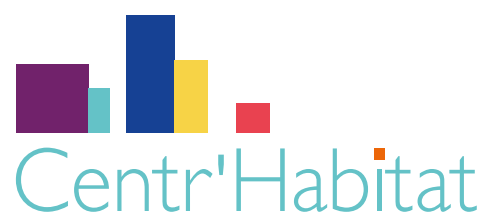




Rapport d'activités 2024

Assemblée générale ordinaire du 20 juin 2025
Cent troisième exercice social clôturé au trente et un décembre 2024.



0 Edito

Cette année se clôture avec une activité débordante enregistrée par tous les services de Centr'Habitat :

→ Le nombre de candidats est toujours aussi élevé et reste au-delà des 2.300 dossiers gérés directement par la société à la fin 2024, auxquels il faut ajouter 600 demandes de mutations internes et plus de 1000 candidatures pour notre patrimoine gérées sans d'autres sociétés de logements ;

→ Les chantiers relatifs au plan de rénovation des logements publics (plus de 1100 logements à rénover au total) sont en pleine activité avec une gestion en sites occupés particulièrement énergivore pour les équipes techniques et sociales ;

→ Les modifications législatives implémentées en dernière minute par le Gouvernement Wallon sortant nous ont imposé des

modifications de procédures en urgence avec une communication de masse envers les (candidats) locataires qui a dû suivre au mieux dans des délais très courts.

Outre cette partie visible de l'iceberg qui concerne nos usagers, de nombreux projets internes sont en cours et mobilisent intensément l'ensemble de notre personnel.



En 2024, Centr'Habitat a connu une activité intense marquée par la gestion de plus de 3.900 demandes de logement, des chantiers de rénovation complexes en sites occupés, et des adaptations urgentes aux nouvelles réglementations wallonnes. Malgré un contexte budgétaire tendu, la société a renforcé sa solidité financière et amélioré la qualité de ses services. Des investissements importants ont été réalisés dans l'entretien et l'extension du patrimoine, avec une attention particulière portée à la réduction du nombre de logements inoccupés. L'ensemble du personnel a été fortement mobilisé, notamment les équipes de terrain confrontées à des situations humaines délicates. Enfin, la stabilité politique interne a permis un pilotage serein et efficace des activités.

2024 est aussi la dernière année complète d'activité pour l'Organe d'administration dont la composition a été réalisée en juin 2019. Il n'est pas possible ici de dresser un bilan complet de cette législature. Indéniablement la poursuite des objectifs de développement et de pérennisation de l'activité de la société dans un contexte budgétaire toujours très difficiles ont permis notamment:

- De consolider la situation financière de la société comme en témoignent la trésorerie, le résultat comptable et les projections financières à moyen terme ;
- D'optimiser par des investissements massifs l'entretien, la rénovation et le développement du patrimoine, malgré les complexi-

tés administratives et budgétaires liées aux financements ;

- De restreindre au maximum le nombre de logements inoccupés, élément essentiel dans le contexte de tension extrême du marché locatif ;
- D'améliorer sensiblement la qualité et le suivi des services rendus à nos usagers, notamment via l'amélioration de notre accueil téléphonique et de notre site internet ;
- D'éviter tout incident majeur dans les domaines administratifs et informatiques (recours en procédures de marchés publics, cyberattaques,...), tant la complexité de gestion de ces risques s'est intensifiée dans ces domaines.

Cette année encore plus que les autres, je tiens à remercier les membres de notre Organe d'administration pour la confiance qu'ils ont accordée à la direction et au personnel de Centr'Habitat. L'absence de clivage politique est un atout essentiel qui permet à la société de se développer sereinement. Nos membres du personnel sont évidemment les chevilles ouvrières de ces réussites avec une mention particulière pour les agents de « première ligne » qui sont confrontés quotidiennement à un public fragilisé et une agressivité de plus en plus pesante à supporter quotidiennement.



Fabienne Capot

Présidente de l'Organe d'administration



Olivier Dechenne

Directeur-gérant



Sergio Spoto

Directeur-gérant adjoint



Cité Emile Urbain à La Louvière

La société

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2024



PARTIE I

La Société

Présentation de la société

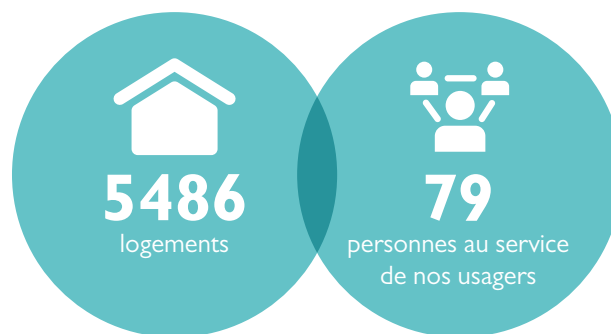
Qui sommes-nous ?

CENTR'HABITAT SRL est une société de logements de service public, agréée par la Société Wallonne du Logement (SWL) sous le n° 5400, constituée le 30 décembre 1921.

Nous sommes un gestionnaire immobilier dont le fonctionnement est régi par le Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable. La société gère actuellement **5486 logements publics** (sociaux, moyens et équilibre confondus)

répartis sur les communes de La Louvière, Manage et Le Roeulx.

Elle compte **79 personnes au service de nos usagers.**



Nos missions

Le Code attribue des missions aux sociétés de logement de service public, lesquelles sont reprises dans les statuts de la société. L'exécution de celles-ci au cours de l'année 2024 est résumée dans ce rapport d'activités. Il s'agit de :

- La gestion et la mise en location de logements publics ;
- L'achat, la construction, la réhabilitation et l'amélioration de logements ;
- La vente d'immeubles (occupés, inoccupés, neufs).

Nous développons :

- La diversification de l'offre : logements sociaux, à loyer d'équilibre, logements et locaux mis à dispo-

sition de nos partenaires sociaux, introduction de la biodiversité, projets novateurs, ... ;

- La mise aux normes systématique de la sécurité et de la salubrité de notre parc locatif ;

- La communication aux locataires (magazine, site internet, réseaux sociaux,...) ;

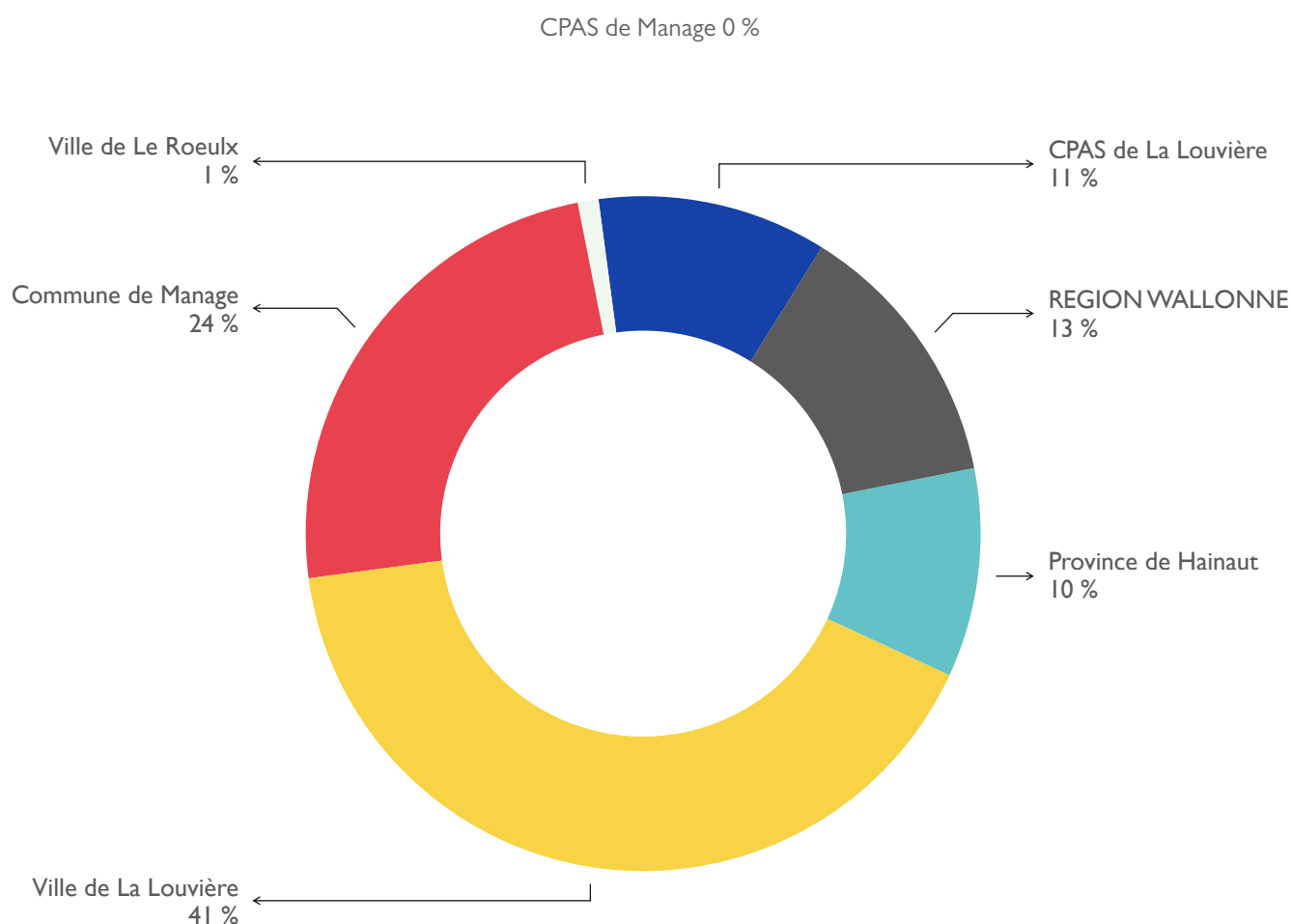
- La participation aux initiatives gouvernementales en matière de logement, à la recherche d'originalité et de qualité dans tous les projets immobiliers, œuvrant ainsi à l'amélioration de l'image du logement public.



Actionnariat

Le capital de la société est représenté par 10869 parts d'une valeur de 12,39 €, soit un total de 134.666,91 € dont 67.268,38 € de capital libéré.

Répartition des parts



Les organes de gestion

Organe d'administration

La société est administrée par l'Organe d'administration composé de membres représentant nos associés et le Comité consultatif des locataires et propriétaires (CCLP).

Le conseil se réunit au moins une fois par mois (sauf en juillet et août).

10 réunions se sont tenues en 2024.

Composition et représentation au 31/12/2024

Présidente :		Fabienne CAPOT	VILLE de LA LOUVIERE
Vice-Président :		Bruno POZZONI	COMMUNE de MANAGE
Administrateurs :			
		VANBERSY Thibaut	REGION WALLONNE
		ANCIAUX Laurence	VILLE de LA LOUVIERE
		AYCIK Ali	VILLE de LA LOUVIERE
		CASTILLO Nancy	VILLE de LA LOUVIERE
		DENTAMARO Pino-Philippe	VILLE de LA LOUVIERE
		DI PINTO Angelo	VILLE de LA LOUVIERE
		HERMANT Antoine	VILLE de LA LOUVIERE
		LEROY Pascal	VILLE de LA LOUVIERE
		PRIVITERA Manu	VILLE de LA LOUVIERE
		ROMEO Francesco	VILLE de LA LOUVIERE
		VOGELS Laurent	VILLE de LA LOUVIERE
		LEHEUT Emerence	COMMUNE de MANAGE
		R'YADI Régis	COMMUNE de MANAGE
		WASTIAU Jérôme	VILLE de LE ROEULX
		SPANO Maria	CPAS de LA LOUVIERE
		BOITTE Marc	CPAS de MANAGE
		Poste vacant	CCLP
		Poste vacant	CCLP
Commissaire de la SWL		Thibaut GORET	

Comité de gestion

Le comité de gestion est régi par un règlement d'ordre intérieur et dispose des délégations de pouvoirs établies par l'Organe d'administration.

Il se réunit au moins une fois par mois.

9 réunions se sont tenues en 2024.

Comité d'attribution

Le Comité d'attribution est régi par un règlement d'ordre intérieur et dispose des délégations de pouvoirs établies par l'Organe d'administration. C'est l'organe qui attribue les logements aux candidats locataires en appliquant la réglementation en vigueur.

Il se réunit chaque début de mois.

12 réunions se sont tenues en 2024.

Les émoluments sont attribués à la Présidente et au Vice-Président et des jetons de présence sont attribués aux administrateurs des organes de gestion dans le respect des dispositions de l'arrêté du Gouvernement Wallon du 30 août 2007.

Composition au 31/12/2024

Présidente :  Fabienne CAPOT

Vice-Président :  Bruno POZZONI

Administrateurs :  ANCIAUX Laurence

 BOITTE Marc

 LEROY Pascal

 VOGELS Laurent

Commissaire de la SWL

 Thibaut GORET

Composition au 31/12/2024

Commissaire de la SWL

 Thibaut GORET

**Cinq membres externes,
dont deux travailleurs sociaux**

 CAILLEAUX Jean-Paul

 CARDARELLI Grégory

 DE SMEDT Bernard

 ELPERS Brigitte

 LEBRUN Nicolas

 NIFFECE Maria

 PARMENTIER Bernadette

 TIDRIK Fabrice

Le Directeur-gérant

(ou son délégué à la gestion journalière)

 Olivier DECHENNE

Le Commissaire de la SWL - qui est-il ?

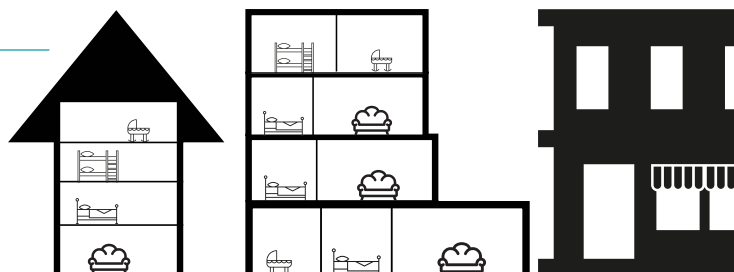
Le contrôle de la SWL au sein de chacune des SLSP s'exerce aussi par l'entremise d'un Commissaire de la SWL désigné par le Gouvernement : Monsieur Thibaut Goret. Il est chargé de veiller à la régularité au sens large des actes posés par notre société et participe aux réunions des organes de gestion, d'administration et de contrôle de la société. Il dispose de la faculté d'introduire un recours contre toute décision qu'il estime contraire à la loi, au décret, aux arrêtés, aux statuts, au règlement d'ordre intérieur et à l'intérêt général.

Le Code wallon de l'Habitation durable prévoit en son article 166, §3, que le Commissaire ne peut exercer sa fonction auprès des mêmes sociétés pour une durée de plus de cinq ans consécutifs.

Le patrimoine

Type de location

Total de 5486 logements



4987

Logements sociaux

464

Logements à loyers d'équilibre

3

Logements moyens

8

Studios

24

Autres*

* Il s'agit de logements à vendre (14), servant de bureaux de chantiers (8) magasin (1) et un appartement concierge.

Ventilation du patrimoine

Entité de La Louvière

3907

Logements

71,22%
du patrimoine

2846

Maisons

1057

Appartements

4

Studios

Entité de Manage

1434

Logements

26,14%
du patrimoine

770

Maisons

661

Appartements

3

Studios

Entité de Le Roeulx

145

Logements

2,64%
du patrimoine

119

Maisons

25

Appartements

1

Studio

5486

Logements

3735

Maisons

1743

Appartements

8

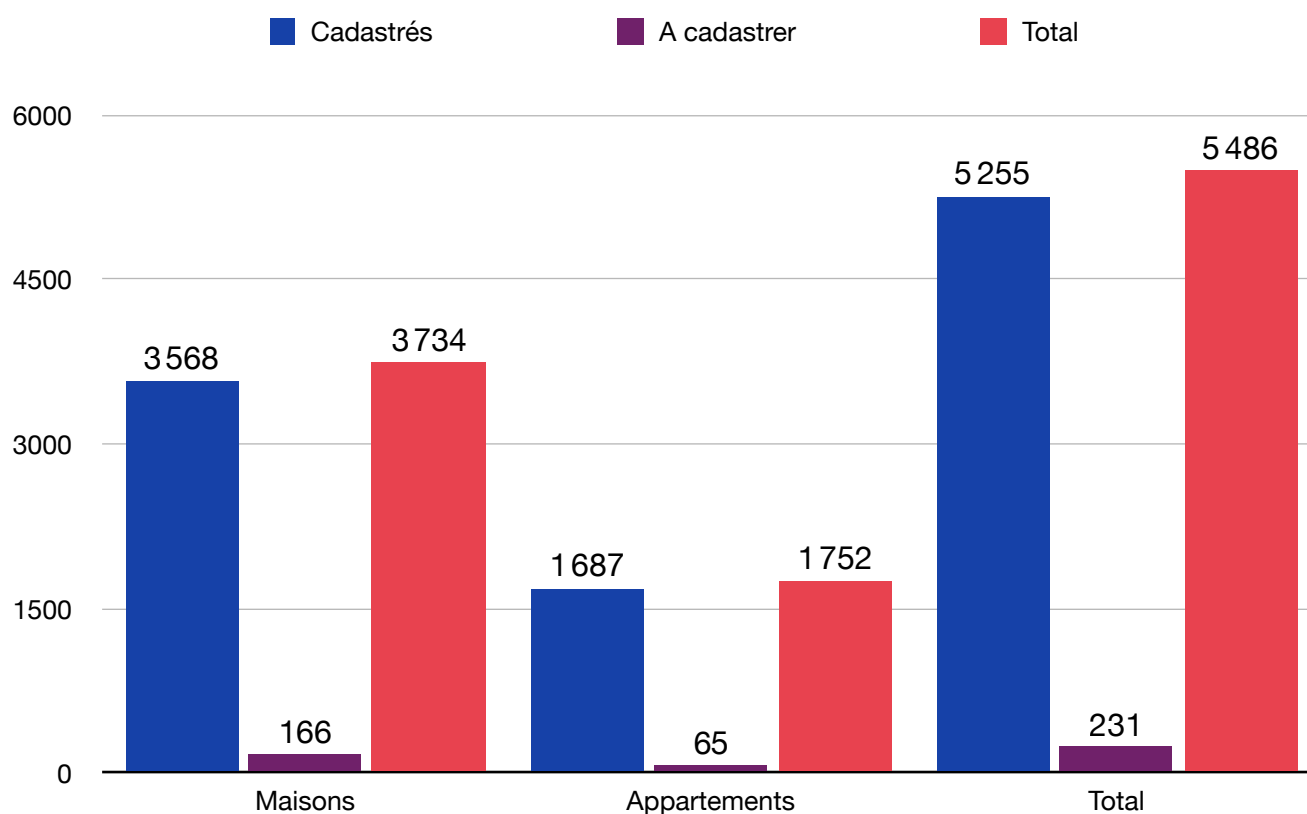
Studios

Cadastre de nos logements

Le cadastre du logement est un système d'information ayant pour objectif la constitution et la mise à jour de données relatives à l'état immobilier de l'ensemble des logements publics de Wallonie, dont 5486 logements gérés par Centr'Habitat.

Le service de la gestion technique a pour mission de continuer l'encodage et de mettre à jour quotidiennement la base de données créée. Cette base de données « Cadastre » permet la gestion dynamique des équipements individuels et collectifs du patrimoine.

Bilan de l'encodage :



Garages en batterie

583 GARAGES en batterie répartis de la manière suivante :

Entité louviéroise

336 garages



Entité manageoise

174 garages



Entité rhodienne

16 garages



Fin 2024, le montant de la caution a été fixé à 50 €, le loyer mensuel d'un garage a été indexé à 40,22 €.

Le taux d'occupation des garages, toutes entités confondues, avoisine les 94%.

Par ailleurs, Centr'Habitat dispose de **57 emplacements de parking en sous-sol** dont 49 sont destinés aux locataires des blocs 105 et 109 rue Anseele à La Louvière et désireux d'obtenir un stationnement (20 € par mois).



Cité Leburton à Maurage

Situation de l'occupation au 31/12/2024

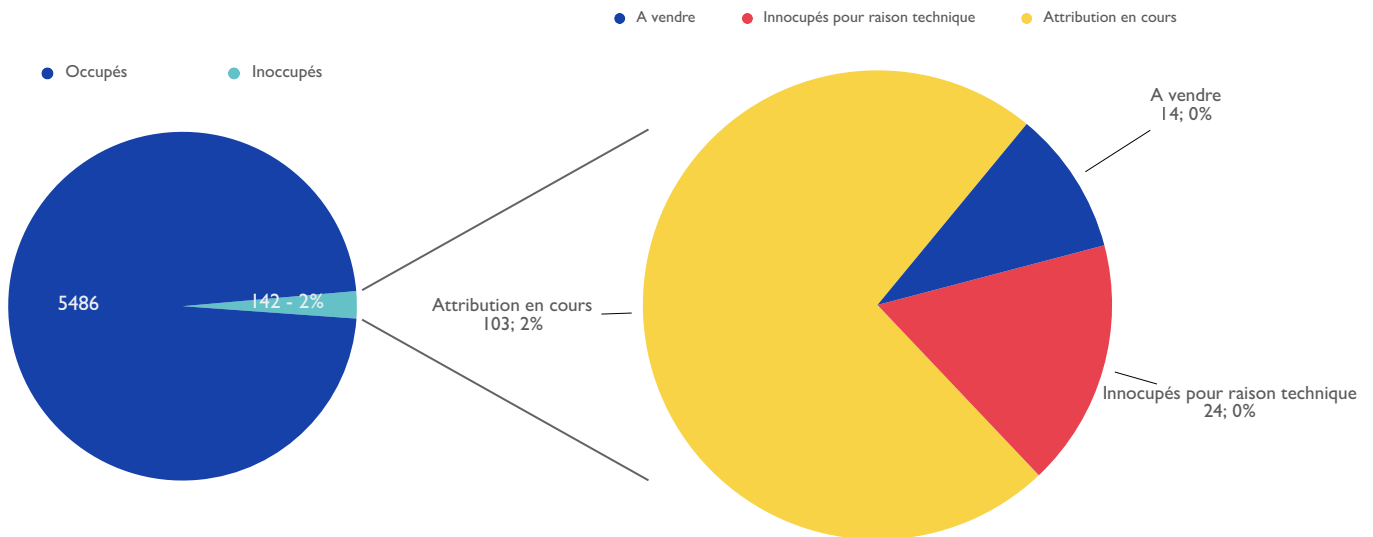
141 logements sont inoccupés (contre 220 en 2023).

Ce nombre total ne correspond pas à l'inoccupation issue de la rotation dite « ordinaire ». En effet, sur ces 141 logements :

- 24 sont laissés vides volontairement en raison de besoins spécifiques :
 - ◆ 15 à Bellecourt pour une nécessité de travaux en site « inoccupés » dans le cadre du Plan de rénovation. Le marché de travaux est en cours.
 - ◆ 3 à Bois-du-Luc dans le cadre du projet de réhabilitation des logements d'angles.
 - ◆ 6 pour diverses techniques (occupation pour sinistré, en attente de travaux du plan de rénovation...);
- 14 sont vides car mis en vente.

En faisant abstraction de ces 38 logements vides dits « volontaires » ou « nécessaires », le nombre des inoccupés réels, donc issus de la **rotation ordinaire**, est actuellement de **103 logements (contre 118 en juin 2024) soit 1.87 % (contre 1,94 % en juin 2024)** de notre patrimoine locatif. Ce nombre comprend notamment les logements où le contrat de bail est signé et l'occupation prévue en 2024 ainsi que les logements qui sont en travaux (remise en état locative) où l'occupation est prévue également pour 2024.

Situation de l'occupation des logements au 31/12/2024



Notre objectif permanent de réduire le nombre des logements inoccupés atteint une limite incompressible.

Au-delà du nombre plancher de nos inoccupés, c'est la qualité des logements remis dans le circuit locatif qui continue à progresser.

En 2024, nous avons investi **4,7 millions** d'euros sur fonds propres dans les travaux de remise en état locatif. C'est un chiffre record qui témoigne encore une fois de notre volonté à augmenter la qualité des logements remis en location.

Occupation = 98 %

Les ventes

En 2024, 20 logements ont été vendus, générant une plus-value financière (différence entre les montants reçus par les ventes et les montants de prêts remboursés à la SWL) à hauteur de 2.304.837,29 €. Ces ventes résultent de 3 procédures distinctes :

- Dans le cadre du projet de financement spécifique de nouveaux logements via des plus-values sur ventes dénommé « 100 pour 100 », quelques sites particuliers ont été désignés pour permettre aux occupants d'acheter leur logement. A la fin 2024, sur les dix-neuf dossiers en cours, huit sont encore en vente et onze ont été finalisés avec une plus-value totale connue de 1.223.571,45 €.

Adresse	Commune	Type	Vente	Prix de vente	Remboursement SWL	Plus-value finale
Rue d'Houdeng 112	Saint-Vaast	3	26/01/2024	129.000,00 €	18.104,85 €	110.895,15 €
Rue d'Houdeng 52	Saint-Vaast	3	15/04/2024	130.000,00 €	30.978,85 €	99.021,15 €
Rue de Wallonia 3	Saint-Vaast	3	15/04/2024	121.000,00 €	13.780,93 €	107.219,07 €
Rue du Château d'eau 7	Saint-Vaast	3	25/04/2024	120.000,00 €	18.272,47 €	101.727,53 €
Rue du Château d'eau 8	Saint-Vaast	3	28/05/2024	120.000,00 €	18.191,80 €	101.808,20 €
Rue des Fauvettes 8	La Louvière	3	17/06/2024	110.000,00 €	3.416,10 €	106.583,90 €
Rue d'Houdeng 72	Saint-Vaast	3	24/06/2024	131.000,00 €	18.210,62 €	112.789,38 €
Rue du Château d'eau 38	Saint-Vaast	3	19/08/2024	120.000,00 €	18.280,31 €	101.719,69 €
Rue des Alouettes 10	La Louvière	3	04/11/2024	130.500,00 €	3.416,10 €	127.083,90 €
Rue des Rouges-Gorges 3	La Louvière	3	21/11/2024	110.000,00 €	3.416,10 €	106.583,90 €
Rue des Alouettes 33	La Louvière	3	16/12/2024	151.700,00 €	3.560,42 €	148.139,58 €
TOTAL :						1.223.571,45 €

- Des logements **inoccupés** peuvent exceptionnellement être mis en vente : sur proposition du comité interne de « relocalisation », les habitations qui présentent les caractéristiques suivantes sont proposées à la vente :
 - ◆ Des travaux très importants à réaliser pour la remise dans le circuit locatif ;
 - ◆ Une situation relativement isolée dans un quartier qui a déjà fait l'objet de ventes.

Le récapitulatif des six logements sociaux inoccupés vendus en 2024 figure ci-dessous :

Adresse	Commune	Type	Vente	Prix de vente	Remboursement SWL	Plus-value finale
Rue de la ferme Brichant 108	Houdeng-Goegnies	2	22/01/2024	128.000,00 €	0,00 €	128.000,00 €
Rue Brichant 35	La Louvière	2	23/02/2024	125.000,00 €	0,00 €	125.000,00 €
Rue d'Angleterre 12	Houdeng-Goegnies	2	21/06/2024	160.100,00 €	27.555,00 €	132.444,77 €
Cité de la Corderie 70	Fayt-Lez-Manage	2	11/06/2024	110.000,00 €	2.946,60 €	107.053,40 €
Place du Nouveau Monde 9	La Louvière	2	08/08/2024	111.000,00 €	0,00 €	111.000,00 €
Rue d'Angleterre 10	Houdeng-Goegnies	2	30/09/2024	140.000,00 €	25.267,89 €	114.732,11 €
TOTAL :						718.230,28 €

- Dans le cadre du plan de rénovation 2020-2024, l'Organe d'administration a décidé de proposer à la vente un maximum théorique de 1051 logements aux locataires en place (typologie de maison à 3 chambres uniquement).

A partir du 30 janvier 2023, trois « salves » ont été initiées regroupant chacune trois cités pour un total de neuf cités concernées. A la fin de l'année 2024, sur 4 dossiers toujours en cours, un est en attente de signature de l'acte authentique et trois logements ont été officiellement vendus.

Adresse	Commune	Type	Vente	Prix de vente	Remboursement SWL	Plus-value finale
Rue d'Irlande 4	Houdeng-Goegnies	3	18/03/2024	155.000,00 €	28.391,94 €	126.608,06 €
Rue de Sicile 9	Maurage	3	08/04/2024	135.000,00 €	23.572,50 €	111.427,50 €
Rue Léon Roland 92	Thieu	3	24/09/2024	125.000,00 €	0,00 €	125.000,00 €



Rue Zenobe Gramme à La Louvière - © Alain Breyer

La Gestion des Ressources Humaines



Missions

Le service de la Gestion des Ressources Humaines a pour principales missions :

- La gestion courante de l'administration du personnel :
 - ◆ contrôle des prestations ;
 - ◆ gestion administrative des congés ;
 - ◆ paiement des salaires et jetons de présences ;
 - ◆ gestion des subventions et aides à l'emploi ;
 - ◆ adaptations du règlement de travail et des conventions collectives ;
 - ◆ suivi des frais de mission, ...
- La gestion du développement des ressources humaines ;
 - ◆ recrutements ;
 - ◆ entretiens de progression ;
 - ◆ formations ;
 - ◆ communication avec la délégation syndicale ;
 - ◆ évènements liés au personnel.

Le service veille à l'application de la réglementation sociale et contrôle la charge financière liée aux salaires par l'élaboration et le suivi du budget annuel des coûts salariaux.

Il assure la fonction de responsable et de conseiller à la Direction dans le cadre de la gestion, de l'administration et du développement des ressources humaines.

À la suite d'un renouvellement de marché public, la société a changé de secrétariat social. Après de nombreuses années de collaboration avec le GroupS, la société est désormais affiliée auprès d'Acerta. Après avoir transféré toutes les données individuelles et collectives des travailleurs, le service a dû se familiariser avec le nouveau programme et paramétrer toutes les données salariales nécessaires pour les clôtures de salaires. Un

travail complexe qui a mis le service à rude épreuve afin que le transfert des données se passe correctement.

Durant l'année 2024, le service a également organisé les élections sociales pour la désignation des nouveaux représentants au sein du CPPT. Cette procédure très encadrée se déroule sur plusieurs mois et a abouti à l'organisation des élections sociales le 23.05.2024.

Dans le cadre de la procédure de maintenance générale de ces descriptions de fonctions, un nouveau prestataire a été désigné. Il s'agit d'Acerta Consult, dont les experts en classification de fonction et utilisent une méthode de pondération reconvenue par les organisations syndicales. Afin de pouvoir démarrer le projet, un avenant à la CCT d'entreprise actuelle a dû être établi et validé par les experts syndicaux présents durant tout le processus.

L'objectif de cette mission était également d'uniformiser l'ensemble des descriptions de fonction existantes. L'équipe RH a donc retravaillé individuellement chacune des 54 descriptions de fonctions. Cette mission a nécessité plusieurs semaines de travail intensif.

La loi du 3 octobre 2022 prévoit la formation continue du personnel. Depuis 2024, chaque travailleur est tenu de participer à 5 jours de formation par an.

Afin de tendre vers cet objectif, le service RH met en place des formations collectives pour l'ensemble de ses travailleurs aussi bien employés qu'ouvriers :

- En 2024, 12 journées de formations collectives ont été organisées, notamment sur le développement humain : transformer son stress en énergie positive, la gestion des émotions, ... ;

- Pour donner suite à l'installation d'un défibrillateur au sein de nos bureaux, tous les travailleurs ont suivi une séance d'information sur l'utilisation de celui-ci ;
- Une formation à l'application Teams a été mise en place ;
- Des coachings en management ont été organisés pour tous les responsables de service et d'équipe afin de d'améliorer la communication et les échanges au sein des services.

Par ailleurs, les travailleurs ont également participé à de nombreuses formations individuelles ou spécifiques liées à leur fonction : les élections sociales, l'intelligence artificielle, diverses formations Aigles, les normes de sécurité dans les logements, personnel de confiance, rendre les réunions efficaces, etc.

L'année 2024 a connu de nombreux mouvements de personnel : 5 collègues sont partis en pension 8 nouveaux collaborateurs ont intégré nos équipes alors que 3 contrats ont dû être rompus, dont un pour force majeure médicale.

Le service RH a également réalisé les missions suivantes :

- Mise à jour de la législation sociale ;
- Médiations de services afin de veiller au bien-être des travailleurs ;
- Suivi des nouveaux contrats d'assurance et réorganisation interne de celles-ci ;
- Gestion du personnel de l'ASBL Régie des Quartiers avec un changement de statut pour les ouvriers compagnons.

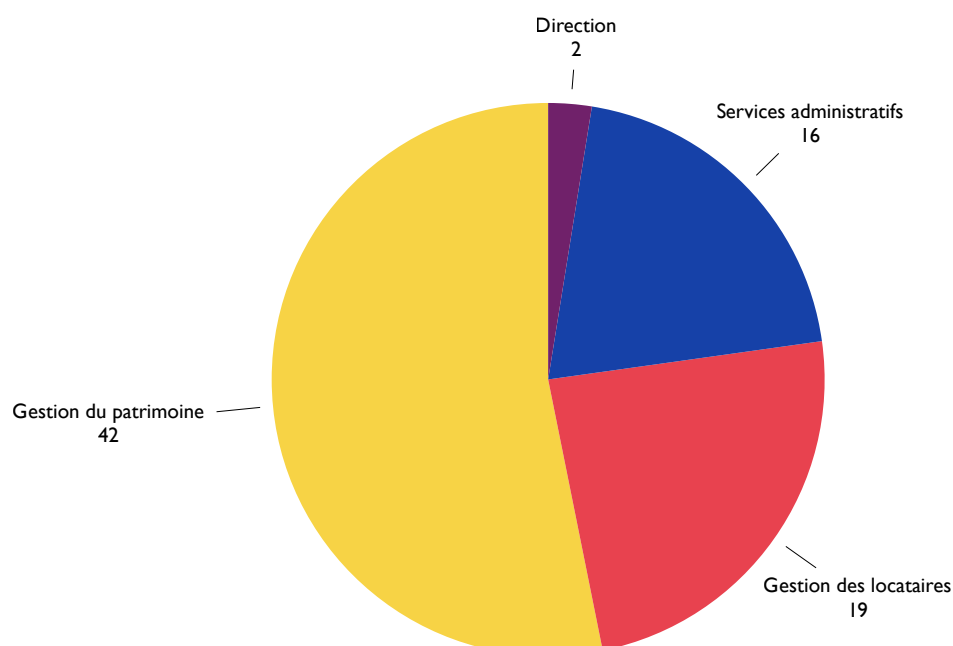
Toutes les échéances et le paiement des salaires ont pu être réalisés dans les délais impartis, malgré cette année particulièrement chargée.

Composition du personnel :

Au 31/12/2024 Centr'Habitat comptait 61 employés et 18 ouvriers répartis comme suit :

Services	Nombre d'employés	Nombres d'ouvriers
Direction	2	
Services administratifs :		
Comptabilité	3	
GRH	2	
Informatique	2	
Marchés publics	4	
Secrétariat	5	
Total	16	
Activité liée à la gestion des (candidats) locataires :		
Service location	13	
Cellule de proximité	5	
Régie des quartiers	1	
Total Activités liées à la gestion du patrimoine :	19	
Administration technique	3	
Gestion technique	6	4
Intervention	4	14
Conseiller en prévention (SIPP)	1	
Projets	2	
Travaux et états des lieux	8	
Total	24	18
Total général	61	18

Répartition du personnel par activité



Récapitulatif des mouvements de personnel pour 2024 :

→ Engagements :

- ◆ Engagement d'une employée administrative gestion technique (contrat à durée indéterminée) ;
- ◆ Engagement d'une conseillère en prévention (contrat à durée indéterminée) ;
- ◆ Engagement d'un conseiller en gestion technique (contrat à durée indéterminée) ;
- ◆ Engagement d'un employé adjoint service intervention (contrat à durée indéterminée) ;
- ◆ Engagement d'une employée référent cadastre (contrat à durée indéterminée) ;
- ◆ Engagement d'un responsable du service location (contrat à durée indéterminée).

→ Contrats de remplacement :

- ◆ Employé service comptabilité ;
- ◆ Employé cellule de proximité.

→ Autres contrats :

- ◆ Ouvriers en contrat CPAS (art 60) ;
- ◆ Etudiants ;
- ◆ Intérim ;
- ◆ Stagiaires (diverses écoles de la région).

→ Sorties :

- ◆ Départ en pension anticipée d'un employé au service intervention ;
- ◆ Départ en pension d'une technicienne de surface ;
- ◆ Départ en pension d'un ouvrier d'intervention ;
- ◆ 2 Départs en pension anticipée à la gestion technique ;
- ◆ Licenciement de 3 employées ;
- ◆ Une démission.



Les chiffres clés de 2024

Quelques éléments clés	Employés	Ouvriers
Recrutements	7	
Ouverture de poste en interne uniquement	1	
CDI	6	
Contrats de remplacement	2	
Contrats étudiants	14	
Demandes de jobs d'étudiants reçues	16	
Stagiaires admis	4	
Demandes de stages reçues	68	
Candidatures spontanées reçues	79	17
Pensionnés/pensionnés anticipés	3	2
Article 60	0	2
Congé parental/crédit-temps	5	2
Crédit-temps de fin de carrière	0	0
Accidents de travail	0	0
Formations collectives	12	1

Quelques postes clés	Montants en euro
Masse salariale brute :	
• employés	4 036 814,64 €
• ouvriers	670 206,81 €
• administrateurs	103 272,51 €
Intervention F.D. domicile – lieu de travail :	
• employés	28 052,48 €
• ouvriers	5 068,65 €
Intervention employeur dans les chèques-repas :	
• employés	83 583,36 €
• ouvriers	19 741,87 €
Remboursement frais de missions extérieures :	
• employés	25 621,13 €
Subside APE – nouvelle réforme	525 966,24 €



Cité Charbonnage - © Giuseppe



Rue du Château d'Eau à Saint-Vaast - © Léane D

Objectifs sociétaux.

Les objectifs prioritaires.

Ces objectifs prioritaires ont été adoptés par le Conseil d'administration en séance du 20/12/2018. Un bilan des réalisations à l'issue de cette mandature (renouvellement des instances en juin 2025) est présenté ci-dessous.

- Augmenter l'offre de logements adaptés pour une population à revenus précaire et modeste.



Il s'agit de la mission fondamentale de la société, qui n'est que renforcée vu le contexte de demande largement supérieure à l'offre.

- **Création de nouveaux logements publics :** Centr'Habitat a dû faire face à un manque de financements régionaux depuis 2014, ce qui a limité le développement de son patrimoine. Malgré cela, grâce à une anticipation proactive des projets, la société a réussi à obtenir des financements pour créer de nouveaux logements. Par exemple, le Plan de relance de 2020 a permis de financer 10 logements, le programme Haute Performance Energétique de 2021 a financé 59 logements et le programme PRW 243 finance au minimum 43 logements.

En 2019, le patrimoine était composé de 5477 logements. Au 31 décembre 2024 il est de 5487 logements.

Deux projets prometteurs sont à mentionner :

- ◆ Le Clos de l'Age d'Or : 49 logements sont pressentis constitue un objectif prioritaire et pourrait en tout ou partie être financé via des fonds propres constitués via des plus-values sur ventes de logements.
- ◆ La cité plein air à Strépy-Bracquegnies : Il s'agit ici d'une collaboration avec le CPAS. 49 logements et 10 garages ont fait l'objet d'un bail emphytéotique pour permettre à Centr'Habitat d'en reprendre la gestion. Une déconstruction partielle a été nécessaire (22 logements) mais des financements ont été obtenus pour la création de 15 nouveaux logements en lieu et place.

- **Réduction de l'inoccupation des logements :** La société a mis en place des procédures efficaces pour réduire le taux d'inoccupation des logements. Fin 2024, le taux d'inoccupation était de 2,55%.

Si l'on tient compte exclusivement des logements issus de la rotation ordinaire des locataires, ce nombre approche les 1,50%, soit un nombre « incompressible ».

Des outils informatiques spécifiques ont été développés pour suivre les étapes entre le renon et la relocation des logements, permettant ainsi de maintenir un taux d'inoccupation très bas.

- **Respect des normes, limitation des risques**



La société est soumise à de nombreuses réglementations dans tous ses domaines d'activité. Le respect des lois et règlements est fondamental dans le cadre de ses activités de service public. En assurant un respect de l'ensemble de ces réglementations, elle limite de facto les risques liés à des conflits et infractions dans tous les domaines d'activité.

Un audit a été réalisé par le SPW en 2023. Il n'a révélé aucun risque significatif pour la société. Les recommandations issues de ces audits ont été suivies et mises en œuvre. La majorité des recommandations ont été levées en septembre 2024.

De plus :

- Aucun recours n'a été introduit par le Commissaire de la SWL ;
- Les rapports des commissaires réviseurs concernant les comptes annuels n'ont fait l'objet d'aucune remarque ;

- Une attention particulière a été apportée en informatique et cyber sécurité car Un responsable de sécurité informatique externe supervise les procédures internes, le personnel est sensibilisé via des messages d'information et une société externe a été désignée pour « tester » et former le personnel employé pour adopter les bons comportements en matière de phishing.

- Maintenance proactive du patrimoine



Augmenter la proactivité de la maintenance du patrimoine permet :

- De réduire les coûts en les anticipant ;
- De conserver une salubrité et sécurité du patrimoine ;
- D'améliorer la qualité des logements et équipements mis à disposition.

Centr'Habitat a adopté une approche proactive pour la maintenance de son patrimoine, ce qui permet de réduire les coûts, d'assurer la salubrité et la sécurité des logements, et d'améliorer la qualité des équipements.

Par exemple, la société a mis en place un suivi des prestations des fournisseurs externes, une procédure de remplacement systématique des chaudières atteignant l'âge de 15 ans et les demandes des locataires sont systématiquement tracées pour améliorer la communication et le suivi. De plus,

Le rôle de la régie ouvrière a évolué : les ouvriers travaillent à présent de manière indépendante, effectuent progressivement des diagnostics des logements visités et produisent des rapports d'intervention détaillés.

- Développement économique de la société.



Au-delà de l'équilibre financier des opérations immobilières et de l'ensemble de la structure de la société, l'autonomie financière doit permettre de réaliser des opérations diversifiées pour favoriser le développement de la mission fondamentale de la société en compensant par des recettes nouvelles le manque de financement structurel des pouvoirs publics.

La société a réussi à augmenter ses ressources tout en maîtrisant ses charges de fonctionnement. Le chiffre d'affaires a augmenté de manière significative, passant de 23,168 millions d'euros en 2019 à 28,854 millions d'euros en 2024. La trésorerie propre a également connu une évolution positive, malgré des variations dues aux ventes de logements et aux remboursements de subsides. Centr'Habitat a également développé des logements à « loyer d'équilibre », atteignant 466 logements (8,42% de son patrimoine) en 2024. Notre Organe d'administration a marqué son fin 2024 d'augmenter le nombre de logement d'équilibre à un total potentiel de 1013 logements.





→ Réduire l'impact environnemental.



Malgré un contexte de tension permanente sur les coûts dans notre secteur d'activité, nous devons sensibiliser l'organisation et les membres du personnel à l'importance fondamentale du respect de l'environnement dans tous nos projets et procédures, suivant ainsi la démarche politique globale en Wallonie et en Europe.

Centr'Habitat s'engage à réduire son impact environnemental à travers des investissements à haute performance énergétique et en poursuivant les Objectifs de Développement Durable (ODD). En 2024, la société a déterminé une feuille de route comprenant 45 actions pour participer à la réalisation de 5 objectifs inclus dans la démarche globale des ODD, tels que la lutte contre la pauvreté et la promotion de l'énergie propre et abordable. Un groupe de travail interne transversal a été créé pour le suivi de ces actions.

→ Améliorer la satisfaction «client».



La satisfaction des clients doit aussi être un objectif permanent : améliorer la communication, les outils de contact, les délais de réponse aux (candidats) locataires. En interne le service pour lequel un travail est attendu doit être considéré comme le client interne pour lequel une amélioration de l'efficacité doit être une préoccupation permanente.

Au cours de cette mandature, la société a amélioré ses procédures d'accueil, mis en place un système d'évaluation des demandes, et développé de nouveaux outils de communication. A noter comme principales évolutions :

- ◆ un call center externe a été mis en place pour améliorer la disponibilité des services ;
- ◆ un nouveau site internet axé sur les préoccupations des locataires a été lancé.

Récapitulatif des mouvements de personnel pour 2024 :

→ Engagements :

- ◆ Engagement d'une employée administrative gestion technique (contrat à durée indéterminée) ;
- ◆ Engagement d'une conseillère en prévention (contrat à durée indéterminée) ;
- ◆ Engagement d'un conseiller en gestion technique (contrat à durée indéterminée) ;
- ◆ Engagement d'un employé adjoint service intervention (contrat à durée indéterminée) ;
- ◆ Engagement d'une employée référent cadastre (contrat à durée indéterminée) ;
- ◆ Engagement d'un responsable du service location (contrat à durée indéterminée).

→ Contrats de remplacement :

- ◆ Employé service comptabilité ;
- ◆ Employé cellule de proximité.

→ Autres contrats :

- ◆ Ouvriers en contrat CPAS (art 60) ;
- ◆ Etudiants ;
- ◆ Intérim ;
- ◆ Stagiaires (diverses écoles de la région).

→ Sorties :

- ◆ Départ en pension anticipée d'un employé au service intervention ;
- ◆ Départ en pension d'une technicienne de surface ;
- ◆ Départ en pension d'un ouvrier d'intervention ;
- ◆ 2 Départs en pension anticipée à la gestion technique ;
- ◆ Licenciement de 3 employées ;
- ◆ Une démission.



Les chiffres clés de 2024

Quelques éléments clés	Employés	Ouvriers
Recrutements	7	
Ouverture de poste en interne uniquement	1	
CDI	6	
Contrats de remplacement	2	
Contrats étudiants	14	
Demandes de jobs d'étudiants reçues	16	
Stagiaires admis	4	
Demandes de stages reçues	68	
Candidatures spontanées reçues	79	17
Pensionnés/pensionnés anticipés	3	2
Article 60	0	2
Congé parental/crédit-temps	5	2
Crédit-temps de fin de carrière	0	0
Accidents de travail	0	0
Formations collectives	12	1

Quelques postes clés	Montants en euro
Masse salariale brute :	
• employés	4 036 814,64 €
• ouvriers	670 206,81 €
• administrateurs	103 272,51 €
Intervention F.D. domicile – lieu de travail :	
• employés	28 052,48 €
• ouvriers	5 068,65 €
Intervention employeur dans les chèques-repas :	
• employés	83 583,36 €
• ouvriers	19 741,87 €
Remboursement frais de missions extérieures :	
• employés	25 621,13 €
Subside APE – nouvelle réforme	525 966,24 €

Objectifs de Développement durable (ODD) :

Centr'Habitat continue à s'investir dans le développement durable sur les points les plus pertinents vu ses enjeux et ses leviers d'action, afin de limiter les impacts négatifs et renforcer les impacts positifs de ses activités.

5 « ODD » ont été identifiés comme prioritaires, pour lesquels nous avons définis un 45 actions à mener d'ici 2030.

PAS DE PAUVRETÉ



Les objectifs sont de préserver l'offre de logement tout en améliorant leur qualité, de maintenir le montant des charges locatives en sensibilisant nos clients sur leur consommation et d'augmenter les recettes de la société et réduire le contentieux et les créances irrécouvrables.

EAU PROPRE ET ASSAINISSEMENT



Les objectifs sont de diminuer la consommation d'eau de ville de nos locataires et dans nos bureaux tout en limitant la pollution des eaux usées rejetées. De plus, lors de la rénovation des abords et pour toutes nouvelles constructions, privilégier les aménagements extérieurs perméables.

L'ÉNERGIE PROPRE ET D'UN COÛT ABORDABLE



Transformer notre infrastructure énergétique pour favoriser les énergies renouvelables, notamment dans nos systèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire pour nos nouvelles constructions. En parallèle, nous allons améliorer l'efficacité énergétique de notre parc locatif existant, en augmentant son PEB d'environ 1/5.



VILLES ET COMMUNAUTÉS DURABLES



Redynamiser la politique communale de logement en collaborant étroitement avec les opérateurs immobiliers, dans le but de créer des quartiers plus agréables et durables. Pour y parvenir, nous avons prévu de pérenniser les réserves foncières de notre société en priorisant les centres urbains et renforcer le caractère durable de nos quartiers en repensant l'habitat dans la ville.

CONSOMMATION ET PRODUCTION RESPONSABLES



Nous avons fixé des objectifs audacieux pour réduire notre empreinte écologique en diminuant considérablement notre production de déchets et celle de nos clients.





Cité Jardin à Saint-Vaast

Le Comité pour la prévention et la protection au travail (CPPT).

La réglementation belge (code du bien-être au travail) impose à chaque entreprise, services et administration publiques la désignation d'un conseiller en prévention. Cette personne doit transposer ses connaissances acquises en matière de bien-être et de sécurité sur les lieux de travail dans le contexte et le cadre de la politique de l'entreprise.

Le « Bien-être au travail » est un vaste domaine reprenant notamment : la sécurité au travail, l'hygiène en entreprise, l'ergonomie, l'environnement et la santé psychosociale.

Les principales missions du conseiller en prévention interne sont :

- Mise en œuvre d'une politique de santé dans l'entreprise ;
- Gestion dynamique des risques liés aux activités pratiquées ;
- Elaboration du plan de prévention global ;
- Création d'un plan d'action annuel.

L'année 2024 a été marquée par le recrutement d'un conseiller en prévention à mi-temps, qui a permis des avancées notoires dans ce domaine. A noter principalement : la réalisation d'une analyse des risques psychosociaux pour tous les travailleurs de l'entité, l'acquisition d'un défibrillateur et la désignation d'une personne de confiance.

Les données statistiques transmises dans le rapport annuel du service interne pour la prévention et la protection au travail « Formulaire A – Exercice 2024 » sont les suivants :

Nombre de travailleurs en 2024 : 81

Nombre d'accidents mortels : 0

Nombre d'accidents avec incapacité permanente : 0

Nombre d'accidents avec incapacité temporaire : 0

Nombre d'accidents bénins : 0

Nombre de journées « calendrier » perdues : 0

Nombre d'interventions psychosociales informelles : 2

Nombre d'interventions psychosociales formelles : 0

Nombre de faits enregistrés au registre des faits de tiers : 3



Le locatif et L'accompagnement Social

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2024



Le locatif

L'accueil du public

La cellule « Accueil » joue un rôle central dans la gestion des visiteurs et des demandes. Elle sert d'intermédiaire entre les visiteurs (locataires, candidats, partenaires et entreprises) et les services internes. En assurant le filtrage du public, elle garantit un service de qualité en proposant :

- Une écoute attentive ;
- Les réponses aux questions d'ordre général ou personnalisées ;
- Des conseils adaptés ;
- Une orientation vers les services compétents.

Afin de faciliter le suivi des demandes, tous les appels sont préalablement orientés via une messagerie de prédécrochage. Celle-ci permet d'orienter l'appel vers le bon service et permet également d'obtenir une réponse d'ordre général sans pour autant joindre un collaborateur.

De plus, pour améliorer notre réactivité et la satisfaction client, une partie des appels est externalisée vers un centre d'appel.

Durant l'exercice 2024, voici quelques chiffres clefs liés à la téléphonie ou au suivi des demandes :



50.939 SMS

envoyés dans le cadre d'interventions techniques, de de dépannages, de rappels (rendez-vous, paiement du loyer, réadaptation des loyers, ...), etc.



15.155 tickets

Il s'agit des demandes de nos candidats, locataires ou externes, encodées dans un système informatisé).



Près de 26.000

courriers expédiés par la poste (via notre plateforme d'externalisation du courrier sortant)



17.009 lettres et courriels

reçus (hors retours massifs, tels que réadaptation loyer, renouvellement des candidatures, allocations familiales, documentation patrimoniale, ...)

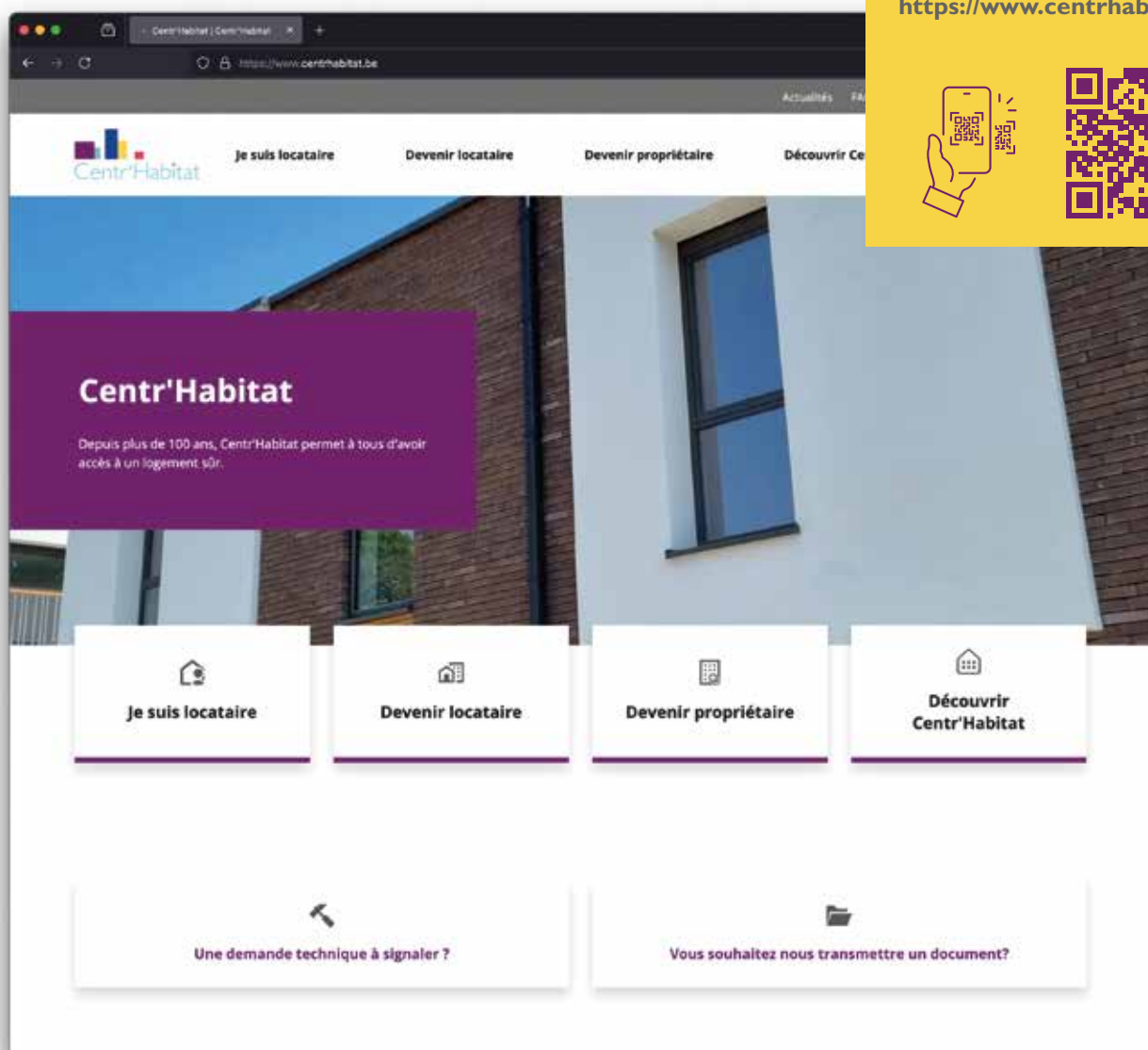
Le développement du site internet

Nous poursuivons le développement de notre site internet. Ce qui permet d'améliorer constamment la réponse aux attentes et aux besoins des clients.

Le site permet aux visiteurs de :

- Trouver des réponses à leurs questions grâce à nos différents articles et notre foire aux questions ;
- Effectuer leurs démarches administratives grâce à nos formulaires en ligne de manière simple et rapide ;
- Rester informés des actualités grâce à nos rubriques dédiée aux événements à venir et aux projets effectués.

Le site internet est donc devenu un outil essentiel pour améliorer la gestion de la demande, l'accès à l'information et la satisfaction des utilisateurs.



Visitez notresite internet :
<https://www.centrhabitat.be/>



La gestion des candidatures.

Catégories de revenus éligibles.

Les candidatures sociales.

Le nombre de candidatures est à nouveau en forte hausse, le tableau ci-dessous reflète de manière complète l'évolution par catégorie de revenus :

Année	Total des candidats / patrimoine CH					
	2023		2024		Variation 2024 - 2023	
	Nombre	% catégorie	Nombre	% catégorie	Nombre	% catégorie
Revenus précaires	2957	75,67%	3167	69,91%	210	33,76%
Revenus modestes	900	23,03%	1249	27,57%	349	56,11%
Revenus moyens	47	1,20%	112	2,47%	65	10,45%
Revenus supérieurs (loyers équilibre)	4	0,10%	2	0,04%	-2	-0,32%
Total candidatures	3908		4530		622	

Année	Candidats inscrits chez CH					
	2023		2024		Variation 2024 - 2023	
	Nombre	% catégorie	Nombre	% catégorie	Nombre	% catégorie
Revenus précaires	1837	74,83%	1833	67,36%	-4	-1,50%
Revenus modestes	586	23,87%	807	29,66%	221	83,08%
Revenus moyens	28	1,14%	80	2,94%	52	19,55%
Revenus supérieurs (loyers équilibre)	4	0,16%	1	0,04%	-3	-1,13%
Total candidatures	2455		2721		266	

Les candidatures équilibres.

47 attributions ont été actées en 2024, contre 55 en 2023. La moyenne des revenus de l'ensemble des ménages auxquels ces logements ont été attribués se monte à de 37.468,37 € par an (revenus modestes).

Les demandes de mutations.

A ce nombre de candidatures, il faut ajouter le nombre de demandes de mutations interne qui s'élevait à 451 au 31 décembre 2024 (626 fin 2023).

Un renouvellement, pour donner suite aux nouvelles dispositions applicables depuis le 01 avril 2024, a été effectué et permis une mise à jour des demandes de mutations. Ceci explique en majeure partie la forte diminution des demandes de mutations.

Nous avons invité nos candidats à utiliser davantage l'outil informatique pour le renouvellement de leur candidature et constatons déjà une très nette progression comparativement aux années antérieures avec 64 % qui l'ont réalisé par voie électronique en 2024.

Les niveaux de revenus qui ont accès au logement public sont fixés comme suit :

Revenus précaires :

Revenus annuels
< 17.000 € (isolé *)

Revenus annuels
< 23.200 € (ménage*)

Revenus modestes :

Revenus annuels
de 17.001 à 34.100 €*

Revenus annuels
de 23.201 à 42.600 €*

Revenus moyens :

Revenus annuels
de 34.101 à 69.800 €*

Revenus annuels
de 42.601 à 85.100 €*

(*) Tranches augmentées de 3.200 € par enfant à charge.

Ces revenus sont les références de l'année 2024 pour l'application de la réglementation relative au logement social.

Pour le logement à loyer d'équilibre, les revenus des candidats doivent atteindre un niveau tel que le loyer du logement concerné ne dépasse pas 25 % de leur revenu. Une nouvelle méthode de prise en compte des revenus et de prise en compte



Cité du trieu à vallée à Houdeng - © Giuseppe

Bilan des attributions :

Le Comité d'attribution s'est vu **présenter 297 logements** (contre 272 en 2023) répartis comme suit :

- **193** attributions fondées sur les points de priorités,
 - ◆ Catégorie 1 : 119
 - ◆ Catégorie 2 : 71
 - ◆ Catégorie 3 : 3
- **34** candidats ont bénéficié d'une mutation vers un logement adapté,
- **11** candidats sur base de la cohésion sociale,
- **24** attributions pour raisons médicales,
- **8** attributions pour raisons techniques,
- **1** partenaire social a obtenu une location,
- **16** candidats ayant subi un sinistre (article 23),
- **2** candidats ayant une attribution dérogatoire (Housing First)
- **8** candidats sur base de l'urgence sociale.

Sur les 297 logements présentés, il faut tenir compte de 57 logements qui ont dû être représentés au Comité d'attribution.

Les candidatures sélectionnées pour les 240 logements se ventilent comme suit

	REFUSES	ACCEPTES	DESIGNES
MUTATIONS	29	51	59
CENTR'HABITAT	107	140	1013
AUTRES SOCIETES	65	49	415
TOTAL	201	240	1487
	45,58%	54,42%	

Les 240 logements qui ont trouvé preneur se ventilent comme suit :

	Non Définie	Revenus modestes	Revenus moyens	Revenus précaires	Total général
Cand. Cas de force majeure		5		4	9
Cand. Cohésion sociale		1		2	3
Cand. Urgence sociale			1	1	2
Candidat - Modeste(s)		50			50
Candidat - Moyen(s)			2		2
Candidat - Précaire(s)				111	111
Mut. Urg Soc. - Coh. Soc. - Prob.	23				23
Mutation autre	7				7
Mutation demandée (log. trop grand)	6				6
Mutation demandée (log. trop petit)	6				6
Mutation demandée loc. avant 01/01/2008 3 ch et +	2				2
Mutation imposée loc. avant 01/01/2008 4 ch et +	5	4		7	16
Mutation pour convenance personnelle	1				1
Non spécifié	1	1			2
Total général	51	61	3	125	240

Au total, la société a comptabilisé 136 refus (201 tout confondu) pour les candidats inscrits auprès de Centr'Habitat. Les raisons de ces refus sont répertoriées suivant les statistiques suivantes :

Motifs	Total	
A trouvé un logement	1	0,74%
Candidat décédé	1	0,74%
Changement d'adresse	6	4,41%
Changement de la composition du ménage	8	5,88%
Changement de situation géographique	19	13,97%
Changement de situation sociale	24	17,65%
Critères du logement ne correspondent pas à la demande	1	0,74%
Logement inadapté	39	28,68%
Pas sur le territoire	1	0,74%
Raisons financières	1	0,74%
Reste dans son logement	8	5,88%
Sans motif	5	3,68%
Sans réponse du candidat	22	16,18%
Total général	136	

Sur les 297 propositions d'attribution :

→ **56,90 % d'attributions directes sans devoir une nouvelle fois représenter le logement,**

→ **43,10 % ont dû être représentés aux Comités suivants.**

70,41 % des titularisés ont accepté l'attribution, 29,59 % des attributions l'ont été par les « réserves », le tout ayant nécessité 441 convocations.

A noter également qu'en 2024, 13 candidats ayant la qualité de **sans-abris** ont **refusé** l'attribution proposée par le Comité d'attribution et ceci, pour les raisons suivantes :

Motifs	Nombre	
N'a pas répondu :	2	15,38%
Changement de catégorie de revenus :	3	23,08%
N'est plus sans-abri :	0	0,00%
Le type de logement ne convient pas :	4	30,77%
Changement de situation de famille :	2	15,38%
Modification du choix géographique :	2	15,38%
Problème de mobilité (santé) :	0	0,00%
Total :	13	

Attribution de logements à loyer d'équilibre.

Qu'est-ce qu'un logement à loyer d'équilibre ?

Le logement à loyer d'équilibre correspond à un type de logement public dont le loyer est fixé en fonction de sa valeur locative sur le marché privé, plutôt que sur les revenus des ménages. Cette formule vise à diversifier l'offre de logements publics en s'adressant à un public plus large que celui des logements sociaux traditionnels.

Le loyer d'un logement à loyer d'équilibre est établi sur la base de la Valeur Locative Standardisée (VLS). Celle-ci est définie comme 95 % de la limite inférieure de la fourchette de loyers déterminée par la grille indicative des loyers de la Région wallonne. Cette grille prend en compte divers critères tels que la localisation, la superficie, le type de logement et la performance énergétique.

Pour être éligible à un logement à loyer d'équilibre, les ménages doivent respecter certaines conditions telles que les revenus maximaux et les revenus résiduels. Ceci signifie qu'après déduction du loyer, le ménage doit disposer d'un revenu au moins égal à 80 % du revenu d'intégration sociale (RIS).

Procédure de Candidature et d'attribution

Les candidats doivent introduire une demande auprès de Centr'Habitat en remplissant un formulaire spécifique. La procédure d'attribution se fait également par le biais d'un Comité d'attribution qui se tient en présence du commissaire de la

Société Wallonne du Logement. Le logement attribué doit être adapté/proportionné à la composition du ménage.

Le loyer d'équilibre en Wallonie constitue une solution complémentaire permettant aux sociétés de logement de service public de proposer des logements à des loyers reflétant les valeurs du marché privé, tout en garantissant des critères d'accessibilité stricts pour les candidats-locataires.

Quelques chiffres

Au 31 décembre, Centr'Habitat comptait pas moins de **463 logements au loyer d'équilibre** dont le taux d'occupation est de **96,5%**. Ce type de bien cible majoritairement des revenus modestes et moyens comme l'atteste la moyenne des revenus des **47 attributions** de l'année 2024 (contre 55 en 2023), soit 37.468,37 €.

La demande pour ces logements est en forte hausse depuis quelques années et a atteint les **423 candidats** en fin d'année, avant la période de renouvellement.

L'objectif de la société est d'accroître le nombre de ces habitations dans le futur (1.000 logements à terme) afin de garantir la pérennité de la société tout en gardant l'ambition de proposer des biens de qualités à notre public cible.

Le taux de rotation général 2024 est calculé à 5,99 % :

Le mode de calcul est lié au nombre total de sorties, soit 328 logements, comparé au nombre total de logements occupables, 5479 logements.

Ceci ne concerne que les logements sociaux et à loyer d'équilibres dont vous trouverez la ventilation ci-dessous :

ROTATION 2024			
TYPES LOGEMENTS	NBRE SORTIES	NBRE LOGTS	%
SOCIAUX	286	5043	5,67%
EQUILIBRES	42	436	9,63%
Total	328	5479	5,99%

Pour les logements sociaux, la ventilation se présente comme suit

ROTATION 2024 - LOGEMENTS SOCIAUX				
ENTITE DE	LOCALITES	NBRE SORTIES	NBRE LOGTS	%
LA LOUVIERE	BOUSSOIT	5	96	5,21%
	HAINE-SAINT-PAUL	3	172	1,74%
	HAINE-SAINT-PIERRE	8	228	3,51%
	HOUDENG-AIMERIES	24	450	5,33%
	HOUDENG-GOEGNIES	13	330	3,94%
	LA LOUVIERE	68	889	7,65%
	MAURAGE	23	422	5,45%
	SAINT-VAAST	18	420	4,29%
	STREPY-BRACQUEGNIES	18	311	5,79%
	TRIVIERES	12	225	5,33%
	TOTAL	192	3543	5,42%
MANAGE	BOIS-D'HAINE	8	161	4,97%
	FAYT-LEZ-MANAGE	33	454	7,27%
	LA HESTRE	26	455	5,71%
	MANAGE	20	294	6,80%
	TOTAL	87	1364	6,38%
LE ROEULX	THIEU	7	136	5,15%
Total		286	5043	5,67%

Pour les logements à loyer d'équilibre, la ventilation se présente comme suit

ROTATION 2024 - LOGEMENTS D'EQUILIBRE				
ENTITE DE	LOCALITES	NBRE SORTIES	NBRE LOGTS	%
LA LOUVIERE	HAINE-SAINT-PAUL	4	46	8,70%
	HAINE-SAINT-PIERRE	6	33	18,18%
	HOUDENG-AIMERIES	2	35	5,71%
	HOUDENG-GOEGNIES	4	27	14,81%
	LA LOUVIERE	5	61	8,20%
	MAURAGE	5	67	7,46%
	SAINT-VAAST	5	64	7,81%
	STREPY-BRACQUEGNIES	3	43	6,98%
	TRIVIERES	1	8	12,50%
	TOTAL	35	384	9,11%
MANAGE	BOIS-D'HAINE	3	19	15,79%
	FAYT-LEZ-MANAGE	4	33	12,12%
	TOTAL	7	52	13,46%
Total		42	436	9,63%

Gestion des Locataires.

Un locataire, un client, une personne.

Le Loyer

Les logements sociaux.

Au 31 décembre 2024, la moyenne d'un loyer net social se monte à 362,96 €

Répartition 2024 des locataires par catégories socioprofessionnelles (Nombre de ménages actifs)

En 2024, 16,70% de ménages actifs contre 18,20% en 2023



Ouvriers

2023	2024
11,67%	12,22%



Employés

2023	2024
6,05%	4,03%



Cadres et Indép.

2023	2024
0,48%	0,43%



Fonctionnaires

2023	2024
	0,02%

En 2024, 83,30% de ménages inactifs contre 81,80% en 2023



**Pensionnés
(ou pré-pensionnés)**

2023	2024
36,38%	32,04%



**Assurance
maladie-invalidité**

2023	2024
19,53%	18,43%



Chômeurs

2023	2024
11,34%	12,67%



CPAS

2023	2024
10,05%	12,20%



**Allocations pour
handicapés**

2023	2024
4,05%	5,95%



Etudiants

2023	2024
	2,01%

Age des titulaires du contrat de bail en 2024

Moins de 30 ans
Entre 30 et 60 ans
Plus de 60 ans

2,55 %
51,15 %
46,30 %

VALEUR DES « LOYERS PLAFONDS » (Valeurs Locatives Normales ou VLN).

Typologie des logements	VLN 2023	VLN 2024
Maison 5 chambres rénovées	721,65 €	757,79 €
Maison 4 chambres rénovées	703,45 €	738,68 €
Maison 3 chambres rénovées	667,07 €	700,47 €
Maison 2 chambres rénovées	606,43 €	636,80 €
Maison 1 chambre rénovée	460,88 €	483,96 €
Maison 5 chambres non rénovées	613,40 €	644,12 €
Maison 4 chambres non rénovées	597,94 €	627,88 €
Maison 3 chambres non rénovées	567,01 €	595,40 €
Maison 2 chambres non rénovées	515,46 €	541,28 €
Maison 1 chambre non rénovée	391,75 €	411,37 €
Appartement 5 chambres rénovées	649,48 €	682,01 €
Appartement 4 chambres rénovées	633,11 €	664,81 €
Appartement 3 chambres rénovées	600,36 €	630,43 €
Appartement 2 chambres rénovées	545,78 €	573,12 €
Appartement 1 chambre rénovée	414,80 €	435,57 €
Appartement 5 chambres non rénovées	552,06 €	579,71 €
Appartement 3 chambres non rénovées	510,31 €	535,86 €
Appartement 2 chambres non rénovées	463,92 €	487,15 €
Appartement 1 chambre non rénovée	352,58 €	370,23 €
Maison 5 chambres avec garage rénovées	759,07 €	796,77 €
Maison 4 chambres avec garage rénovées	740,87 €	777,66 €
Maison 3 chambres avec garage rénovées	704,49 €	739,45 €
Maison 2 chambres avec garage rénovées	643,85 €	675,78 €
Maison 1 chambre avec garage rénovée	498,30 €	522,94 €
Maison 5 chambres avec garage non rénovées	650,82 €	683,10 €
Maison 4 chambres avec garage non rénovées	635,36 €	666,86 €
Maison 3 chambres avec garage non rénovées	604,43 €	634,38 €
Maison 2 chambres avec garage non rénovées	552,88 €	580,26 €
Maison 1 chambre avec garage non rénovée	429,17 €	450,35 €
Appartement 5 chambres avec garage rénovées	686,90 €	720,99 €
Appartement 4 chambres avec garage rénovées	670,53 €	703,79 €
Appartement 3 chambres avec garage rénovées	637,78 €	669,41 €
Appartement 2 chambres avec garage rénovées	583,20 €	612,10 €
Appartement 1 chambre avec garage rénovée	452,22 €	474,55 €
Appartement 5 chambres avec garage non rénovées	589,48 €	618,69 €
Appartement 3 chambres avec garage non rénovées	547,73 €	574,84 €
Appartement 2 chambres avec garage non rénovées	501,34 €	526,13 €
Appartement 1 chambre avec garage non rénovée	390,00 €	409,21 €
Garage	37,42 €	38,98 €

Les logements à loyer d'équilibre.

Au 31 décembre 2024, la moyenne d'un loyer net se monte à 558,08 €

Nombre de ménages actifs :	2024
Ouvriers	39,15%
Employés	29,83%
Cadres et indépendants	1,53%
Fonctionnaires/Cadres	0,34%
TOTAL	70,85%

Nombre de ménages inactifs :	2024
Pensionnés (ou prépensionnés)	7,80%
Assurance maladie-invalidité	12,71%
Chômeurs	7,46%
CPAS	0,51%
Allocations pour handicapés	0,17%
Etudiants	0,50%
TOTAL	29,15%

Age des titulaires du contrat de bail en 2024

Moins de 30 ans	10,09 %
Entre 30 et 60 ans	73,99 %
Plus de 60 ans	15,92 %

Les logements loués à des partenaires

Au 31 décembre 2024, la moyenne d'un loyer net est équivalent à 387,96 €

Toutes catégories confondues, le loyer moyen net au 31 décembre 2024 est de 379,86€

VALEUR DES GARANTIE LOCATIVES A CONSTITUER pour l'année 2024 :

Habitation "vieux conjoints" (pensionnés) ou studio	450 €
Appartement	690 €
Maison unifamiliale	930 €

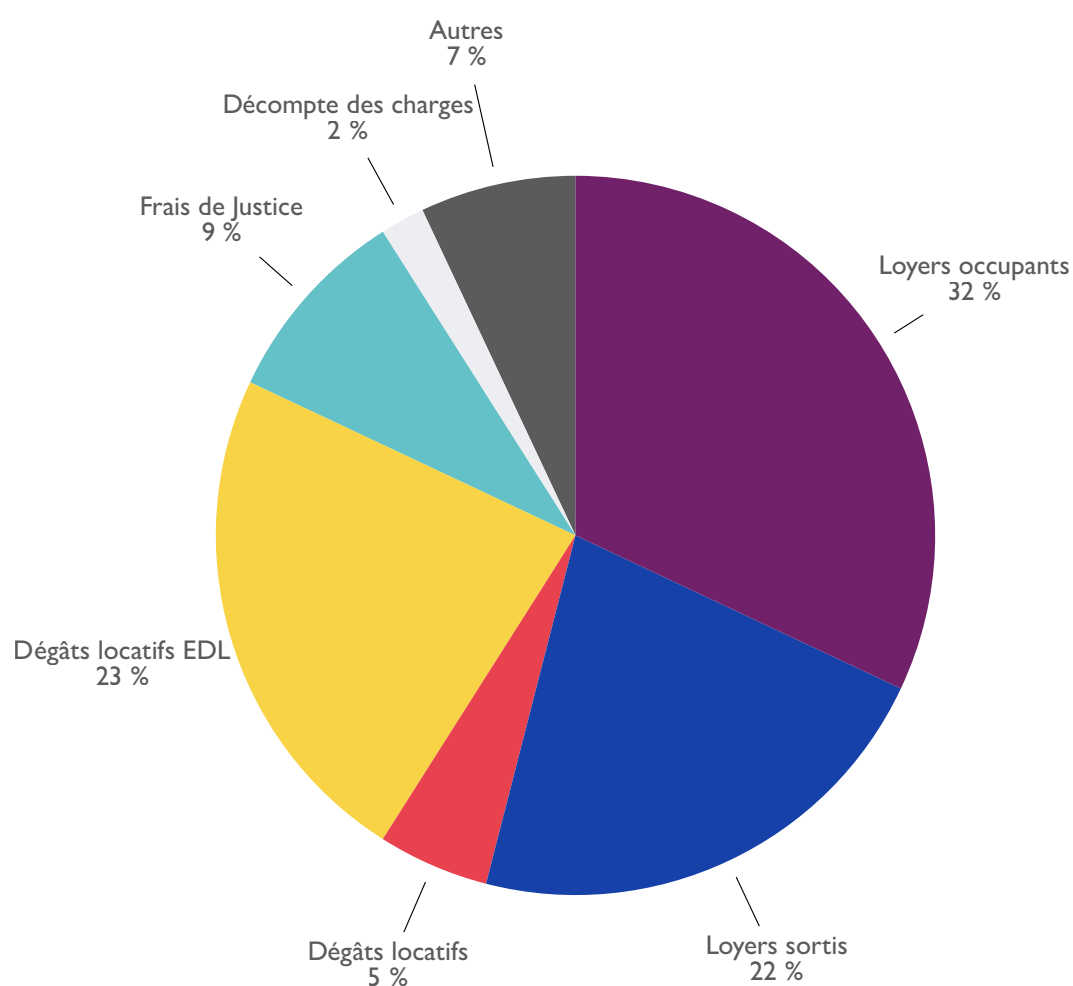
Intervention de la société en faveur des locataires

Si la situation financière de la société le permet, Centr'Habitat intervient exceptionnellement en faveur des locataires, pour inciter ceux-ci à accepter une mutation et pour certains dégâts locatifs.

Un montant total de 11.014,33 € a été attribué en 2024 et se ventile comme suit : 14 prises en charge de réparations logements pour un montant de 3.791,83 € et 19 interventions sur le 1^{er} loyer (gratuité) liées aux mutations pour un montant de 7.222,50 €

Contentieux.

Le total de nos créances au 31 décembre 2024 s'élève à 2.306.565,80 € et se ventile comme suit :



	déc-24
Loyers occupants	742.587,38 €
Effets rétroactifs appliqués	€
Effets rétroactifs récupérés	€
Loyers occupants hors rétro	€
Loyers sortis	518.703,47 €
Dégâts locatifs	114.398,79 €
Dégâts locatifs EDL	531.166,15 €
Frais de Justice	207.877,55 €
Décompte des charges	36.523,12 €
Autres *	155.309,34 €
CREANCES	2.306.565,80 €

* Détail du poste "autres"	déc-24
Récup frais expulsions	94.445,58 €
Entretien appareil de chauffe	399,80 €
Récup ND	26.547,90 €
Ecritures comptables	33.916,06 €
AUTRES	155.309,34€

Durant l'exercice 2024, la cellule « contentieux » a entrepris les procédures suivantes :

→ envoi sms :	5.211
→ requêtes introduites en Justice :	140
→ Conciliation en Justice :	13
→ expulsions prévues :	224
→ expulsions réalisées :	27 (soit 12.05 % de ce qui avait été programmé)

Nombre de locataires en place en retard de loyer au 31.12.2024 :	1.693
Nombre de locataires sortis et en retard de paiement à la même date :	455
Nombre de locataires ayant bénéficié d'une guidance pendant la trêve hivernale :	13
Nombre de guidances budgétaire :	1

La Cellule de Proximité et les ménages accompagnés

Missions

La cellule de proximité se compose d'une coordinatrice et de 4 agents de proximité. Ils sont répartis par secteur géographique afin d'être reconnus par nos locataires comme personne de référence dans le quartier.

Les différentes missions de la cellule sont orientées vers l'accompagnement social pour guider le locataire dans l'entretien du logement, dans ses démarches administratives, ...

La cellule de proximité joue un rôle essentiel de relais des locataires vers les services internes et externes compétents face aux problématiques rencontrées.

Le service cible ses actions en trois grands axes d'intervention.

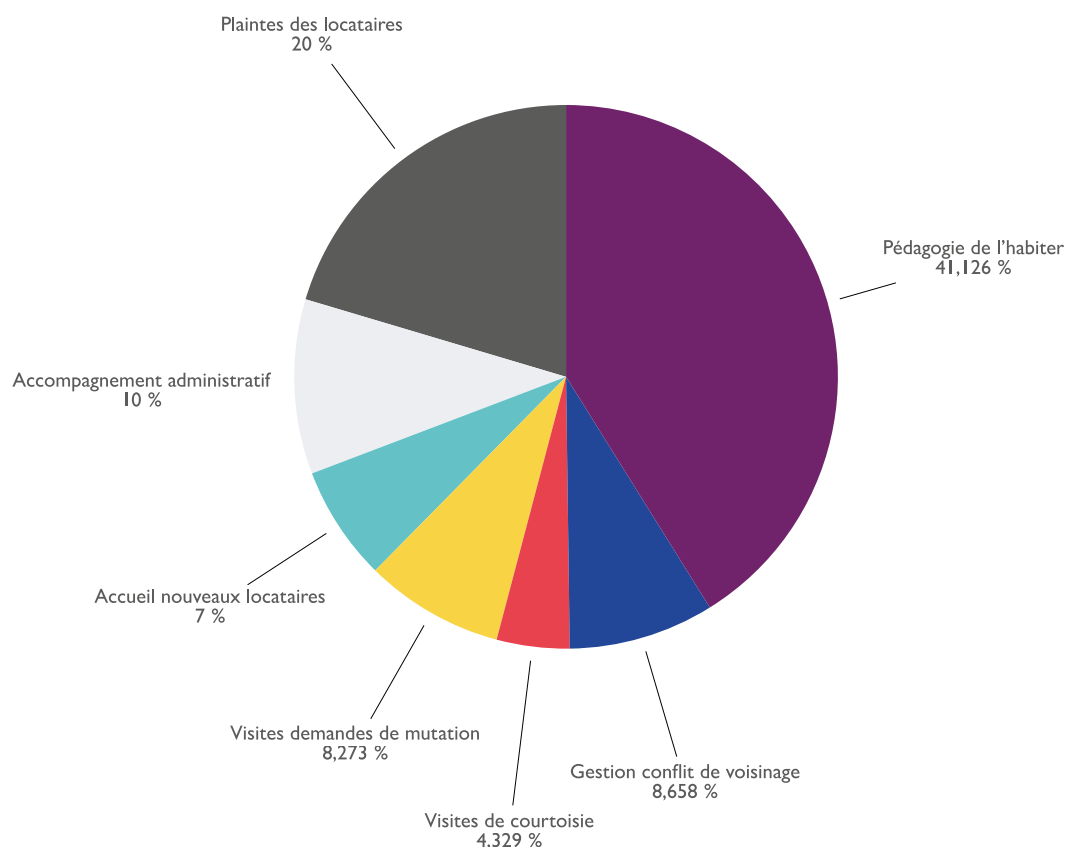
Bilan social

I. L'accompagnement social

L'accompagnement est divisé en 7 rubriques visant à améliorer la qualité de vie des locataires et à favoriser une bonne gestion des logements :

- **Pédagogie de l'habiter** : Aider les locataires à entretenir leur logement, leur jardin, et à gérer les déchets de manière efficace et écologique.
- **Gestion des conflits de voisinage** : Intervenir pour résoudre les conflits entre voisins, en favorisant le dialogue et la compréhension mutuelle.
- **Visites de courtoisie** : Effectuer des visites régulières pour s'assurer du bien-être des locataires et répondre à leurs préoccupations.
- **Visites de mutation** : Accompagner les locataires dans le processus de changement de logement, en facilitant les démarches administratives et logistiques.
- **Visites dans le cadre de l'article 26 bis** : Réaliser des visites spécifiques en conformité avec l'article 26 bis, qui peut concerner des situations particulières de logement.
- **Visites dans le cadre de la reprise de bail** : Assurer le suivi lors de la reprise de bail pour garantir une transition en douceur.
- **Accueil des nouveaux locataires** : Faciliter l'intégration des nouveaux locataires en leur fournissant toutes les informations nécessaires et en répondant à leurs questions.
- **Accompagnement administratif** : Aider les locataires dans leurs démarches administratives, telles que la gestion des documents et des demandes officielles.
- **Plaintes des locataires** : Traiter les plaintes des locataires concernant des interventions techniques nécessaires ou des nuisances diverses.

Statistique des visites réalisées en 2024 :



2. L'aide au relogement

Cette action vise à la :

- **Rencontre des locataires lors de la réalisation de travaux** : Informer les locataires des travaux à venir et discuter de leurs préoccupations.
- **Présentation succincte des travaux et incidences sur leur quotidien** : Expliquer les travaux prévus et comment ils affecteront la vie quotidienne des locataires.
- **Présence régulière sur le site en travaux pour assurer le suivi social** : Être présent sur le site des travaux pour répondre aux questions et assurer le suivi social.
- **Accompagnement social et/ou administratif vers un logement adapté** : Aider les locataires à trouver un logement adapté à leurs besoins, en les soutenant socialement et administrativement.

3. La Lutte contre les impayés :

Cette action vise à la :

- **Sensibilisation au paiement du loyer** : Informer les locataires de l'importance de payer leur loyer à temps et des conséquences des impayés.
- **Facilitation de la prise de contact avec le service contentieux** : Aider les locataires à entrer en contact avec le service contentieux pour résoudre les problèmes de paiement.
- **Orientation vers les organismes traitant le surendettement** : Diriger les locataires vers des organismes spécialisés dans la gestion du surendettement pour obtenir de l'aide.

Les Ménages accompagnés

Une des missions de la Cellule consiste à aider des familles dans le cadre du projet « ménages accompagnés ».

Ceux-ci bénéficient d'un accompagnement social spécifique. Mais qui sont-ils ?

- Des nouveaux locataires précédemment accompagnés par un opérateur du logement qui nécessitent un accompagnement lors de la transition vers un logement social ;
- Nos locataires présentant plusieurs difficultés psycho-médico-socio-économiques et nécessitant un accompagnement transversal pour favoriser leur maintien dans le logement social.

L'accompagnement social spécifique dont ces ménages bénéficient est individuel, et consiste à atteindre une appropriation progressive de la règle, une occupation correcte du logement et le respect de la vie collective. Il comprend un suivi d'une période de 6 mois (renouvelable une fois maximum).

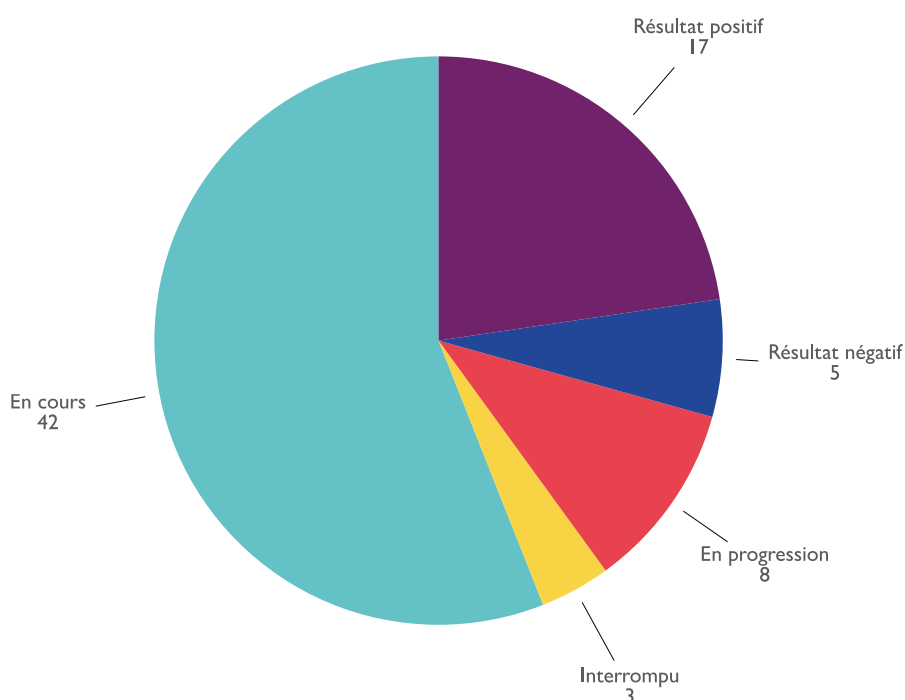
Ce premier et/ou deuxième suivi consiste en :

- **Suivi régulier des locataires (six mois ; renouvelable) :** Effectuer un suivi régulier des locataires pour s'assurer de leur bien-être et de la bonne gestion de leur logement.
- **Accompagnement dans l'entretien du logement :** Aider les locataires à maintenir leur logement en bon état.
- **Accompagnement administratif :** Soutenir les locataires dans leurs démarches administratives.
- **Accompagnement dans la gestion financière :** Aider les locataires à gérer leur budget et leurs finances.
- **Aide à la construction d'un tissu relationnel familial :** Encourager les locataires à renforcer leurs relations familiales.
- **Aide à la construction d'un tissu relationnel social :** Favoriser l'intégration sociale des locataires en les aidant à établir des relations avec leur communauté.

Suivis en fin d'exercice :

Nous constatons plusieurs cas de figure :

- Les résultats positifs (17) où les locataires ont réussi à améliorer leur situation grâce à l'accompagnement.
- Les résultats négatifs (5) où l'accompagnement n'a pas permis d'atteindre les objectifs souhaités.
- Des ménages en progression (8) où les locataires montrent des signes d'amélioration, mais le suivi doit continuer.
- Des ménages interrompus (3) le suivi a été interrompu pour diverses raisons.
- Des ménages en cours de suivi (42) où le suivi est toujours en cours et les résultats ne sont pas encore déterminés



Fin 2024, nous comptons 75 ménages accompagnés, 73 en premier suivi et 2 en deuxième suivi.

Accompagnement social dans le cadre du plan de rénovation :

Afin d'accompagner et de préparer au mieux les ménages aux travaux du plan de rénovation, la cellule a réalisé diverses missions :

1. Visite des logements :

- ◆ **Vérification de l'état d'entretien :** Une visite de l'état général du logement pour identifier les éventuels problèmes d'entretien.
- ◆ **Relevé des transformations réalisées par le locataire :** Documentation des modifications apportées par le locataire, telles que des rénovations ou des ajouts.
- ◆ **Présence d'annexe :** Identification de toute annexe ou extension ajoutée au logement.

2. Mise en place de suivi :

- ◆ **Suivi état logement :** Un suivi régulier de l'état du logement pour s'assurer que les conditions de vie restent optimales.
- ◆ **Mise en place de structure à domicile :** Assistance pour l'installation de structures nécessaires à domicile, comme des équipements pour personnes à mobilité réduite.
- ◆ **Accompagnement d'une demande de mutation vers un logement adapté :** Aide dans le processus de demande de mutation pour les locataires nécessitant un logement plus adapté à leurs besoins.

3. Présentation des travaux :

- ◆ **Explications des travaux intérieurs et extérieurs :** Informations détaillées sur les travaux prévus, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du logement.
- ◆ **Implication des travaux :** Discussion sur les implications des travaux pour les locataires, y compris les éventuelles perturbations et les bénéfices attendus.

4. Feed-back aux services techniques :

- ◆ **Informations des transformations et des constructions d'annexes :** Communication des modifications et des constructions d'annexes aux services techniques.
- ◆ **Problématiques particulières pouvant freiner les travaux :** Identification et signalement des problèmes spécifiques qui pourraient retarder ou compliquer les travaux.

5. Présence sur site comme facilitateurs vis-à-vis de l'entrepreneur :

- ◆ **Relais entre l'entrepreneur et le locataire :** Assurer une communication fluide entre les entrepreneurs et les locataires pour résoudre rapidement les problèmes et répondre aux questions.
- ◆ **Facilitation des travaux :** Aider à la coordination des travaux pour minimiser les perturbations pour les locataires et garantir que les travaux se déroulent sans heurts.



VALEUR DES GARANTIE LOCATIVES A CONSTITUER pour l'année 2024 :

Habitation "vieux conjoints" (pensionnés) ou studio	450 €
Appartement	690 €
Maison unifamiliale	930 €

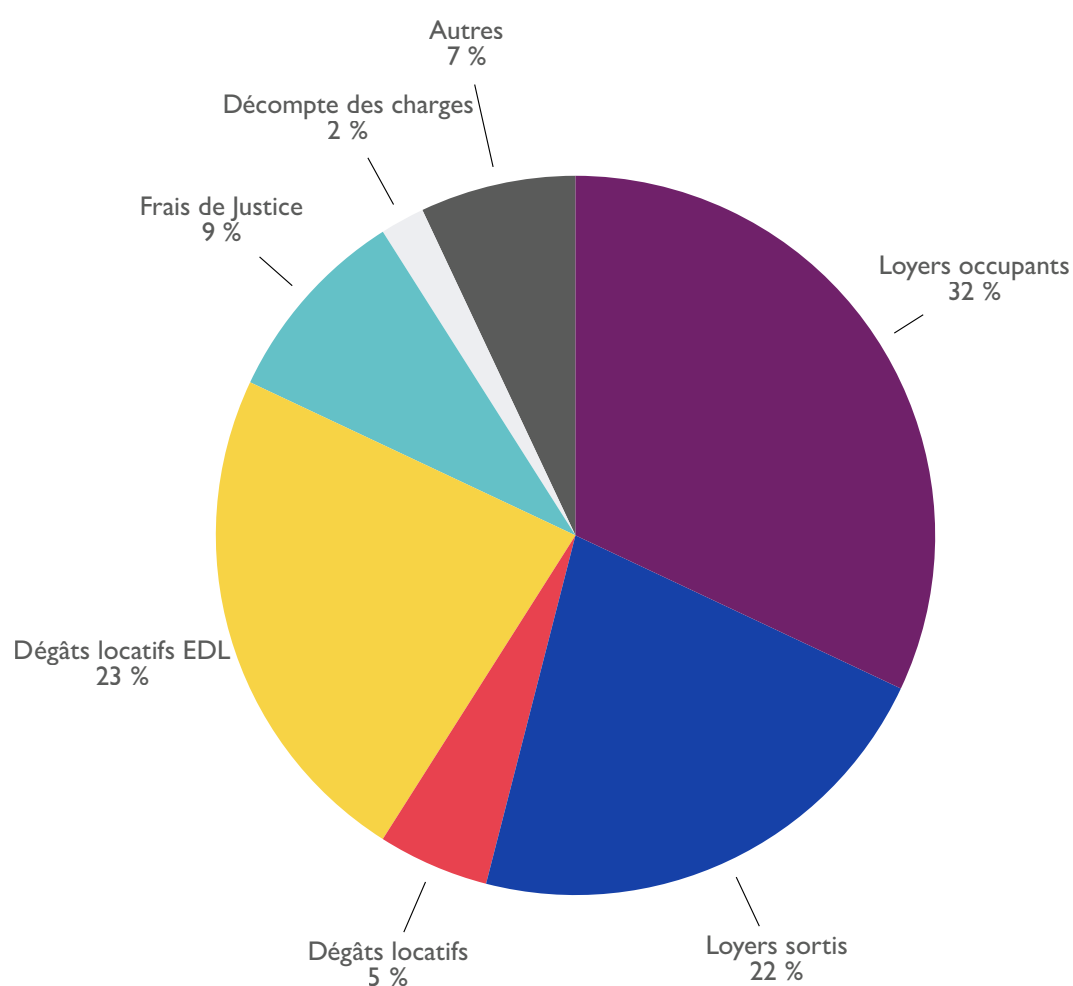
Intervention de la société en faveur des locataires

Si la situation financière de la société le permet, Centr'Habitat intervient exceptionnellement en faveur des locataires, pour inciter ceux-ci à accepter une mutation et pour certains dégâts locatifs.

Un montant total de 11.014,33 € a été attribué en 2024 et se ventile comme suit : 14 prises en charge de réparations logements pour un montant de 3.791,83 € et 19 interventions sur le 1^{er} loyer (gratuité) liées aux mutations pour un montant de 7.222,50 €

Contentieux.

Le total de nos créances au 31 décembre 2024 s'élève à 2.306.565,80 € et se ventile comme suit :



	déc-24
Loyers occupants	742.587,38 €
Effets rétroactifs appliqués	€
Effets rétroactifs récupérés	€
Loyers occupants hors rétro	€
Loyers sortis	518.703,47 €
Dégâts locatifs	114.398,79 €
Dégâts locatifs EDL	531.166,15 €
Frais de Justice	207.877,55 €
Décompte des charges	36.523,12 €
Autres *	155.309,34 €
CREANCES	2.306.565,80 €

* Détail du poste "autres"	déc-24
Récup frais expulsions	94.445,58 €
Entretien appareil de chauffe	399,80 €
Récup ND	26.547,90 €
Ecritures comptables	33.916,06 €
AUTRES	155.309,34€

Durant l'exercice 2024, la cellule « contentieux » a entrepris les procédures suivantes :

→ envoi sms :	5.211
→ requêtes introduites en Justice :	140
→ Conciliation en Justice :	13
→ expulsions prévues :	224
→ expulsions réalisées :	27 (soit 12.05 % de ce qui avait été programmé)

Nombre de locataires en place en retard de loyer au 31.12.2024 :	1.693
Nombre de locataires sortis et en retard de paiement à la même date :	455
Nombre de locataires ayant bénéficié d'une guidance pendant la trêve hivernale :	13
Nombre de guidances budgétaire :	1



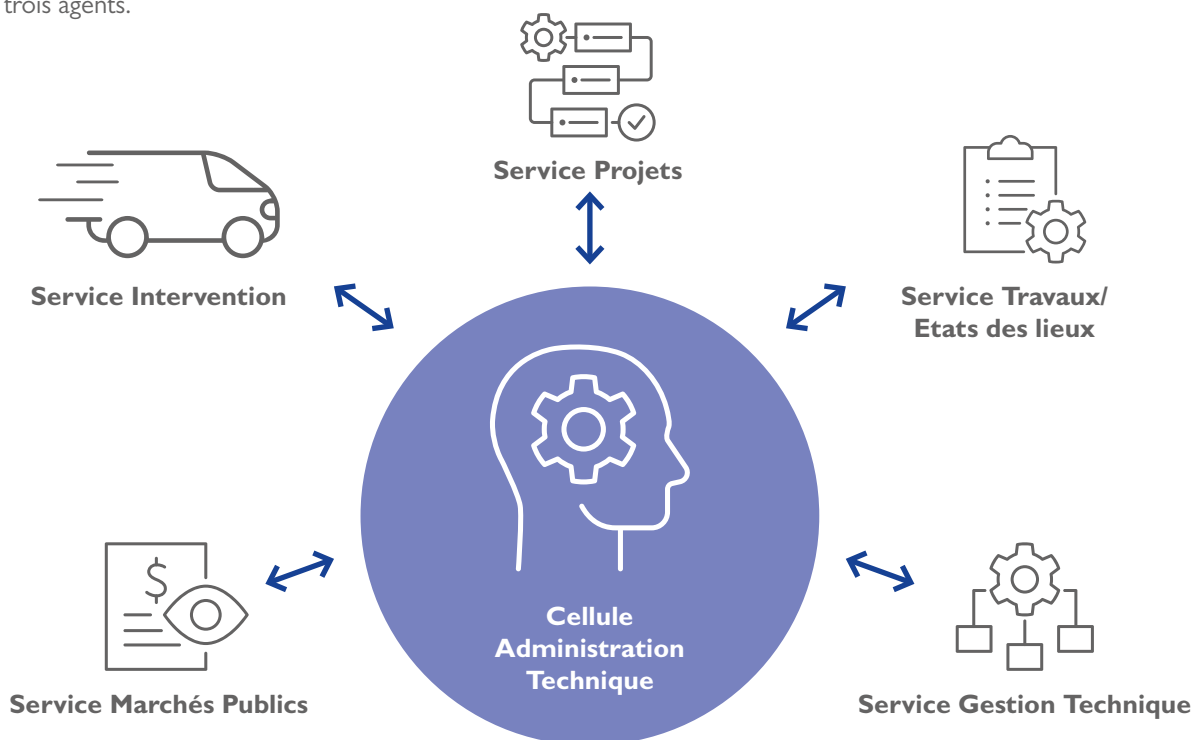
Gestion immobilière

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2024



La Cellule administration technique

Organe de support administratif et de contrôle des services techniques, la cellule « Administration technique » est composée de trois agents.



Ses missions

La cellule centralise et filtre toutes les demandes techniques liées à nos clients (téléphoniques, courriers, guichet accueil, ...) et les relayent auprès des services concernés via un module de « gestion des demandes ». Ce module permet un suivi informatisé de l'ensemble des doléances formulées.

La cellule veille à ce que chaque demande trouve une réponse dans un délai raisonnable en fonction du degré d'urgence qui lui est associé. De par son contact direct avec les usagers, la cellule assure un filtre technique important avant le dispatching de la demande vers le service approprié. Ces contacts lui confèrent un rôle social primordial (écoute, communication d'informations sur les demandes en cours, explications diverses, ...) et permettent de mesurer le degré de satisfaction « client » que la société souhaite être maximal.

Parallèlement, la cellule assure les tâches suivantes :

- Respect des délais d'intervention (internes et externes) ;
- Estimation du degré d'urgence pour toutes demandes ;
- Suivi aux locataires (courriers/avis) suite à une intervention (interne/externe) ;
- Assistance administrative aux différents services techniques de la société ;
- Mise en place et gestion des processus visant à contrôler la qualité des interventions internes et externes auprès des locataires

Bilan des activités

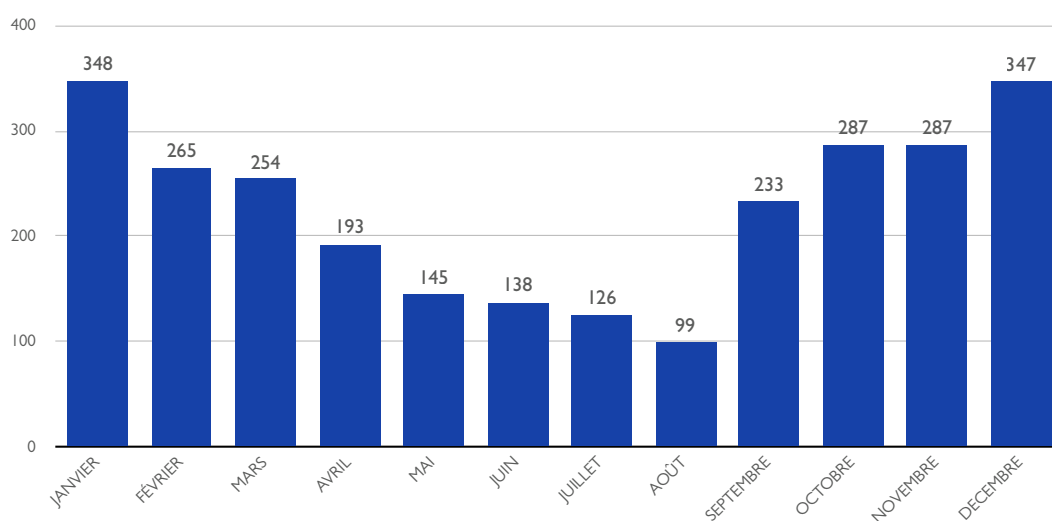
Les statistiques des demandes techniques en 2024 figurent ci-dessous :

Répartition des demandes en 2024 par service

Mois \ Services	INTERVENTIONS	GESTION TECHNIQUE	TRAVAUX/EDL	TOTAL
JANVIER	465	100	60	625
FEVRIER	404	116	113	633
MARS	343	108	69	520
AVRIL	322	91	87	500
MAI	303	89	73	465
JUIN	355	134	74	563
JUILLET	326	90	84	500
AOÛT	291	101	100	492
SEPTEMBRE	349	176	83	608
OCTOBRE	411	192	64	667
NOVEMBRE	352	155	65	572
DECEMBRE	295	110	43	448
TOTAUX	4216	1462	915	6593

A ces **6593 demandes** encodées par la cellule en 2024, viennent s'adjoindre les **2722 demandes** de dépannage chauffage qui nous sont communiquées via le n°vert 0800/98.955. En effet, la cellule réceptionne, diagnostique et encode les demandes « chauffage » dans la base de données commune « Aigles ». Cette méthodologie de travail permet l'envoi instantané de la demande au prestataire externe chargé de l'entretien et du dépannage des appareils de chauffe sur l'ensemble du patrimoine. Suite à ces envois, la cellule s'assure également que chaque demande soit menée à son terme.

Evolution des demandes de dépannage chauffage et eau chaude sanitaire en 2024



Pour l'année 2024, près de 9315 demandes ont été prises en charge via la cellule « administration technique ».

Bilan 2024 - Service intervention

1. Les missions du service.

Depuis plus de deux ans, le service intervention fait évoluer ses procédures et ses missions afin de prioriser ses actions dans les logements occupés. L'objectif est de mobiliser les ressources internes afin de répondre plus rapidement et plus efficacement à nos clients.

Notre régie ouvrière fait désormais officie de service de première ligne qui réalise un diagnostic plus rapide et surtout plus précis. Sur la base de ce diagnostic, la réparation est orientée vers l'interne si elle ne mobilise que peu de ressources ou vers l'externe si elle est de plus conséquente. Ce recours à la sous-traitance est facilité par les nombreux marchés de type « stocks » multi-secteurs mis en place pour faire face à tout type de réparation.

Le service intervention poursuit ses missions d'entretien dans les communs d'immeubles collectifs comme le débouchage et curage des réseaux d'égouttage, le nettoyage de plates formes,

AU 31/12/2024 le service était composé d'une régie de 14 ouvriers appuyés par 4 employés.

Un fait marquant de l'année 2024 est la reprise en avril par le service intervention des missions d'intervention dans le cadre des sinistres et de leur remise en état (activité qui anciennement attribuée au service de la gestion technique). Aussi au cours de l'année 2024, le service assure la gestion quotidienne des problèmes liés à la flotte de véhicules utilisée par la régie interne.

Ces deux nouvelles missions ont nécessité la mise en place de nouveaux process internes parfaitement intégrés et maîtrisés en fin d'année.

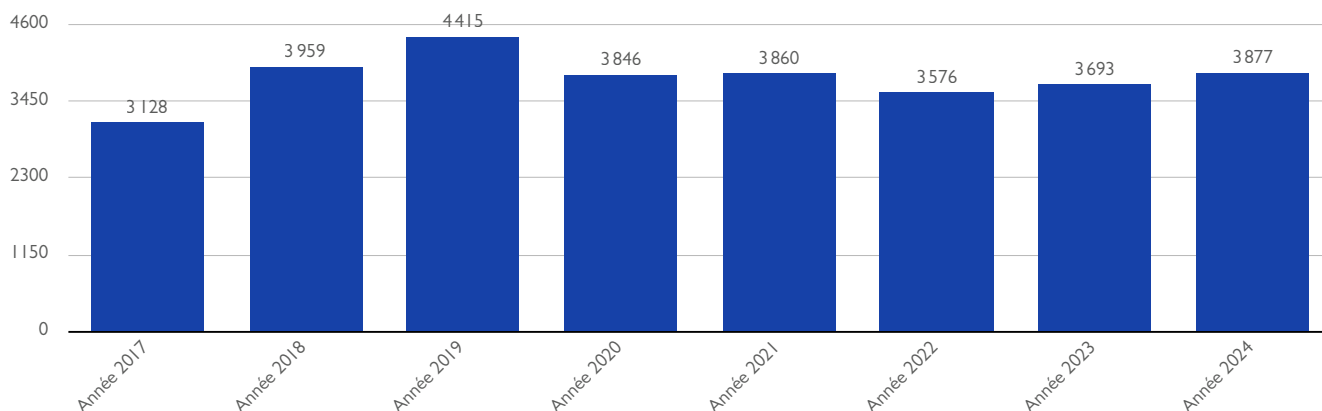
2. Les demandes et bons d'interventions

L'activité du service est principalement liée aux demandes d'interventions émanant de nos locataires. Des demandes peuvent également émaner d'autres services de la société.

Après analyse de ces demandes, des bons d'interventions sont créés (un ou plusieurs par demande).

Pour l'année 2024, ce sont **3877 demandes d'interventions** qui ont été adressées au service.

2.1 Evolutions des demandes d'interventions



Le nombre des demandes est relativement stable ces dernières années.

2.2 Les bons d'interventions

Il existe deux types de bons d'interventions :

1°) les bons d'interventions dits « bons internes » et destinés à la régie ouvrière et aux agents techniques ;

2°) les bons de commande dits « bons externes » pour les interventions prises en charge par nos entrepreneurs dans le cadre des marchés stocks.

Pour l'année 2024, **5067** bons d'interventions ont été adressés à l'interne et **843** bons à destination de l'externe soit un total de **5910** bons.

2.2.1 Les bons d'interventions internes

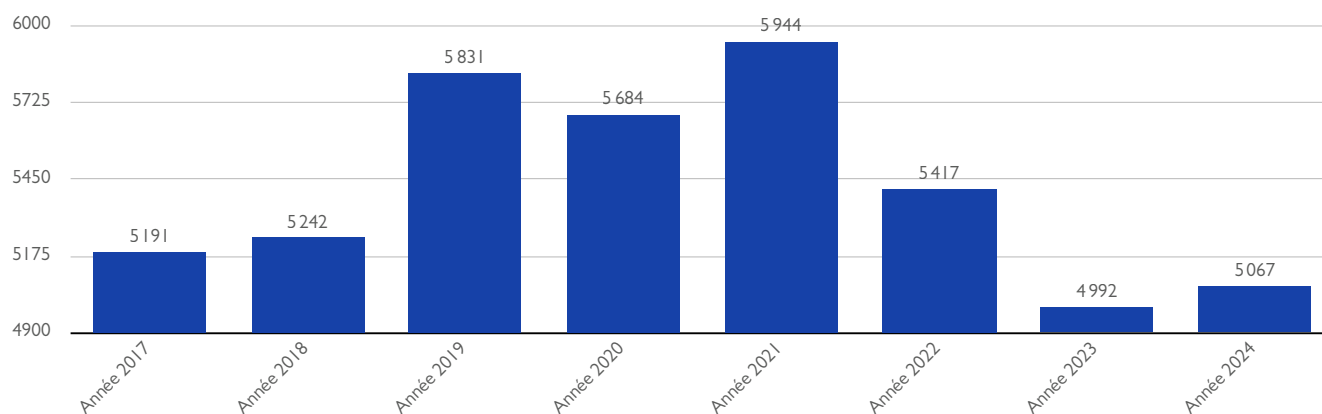
Les bons internes sont principalement issus des demandes formulées par nos locataires auprès de l'administration technique qui réalise un premier filtre et rédige des bons à l'attention du service intervention.

Ces bons sont analysés par la partie administrative du service qui peut en (re) vérifier la pertinence (rappel au locataire) et réalise la planification de la visite de la régie ouvrière.

Dans les bons internes, on distingue :

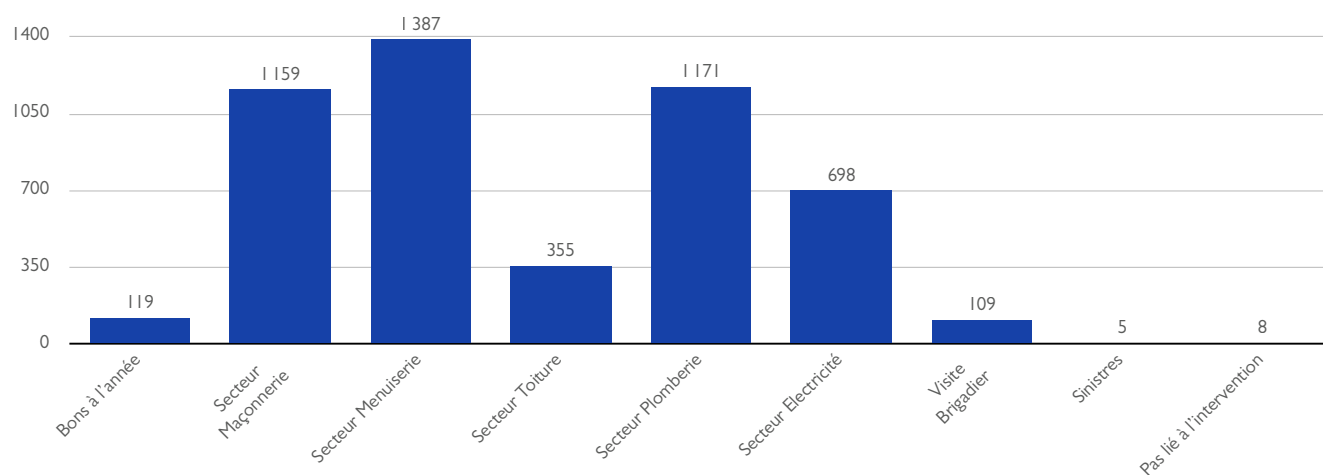
- les bons nécessitant une intervention par la régie ouvrière (majorité des bons) ;
- les bons à l'année pour fourniture diverses telles que les outillages, matériaux, remplacement de vêtements de travail, approvisionnement sel,...
- Les bons pour des visites spécifiques des employés techniques du bureau (visites du brigadier, visites suite sinistre, ou encore pour des problèmes importants et récurrents en humidité).

2.2.1.1 Evolution des bons d'interventions internes



2.2.1.2 Répartition des bons internes

Bons à l'année	Secteur Maçonnerie	Secteur Menuiserie	Secteur Toiture	Secteur Plomberie	Secteur Electricité	Visite Brigadier	Sinistres	Pas lié à l'intervention	Visite pour commande externe	Total des bons
119	1159	1387	355	1171	698	109	5	8	56	5067



2.3 Evolution des bons par secteur d'activité au fil du temps

Nombre de bons par secteurs	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1 MACONNERIE	1214	1157	1356	1262	1262	981	1062	1158
2 MENUISERIE	1585	1503	1658	1646	1646	1549	1400	1384
3 TOITURE	0	301	489	598	598	1014	473	356
4 PLOMBERIE	1530	1457	1330	1318	1318	1367	1099	1171
5 ELECTRICITE	807	805	975	831	831	1461	731	698
TOTAL	5136	5223	5808	5655	5655	6372	4765	4469

3. Bilan de l'activité de la régie ouvrière

Sur la base de l'analyse des données de l'année, plus de 50% de nos bons d'interventions internes sont clôturés lors de la première visite. Cette clôture ne signifie pas que le problème est d'office résolu. En effet, le bon clôturé peut donner lieu à la création d'un autre bon interne à un autre secteur d'activité ou à un bon pour une prestation externe.

En limitant aux bons confiés directement à la régie ouvrière, ce sont **4767** bons d'interventions qui ont été traités en 2024 dont **4469** ont pu être terminés au cours de la même année ce qui représente 94% du total.

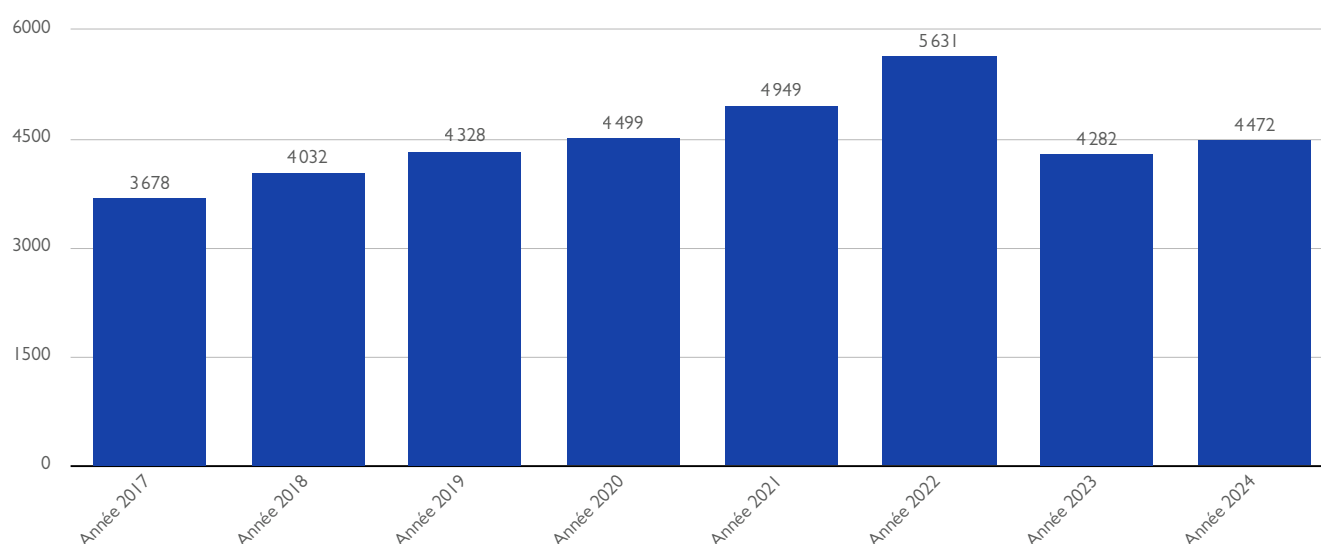
A noter, **372** bons antérieurs à 2024 ont également été clôturés au cours de l'année, ce qui porte le total à **5139** bons clôturés au cours l'année 2024.

3.1 Répartition des bons par secteurs d'activités

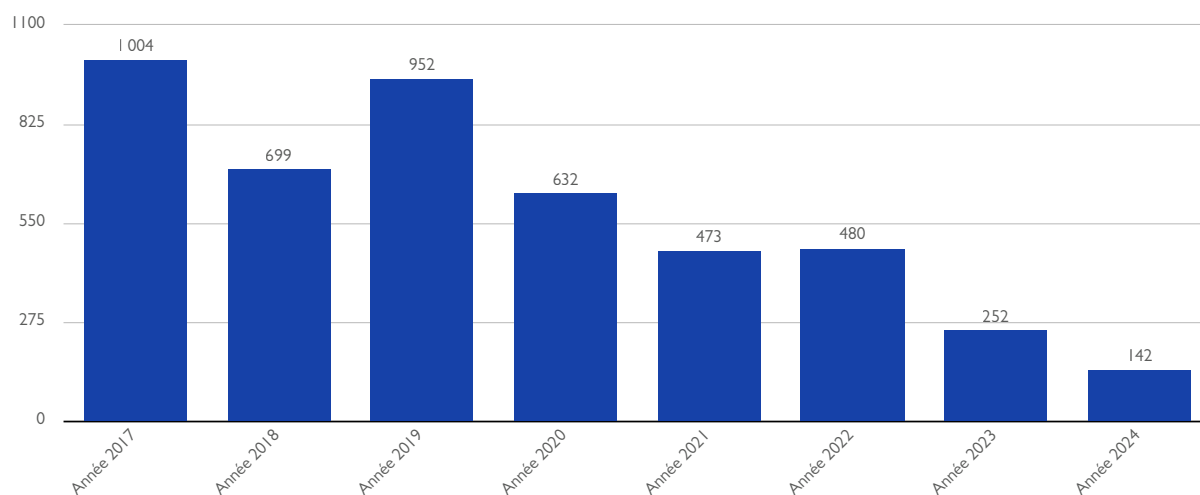
Type de statut	Secteur Maçonnerie	Secteur Menuiserie	Secteur Toiture	Secteur Plomberie	Secteur Electricité	Brigadier	Visite pour commande externe	Total
COMMUN	48	136	40	35	66	5	3	453
INOCCUPE	17	92	12	14	3	3	1	142
OCCUPE	1094	1159	303	421	629	101	52	4472
Total général	1159	1387	355	1171	698	109	56	5067

3.2 Répartition des bons par statut d'occupation depuis 2017

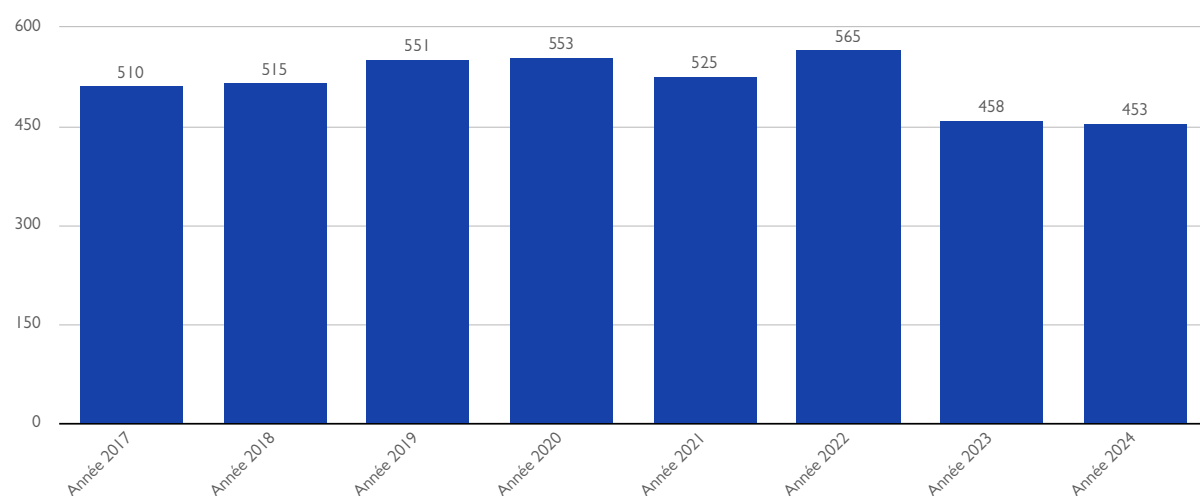
3.2.1 Dans les logements occupés



3.2.2. Dans les logements inoccupés



3.2.2. Dans les communs



3.3 Répartition des dépenses par secteur d'activité et par statut d'occupation

Type de statut	Maçonnerie	Menuiserie	Toiture	Plomberie	Electricité	Brigadier	Bon à l'année*	Total Général
COMMUN	8.708,19 €	12.225,22 €	3.745,44 €	3.901,83 €	9.542,66 €	106,53 €	78.920,35 €	117.150,22 €
INOCCUPE	1.949,78 €	5.406,26 €	1.350,84 €	1.120,82 €	466,42 €	182,30 €		10.476,42 €
OCCUPE	123.917,42 €	96.770,17 €	168.132,27 €	116.408,88 €	83.124,74 €	2.869,76 €		591.223,24 €
Total général	134.575,39 €	114.401,65 €	173.228,55 €	121.431,53 €	93.133,82 €	3.158,59 €	78.920,35 €	718.849,88 €

*Les bons à l'année sont des bons destinés à des travaux récurrents ou des commandes de matériaux. Pour exemple, citons le remplacement d'ampoules dans les blocs d'appartement, l'approvisionnement en matériaux de construction (sable, ciment, plâtres, blocs...), la fourniture de vêtements de travail, de consommable (mèches, disques à découper...) ou encore le réapprovisionnement en sel des adoucisseurs d'eau des immeubles.

3.4 Les délais d'interventions

Ces délais comptabilisent le nombre de jours ouvrables moyen depuis la création d'un bon d'intervention jusqu'à sa clôture.

3.4.1 Tableau comparatif des délais d'intervention par secteur

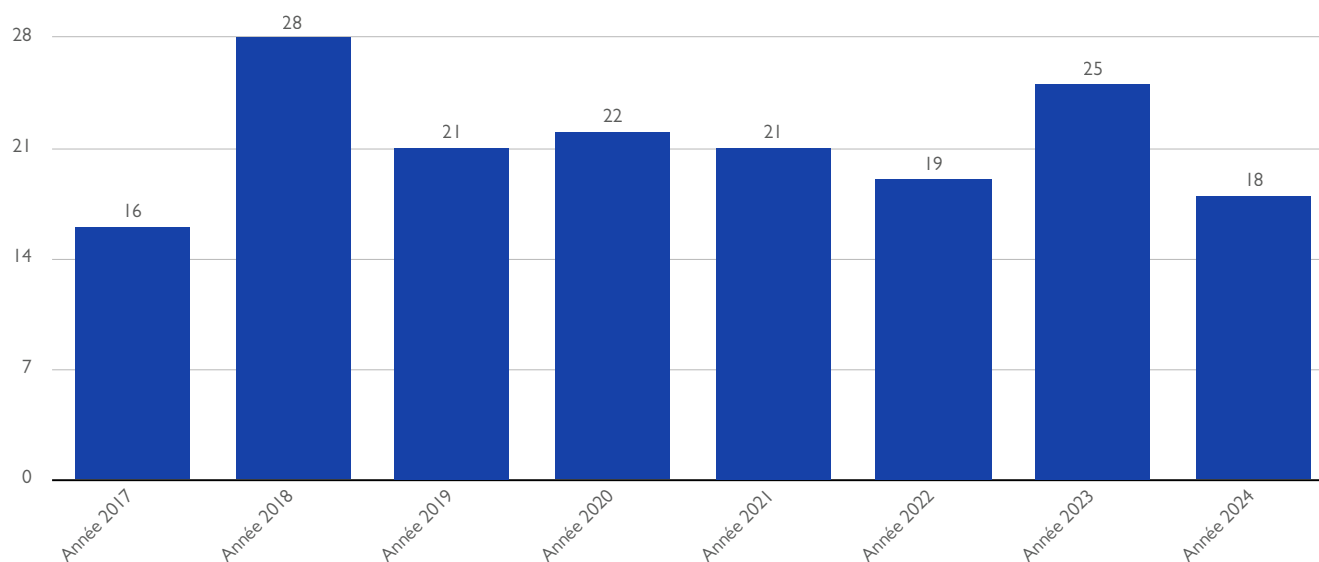
Type de statut	Secteur Maçonnerie	Secteur Menuiserie	Secteur Toiture	Secteur Plomberie	Secteur Electricité
COMMUN	25	18	28	18	19
INOCCUPE	16	10	24	13	7
OCCUPE	22	19	21	16	13
Moyenne	21	16	24	16	13

En logement occupé, le délai d'intervention est surtout influencé par :

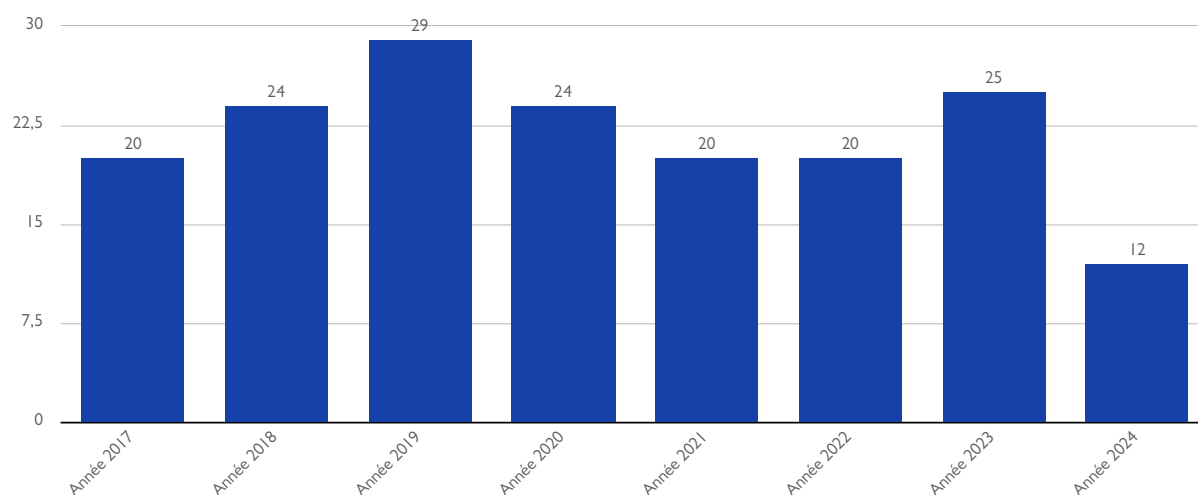
- la disponibilité des locataires ;
- une période d'attente à la suite d'avis de passages ;
- des fournitures de pièces ou de matériaux demandant des délais de fourniture importants ;
- la nécessité de la réalisation de certains travaux en période opportune surtout quand ceux-ci sont extérieurs

3.4.2 Comparatifs par rapport aux années précédentes

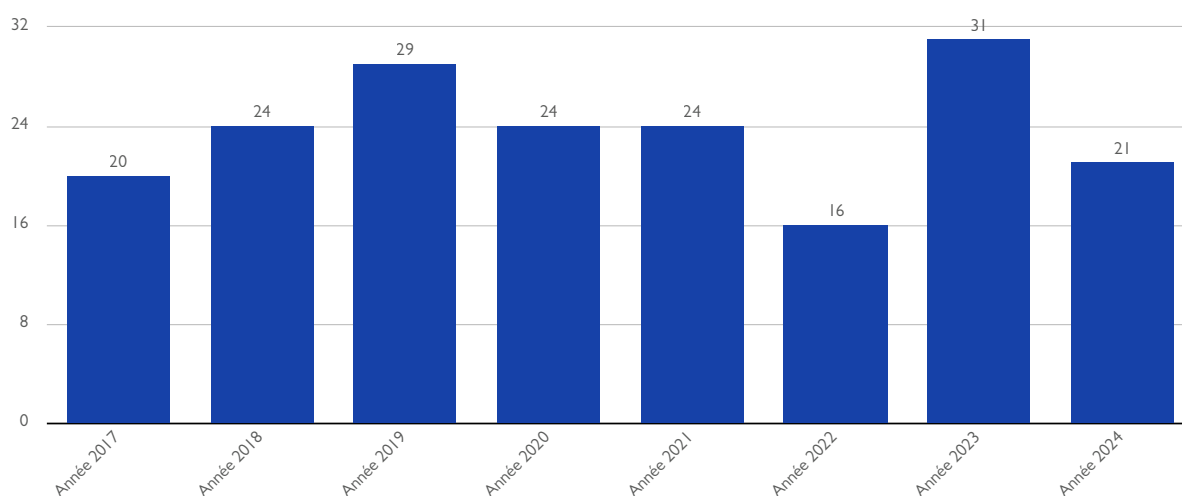
3.4.2.1 Délais d'Interventions en logements occupés en jours ouvrables



3.4.2.2 Délais d'interventions en logements inoccupés en jours ouvrables



3.4.2.3 Délais d'intervention dans les communes en jours ouvrables.



3.5 Les dépenses

3.5.1 Les dépenses par secteurs d'activités en fonction du statut du logement

Type de statut	Maçonnerie	Menuiserie	Toiture	Plomberie	Electricité	Brigadier	Bon à l'année	Total Général
COMMUN	8.708,19 €	12.225,22 €	3.745,44 €	3.901,83 €	9.542,66 €	106,53 €	78.920,35 €	117.150,22 €
INOCCUPE	1.949,78 €	5.406,26 €	1.350,84 €	1.120,82 €	466,42 €	182,30 €		10.476,42 €
OCCUPE	123.917,42 €	96.770,17 €	26.756,04 €	116.408,88 €	83.124,74 €	2.869,76 €		449.847,01 €
Total général	134.575,39 €	114.401,65 €	31.852,32 €	121.431,53 €	93.133,82 €	3.158,59 €	78.920,35 €	577.473,65 €

3.5.2 Comparaison des dépenses totales avec les années précédentes

	Année 2017	Année 2018	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022	Année 2023	Année 2024
TOTAL	579.119,73 €	629.975,06 €	626.966,47 €	851.221,82 €	641.203,50 €	634.280,36 €	637.690,93 €	578.537,61 €

3.6 Conclusions sur les bons d'interventions dits « internes »

Par rapport à 2023, nous observons, pour un nombre de bons similaire, une baisse du délai moyen d'intervention qui est passé de 25 à 18 jours calendriers pour les bons dans les logements occupés.

Il y a cependant une baisse assez significative des dépenses liées à ces bons qui traduit la volonté de la société à recourir de façon plus importante aux entreprises externes pour des prestations plus importantes.

Notre régie se professionnalise pour les interventions de premières lignes et sur les diagnostics.



Résidence Mécanique à Strépy-Bracquegnies.

4. Bilan des commandes aux entreprises

Dès lors que les réparations doivent mobiliser notre régie de façon trop importante ou que le travail nécessite des techniques et des matériaux qui ne sont pas en notre possession, les travaux sont confiés à des prestataires externes vis des marchés de types « stocks ».



4.1 Nombre de commandes par marché

Type de marché stocks	Nombre de commandes	Nombre de terminé	Nombre de facturés	Nombre d'annulés	Commandés	Facturés
Demande de devis et intervention pour tous nos marchés	233	233				
Echange de conteneur	19		18	1	13.684,14 €	10.779,14 €
Intervention de parachèvement : remplacement ponctuel de vinyle au sol et réparation d'enduit	5	1	1	1	2.662,74 €	756,80 €
Intervention hydrofugation de façade	10	9	9	1	43.218,06 €	35.715,51 €
Intervention débouchage égout	125	124	124	1	28.610,45 €	27.872,35 €
Intervention électrique	9	9	9		12.812,20 €	12.812,20 €
Préservation des logements par la pose de panneaux	14	14	14		17.242,35 €	15.197,35 €
Remplacement de menuiserie	7	6	6		16.972,35 €	16.047,35 €
Remplacement de vitrage	45	41	41	4	10.024,96 €	9.503,13 €
Remplacement des portes de garage	27	22	22	1	20.443,16 €	17.642,64 €
Rénovation des abords	38	37	34	4	58.575,40 €	48.750,35 €
Intervention sur des installations sanitaires	76	75	62		87.136,47 €	70.629,62 €
Réparation aux toitures	200	182	171	7	102.082,77 €	85.086,73 €
Remplacement de mobilier de cuisine	39	39	39		112.333,75 €	90.128,64 €
Total général					525.798,80 €	440.165,01 €

4.2 Evolution des commandes et devis ainsi que les dépenses liées

ANNEES	Nombre de commandes et devis	Montants commandés
2017	655	432.268,89 €
2018	562	445.901,50 €
2019	654	782.118,99 €
2020	545	796.658,76 €
2021	411	388.698,29 €
2022	389	317.919,32 €
2023	654	423.592,44€
2024	843	525.798,80 €

Constat

Pour l'année 2024, nous observons une augmentation du nombre de bons à destination de nos partenaires. Parallèlement on observe une augmentation des dépenses de plus ou moins 20% comparativement au bilan de 2023

Les trois facteurs principaux de cette augmentation sont :

- 1°) l'apparition d'un marché stock lié au remplacement des meubles de cuisines ;
- 2°) l'augmentation du nombre d'intervention en toiture ;
- 3°) le recours de plus en plus systématique aux prestataires externes.

5. Conclusions

Au cours de l'année 2024, le service a poursuivi son objectif principal qui consiste à améliorer la satisfaction « clients ». Cet objectif passe par une transformation des missions de la régie ouvrière pour assurer plus de proximité et établir des diagnostics plus rapides suite aux demandes reçues. Le recours à la sous-traitance pour les travaux plus importants se systématisent comme le démontre les chiffres de l'année.

L'amélioration de la satisfaction se traduit aussi par une information à nos clients du statut de leurs demandes et ce à tous les stades de celles-ci. Cet objectif se marque par l'augmentation du nombre des courriers adressés aux locataires qui est passé de 139 en 2023 à 255 en 2024. A noter également que le service a recours à des envois systématiques de SMS pour informer pour prévenir des rendez vous et/ou du statut de la demande.

Cette amélioration de la communication se poursuivra en 2025.

Au niveau organisationnel, le service a procédé à l'engagement d'un nouveau collaborateur à la suite du départ à la pension du gestionnaire de marchés stocks. Outre ses fonctions de responsable adjoint du service intervention, ce nouveau collaborateur à la charge de la gestion des dossiers assurance et de toutes les interventions liées à la gestion de la flotte des véhicules de la régie. Ces tâches liées à la gestion des dossiers « sinistres » et de la flotte des véhicules ont été intégrées au service intervention au cours de l'année 2024 et sont désormais parfaitement intégrées.

Service "gestion technique"

Ses missions

Le service gestion technique se compose d'une responsable et de 4 agents administratifs dont 1 référent cadastre. Ce service a pour objectif principal le maintien d'un parc immobilier agréable et conforme aux trois critères fondamentaux : **Sécurité ; Efficacité ; Economique.**

Pour atteindre cet objectif général, le service déploie les missions suivantes :

- Conception des marchés d'entretien et de maintenance selon les besoins identifiés ;
- Suivi des prestations exécutées : Contrôle ; Entretien ; Renouvellement / Mise en

- conformité ; Réparation / Dépannage ;
- Mise à jour de la base de données du patrimoine.

Les matières gérées sont :

→ L'expertise technique de dossiers spécifiques :

- ◆ Sinistres ;
- ◆ Justice de Paix « Technique » ;
- ◆ Transactions immobilières « Terrains et bâtiments » (Acquisition, vente, cession, échange, convention d'occupation, bail emphytéotique,...).

→ La maintenance technique des installations et des espaces collectifs :

- ◆ Les installations individuelles et collectives des appareils « chauffage et production d'eau chaude » ;
- ◆ Les équipements collectifs

divers (ventilation, distribution d'eau,...) ;

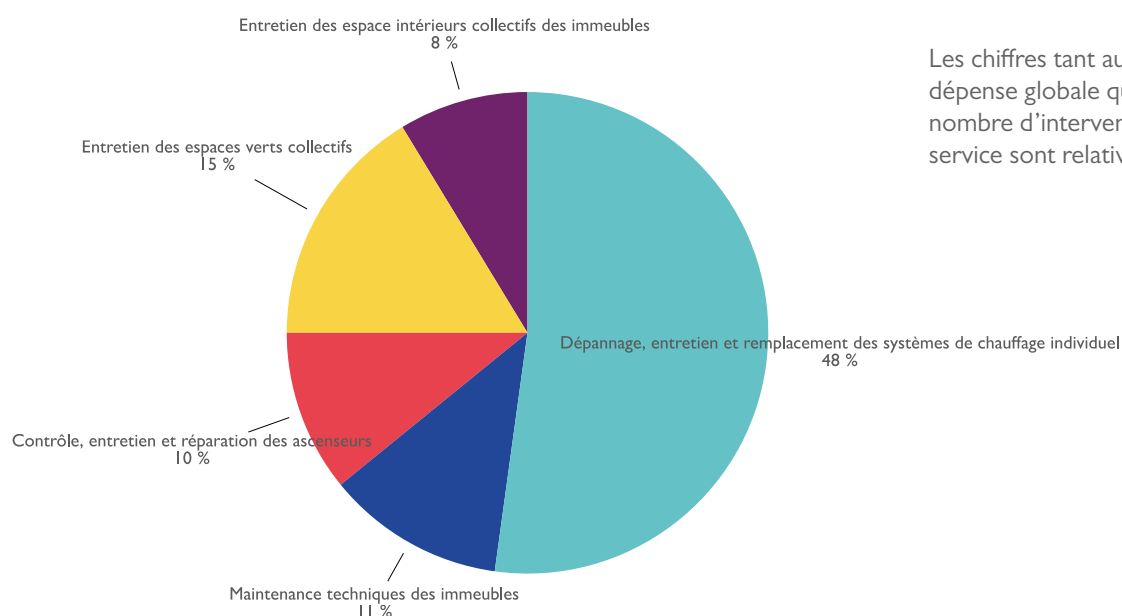
- ◆ Les installations collectives électriques ;
- ◆ Les équipements de protection, détection et lutte incendie ;
- ◆ Les ascenseurs ;
- ◆ Les espaces extérieurs collectifs (pelouses, plantations,...) ;
- ◆ Les espaces intérieurs collectifs (entrée des immeubles, ...) ;
- ◆ L'enveloppe des bâtiments (menuiseries extérieures,...).



Bilan des activités

Type de maintenance	Montant HTVA 2024	Nmbre interventions 2024	Sous-total
Chauffage Indiv. dépannage	783.666,54 €	2.839	1.208.653,27 €
Chauffage Indiv. Entretien	75.602,50 €	832	
Chauffage Indiv. remplacement	349.384,23 €	172	
Chauffage et équipements collectif dépannage et entretien	62.252,48 €	365	271.331,83 €
Installation électrique collective dépannage et entretien	33.938,375 €	88	
Equipement protection et détection incendie dépannage et entretien	175.140,60 €	388	
Ascenseurs contrôle	4.032,72 €	34	248.345,65 €
Ascenseurs entretien	22.954,59 €	22	
Ascenseurs dépannage	17.951,97 €	115	
Ascenseurs remplacement	203.406,37 €	4	
Espaces verts entretien	249.403,21 €	19	370.018,42€
Espaces verts travaux spécifiques	120.615,21 €	54	
Espaces collectifs int. immeubles - Nettoyage	165.441,25 €	147	194.005,22€
Espaces collectifs int. immeubles - Peinture Int.	28.249,36 €	10	
Espaces collectifs int. immeubles - Divers	314,61 €	17	
Enveloppe de bâtiments (Menuiseries + Accés.) Entretien et remplacement	249.829,89 €	128	249.829,89 €
Total général	2.542.184,28 €	1387	2.542.184,28 €

Schéma de répartition des missions du service par typologie de prestation :



Les chiffres tant au niveau de la dépense globale qu'au niveau du nombre d'interventions gérées par le service sont relativement constants.

Le service « travaux »

Ses missions

Le service « travaux » a pour principales missions :

- Le suivi de l'exécution des différents chantiers issus des divers programmes d'investissements mis en œuvre par la société (constructions ou rénovations). Ce suivi est axé sur les fondamentaux suivants :
 - ◆ Respect des prescrits du cahier des charges et des règles de l'art ;
 - ◆ Respect des délais d'exécution et contrôle de l'activité sur chantier ;
 - ◆ Contrôle et suivi budgétaire ;
 - ◆ Suivi administratif régulier auprès des instances de la société ainsi qu'auprès de la Société Wallonne du Logement.

Bilan des activités - programmes d'investissement et fonds propres

→ La création de logements

Durant l'exercice 2024, 3 chantiers étaient en cours d'exécution pour un montant de commande total de 5 007 828,64 € hors frais.

PROGRAMME	DOSSIER	SITE	LOTS	TYPE TRAVAUX	ENTREPRISE	COMMANDE HTVA	DEBUT TRAVAUX	DATE RP/ Projection
LOGEMENTS ACQUISITIFS	124 748	11 logements - Rue C. Lemonnier - La Louvière	1	Gros-œuvre et couverture	MIGNONE	889.659,11 €	04-04-22	05-07-24
			2	Menuiseries extérieures	Pierret-Pro-ject	136.436,89 €	08-05-23	20-12-23
			6	Ascenseur	SCHINDLER	29.888,00 €	07-01-25	2 ^{eme} trimestre 2025
			7	Ferronneries	ACM	202.202,10 €	22-01-24	2 ^{eme} trimestre 2025
COMPTE INVESTISSEMENT ANCRAGE	123 004	14 logements publics + salle polyvalente – Rue de Savoie – Le Roeulx	Unique	Gros-œuvre et parachèvement	CBD	2.354.530.54 €	21-08-23	25-10-24
COMPTE COURANT VENTE	124 496	8 logements – Cité de la Corderie – Fayt-lez-Manage	Unique	Gros-œuvre et parachèvement	LIXON	1.425.000.00 €	13-11-23	11-02-25

FOCUS CHANTIER : CREATION DE 8 LOGEMENTS CITE DE LA CORDERIE – FAYT-LEZ-MANAGE



Le montant des travaux de construction

- Montant base (hors clauses sociales) = 1.416.469,00€
- Décomptes = 79.827,74€
- Révision = 21.056,80€
- Total HTVA = 1.517.353,53€ h
- Total TVAC = 1.608.394.74€

Financement

- Subside PRW 243 = 1.353.010,42€
- Avances SWL = 428.239,58€
- TOTAL = 1.781.250,00€

L'étude du projet et le suivi de l'exécution ont été confiés au bureau d'études THEMA de Nivelles. L'exécution des travaux à, quant à elle, été confiée à la sa LIXON de Marchienne-au-Pont.

Le chantier a démarré le 13/11/23 et la réception provisoire accordée en date du 11/02/25.

Ce chantier construit sur un reliquat de terrain urbanisable (ancien parc) complète deux précédentes phases de chantier :

- N° 443 datant de 1954 de 53 logements
- N° 444 datant de 2020 de 26 logements

TOTAL logements = 87 unités

Les données du projet sont ;

- Dossier SWL : 124496
- Construction de 8 logements – type appartement 2 chambres.
- Logements à loyer d'équilibre.
- PEB : pas encore connu – à voir en fin de chantier avec le Blowerdoor-test et l'encodage final PEB.
- Notion de Re-use introduite dans le dossier
- 4 appartements 2 chambres au rez-de-chaussée
- 4 appartements 2 chambre au premier étage

La rénovation de logements

Durant l'exercice 2024, 25 chantiers étaient en cours d'exécution pour un montant de commande total de 34 603 835.20€ hors frais. La nature des travaux est très diverse, mais touche principalement à la salubrité, au maintien de notre parc immobilier et à l'amélioration des performances énergétiques de nos bâtiments à travers divers programmes.

Au cours de cette même année, 7 chantiers ont été réceptionnés provisoirement.

PROGRAMME	DOSSIER	SITE	LOTS	TYPE TRA-VAUX	ENTRE-PRISE	COMMANDE HTVA	DEBUT TRA-VAUX	DATE RP/ Projection
Fonds propres	125 360	461 logements dans diverses cités-phase 2	2	Installation chauffage central	JORDAN	3.224.995,83 €	02-11-22	4ème trimestre 2025
			3			2.976.666,66 €	01-06-24	3ème trimestre 2027
Fonds propres	124 029	Cité Beau Site – Haine St. Paul	/	Réaménagement des abords	DEBODT	1 540 044,86 €	01-06-23	15-12-24
Fonds propres	126 272	60 appartements – Résidence Mécanique - Strépy-Bracquegnies	/	Sécurisation des accès	RENOVA	143 340,95 €	21-08-23	2ème trimestre 2025
Fonds propres	126 324	10 logements cité Parc de Bellecourt - La Hestre	1	Menuiseries extérieures	COENE	205.262,88 €	14-10-24	25-02-25
			2	Rénovation toitures	JACOBS	272.925,00 €	08-07-24	13-11-24
			3	Electricité	EGF	56.506,00 €	01-10-24	1er trimestre 2025
			4	Salle-de-bain	SOTRELCO	206.707,37 €	16-09-24	2ème trimestre 2025
PR 20-24	125 457	127 logements - Cité Petit à Haine St. Pierre	1	Toitures	TROIANI	1 682 283,15 €	01-09-23	13-12-24
			2	Rénovation énergétique	LIXON	87.826,42 €	04-11-24	3ème trimestre 2026
			3	Rénovation Intérieure	SOTRELCO	1 774 076,31 €	02-10-23	20-11-24
PR 20-24	125 462	62 logements cité L. Roland - Thieu	1	Rénovation énergétique	TROIANI	2.260.593,54 €	14-10-24	4ème trimestre 2026
			2	Ventilation	AXO	455.427,46 €	14-10-24	4ème trimestre 2026
PR 20-24	125 468	48 logements cité des Charbonnages - Haine St. Pierre	1	Rénovation énergétique	CBD	2.290.692,16 €	02-09-24	4ème trimestre 2025
PR 20-24	125 455	72 logements - Cité Blanche à Maurage	1	Rénovation énergétique	TROIANI	2 870 274,98 €	27-11-23	3ème trimestre 2025
PR 20-24	125 455	72 logements - Cité Blanche à Maurage	2	Rénovation intérieure	SOTRELCO	1 400 616,04 €	02-10-23	19-09-24

PR 20-24	125 461	120 appartements cité Parc de Belle- court - Manage	1	Réno- va- tion éner- gétique	WUST	2.875.908,88 €	10-05-24	3ème tri- mestre 2025
		29 appartements cité Parc de Belle- court - Manage	2	Réno- va- tion éner- gétique	WUST	2.652.373,17 €	10-05-24	3ème tri- mestre 2025
PR 20-24	125 856	45 logements - Pré Sergent - Hos- selet - Manage	/	Réno- va- tion éner- gétique	LIXON	2.983.963,01 €	21-10-24	3ème tri- mestre 2025
PR 20-24	125 465	137 logements - Cité Genival - Houdeng-Aime- ries	1	Réno- va- tion éner- gétique	FRANKI	4.282.738,08 €	01-10-24	1er trimestre 2026
PR 20-24	125 459	133 logements - Cité Houpette 3 - Houdeng-Goe- gnies	2	Réno- va- tion éner- gétique	LIXON	5.533.117,32 €	01-02-24	2ème tri- mestre 2025
			3	Salle-de- bain	SOTRELCO	570.174,85 €	09-09-24	3ème tri- mestre 2025
PR 20-24	125 466	85 logements - Cité Delsamme - Strépy-Bracque- gnies	2	Réno- va- tion Intérieure	LIXON	2.599.680,82 €	05-08-24	3ème tri- mestre 2025
AXE 2	124 887	27 logements - Clos de la Ferme d'Aulnes LL	2	Réno- va- tion intérieure	AXO	591 526.10 €	02-10-23	26-04-24
			1	Réno- va- tion éner- gétique	SOTRELCO	1.068.275,75 €	28-03-24	11-12-24

PLAN DE RENOVATION 2020-2024

Notre société s'est vu octroyer un subside global de 47.984.250,00 pour la rénovation de 1117 logements répartis en 12 sites. A ce montant s'ajoute une part d'emprunt d'un montant de 15.994.750,00 € à charge de la société. A l'issue des travaux ces derniers logements seront frappés du label énergétique B.

Ce vaste programme de rénovation, qui devrait s'étendre jusqu'en 2026, a principalement un but environnemental car il réduira l'impact des gaz à effet de serre. Outre cet aspect, il apportera un confort énergétique aux occupants mais aussi des économies substantielles au niveau de leur consommation énergétique domestique.

Focus chantier plan de rénovation – Cité Blanche à Maurage

Un peu d'histoire :

Edmond Leburton fut un homme politique socialiste, membre de la chambre depuis 1946. Il accéda au poste de premier ministre en 1973 jusqu'en 1974. Licencié en sciences politiques et sociales, il était maître de conférences à l'Université de Liège. Si vous parlez de Maurage aux vieilles personnes de la région, elles vous répondront que vous êtes en train de parler du « village à baudets ». D'où vient cette dénomination ? Sûrement parce que Maurage était réputé pour ses carrières de sable blanc et que le transport de ce sable était effectué à dos de baudets (ânes).



La cité « Blanche » -qui n'en avait plus que le nom- a été construite en 1980 et comptait à l'époque 76 unités d'habitation. Cette cité « jardin » - concept urbanistique datant de 1930 - fait partie de la cité Leburton dont la première phase de logements a été mise en service en 1952.

Au total neuf chantiers se sont succédé dont les deux derniers datent de 2017 et 2019 avec la création d'un éco-quartier de 72 habitations érigées en partie sur les reliquats de terrain de la cité « Blanche ».

Le projet

L'étude et le suivi de l'exécution des travaux ont été confiés au bureau d'architecture **PLAN 7 de MONS**.

Le parti architectural fort du projet est l'utilisation d'un revêtement de façade de teinte blanche pour la couverture de la toiture et des façades. Cette teinte permet de garder l'identité de la cité Leburton, dite Cité blanche.

Ce choix permettra également la pérennité des rénovations et un entretien plus aisé. En effet, le site est sujet à l'algue sur enduits.



Le dossier de rénovation a été monté en deux lots de travaux spécifiques (extérieur et intérieur) et réalisé en site occupé. Malgré le côté intrusif, la majorité des occupants de la cité se sont montrés très coopérants et ont saisi l'opportunité des travaux intérieurs.

Le chantier

Lot 1 : Rénovation énergétique

Ce lot de travaux extérieurs consiste en l'isolation renforcée de l'enveloppe des maisons (façades et toiture) et la mise en place d'une ardoise de ton blanc renforçant l'aspect monolithique du site.



Entreprise : **TROIANI sa de Châtelineau**
Montant de commande : **2.870.274.98€**

Début des travaux : **27/11/2023**
Délai de base : **520 jours de calendrier**
Fin de délai : **19/06/2025**

Lot 2 : Rénovation intérieure

Ce lot de travaux intérieurs consiste en la mise en conformité des installations gaz et électrique, amélioration de la ventilation et rénovation des salles-de-bain.



Entreprise : **SOTRELCO sa de Strépy-Bracquegnies**
Montant de commande : **1.400.616.04€**

Début des travaux : **02/10/2023**
Délai de base : **353 jours de calendrier**
Fin de délai : **19/09/2024**
Date de réception provisoire : **28/11/2024**

Le financement

Les dépenses relatives à ce marché font parties des frais éligibles financés par le Programme de rénovation du logement public.

Le montant de ces travaux sera subsidié à concurrence de 75% en fonction de la disponibilité de l'enveloppe « subside » qui est forfaitaire (48.600.683 €).

Les 25 % non subsidiés à concurrence de l'enveloppe initialement allouée, soit 16.200.227€, seront financés par l'octroi d'avances à taux zéro. Les éventuels dépassements supplémentaires seront repris sous forme d'une avance spéciale (emprunt) remboursable en 20 ans. Le taux de cette avance sera calculé au moment de l'emprunt.



**Le montant total engagé pour cette ligne projet s'élève à
5.705.631,53€ frais compris, soit 80.361€/logement.**



LE SERVICE « ETAT DES LIEUX »

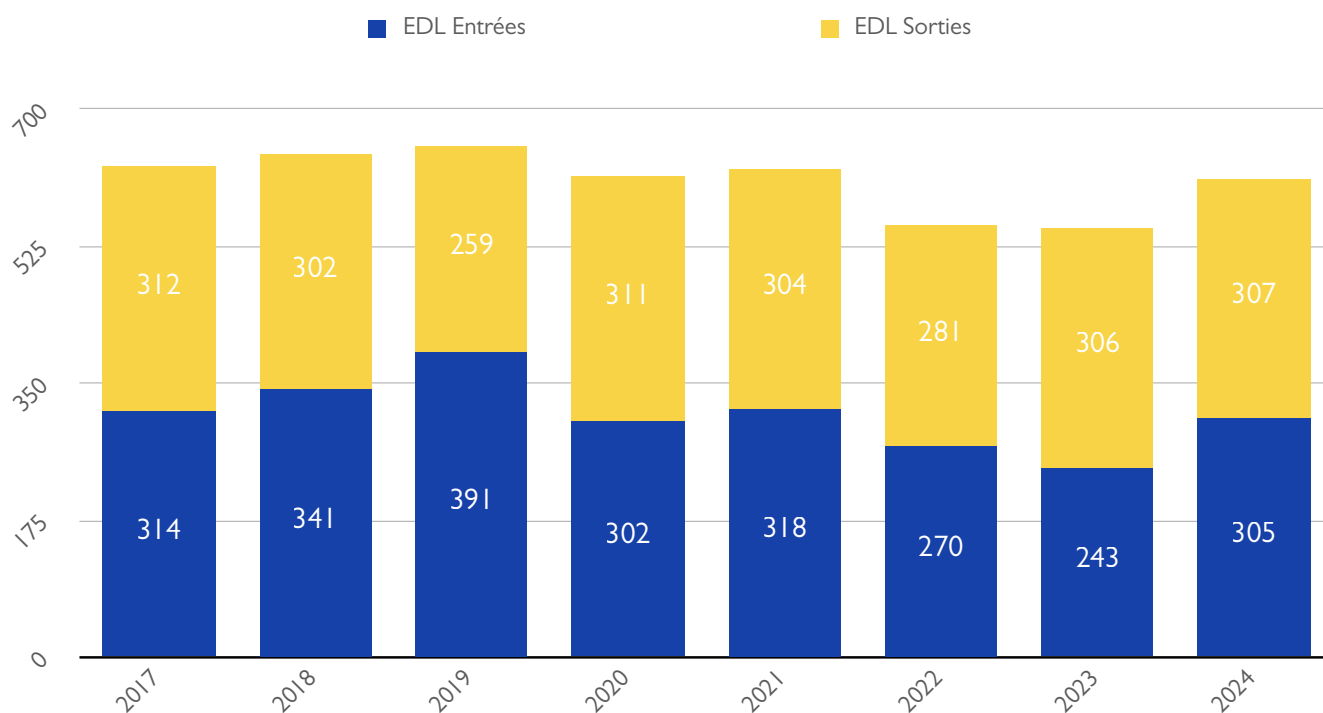
Ses missions

Le service « état des lieux » a pour principales missions :

- L'organisation des pré-visites (entrants et sortants) ;
- L'organisation des états des lieux d'entrée et de sortie ;
- L'organisation des mutations ;
- La gestion des contrats de fourniture en énergie ;
- La gestion des factures énergétiques ;
- La définition des travaux de remise en état des logements à la suite des sorties ;
- Le suivi de l'exécution de ces travaux via les marchés stocks.

Bilan des activités - Etats des lieux et remises en état locative

Au cours de l'année 2024, 612 états des lieux (entrées et sorties) ont été réalisés ; 305 pour les entrées et 307 pour les sorties. Cela porte le bilan 2024 à une moyenne de +/- 51 états des lieux par mois soit un **taux de rotation moyen de +/- 5%**



Dégâts locatifs

La réalisation des états des lieux de sorties donne lieu à la valorisation de dégâts locatifs qui sont portés en compte aux locataires.

Le montant des dégâts locatifs portés à la charge des locataires en 2024 se chiffrent **284 113,52 €** soit une moyenne de +/- 925 € par logement.

Ce montant peut être justifié comme suit :

- Les rotations de logements ont lieu en majorité sur des logements ayant fait l'objet de rénovation récente ou récemment construits => indice de vétusté en baisse ;
- Le manque de soin apporté à nos logements par les locataires ;
- La fluctuation des prix des marchés de remise en état (scindés ou uniques) ;
- La politique du « qui casse paie » mise en place dans la société.

Ces « dégâts locatifs » :

- ◆ Tiennent compte de la vétusté du parachèvement intérieur ;
- ◆ Sont calculés sur base des prix en vigueur des différents marchés stock ;
- ◆ Sont « récupérés » via les garanties locatives et/ou procédure de recouvrement de dette (contentieux).

Par rapport à l'exercice 2023, on constate une augmentation de +/- 55 % des dégâts locatifs.

En comparaison avec l'exercice 2022 qui reprend le même nombre d'état des lieux de sortie, nous constatons que le travail de conscientisation fait par notre cellule état des lieux auprès des locataires ayant signifié leur renon porte ses fruits et confirme la plus-value pour nos locataires et notre société.

Remise en état locatif

La remise en état locatif de nos logements est réalisée via les marchés stocks scindés par secteur d'activité et principalement le marché unique dit marché « REL »

Les interventions légères dites « RO » ne sont maintenant plus menées en interne par notre régie ouvrière mais le sont par nos prestataires externes du marché « REL » sous forme de commande basée sur une check-list de contrôle (salubrité et sécurité) ainsi que des interventions ponctuelles et légères de remise en état locative.

Marché stock scindés

Au cours de l'année 2024, **128 commandes** de travaux ont été réalisées pour un montant total de **41 705.51 € HTVA**. Les commandes se rapportent à différents secteurs d'activités répartis comme suit :

Nettoyage logements - 42	12 543.50 €
Vitrage - 8	446.15 €
Nettoyage jardins – 48	14 655.60 €
Désinfection - 12	1 645.00 €
Abattage - 10	3 245.55 €
Electricité - 4	4 159.80 €
Panneautage - 4	5 009.50 €

Marché unique – « REL »

Il s'agit d'un accord-cadre destiné à la remise en état de logements publics (appartements et maisons, tous confondus), pour la plupart inoccupés, et pour lesquels des travaux sont à effectuer à la suite de l'état des lieux de sortie.

Occasionnellement, il servira également pour des travaux de réparation ponctuelles qui, pour des raisons propres au pouvoir adjudicateur, ne pourraient être effectués par sa propre régie ouvrière. Dans ce cas précis, les travaux se feront en site occupé.

Ce marché est réparti en 2 lots :

- Lot 1 attribué à la sprl RENOVA, concerne sur un potentiel de 3 026 logements répartis sur les communes de Manage, La Hestre, Bois d'Haine, Fayt-lez-Manage, La Louvière (La Croyère), Haine-Saint-Paul, Haine-Saint-Pierre, Boussoit et Maurage.

Lot 1					
Manage	Equilibre	Moyen	CelAd	Social	TOT
Fayt-lez-Manage	26		1	467	494
Bois d'Haine	18			163	181
Haine-Saint-Paul	32			219	251
Haine-Saint-Pierre	4			243	247
La Hestre				460	460
Manage	15			293	308
					<u>1941</u>
La Louvière	Equilibre	Moyen	CelAd	Social	TOT
La Louvière				498	498
Maurage	63			428	491
Boussoit				96	96
	63			1022	1085
					<u>3026</u>

- Lot 2 attribué à la sa SOTRELCO, concerne un potentiel de 2477 logements répartis sur les communes de La Louvière, Saint-Vaast, Trivières, Houdeng-Goegnies, Houdeng-Aimeries, Strépy-Bracquegnies et Thieu.

Lot 2					
La Louvière	Equilibre	Moyen	CelAd	Social	TOT
La Louvière	58	3	1	410	471
Saint-Vaast	61			439	500
Houdeng-Goegnies	2			342	344
Houdeng-Aimeries	1			484	485
Strépy-Bracquegnies	37			267	304
Trivières	2			213	233
					<u>2337</u>
Le Roeulx	Equilibre	Moyen	CelAd	Social	TOT
Thieu	2			138	140
					<u>2477</u>

Au cours de l'année 2024 :

- 158 logements ont été rénovés via ce contrat cadre pour un montant total de
- 3 752 422,87 € HTVA
- 99 logements ont été contrôlé avant remise en location via ce contrat cadre pour un montant total de 190 473,38 € HTVA (check-List)

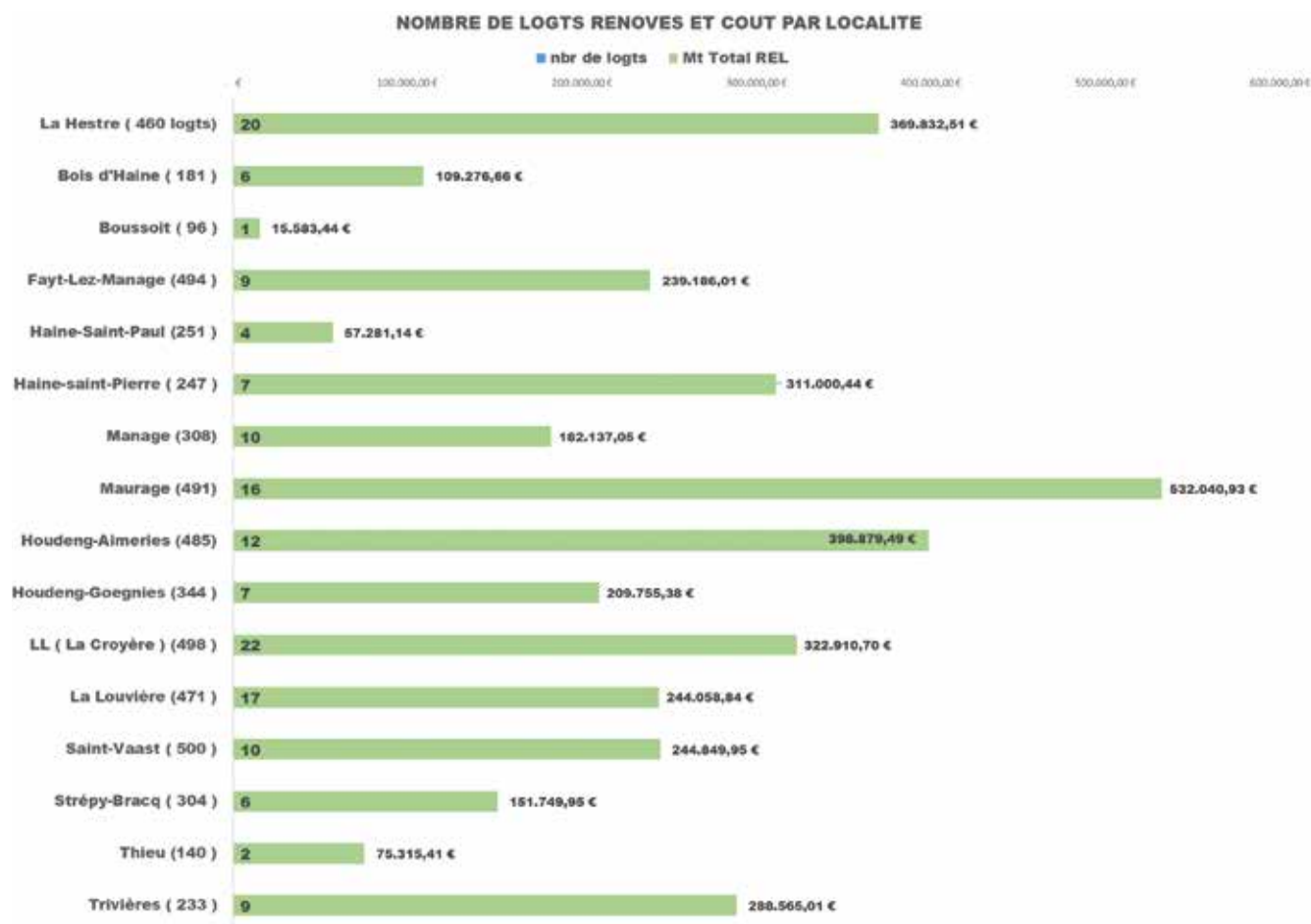
Le coût moyen d'une remise en état locatif en 2024 et par logement passe à 23 749,51 €. L'augmentation par rapport aux exercices précédents est continue et est justifiée en partie par :

- L'application de la révision annuelle 29% de janvier à septembre ;
- L'application des prix du nouveaux marchés revus à 20 % d'augmentation sur les prix de base de l'ancien marché de septembre à décembre ;
- De lourds travaux de remise en état locative des logements immobilisés de longue date. (logements d'angles du carré de Bois-du-Luc à Houdeng-Aimeries).

	Logts			Montants				Montants	
	Renova	Sotrelco	Total	Renova		Sotrelco		Total	Coût moyen / logt
Commandes en 2024				Commande	Régul	Commande	Régul	Total	
Nbre de commandes REL	94	64	158	1.823.782,77 €	311.713,52 €	1.283.364,40 €	333.562,18 €	3.752.422,87 €	23.749,51 €
Commande en Lgt social	82	58	140	1.377.360,98 €	503.035,25 €	1.099.443,58 €	294.635,44 €	3.274.475,25 €	23.389,11 €
Commande en loyer d'équilibre	12	6	18	446.421,79 €	53.356,33 €	183.920,82 €	38.926,74 €	722.625,68 €	40.145,87 €
Commande Check-List	47	52	99	77.763,30 €	27.495,56 €	77.887,23 €	7.327,99 €	190.473,38 €	1.923,97 €
Commandes en 2020	70	61	131	1.430.245,02 €		1.183.956,52 €		2.614.201,54 €	19.955,74 €
Commandes en 2021	92	56	148	1.585.468,79 €	197.155,90 €	902.336,24 €	167.483,58 €	2.852.444,51 €	19.273,27 €
Commandes en 2022	89	58	147	1.435.377,80 €	311.102,09 €	955.468,06 €	280.192,19 €	2.982.140,14 €	20.286,67 €
Commandes en 2023	101	77	178	1.799.282,04 €	531.449,38 €	1.421.163,93 €	283.932,49 €	4.035.827,84 €	22.673,19 €
Commandes en 2024	94	64	158	1.823.278,77 €	311.713,52 €	1.283.364,40 €	333.562,18 €	3.752.422,87 €	23.749,51 €

Le coût moyen d'une remise en état locatif en 2024 et par logement passe à 23 749,51 €. L'augmentation par rapport aux exercices précédents est continue et est justifiée en partie par :

- L'application de la révision annuelle 29% de janvier à septembre ;
- L'application des prix du nouveaux marchés revus à 20 % d'augmentation sur les prix de base de l'ancien marché de septembre à décembre ;
- De lourds travaux de remise en état locative des logements immobilisés de longue date. (logements d'angles du carré de Bois-du-Luc à Houdeng-Aimeries).



La cellule des marchés publics

L'année 2024 a été marquée par une conjoncture économique toujours incertaine et une concurrence encore limitée sur plusieurs marchés, notamment dans le cadre du Plan de Rénovation 20-24. Certains lots ont dû être relancés faute d'offres recevables ou en raison de prix jugés excessifs.

Par ailleurs, l'obligation de dématérialisation des offres pour tous les marchés supérieurs à 30.000 € HTVA, effective depuis la « Loi gouvernance » de 2023, a continué de poser des difficultés, en particulier pour les petites structures peu familiarisées avec les plateformes électroniques.

Enfin, l'entrée en vigueur de nouvelles exigences en matière de durabilité et de clauses sociales dans les cahiers des charges a également modifié les habitudes des opérateurs économiques, parfois peu préparés à ces nouvelles obligations.

Malgré ces défis, le service a maintenu ses efforts pour assurer l'attribution des marchés dans les meilleurs délais et à des conditions économiquement acceptables, dans un souci constant de qualité, d'efficacité et de respect des objectifs stratégiques de Centr'Habitat





Comptes

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2024



PARTIE I

Les comptes annuels

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

DÉNOMINATION **CENTR'HABITAT**Forme juridique¹ : **Société coopérative**Adresse: **RUE EDOUARD ANSEELE**N°: **48**Code postal: **7100**Commune: **La Louvière**Pays: **Belgique**Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de l'entreprise de **Hainaut, division Mons**Adresse Internet² :Adresse e-mail² :

Numéro d'entreprise

0401.763.211

DATE **14/12/2023** de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

Ce dépôt concerne³ :
☒ les COMPTES ANNUELS en **EUROS (2 décimales)**⁴
approuvés par l'assemblée générale du **20/06/2025**
☒ les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01/01/2024

au

31/12/2024

l'exercice précédent des comptes annuels du

01/01/2023

au

31/12/2023

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ~~ne sont pas~~⁵ 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, 6.4.3, 6.5.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.8, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14

Signature
(nom et qualité)**DECHENNE Olivier****Directeur-Gérant**


O. Dechenne
Directeur - Gérant

Signature
(nom et qualité)**CAPOT Fabienne****Président du CA**


F. CAPOT
Présidente du Conseil

¹ Le cas échéant, la mention "en liquidation" est ajoutée à la forme juridique.

² Mention facultative.

³ Cocher les cases ad-hoc.

⁴ Au besoin, adapter la devise et l'unité dans lesquelles les montants sont exprimés.

⁵ Biffer la mention inutile.

N° 0401.763.211

C-app 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 des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

LEHEUT Emerence

Rue du Caudia 172, 7170 Manage, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 21/06/2019, fin: 20/06/2025

HERMANT Antoine

rue de la Fraternité 24, 7100 La Louvière, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 22/06/2021, fin: 20/06/2025

LEROY Pascal

Rue de Braine 44, 7110 Houdeng-Aimeries, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 21/06/2019, fin: 20/06/2025

PRIVITERA Manu

Rue César 47, 7100 Haine-Saint-Paul, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 21/06/2019, fin: 20/06/2025

VANBERSY Thibaut

Rue de Courcelles 10, 7180 Seneffe, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 25/06/2020, fin: 19/06/2026

ROMEO Francesco

Rue des Bois 173, 7100 La Louvière, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 26/09/2019, fin: 20/06/2025

WASTIAU Jérôme

Rue du Coron 76, 7070 Ville-sur-Haine (Le Roeulx), Belgique

Mandat: Administrateur, début: 21/06/2019, fin: 20/06/2025

CAPOT Fabienne

Avenue du Rêve d'or 35, 7100 La Louvière, Belgique

Mandat: Président du Conseil d'Administration, début: 21/06/2013, fin: 20/06/2025

N° 0401.763.211

C-app 2.1

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

RSM - Interaudit SCRL 0436.391.122

Rue Antoine de Saint Exupéry 14, 6041 Gosselies, Belgique

Numéro de membre: B00091

Mandat: Commissaire, début: 17/06/2022, fin: 20/06/2025

Représenté par:

1. LEJUSTE Thierry

Rue Antoine de Saint Exupéry 14 6041 Gosselies Belgique

Réviseur d'entreprise, Numéro de membre : A01286

DI PINTO Angelo

Rue de Bray 85, 7110 Maurage, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 21/06/2013, fin: 20/06/2025

GORET Thibaut

rue des Canadiens 10, 7022 Hyon, Belgique

Mandat: Commissaire du Gouvernement, début: 31/12/2021

POZZONI Bruno

Chaussée de Mons 3, 7170 Manage, Belgique

Mandat: Vice-président du Conseil d'Administration, début: 21/06/2013, fin: 20/06/2025

BOITTE Marc

Rue de la Clinique 18, 7170 La Hestre, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 21/06/2013, fin: 20/06/2025

ANCIAUX Laurence

rue de Péronne 35, 7100 La Louvière, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 21/06/2019, fin: 20/06/2025

CASTILLO Nancy

Rue de Baume 237, 7100 La Louvière, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 21/06/2019, fin: 20/06/2025

DECHENNE Olivier

Rue de la Gobie 38, 1360 Orbais, Belgique

Mandat: Directeur Gérant, début: 16/01/2006

AYCIK Ali

Rue Tierne Bourgeois 23, 7100 La Louvière, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 21/06/2019, fin: 20/06/2025

VOGELS Laurent

Rue des Pruniers 4, 7100 Saint-Vaast, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 14/02/2023, fin: 20/06/2025

N°	0401.763.211	C-app 2.1
----	--------------	-----------

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

DENTAMARO Pino-Philippe

Rue de l'Etoile 6, 7140 Morlanwelz-Mariemont, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 21/06/2019, fin: 20/06/2025

SPANO Maria

Rue Tierne Bourgeois 7, 7100 La Louvière, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 25/03/2021, fin: 20/06/2025

FASSOTTE Jean-Luc

Rue des Pâquerettes 2, 7100 La Louvière, Belgique

Mandat: Administrateur représentant des locataires, début: 20/02/2025

SMOLDEREN Sylvie

Rue de la Joncière 28, 7170 Fayt-lez-Manage, Belgique

Mandat: Administrateur représentant des locataires, début: 20/02/2025

N° 0401.763.211

C-app 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 / ~~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 la société**,
- 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)
BE AUDIT SRL 0787.885.864 Boulevard du Souverain 24 , 1170 Watermael-Boitsfort, Belgique	A01170	B

N° 0401.763.211

C-app 3.1

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	267.279.335,09	248.427.963,08
Immobilisations incorporelles	6.2	21	3.159,56	27.053,14
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	267.268.196,59	248.392.931,00
Terrains et constructions		22	242.101.296,45	240.470.056,46
Installations, machines et outillage		23	13.090,24	18.573,56
Mobilier et matériel roulant		24	57.277,20	88.038,69
Location-financement et droits similaires		25	540.000,00	540.000,00
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	24.556.532,70	7.276.262,29
Immobilisations financières	6.4 / 6.5.1	28	7.978,94	7.978,94
Entreprises liées	6.15	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3	7.978,94	7.978,94
Participations		282	7.978,94	7.978,94
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8		
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8		

N° 0401.763.211

C-app 3.1

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	104.212.232,63	114.029.464,36
Créances à plus d'un an		29	54.431.791,42	60.719.005,98
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	54.431.791,42	60.719.005,98
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	1.525.139,78	1.354.091,13
Stocks		30/36	1.525.139,78	1.354.091,13
Approvisionnements		30/31	87.591,30	95.317,88
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	1.437.548,48	1.258.773,25
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	17.114.515,67	16.135.617,21
Créances commerciales		40	845.146,01	870.685,84
Autres créances		41	16.269.369,66	15.264.931,37
Placements de trésorerie	6.5.1 / 6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	30.231.588,94	34.810.536,37
Comptes de régularisation	6.6	490/1	909.196,82	1.010.213,67
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	371.491.567,72	362.457.427,44

N°	0401.763.211	C-app 3.2
----	--------------	-----------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	200.267.542,19	187.015.620,02
Apport	6.7.1	10/11	2.047.268,34	2.047.268,34
Disponible		110	1.979.999,95	1.979.999,95
Indisponible		111	67.268,39	67.268,39
Plus-values de réévaluation		12		276.770,49
Réserves		13	28.130.807,46	26.366.043,50
Réserves indisponibles		130/1	5.668.903,83	5.424.880,74
Réserves statutairement indisponibles		1311	15.618,53	15.618,53
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319	5.653.285,30	5.409.262,21
Réserves immunisées		132	22.461.903,63	20.941.162,76
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	7.695.762,16	6.031.149,63
Subsides en capital		15	162.393.704,23	152.294.388,06
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net	6	19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	18.237.058,62	17.388.819,87
Provisions pour risques et charges		160/5	8.527.994,74	8.310.752,25
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	8.527.994,74	8.310.752,25
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5		
Impôts différés		168	9.709.063,88	9.078.067,62

N° 0401.763.211

C-app 3.2

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	17/49	152.986.966,91	158.052.987,55
DETTES			
Dettes à plus d'un an	6.9		
Dettes financières	170/4	131.366.210,89	138.211.937,46
Emprunts subordonnés	170	131.346.905,82	138.192.405,88
Emprunts obligataires non subordonnés	171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées	172	540.000,00	540.000,00
Etablissements de crédit	173	1.955.745,72	2.627.701,35
Autres emprunts	174	128.851.160,10	135.024.704,53
Dettes commerciales	175		
Fournisseurs	1750		
Effets à payer	1751		
Acomptes sur commandes	176		
Autres dettes	178/9	19.305,07	19.531,58
Dettes à un an au plus	6.9		
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42/48	21.490.284,97	19.604.477,83
Dettes financières	42	12.085.562,33	11.330.729,06
Etablissements de crédit	43	240.000,00	932.796,82
Autres emprunts	430/8	240.000,00	932.796,82
Dettes commerciales	439		
Fournisseurs	44	6.504.372,70	4.486.086,47
Effets à payer	440/4	6.504.372,70	4.486.086,47
Acomptes sur commandes	441		
Dettes fiscales, salariales et sociales	46		
Impôts	45	1.620.312,42	1.392.661,37
Rémunérations et charges sociales	450/3	573.377,01	253.588,95
Autres dettes	454/9	1.046.935,41	1.139.072,42
	47/48	1.040.037,52	1.462.204,11
Comptes de régularisation	6.9		
	492/3	130.471,05	236.572,26
TOTAL DU PASSIF	10/49	371.491.567,72	362.457.427,44

N° 0401.763.211

C-app 4

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	32.369.770,67	30.132.412,68
Chiffre d'affaires	6.10	70	28.349.295,09	26.726.712,46
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71	178.775,23	518.863,51
Production immobilisée		72	133.565,09	236.812,54
Autres produits d'exploitation	6.10	74	1.655.432,51	1.618.071,59
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	2.052.702,75	1.031.952,58
Coût des ventes et des prestations		60/66A	29.060.751,29	28.180.107,15
Approvisionnements et marchandises		60	405.697,24	755.459,41
Achats		600/8	397.970,66	758.618,68
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	7.726,58	-3.159,27
Services et biens divers		61	10.250.658,60	8.483.781,07
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62	7.006.414,71	7.090.458,25
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	8.208.550,41	7.764.863,54
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	6.10	631/4	258.526,70	133.734,03
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	6.10	635/8	217.242,49	76.082,02
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	2.666.281,32	2.579.575,67
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	47.379,82	1.296.153,16
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	3.309.019,38	1.952.305,53

N° 0401.763.211

C-app 4

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	3.825.179,62	3.814.085,03
Produits financiers récurrents		75	3.825.179,62	3.814.085,03
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	129.256,13	44.868,49
Autres produits financiers	6.11	752/9	3.695.923,49	3.769.216,54
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	3.970.313,87	4.131.000,09
Charges financières récurrentes	6.11	65	3.970.313,87	4.131.000,09
Charges des dettes		650	3.965.978,15	4.126.995,67
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	4.335,72	4.004,42
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	3.163.885,13	1.635.390,47
Prélèvement sur les impôts différés		780	138.110,80	133.069,99
Transfert aux impôts différés		680	101.555,52	65.665,44
Impôts sur le résultat (+)/(-)	6.13	67/77	15.087,01	97.869,29
Impôts		670/3	98.700,00	97.869,29
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77	83.612,99	
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	3.185.353,40	1.604.925,73
Prélèvement sur les réserves immunisées		789	349.655,39	334.175,45
Transfert aux réserves immunisées		689	1.870.396,26	773.996,89
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	1.664.612,53	1.165.104,29

N° 0401.763.211

C-app 5

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	7.695.762,16	6.031.149,63
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(9905)	1.664.612,53	1.165.104,29
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	6.031.149,63	4.866.045,34
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
sur l'apport		791		
sur les réserves		792		
Affectation aux capitaux propres		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	(14)	7.695.762,16	6.031.149,63
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

N° 0401.763.211

C-app 6.2.3

**CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE,
MARQUES ET DROITS SIMILAIRES**
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice
Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8052P	xxxxxxxxxxxxxxx	174.863,99
8022		
8032		
8042		
8052	174.863,99	
8122P	xxxxxxxxxxxxxxx	147.810,85
8072	23.893,58	
8082		
8092		
8102		
8112		
8122	171.704,43	
211	<u>3.159,56</u>	

N° 0401.763.211

C-app 6.3.1

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**TERRAINS ET CONSTRUCTIONS****Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8191P	xxxxxxxxxxxxxx	361.785.660,72
Mutations de l'exercice		
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161 1.332.079,86	
Cessions et désaffectations	8171 1.687.023,68	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8181 9.048.838,24	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191 370.479.555,14	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P xxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice		
Actées	8211	
Acquises de tiers	8221	
Annulées	8231	
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8241	
Plus-values au terme de l'exercice	8251	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321P xxxxxxxxxxxxxx	121.315.604,26
Mutations de l'exercice		
Actés	8271 8.152.524,39	
Repris	8281 6.344,50	
Acquis de tiers	8291	
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301 1.083.525,46	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8311	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321 128.378.258,69	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22) 242.101.296,45	

N° 0401.763.211

C-app 6.3.2

INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8192P	xxxxxxxxxxxxxxx	80.492,37
Mutations de l'exercice		
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162 918,03	
Cessions et désaffectations	8172	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8182	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192 81.410,40	
Plus-values au terme de l'exercice	8252P xxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice		
Actées	8212	
Acquises de tiers	8222	
Annulées	8232	
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8242	
Plus-values au terme de l'exercice	8252	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322P xxxxxxxxxxxxxx	61.918,81
Mutations de l'exercice		
Actés	8272 6.401,35	
Repris	8282	
Acquis de tiers	8292	
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8312	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322 68.320,16	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23) 13.090,24	

N° 0401.763.211

C-app 6.3.3

MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**Plus-values au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)

Plus-values au terme de l'exercice**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8193P	xxxxxxxxxxxxxx	1.004.576,62
8163	11.403,89	
8173		
8183		
8193	1.015.980,51	
8253P	xxxxxxxxxxxxxx	
8213		
8223		
8233		
8243		
8253		
8323P	xxxxxxxxxxxxxx	916.537,93
8273	42.165,38	
8283		
8293		
8303		
8313		
8323	958.703,31	
(24)	57.277,20	

N° 0401.763.211

C-app 6.3.4

LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8194P	xxxxxxxxxxxxxxx	540.000,00

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8164

Cessions et désaffectations

8174

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8184

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8194 540.000,00

Plus-values au terme de l'exercice

8254P xxxxxxxxxxxxxxx

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 xxxxxxxxxxxxxxx

Mutations de l'exercice

Actés

8274

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

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(25) 540.000,00

Dont**Terrains et constructions**

250 540.000,00

Installations, machines et outillage

251

Mobilier et matériel roulant

252

N° 0401.763.211

C-app 6.3.6

IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8196P	xxxxxxxxxxxxxx	7.276.262,29
Mutations de l'exercice		
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	26.329.108,65
Cessions et désaffectations	8176	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8186	-9.048.838,24
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196	24.556.532,70
Plus-values au terme de l'exercice	8256P	xxxxxxxxxxxxxx
Mutations de l'exercice		
Actées	8216	
Acquises de tiers	8226	
Annulées	8236	
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8246	
Plus-values au terme de l'exercice	8256	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326P	xxxxxxxxxxxxxx
Mutations de l'exercice		
Actés	8276	
Repris	8286	
Acquis de tiers	8296	
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8306	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8316	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(27)	24.556.532,70

N° 0401.763.211

C-app 6.4.2

ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION – PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8392P	xxxxxxxxxxxxxxx	24.478,94

Mutations de l'exercice

Acquisitions

8362

Cessions et retraits

8372

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8382

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8392 24.478,94

Plus-values au terme de l'exercice

8452P xxxxxxxxxxxxxxx

Mutations de l'exercice

Actées

8412

Acquises de tiers

8422

Annulées

8432

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8442

Plus-values au terme de l'exercice

8452

Réductions de valeur au terme de l'exercice

8522P xxxxxxxxxxxxxxx

Mutations de l'exercice

Actées

8472

Reprises

8482

Acquises de tiers

8492

Annulées à la suite de cessions et retraits

8502

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8512

Réductions de valeur au terme de l'exercice

8522

Montants non appelés au terme de l'exercice

8552P xxxxxxxxxxxxxxx 16.500,00

Mutations de l'exercice

(+)/(-)

8542

Montants non appelés au terme de l'exercice

8552 16.500,00

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(282) 7.978,94

ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - CRÉANCES**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

283P xxxxxxxxxxxxxxx

Mutations de l'exercice

Additions

8582

Remboursements

8592

Réductions de valeur actées

8602

Réductions de valeur reprises

8612

Différences de change

(+)/(-)

8622

Autres

(+)/(-)

8632

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(283)

RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE

8652

N° 0401.763.211

C-app 6.6

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF**AUTRES PLACEMENTS DE TRÉSORERIE****Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe**

Actions et parts – Valeur comptable augmentée du montant non appelé

Actions et parts – Montant non appelé

Métaux précieux et œuvres d'art

Titres à revenu fixe

Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

Avec une durée résiduelle ou de préavis

d'un mois au plus

de plus d'un mois à un an au plus

de plus d'un an

Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

Codes	Exercice	Exercice précédent
51		
8681		
8682		
8683		
52		
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

COMPTES DE RÉGULARISATION**Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important**

Majoration prêt 30 ans

Charges à reporter diverses

Charges à reporter assurances

Charges à reporter taxes de circulation

Rééchelonnement intérêts dettes ex SNL

Produits acquis

Exercice
452.225,22
3.644,98
22.453,04
897,89
411.819,88
18.155,81

N° 0401.763.211

C-app 6.7.1

ETAT DE L'APPORT ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT**ETAT DE L'APPORT****Apport**

Disponible au terme de l'exercice

Disponible au terme de l'exercice

Indisponible au terme de l'exercice

Indisponible au terme de l'exercice

Capitaux propres apportés par les actionnaires

En espèces

dont montant non libéré

En nature

dont montant non libéré

Codes	Exercice	Exercice précédent
110P	XXXXXXXXXXXXXX	1.979.999,95
(110)	1.979.999,95	
111P	XXXXXXXXXXXXXX	67.268,39
(111)	67.268,39	
8790		
87901		
8791		
87911		

Modifications au cours de l'exercice

Actions nominatives

Actions dématérialisées

Codes	Montants	Nombre d'actions
8702	XXXXXXXXXXXXXX	
8703	XXXXXXXXXXXXXX	

Actions propres

Détenues par la société elle-même

Nombre d'actions correspondantes

Détenues par ses filiales

Nombre d'actions correspondantes

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion

Montant des emprunts convertibles en cours

Montant de l'apport

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Suite à l'exercice de droits de souscription

Nombre de droits de souscription en circulation

Montant de l'apport

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Codes	Exercice
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

Parts

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°	0401.763.211	C-app 6.7.1
----	--------------	-------------

EXPLICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'APPORT (Y COMPRIS L'APPORT EN INDUSTRIE)

Exercice

N° 0401.763.211

C-app 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
Emprunts subordonnés
Emprunts obligataires non subordonnés
Dettes de location-financement et dettes assimilées
Etablissements de crédit
Autres emprunts
Dettes commerciales
Fournisseurs
Effets à payer
Acomptes sur commandes
Autres dettes

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année**Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir**

Dettes financières
Emprunts subordonnés
Emprunts obligataires non subordonnés
Dettes de location-financement et dettes assimilées
Etablissements de crédit
Autres emprunts
Dettes commerciales
Fournisseurs
Effets à payer
Acomptes sur commandes
Autres dettes

Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir**Dettes ayant plus de 5 ans à courir**

Dettes financières
Emprunts subordonnés
Emprunts obligataires non subordonnés
Dettes de location-financement et dettes assimilées
Etablissements de crédit
Autres emprunts
Dettes commerciales
Fournisseurs
Effets à payer
Acomptes sur commandes
Autres dettes

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

Codes	Exercice
8801	12.085.562,33
8811	
8821	
8831	
8841	216.315,86
8851	11.869.246,47
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
(42)	12.085.562,33
8802	55.793.932,47
8812	
8822	
8832	
8842	620.957,30
8852	55.172.975,17
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	
8912	55.793.932,47
8803	75.552.973,35
8813	
8823	
8833	540.000,00
8843	1.334.788,42
8853	73.678.184,93
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	19.305,07
8913	75.572.278,42

N° 0401.763.211

C-app 6.9

DETTES GARANTIES (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

Dettes financières
Emprunts subordonnés
Emprunts obligataires non subordonnés
Dettes de location-financement et dettes assimilées
Etablissements de crédit
Autres emprunts
Dettes commerciales
Fournisseurs
Effets à payer
Acomptes sur commandes
Dettes salariales et sociales
Autres dettes

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges**Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société**

Dettes financières
Emprunts subordonnés
Emprunts obligataires non subordonnés
Dettes de location-financement et dettes assimilées
Etablissements de crédit
Autres emprunts
Dettes commerciales
Fournisseurs
Effets à payer
Acomptes sur commandes
Dettes fiscales, salariales et sociales
Impôts
Rémunérations et charges sociales
Autres dettes

Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société

Codes	Exercice
8921	40.304.117,37
8931	
8941	
8951	
8961	
8971	40.304.117,37
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	40.304.117,37
8922	
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES**Impôts** (rubriques 450/3 et 178/9 du passif)

Dettes fiscales échues
Dettes fiscales non échues
Dettes fiscales estimées

Rémunérations et charges sociales (rubriques 454/9 et 178/9 du passif)

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale
Autres dettes salariales et sociales

Codes	Exercice
9072	
9073	474.677,01
450	98.700,00
9076	
9077	1.046.935,41

N°	0401.763.211
----	--------------

C-app 6.9

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

Charges à imputer diverses

Produits à reporter

Exercice
33.132,37
97.338,68

N° 0401.763.211

C-app 6.10

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION

Chiffre d'affaires net

Ventilation par catégorie d'activité

Ventilation par marché géographique

Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

CHARGES D'EXPLOITATION

Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Nombre total à la date de clôture

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

Cotisations patronales d'assurances sociales

Primes patronales pour assurances extralégales

Autres frais de personnel

Pensions de retraite et de survie

Codes	Exercice	Exercice précédent
740	1.528.686,54	1.271.156,98
9086	81	83
9087	77,5	80,6
9088	105.956	109.016
620	5.165.280,73	5.283.715,31
621	1.379.437,64	1.265.077,06
622	404.448,13	400.404,09
623	57.248,21	141.261,79
624		

Provisions pour pensions et obligations similaires

Dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)

Réductions de valeur

Sur stocks et commandes en cours

Actées

Reprises

Sur créances commerciales

Actées

Reprises

Provisions pour risques et charges

Constitutions

Utilisations et reprises

Autres charges d'exploitation

Impôts et taxes relatifs à l'exploitation

Autres

Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société

Nombre total à la date de clôture

Nombre moyen calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Codes	Exercice	Exercice précédent
635		
9110		
9111		
9112	258.526,70	133.734,03
9113		
9115	3.243.265,79	3.205.915,13
9116	3.026.023,30	3.129.833,11
640	2.312.139,77	2.196.389,52
641/8	354.141,55	383.186,15
9096		
9097	0,4	
9098	772	

N° 0401.763.211

C-app 6.11

RÉSULTATS FINANCIERS

PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS

Autres produits financiers

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

Subsides en capital

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	1.960.514,76	2.116.637,36

Subsides en intérêts

9126	1.735.405,78	1.652.578,45
------	--------------	--------------

Ventilation des autres produits financiers

Différences de change réalisées

754

Autres

CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES

Amortissement des frais d'émission d'emprunts

6501

Intérêts portés à l'actif

6502

Réductions de valeur sur actifs circulants

Actées

6510

Reprises

6511

Autres charges financières

Montant de l'escompte à charge de la société sur la négociation de créances

653

Provisions à caractère financier

Dotations

6560

Utilisations et reprises

6561

Ventilation des autres charges financières

Différences de change réalisées

654

Ecart de conversion de devises

655

Autres

Frais bancaires

4.335,72

4.004,42

N° 0401.763.211

C-app 6.12

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	2.052.702,75	1.031.952,58
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	2.052.702,75	1.031.952,58
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760	6.344,50	42.992,81
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	1.972.158,39	838.834,93
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	74.199,86	150.124,84
Produits financiers non récurrents	(76B)		
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		
Autres produits financiers non récurrents	769		
CHARGES NON RÉCURRENTES	66	47.379,82	1.296.153,16
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)	47.379,82	1.296.153,16
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660	16.434,29	1.268.990,18
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	30.945,53	27.162,98
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6690		
Charges financières non récurrentes	(66B)		
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		
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6691		

Nr. 0401.763.211

C-app 6.13

IMPÔTS ET TAXES

IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Impôts sur le résultat de l'exercice

Impôts et précomptes dus ou versés
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif
Suppléments d'impôts estimés

Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

Suppléments d'impôts dus ou versés
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés

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

Dépenses non admises
Amortissements plus-value réévaluation
Excédents amortissements

Codes	Exercice
9134	98.700,00
9135	
9136	
9137	98.700,00
9138	
9139	
9140	
	39.436,50
	244.023,09
	251.558,51

Exercice

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

Sources de latences fiscales

Latences actives
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs
Latences passives
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 la société (déductibles)
Par la société

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel
Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145	74.333,82	
9146	1.707.316,45	982.350,04
9147	1.362.274,72	1.380.791,49
9148		

N° 0401.763.211

C-app 6.14

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS****Dont**

Effets de commerce en circulation endossés par la société

Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société

Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par la société

GARANTIES RÉELLES**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société****Hypothèques**

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

Codes	Exercice
9149	
9150	
9151	
9153	
91611	
91621	
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

N° 0401.763.211

C-app 6.14

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers
Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

Codes	Exercice
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE LA SOCIÉTÉ, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN
ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS
ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS
MARCHÉ À TERME
Marchandises achetées (à recevoir)
Marchandises vendues (à livrer)
Devises achetées (à recevoir)
Devises vendues (à livrer)

Codes	Exercice
9213	
9214	
9215	
9216	

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

Exercice

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Caisse de dépôt et consignation

Engagements parties non subsidiées Pivert

Exercice
39.738,63
1,00

N° 0401.763.211

C-app 6.14

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Cautionnement constituées par des tiers au profit de la société

1.259.320,00

Garanties locataires constituées par des tiers

3.173.762,65

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 LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME****Montant estimé des engagements résultant 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)

Droit d'emphytéose 30 ans Ruelle Pourbaix

Exercice
540.000,00

N° 0401.763.211

C-app 6.15

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES AUTRES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION

ENTREPRISES LIÉES

Immobilisations financières

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

Créances

A plus d'un an

A un an au plus

Placements de trésorerie

Actions

Créances

Dettes

A plus d'un an

A un an au plus

Garanties personnelles et réelles

Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées

Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société

Autres engagements financiers significatifs

Résultats financiers

Produits des immobilisations financières

Produits des actifs circulants

Autres produits financiers

Charges des dettes

Autres charges financières

Cessions d'actifs immobilisés

Plus-values réalisées

Moins-values réalisées

Codes	Exercice	Exercice précédent
(280/1)		
(280)		
9271		
9281		
9291		
9301		
9311		
9321		
9331		
9341		
9351		
9361		
9371		
9381		
9391		
9401		
9421		
9431		
9441		
9461		
9471		
9481		
9491		

N° 0401.763.211

C-app 6.15

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES AUTRES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION
ENTREPRISES ASSOCIÉES
Immobilisations financières

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

Créances

A plus d'un an

A un an au plus

Dettes

A plus d'un an

A un an au plus

Garanties personnelles et réelles

Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées

Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société

Autres engagements financiers significatifs
AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION
Immobilisations financières

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

Créances

A plus d'un an

A un an au plus

Dettes

A plus d'un an

A un an au plus

Codes	Exercice	Exercice précédent
9253		
9263		
9273		
9283		
9293		
9303		
9313		
9353		
9363		
9373		
9383		
9393		
9403		
9252	7.978,94	7.978,94
9262	7.978,94	7.978,94
9272		
9282		
9292		
9302		
9312		
9352		
9362		
9372		

TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES EFFECTUÉES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE CELLES DU MARCHÉ

Mention de telles transactions, si elles sont significatives, y compris le montant et indication de la nature des rapports avec la partie liée, ainsi que toute autre information sur les transactions qui serait nécessaire pour obtenir une meilleure compréhension de la position financière de la société

Néant

Exercice

N° 0401.763.211

C-app 6.16

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC**LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT LA SOCIÉTÉ 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	103.272,51
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	9.561,43
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

Mentions en application de l'article 3:64, §2 et §4 du Code des sociétés et des associations

N° 0401.763.211

C-app 6.19

RÈGLES D'ÉVALUATION

RESUME DES REGLES D'EVALUATION

REGLES RELATIVES AUX EVALUATIONS DANS L'INVENTAIRE, AUX CONSTITUTIONS ET AJUSTEMENTS D'AMORTISSEMENTS, DE REDUCTIONS DE VALEUR ET DE PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Suivant décision du Conseil d'administration, les éléments constitutifs du patrimoine sont repris à l'inventaire pour leur valeur d'acquisition ou de construction. Les dettes et les créances pour le montant restant dû.

Activation des dépenses suivantes d'entretien et de rénovation avec extourne du prix de revient ou de la valeur d'acquisition de l'investissement initial sur base des coefficients et actualisation utilisés dans le calcul des loyers (circulaire SWL du 14 avril 2000). Pour clarifier au mieux chaque opération, une liste non limitative des dépenses concernant soit de l'immobilisé, soit de la charge société a été dressée:

IMMOBILISE :

- Tous les remplacements d'appareils complets (chaudière, chauffe-eau, chauffe-bain, boiler, convecteur, adoucisseur, groupes hydrophores, parlophonie complète, ...)
- Tous les remplacements de matériaux dans les logements apportant une plus-value à ceux-ci (remplacement de menuiseries simple vitrage par des menuiseries double vitrage, installation d'un appareil dans un logement n'en n'ayant pas, installation d'un revêtement de sol dans un logement n'en n'ayant pas, remplacement d'une installation électrique vétuste par une installation conforme,...)
- Si le coût total de la facture ou des différents travaux entrepris dans un logement suite à une remise en état locatif ou à un sinistre sont supérieurs à 25.000 €, alors ces travaux sont portés en immobilisés, pour autant que la plus-value globalement apportée au logement soit avérée, par rapport à l'état initial du logement rénové.

CHARGE SOCIETE :

- Les remplacements de pièces (fourniture et pose) suite à un problème technique de ces parties et non pas en raison de l'usure locative normale (pièce représentant un réel défaut technique par exemple) ;
- Le nettoyage intérieur des logements ;
- Les menus travaux d'entretien aux installations sanitaires ;
- Le débouchage d'égouts ;
- Les nettoyages extérieurs : vitrages, corniches, ...
- La désinfection ;
- La remise en état suite aux états des lieux (enduisage, détapissage, plafonnage, remplacement vinyle et carrelage, remplacement meubles de cuisine, menuiseries intérieures,...)
- La réfection des trottoirs ;
- La plomberie ;
- Le ramonage des cheminées ;
- Tous les remplacements de " matériaux " et réparations diverses entrant dans l'entretien des logements (remplacement appareil sanitaire ou salle de bain, souches de cheminée, peinture, hydrofugation, égout, réseau électrique, enduits, revêtements de sol existants, ascenseur, parlophonie, boîtes aux lettres,...).

Soit tous les travaux d'entretien général des logements.

Sur les investissements antérieurs à 1994, les amortissements se calculent pour :

- Les immeubles loués en 66 ans, à raison de 1,50% sur les 5/6 ème de la valeur totale ;
- Les garages, boxes et remises en 20 ans ;
- Les installations de chauffage central en 15 ans ;
- Les ascenseurs en 15 ans ;
- Les chauffe-bains en 10 ans.

Conformément à la circulaire SWL du 14 décembre 2010, les amortissements se calculent pour :

- Les frais d'établissement, en 5 ans ;
- Les immobilisations incorporelles (logiciels et software), en 5 ans
- Les garages, en 50 ans
- Les constructions d'immeubles, les acquisitions d'immeubles et les rénovations d'immeubles, en 50 ans ;
- Les autres bâtiments, en 50 ans ;
- Les installations de chauffage et ascenseurs, en 20 ans ;
- Les équipements de logement (chauffe-eau, chauffe-bain, ...), en 10 ans ;
- Le mobilier de bureau, en 10 ans ;
- Le matériel de bureau et le matériel roulant, en 5 ans ;
- Les installations, machines et outillages, en 5 ans
- Les travaux de sécurité-incendie, en 10 ans
- Le matériel électronique et informatique, en 5 ans sauf pour les GSM, ceux-ci sont amortis à 100% la première année.

MODIFICATION DES REGLES D'EVALUATION AU 31/12/2018 :

Modification des taux d'amortissements sur les actifs immobilisés :

Nature	Taux actuel (SWL)	Taux modifié proposé
Immeuble	2% (50 ans)	2% (50 ans)
Toiture	2% (50 ans)	3,33 % (30 ans)
Menuiseries extérieures	2% (50 ans)	3,33 % (30 ans)

N° 0401.763.211

C-app 6.19

RÈGLES D'ÉVALUATION

Chaudières	5% (20 ans)	10% (10 ans)
Matériel informatique	0% (5 ans)	33% (3 ans)
Véhicules de direction	0% (5 ans)	25% (4 ans)

L'impact financier sur le résultat comptable s'élève à 849.623 € de complément d'amortissements au 31.12.2018.

MODIFICATION DES REGLES D'EVALUATION AU 31/12/2019

La provision pour grosses réparations et gros entretiens avait connu au 31 décembre 2014 une importante modification dans son mode de calcul afin d'appréhender au mieux l'état réel de notre patrimoine et les frais d'entretiens occasionnés. Un coût total de 2.500 € par remise en état de logement avec une durée de rotation moyenne à l'époque fixée à 20 ans (18 ans en 2018) étaient les valeurs retenues à l'époque pour établir une estimation. Le taux d'actualisation de ces données était de 3%.

Les paramètres de ce tableau ont été modifiés pour tenir compte de l'évolution de la situation constatée sur le terrain depuis fin 2014 :

"le montant de 2.500 € a été indexé au taux de 1%. Le montant de frais retenu est donc à présent de 2.628 € ;

"le taux d'actualisation utilisé dans le calcul a été ramené à 1% ;

"la durée de rotation moyenne des logements a été ramenée à 16 ans.

Par ailleurs, pour donner suite à un contrôle fiscal du SPF Finances en mai 2019, la règle de calcul de la réduction forfaitaire sur nos créances commerciales a été modifiée de la sorte :

	Ancienne règle	Nouvelle règle
% réduction sur locataires en place	50%	50%
% réduction sur locataires partis depuis moins d'un an	100%	80%
% réduction sur locataires partis depuis plus d'un an	100%	100%

Après indexation de ces coûts et actualisation sur une période de 16 ans, on obtient un montant global de provision de 7.272.872,30 €, alors que la provision fin 2018 se montait à 6.115.334,35 € impliquant une dotation complémentaire de 1.157.537,95 €. En suivant l'ancienne méthode de calcul, la provision 2019 aurait été calculée à hauteur de 6.837.373,28 €. La modification de la règle d'évaluation a donc eu un impact négatif de 435.499,02 € sur le résultat de l'année.

Créances douteuses 2019 :

La réduction de valeur sur les locataires sortis depuis moins d'un an a été diminuée pour la porter à 80%. Suite à cette nouvelle méthode de calcul, on obtient un montant de réduction de valeur sur ces créances de 1.180.982,11 €, alors que la réduction de valeur fin 2018 se montait à 1.320.163,78 €, impliquant une diminution de dotation de 139.181,67 €. En suivant l'ancienne méthode de calcul de la SWL, la réduction de valeur 2019 aurait été calculée à hauteur de 1.260.107,24 €. La modification de la règle d'évaluation a donc un impact positif de 79.125,13 € sur le résultat de l'année.

Le Conseil d'Administration, en sa séance du 27 janvier 2022, a décidé de modifier la règle d'évaluation pour les frais de rénovation à porter à l'actif du bilan à partir de la clôture des comptes annuels au 31 décembre 2021.

Les frais portés à l'actif du bilan sont limités à ceux qui concernent les montants de minimum 30.000 € par logement et relatifs à des logements placés dans la liste des "loyer d'équilibre", ou dans une liste de logements destinés à être attribués à des revenus modestes au minimum (en cas de disparition de la notion de "loyer d'équilibre" dans une future réforme).

Cette modification des règles d'évaluation a entraîné une charge supplémentaire de 838.176 € comptabilisée dans le compte 611010 "entretiens et réparations à charge de la société".

MODIFICATION DES REGLES D'EVALUATION AU 31/12/2023

Le conseil d'administration a décidé de porter le taux d'amortissement des chantiers datant d'avant 1994 de 1,5% à 2% afin de coller au plus à la réalité économique et de suivre ainsi les directives du Vade Mecum comptable de la Société Wallonne du Logement en appliquant le taux d'amortissements recommandé. L'impact financier sur le résultat d'une augmentation de la charge d'amortissement de 321.000€.

N° 0401.763.211

C-app 10

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

339

ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES**TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL****Au cours de l'exercice****Nombre moyen de travailleurs**

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Temps plein	1001	63,6	34,2	29,4
Temps partiel	1002	17,1	7,4	9,7
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	77,5	40,3	37,2

Nombre d'heures effectivement prestées

Temps plein	1011	88.452	48.640	39.812
Temps partiel	1012	17.503	8.206	9.297
Total	1013	105.955	56.846	49.109

Frais de personnel

Temps plein	1021	5.932.888,54	3.395.889,82	2.536.998,72
Temps partiel	1022	1.073.526,16	459.494,16	614.032,00
Total	1023	7.006.414,70	3.855.383,98	3.151.030,72

Montant des avantages accordés en sus du salaire

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
	1033			

Au cours de l'exercice précédent

	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	79,0	40,6	38,4
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	109.016	59.190	49.826
Frais de personnel	1023	7.090.458,25	3.794.532,65	3.295.925,60
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	148.837,00	79.957,00	68.880,00

N° 0401.763.211

C-app 10

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ 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	64	17	77,7
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	61	17	74,7
Contrat à durée déterminée	111	2		2,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113	1		1,0
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	34	8	40,6
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201	34	8	40,6
de niveau supérieur non universitaire	1202			
de niveau universitaire	1203			
Femmes	121	30	9	37,1
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211	30	9	37,1
de niveau supérieur non universitaire	1212			
de niveau universitaire	1213			
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	53	10	61,1
Ouvriers	132	11	7	16,6
Autres	133			

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Au cours de l'exercice			
Nombre moyen de personnes occupées	150	0,4	
Nombre d'heures effectivement prestées	151	772	
Frais pour la société	152	31.342,00	

N° 0401.763.211

C-app 10

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE**ENTRÉES**

Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	19	3	20,7
210	4	1	4,6
211	13	2	14,1
212			
213	2		2,0

SORTIES

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

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	20	4	22,8
310	6	2	7,7
311	13	2	14,1
312			
313	1		1,0
340	3	1	3,8
341			
342	1	1	1,9
343	16	2	17,1
350			

Par motif de fin de contrat

Pension

Chômage avec complément d'entreprise

Licenciement

Autre motif

Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de la société comme indépendants

N° 0401.763.211

C-app 10

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

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés
 Nombre d'heures de formation suivies
 Coût net pour la société
 dont coût brut directement lié aux formations
 dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs
 dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801		5811	1
5802		5812	4
5803		5813	
58031		58131	
58032		58132	
58033		58133	
5821	32	5831	30
5822	427	5832	986
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés
 Nombre d'heures de formation suivies
 Coût net pour la société

Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés
 Nombre d'heures de formation suivies
 Coût net pour la société

Nr. 0401.763.211

C-app 15

AUTRES DOCUMENTS*(à spécifier par la société)***SUBSIDES**

La société a reçu en 2024 des pouvoirs publics :

- des subsides en capital pour 12.293.312,96 €
- des subsides en intérêts de 1.735.405,78 €

PARTIE 2



Rapport de gestion

RAPPORT DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION DE LA SRL CENTR'HABITAT A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DES ACTIONNAIRES.

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre gestion durant l'exercice social écoulé et de soumettre à votre approbation les comptes clôturés au 31.12.2024.

I. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS.

I. ACTIF

I.1. Immobilisations incorporelles et corporelles.

Les actifs immobilisés s'élèvent à 267.279.335 € et sont essentiellement composés par le patrimoine immobilier de Centr'Habitat, soit 242.101.296 €.

Les immobilisations incorporelles et corporelles se détaillent comme suit :

	31-12-24	31-12-23
Logiciels d'application	3.160	27.053
Terrains et constructions	242.101.296	240.470.056
Installations, machines et outillage	13.090	18.574
Mobilier et matériel roulant	57.277	88.039
Location-Financement-Droits similaires	540.000	540.000
Immobilisations en cours	24.556.533	7.276.262
	267.271.356	248.419.984

Les immobilisations en cours s'élèvent au 31.12.2024 à 24.556.533 € contre 7.276.262 € au 31.12.2023.

Les principaux chantiers en cours sont :

- Les travaux en cours du plan réno 2020-2025 pour un total de 13.860.150 € ;
- L'installation de chauffage central dans 461 logements pour un total de 3.924.622 € ;
- La construction de 6 logements à la rue de Savoie à Thieu pour 1.202.251 €.

Les investissements finalisés en 2024, dont les prix de revient ont été activés, sont les suivants :

- 1.976.135 € pour le remplacement des toitures de 127 logements à la cité Petit à Haine-Saint-Pierre ;
- 2.143.874 € pour la rénovation intérieure de 127 logements à la cité Petit à Haine-Saint-Pierre ;
- 1.857.526 € pour la rénovation intérieure de 72 logements à la cité Blanche à Maurage ;
- 2.746.546 € pour la rénovation des abords à la cité Petit et à la cité Beau site ;
- 282.261 € pour le remplacement des toitures de 10 logements à la cité Parc de Bellecourt à la Hestre ;
- 42.496 € pour la rénovation électrique de 7 logements à la cité Parc de Bellecourt à la Hestre.

Le poste de location-financement (540.000 €) concerne les droits d'usage sur l'immeuble situé à la ruelle Pourbaix, 25 à La Louvière. Ces droits découlent d'un contrat d'emphytéose sur 30 ans, conclu le 28 septembre 2015 avec la Régie Communale Autonome (R.C.A.) de la Louvière, prévoyant un canon annuel de 18.000 €. Cependant, Centr'Habitat n'a pas encore pu louer les logements par suite de problèmes techniques qui ne peuvent être résolus que par le maître d'ouvrage (la Régie Communale Autonome de La Louvière). Ces travaux sont à présent terminés et une mise en location est prévue en 2025 après l'adaptation de la convention d'emphytéose initiale qui doit faire l'objet d'un avenant par suite des travaux complémentaires effectués sur le site depuis 10 ans.

1.2. Immobilisations financières

Les autres immobilisations financières s'élèvent à 7.979 € au 31.12.2024.

Ce montant représente notre participation dans le capital de la société informatique « Aigles SC » ainsi que l'acquisition en 2021 de 550 parts pour un total de 5.500 € dans le capital de la société coopérative Domaxis, dans laquelle Centr'Habitat a souscrit pour 22.000 € d'actions et en a libéré 5.500 €.

1.3. Créances à plus d'un an.

Les créances se détaillent comme suit :

Les créances à plus d'un an s'élèvent à 54.431.791 € et concernent principalement des créances liées aux subsides PEI et PIVERT à recevoir. Un subside de 47.984.250 € a été acté en 2021 dans le cadre du plan de rénovation 2020-2024. 25.682.404 € sont à recevoir, le solde a déjà été perçu sur un compte spécifique.

	31-12-24	31-12-23
Subsides PEI	20.658.305	25.366.029
Subsides PIVERT	6.991.652	8.018.905
Subsides CRAC	57.700	587.508
Subsides SAR	999.064	1.064.160
Subside plan réno.	25.682.404	25.682.404
	54.431.791	60.719.006

1.4. Stocks et commandes en cours

Le stock est composé de :

	31-12-24	31-12-23
Matériel divers	87.591	95.318
Mazout	0	0
Immeubles destinés à la vente	1.437.548	1.258.773
	1.525.140	1.354.091
Réduction de valeur sur matériel divers	0	0
	1.525.140	1.354.091

La variation du stock entre 2023 et 2024 s'explique par la valorisation de la construction de 11 logements destinés à la vente à la rue Camille Lemonnier à La Louvière. La construction des 4 maisons à 3 chambres est désormais achevée. Ces maisons seront proposées à la vente à l'état de gros œuvre fermé.

1.5. Créances à un an au plus.

1.5.1. Créances commerciales.

Les créances commerciales se détaillent comme suit :

	31-12-24	31-12-23
Locataires	2.306.566	2.128.789
Réductions de valeur locataires défaillants	-1.834.900	-1.576.374
Créances diverses	83.085	134
Réductions de valeur sur créances	0	0
Clients construction - vente	0	0
Factures à établir	113.121	81.478
Notes de crédit à recevoir	31.495	117.574
Notes de crédit à recevoir P2	74.926	81.975
Fournisseurs débiteurs	0	0
Fournisseurs débiteurs P2	0	0
Réductions de valeur fournisseurs débiteurs	0	0
A recevoir suite décompte de charges 2024	70.853	37.109
	845.146	870.686

Les loyers à recevoir, en augmentation de 177.777 € (+8,35 %), s'élèvent à 2.306.566 € et se détaillent comme suit :

	DEBIT RETARDS	CREDIT AVANCES
Locataires effectifs	818.623	346.343
Locataires sortis < 1 an	311.770	12.758
Locataires sortis > 1 an	1.176.173	17.734
	2.306.566	376.835

	31-12-24	31-12-23		
Créances locataires présents	818.623	975.497	-156.874	-16,08%
Créances locataires partis - 1 an	311.770	323.336	-11.566	-3,58%
Créances locataires partis + 1 an	1.176.173	829.957	346.216	41,71%
	2.306.566	2.128.789	177.777	8,35%

Les avances locataires de 376.385 €, sont comptabilisées en « autres dettes » au passif du bilan. Un important travail entre le contentieux et la comptabilité est toujours en cours afin de diminuer le montant de ces avances.

L'application de la règle d'évaluation, à la balance locataires arrêtée au 31.12.2024, conduit à un montant de réductions de valeur de 1.662.020 € :

	Taux SWL	Créances	RDV
Locataires présents	50%	818.623	409.312
Locataires partis - 1 an	80%	1.176.173	940.938
Locataires partis + 1 an	100%	311.770	311.770
Au 31/12/2024		2.306.566	1.662.020
Au 31/12/2023			1.576.374
Dotation RDV au 31/12/2024			85.646

Ces réductions couvrent majoritairement des locataires partis soit 1.487.943 € où le risque de non-récupération est maximal. La dotation est induite par l'augmentation des créances constatée en 2024, principalement les locataires sortis. En effet un grand nombre de sorties difficiles (expulsions avec gros dégâts locatifs) ont généré des frais très importants. A contrario le contentieux sur les locataires présents a été réduit de manière significative.

I.5.2. Autres créances.

Les autres créances se ventilent comme suit :

	31-12-24	31-12-23
Impôts à récupérer sur le résultat	70.775	0
Produits à recevoir	9.593	60.364
Subsides PEI	4.681.047	4.507.180
Subsides PIVERT	913.335	918.366
Subsides ANCRAE	150.500	513.091
Subsides HPE	6.503.111	6.503.111
Subsides PRW 243	3.080.000	0
Subsides SAR	112.236	110.001
Subside d'exploitation CASO plan réno.	-8	205.496
Subsides CRAC	7.948	64.912
Subside programme économie d'énergie	241.627	1.683.195
Subside plan relance logs innovants	0	65.016
Réduction de loyers enfants à charge	498.825	451.158
Allocations loyers ADEL	0	113
Débiteurs divers	-14.519	-16.556
Divers autres créances	14.900	6.605
Débiteurs divers ONSS	0	192.879
Débiteurs divers salaires	0	0
Créances diverses Région Wallonne (surloyers)	0	0
RDV sur créances diverses RW	0	0
	16.269.370	15.264.931

Les notifications du plan PRW 243 ont été actées pour un montant de 12.594.030 dont la majorité a été liquidée en février et décembre 2024.

Par contre, les subsides HPE notifiés en 2023 n'ont pas encore fait l'objet de liquidation.

Les produits à recevoir s'élèvent à 9.593 € et se ventilent comme suit :

#414000 Produit à recevoir RDV

Subside régie de quartier	0
Récupération assurances	9.593
Subside EEV commune La Louvière solde 2024	0
Total Produit à recevoir	9.593

1.6. Valeurs disponibles.

Les valeurs disponibles s'élèvent à 30.231.589 €.

Elles se détaillent comme suit :

	31-12-24	31-12-23
Compte courant SWL	2.229.136	3.445.396
Compte d'investissements PRW 243	6.302.522	0
Compte programme énergétique	67.060	0
Compte d'investissements logts inoccupés CLI2	269.000	0
Compte courant CCV (+ values/ventes)	9.027.140	5.301.236
Compte courant CCST	90.930	0
Compte courant CASO	181.145	133.273
Compte courant CRST	6.680.383	19.259.951
Compte courant CCHP	3.962.889	3.962.889
Compte courant ING	250.406	497.656
Compte courant CPH 1	99.712	47.517
Compte courant CPH 2	1.568	1.594
Compte courant CPH 4 (+ values/vtes)	6.477	1.427.897
Compte courant ING 2	326.933	233.966
Compte courant ING 3	208.799	200.000
Compte ING dépôt à terme	500.000	300.000
Virements fournisseurs	0	-10.496
Transfert de fonds interne	17.458	0
Compte courant BEL 3	5.759	6.600
Caisse espèces	4.004	2.580
Caisse chèques formation	210	420
Caisse machine à café	57	57
	30.231.589	34.810.536

Principaux mouvements de 2024 :

- Versement des plus-values de 20 ventes de logements sur le compte « CCV » à la SWL pour 2.304.837 € ;
- Versement des premières tranches des subsides PRW 243 ;
- Utilisation du compte CRST pour le paiement des états d'avancement des travaux de plan de réno 2020-2024.

Le compte courant « SWL » a diminué, à 2.229.136 fin 2024 pour 3.445.396 € en 2023.

A noter l'ouverture d'un compte de dépôt à terme (500.000. € en fin d'année) pour améliorer la rentabilité de la trésorerie, dans les limites de la réglementation qui impose de verser les excédents à la SWL.

I.7. Comptes de régularisation

Ils s'élèvent globalement à 909.197€ dont 18.156€ pour les produits acquis et 891.041€ pour les charges à reporter dont le détail figure ci-dessous :

Intérêts sur emprunts	864.045
Assurances	22.453
Taxes de circulation	898
Consommations locataires	0
Divers	2.645
	890.041

2. PASSIF

2.1. Fonds propres

Les fonds propres se détaillent comme suit :

	31-12-24	31-12-23
Autres apports indisponibles hors capital	67.268	67.268
Primes d'émission	1.980.000	1.980.000
Plus-values de réévaluation	0	276.770
Réserves	28.130.807	26.366.044
Résultat reporté au 31/12/2023	6.031.150	4.866.045
Résultat de l'exercice au 31/12/2024	1.664.613	1.165.104
Subsides en capital	162.393.704	152.294.388
	200.267.542	187.015.620

Ils s'élèvent à 200.267.542 € au 31.12.2024 contre 187.015.620 € en 2023. Les principaux mouvements constatés sont les suivants :

- Le bénéfice de l'exercice à affecter de 1.664.612 € ;
- Le transfert de 1.870.396 € en réserves immunisées des plus-values sur ventes maison réalisées en 2024.

Les réserves immunisées figurant au bilan avant 2005 ont fait l'objet d'un prélèvement identique à celui des années précédentes.

Tous les subsides sont en concordance avec les informations reçues de la SWL.

La plus-value de réévaluation est amortie selon un accord fiscal, à raison de 5 % par an.
A fin 2024, elle se présente comme suit :

	Montant
Solde plus-value de réévaluation actée au 31 décembre 2023	276.770
Sortie d'immobilisé durant l'année 2024	-32.747
Amortissement 5% (transféré en réserve indisponible)	-244.023
Solde plus-value de réévaluation actée au 31 décembre 2024	0

La provision pour grosses réparations et gros entretiens est calculée sur la base d'un tableau prévisionnel d'entretien. Fin 2014, un coût total de 2.500 € par remise en état de logement avec une durée de rotation moyenne à l'époque fixée à 20 ans étaient les valeurs retenues pour établir une estimation.

Les paramètres de ce tableau sont modifiés chaque année si l'évolution économique le justifie. Pour cette année 2024:

- le montant de 2.500 € a été indexé à plusieurs reprises. Le montant de frais retenu est à présent fixé 3.100 € ;
- le taux d'actualisation utilisé dans le calcul est de 4.10 % pour 2024. Le coefficient est revu annuellement sur base de l'indice santé au 1er janvier de l'année suivante. Le taux a été adapté afin de refléter la réalité économique et les règles d'évaluation sont précisées en conséquence.
- la durée de rotation moyenne des logements a été ramenée à 17 ans.

La provision ainsi recalculée se monte à 8.527.995 € (+217.242).

2.3. Les impôts différés.

Les impôts différés représentent la partie imposable des réserves (plus-values à taxation étalée) pour 9.709.064 €.

2.4. Les dettes à plus d'un an.

Les dettes à plus d'un an se ventilent comme suit :

	31-12-24	31-12-23
Etablissement de crédit		
Avances SNL et SWL	41.735.494	43.590.259
Prêts SWL	11.352.365	12.946.809
Prêts logements moyens	1.748.614	1.911.267
Prêts 20 ans	38.487.409	36.761.653
PEI	20.658.305	25.366.029
PIVERT partie subsidiée	6.700.229	7.672.422
PIVERT partie non subsidiée	2.234.628	2.558.693
CPIV	328.040	365.064
CINO	2.433.855	2.236.759
Plan de redéploiement	695.426	695.426
Prêts complémentaires A54C	370.383	412.294
Prêts RENS	1.638.055	7.114
Prêt Site Jouret	468.357	500.916
Autres emprunts CRAC et SAR	1.955.745,72	2.627.701,35
	130.806.906	137.652.406
Dettes location-financement	540.000	540.000
Autres dettes garanties garages	19.305	19.532
	131.366.211	138.211.937

Ces dettes sont constituées uniquement par des emprunts auprès de la SWL. Parmi celles-ci, les emprunts PEI et PIVERT (en partie) sont « couverts » par un subside. A noter également la progression des « prêts 20 ans » (+1.725.756 €) qui financent la majeure partie de nos investissements actuels en rénovation (hors plan de rénovation 2020-2025).

Une dette de 540.000 € (30 années avec un canon de 18.000 €) a été enregistrée concernant le traitement le droit d'emphytéose à la ruelle Pourbaix.

2.5. Les dettes à moins d'un an.

2.5.1. Dettes à un an au plus échéant dans l'année.

Les dettes à un an au plus échéant dans l'année s'élèvent à 12.085.562 € et se ventilent comme suit :

	31-12-24	31-12-23
Avances SNL et SWL	1.675.382	1.662.420
Prêts SWL	1.594.445	1.667.826
Prêts logements moyens	162.652	156.594
Prêts 20 ans	2.072.918	1.588.340
CINO	115.404	42.664
PEI	4.681.047	4.507.180
PIVERT	1.406.694	1.364.310
RENS	86.233	374
Prêts Site Jouret	32.560	31.103
Prêt SWL A54C activé	41.911	40.318
CRAC/SAR	216.316	269.600
	12.085.562	11.330.729

2.5.2. Dettes financières

Les dettes financières s'élèvent à 240.000 € et sont relatives au solde négatif de notre compte PIVERT à la SWL. Il s'agit d'un reclassement.

2.5.3. Dettes commerciales

Les dettes commerciales se ventilent comme suit :

	31-12-24	31-12-23
Fournisseurs	3.348.882	2.625.183
Factures à recevoir	313.187	610.784
Factures à recevoir SWL	2.842.303	1.250.120
Factures P2 secteur acquisitif	0	0
	6.504.373	4.486.086

Le total des factures à recevoir s'élève à 3.155.490 €. Il concerne des prestations effectuées fin 2024 et seulement facturées dans le courant du premier trimestre 2025.

2.5.4. Dettes fiscales, salariales et sociales.

Les rémunérations et charges sociales se ventilent comme suit :

	31-12-24	31-12-23
Impôts à payer	98.700	12.838
Compte courant TVA	235.061	149.019
Précompte professionnel	239.616	91.731
ONSS à payer	102.132	153.539
Rém. due au personnel	-29	0
Rém. due aux ouvriers	0	0
Rém. due aux employés	0	2.233
Rém. due aux admn.	4.588	3.563
PVAC ouvriers	74.326	84.732
PVAC employés	630.923	623.938
Provision congés reportés employés	154.896	173.287
Provision congés reportés ouvriers	31.892	40.284
Provision heures de récup. à reporter	25.487	35.380
Autres dettes sociales	22.720	22.116
	1.620.312	1.392.661

Les rémunérations dues au personnel ainsi que l'ONSS et le précompte professionnel ont été payés en janvier 2025.

Une provision pour les jours de congés et pour les heures de récupération du personnel à reporter sur 2025 a été constituée pour un montant total de 212.275 €.

Une provision pour les cotisations Inasti des administrateurs à payer en 2025 sur les rémunérations de 2024 a été comptabilisée pour un montant de 22.720 €.

Une provision pour l'impôt à payer a été comptabilisée pour un montant de 98.700 €.

2.5.5. Autres dettes

Les autres dettes se présentent comme suit :

	31-12-24	31-12-23
Avances et acomptes reçus loyers payés anticip.	376.835	728.773
Acomptes acquéreurs construction-vente	450	750
Autres dettes suite décompte des charges 2023	592.649	614.345
Autres dette réduction PI	500	750
Garanties locatives versées	0	682
Créditeurs divers locataires	42.089	33.059
Garanties morales	17.065	19.647
Dettes diverses CCLP	0	50.610
CRAC annuité s/emprunts	-4.110	-973
Fonds de roulement APE	14.560	14.560
	1.040.038	1.462.204

Elles représentent essentiellement les loyers payés anticipativement par les locataires (376.835 €), ainsi que les montants à rembourser aux locataires par suite du décompte des charges 2024.

Un nouveau CCLP (Comité Consultatif des locataires et propriétaires) a été mis en place et le solde des liquidités de 50.610 à leur disposition a été versé sur leur compte.

Selon le mécanisme de subside APE, les premières tranches versées correspondent généralement à un mois de fonds de roulement.

2.6. Comptes de régularisation

Les comptes de régularisations se détaillent comme suit :

	31-12-24	31-12-23
Charges à imputer	33 132	37 473
Charges à imputer TVA	0	0
Produits à reporter	97 339	199 099
Subsides à consommer	0	0
	130 471	236 572

Les charges à imputer reprennent les prestations du bureau comptable ainsi que les prestations du réviseur d'entreprise pour la clôture des comptes annuels 2024 qui sont effectuées en 2025.

Les produits à reporter correspondent à la partie non-consommée du subside pour l'accompagnement social du plan de réno 2020-2024.

3. COMPTE DE RESULTATS.

3.1. Ventes et prestations.

Le chiffre d'affaires augmente globalement de 6.07 % et s'élève à 28.349.295 € en 2024 pour 26.726.712 € en 2023.

Le chiffre d'affaires se ventile comme suit :

	31-12-24	31-12-23	Variation	%
Loyers part du logement	11.003.763	10.289.844	713.919	6,94%
Loyers part du revenu	14.197.361	13.241.949	955.412	7,22%
Limitation des loyers	-2.764.113	-2.381.414	-382.698	16,07%
Compléments loyers (chambres excédentaires)	243.146	237.123	6.023	2,54%
Loyers sociaux nets	22.680.157	21.387.502	1.292.656	6,04%
Logements inoccupés	-502.976	-529.665	26.688	-5,04%
Loyers autres	3.676.829	3.492.131	184.697	5,29%
Vente de logements et terrains hors chantiers	0	0	0	
Provisions	1.441.215	1.424.924	16.291	1,14%
Produits divers	484.478	423.830	60.648	14,31%
Fournitures	617.289	558.730	58.559	10,48%
Réductions diverses	-47.697	-30.740	-16.957	55,16%
	28.349.295	26.726.712	1.622.583	6,07%

L'augmentation du chiffre d'affaires (+1.622.583 €) s'explique principalement par l'augmentation des loyers sociaux (+1.292.656 €), influencés par l'indexation des revenus des locataires répercutée dans le calcul du loyer social.

La production immobilisée se ventile comme suit :

	31-12-24	31-12-23	Variation
Frais de surveillance	100.174	177.609	-77.436
Main d'œuvre	0	0	0
Frais d'administration	33.391	59.203	-25.812
	133.565	236.813	-103.247

Les prestations liées au suivi des chantiers sont transférées à l'actif via la production immobilisée en respectant le plafond admis par les règles de la SWL.

Les « autres produits d'exploitation » se présentent comme suit :

	31-12-24	31-12-23	Variation
Subsides allocation solidarité	275.893	277.579	-1.686
Subsides régie de quartier	0	0	0
Subsides spéciaux	369.426	105.509	263.917
Récupération précompte immobilier	6.317	6.794	-477
Récupération assurances	80.524	298.723	-218.199
Primes APE	525.966	543.627	-17.661
Primes PTP	0	0	0
Allocation ACTIVA FOREM	0	0	0
Récupération avantages en nature	8.960	10.876	-1.916
Récup entretien espaces verts Manage/LL	253.781	224.750	29.031
Subside d'exploitation CASO plan réno.	101.760	110.692	-8.932
Divers	32.805	39.522	-6.717
	1.655.433	1.618.072	37.361

Les montants sont relativement stables. A noter la diminution des récupérations des assurances (un important sinistre incendie pour un total de 149.519 € avait été enregistré en 2023).

Les « subsides spéciaux » sont en augmentation car la société a perçu un financement de 269.000 € pour la remise en état de 9 logements inoccupés. Ce produit vient donc compenser la charge comptabilisée en 611010.

3.2. Coût des ventes et prestations

3.2.1. Approvisionnements

Les approvisionnements se détaillent comme suit :

	31-12-24	31-12-23	Variation
Achats magasin	219.195	243.880	-24.685
Constr. 13 logements rue camille Lemonnier	178.775	518.864	-340.088
Equipement des voiries	0	-4.125	4.125
Variation stocks magasin	7.727	-3.159	10.886
Variation stocks mazout	0	0	0
	405.697	755.459	-349.762

3.2.2. Services et biens divers

Les services et biens divers, détaillés ci-dessous, ont globalement augmenté de 20.83% :

	31-12-24	31-12-23	Variation	%
Charges locatives				
Entretiens et réparations des logements	1.446.956	1.396.204	50.752	3,63%
Eau	238.747	230.592	8.155	3,54%
Gaz/Mazout	268.248	186.599	81.649	43,76%
Electricité	109.893	107.387	2.506	2,33%
<i>Sous-total</i>	2.063.843	1.920.782	143.061	7,45%
Frais généraux				
Fournitures	204.394	266.957	-62.563	-23,44%
Frais informatiques	166.516	123.245	43.271	35,11%
Poste et Téléphone	156.510	131.269	25.241	19,23%
Frais de déplacement	25.761	25.665	97	0,38%
Publications	3.292	3.342	-50	-1,50%
Honoraires et cotisations	656.157	631.923	24.234	3,83%
Rétributions diverses de tiers	156.258	152.521	3.737	2,45%
Administratif	40.200	48.411	-8.212	-16,96%
Entretien et réparations des logements	6.094.731	4.645.168	1.449.563	31,21%
Matériel roulant	43.984	44.066	-82	-0,19%
Assurances	446.288	314.192	132.096	42,04%
Divers	48.624	55.371	-6.748	-12,19%
Frais de représentation	2.905	4.318	-1.413	-32,73%
Régie de quartiers	0	0	0	
Intérimaires	37.923	16.023	21.901	136,68%
Rémunérations administrateurs	103.273	100.528	2.745	2,73%
<i>Sous-total</i>	8.186.815	6.562.999	1.623.816	24,74%
Total	10.250.659	8.483.781	1.766.878	20,83%

Charges locatives.

Les appartements concernés par un décompte de consommation de gaz bénéficient du tarif social, qui a fortement augmenté en 2024.

Frais généraux.

Le poste « entretiens et réparations » a fortement augmenté (+1.449.563 € soit + 31,21%). Cette augmentation est due principalement à l'utilisation intensive du marché de remise en état locative par les prestataires externes concernés ainsi qu'à l'augmentation des prix de ces prestations.

Le poste « assurances » a fortement augmenté (+132.096 € soit 42,04 %) suite à la conclusion du nouveau marché concernant l'assurance incendie du patrimoine.

3.2.3. Rémunérations et charges sociales.

Les rémunérations s'élèvent à 7.006.415 € au 31.12.2024 contre 7.090.458 € au 31.12.2023, en diminution de 1,18% environ.

Cette diminution résulte notamment du départ en pension de certains membres du personnel et de la vacance prolongée de certains postes durant l'année.

	31-12-24	31-12-23	Variation	%
Rémunérations				
Rémunération de base - employés	4.329.527	4.221.662	107.866	2,56%
Prépension employés	0	0	0	
Autres frais employés	135.644	147.894	-12.249	-8,28%
Rémunération de base - ouvriers	680.178	864.671	-184.492	-21,34%
Prépension ouvriers	0	0	0	
Autres frais ouvriers	4.448	5.621	-1.173	-20,87%
Rémunération de base - étudiants	18.904	15.974	2.930	18,34%
Dotation pécules de vacances	705.249	708.670	-3.421	-0,48%
Utilisation pécule de vacances	-708.670	-680.775	-27.894	4,10%
<i>Sous-total</i>	<i>5.165.281</i>	<i>5.283.715</i>	<i>-118.435</i>	<i>-2,24%</i>
Charges sociales				
Cotisations patronales employés	1.081.944	1.023.333	58.611	5,73%
Cotisations patronales ouvriers	296.485	241.744	54.742	22,64%
Cotisations patronales étudiants	1.008	0	1.008	
<i>Sous-total</i>	<i>1.379.438</i>	<i>1.265.077</i>	<i>114.361</i>	<i>9,04%</i>
Assurances				
Assurances employés	361.550	352.219	9.331	2,65%
Assurances ouvriers	74.026	79.739	-5.713	-7,16%
<i>Sous-total</i>	<i>435.575</i>	<i>431.958</i>	<i>3.618</i>	<i>0,84%</i>
Autres frais				
Employés	42.476	73.654	-31.178	-42,33%
Ouvriers	20.321	23.257	-2.936	-12,62%
Provision congés/récup. employés	0	13.325	-13.325	-100,00%
Reprise provision congés E/O	-26.783	0	-26.783	
Provision congés/récup. ouvriers	0	1.139	-1.139	-100,00%
Reprise provision heures récup. E/O	-9.893	-1.667	-8.226	493,38%
<i>Sous-total</i>	<i>26.121</i>	<i>109.708</i>	<i>-83.587</i>	<i>-76,19%</i>
Total	10.250.659	8.483.781	1.766.878	20,83%

3.2.4. Amortissements.

Les amortissements s'élèvent à 8.208.550 € (+443.687 €) et sont en concordance avec les tableaux d'amortissements et règles d'évaluations de la société.

Cette importante augmentation est due à la première année de dotation pour les prix de revient des nombreux investissements activés en 2023.

3.2.5. Réductions de valeur (RDV).

Les réductions de valeurs se détaillent comme suit :

	31-12-24	31-12-23
RDV sur stocks	0	0
Reprise RDV sur stocks	0	0
RDV sur créances locataires	258.527	133.734
Reprise RDV sur créances locataires		
Reprise RDV sur autres créances	0	0
	258.527	133.734

Le calcul de la RDV sur créances a été expliqué au point I.5.1. ci-dessus.

3.2.6. Provisions pour risques et charges

Les mouvements sur les provisions pour risques et charges sont détaillés ci-dessous :

	31-12-24	31-12-23
Reprise provision grosses réparations et gros entretiens	-3.026.023	-3.029.833
Provision grossés réparations et gros entretiens	3.243.266	3.205.915
Utilisation et reprise de provisions autres R&C		-100.000
Dotation aux provisions pour autres R&C		
	217.243	76.082

Le mouvement de la PGER est expliqué au point 2.2. ci-dessus.

3.2.7. Autres charges d'exploitation.

	31-12-24	31-12-23
Précompte immobilier	2.309.418	2.193.298
Taxe de circulation	2.602	3.032
Taxes diverses, impôts communaux et amendes	120	60
Moins-values sur CC (irrécouvrables)	77.075	122.322
Cotisation fonds de solidarité SWL	247.744	227.520
Cotisation mandataires publics	22.720	22.116
Autres charges d'exploitation	6.603	11.228
	2.666.281	2.579.576

Les autres charges d'exploitation s'élèvent à 2.666.281 € au 31.12.2024 pour 2.579.576 € au 31.12.2023 et se composent majoritairement des précomptes immobiliers (2.309.417 €), globalement en augmentation de 5,3%. Outre une indexation annuelle, l'augmentation des précomptes immobiliers est liée à la taxation des nouveaux logements mis en location notamment la cité Plein Air

3.3. Résultat d'exploitation.

Le résultat d'exploitation est positif de 1.303.696 €, pour un résultat positif de 2.216.506 € au 31.12.2023 (-476.956 €, -41,2%).

3.4. Résultat financier.

Les produits financiers se présentent comme suit

	31-12-24	31-12-23	Variation
Intérêts sur compte SWL	88.216	37.754	50.462
Intérêts sur autres comptes bancaires	41.040	7.115	33.925
CRAC intérêts s/emprunts	24.911	27.695	-2.784
CRAC intérêts s/emprunts/intervention	49.000	0	49.000
SAR intérêts s/emprunts ICET	23.086	24.440	-1.353
Subsides en capital - divers anciens	213.537	175.597	37.940
Subsides PEI en capital	1.428.521	1.429.001	-480
Subsides PIV en capital	288.258	297.605	-9.347
Subsides ANCORAGE en capital	223.343	194.490	28.853
Subsides PRX 243 en capital	20.393	0	20.393
Subsides PEI en intérêts	1.186.837	1.358.669	-171.832
Subsides PIV en intérêts	218.088	241.774	-23.686
Subsides CRAC en intérêts	19.945	19.945	0
Intérêts moratoires	0	0	0
Intérêts des arrhes/vente maison	0	0	0
Alignements et régularisations	3	1	2
	3.825.180	3.814.086	11.094

Le montant des intérêts SWL PEI correspond aux charges des crédits reprises dans le tableau ci-dessous. Pour ces financements (PEI – Pivert), l'amortissement du subside (la prise en produit) est comptabilisé au même rythme que l'amortissement des investissements.

Les intérêts sur nos comptes bancaires internes ont augmenté de 33.925 € suite à l'augmentation des taux créditeurs et la dynamisation de la gestion de trésorerie.

Les charges financières se ventilent comme suit :

	31-12-24	31-12-23	Variation
Intérêts prêts SWL	934.168	1.021.162	-86.994
Intérêts simples avances SWL	437.896	338.714	99.182
Intérêts SWL PEI	1.186.837	1.358.669	-171.832
Intérêts sur prêt complémentaire A54C	16.229	17.755	-1.527
Intérêts site Jouret	10.640	11.234	-594
Intérêts sur prêt logement moyen	80.090	85.923	-5.832
Intérêts compte-courant SWL	1.110.740	1.150.725	-39.985
Intérêts sur prêt CINO	55.784	51.443	4.342
CRAC intérêts s/emprunts subside	73.912	27.695	46.217
CRAC intérêts s/emprunts	36.595	39.236	-2.642
SAR intérêts s/emprunts subsidié	23.087	24.440	-1.353
Dotation aux réductions de valeur s/AC	0	0	0
Alignement	0	0	0
Divers	4.336	4.004	331
	3.970.314	4.131.000	-160.686

Le montant des charges est globalement en légère baisse, malgré la comptabilisation d'intérêts simples sur certains prêts SWL pour un montant de 437.896 €, en forte augmentation en raison de la hausse des taux et de l'intensité des prélèvements.

3.5 Résultat exceptionnel.

Les **produits exceptionnels** se ventilent comme suit :

	31-12-24	31-12-23	Variation
<u>Plus-values Réalisation Actifs Immobilisés</u>	1.972.158	838.835	1.133.323
Plus-values s/ventes terrains et immeubles	1.971.952	838.835	1.133.117
Plus-values s/réalisation d'autres actifs immobilisés	207	0	207
<u>Autres produits exceptionnels</u>	80.544	193.118	-112.573
Autres produits exceptionnels	4.875	3.227	1.648
Sorties plus-value de réévaluation	32.747	119.143	-86.395
Produits except. Ex. ant. Décompte des charges	5.052	6.291	-1.239
Produits exceptionnels imputables à un exercice antérieur	18.238	20.447	-2.209
Produits exceptionnels factures imputables à un exercice antérieur	13.287	1.016	12.271
Reprises amortissements/immob. Corporelles	6.345	42.993	-36.648
Régul. Diverses	0	0	0
	2.052.703	1.031.953	1.020.750

Des plus-values sur vente ont été réalisées à hauteur de 1.971.952 €, par suite de la vente de 20 logements et de 3 terrains en 2024.

Les charges exceptionnelles se ventilent comme suit :

	31-12-24	31-12-23	Variation
<u>Amortissements / Réductions de valeur</u>	16.434	1.268.990	-1.252.556
Amort. Exceptionnels s/immobilisations incorporelles	0	0	0
Amort. Exceptionnels s/immobilisations corporelles	16.434	1.268.990	-1.252.556
RDV sur chantiers en cours	0	0	0
<u>Moins-values Réalisation actifs immobilisés</u>	0	0	0
Moins-values sur vente d'actifs immobilisés	0	0	0
<u>Autres Charges Exceptionnelles</u>	30.946	27.163	3.783
Charges exceptionnelles diverses	28.358	24.869	3.489
Charges exceptionnelles ex. ant. Décompte des charges	2.395	417	1.978
Charges exceptionnelles imputables à un ex. antérieur	109	1.877	-1.768
Régul. Réduction loyers enfants à charge	12	0	12
Autres charges financières non récurrentes	71	0	71
	47.380	1.296.153	-1.248.773

Les amortissements exceptionnels sont en forte diminution car il y eu peu d'extournes d'immobilisations non totalement amorties.

3.6. Impôts sur le résultat.

Un impôt sur le résultat à récupérer de 70.775 € a été comptabilisé suite à la réception de l'avertissement extrait de rôle de l'exercice d'imposition 2024.

Une provision pour l'impôt à payer sur l'exercice 2024 a été comptabilisée pour un montant de 98.700 €.

3.7. Prélèvement et transfert aux réserves immunisées.

Un prélèvement sur les réserves immunisées a été effectué pour un montant semblable à celui des années précédentes pour les réserves immunisées antérieures à 2005 et sur base des amortissements actés sur les biens remployés pour les réserves immunisées constituées au 31.12.2006.

Le transfert aux réserves immunisées concerne les plus-values sur ventes maison. Une ventilation a été effectuée entre réserves immunisées et impôts différés.

2. AFFECTATION DU RESULTAT

Nous vous proposons d'affecter le résultat comme décrit ci-dessous.

Bénéfices des exercices antérieurs	6.031.149,63 €
Bénéfice de l'exercice	1.664.612,53 €
Bénéfice à reporter	<u>7.695.762,16 €</u>

3. EVOLUTION DE L'ACTIVITE ET PERSPECTIVES FUTURES.

La société continue à contrôler de près l'évolution et le financement des travaux de rénovation effectués notamment dans le cadre du plan de rénovation 2020-25 afin d'éviter tout déséquilibre de sa structure financière.

4. RISQUES ET INCERTITUDES.

En dehors des aléas propres aux activités de la société dont le contexte économique et financier des organismes subsidiant, la société n'est confrontée à aucun risque spécifique (voir point 3 ci-dessus).

5. JUSTIFICATION DES REGLES DE CONTINUITE.

Néant.

6. EVENEMENTS APRES CLOTURE.

Une attention particulière est accordée à la perception des subsides « HPE », pour lesquels un risque de non-financement par les instances européenne a été relevé. La SWL a été sollicitée par le secteur pour garantir le financement des opérations engagées.

7. CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE SUR LE DEVELOPPEMENT DE LA SOCIETE.

Néant.

8. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT.

Néant.

9. SUCCURSALES.

Néant.

10. MODIFICATION DES REGLES D'EVALUATION.

Les règles de calcul de la PGER et d'amortissement des immeubles ont été précisées.

11. PRESTATIONS EXCEPTIONNELLES DU COMMISSAIRE

Néant.

12. INSTRUMENTS FINANCIERS

Néant.

13. AUGMENTATION DU CAPITAL

Néant.

Nous vous invitons à donner aux administrateurs et au commissaire décharge de leur gestion pendant l'exercice social écoulé et d'approuver les comptes arrêtés au 31.12.2024.

Fait à La Louvière, 24 avril 2025

Pour l'Organe d'administration,


O. Dechenne
Directeur - Gérant


F. CAPOT
Présidente du Conseil

PARTIE 3



Projection budgétaire Exercice 2025

Exposé du dossier

Les documents budgétaires figurent dans le fichier Excel transmis en annexe du présent document et comprennent dans 4 onglets distincts :

- Exécution du budget 2024 ;
- Budget 2025 ;
- La projection des comptes de résultat pour les années 2025-29 ;
- La projection théorique de trésorerie sur ces 5 années.

1. Exécution du budget 2024.

Le premier onglet du fichier annexé reprend le comparatif du budget initial et de la dernière estimation du budget réalisée pour la détermination du budget 2025.

L'exécution du budget a fait l'objet de plusieurs rapports intermédiaires aux organes de gestion en cours d'année. Pour la plupart des postes, la réalisation budgétaire s'est révélée conforme aux attentes. Quelques écarts font l'objet d'un commentaire dans le fichier joint. Le principal constaté concerne les frais d'entretien, qui a fait l'objet d'une justification détaillée en cours d'année. Le rythme des dépenses s'est à présent régularisé et une stabilisation est attendue pour 2025. Vu son importance par rapport à la masse de frais généraux, ce poste fera l'objet d'une analysée détaillée systématique courant 2025.

2. Elaboration du budget 2025.

Le chiffre d'affaires a fait l'objet d'une évaluation spécifique qui tient compte d'une projection globale des loyers au 1er janvier 2025 (une simulation effectuée sur le détail des comptes liés au calcul du loyer). Globalement, une augmentation totale des loyers nets est attendue à hauteur d'environ 950.000 € par rapport à l'estimation actualisée de l'année 2024, soit environ 4%. Cette progression est liée à l'augmentation de la part des loyers relative aux revenus des locataires, suite notamment à l'indexation de leurs revenus.

La vente des 4 premiers logements de la rue Lemonnier n'a pu être exécutée en 2024, le montant de 855.000 € de produit a été reporté en 2025.

Toutes les principales rubriques de frais généraux (services et biens divers) ont fait l'objet d'une estimation spécifique tenant compte des montants des marchés passés pour l'année 2025 et de toutes les autres décisions connues ayant une influence sur le compte de résultat. En l'absence de données spécifiques, les montants ont été augmentés de 2% par rapport à 2024 (selon les prévisions du bureau du plan).

A noter :

- L'augmentation attendue des frais de participation à l'ASBL RDQ (après une réduction de 20.000 € en 2024) (+30.585) ;
- La diminution des frais de secrétariat social qui sont liés à une erreur matérielle dans le budget 2024 (-39.476.25) ;
- L'augmentation des frais de comptable externe car une nouvelle prestation a été budgétisée (+5.000) ;
- La forte augmentation des frais de prestations informatiques en raison du projet de modernisation de notre IT et de l'augmentation de notre cotisation à notre prestataire informatique (+97.622.94).

Les frais d'entretien des logements sont attendus à environ 5.500.000 € après la forte hausse enregistrée en 2024.

Au sein des « frais divers », les frais de représentation ont été indexés au même titre que les frais de fonctionnement et sont ainsi portés à 9.547 €.

Pour les rémunérations :

- une liste du personnel a été dressée et le coût annuel a été estimé individuellement en tenant compte de l'application à 100% de l'évolution des échelles barémiques (toutes les évaluations supposées positives) ;
- un saut d'index a été inclus dans la simulation au mois de mai 2025, selon les prévisions disponibles au bureau du plan au moment de réaliser la projection.

Pour les charges financières, il a été tenu compte de la projection des annuités disponibles sur l'intranet de la SWL, augmentée d'une estimation des intérêts relatifs aux nouveaux prêts réalisés en 2024 qui ne figurent pas encore dans la projection Swl.

Les produits exceptionnels représentent les ventes maisons qui ont été estimées à raison de 12 logements vendus avec une plus-value de 100.000 € prévue dans la conception des programmes concernés (100% et plan de rénovation).

Le résultat prévisionnel à affecter attendu pour l'année 2025 est positif de euros 2.489.542 €.

3. Elaboration des projections des comptes de résultat 2025-29.

Pour 2026 et les années suivantes, les recettes et dépenses de fonctionnement frais ont fait l'objet d'une indexation à hauteur de 2% (stabilisation de l'inflation attendue à moyen terme).

Pour les rémunérations, les arrivées et départs du personnel sont intégrées dans les projections.

On constate que la situation de la société reste bénéficiaire jusqu'au terme de la projection.

4. Projection des flux de trésorerie.

Le modèle SWL comprend une simulation des flux de trésorerie calculée sur la base des données comptables encodées dans les projections budgétaires.

On y constate que la société peut encore dégager un « cash flow libre », soit une trésorerie nette de plus de 2.000.000 d'Euros durant les 5 prochaines années.

5. Conclusions.

L'ensemble des données financières analysées se veut rassurante et confirme la stabilité financière de la société à moyen terme. Ces conclusions sont aussi conformes à la projection financière globale qui a été présentée à l'organe d'Administration du 28 novembre dernier.

Ces projections rassurantes ne doivent pas occulter le fait que les besoins en financement de la société restent énormes alors que les budgets régionaux vont se raréfier. Si les montants de trésorerie propres dégagés sont intégralement consommés dans des rénovations de patrimoine, ils ne sont pas compensés par des recettes. Il est donc primordial de pouvoir conserver ce potentiel de développement propre à la société.

Rubrique comptable	Libellé	2024	2025	Ecart	
		Estimé	Budgété	2025-2024	2025-2024
	Loyers de base à 100 % (LB)	27 523 625,70	29 386 417,20	1 862 791,50	6,77%
7000	loyer part logement (1)	11 009 450,28	11 754 566,88	745 116,60	6,77%
7001	+ loyer-part revenus (2)	14 145 906,92	14 598 706,74	452 799,82	3,20%
701	+ adaptation (2)	243 743,55	249 959,88	6 216,33	2,55%
702	- réduction (2)	-3 375 088,44	-3 652 711,08	-277 622,64	8,23%
	loyer net (3)	22 024 012,31	22 950 522,42	926 510,11	4,21%
"7002	Autres loyers (4)	3 718 356,65	3 571 584,00	-146 772,65	-3,95%
7003					
7004					
7005					
7006					
7008"					
7009	Ventes logements et terrains	855 000,00	855 000,00	-	0,00%
706	Autres recettes (5)	451 282,49	460 308,14	9 025,65	2,00%
707					
709					
704+705	Récupération de charges locatives (6)	2 562 293,75	2 579 975,28	17 681,53	0,69%
	Chiffre d'affaires	29 610 945,20	30 417 389,84	806 444,64	2,72%
71	Variation des produits finis (7)	-647 657,71	-783 491,52	-135 833,81	20,97%
72	Production immobilisée (8)		-	-	
7400	Allocation de solidarité	280 000,00	280 000,00	-	0,00%
7408	Subsides PEI		-	-	

	Autres produits	1 125 114,13	1 049 617,70	-75 496,44	-6,71%
74	Autres produits d'exploitation	1 405 114,13	1 329 617,70	-75 496,44	-5,37%
	Total ventes et prestations	30 368 401,62	30 963 516,01	595 114,39	1,96%
600	Achats de matériaux	286 771,21	263 797,50	-22 973,71	-8,01%
601	Achats de fournitures	13 512,04	13 854,50	342,46	2,53%
605	Frais de construction d' immeubles destinés à la vente	135 833,81	-	-135 833,81	-100,00%
609	Variation stocks (augm.-/réduc.+)	-	-	-	
	Approvisionnement et marchandises (9)	436 117,06	277 652,00	-158 465,06	-36,34%
6100	Imprimés et fournitures de bureau	15 281,24	16 046,75	765,51	5,01%
6101	Frais de poste et téléphonique	164 091,03	177 101,76	13 010,73	7,93%
6102	Frais de déplacements	23 906,11	26 980,00	3 073,89	12,86%
6103	Frais de documentation	6 196,78	6 900,00	703,22	11,35%
6104	Publications légales et autres	4 628,04	4 147,00	-481,04	-10,39%
6105	Loyers et charges locatives	7 282,60	5 424,92	-1 857,68	-25,51%
6106	Cotisations aux groupements professionnels	68 939,67	99 525,00	30 585,33	44,37%
61080	Secrétariat social	52 635,00	13 158,75	-39 476,25	-75,00%
61081	Administration chèques repas	765,00	420,00	-345,00	-45,10%
61082	Comptable externe	6 736,67	11 736,67	5 000,00	74,22%
61083	Réviseurs	8 833,00	9 000,00	167,00	1,89%
61084	Indemnité forfaitaire S.V.L.	394 760,00	391 849,00	-2 911,00	-0,74%
61085	Prestataires informatiques et maintenance logiciels	189 568,03	287 190,97	97 622,94	51,50%
61086	Certification PEB				
61089	Rétributions diverses de tiers	125 914,20	177 730,00	51 815,80	41,15%
6 108	Rétribution de tiers	779 211,90	891 085,39	111 873,49	14,36%
6109	Frais divers d'administration	45 677,58	48 607,10	2 929,52	6,41%
610	Frais d'administration générale	1 115 214,95	1 275 817,92	160 602,97	14,40%
6110	Entretiens et réparations à charge de la société	6 279 431,49	5 550 915,06	-728 516,43	-11,60%
6111	Travaux récupérés auprès des locataires	-	-	-	
6112	Entretiens et réparations à charges des locataires	1 591 295,90	1 683 441,26	92 145,36	5,79%
6113	Entretiens et réparations dans les autres constructions	72 324,14	46 437,27	-25 886,87	-35,79%
6114	Entretiens et réparations du matériel	37 821,59	49 702,65	11 881,06	31,41%
6115	Petits outillages	600,00	600,00	-	0,00%
6120	Consommations et frais à charge de la société	52 278,40	54 032,79	1 754,39	3,36%
6121	Consommations et frais à charge des locataires	605 031,80	559 170,80	-45 861,00	-7,58%
6122	Frais accessoires			-	
6123	Consommations et frais sur logements inoccupés	180 208,36	146 981,74	-33 226,62	-18,44%
613	Assurances non relatives au personnel	479 046,62	476 697,89	-2 348,73	-0,49%
614	Frais d'actes et de contentieux	352 170,91	167 340,00	-184 830,91	-52,48%
615	Frais divers	9 360,00	9 547,20	187,20	2,00%

616	Frais de formation du personnel	20 000,00	21 500,00	1 500,00	7,50%
617	Intérimaires	42 423,22	18 000,00	-24 423,22	-57,57%
618	Emoluments	100 644,05	128 237,38	27 593,33	27,42%
	Services et biens divers	10 937 851,43	10 188 421,97	-749 429,46	-6,85%
6202	Employés	4 458 771,27	4 681 975,80	223 204,53	5,01%
6203	Ouvriers	891 016,66	904 887,11	13 870,45	1,56%
6204	Autres membres du personnel	16 589,70	18 770,09	2 180,39	13,14%
6209	Provisions pour pécule de vacances	-	7 000,00	7 000,00	
621	Cotisations patronales d'assurances sociales	1 466 901,26	1 532 557,93	65 656,67	4,48%
622	Primes patronales pour assurances extra-légales	420 913,03	380 558,95	-40 354,08	-9,59%
623	Autres frais de personnel	107 339,58	94 240,37	-13 099,21	-12,20%
624	Pensions de retraite et de survie			-	
	Rémunérations (10)	7 361 531,50	7 619 990,26	258 458,76	3,51%
630	"Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations (11)"	8 245 746,11	8 038 302,66	-207 443,45	-2,52%
631					
633	Réductions de valeur		-	-	
634					
	Dotation provisions		-	-	
	- Utilisation provisions		-	-	
	Provisions (635 & 636 & 637 & 638)	-	-	-	
6400	Précompte immobilier	2 293 171,02	2 355 605,85	62 434,83	2,72%
6401	Taxe de circulation	3 500,00	3 570,00	70,00	2,00%
6402	Impôts provinciaux et communaux			-	
6403	Taxes diverses	500,00	500,00	-	0,00%
642	Moins-values sur réalisation de créances locataires	128 000,00	55 000,00	-73 000,00	-57,03%
6430	Cotisation fonds de solidarité	221 980,00	227 520,00	5 540,00	2,50%
6431	Cotisation forfaitaire (loi 30/12/92)			-	
6432	Pénalités et amendes	247,50	500,00	252,50	102,02%
6433	Reconstitution de garanties locatives			-	
6434	Cotisation mandataires publics à charge des sociétés	20 000,00	22 000,00	2 000,00	10,00%
6439	Diverses autres charges d'exploitation	5 000,00	5 000,00	-	0,00%
649	Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration			-	
	Autres charges d'exploitation	2 672 398,52	2 669 695,85	-2 702,67	-0,10%
	Total charges d'exploitation	29 653 644,62	28 794 062,73	-859 581,89	-2,90%
750	Produits des immobilisations financières (cautions)				
7510	Intérêts sur comptes courants S.W.L.	20 000,00	35 000,00	15 000,00	75,00%
7519	Intérêts sur comptes courants banques	32 010,14	14 600,00	-17 410,14	-54,39%

753	Subsides en capital et en intérêts	3 547 346,61	3 340 486,02	-206 860,59	-5,83%
756	Intérêts financiers				
757	Escomptes obtenus				
758	Ecart de conversion (passage à l'euro)				
759	Produits financiers divers				
	Produits financiers	3 599 356,75	3 390 086,02	-209 270,73	-5,81%
6500	Charge des dettes S.W.L.	3 378 397,09	3 111 033,26	-267 363,83	-7,91%
6502	Charge des dettes (hors S.W.L.)	83 073,00	78 972,50	-4 100,50	-4,94%
6503	Intérêts intercalaires portés à l'actif				
651					
652	Autres charges financières	2 292,76	4 491,10	2 198,34	95,88%
657					
658					
659	Charges financières portées à l'actif au titre de frais de restructuration				
	Charges financières	3 463 762,85	3 194 496,85	-269 266,00	-7,77%
760	Reprises d'amortissements et de réduction de valeur	6 344,50	-	-	
761	Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières				
762	Reprise de provisions pour risques et charges non récurrents				
763	Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés	1 950 319,33	1 200 000,00	-750 319,33	-38,47%
764	Autres produits d'exploitation non récurrents	329 000,00	29 000,00	-300 000,00	-91,19%
	Produits d'exploitation ou financiers récurrents et non récurrents	2 285 663,83	1 229 000,00	-1 056 663,83	-46,23%
66A	Charges d'exploitation non récurrentes	300 000,00	300 000,00	-	0,00%
66B	Charges financières non récurrentes				
	Transfert aux impôts différés	14 500,00	14 500,00	-	0,00%
	Prélèvements sur les impôts différés	120 000,00	120 000,00	-	0,00%
	Impôt sur le résultat				
	Régul. d'impôt sur le résultat				
	Transfert aux réserves	1 950 319,33	1 200 000,00	-750 319,33	-38,47%
	Prél. sur les réserves	290 000,00	290 000,00	-	0,00%

Synthèse

RUBRIQUES		2025 Budgété	Ecart 2025-2024	
Ventes et prestations				
Chiffre d'affaires	29 610 945,20	30 417 389,84	806 444,64	2,72%
Variation des produits finis	-647 657,71	-783 491,52	-135 833,81	20,97%
Production immobilisée	-	-	-	
Autres produits d'exploitation	1 405 114,13	1 329 617,70	-75 496,44	-5,37%
Produits d'exploitation non récurrents	2 285 663,83	1 229 000,00	-1 056 663,83	-46,23%
Total des ventes et prestations	32 654 065,45	32 192 516,01	-461 549,44	-1,41%
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises	436 117,06	277 652,00	-158 465,06	-36,34%
Services et biens divers	10 937 851,43	10 188 421,97	-749 429,46	-6,85%
Rémunérations	7 361 531,50	7 619 990,26	258 458,76	3,51%
Amortissements	8 245 746,11	8 038 302,66	-207 443,45	-2,52%
Réductions de valeur	-	-	-	
Provisions	-	-	-	
Autres charges d'exploitation	2 672 398,52	2 669 695,85	-2 702,67	-0,10%
Charges d'exploitation non récurrentes	300 000,00	300 000,00	-	0,00%
Total des charges d'exploitation	29 953 644,62	29 094 062,73	-859 581,89	-2,87%
Résultat d'exploitation	2 700 420,83	3 098 453,28	398 032,45	14,74%
Produits financiers	3 599 356,75	3 390 086,02	-209 270,73	-5,81%
Charges financières	3 463 762,85	3 194 496,85	-269 266,00	-7,77%
Résultat de l'exercice avant impôt	2 836 014,73	3 294 042,45	458 027,72	16,15%
Transfert aux impôts différés	14 500,00	14 500,00	-	0,00%
Prélèvement sur les impôts différés	120 000,00	120 000,00	-	0,00%
Impôt sur le résultat	-	-	-	
Résultat de l'exercice	2 941 514,73	3 399 542,45	458 027,72	15,57%
Transfert aux réserves	1 950 319,33	1 200 000,00	-750 319,33	-38,47%
Prélèvement sur les réserves immunisées	290 000,00	290 000,00	-	0,00%
Résultat à affecter	1 281 195,40	2 489 542,45	1 208 347,05	94,31%

PARTIE 4



Rapport du commissaire



CENTR'HABITAT SC

Rapport du commissaire
31 Décembre 2024



CENTR'HABITAT SC

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

(COMPTES ANNUELS)

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la CENTR'HABITAT SC (la « Société »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 17 juin 2022, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2024. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de CENTR'HABITAT SC durant six exercices consécutifs.

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant le bilan au [Date de clôture], ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 371.491.568 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 3.185.353.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2024, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit.

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

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Belgium is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM Network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in his own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

RSM InterAudit SRL - Réviseurs d'entreprises - Siège social : Lozenberg 18 b1 - B 1932 Zaventem
audit@rsmbelgium.be - TVA BE 0436.391.122 - RPM Bruxelles

Member of RSM Belgium - Toelen Cats Dupont Koevoets group - Offices in Aalst, Antwerp, Liège, Charleroi, Mons and Zaventem



Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- ▶ nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- ▶ nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société;
- ▶ nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier;
- ▶ nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la Société à cesser son exploitation;
- ▶ nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe d'administration notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.



AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la Société.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire (version révisée 2023) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, § 1er, 8° du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, en ce compris celles concernant l'information relative aux salaires et aux formations, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

Autres mentions

- ▶ Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- ▶ La répartition 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, du Code des sociétés et des associations, à l'exception du non respect de l'obligation de publication au Moniteur belge de la nomination du mandat de commissaire tel que prévu à l'article 2 : 8 du Code des sociétés et des associations.

Gosselies, mai 2025

RSM INTERAUDIT SRL
COMMISSAIRE
REPRÉSENTÉE PAR



Digitally signed by
Thierry Lejuste
(Authentication)
DN: cn=Thierry Lejuste
(Authentication)
gn=Thierry Marcel
c=BE

THIERRY LEJUSTE
ASSOCIÉ

