



LA SAMBRIENNE

Rapport  
de gestion

2022

# 2022

## en quelques chiffres

<b>Nombre de baux et contrats locatifs actifs</b>	<b>9.378</b>
<b>Nombre d'attributions</b>	<b>663</b>
<b>Nombre de travailleurs</b>	<b>181</b>
<b>Loyer brut</b>	<b>42,8 millions €</b>
<b>Réductions de loyers</b>	<b>10,3 millions €</b>
<b>Locataires bénéficiant d'un loyer limité</b>	<b>88%</b>
<b>Loyer moyen d'un logement social</b>	<b>316€</b>
<b>Investissements</b>	<b>18,1 millions €</b>
<b>Bénéfice comptable</b>	<b>3,1 millions €</b>
<b>Déficit en trésorerie</b>	<b>8,3 millions €</b>

# Administration générale

La mise en oeuvre du Contrat d'objectifs 2020-2025 se poursuit et affiche un état d'avancement de 54%, en avance sur le planning établi. De nombreux chantiers sont en cours et permettent globalement d'améliorer la situation du patrimoine immobilier. Cependant, la situation financière de La Sambrienne est préoccupante et doit faire l'objet d'une attention particulière. L'exercice 2022 qui se solde par un bénéfice comptable de 3,1 mio€, principalement expliqué par la modification des règles d'évaluation, ne doit pas cacher la réalité financière qui se dégrade et affiche d'ailleurs une perte en trésorerie de 8,3 mio€.

Dès lors, afin de donner une image plus complète des activités de l'entreprise, il est important que le présent rapport mentionne, en plus du volet financier, ce qui a été fait d'un point de vue Environnemental, Social, et en matière de Gouvernance.

**L'exercice 2022 se solde par un bénéfice comptable de 3.117.988€**  
contre une perte de 3.457.364€ pour l'exercice précédent.

# Accompagnement social

Loyer moyen des logements sociaux	316€
Locataires bénéficiant d'un loyer limité	88%
Ménages accompagnés	477
Logements attribués	663

Nombre de candidats	
4.841	
Inscrits à La Sambrienne	Inscrits auprès d'une autre SLSP
2.813	2.028

L'organisation transversale de l'accompagnement social au sein de La Sambrienne a continué à porter ses fruits et a permis de soutenir les processus d'accompagnement individuel, principalement dans les matières relevant de l'aide au logement et de la pédagogie de l'habiter.

- **477 ménages ont été accompagnés** pour diverses problématiques dont 107 dans le cadre du dispositif régional des ménages accompagnés portant à 130 périodes le nombre de période d'accompagnement de 6 mois, en augmentation importante par rapport à l'année précédente.
- **663 attributions de logement** ont été réalisées.
- Afin d'améliorer la qualité des contacts avec les locataires et candidat-locataires, une adaptation de l'organisation du travail a été mise en place avec entre-autre l'**ouverture du nouvel espace d'accueil unique** au Boulevard Jacques Bertrand à Charleroi.

## LES ATTRIBUTIONS DE LOGEMENTS

Sur les 663 attributions de logement, 576 concernaient des logements sociaux. 436 l'ont été au bénéfice de candidats externes et 140 au bénéfice de locataires en demande de transfert.

Nombre  
d'attributions

**663**

## L'AIDE AU RELOGEMENT

L'aide au relogement est au coeur des activités d'accompagnement social de La Sambrienne.

Elle s'appuie sur les principaux moyens suivants :

- ▶ Relogement de candidat-locataires externes par l'attribution :
  - des logements sociaux par point
  - de priorité régionale,
  - des logements de transit pour de courtes durées,
  - des logements moyens et à loyer d'équilibre,

- ▶ Relogement de locataires de La Sambrienne dans le cadre de transfert :
  - interne aux logements sociaux par priorité régionale,
  - pour raisons techniques, de mise en vente du logement ou d'arrêtés d'inhabitabilité,
- ▶ Relogement en cas de forces majeures, urgences sociales, cohésion sociale et problèmes médicaux via le dispositif dérogatoire dit «article 23».

Nombre  
d'attributions aux  
candidats externes

**436**

Inscrits  
à La Sambrienne

**434**

Inscrits auprès  
d'une autre SLSP

**2**

Domiciliés  
à Charleroi

**276**

Domiciliés  
à Gerpinnes

**6**

## LE CONTENTIEUX LOCATIF

Le **solde débiteur des ménages en place et ayant quitté la société atteint respectivement**

829.529€ et 983.589€ soit une amélioration globale de 305.694€ par rapport à 2021.

Nombre  
de locataires en  
place en retard

**1.208**

# Patrimoine immobilier

## Rénovation

<b>13</b>	chantiers de rénovation à l'étude pour un montant total de 154,9 mio €
<b>5</b>	chantiers en cours pour 27,5 mio €
<b>146 millions €</b>	plan régional de rénovation sur 5 ans

Nombre  
de biens

**11.632**

## Construction

<b>6</b>	chantiers de construction à l'étude pour 495 logements
<b>4</b>	chantiers en cours pour 93 logements
<b>1</b>	chantier de 6 logements réceptionné
<b>2.461</b>	potentiel en création de logements

Nombre  
d'autres biens

**2.172**

## Sécurisation des espaces communs

<b>16</b>	immeubles équipés de caméras
<b>28</b>	immeubles équipés de portes d'entrée sécurisées
<b>46</b>	immeubles équipés de nouvelles boîtes aux lettres extérieures
<b>48</b>	immeubles équipés d'appareils d'éclairage leds

Nombre  
de logements

**9.460**

Type de loyer	Nombre
Social	7.823
Moyen	229
A l'équilibre	78
Civil	21
Transit	17
Conventionné	15
Locaux d'activités	76
Garage avec logement	908
Garage sans logement	209
Terrain	2
<b>Total</b>	<b>9.378</b>

Nombre de bons  
d'interventions  
internes  
en dépannage

**13.904**

Nombre de bons  
d'interventions  
externes  
en dépannage

**6.999**

## Les interventions techniques en dépannage

**37.729 appels** ont été reçus pendant les heures d'ouverture des bureaux et **4.625 appels** en dehors pour une prise en charge par l'équipe de garde de La Sambrienne. Afin d'améliorer la qualité des contacts avec les locataires et candidat-locataires, une adaptation de l'organisation du travail a été mise en place avec entre-autre l'ouverture du nouvel espace d'accueil unique au Boulevard Jacques Bertrand à Charleroi.

## Le plan de rénovation

- ▶ 13 chantiers de rénovation sont à l'étude. Ils concernent 2.729 logements et représentent un montant total de 154.865.359€,
- ▶ 5 chantiers de rénovation sont en cours de travaux pour un montant total de 27.477.994€. Un chantier concerne la rénovation de 81 logements sociaux avenue du Chili 2 à Marcinelle. Les quatre autres concernent la rénovation d'équipements dans des espaces communs.

## Le plan de construction

- ▶ 6 chantiers de construction sont à l'étude et représentent un total de 495 nouveaux logements.
- ▶ 4 chantiers de construction sont en cours de travaux pour un total de 93 nouveaux logements.

La Sambrienne a également adhéré à l'accord-cadre SWL visant l'acquisition d'habitats modulaires et légers pour tous types de situations nécessitant un relogement d'urgence, dans l'attente à présent d'un programme de financement.

## Le plan de sécurisation et d'embellissement des espaces communs

Ce plan, qui permet d'améliorer le sentiment de sécurité et de lutter contre les incivilités, se décline en trois plans :

- ▶ La sécurisation des communs, accès et abords directs d'immeubles collectifs ;
- ▶ L'embellissement des communs, accès et abords directs d'immeubles collectifs et logements ;
- ▶ La gestion des consommations énergétiques des communs d'immeubles collectifs et logements.

La Sambrienne s'est vue octroyer un subside de 2.555.573€, accompagné d'avances SWL d'un montant de 851.858€ (25%), soit un total financé de 3.407.431€.



CENTRE PUBLIC  
D'ACTION SOCIALE  
CHARLEROI



GERPINNES

**La Sambrienne SCRL**  
**Rue Trieu Kaisin 70 - 6061 Charleroi**  
**[www.lasambrienne.be](http://www.lasambrienne.be)**



Le rapport est consultable sur  
**[www.lasambrienne.be/rdg2022](http://www.lasambrienne.be/rdg2022)**

Ed. responsable : Fadel AZZOUZI – Directeur Gérant