2016 afin de permettre aux volontaires de la Croix Rouge de recevoir les personnes au chaud.

L'indemnité d'occupation avait été fixée à 10,00 € par soirée d'occupation (l'occupation journalière étant de 85,00 €), avec interdiction de circulation dans les venelles de la cité.

Toutefois, après une rencontre avec les responsables de la Croix rouge, il s'est avéré qu'une seule date par mois est loin d'être suffisante.

En conséquence, les Administrateurs, réunis en séance du 27 janvier 2016, décident par 14 « *OUI* » et 1 « *ABSTENTION* » d'accéder à la demande de la Croix rouge pour l'occupation de la salle de la Maillebotte, à raison de deux mercredis par mois et de refuser pour les salles du quartier Sainte-Barbe, ces dernières étant déjà occupées régulièrement pour les formations de l'AWHIP, les réunions du CCLP, l'école des devoirs,...

Le 28 septembre 2016, Colette BLERET, Présidente du Centre public d'Action sociale de la Ville de Nivelles, sollicite à nouveau l'aval de la Société pour l'occupation d'une des salles du quartier Sainte-Barbe pour y abriter un mercredi sur deux les services de la Croix Rouge sur Roues.

Ces permanences se tiendraient uniquement à destination des locataires du quartier et se dérouleraient de 17 à 20 heures. Le CPAS s'engage à payer la location de la salle, d'autre part un bénévole de la Croix Rouge serait chargé de remettre la salle en état après chaque passage.

Considérant que des futurs locaux dont la destination demeure à définir seront aménagés dans le cadre de « *Quartier en Transition* », le Conseil d'Administration décide le 26 octobre 2016 d'émettre un avis favorable à titre temporaire, et de fixer le tarif d'occupation sur base de celui de la salle de la Maillebotte, à savoir 10,00 € par soirée d'occupation.

Quartier Sainte-Barbe - Partenariat entre la bibliothèque de Nivelles et l'Ecole des Devoirs

Le 22 mars 2016, la Ville de Nivelles informe le Roman País du partenariat entre la bibliothèque communale et l'école de devoirs de la rue Sainte-Barbe.

L'école des devoirs est gérée par de bénévoles sous la responsabilité du service d'accueil extrascolaire de la Ville de Nivelles et vient en aide à un grand nombre d'enfants du quartier.

Depuis novembre 2015, des enfants syriens fréquentent également l'école des devoirs afin d'y être suivis dans l'apprentissage de la langue française. Des animateurs de la bibliothèque locale renforcent l'équipe et organisent des animations adaptées aux enfants dans la salle attenante.

De plus, de nouveaux bénévoles sont disposés à dispenser des cours de français dans la salle de l'école des devoirs certaines matinées.

Toutefois, la Ville de Nivelles, par le biais de deux Echevins, s'inquiète de l'éventuelle prochaine fermeture de la salle. Après vérification auprès du personnel gérant la salle, il appert que des « *dérives* » ont récemment été constatées dans l'utilisation de la salle, à savoir des courses cyclistes et des exercices de gymnastique avec dégradation des murs.

Les Administrateurs, en réunion du 27 avril 2016, émettent un avis favorable sur la poursuite de l'occupation des locaux, en accord d'horaire avec la gestionnaire de la salle, et surtout en respect des lieux mis à disposition. En effet, si l'école des devoirs est un utilisateur historique des locaux de Sainte-Barbe, les autres services s'y sont greffés à titre gratuit, alors que ces locaux communautaires font l'objet de locations payantes.

Quartier de la Maillebotte - Association « L'Entre 2 chez soi »

L'association « *L'Entre 2 chez soi* » sollicite, dans un courrier du 21 juin 2016, la possibilité de louer la salle de la Maillebotte tous les lundis et jeudis de 13 à 15 heures.

Cette association vise à promouvoir la double culture belgo-africaine. Bien que récente, l'association compte déjà une vingtaine de membres : différents ateliers sont organisés tels que couture & crochet, cours de français. Des ateliers « *cuisine* » sont également envisagés.

Au moment de sa demande, l'association occupe le local de l'école des devoirs de la Maillebotte, mais ce local est devenu trop exigu et n'est pas adapté aux différents ateliers.

Sous réserve d'un avis de l'AFSCA pour la partie « *cuisine* », les Administrateurs émettent un accord de principe pour une location d'octobre à décembre 2016.

Le 29 septembre 2016, au terme d'une réunion tenue par le Directeur gérant, l'association décide de ne pas donner suite à sa demande d'un atelier culinaire, et de s'en tenir à des ateliers tels que couture & crochet, cours de français. Sur base du tableau d'occupation, les ateliers se tiendront les jeudis et vendredis de 13 à 15 heures, le tarif d'occupation étant fixé à 10,00 € par occupation, soit 20,00 € par semaine.

Ancien siège social (Abbé Michel Renard) - asbl « FM Aclot »

Le 16 août 2016, le Président de l'asbl FM Aclot informe la Société que la radio locale, installée depuis 2003, doit quitter ses locaux actuels situés à proximité de l'école de la Maillebotte. En effet, le nouveau propriétaire impose un nouveau loyer de 800,00 € pour un espace de 6m², se trouvant dans une cave.

Ayant déjà contacté la Société « *Orange* », le Président de l'asbl a obtenu un accord de principe pour installer son antenne sur le pylône posé dans l'espace vert intérieur du Roman País. En conséquence, il recherche un local dans le périmètre pour réimplanter les appareils de la radio.

Après analyse, les Administrateurs proposent de louer le rez-de-chaussée de l'ancien siège social, à un tarif mensuel de location à 200,00 €, hors frais de chauffage et d'électricité.

Partenariat asbl « Les Quatre Vents » - Soli-dons

En septembre 2016, Julie BOURLARD et Véronique PICKAERT rencontrent Françoise LEFRANCQ, responsable du service « *Soli-dons* », partenaire émanant de l'ASBL « *Les Quatre Vents* », maison d'accueil sise à Nivelles. Le but de ce service est la redistribution de surplus alimentaires aux personnes précarisées.

« *Soli-dons* » fournit, au minimum une fois par semaine, un colis alimentaire aux personnes se présentant au sein de leur bâtiment. La seule condition pour obtenir ce colis est qu'il ait le document « *Demande d'aide alimentaire* » complété par un de leurs partenaires.

Le Roman País est partenaire de l'asbl « *Les Quatre Vents* », via les conventions « *ménages accompagnés* » mises en place par le Gouvernement wallon et la Société wallonne du Logement.

C'est dans cet esprit que « *Soli-dons* » propose à la Société de devenir un nouveau partenaire de ce service. La collaboration est simple. Après signature de la convention de partenariat, le partenaire s'engage à proposer le service « *Soli-dons* » aux personnes précarisées (difficultés financières, pensionnés, travailleurs à bas revenus ...). En contrepartie, « *Soli-dons* » s'engage à fournir un colis alimentaire sans question ni analyse de dossier.

Si ce service existe uniquement pour Nivelles, les responsables ont le désir d'élargir leur champ d'action à d'autres Communes avoisinantes.

Le 26 octobre 2016, le Conseil d'Administration approuve la convention de partenariat, les référents sociaux étant les responsables de ce partenariat qui est concrétisé par l'apposition d'affiches à l'accueil et dans les valves des immeubles.

6.21. Rapport annuel de la cellule sociale

La cellule sociale du Roman País est composée de quatre référents, qui disposent chacun d'un diplôme d'assistant social. Julie BOURLARD et Véronique PICKAERT ont intégré la cellule en octobre 2015 (elles étaient précédemment actives sur les Clos de la Bruyère dans le cadre de « Tubize 2004 »), alors que Mathieu CLAES et Thierry BONNIER sont membres du personnel respectivement depuis les 1^{er} mai 2010 et 1^{er} juillet 2012.

En 2016, dans le cadre de leur formation continue, parallèlement aux quatre plateformes provinciales des référents sociaux, ils ont assisté aux séminaires suivants :

- 21 mars 2016 → Logement public : accueil et accompagnement des réfugiés (Centre régional d'intégration de Charleroi)
- 27 juin 2016 → Prévention du radicalisme violent, osons en discuter (Société wallonne du Logement)
- 18 octobre 2016 → Colloque sur l'humidité (Le Logis tournaisien)
- 22 novembre 2016 → Se loger, crise et solution (Réseau brabançon droit au logement)
- 13 décembre 2016 → Carrefour du logement - La création des logements (Union des Villes et Communes de Wallonie)

Les partenaires quotidiens du Service social sont :

- les sept Communes affiliées (Rebecq, Tubize, Braine-Le-Château, Ittre, Nivelles, Waterloo, Braine-l'Alleud), via les plans de cohésion sociale
- les sept Centres publics d'Action sociale des Communes affiliées, via leurs services sociaux et les permanences décentralisées
- la Province du Brabant wallon et l'AVIQ, pour l'aide à l'aménagement de logements
- le SPF Justice, dans le cadre de la plateforme qui se tient régulièrement au sein de la prison de Nivelles.

6.21.1. Accueil des candidats et des locataires

- En collaboration avec le CCLP, accueil des nouveaux locataires afin de leur présenter la Société et les membres du personnel (une fois par trimestre)
- Brochure sous forme d'un journal présentant les différents services de la Société et les actualités du secteur pour relayer des informations importantes aux locataires et permettre un lien avec la Société.
- Entretiens individualisés dans les six premiers mois de location (128 rendez-vous dans les logements)
- Accueil des candidats en collaboration avec le Service « Location » (511 dossiers traités)

6.21.2. Proximité

- Permanences dans les CPAS : le but est de permettre aux locataires ayant des difficultés de déplacement de venir à proximité de leur domicile, afin de remettre des documents, pour une aide administrative ou encore un simple renseignement
- Tenue du Service « accueil »

6.21.3. Visites de logement

- Vérification de la vie du logement (notamment l'entretien en « bon père de famille »), relevé d'éventuels soucis techniques apparus après l'état des lieux d'entrée
- Visite pour réunir les documents nécessaires à la réadaptation, faire signer le contrat de bail, récupérer un document auprès de locataires à mobilité réduite (495 missions effectuées en 2016)

6.21.4. Outils de communication

- Distribution du journal périodique auprès de tous les locataires pour informer les locataires sur l'actualité de la Société
- Accompagnement du locataire dans toutes les démarches administratives en vue de la réalisation de travaux d'aménagement spécifiques à un nouvel handicap
- Information des locataires sur leurs droits, mais également de leurs devoirs, via les contrats de bail, le ROI, remises des numéros de téléphones utiles (Service technique, problème de chauffage,...) ainsi que la brochure « Habiter un logement social »

6.21.5. Pédagogie de l'habitat

- Ecoute des locataires concernés par le conflit de voisinage pour tenter de trouver une solution, apaiser les tensions et éviter la Justice de Paix en travaillant avec les agents de quartier (30 visites domiciliaires effectuées en 2016)
- Visites à domicile et collaboration avec les CPAS, les services d'aide familiale pour améliorer l'état général du logement, permettre au locataire de se le réapproprier
- Présence récurrente dans les opérations de désinsectisation dans les immeubles à appartements

6.21.6. Lutte contre les impayés

- Visite au domicile par un référent social en vue de la mise en place d'un plan d'apurement en accord avec le Service « contentieux » (1.226 visites individuelles)
- Gestion mensuelle des courriers de contentieux financiers

6.21.7. Actions collectives / communautaires (hors PiVert2)

- Quartier en transition : réunion d'information publique pour informer les locataires sur les travaux qui seront réalisés ainsi que le timing, en présence du CCLP, des Auteurs de projet, de la Police locale
- Gestion des salles (Sainte-Barbe, Maillebotte)
- Fête des voisins, en collaboration avec le CCLP

6.21..8. PiVert2

- Réunions d'informations préalables aux sept chantiers, en présence des autres services concernés, des architectes et entreprises générales chargées des travaux
- Présence régulière aux réunions de chantier pour assurer le suivi social avec les locataires ressources désignés par les locataires eux-mêmes

6.22. Loi sur les marchés

6.22.1. Réceptions définitives

02/03/2016	Travaux d'aménagement des 283 abords et trottoirs à : <ul style="list-style-type: none"> • Nivelles : Allée des Primevères - Allée des Mugnets - Boulevard de la Résistance - Avenue de l'Aviation • Tubize : Rue des Blés d'Or - Rue de l'Aigle - Rue du Beau Séjour - Rue Bel Air - Rue des Rossignols - Rue de l'Achonfosse - Rue du Merchin • Quenast : Rue des Acacias - Rue des Aubépines - Rue des Cerisiers - Rue des Cytises - Rue des Eglantines - Chemin Vert - Rue de Saintes
01/02/2016	Travaux de remplacement des chaudières communes - Lot 2 - Travaux de remplacement des chaudières communes dans les blocs d'appartements à Nivelles, Braine-l'Alleud et Tubize
06/07/2016	Travaux de remplacement des chaudières communes - Lot 1 - Travaux de remplacement des chaudières communes dans les blocs d'appartements à Nivelles, Braine-l'Alleud et Tubize

6.22.2. Réceptions provisoires

10/05/2016	Travaux de rénovation de 5 logements sociaux sis à : <ul style="list-style-type: none"> • Tubize, rue du Stierbecq, 68 • Tubize, rue Bel Air, 71, • Clabecq, avenue des Chardonnerets, 30 • Nivelles, allée des Coquelicots, 3 • Braine-l'Alleud, rue de la Fraternité, 22
25/05/2016	Quenast, rue de Sainte & chemin Vert - Travaux de remplacement des voûtes en cave, de l'égouttage et des équipements sanitaires de 29 logements - Travaux complémentaires suivant D12 n° 2
03/06/2016	Programme PiVert 1 - Suite de la faillite de l'entreprise CIMPRRA - Travaux de finition des 5 logements sis à Nivelles, rue Vas-y-Vir (n°s 5 - 9 - 11 - 13 - 17)
22/06/2016	Quenast, rue de Saintes et chemin Vert - 29 logements - Travaux de remplacement des voûtes en cave, de l'égouttage et des équipements sanitaires - Travaux complémentaires suivant D12 n° 2 du 16 novembre 2015
23/08/2016	Nivelles, rue des Roitelets, 11 - 10 appartements - Programme PiVert 1 - Suite à la faillite de l'entreprise CIMPRRA - Travaux de finition
23/08/2016	Nivelles, allée des Coquelicots, avenue de l'Aviation et boulevard de la Résistance - 15 logements - Programme PiVert 1 - Suite à la faillite de l'entreprise CIMPRRA - Travaux de finition

6.22.3. 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
THERET & Fils	Beauraing	Marché de travaux - Programme PiVert 2 - Rénovations énergétiques de 285 logements en 6 marchés - Marché 1 - 47 logements à Braine-l'Alleud	Adjudication ouverte	27/01/2016	1.298.762,75 €
CBD	Ath	Marché de travaux - Programme PiVert 2 - Rénovations énergétiques de 285 logements en 6 marchés - Marché 2 - 64 logements à Nivelles	Adjudication ouverte	27/01/2016	2.622.042,43 €
CBD	Ath	Marché de travaux - Programme PiVert 2 - Rénovations énergétiques de 285 logements en 6 marchés - Marché 3 - 28 logements à Quenast	Adjudication ouverte	27/01/2016	848.083,58 €
HULLBRIDGE	Trazegnies	Marché de travaux - Programme PiVert 2 - Rénovations énergétiques de 285 logements en 6 marchés - Marché 4 - 34 logements à Tubize	Adjudication ouverte	27/01/2016	864.650,69 €
HULLBRIDGE	Trazegnies	Marché de travaux - Programme PiVert 2 - Rénovations énergétiques de 285 logements en 6 marchés - Marché 5 - 46 logements à Clabecq	Adjudication ouverte	27/01/2016	1.632.985,18 €
COBARDI	Monceau-sur-Sambre	Marché de travaux - Programme PiVert 2 - Rénovations énergétiques de 285 logements en 6 marchés - Marché 6 - 66 logements à Nivelles	Adjudication ouverte	27/01/2016	1.006.085,26 €
FASTRAL	Familleureux	Marché stock de travaux - Fourniture et placement de menuiseries et vitrages sur les 7 Commune pour une durée d'un an (Marché réparti en 2 lots) - Lot 1 : Fourniture et pose de nouvelles menuiseries y-compris vitrage ainsi que le démontage et évacuation des anciennes	Procédure négociée sans publicité	27/01/2016	47.925,00 €
FASTRAL	Familleureux	Marché stock de travaux - Fourniture et placement de menuiseries et vitrages sur les 7 Commune pour une durée d'un an (Marché réparti en 2 lots) - Lot 2 : Fourniture et pose de nouveau vitrage ainsi que démontage et évacuation du vitrage à remplacer	Procédure négociée sans publicité	27/01/2016	2.070,00 €
FASTRAL	Familleureux	Marché de travaux - Placement de volets aux rez-de-chaussée des immeubles à appartements sis à Waterloo, drève de l'Infante et rue de la Station	Procédure négociée sans publicité	27/01/2016	21.624,00 €
VILLAGE N° 1	Ophain BSI	Marché de services - Nettoyage des bureaux du siège social de la Société pour une période de 11 mois	Procédure négociée sans publicité	27/01/2016	19.439,80 €
ENVISYS sa	Jemappes	Travaux de remplacement des chaudières murales à condensation à Nivelles & Braine-l'Alleud sur une période de 180 jours	Adjudication ouverte	24/02/2016	114.114,00 €
INISMA	Mons	Marché stock de services - Etude de sol et de perméabilité du sol pour une durée de 2 ans	Procédure négociée sans publicité	24/02/2016	11.180,00 e
CANTINIAUX	Strépy-Bracquegnies	Marché stock de travaux - Fourniture et remplacement des menuiseries intérieures pour une période de 1 an	Procédure négociée sans publicité	24/02/2016	31.172,00 €
ABR Architecture Urbanisme	Bousval	Marché de services d'architecture pour la construction d'un bâtiment de services et de 14 logements sociaux sis à Tubize (angle de l'avenue de Korntal et de la rue de Virginal)	Adjudication ouverte	23/03/2016	94.600,00 €
spri REWISE - Philippe BERIOT	Nivelles	Marché de services pour la certification des comptes annuels et la tenue de la comptabilité de la Société pour les exercices 2016 - 2017 - 2018	Procédure négociée sans publicité	27/04/2016	16.950,00 €
Bureau d'architecture 2G spri	Arquennes	Marché de services d'auteur de projet - Ittre, rue Edgar Bierny - Construction neuve de 2 maisons sociales (4 chambres et plus)	Procédure négociée sans publicité	27/04/2016	21.400,00 €
Georges LUX	La Louvière	Marché de fournitures par accord-cadre relatif à l'approvisionnement de la Régie technique - Stock pour la menuiserie pour une période de 2 ans réparti en 3 lots - Lot n° 2 : Quincaillerie	Procédure négociée sans publicité	27/04/2016	33.388,18 €
Dimitri PREVINAIRE	Nivelles	Marché stock de travaux de terrassement	Procédure négociée sans publicité	27/04/2016	31.557,30 €
S.M. BATI'S	Blégny	Marché de travaux - Réfection et isolation des façades à Nivelles, allée des Coquelicots & allée des Chambourées	Adjudication ouverte	27/04/2016	212.338,13 €

THERET & Fils	Beauraing	Marché de travaux - Rénovation lourde de 12 logements après état des lieux de sortie sur diverses Communes - Marché réparti en 3 lots - Lot 1 : Gros œuvre, toitures, parachèvements et abords	Adjudication ouverte	27/04/2016	445.444,14 €
HULLBRIDGE	Trazegnies	Marché de travaux - Rénovation lourde de 12 logements après état des lieux de sortie sur diverses Communes - Marché réparti en 3 lots - Lot 2 : Menuiseries extérieures	Adjudication ouverte	27/04/2016	99.891,00 €
JORDAN sa	Jumet	Marché de travaux - Rénovation lourde de 12 logements après état des lieux de sortie sur diverses Communes - Marché réparti en 3 lots - Lot 3 : Techniques spéciales	Adjudication ouverte	27/04/2016	161.911,00 €
CULLIGAN	Sart-Dames-Avelines	Marché de fournitures - Eau chaude et froide des 4 fontaines du siège social de la Société	Procédure négociée sans publicité	15/06/2016	3.500,100 €
GATHY sprl	Nivelles	Marché stock de services - Coordinateur sécurité pour les chantiers pour une durée de 2 ans	Procédure négociée sans publicité	15/06/2016	5.250,00 €
CITAU	Gosselies	Marché de services d'auteur de projet - Rebecq, rue d Faubourg, 19 - Démolition et construction neuve d'une maison (4 chambres et plus)	Procédure négociée sans publicité	15/06/2016	9.750,00 €
Lease Plan	Zaventem	Marché de fournitures - Renting/Leasing (location long terme) de trois véhicules de direction en 3 lots - Lot 1	Procédure négociée sans publicité	31/08/2016	22.661,28 €
Lease Plan	Zaventem	Marché de fournitures - Renting/Leasing (location long terme) de trois véhicules de direction en 3 lots - Lot 2	Procédure négociée sans publicité	31/08/2016	22.807,44 €
Lease Plan	Zaventem	Marché de fournitures - Renting/Leasing (location long terme) de trois véhicules de direction en 3 lots - Lot 3	Procédure négociée sans publicité	31/08/2016	27.497,16 €
SUPERSANIT	Wavre	Marché stock de fournitures de pièces détachées pour l'entretien du patrimoine chaudière réparti en 5 lots - Lot 1(Bulex-Vaillant-Oertli)	Adjudication ouverte	31/08/2016	64.612,11 €
SUPERSANIT	Wavre	Marché stock de fournitures de pièces détachées pour l'entretien du patrimoine chaudière réparti en 5 lots - Lot 2 (Saint-Roch)	Adjudication ouverte	31/08/2016	6.672,50 €
OMNITHERM Wallonie	Orcq	Marché stock de fournitures de pièces détachées pour l'entretien du patrimoine chaudière réparti en 5 lots - Lot 3 (Divers)	Adjudication ouverte	31/08/2016	15.834,89 €
SUPERSANIT	Wavre	Marché stock de fournitures de pièces détachées pour l'entretien du patrimoine chaudière réparti en 5 lots - Lot 4 (Chaffoteaux - Junkers)	Adjudication ouverte	31/08/2016	12.099,90 €
OMNITHERM Wallonie	Orcq	Marché stock de fournitures de pièces détachées pour l'entretien du patrimoine chaudière réparti en 5 lots - Lot 5 (Riello)	Adjudication ouverte	31/08/2016	13.333,78 €
GAUME sa	Montignies-sur-Sambre	Marché de travaux - Remplacement de châssis dans 4 logements sis à Braine-l'Alleud, avenue des Pétunias, 2 - 4 - 6 - 8	Procédure négociée sans publicité	31/08/2016	32.409,00 €
TROIANI & Fils sa	Châtelaineau	Marché de travaux - Remplacement des garnitures en PVC des corniches de 40 maisons - Planning d'investissement 2016 - Clabecq, quartier Saint Jean (Avenue des Sansonnets - Avenue des Vanneaux)	Procédure négociée sans publicité	31/08/2016	35.253,44 €
COMABAT SA	Manage	Marché de travaux - Programme « Fonds propres » - Rénovation de 17 logements suite a des états des lieux difficiles - Marché à tranches	Adjudication ouverte	31/08/2016	670.824,74 €
MANSTEVAL	Bruxelles	Marché stock - Remplacement des pompes à chaleur pour une durée d'un an	Procédure négociée sans publicité	31/08/2016	48.750,00 €
PREVINAIRE Dimitri	Nivelles	Marché de travaux - Réaménagement des espaces verts des immeubles situés rue	Procédure négociée sans publicité	31/08/2016	35.765,00 €
PB Toitures	Nivelles	Marché de travaux - Remplacement des toitures dans 6 logements sis à Tubize, rue de l'Aigle	Procédure négociée sans publicité	31/08/2016	66.000,00 €
SUPERSANIT	Wavre	Marché de fournitures de pièces détachées pour le stock sanitaire pour une période de 2 ans	Adjudication ouverte	28/09/2016	193.302,48 €
PIERET PROJECT SYSTEM sa	Transinne	Marché de travaux de remplacement des portes et châssis avec enlèvement et évacuation des châssis existants dans 30 logements sis à Quenast, rue de Saintes et chemin Vert	Adjudication ouverte	28/09/2016	212.775,00 €
PIERET PROJECT SYSTEM sa	Transinne	Marché de travaux de remplacement des portes et châssis avec enlèvement et évacuation des châssis existants dans 20 logements sis à Quenast, rue des Agasses et rue des Coucous	Adjudication ouverte	28/09/2016	140.160,00 €

SICLI sa	Uccle	Marché de services - Entretien des extincteurs portatifs et entretien des dévidoirs et hydrants pour une période de 3 ans en 3 lots - Lots 1 : Société I	Procédure négociée sans publicité	28/09/2016	20.236,32 €
SICLI sa	Uccle	Marché de services - Entretien des extincteurs portatifs et entretien des dévidoirs et hydrants pour une période de 3 ans en 3 lots - Lots 2 : Clos de la Bruyère	Procédure négociée sans publicité	28/09/2016	11.062,32 €
SICLI sa	Uccle	Marché de services - Entretien des extincteurs portatifs et entretien des dévidoirs et hydrants pour une période de 3 ans en 3 lots - Lots 3 : El Rochèle à Nivelles	Procédure négociée sans publicité	28/09/2016	1.306,32 €
VILLAGE n° 1 asbl	Wauthier-Braine	Nettoyage des parties communes des blocs d'appartements et du siège social pour une période de 3 ans - Lot 1 : Nivelles	Appel d'offres ouvert européen	26/10/2016	8.1117,50 €
APC Group sprl	Louvain-la-Neuve	Nettoyage des parties communes des blocs d'appartements et du siège social pour une période de 3 ans - Lot 2 : Braine-l'Alleud	Appel d'offres ouvert européen	26/10/2016	5.446,42 €
VILLAGE n° 1 asbl	Wauthier-Braine	Nettoyage des parties communes des blocs d'appartements et du siège social pour une période de 3 ans - Lot 3 : Tubize	Appel d'offres ouvert européen	26/10/2016	7.757,70 €
VILLAGE n° 1 asbl	Wauthier-Braine	Nettoyage des parties communes des blocs d'appartements et du siège social pour une période de 3 ans - Lot 4 : Waterloo	Appel d'offres ouvert européen	26/10/2016	4.740,50 €
LAURENTY sa	Liège	Nettoyage des parties communes des blocs d'appartements et du siège social pour une période de 3 ans - Lot 5 : Siège social	Appel d'offres ouvert européen	26/10/2016	19.554,60 €
LAURENTY sa	Liège	Nettoyage des parties communes des blocs d'appartements et du siège social pour une période de 3 ans - Lot 6 : Clos de la Bruyère	Appel d'offres ouvert européen	26/10/2016	6.637,72 €
APC Group sprl	Louvain-la-Neuve	Nettoyage des parties communes des blocs d'appartements et du siège social pour une période de 3 ans - Lot 7 : Rebecq	Appel d'offres ouvert européen	26/10/2016	3.609,70 €
Entreprise Réunies R. DE COCK sa	Marcinelle	Travaux de rénovation des espaces d'accès extérieurs de 57 maisons sises à Braine-l'Alleud, quartier de la Barrière	Adjudication ouverte	26/10/2016	288.014,72 €
ABECO BCI nv	Harelbeke	Equiperment et aménagements de 4 véhicules de la Régie technique	Procédure négociée sans publicité	26/10/2016	21.299,79 €
TECHNILIFT	Merchtem	Entretien et réparation des ascenseurs des blocs d'appartements pour une période de 3 ans (du 1 ^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2019) - Lot 1 - Nivelles, Rue Sainte-Barbe, n°s 45 à 59	Adjudication ouverte	23/11/2016	52.800,00 €
TECHNILIFT	Merchtem	Entretien et réparation des ascenseurs des blocs d'appartements pour une période de 3 ans (du 1 ^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2019) - Lot 2 - Nivelles, Rue Sainte-Barbe, 17	Adjudication ouverte	23/11/2016	2.850,00 €
TECHNILIFT	Merchtem	Entretien et réparation des ascenseurs des blocs d'appartements pour une période de 3 ans (du 1 ^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2019) - Lot 3 - Nivelles, rue de Charleroi (« Résidence Stouffs »)	Adjudication ouverte	23/11/2016	2.850,00 €
TECHNILIFT	Merchtem	Entretien et réparation des ascenseurs des blocs d'appartements pour une période de 3 ans (du 1 ^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2019) - Lot 4 - Tubize, clos de la Bruyère	Adjudication ouverte	23/11/2016	13.200,00 €
SICLI sa	Uccle	Entretien des extincteurs portatifs et entretien des dévidoirs et hydrants pour une période de 3 ans (du 1 ^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2019)- Lot 1 : Société I	Procédure négociée sans publicité	21/12/2016	20.236,32 €
SICLI sa	Uccle	Entretien des extincteurs portatifs et entretien des dévidoirs et hydrants pour une période de 3 ans (du 1 ^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2019)- Lot 2 : Clos de la Bruyère	Procédure négociée sans publicité	21/12/2016	11.062,32 €
SICLI sa	Uccle	Entretien des extincteurs portatifs et entretien des dévidoirs et hydrants pour une période de 3 ans (du 1 ^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2019)- Lot 3 : Nivelles « El Rochèle »	Procédure négociée sans publicité	21/12/2016	1.306,32 €
MANSTEVAL	Woluwe-St-Lambert	Entretien et dépannage des productions de chaleur et d'eau chaude, d'extracteurs, de pompes à chaleur, de VMC et de VMI pour une période de 3 ans (du 1 ^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2019) - Lot 1 : Entretien et dépannage des productions d'eau chaude (1x tous les 3 ans)	Adjudication ouverte	21/12/2016	20.547,00 €
SENEC	Nivelles	Entretien et dépannage des productions de chaleur et d'eau chaude, d'extracteurs, de pompes à chaleur, de VMC et de VMI pour une période de 3 ans (du 1 ^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2019) - Lot 4 : Entretien et dépannage des chaudières au gaz et mazout (1x par an)	Adjudication ouverte	21/12/2016	22.199,28 €
MANSTEVAL	Woluwe-St-Lambert	Entretien et dépannage des productions de chaleur et d'eau chaude, d'extracteurs, de pompes à chaleur, de VMC et de VMI pour une période de 3 ans (du 1 ^{er} janvier 2017 au 31	Adjudication ouverte	21/12/2016	72.683,00 €

		décembre 2019) - Lot 4 : Entretien et dépannage des extracteurs, pompes à chaleur, VMC et VMI (1x par an)			
Etablissements JORDAN sa	Jumet	Entretien et dépannage des chaudières individuelles gaz et mazout pour une période de 3 ans (du 1 ^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2019) - Lot 1 chaudières individuelles gaz (1 x tous les 3 ans) - Article 26 §1 ^{er} 1 ^o d)	Procédure négociée sans publicité	21/12/2016	138.890,00 €
Ets Karl BOUVE sa	Ghlin	Entretien et dépannage des chaudières individuelles gaz et mazout pour une période de 3 ans (du 1 ^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2019) - Lot 2 : chaudières individuelles mazout (1 par an) - Article 26 §1 ^{er} 1 ^o d)	Procédure négociée sans publicité	21/12/2016	32.000,00 €
Alarmes COQUELET sa	Colfontaine	Entretien des détections d'incendie et gaz, d'intrusion et d'entretien des exutoires de fumée pour une période de 3 ans (du 1 ^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2019) - Lot 1 : Nivelles (Impasse de la Grosse Pompe - Rue Sainte-Barbe - Salle Sainte-Barbe)	Adjudication ouverte	21/12/2016	34.899,00 €
Alarmes COQUELET sa	Colfontaine	Entretien des détections d'incendie et gaz, d'intrusion et d'entretien des exutoires de fumée pour une période de 3 ans (du 1 ^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2019) - Lot 2 : Clos de la Bruyère	Adjudication ouverte	21/12/2016	58.619,24 €
C.G.M.I. PROTECT sprl	Genappe	Entretien des détections d'incendie et gaz, d'intrusion et d'entretien des exutoires de fumée pour une période de 3 ans (du 1 ^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2019) - Lot 3 : Nivelles, rue Sainte Barbe, 17	Adjudication ouverte	21/12/2016	922,50 €
GIMI sa	Embourg	Entretien des détections d'incendie et gaz, d'intrusion et d'entretien des exutoires de fumée pour une période de 3 ans (du 1 ^{er} janvier 2017 au 31 décembre 2019) - Lot 4 : Nivelles, siège social de la Société	Adjudication ouverte	21/12/2016	3.158,10 €
DEKKERS sa	Hooboken	Braine-l'Alleud, rue du Vignoble - Rénovation des toitures	Adjudication ouverte	21/12/2016	133.203,89 €
BODET SOFTWARE sa	Wavre	Gestion du temps (pointeuse) et contrôle d'accès des bâtiments	Procédure négociée sans publicité	21/12/2016	25.822,00 €
GAUME sa	Montignies-sur-Sambre	Fonds propres 2017 - Nivelles, allée des Grives - Remplacement des portes et châssis dans 8 logements	Procédure négociée sans publicité	21/12/2016	36.576,00 €

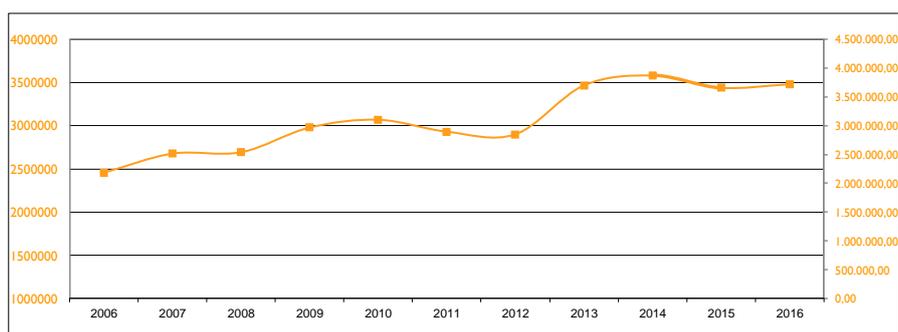
Les montants autorisés le permettant, les procédures négociées sont réalisées sans publicité, conformément à l'article 26 de la loi sur les marchés publics.

7. Cash-flow opérationnel

	2006	2007	2008
Résultat net de l'exercice	185.459,94 €	254.362,19 €	205.363,50 €
Amort. (Dot. & Reprises)	2.126.558,06 €	2.327.974,72 €	2.397.615,70 €
Réd. Valeurs (Dot. & Repr.)	64.079,04 €	13.535,03 €	24.722,69 €
Provisions (Dot. & Repr.)	-189.956,67 €	-79.128,22 €	-86.979,23 €
Cash Flow	2.186.140,37 €	2.516.743,72 €	2.540.722,66 €

	2009	2010	2011	2012
	704.630,68 €	791.848,89 €	359.232,79 €	304.131,63 €
	2.384.600,73 €	2.505.703,48 €	2.590.621,40 €	2.660.475,59 €
	- 3.584,88 €	45.297,67 €	19.643,72 €	21.837,42 €
	- 114.893,55 €	- 236.927,44 €	- 71.749,02 €	- 134.317,67 €
	2.970.752,98 €	3.105.922,60 €	2.897.748,89 €	2.852.126,97 €

	2013	2014	2015	2016
	1.005.019,80 €	898.492,03 €	397.832,56 €	415.891,61 €
	2.897.416,18 €	2.997.012,47 €	3.308.248,88 €	3.364.693,54 €
	26.162,72 €	22.140,59 €	30.839,84 €	125,80 €
	- 224.939,10 €	- 41.969,20 €	- 74.615,37 €	- 57.341,11 €
	3.703.659,60 €	3.875.612,89 €	3.662.305,91 €	3.723.369,84 €



8. Répartition du bénéfice

Nous vous proposons, en conformité aux instructions de la Société wallonne du Logement, de répartir ce bénéfice, s'élevant à **415.891,61 €** de la façon suivante :

- Dividendes 717,00 €
- Dotation à la réserve spéciale 415.174,61 €

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 2016.

10. Nomination statutaire

Aucune nomination statutaire en 2016.

28 janvier 2016 – Conférence de presse

Le Directeur gérant a présenté l'organigramme de la Société, les programmes de construction et de rénovation, notamment les plans PiVert





II. Budget

Nom Slsp	Habitations Sociales du Roman Pays SCRL	N° Slsp	Soc 2520	Nom et numéro de téléphone de la personne de contact :	Mr. Pol Rochefort		
Projection Budgétaire de l'exercice 2017							
	A	B	C	D			
	2015	2015	Variation entre	2016	2016	Variation entre	
	Budgété	Réalité	colonne B et A	Budgété	estimé à la date d'établissement du budget 2017	colonne D et C	
						2017	
						Budgété	
Loyers de base à 100 % (LB)	11.375.000,00	11.435.878,60	0,54%	12.100.000,00	11.825.000,00	-2,27%	12.612.500,00
- 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	4.550.000,00	4.574.351,44	0,54%	4.840.000,00	4.730.000,00	-2,27%	5.045.000,00
7001 + loyer-part revenus	6.120.000,00	6.231.001,25	1,81%	6.360.000,00	6.300.000,00	-0,94%	6.675.000,00
701 + adaptatlon	423.250,00	54.402,19	-87,15%	409.000,00	60.000,00	-85,32%	61.000,00
702 - réduction loyer net	1.040.000,00	1.069.495,25	2,84%	1.015.000,00	1.145.000,00	12,81%	1.100.000,00
7002+7003+7004 +7005+ Autres loyers	10.053.250,00	9.790.259,63	-2,62%	10.594.000,00	9.945.060,00	-6,13%	10.681.000,00
7006+7008	775.000,00	762.576,69	-1,60%	807.500,00	770.000,00	-4,64%	780.000,00
7009 Ventes logements et terrains	310.060,00	652.641,42	110,49%				
706+707+709 Autres recettes	195.000,00	166.704,79	-14,51%	190.000,00	215.500,00	13,42%	190.000,00
704+705 Récupération de charges locatives	655.000,00	611.082,58	-6,70%	690.000,00	705.000,00	2,17%	715.000,00
Chiffre d'affaires	11.988.310,00	11.983.265,11	-0,04%	12.281.500,00	11.635.560,00	-5,26%	12.366.000,00
71 Variation des produits finis	310.060,00	652.641,42	110,49%				
72 Production immobilisée	550.000,00	868.002,12	57,82%	650.000,00	825.000,00	26,92%	825.000,00
7400 Allocation de solidarité	47.000,00	63.541,09	35,19%	60.000,00	67.000,00	11,67%	70.000,00
7408 Subsidés PEI							
Autres produits	300.000,00	321.345,65	7,12%	200.000,00	285.000,00	42,50%	200.000,00
74 Autres produits d'exploitation	347.000,00	384.886,74	10,92%	260.000,00	352.000,00	35,38%	270.000,00
Total ventes et prestations	12.575.250,00	12.583.512,55	0,07%	13.191.500,00	12.812.560,00	-2,87%	13.461.000,00
600 Achats de matériaux	550.000,00	695.627,72	26,48%	630.000,00	630.000,00	0,00%	650.000,00
601 Achats de fournitures							
605 Frais de construction d' immeubles destinés à la vente							
609 Variation stocks (augm.-/réduc.+)							
Approvisionnement et marchandises	550.000,00	695.627,72	26,48%	630.000,00	630.000,00	0,00%	650.000,00
6100 Imprimés et fournitures de bureau	50.000,00	25.418,62	-49,16%	45.000,00	40.000,00	-11,11%	45.000,00
6101 Frais de poste et téléphonique	50.000,00	48.483,50	-3,03%	45.000,00	45.000,00	0,00%	45.000,00
6102 Frais de déplacements	5.000,00	7.801,46	56,03%	7.500,00	8.000,00	6,67%	6.000,00
6103 Frais de documentation	8.000,00	12.006,71	50,08%	8.000,00	11.500,00	43,75%	12.000,00
6104 Publications légales et autres	1.000,00	1.026,15	2,62%	1.000,00	1.200,00	20,00%	1.200,00
6105 Loyers et charges locatives	21.000,00	18.911,61	-9,94%	21.000,00	23.400,00	11,43%	39.000,00
6106 Cotisations aux groupements professionnels	11.500,00	8.723,25	-24,15%	10.000,00	10.000,00	0,00%	10.000,00
61080 Secrétariat social	12.000,00	15.054,15	25,45%	15.000,00	15.000,00	0,00%	15.000,00
61081 Administration chèques repas	5.000,00	4.312,75	-13,75%	5.000,00	4.500,00	-10,00%	5.000,00
61082 Comptable externe							
61083 Réviseurs	7.018,00	7.018,00	0,00%	7.100,00	7.100,00	0,00%	7.100,00
61084 Indemnité forfaitaire S.W.L.	155.000,00	147.290,00	-4,97%	160.000,00	160.000,00	0,00%	175.000,00
61085 Prestataires informatiques et maintenance logiciels	35.000,00	35.477,16	1,36%	40.000,00	38.000,00	-5,00%	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	216.668,00	211.802,06	-2,25%	229.750,00	227.250,00	-1,09%	244.750,00
6109 Frais divers d'administration	25.000,00	25.838,44	3,35%	25.000,00	27.000,00	8,00%	27.000,00
610 Frais d'administration générale	388.168,00	360.012,20	-7,25%	392.250,00	393.350,00	0,28%	429.950,00
6110 Entretien et réparations à charge de la société	430.000,00	700.716,22	62,96%	525.000,00	540.000,00	2,86%	550.000,00
6111 Travaux récupérés auprès des locataires							
6112 Entretien et réparations à charges des locataires	185.000,00	137.646,95	-25,60%	180.000,00	170.000,00	-5,56%	175.000,00
6113 Entretien et réparations dans les autres constructions	27.500,00	75.520,68	174,62%	27.500,00	40.000,00	45,45%	35.000,00
6114 Entretien et réparations du matériel	75.000,00	64.288,91	-14,28%	55.000,00	55.000,00	0,00%	55.000,00
6115 Petits outillages	25.000,00	19.810,01	-20,76%	25.000,00	21.000,00	-16,00%	25.000,00
6120 Consommations et frais à charge de la société	190.000,00	273.434,37	43,91%	190.000,00	185.000,00	-2,63%	190.000,00
6121 Consommations et frais à charge des locataires	465.000,00	464.292,85	-0,15%	515.000,00	510.000,00	-0,97%	515.000,00
6122 Frais accessoires							
6123 Consommations et frais sur logements inoccupés							
613 Assurances non relatives au personnel	195.000,00	184.995,47	-5,13%	192.000,00	190.000,00	-1,04%	196.000,00
614 Frais d'actes et de contentieux	110.000,00	91.146,99	-17,14%	110.000,00	100.000,00	-9,09%	100.000,00
615 Frais divers	12.500,00	9.960,88	-20,31%	12.500,00	12.500,00	0,00%	12.500,00
616 Frais de formation du personnel							
617 Intérimaires							
618 Emoluments	27.000,00	24.803,95	-8,13%	27.000,00	35.000,00	29,63%	35.000,00
Services et biens divers	2.130.168,00	2.406.629,48	12,98%	2.251.250,00	2.251.850,00	0,03%	2.318.450,00
6202 Employés	1.430.000,00	1.466.679,96	2,57%	1.420.000,00	1.565.000,00	10,21%	1.520.000,00
6203 Ouvriers	1.210.000,00	1.211.669,42	0,14%	1.230.000,00	1.235.000,00	0,41%	1.275.000,00
6204 Autres membres du personnel							
6209 Provisions pour pécule de vacances	5.000,00	13.524,58	170,49%	-	-	-	-
621 Cotisations patronales d'assurances sociales	860.000,00	875.290,64	1,78%	670.000,00	860.000,00	28,36%	840.000,00
622 Primes patronales pour assurances extra-légales	130.000,00	110.408,23	-15,07%	135.000,00	113.000,00	-16,30%	112.000,00
623 Autres frais de personnel	165.000,00	148.105,00	-10,24%	140.000,00	135.000,00	-3,57%	135.000,00
624 Pensions de retraite et de survie	78.100,00	66.473,02	-14,89%	59.000,00	59.000,00	0,00%	50.900,00
Rémunérations	3.878.100,00	3.892.150,85	0,36%	3.654.000,00	3.967.000,00	8,57%	3.932.900,00
630 Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations	3.170.000,00	3.308.248,88	4,36%	3.350.000,00	3.380.000,00	0,90%	3.450.000,00
631+633+634 Réductions de valeur	10.000,00	30.839,84	208,40%	15.000,00	15.000,00	0,00%	15.000,00
Dotation provisions	-						
- Utilisation provisions	78.000,00	74.615,37	-4,34%	59.000,00	59.000,00	0,00%	50.900,00
Provisions (635 & 636 & 637)	- 78.000,00	- 74.615,37	-4,34%	- 59.000,00	- 59.000,00	0,00%	- 50.900,00
6400 Précompte immobilier	1.050.000,00	945.202,03	-9,98%	1.050.000,00	967.000,00	-7,90%	1.020.000,00
6401 Taxe de circulation	4.000,00	4.051,68	1,29%	4.000,00	4.000,00	0,00%	4.000,00
6402 Impôts provinciaux et communaux		647,00	100,00%	1.000,00	1.500,00	50,00%	1.500,00
6403 Taxes diverses	2.000,00	966,90	-51,66%	2.000,00	1.500,00	-25,00%	2.000,00
642 Moins-values sur réalisation de créances locataires							
6430 Cotisation fonds de solidarité	110.000,00	113.903,00	3,55%	110.000,00	115.000,00	4,55%	118.000,00
6431 Cotisation forfaitaire (loi 30/12/92)							
6432 Pénalités et amendes							
6433 Reconstitution de garanties locatives							
6434 Cotisation mandataires publics à charge des sociétés							
6439 Diverses autres charges d'exploitation							
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration							
649							
Autres charges d'exploitation	1.166.000,00	1.064.770,61	-8,68%	1.167.000,00	1.089.000,00	-6,68%	1.145.500,00
Total charges d'exploitation	10.826.268,00	11.323.652,01	4,59%	11.008.250,00	11.273.850,00	2,41%	11.460.950,00



750 Produits des immobilisations financières (cautions)							
7510 Intérêts sur comptes courants S.W.L.	25.000,00	6.345,09	-74,62%	7.000,00	7.000,00	0,00%	7.000,00
7519 Intérêts sur comptes courants banques	1.000,00	9.618,67	861,87%	1.000,00	5.000,00	400,00%	5.000,00
753 Subsides en capital et en intérêts	900.000,00	1.040.276,33	15,59%	1.150.000,00	1.100.000,00	-4,35%	1.115.000,00
756 Intérêts financiers							
757 Escomptes obtenus							
758 Ecart de conversion (passage à l'euro)							
759 Produits financiers divers							
Produits financiers	926.000,00	1.056.240,09	14,06%	1.158.000,00	1.112.000,00	-3,97%	1.127.000,00
6500 Charge des dettes S.W.L.	1.680.000,00	1.951.454,53	16,16%	1.950.000,00	1.950.000,00	0,00%	1.980.000,00
6502 Charge des dettes (hors S.W.L.)	29.340,00	38.958,91	32,78%	27.000,00	27.000,00	0,00%	24.100,00
6503 Intérêts intercalaires portés à l'actif							
651+652+657+658 Autres charges financières							
659 Charges financières diverses	5.000,00	4.180,06	-16,40%	5.000,00	7.500,00	50,00%	7.500,00
Charges financières	1.714.340,00	1.994.593,50	16,35%	1.982.000,00	1.984.500,00	0,13%	2.011.600,00
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 exceptionnelles							
763 Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés	21.325,00	38.171,36	79,00%				
764 Autres produits exceptionnels	5.000,00	873.468,03	17369,36%	5.000,00	395.000,00	7800,00%	5.000,00
Produits exceptionnels	26.325,00	911.639,39	3363,02%	5.000,00	395.000,00	7800,00%	5.000,00
66 Charges exceptionnelles	250.000,00	842.765,09	237,11%	250.000,00	275.000,00	10,00%	275.000,00
Transfert aux impôts différés							
Prélèvements sur les impôts différés	29.000,00	31.542,69	8,77%	40.000,00	40.000,00	0,00%	45.000,00
Impôt sur le résultat	43.500,00	24.091,56	-44,62%	65.000,00	48.000,00	-26,15%	51.000,00
Transfert aux réserves							
Prél. sur les réserves							
SYNTHESE							
RUBRIQUES							
Ventes et prestations							
Chiffre d'affaires	11.988.310,00	11.983.265,11	-0,04%	12.281.500,00	11.635.560,00	-5,26%	12.366.000,00
Variation des produits finis	- 310.060,00	- 652.641,42	110,49%	-	-	-	-
Production immobilisée	550.000,00	868.002,12	57,82%	650.000,00	825.000,00	26,92%	825.000,00
Autres produits d'exploitation	347.000,00	384.886,74	10,92%	260.000,00	352.000,00	35,38%	270.000,00
Total des ventes et prestations	12.575.250,00	12.583.512,55	0,07%	13.191.500,00	12.812.560,00	-2,87%	13.461.000,00
Charges d'exploitation							
Achats de marchandises	550.000,00	695.627,72	26,48%	630.000,00	630.000,00	0,00%	650.000,00
Services et biens divers	2.130.168,00	2.406.629,48	12,98%	2.251.250,00	2.251.850,00	0,03%	2.318.450,00
Rémunérations	3.878.100,00	3.892.150,85	0,36%	3.654.000,00	3.967.000,00	8,57%	3.932.900,00
Amortissements	3.170.000,00	3.308.248,88	4,36%	3.350.000,00	3.380.000,00	0,90%	3.450.000,00
Réductions de valeur	10.000,00	30.839,84	208,40%	15.000,00	15.000,00	0,00%	15.000,00
Provisions	- 78.000,00	- 74.615,37	-4,34%	- 59.000,00	- 59.000,00	0,00%	- 50.000,00
Autres charges d'exploitation	1.166.000,00	1.064.770,61	-8,68%	1.167.000,00	1.089.000,00	-6,68%	1.145.500,00
Total des charges d'exploitation	10.826.268,00	11.323.652,01	4,59%	11.008.250,00	11.273.850,00	2,41%	11.460.950,00
Résultat d'exploitation	1.748.982,00	1.259.860,54	-27,97%	2.183.250,00	1.538.710,00	-29,52%	2.000.050,00
Produits financiers	926.000,00	1.056.240,09	14,06%	1.158.000,00	1.112.000,00	-3,97%	1.127.000,00
Charges financières	1.714.340,00	1.994.593,50	16,35%	1.982.000,00	1.984.500,00	0,13%	2.011.600,00
Résultat courant avant impôt	960.642,00	321.507,13	-66,53%	1.359.250,00	666.210,00	-50,99%	1.115.450,00
Produits exceptionnels	26.325,00	911.639,39	3363,02%	5.000,00	395.000,00	7800,00%	5.000,00
Charges exceptionnelles	250.000,00	842.765,09	237,11%	250.000,00	275.000,00	10,00%	275.000,00
Résultat de l'exercice avant impôt	736.967,00	390.381,43	-47,03%	1.114.250,00	786.210,00	-29,44%	845.450,00
Transfert aux impôts différés							
Prélèvement sur les impôts différés	29.000,00	31.542,69	8,77%	40.000,00	40.000,00	0,00%	45.000,00
Impôt sur le résultat	43.500,00	24.091,56	-44,62%	65.000,00	48.000,00	-26,15%	51.000,00
Résultat de l'exercice	722.467,00	397.832,56	-44,93%	1.089.250,00	778.210,00	-28,56%	839.450,00
Transfert aux réserves							
Résultat à affecter	722.467,00	397.832,56	-44,93%	1.089.250,00	778.210,00	-28,56%	839.450,00

Les Administrateurs ont approuvé ce budget en séance du 26 octobre 2016, conformément à l'article 161 du Code wallon du Logement, le budget a été communiqué à la Société wallonne du Logement pour visa.

Le 15 janvier 2016, conformément à l'article 161, § 1er du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, la Société wallonne du Logement donne visa sur le budget accompagné de l'avis favorable du Commissaire SWL.

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



CHARLEROI (HQ):
Rue de Bomerée 89
6534 Gozée
Belgique

☎ +32 (0) 71 70 08 48
☎ +32 (0) 71 70 33 41
✉ charleroi@audicia.be

GENAPPE (BW):
Rue des écoles 19
1456 Houtain-le-Val
Belgique

☎ +32 (0) 67 28 74 71
☎ +32 (0) 67 28 74 77
✉ genappe@audicia.be

« Habitations sociales de Roman País », en
abrégé H.S.R.P. SCRL
Allée des Aubépines, 2 à 1400 Nivelles

Exercice clos le
31 décembre 2016

Rapport du commissaire à l'Assemblée Générale des Coopérateurs



Rapport du Commissaire à l'Assemblée Générale des Coopérateurs de la Société Coopérative à Responsabilité Limitée « Habitations sociales de Roman País » pour l'exercice clos le 31 décembre 2016

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur le bilan au 31 décembre 2016, le compte de résultats de l'exercice clos le 31 décembre 2016 et l'annexe, ainsi que les déclarations complémentaires requises.

Rapport sur les Comptes Annuels – Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de la société Habitations sociales de Roman País pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à € 123.224.654,48 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 415.891,61.

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 des 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 (International Standards on Auditing – « ISA's »). 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 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 la société, 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 « Habitations sociales du Roman País » au 31 décembre 2016, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

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

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

- Le rapport de gestion, établi conformément aux articles 95 et 96 du Code des sociétés et à déposer conformément à l'article 100 du Code des sociétés, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par la loi, concorde avec les comptes annuels et ne comprend pas d'incohérences significatives et ce par rapport aux informations dont nous avons eu connaissance dans le cadre de notre mandat.
- Le bilan social, à déposer conformément à l'article 100 du Code des sociétés, traite tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par la loi et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans notre dossier de contrôle.
- Sans préjudice d'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.

Genappe, le 04/05/2017

« AUDICIA » ScPRL
Commissaire
Représentée par

Philippe BERIOT
Réviseur d'entreprises associé

Chapitre 3

Rapport de Gestion sur l'exercice clôturé au 31 décembre 2016

(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 2016.

1. 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 2016 se clôture par un total du bilan de 123.224.654,48 €. Le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 415.891,61 €.

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

1.1. Actifs immobilisés

Accés à hauteur, de 87.143.863,33 € contre 85.739.739,14 € en 2015, soit une augmentation de 1.404.124,19 € due d'une part, à la comptabilisation des travaux de rénovation réceptionnés, des productions immobilisées (travaux en régie), des achats mobilier, matériel de chantier, de bureaux, roulant et diminués des amortissements légaux et des réductions et amortissements de valeur exceptionnels sur immobilisations corporelles suite aux désactivations.

1.2. Actifs circulants

Accés à hauteur de 36.080.791,15 € au lieu de 38.257.094,92 € en 2015, soit une diminution de 2.176.303,77 € due essentiellement à :

- une meilleure rotation du stock de marchandises (- 96.560,33 € par rapport à 2015) ;
- la vente des cinq derniers logements sis rue Jean Devreux à Braine-le-Château. Baisse de 869.582,88 € des encours de fabrication ;
- la récupération sur les créances commerciales (66.091,26 €) ;
- l'annulation des reliquats de six subsides déclarés perdus par la SWL pour un montant total de 464.110,55 € ;
- l'invitation de reclassement de la créance des surloyers selon instruction de la tutelle (soit 25 % repris en rubrique 41 et 75 % en rubrique 29) ;
- la variation des comptes de régularisation de 166.914,98 € selon l'amortissement des majorations de prêts de 2016.

Les valeurs disponibles sont en augmentation de 505.066,51 € malgré l'impact des remboursements des surloyers de plus d'1.100.000,00 €.

1.3. Capitaux propres

Les capitaux propres subissent une diminution de 577.118,96 € correspondant principalement à l'annulation des reliquats de subsides mentionnés au point 1.2.

1.4. Provisions et impôts différés

Baisse de 110.497,09 € en raison du retrait des impôts différés sur les subsides déclarés perdus par la tutelle (voir points 1.2. et 1.3.) et l'utilisation de la provision pour pré pension suite à la création de la commission paritaire 339 propre au secteur.

1.5. Dettes

Le niveau des dettes diminue de 84.563,53 € par rapport à l'année 2015. 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 NAGELMACKERS SA;
- l'accroissement de plus d'1.150.000,00 € des dettes à l'égard des fournisseurs suite aux nouveaux chantiers (Tubize Mirande, fin PiVert 1 et début PiVert 2) ;
- la variation des autres dettes (rubriques 47/48) justifiée par le remboursement aux locataires des surloyers des années 2013, 2014, 2015 et 2016 durant le premier semestre 2016.

1.6. Compte de résultats

Le compte de résultats appelle les commentaires suivants :

1. Augmentation de la marge brute d'exploitation de 2,22 %. La variation des stocks apporte un indicateur très positif sur la nouvelle organisation de la régie ouvrière mise en place en 2015. Ce poste signifie une meilleure rotation des marchandises, les pièces utilisées le plus régulièrement sont bien ciblées et les balises de contrôle de la régie ouvrière facilitent la gestion journalière. Stabilité des frais comptabilisés en rubrique « 61 Biens et services divers ».
2. Le poste rémunérations et charges sociales est en augmentation de 5,92 %, celle-ci est justifiée par l'application de biennales fixées par les grilles barémiques, l'indemnité de rupture versée pour les licenciements de l'ouvrier-compagnon de la régie de Tubize et d'un ouvrier polyvalent ainsi que la nomination de quatre chefs d'équipe. En terme d'effectif, la Société a enregistré pour 2016 le départ de cinq membres du personnel (un employé, deux ouvriers et deux stagiaires) et l'engagement de cinq personnes (trois ouvriers polyvalents et deux stagiaires sous contrat d'apprentissage IFAPME).
3. Retour à une situation normale pour les résultats financiers et exceptionnels par rapport à l'exercice 2015 où étaient comptabilisés les surloyers devant être remboursés aux locataires et ensuite récupérés auprès de la Région wallonne selon instruction de la SWL.

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

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

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

Néant

4. Activités de recherches et développement

Néant

5. Existence de succursales de la Société

Néant

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

Aucun événement ou risque ne justifie pour l'exercice 2016 la modification de l'application des règles d'évaluation en supposant la continuité de l'exploitation.

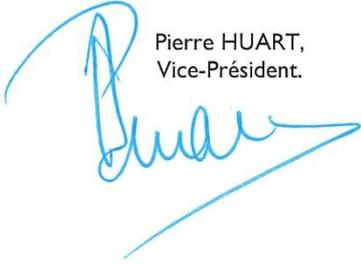
7. Autres informations obligatoires en vertu du code des Sociétés

Néant

8. Utilisation d'instruments financiers

Néant

Fait à Nivelles, le 26 avril 2017


Pierre HUART,
Vice-Président.

Michel JANUTH,
Président.



Les Administrateurs,



Chapitre 4 Bilan & Compte de Résultats

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

COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS

DONNÉES D'IDENTIFICATION

DÉNOMINATION: HSRP SCRL

Forme juridique: SCRL

Adresse: Allée des Aubépines

N°: 2

Code postal: 1400

Commune: Nivelles

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de Commerce de Nivelles

Adresse Internet: ¹

Numéro d'entreprise 0400.363.639

DATE 07/02/2014 du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS EN EUROS (2 décimales) ²

à approuver par l'assemblée générale du 28/06/2017

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01/01/2016 au 31/12/2016

Exercice précédent du 01/01/2015 au 31/12/2015

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ~~ne sont pas~~ ³ identiques à ceux publiés antérieurement

Nombre total de pages déposées: 42 Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet: 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.5, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.8, 6.15, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 9

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

Signataire
(nom et qualité)
ROCHFORT Pol
Directeur Gérant

¹ Mention facultative.

² Au besoin, adapter la devise et l'unité dans lesquelles les montants sont exprimés.

³ Biffer la mention inutile.

N° 0400.363.639

C 2.1

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

LISTE COMPLÈTE avec mention des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise

BOMBOIS Colette

Rue de la Station 87, 1430 Quenast, Belgique

Fonction : Administrateur

BRANCART Nelly

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

Fonction : Administrateur

BRANCHE Christian

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

Fonction : Administrateur

CRUSNIERE Stéphane

Chaussée de Bruxelles 61, 1300 Wavre, Belgique

Fonction : Administrateur

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

N°	0400.363.639
----	--------------

C 2.1

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES (Suite de la page précédente)

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

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

NOTHOMB Margaux

Avenue du Monde 14/12, 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : - 31/05/2016

PARVAIS Olivier

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

Fonction : Administrateur

THONON Jean-François

Rue de la Station 1, 1410 Waterloo, Belgique

Fonction : Administrateur

VANKERKOVE Daniel

Rue du Moulin à Vent 21, 1460 Ittre, Belgique

Fonction : Administrateur

VERDIN Etienne

Avenue des Coquelicots 5, 1410 Waterloo, Belgique

Fonction : Administrateur

DEHU Maurice

Rue du Fonteneau 25, 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Administrateur

N°	0400.363.639
----	--------------

C 2.1

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES (Suite de la page précédente)

PARE Raphaël

Avenue Général Jacques 41, 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Administrateur

THEYS Claudine

Chaussée de Mons 33/32, 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 21/05/2016

DERRE Sylvie

Place Saint-Martin 63, 5640 Biesme, Belgique

Fonction : Commissaire du Gouvernement

ROCHEFORT Poi

Rue de l'Aiglon 7, 1400 Nivelles, Belgique

Fonction : Gérant

AUDICIA ScPRL 0428.161.463

Rue des Ecoles 19, 1470 Genappe, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B00010

Mandat : 01/01/2016- 31/12/2018

Représenté par :

1. BERIOT Philippe

Rue des Ecoles 19 , 1470 Genappe, Belgique

Reviseur des entreprises, Numéro de membre : A02023

N°	0400.363.639	C 2.2
----	--------------	-------

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application 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, prénoms, 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 3.1

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	87.143.863,33	85.739.739,14
Immobilisations incorporelles	6.2	21	4.865,46	4.469,61
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	87.133.814,95	85.730.086,61
Terrains et constructions		22	64.994.197,69	65.181.369,85
Installations, machines et outillage		23	91.983,99	95.300,05
Mobilier et matériel roulant		24	188.671,11	175.974,75
Location-financement et droits similaires		25	11.295.219,03	11.473.192,96
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	10.563.743,13	8.804.249,00
Immobilisations financières	6.4 /			
Entreprises liées	6.5.1	28	5.182,92	5.182,92
Participations	6.15	280/1		
Créances		280		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation		281		
Participations	6.15	282/3		
Créances		282		
Autres immobilisations financières		283		
Actions et parts		284/8	5.182,92	5.182,92
Créances et cautionnements en numéraire		284		
		285/8	5.182,92	5.182,92

N° 0400.363.639

C 3.1

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	87.143.863,33	85.739.739,14
Immobilisations incorporelles	6.2	21	4.865,46	4.469,61
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	87.133.814,95	85.730.086,61
Terrains et constructions		22	64.994.197,69	65.181.369,85
Installations, machines et outillage		23	91.983,99	95.300,05
Mobilier et matériel roulant		24	188.671,11	175.974,75
Location-financement et droits similaires		25	11.295.219,03	11.473.192,96
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	10.563.743,13	8.804.249,00
Immobilisations financières	6.4 /			
Entreprises liées	6.5.1	28	5.182,92	5.182,92
Participations	6.15	280/1		
Créances		280		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	281		
Participations		282/3		
Créances		282		
Autres immobilisations financières		283		
Actions et parts		284/8	5.182,92	5.182,92
Créances et cautionnements en numéraire		284		
		285/8	5.182,92	5.182,92

N°	0400.363.639	C 3.1
----	--------------	-------

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	29/58	36.080.791,15	38.257.094,92
	29	19.904.415,91	19.805.019,36
	290		
	291	19.904.415,91	19.805.019,36
	3	2.305.763,29	3.271.906,50
	30/36	2.305.763,29	3.271.906,50
	30/31	423.955,52	520.515,85
	32	1.717.535,83	2.587.118,71
	33		
	34		
	35	164.271,94	164.271,94
	36		
	37		
	40/41	8.091.465,30	9.739.173,94
	40	42.697,78	108.789,04
	41	8.048.767,52	9.630.384,90
6.5.1 / 6.6	50/53		
	50		
	51/53		
	54/58	3.644.805,31	3.139.738,80
6.6	490/1	2.134.341,34	2.301.256,32
	20/58	123.224.654,48	123.996.834,06

N°	0400.363.639	C 3.2
----	--------------	-------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	<u>41.888.976,41</u>	<u>42.466.095,37</u>
Capital	6.7.1	10	14.284,80	14.284,80
Capital souscrit		100	57.139,20	57.139,20
Capital non appelé ⁴		101	42.854,40	42.854,40
Primes d'émission		11		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	9.554.637,66	9.139.463,05
Réserve légale		130	5.820,54	5.820,54
Réserves indisponibles		131	7.337.861,33	6.922.686,72
Pour actions propres		1310		
Autres		1311	7.337.861,33	6.922.686,72
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	32.320.053,95	33.312.347,52
Avance aux associés sur répartition de l'actif net ⁵		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	<u>1.864.709,79</u>	<u>1.975.206,88</u>
Provisions pour risques et charges		160/5	109.058,60	166.399,71
Pensions et obligations similaires		160	109.058,60	166.399,71
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5		
Impôts différés		168	1.755.651,19	1.808.807,17

⁴ Montant venant en déduction du capital souscrit.

⁵ Montant venant en déduction des autres composantes des capitaux propres.

N°	0400.363.639	C 3.2
----	--------------	-------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	<u>79.470.968,28</u>	<u>79.555.531,81</u>
Dettes à plus d'un an	6.9	17	72.057.602,56	71.942.740,66
Dettes financières		170/4	72.047.320,76	71.932.357,64
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173	71.473.097,13	71.409.112,78
Autres emprunts		174	574.223,63	523.244,86
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes reçus sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	10.281,80	10.383,02
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	7.413.365,72	7.612.453,32
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	3.310.899,75	2.993.100,69
Dettes financières		43		
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	2.228.673,55	1.070.759,42
Fournisseurs		440/4	2.228.673,55	1.070.759,42
Effets à payer		441		
Acomptes reçus sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	773.247,85	660.421,00
Impôts		450/3	327.788,32	236.367,70
Rémunérations et charges sociales		454/9	445.459,53	424.053,30
Autres dettes		47/48	1.100.544,57	2.888.172,21
Comptes de régularisation	6.9	492/3		337,83
TOTAL DU PASSIF		10/49	123.224.654,48	123.996.834,06

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

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	12.762.128,15	12.583.512,55
Chiffre d'affaires	6.10	70	12.375.775,25	11.983.265,11
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)(+)/(-)		71	-820.080,57	-652.641,42
Production immobilisée		72	850.611,86	868.002,12
Autres produits d'exploitation	6.10	74	355.821,61	384.886,74
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A		
Coût des ventes et des prestations		60/66A	11.710.419,39	11.393.554,56
Approvisionnements et marchandises		60	701.393,76	695.627,72
Achats		600/8	717.455,39	1.083.134,35
Stocks: réduction (augmentation)(+)/(-)		609	-16.061,63	-387.506,63
Services et biens divers		61	2.218.207,16	2.259.339,48
Rémunérations, charges sociales et pensions(+)/(-)	6.10	62	4.122.753,76	3.892.150,85
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	3.364.693,54	3.308.248,88
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)(+)/(-)		631/4	125,80	30.839,84
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)(+)/(-)	6.10	635/8	-57.341,11	-74.615,37
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	1.086.615,79	1.212.060,61
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	273.970,69	69.902,55
Bénéfice (Perte) d'exploitation(+)/(-)		9901	1.051.708,76	1.189.957,99

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

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	1.458.262,62	1.967.879,48
Produits financiers récurrents		75	1.006.900,05	1.056.240,09
Produits des immobilisations financières		750	13.184,93	
Produits des actifs circulants		751	4.824,64	15.963,76
Autres produits financiers	6.11	752/9	988.890,48	1.040.276,33
Produits financiers non récurrents	6.12	76B	451.362,57	911.639,39
Charges financières	6.11	65/66B	2.099.754,33	2.767.456,04
Charges financières récurrentes		65	2.016.477,19	1.994.593,50
Charges des dettes		650	2.003.084,29	1.990.413,44
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)(+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	13.392,90	4.180,06
Charges financières non récurrentes	6.12	66B	83.277,14	772.862,54
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts(+)/(-)		9903	410.217,05	390.381,43
Prélèvements sur les impôts différés		780	29.983,52	31.542,69
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat(+)/(-)	6.13	67/77	24.308,96	24.091,56
Impôts		670/3	25.069,21	24.091,56
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales		77	760,25	
Bénéfice (Perte) de l'exercice(+)/(-)		9904	415.891,61	397.832,56
Prélèvements sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)		9905	415.891,61	397.832,56

N° 0400.363.639

C 5

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	415.891,61	397.832,56
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	415.891,61	397.832,56
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	415.174,61	397.115,56
au capital et aux primes d'émission	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921	415.174,61	397.115,56
Bénéfice (Perte) à reporter(+)/(-)	(14)		
Intervention d'associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/7	717,00	717,00
Rémunération du capital	694	717,00	717,00
Administrateurs ou gérants	695		
Employés	696		
Autres allocataires	697		

N°	0400.363.639	C 6.2.3
----	--------------	---------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	131.389,49
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8022	4.922,68	
Cessions et désaffectations	8032		
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8042		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052	136.312,17	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	126.919,88
Mutations de l'exercice			
Actés	8072	4.526,83	
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	131.446,71	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	211	4.865,46	

N°	0400.363.639	C 6.3.1
----	--------------	---------

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	xxxxxxxxxxxxxxx	115.270.762,97
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	724.140,25	
Cessions et désaffectations	8171	753.820,24	
Transferts d'une rubrique à une autre	8181	2.407.012,96	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	117.648.095,94	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actés	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	50.089.393,12
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	3.050.242,89	
Repris	8281		
Acquises de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	485.737,76	
Transférées d'une rubrique à une autre	8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	52.653.898,25	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	64.994.197,69	

N° 0400.363.639 C 6.3.2

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192F	xxxxxxxxxxxxxxx	294.939,17
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	2.560,38	
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	297.499,55	
Plus-values au terme de l'exercice	8252F	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actés	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	xxxxxxxxxxxxxxx	199.639,12
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	5.876,44	
Repris	8282		
Acquises 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	205.515,56	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	91.983,99	

N° 0400.363.639

C 6.3.3

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	xxxxxxxxxxxxxx	1.323.237,11
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	113.952,09	
Cessions et désaffectations	8173		
Transferts d'une rubrique à une autre	8183	(+)/(-)	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	1.437.189,20	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actés	8213		
Acquis de tiers	8223		
Annulés	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre	8243	(+)/(-)	
Plus-values au terme de l'exercice	8253		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323P	xxxxxxxxxxxxxx	1.147.262,36
Mutations de l'exercice			
Actés	8273	101.255,73	
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	1.248.518,09	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	188.671,11	

N° 0400.363.639

C 6,3,4

	Codes	Exercice	Exercice précédent
LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194P	xxxxxxxxxxxxxx	13.330.093,12
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8164	45.155,07	
Cessions et désaffectations	8174	58.976,21	
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8184	41.376,44	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194	13.357.648,42	
Plus-values au terme de l'exercice	8254P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8214		
Acquises de tiers	8224		
Annulées	8234		
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8244		
Plus-values au terme de l'exercice	8254		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8324P	xxxxxxxxxxxxxx	1.856.900,16
Mutations de l'exercice			
Actés	8274	205.529,23	
Repris	8284		
Acquis de tiers	8294		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8304		
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8314		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8324	2.062.429,39	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(25)	<u>11.295.219,03</u>	
Dont			
Terrains et constructions	250	11.295.219,03	
Installations, machines et outillage	251		
Mobilier et matériel roulant	252		

N°	0400.363.639	C 6.3.6
----	--------------	---------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196P	xxxxxxxxxxxxxxxx	8.804.249,00
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	4.207.883,53	
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8186	-2.448.389,40	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196	10.563.743,13	
Plus-values au terme de l'exercice	8256P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8216		
Acquises de tiers	8226		
Annulées	8236		
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8246		
Plus-values au terme de l'exercice	8256		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actés	8276		
Repris	8286		
Acquis de tiers	8296		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8306		
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8316		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(27)	10.563.743,13	

N° 0400.363.639

C 6.4.3

	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 - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxxx	5.182,92
Mutations de l'exercice			
Additions	8583		
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change(+)/(-)	8623		
Autres(+)/(-)	8633		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(285/8)	5.182,92	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653		

N° 0400.363.639

C 6.6

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PLACEMENTS DE TRÉSORERIE – AUTRES PLACEMENTS			
Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe	51		
Actions et parts – Valeur comptable augmentée du montant non appelé	8681		
Actions et parts – Montant non appelé	8682		
Métaux précieux et œuvres d'art	8683		
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		
			Exercice
COMPTES DE RÉGULARISATION			
Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important			
490002 - Charges à reporter - Intérêts plan REDE ancienne dette SNL			144.568,44
49001 - Charges à reporter - Voiries non réceptionnées définitivement			271.876,38
490025 - Majorations des remboursements de prêts 25 ans			74.218,83
490030 - Majorations des remboursements de prêts 30 ans			1.643.677,69

N° 0400.363.639

C 6.7.1

ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DU CAPITAL

Capital social

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

Capital souscrit au terme de l'exercice

Capital souscrit au terme de l'exercice

Modifications au cours de l'exercice

Représentation du capital Catégories d'actions

Codes	Montants	Nombre d'actions
	24,80	2.304
8702	XXXXXXXXXXXXXXX	2.304
8703	XXXXXXXXXXXXXXX	

Actions nominatives

Actions nominatives

Actions dématérialisées

Capital non libéré

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

Capital non appelé

Capital appelé, non versé

Actionnaires redevables de libération

Pour l'ensemble des Sociétaires

Actions propres

Détenues par la société elle-même

Montant du capital détenu 8721

Nombre d'actions correspondantes 8722

Détenues par ses filiales

Montant du capital détenu 8731

Nombre d'actions correspondantes 8732

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion

Montant des emprunts convertibles en cours 8740

Montant du capital à souscrire 8741

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre 8742

Suite à l'exercice de droits de souscription

Nombre de droits de souscription en circulation 8745

Montant du capital à souscrire 8746

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre 8747

Capital autorisé non souscrit 8751

N° 0400.363.639

C 6.7.1

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 6.9

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE

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

Dettes financières	8801	3.310.899,75
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	3.226.106,59
Autres emprunts	8851	84.793,16
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) 3.310.899,75

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 dettes 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	72.047.320,76
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	71.473.097,13
Autres emprunts	8853	574.223,63
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes reçus sur commandes	8893	
Autres emprunts	8903	10.281,80

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

8913 72.057.602,56

N°	0400.363.639
----	--------------

C 6.9

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

Exercice

N° 0400.363.639

C 6.10

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION

Chiffre d'affaires net

Ventilation par catégorie d'activité

Chiffre d'affaires

12.375.775,25

11.983.265,11

Ventilation par marché géographique

Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

740

203.243,35

313.567,43

CHARGES D'EXPLOITATION

Travailleurs pour lesquels l'entreprise a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Nombre total à la date de clôture

9086

66

66

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

9087

65,3

64,4

Nombre d'heures effectivement prestées

9088

100.237

99.287

Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

620

2.944.434,86

2.758.346,98

Cotisations patronales d'assurances sociales

621

895.073,54

875.290,64

Primes patronales pour assurances extralégales

622

128.955,15

110.408,23

Autres frais de personnel

623

154.290,21

148.105,00

Pensions de retraite et de survie

624

N° 0400.363.639

C 6.10

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	635	-57.341,11	
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110		
Reprises	9111		
Sur créances commerciales			
Actées	9112	125,80	30.839,84
Reprises	9113		
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115		
Utilisations et reprises	9116	57.341,11	74.615,37
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	973.562,52	950.867,61
Autres	641/8	113.053,27	261.193,00
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 6.11

RÉSULTATS FINANCIERS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS			
Autres produits financiers			
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats			
Subsides en capital	9125	551.355,48	580.935,61
Subsides en intérêts	9126	437.535,00	459.340,72
Ventilation des autres produits financiers			
CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES			
Amortissement des frais d'émission d'emprunts	6501		
Intérêts 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			

N° 0400.363.639

C 6.12

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	451.362,57	911.639,39
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)		
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630		
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8		
Produits financiers non récurrents	(76B)	451.362,57	911.639,39
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers exceptionnels	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631	18.097,91	38.171,36
Autres produits financiers non récurrents	769	433.264,66	873.468,03
CHARGES NON RÉCURRENTES	66	357.247,83	842.765,09
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)	273.970,69	69.902,55
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660	273.970,69	69.902,55
Provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels: dotations (utilisations)	6620		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630		
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7		
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	6690		
Charges financières non récurrentes	(66B)	83.277,14	772.862,54
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
Provisions pour risques et charges financiers exceptionnels: dotations (utilisations)	6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631		
Autres charges financières non récurrentes	668	83.277,14	772.862,54
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	6691		

Nr. 0400.363.639

C 6.13

IMPÔTS ET TAXES

IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Impôts sur le résultat de l'exercice	9134	25.069,21
Impôts et précomptes dus ou versés	9135	25.069,21
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	
Suppléments d'impôts dus ou versés	9139	
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés	9140	

Codes	Exercice
9134	25.069,21
9135	25.069,21
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	
	158.382,94
	103.528,89

Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé

Dépenses non admises	158.382,94
Déduction capital à risque	103.528,89

Exercice

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

Sources de latences fiscales

Latences actives	9141	
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs	9142	
Latences passives	9144	
Ventilation des latences passives		

Codes	Exercice
9141	
9142	
9144	

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

A l'entreprise (déductibles)	9145		
Par l'entreprise	9146	89.176,57	43.816,73

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel	9147	129.320,68	649.309,20
Précompte mobilier	9148	29,00	22,00

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145		
9146	89.176,57	43.816,73
9147	129.320,68	649.309,20
9148	29,00	22,00

N° 0400.363.639

C 6.14

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR L'ENTREPRISE POUR SÛRETÉ 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 RÉELLES		
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	

	Codes	Exercice
BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE L'ENTREPRISE, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN		
 ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS		
 ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSIION D'IMMOBILISATIONS		
 MARCHÉ À TERME		
Marchandises achetées (à recevoir)	9213	
Marchandises vendues (à livrer)	9214	
Devises achetées (à recevoir)	9215	
Devises vendues (à livrer)	9216	

N° 0400.363.639

C 6.14

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

ENGAGEMENTS RÉSULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHÉES À DES VENTES OU PRESTATIONS DÉJÀ EFFECTUÉES

Exercice

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Exercice

RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À L'ENTREPRISE ELLE-MÊME

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

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

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

Exercice

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

Exercice

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

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

Exercice

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

Garanties locatives constitués : 1.471.072,86 €

Partie non subsidiée du programme PIVERT 2 : 1.656.000,00 €

Exercice



N°	0400.363.639	C 6.14
----	--------------	--------

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

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

Exercice

N° 0400.363.639

C 6.16

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT L'ENTREPRISE SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES

Créances sur les personnes précitées

Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)

Emoluments du (des) commissaire(s)

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	6.836,50
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

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

N° 0400.363.639

C 6.19

RÈGLES D'ÉVALUATION

REGLES D'EVALUATION

Suivant décision du Conseil d'Administration, les éléments constitutifs du patrimoine sont repris dans l'inventaire pour leur valeur d'acquisition ou de construction, les dettes et les créances pour le montant restant dû.
Dans la valeur d'acquisition ou de construction sont inclus les intérêts intercalaires sur capitaux empruntés qui sont afférents à la période qui précède la mise en état d'utilisation effective de l'actif concerné.

COMPTE D'ACTIF

Les Amortissements sont appliqués selon la méthode linéaire pour :

Immobilisations incorporelles

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

Immobilisations corporelles

Terrains (rubrique 2200) : non amortissable

Immeubles moyens (rubrique 2210)

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

Immeubles sociaux (rubrique 2211)

a) Constructions et acquisitions

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

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

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

b) Rénovations autres que PEI

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

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

Rénovations PEI

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

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

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

Annotation au sujet des rénovations :

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

comptabilisation à 100 % du coût réel.

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

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

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

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

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

Règles d'évaluation : Ajout 2009

Immobilisations corporelles

N° 0400.363.639

C 6.19

RÈGLES D'ÉVALUATION

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 6.19

RÈGLES D'ÉVALUATION

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 6.19

RÈGLES D'ÉVALUATION

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

L'évaluation se fait à la valeur nominale

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

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

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

Toutes les données salariales reçues du secrétariat social couvrant la période allant du 1er janvier au 31 décembre de l'année sont comptabilisés dans l'exercice concerné.
Une provision pour pécule de vacances est comptabilisée en fin d'exercice.

Comptes de régularisation du passif

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

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

COMPTE DE RESULTATS

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

DIVERS

Régime de pension :

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

Cotisation patronale : 4 % des rémunérations brutes mensuelles.

Cotisation personnelle : 2 % des rémunérations brutes mensuelles.

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

N°	0400.363.639	C 10
----	--------------	------

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 339

ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES

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

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	63,0	52,0	11,0
Temps partiel	1002	3,0	1,0	2,0
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	65,3	52,8	12,5
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	93.923	75.706	18.217
Temps partiel	1012	6.314	2.206	4.108
Total	1013	100.237	77.912	22.325
Frais de personnel				
Temps plein	1021	3.821.855,54	3.080.386,90	741.468,64
Temps partiel	1022	300.898,22	123.915,56	176.982,66
Total	1023	4.122.753,76	3.204.302,46	918.451,30
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	64,4	51,8	12,6
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	99.287	79.327	19.960
Frais de personnel	1023	3.892.150,85	3.109.698,65	782.452,20
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

N°	0400.363.639	C 10
----	--------------	------

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend l'entreprise: 339

ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES

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

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	63,0	52,0	11,0
Temps partiel	1002	3,0	1,0	2,0
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	65,3	52,8	12,5
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	93.923	75.706	18.217
Temps partiel	1012	6.314	2.206	4.108
Total	1013	100.237	77.912	22.325
Frais de personnel				
Temps plein	1021	3.821.855,54	3.080.386,90	741.468,64
Temps partiel	1022	300.898,22	123.915,56	176.982,66
Total	1023	4.122.753,76	3.204.302,46	918.451,30
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	64,4	51,8	12,6
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	99.287	79.327	19.960
Frais de personnel	1023	3.892.150,85	3.109.698,65	782.452,20
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

N° 0400.363.639

C 10

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

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	63	3	65,3
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	56	3	58,3
Contrat à durée déterminée	111	6		6,0
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	52	1	52,8
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201	41	1	41,8
de niveau supérieur non universitaire	1202	9		9,0
de niveau universitaire	1203	2		2,0
Femmes	121	11	2	12,5
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211	6	1	6,7
de niveau supérieur non universitaire	1212	5	1	5,8
de niveau universitaire	1213			
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	27	2	28,5
Ouvriers	132	34	1	34,8
Autres	133	2		2,0

N°	0400.363.639	C 10
----	--------------	------

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À 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

ENTRÉES	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	5		5,0
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210			
Contrat à durée déterminée	211	5		5,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212			
Contrat de remplacement	213			

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

N° 0400.363.639

C 10

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	4.042	5852	
Coût net pour l'entreprise	5843	12.026,00	5853	

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 : 4.865,46 € en fin d'exercice

Valeur : 136.312,17 € - Amortissements : 131.446,71 €

Acquisition en 2016 renouvellement du logiciel « Accon », « Fiscalnet », « Socialweb » et de l'antivirus NOD32.

Immobilisations corporelles (Code 22/27)

Les immobilisations corporelles s'élèvent à 87.133.814,95 € au 31 décembre 2016, contre à 85.730.086,61 € au 31 décembre 2015.

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. En 2016, 75 % des surloyers à récupérer auprès de la Région Wallonne intègrent les créances à plus d'un an, le solde de 25 % est repris en rubrique 41 « autres créances » (total rubrique : 19.904.415,91 € au 31 décembre 2016 contre 19.805.019,36 € au 31 décembre 2015).

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

Stocks (Code 30/31)

Au 31 décembre 2016, le stock de matières premières s'élève à 423.955,52 € contre 520.515,85 € en 2015.

L'analyse approfondie de l'inventaire permanent nous indique une meilleure rotation du stock, les pièces utilisées le plus régulièrement sont bien ciblées.

Le stock en cours de fabrication, (rubrique 32), diminue de 869.582,88 €. En 2016, les 5 derniers logements sis à Braine-le-Château, avenue Jean Devreux ont été vendus. Le solde de cette rubrique (soit 1.717.535,83 €) reprend les frais engagés dans les projets de construction de logements destinés à la vente pour Nivelles, Vert Chemin et Rebecq, clos des Augustines (13 maisons).

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	157.967,89 €
Clients TVA – dossiers ou une refacturation est établie	7.142,83 €
Réductions de valeurs actées – Irrécouvrables 2015 compris	- 122.412,94 €
	42.697,78 €

Autres créances (Code 41)

Ce poste de 8.048.767,52 € se ventile comme suit :

Subsides à recevoir - logements moyens, logements d'insertion, article 54 et PEI (1)	7.216.843,48 €
Primes à recevoir sur vente de sept maisons	5.215,00 €
Réduction familles nombreuses à charge de la Région (2015 et 2016)	352.728,25 €
Allocations Région : - allocations de loyer (2015 et 2016)	56.585,34 €
Créance envers la RW – 25 % des surloyers de 2013 à 216 (2)	279.718,75 €
Débiteurs divers – Commune de Waterloo (3)	148.488,79 €
Débiteurs divers – Commune de Braine-l'Alleud (4)	6.634,78 €
Logements en gestion – Solde 2016 à rembourser à la commune de Braine-le-Château	-81.767,61 €
Logements en gestion – Solde 2016 à rembourser à la Ville de Nivelles	-58.942,43 €
Logements en gestion – Solde 2016 à rembourser au CPAS de Nivelles	-35.721,76 €
Débiteurs divers fournisseurs et autres	158.984,93 €
TOTAL	8.048.767,52 €

- (1) Pas de nouveaux subsides en 2016. Par contre, annulation des reliquats de six subsides déclarés perdus par la Société wallonne du Logement pour un montant total de 464.110,55 €
- (2) l'enregistrement à hauteur de 25 % du montant total de la créance des surloyers à l'égard de la Région wallonne.
- (3) Ce poste, rubrique 41 « autres créances » de l'Actif du Bilan représente au 31 décembre 2016 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 déclaration de créance.
- (4) Principe identique au point (3) mais concerne la commune de Braine-l'Alleud pour un rez-de-chaussée commercial.

Valeurs disponibles (Code 54/58)

Les valeurs disponibles présentent un solde de 3.644.805,31 € contre 3.139.738,80 € en 2015. Ce poste est en augmentation de 505.066,51 € malgré l'impact des remboursements des surloyers de plus d'1.100.000,00 €.

Comptes de régularisation (Code 490/1)

Ce montant de 2.134.341,34 € représente :

- a) La majoration de remboursement des prêts à 25 et 30 ans imputés à la Société (74.218,83 € - 25 ans) (1.643.677,69 € - 30 ans) ;
- b) 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 ;
- c) 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 2016 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 2016, ces réserves représentent 7.337.861,33 €. Elles ont été chargées du solde bénéficiaire hors dividendes, soit 415.174,61 €.

Réserves immunisées (Code 132)

Ce poste est inchangé au 31.12.2016 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 32.320.053,95 € au 31 décembre 2016 contre 33.312.347,52 € au 31 décembre 2015.

Pas nouvelles notifications octroyées par la Société Wallonne du Logement pour l'année 2016 par contre annulation des reliquats de six subsides. Voir commentaire (code 41 (1)),

Le tout est également diminué des amortissements sur subsides comptabilisés pour l'exercice 2016.

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 2016, cette provision (109.058,60 €) a été utilisée à concurrence de 57.341,11 € (paiements au personnel pré pensionné).

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. 1.755.651,19 € y sont comptabilisés en fin 2016.

2.3 Dettes

Dettes à plus d'un an (Code 17)

Dettes financières - Etablissements de crédit (Code 173)

Avances et prêts consentis, par l'ex-S.N.L. et la S.W.L. depuis l'agrégation de la Société en 1921 (70.885.304,81 €) ainsi que le solde de deux prêts privés auprès de NAGELMACKERS SA (391.924,97 €), de l'ING (195.867,35 €).

Autres emprunts (Code 174)

Comptabilisation de trois financements CRAC via la banque Belfius (574.223,63 €).

Autres dettes (Code 178/9)

Montant des garanties locatives garages pour 10.281,80 € enregistré fin 2016.

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. (3.310.899,75 €).

Dettes commerciales. (Code 440/4)

Se répartissent de la façon suivante :

Fournisseurs : décembre 2016 et P2 SWL	1.814.224,86 €
Factures à recevoir : factures 2016 reçues en 2017	414.448,69 €
	2.228.673,55 €

Reprise de nouveaux chantiers à Tubize rue de Mirande, avenue Scandiano ainsi que la fin des travaux PiVert 1 et commencement des rénovations PiVert 2.

Dettes fiscales, salariales et sociales (Code 45)

Impôts (Code 450/3)

Représentation du solde

Dettes fiscales - exercice 2015	19.995,42 €
Dettes fiscales estimées – exercice 2016	25.069,21 €
TVA à payer – relatif à la douzième période de l'exercice 2016	153.587,35 €
Précompte professionnel à payer – solde exercice 2016	129.320,68 €
Précompte mobilier sur dividende 2014, 2015 et 2016	73,00 €
	327.788,32 €

Rémunérations et charges sociales (Code 454/9)

Comptabilisation de la cotisation ONSS à verser (76.065,00 €), trois avances sur rémunération pour (- **3.304,20 €**) et les provisions pour péculés de vacances (372.698,73 €).

Autres dettes (Code 47/48)

Ce poste justifie son solde par :

Dividendes - Exercices antérieurs non encaissés	156,12 €
Dividendes de l'exercice 2014, 2015 et 2016 à payer	2.100,00 €
Avances de loyers Société et Société 518 de Tubize	368.640,27 €
Créditeurs pour frais et consommations société	133.176,20 €
Créditeurs frais et consommations 518 appart. de Tubize	3.106,46 €
Précompte immobilier dû aux locataires	60.466,08 €
Gestion des 518 appartements – Tubize 2016	528.666,59 €
Fond de roulement versé pour contrats APE	2.752,75 €
Divers créanciers : Locataires des clos de la Bruyère de Tubize qui ont versé sur le compte bancaire de la Société du Roman Pays Scrl	1.480,10 €
	1.100.544,57 €

Comptes de régularisation (Code 492/3)

Aucun solde en 2016.

3. Compte de Résultats

3.1. Résultats d'exploitation

Marge brute d'exploitation

Ce poste représente au 31 décembre 2016 9.842.527,23 € contre 9.628.545,35 € en 2015, soit une augmentation de 2,22 %. Détail repris ci-dessous :

PRODUITS	
Chiffre d'affaires (Code 70)	
Loyers 2016	12.627.346,63 €
Déplafonnement	4.516,77 €
Régularisation loyers limités à 20 % revenus	-858.527,55 €
Régularisation VLN	-66.245,90 €
Logements inoccupés s/rénovation et états des lieux	- 219.279,16 €
Mise à jour loyers (arrondi)	47,22 €
Récupérations de frais d'administration	189.371,12€
Frais et consommations (charges locatives – redevances loyers)	597.004,16 €
Récupérations entretiens et réparations	19.313,07 €
Récupérations diverses - Locataires partis	16.408,89 €
Chambres excédentaires – surloyers	65.820,00 €
Variation de stock constructions destinés à la vente (Code 71)	
Variation de stock pour vente de quatre maisons	- 820.080,57 €
Productions immobilisées (Code 72)	
Transfert du coût de surveillance	183.802,56 €
Transfert du coût des matières	175.029,57 €
Transfert du coût des mains d'œuvre	464.445,05 €
Transfert des frais d'administration	27.334,68 €
Autres produits financiers (Code 74)	
Allocation de solidarité	94.806,55 €
Intervention APE	44.298,90 €
Subsides 2016 pour référent social	63.711,90 €
Subside « Immeuble en fête 2016 »	426,00 € €
Indemnités de gestion des logements de Nivelles, Braine-le-Château	19.213,08 €
Récupérations sur sinistres	126.808,84 €
Produits divers (Précompte prof non redevable)	6.556,34 €
CHARGES	
Approvisionnements (Code 60)	
Achats matériaux Stocks (compris immeubles destinés à la vente)	- 717.455,39 €
Variations de stocks (compris immeubles destinés à la vente)	16.061,63 €
Biens et Services divers (Code 61)	
Dont frais de restaurant 2016 du Directeur Gérant pour 946,90 €	
MARGE BRUTE D'EXPLOITATION	9.842.527,23 €

Rémunérations et charges sociales (Code 62)

La charge salariale au 31 décembre 2016 s'élève à 4.122.753,76 € soit 5,92 % d'augmentation par rapport à l'exercice 2015. Variation justifiée par l'application de biennales fixées par les grilles barémiques, l'indemnité de rupture versée par les licenciements de l'ouvrier-compagnon de la régie de Tubize et d'un ouvrier polyvalent ainsi que la nomination de quatre chefs d'équipe. En terme d'effectif, la Société a enregistré pour 2016 le départ de cinq membres du personnel (un employé, deux ouvriers et deux stagiaires) et l'engagement de cinq personnes (trois ouvriers polyvalents et deux stagiaires sous contrat d'apprentissage IFAPME).

Par le biais des activations (surveillants et ouvriers), des subsides (APE) et des récupérations (RVV), la charge est diminuée de 888.259,02 € via les comptes de produit. Ce poste ajusté représente 26,14 % du chiffre d'affaires (code 70) et 25,34 % des ventes et prestations (codes 70 à 74).

Amortissements (Code 630)

Les amortissements (3.364.693,54 €) 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 125,80 € 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 (- 57.341,11 €) 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 (966.960,01 €), la cotisation au fonds de solidarité (99.049,00 €).

A ces montants, il convient d'ajouter les taxes de circulation et les taxes diverses (contrôle technique, radios...) pour 6.602.51 € et des pénalités et amendes pour 14.004,27€.

3.2. Résultat financier

Produits financiers (Code 75)

Intérêts de la trésorerie déposée à la Société wallonne du Logement et dans les organismes bancaires (18.009,57 €) ainsi que l'amortissement et intérêts des subsides obtenus 988.890,48 €).

Charges financières (Code 65)

Intérêts compris dans l'annuité à verser à la S.W.L. en remboursement des avances consenties (1.962.832,19 €) ainsi que ceux relatifs aux remboursements des deux prêts privés Nagelmackers SA et ING et CRAC (40.252,10 €). Différents autres frais financiers concernant des paiements effectués durant l'exercice 2016 (13.392,90 €).

3.3. Résultat exceptionnel

Produits exceptionnels (Code 76)

Ce poste représente 451.362,57 € dont plus-values pour ventes maisons de 18.097,91 €, transfert d'anciens soldes fournisseurs créditeurs (50.090,94 €), divers autres produits exceptionnels pour 6.768,72 € et enfin comptabilisation d'une créance de 376.405 € pour les surloyers 2015 et 2016.

Charges exceptionnelles (Code 66)

Les charges exceptionnelles s'élèvent à 83.277,14 € en 2016. Ce poste varie par la diminution des amortissements et réductions de valeurs exceptionnelles sur des immobilisations corporelles suite aux désactivations.

Prélèvements sur les impôts différés (Code 780)

Echelonnement annuel des impôts afférents aux subsides : 29.983,52 €
(cfr. Passif – Impôts différés (code 168))

Impôts (Code 670/3) et (Code 77)

Estimation d'impôts sur revenus 2016 : 25.069,21 €.

Bénéfice de l'exercice (Code 9904)

Le bénéfice de l'exercice s'élève à : 415.891,61 €

Bénéfice de l'exercice à affecter (Code 9905) : 415.891,61 €

Table des Matières

Chapitre 1 Rapport d'activités et commentaires sur l'exercice 2016

1.	Avant-propos	1
2.	Patrimoine	1
3.	La location.....	12
4.	Les Candidats-Locataires	20
5.	Le Personnel	21
6.	La vie du Conseil d'Administration (<i>Application des réglementations, suivi des circulaires...</i>).....	29
7.	Cash-flow opérationnel.....	53
8.	Répartition du bénéfice	54
9.	Décharge à donner aux Administrateurs et Commissaire.....	54
10.	Nomination statutaire.....	54
11.	Budget.....	55

Chapitre 2 Rapport du Commissaire Réviseur

57

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

61

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

64