

Rapport d'activités 2023

RESPECTONS L'HABITATION

WWW.CENTRHABITAT.BE



Table des matières

Rapport d'activités 2023.....	5
Edito.....	6
Partie 1 : La Société.....	7
Présentation de la société.....	7
Qui sommes-nous ?.....	7
Nos missions.....	7
L'actionnariat.....	8
Les organes de gestion.....	8
L'Organe d'administration.....	8
Comité de gestion.....	9
Comité d'attribution.....	9
Le Commissaire de la SWL - qui est-il ?.....	9
Le patrimoine.....	10
Type de location.....	10
Ventilation du patrimoine.....	10
Garages en batterie.....	10
Situation de l'occupation.....	10
Les ventes.....	12
La Gestion des Ressources Humaines.....	13
Missions.....	13
Composition du personnel :.....	14
Organigramme au 31/12/2023.....	15
Récapitulatif des mouvements de personnel pour 2023 :.....	16
Les chiffres clés de 2023 :.....	17
Objectifs sociétaux.....	18
Les objectifs prioritaires.....	18
Le Comité pour la prévention et la protection au travail (CPPT).....	20
Comité consultatif des locataires et des propriétaires (CCLP).....	21
Partie 2 – Le locatif et l'accompagnement social.....	22
L'accueil du public.....	22
La gestion des candidatures.....	23
Catégories de revenus éligibles.....	23

Les candidatures.....	23
Bilan des attributions	24
Attribution de logements à loyer d'équilibre.	24
Gestion des Locataires.	25
Un locataire, un client, une personne.....	25
Les logements sociaux.	26
VALEUR DES GARANTIE LOCATIVES A CONSTITUER.....	26
VALEUR DES LOYERS PLAFONDS	26
Le contentieux.....	27
La Cellule de Proximité et les ménages accompagnés	28
Missions	28
Bilan social	28
Les Ménages accompagnés.....	29
Suivis en fin d'exercice :.....	30
Accompagnement social dans le cadre du plan de rénovation :	30
Partie 3 – Le technique.....	32
Ses missions.....	32
Bilan des activités	32
Le service « interventions »	34
Ses missions.....	34
Bilan des activités	34
Les bons d'interventions.....	35
Bilan de l'activité de la régie ouvrière	36
Les délais d'interventions	38
Conclusions sur les bons d'interventions dit interne.....	40
Bilan des commandes aux entreprises.....	41
Quelques autres chiffres	43
Conclusions.....	43
Service « gestion technique ».....	45
Ses missions.....	45
Bilan des activités	45
Cadastre de nos logements	46
Le service développement de Projets	48
Ses missions.....	48
Les projets de création de logements.....	48
Les projets de rénovation de logements	51

Le service « travaux ».....	55
Ses missions.....	55
Bilan des activités - programmes d'investissement et fonds propres.....	55
LE SERVICE « ETAT DES LIEUX »	59
Ses missions.....	59
Bilan des activités - Etats des lieux et remises en état locative	59
Dégâts locatifs	59
Remise en état locatif.....	60
Les marchés publics.....	63
Bilan des activités – liste des marchés réalisés en 2023	63
Les comptes	69

Rapport d'activités 2023



Rapport d'activités 2023

Assemblée générale ordinaire du 21 juin 2024

Cent deuxième exercice social clôturé au trente et un décembre 2023.

Ce rapport constitue le rapport de gestion au sens de l'article 161 du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable.



L'année 2023 s'est révélée à nouveau très riche en activités pour la société. Le plan de rénovation régional pluri annuel (dénommé officiellement 2020-24 mais qui va nous occuper bien au-delà), qui doit nous permettre à terme de rénover et isoler plus de 1100 logements avec un investissement total de près de 80 millions d'euros, s'est concrétisé avec le départ de plusieurs chantiers d'envergure. Ceux-ci mobilisent nos équipes de manière particulièrement intense. En effet le volume des activités est très important avec des chantiers de plusieurs dizaines voire centaines de logements en travaux simultanément. La complexité de ces chantiers s'avère souvent la partie la plus délicate et énergivore car la quasi-totalité des travaux est réalisée en site occupé. Ceci nécessite un accompagnement technico social très pointu pour lequel notre personnel a acquis une expertise reconnue au fil des ans, grâce à son expérience dans des projets similaires.

Concernant la création de logements, 15 nouvelles maisons ont pu être mises en location à la cité des Charbonnages, rues de Naples et Conza à Haine-Saint-Pierre. D'autres projets de constructions sont lancés et nous permettront de mettre quelques dizaines de logements supplémentaires en service à court et moyen terme. Centr'Habitat continue à suivre toutes les propositions de financement régionales, et ce malgré la débauche d'énergie, parfois en pure perte, qu'il faut dépenser dans des appels à projets souvent très contraignants.

Ceci ne suffira malheureusement pas à satisfaire la demande toujours grandissante de logements au sein de notre patrimoine : nous comptons toujours plus de 3.908 demandeurs alors que notre comité d'attribution des logements a remis en location seulement 272 logements en 2023, à peine plus de 20 par mois en moyenne. Ce manque criant d'offre de logement crée une tension importante au sein des services, soumis à une pression, voire même une agressivité, difficiles à gérer.

Au rang des projets internes, l'année 2023 a vu l'aboutissement du projet de refonte du site internet. Celui-ci, pleinement adapté à la

consultation avec des appareils mobiles, permet à présent d'échanger des documents et informations avec nos (candidats)locataires de manière plus sécurisée et conviviale.

2023 a aussi vu la société soumise à un audit externe du Service Public de Wallonie. Cet audit, axé principalement sur nos procédures internes de ressources humaines, marchés publics et des services techniques, s'est révélé positif pour la société : aucun risque élevé n'y a été révélé et certains points d'amélioration ont pu être mis en place par la suite.

Le bilan chiffré de cette année nous permet de conserver une situation de bénéficiaire comptable d'environ 1 million d'euros, réduit de moitié par rapport à l'année précédente en raison notamment des frais de remises en état locatives qui ont progressé d'un montant presque identique. Toutefois les dépassements très importants déjà constatés dans les projets de rénovation risquent de s'accroître et pourraient mettre à mal l'équilibre financier de la société à moyen terme.

Outre ces quelques éléments essentiels, vous pourrez constater en compulsant ce rapport que toutes les missions confiées à Centr'Habitat par le Code Wallon de l'Habitation Durable sont largement remplies. Je tiens à remercier l'ensemble du personnel pour son engagement permanent qui nous permet d'obtenir ces résultats particulièrement positifs dans un contexte difficile.

Fabienne Capot,
Présidente de l'Organe d'administration

Olivier Dechenne,
Directeur-gérant

Sergio Spoto,
Directeur-gérant adjoint

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 **5556 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 2023 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).

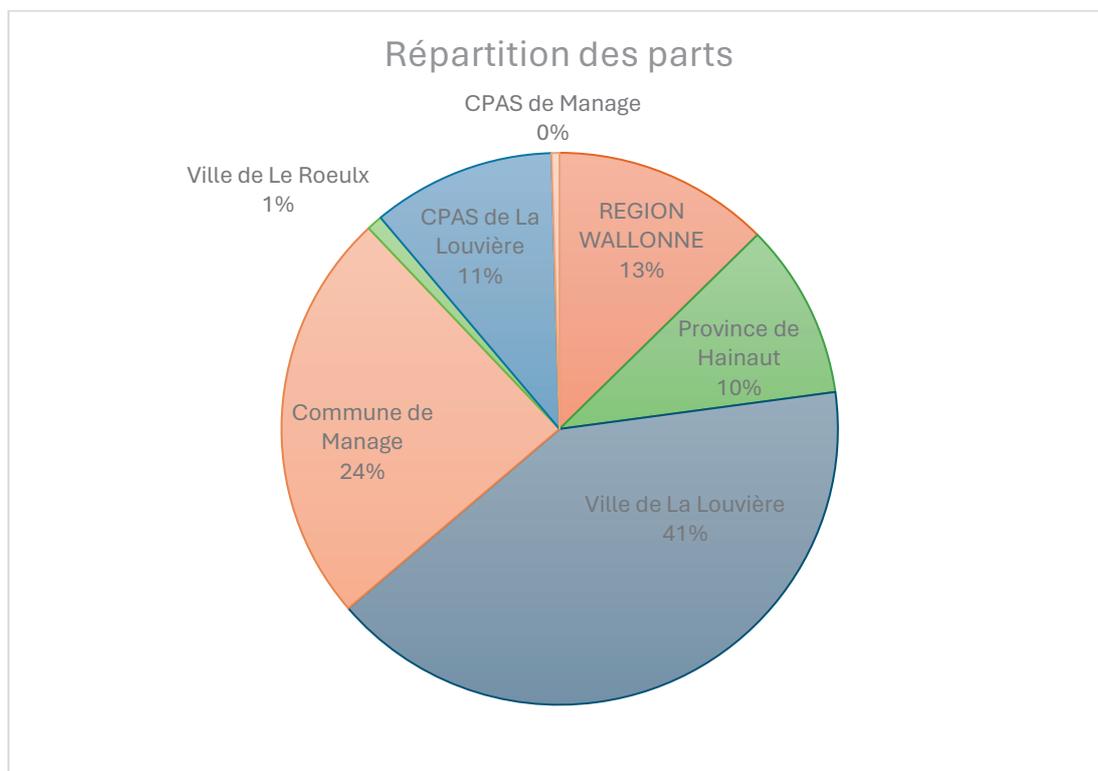
Nous développons :

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



L'actionariat

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.



Les organes de gestion

L'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 2023.

Composition et représentation au 31/12/2023

Présidente

Fabienne CAPOT

VILLE de LA LOUVIERE

LEROY Pascal

VILLE de LA LOUVIERE

Vice-Président

Bruno POZZONI

COMMUNE de MANAGE

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

Administrateurs

VANBERSY Thibaut

REGION WALLONNE

ANCIAX 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

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.

10 réunions se sont tenues en 2023.

Composition au 31/12/2023

Présidente

Fabienne CAPOT

Vice-Président

Bruno POZZONI

Commissaire de la SWL

Thibaut GORET

Administrateurs

ANCIAUX Laurence

BOITTE Marc

LEROY Pascal

VOGELS Laurent

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 2023.

Composition au 31/12/2023

Commissaire de la SWL

Thibaut GORET

Le Directeur-gérant (ou son délégué à la gestion journalière)

Olivier DECHENNE

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

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.

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

Logements sociaux	Logements à loyer d'équilibre	Logements moyens	Autre*
5058	444	3	51

* Logements loués à des partenaires publics / privés à vocation sociale - dans le cadre des articles 132 et 133§2 du CWHD (41), services de proximité (6) et bureaux de chantier (4).

Pour un patrimoine totalisant 5556 logements

Ventilation du patrimoine

ENTITES	Logements	Pourcentage	Maisons	Studios	Appartements	Autres*
LA LOUVIERE	3981	71,70%	2917	4	1055	5
MANAGE	1435	25,80%	771	2	661	
LE ROEULX	140	2,50%	120	1	19	1
totaux	5556		3808	7	1735	6

Les principaux mouvements par rapport à l'année précédente :

- Haine Saint Paul : 34 logements sont à déconstruire suite à la confirmation de la décision de réhabiliter le Clos de l'Age d'Or ;
- Acquisition de la cité Plein Air à Strépy-Bracquenies dont 22 à déconstruire ;
- Mise en service de 15 logements rues de Naples et de Conza à Haine-Saint-Pierre.

Garages en batterie

576 garages en batterie répartis de la manière suivante :

Entité louviéroise :	355 garages (62 % du patrimoine)
Entité manageoise :	205 garages (35 % du patrimoine)
Entité rhodienne :	16 garages (3 % du patrimoine)

La société met à disposition 49 emplacements au sous-sol de l'immeuble 105, rue Anseele à La Louvière pour les locataires du 105 et du 109, désireux d'obtenir un stationnement (20 € par mois).

Fin 2023, le montant de la caution a été fixé à 50 €, le loyer mensuel d'un garage a été indexé à 38,98 €.

Situation de l'occupation

Au 31/12/2023, 5336 logements étaient occupés tandis que 220 logements étaient inoccupés (contre 155 en 2022).

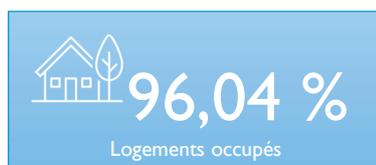
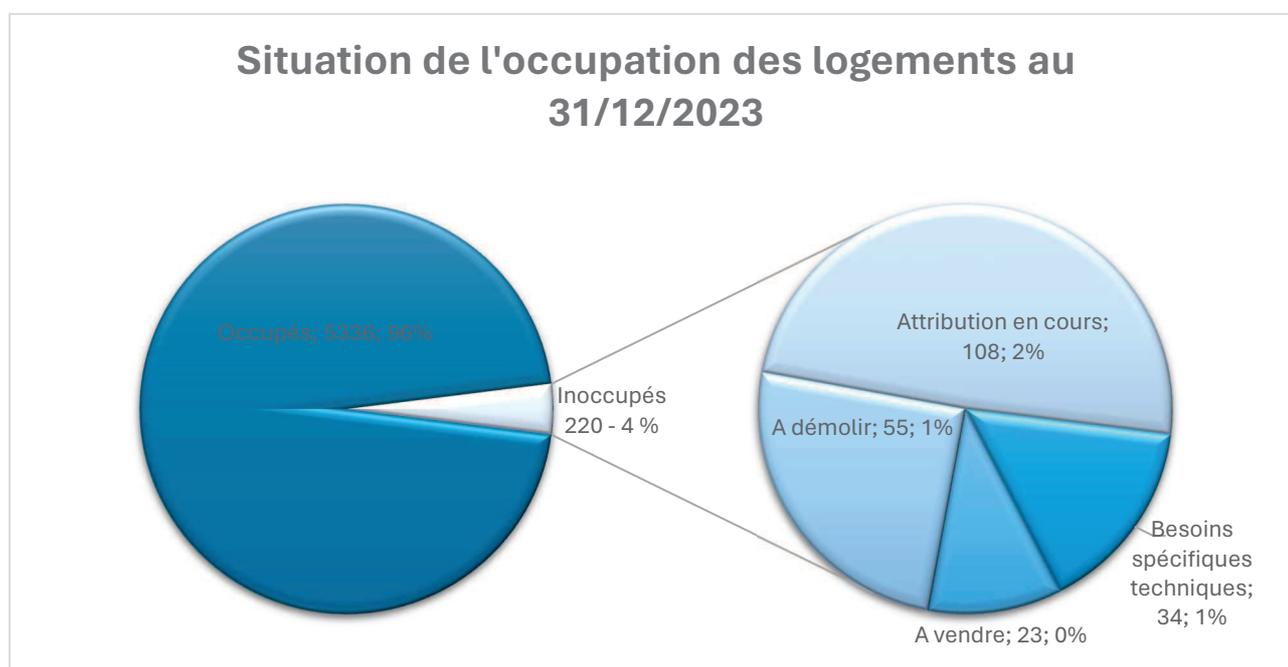
Ce nombre total de logements inoccupés ne correspond pas à l'inoccupation issue de la rotation dite « ordinaire ». En effet, sur ces 220 logements :

- 34 sont laissés vides volontairement en raison de besoins spécifiques techniques :
 - 14 à Bellecourt à La Hestre pour une nécessité de travaux en site « inoccupés » dans le cadre

du Plan de rénovation.

- 11 à Bois-du-Luc à Houdeng-Aimeries dans le cadre du projet de réhabilitation des logements d'angles.
- 9 pour des raisons diverses (bureau de chantier, logements de transit, occupation par sinistrés,...) ;
- 23 sont vides car ils sont mis en vente ;
- 55 sont laissés vides car ils sont voués à la démolition très prochainement (clos de l'âge d'or et Cité Plein Air).

En faisant abstraction de ces 112 logements vides dits « volontaires » ou « nécessaires », le nombre des inoccupés réels, donc issus de la **rotation ordinaire**, est actuellement de **108 logements soit 1.9 %** 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.



Les ventes

En 2023, 10 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 1.024.047,84 €.

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 2023, sur les vingt-deux dossiers en cours, six sont encore en vente et quatre ont été finalisés avec une plus-value totale connue de 442.340,45 €.

Adresse	Commune	Type	Vente	Prix de vente	Remboursement SWL	Plus-value finale
Rue de Wallonia 17	Saint-Vaast	3	25/01/2023	115.000,00 €	12.876,66 €	102.123,34 €
Rue des Mésanges 35	La Louvière	3	08/02/2023	122.000,00 €	0 €	122.000,00 €
Rue des Crampons 11	Saint-Vaast	3	31/03/2023	125.000,00 €	20.609,24 €	104.390,76 €
Rue des Muscadins 9	Saint-Vaast	3	03/11/2023	120.000,00 €	6.173,65 €	113.826,35 €
					TOTAL :	442.340,45 €

Les logements **inoccupés** peuvent aussi exceptionnellement être mis en vente : sur proposition du comité interne de « relocation », 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 cinq logements sociaux inoccupés vendus en 2023 figure ci-dessous :

Adresse	Commune	Type	Vente	Prix de vente	Remboursement SWL	Plus-value finale
Cité de la Corderie 65	Fayt-Lez-Manage	2	03/04/2023	105.000,00 €	15.253,28 €	89.746,72 €
Rue des hiercheurs 4	Saint-Vaast	2	17/04/2023	99.000,00 €	0 €	99.000,00 €
Route de Bascoup 55	Fayt-Lez-Manage	2	20/04/2023	75.000,00€	0 €	75.000,00 €
Rue Arthur Trigaux 174	Fayt-Lez-Manage	2	26/09/2023	101.000,00 €	0 €	101.000,00 €
Rue Joseph Wauters 76	Bois d'Haine	2	06/11/2023	100.000,00 €	0 €	100.000,00 €
					TOTAL :	464.746,72 €

Dans le cadre du plan de rénovation 2020-2024, le Conseil d'administration a décidé de proposer à la vente progressivement 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 2023, sur les douze dossiers retenus, quatre sont en attente de signature de l'acte authentique, six suivent la procédure d'acquisition classique et un logement a été officiellement vendu.

Adresse	Commune	Type	Vente	Prix de vente	Remboursement SWL	Plus-value finale
Rue d'Ecosse 5	Houdeng-Goegnies	3	09/10/2023	140.000,00 €	23.039,33 €	116.960,67 €

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 ;
 - subventions et aides à l'emploi ;
 - adaptations du règlement de travail et des conventions collectives ;
 - vérification 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.

Ces dernières années, la législation sociale a évolué de manière significative, avec notamment la mise en application de la loi du 3 octobre 2022 (publiée au moniteur du 10 novembre 2022), relative au « deal à l'emploi » qui a introduit diverses nouveautés, notamment :

- modalités pour un travailleur de s'absenter jusqu'à 3 jours par an sans certificat ;
- la possibilité de prester son temps de travail sur 4 jours au lieu de 5 jours ;
- le droit à la formation qui a été porté à 4 jours par an par travailleur.

Ceci tend encore à complexifier au quotidien la gestion des ressources humaines.

Pour l'année 2023, le service RH a ainsi organisé 12 journées de formation collective, en informatique (word, excel et teams). Les travailleurs ont également suivi de nombreuses formations individuelles ou spécifiques liées à leur fonction. Des coachings individuels en management ont également été organisés afin de développer les compétences managériales des responsables d'équipe.

Un audit du SPW s'est déroulé en avril 2023 : les services comptable, marchés publics, ressources humaines ainsi que les procédures techniques de la société ont été audités. Aucun manquement important n'a été signalé, l'audit a fait apparaître quelques pistes d'amélioration, déjà mises en place ou planifiées.

Un important projet de révision de toutes les descriptions de fonction est en cours, dans le cadre de la procédure de maintenance générale de ces descriptions de fonctions. L'objectif général est aussi d'uniformiser au mieux l'ensemble des descriptions de fonction existantes. Un prestataire externe a été désigné pour venir en soutien à l'équipe RH.

Par ailleurs, la société a changé de secrétariat social suite à une procédure de renouvellement du marché public. En cette fin d'année, Le service a donc dû effectuer le transfert de toutes les données individuelles et collectives des travailleurs. Un travail complexe qui a mis le service à rude épreuve pour que le transfert des données se passe correctement.

Le service RH a également réalisé les missions suivantes :

- Mise à jour de la législation sociale ;
- Elaboration de 3 CCT d'entreprises : télétravail, prime pouvoir d'achats et droit à la déconnexion ;
- Médiations de services afin de veiller au bien-être des travailleurs ;
- Organisation de 7 recrutements ;
- Début de la procédure des élections sociales 2024.

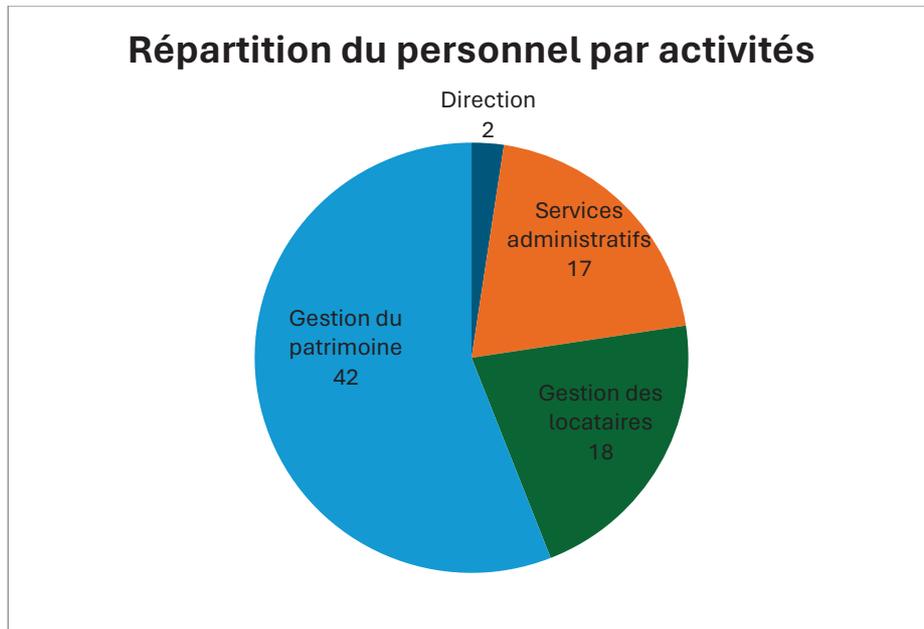
Toutes les échéances et le paiement des salaires ont pu être réalisés dans les délais impartis.

Composition du personnel :

Au 31/12/2023 Centr'Habitat comptait 60 employés et 19 ouvriers répartis comme suit :

Services	Nombre d'employés	Nombres d'ouvriers
Direction	2	
Services administratifs :		
Comptabilité	4	
GRH	2	
Informatique	2	
Marchés publics	4	
Secrétariat	5	
Total	17	
Activité liée à la gestion des (candidats) locataires :		
Service location	12	
Cellule de proximité	5	
Régie des quartiers	1	
Total	18	
Activités liées à la gestion du patrimoine :		
Administration technique	3	
Gestion technique/conseiller SIPP	6	5
Intervention	4	14
Projets	2	
Travaux et états des lieux	8	
Total	23	19
Total général	60	19

Répartition du personnel par activités



Organigramme au 31/12/2023



Récapitulatif des mouvements de personnel pour 2023 :

- **Engagements :**

- Engagement d'une employée agent de proximité (contrat à durée déterminée) ;
- Engagement d'une employée au service secrétariat-accueil (contrat à durée déterminée) ;
- Engagement d'un conseiller en gestion technique (contrat à durée indéterminée) ;
- Engagement d'une employée au service comptabilité/contentieux (contrat à durée déterminée).

- **Contrats de remplacement :**

- Employé service secrétariat-accueil ;
- Employées service location.

- **Autres contrats :**

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

- **Sorties :**

- Départ en pension anticipée d'un employé états de lieux ;
- Départ en pension d'une concierge ;
- Départ en pension anticipée d'un ouvrier d'intervention ;
- Départ en pension anticipée d'une employée secrétariat-accueil ;
- Départ en pension de la conseillère à la gestion technique ;
- Licenciement d'une employée.

Les chiffres clés de 2023 :

Quelques éléments clés	Employés	Ouvriers
Recrutements	7	
Ouverture de poste en interne uniquement	1	
CDI	2	
Contrats de remplacement	3	
Contrats Etudiants	14	
Demandes de jobs d'étudiants reçues	16	
Stagiaires admis	7	
Demandes de stages reçues	55	
Candidatures spontanées reçues	53	5
Pensionnés/pensionnés anticipés	5	
Article 60	4	
Congé parental/crédit-temps	4	1
Crédit-temps de fin de carrière	0	1
Accidents de travail	0	0
Formations collectives	12	1

Quelques postes clés	Montants en euro
Masse salariale brute :	
- employés	4 241 169.09 €
- ouvriers	773 219.59€
- administrateurs	100 527.95 €
Intervention F.D. domicile – lieu de travail :	
- employés	26 859.54 €
- ouvriers	6 477.90 €
Intervention employeur dans les chèques-repas :	
- employés	82 843.99 €
- ouvriers	23 459.45 €
Remboursement frais de missions extérieures :	
- employés	25 454.08 €
Subside APE – nouvelle réforme	528 412.04 €

Objectifs sociétaux

Les objectifs prioritaires

Le bilan des principales réalisations actées dans le présent rapport a été articulé autour des objectifs prioritaires traduits au contrat d'objectifs de la SWL. Ces priorités ont été adoptées par le conseil d'administration en séance du 20/12/2018.



- 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.



- 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.



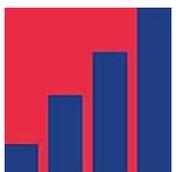
- Réduire l'impact environnemental
Malgré un contexte de tension permanente sur les coûts dans notre secteur d'activité, nous devons sensibiliser l'organisation et les membres du personnel à l'importance fondamentale du respect de l'environnement dans tous nos projets et procédures, suivant ainsi la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



- 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.



- 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.



- Développement économique
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.

Nous mettons tout en œuvre pour assurer la poursuite de ces objectifs et optimiser tous les moyens qui nous permettrons de les atteindre au mieux, voire d'aller au-delà.

Objectifs de Développement durable (ODD) :

Grâce à notre sélection dans le cadre de l'appel à projet, nous avons bénéficié de 5 demi-journées d'accompagnement afin d'aboutir à une « feuille de route ODD ». Le dernier atelier a eu lieu en décembre. Ce fut une expérience très enrichissante qui a permis à notre organisation d'orienter son action stratégique pour les prochaines années. Notre Société prend donc un engagement à agir pour un 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. La feuille de route sera prochainement intégrée à la stratégie transversale de Centr'Habitat.

A l'issue de ce travail, 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.

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.

Les chiffres importants transmis dans le rapport annuel du service interne pour la prévention et la protection au travail « Formulaire A – Exercice 2023 » sont les suivants :

Nombre de travailleurs en 2023 : 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 : 4

Nombre d'interventions psychosociales formelles : 0

Nombre de faits enregistrés au registre des faits de tiers : 2

Comité consultatif des locataires et des propriétaires (CCLP)

Le CCLP, avait été dissous en 2022 mais des élections sont programmée en 2024 afin de constituer un nouveau bureau.

Le CCLP, est un espace participatif qui permet à tous nos locataires de s'investir dans la gestion de Centr'Habitat et de leur milieu de vie. Concrètement, le Comité est un groupe d'habitants bénévoles représentant l'ensemble des locataires et propriétaires de notre société.

Le CCLP, c'est aussi la participation des habitants dans le processus décisionnel de la société. Le Conseil d'administration de Centr'Habitat est notamment composé de deux administrateurs qui représentent le CCLP.

Le rôle du CCLP est de traiter des questions qui concernent un groupe ou l'ensemble des locataires et propriétaires.

Il s'occupe de questions collectives :

1. Accueillir les nouveaux locataires en collaboration avec la société : A l'occasion de ce contact, les locataires sont informés de la composition du CCLP, de son rôle, de ses compétences et de son activité. Mais aussi des différents services de Centr'Habitat, de ses partenaires, des actions organisées, une réponse aux demandes formulées en fonction des besoins ... ;
2. Organiser et participer à des activités et des animations de quartier, en partenariat avec les acteurs locaux (commune, C.P.A.S., société de logement, ...) ;
3. Donner son avis sur les relations entre société et habitants, sur l'entretien des logements et leurs abords, sur les projets de rénovation et de construction de la société, ... ;
4. Contrôler et approuver les charges locatives ;
5. Informer les locataires et propriétaires sur les missions du comité, sur ses activités et les avis qu'il rend.

La participation des habitants, c'est aussi permettre aux habitants d'être auteurs et acteurs de leurs propres projets, faciliter l'intégration et la participation sociale de tous, afin d'améliorer la qualité de vie au sein d'un immeuble, d'un quartier, d'une commune ! C'est également développer le pouvoir d'action, prévenir l'isolement et la fragilisation, favoriser les espaces de dialogue et renforcer les liens sociaux.

Les habitants influent sur leur propre environnement, en organisant eux-mêmes des projets selon leurs besoins, ressources et envies.

Partie 2 – Le locatif et l’accompagnement social

L’accueil du public

Les visiteurs sont reçus par la cellule « Accueil ». Elle gère et filtre le flux du public et assure notamment :

- Une écoute attentive,
- Les réponses aux questions d’ordre général ou personnalisées,
- Des conseils,
- L’orientation.

A noter que les appels téléphoniques, afin d’assurer un meilleur suivi des demandes, sont préalablement orientés via un serveur vocal. Afin d’améliorer notre joignabilité et la satisfaction client, une partie des appels téléphoniques est externalisée vers une call center.

L’Accueil est l’intermédiaire entre les visiteurs (locataires, candidats, sociétés et partenaires) et les services internes.

Durant l’exercice 2023, voici quelques chiffres clefs liés à la téléphonie ou au suivi des demandes :



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



14.668 tickets dont 858 après les heures venant de notre call center. Il s’agit des demandes de nos candidats, locataires ou externes, encodées dans un système informatisé).



31.246 courriers expédiés par la poste



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

La gestion des candidatures

Catégories de revenus éligibles

Une forte indexation a été appliquée à la fin 2022 pour établir les niveaux de revenus qui ont accès au logement public de la sorte :

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 52.800 €*

Revenus annuels de 42.601 à 63.900 €*

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

Ces revenus sont les références de l'année 2023 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.

Les candidatures

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

Total des candidats / patrimoine CH

Années	2022	2023	% catégorie	Variation 2023-22
<i>Revenus précaires</i>	2466	2957	75,67	19,91%
<i>Revenus modestes</i>	861	900	23,03	4,53%
<i>Revenus moyens</i>	38	47	1,2	23,68%
<i>Revenus supérieurs (loyers équilibre)</i>	4	4	0,1	0,00%
<i>Total candidatures</i>	3060	3908		27,71%

Candidats inscrits chez Centr'Habitat

Années	2022	2023	% catégorie	Variation 2023-22
<i>Revenus précaires</i>	1467	1837	74,83	25,22%
<i>Revenus modestes</i>	567	586	23,87	3,35%
<i>Revenus moyens</i>	26	28	1,14	7,69%
<i>Revenus supérieurs (loyers équilibre)</i>	2	4	0,16	100,00%
<i>Total candidatures</i>	1825	2455		34,52%

A ce nombre de candidatures, il faut ajouter le nombre de demandes de mutations interne, qui s'élevait à 626 au 31 décembre 2023 (595 fin 2022).

Bilan des attributions :

Le Comité d'attribution a **octroyé 272 logements** (contre 227 en 2022) répartis comme suit :

- 166 attributions fondées sur les points de priorités,
 - Catégorie 1 : 99
 - Catégorie 2 : 66
 - Catégorie 3 : 1
- 47 candidats ont bénéficié d'une mutation vers un logement adapté,
- 16 candidats sur base de la cohésion sociale,
- 8 attributions pour raisons médicales,
- 23 attributions pour raisons techniques,
- 3 partenaires sociaux ont obtenu une location,
- 7 candidats ayant subi un sinistre (article 23),
- 2 candidats sur base de l'urgence sociale.

Au total, la société a comptabilisé 117 refus pour les candidats inscrits auprès de Centr'Habitat. Les raisons de ces refus sont répertoriées suivant les statistiques suivantes (catégories figées par la SWL) :

Motifs des refus:	Nombre	%
Annule sa candidature	22	18,80
Bail, propriété, co-propriété en cours	1	0,85
Changement de composition de ménage	1	0,85
Changement de situation géographique	4	3,42
Composition du logement inadapté	2	1,71
Délai trop court pour déménager	1	0,85
Logé ailleurs	1	0,85
Logement délabré, vétuste et/ou insalubre	3	2,56
Logement inadapté pour raisons médicales	1	0,85
Ne peut déménager actuellement	1	0,85
Position du logement inadapté	2	1,71
Raisons familiales	2	1,71
Raisons financières	1	0,85
Sans motif	2	1,71
Sans réponse du candidat	40	34,19
Situation géographique du logement inadapté	5	4,27
Taille du logement inadapté	14	11,97
Trop de frais d'emménagement et/ou de déménagement	1	0,85
Type de logement inadapté	13	11,11
Total	117	100,00

Attribution de logements à loyer d'équilibre.

Parallèlement aux logements sociaux, les logements à loyer d'équilibre sont attribués dans le respect de la réglementation propre à ce type de logement. 55 logements ont ainsi été attribués en 2023 (49 en 2022). Le revenu moyen de ces 55 ménages locataires est de 35.094 €. Ce montant est donc nettement inférieur au maximum admissible pour le logement social (70.300 € pour un ménage avec 2 enfants). Ceci démontre que le développement de ce type de logement entre pleinement dans les missions de la société.

Gestion des Locataires.

Un locataire, un client, une personne.

Répartition des locataires par catégories socioprofessionnelles

Nombre de ménages actifs :	18,2 %
Ouvriers	11,67 %
Employés	6,05 %
Cadres et indépendants	0,48 %

Nombre de ménages inactifs :	81,8 %
Pensionnés (ou prépensionnés)	36,38 %
Assurance maladie-invalidité	19,53 %
Chômeurs	11,34 %
CPAS	10,05 %
Allocations pour handicapés	4,50 %

Age des titulaires du contrat de bail

Moins de 30 ans	3,38 %
Entre 30 et 60 ans	50,91 %
Plus de 60 ans	45,71 %

Le Loyer

Les logements sociaux.



Au 31 décembre 2023, la moyenne d'un loyer net :

- **social** est équivalent à 347,90 €
- **moyen** est équivalent à 562,41 €
- **d'équilibre** est équivalent à 555,61 €
- **partenaires** est équivalent à 376,92 €

VALEUR DES GARANTIE LOCATIVES A CONSTITUER

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

VALEUR DES LOYERS PLAFONDS

Maison rénovée avec garage		Maison rénovée sans garage	
Maison » 5 chambres	755,76 €	Maison » 5 chambres	721,65 €
Maison » 4 chambres	737,56 €	Maison » 4 chambres	703,45 €
Maison » 3 chambres	701,18 €	Maison » 3 chambres	667,07 €
Maison » 2 chambres	640,54 €	Maison » 2 chambres	606,43 €
Maison » 1 chambre	494,99 €	Maison » 1 chambre	460,88 €
Maison non rénovée avec garage		Maison non rénovée sans garage	
Maison » 5 chambres	647,51 €	Maison » 5 chambres	613,40 €
Maison » 4 chambres	632,05 €	Maison » 4 chambres	597,94 €
Maison » 3 chambres	601,12 €	Maison » 3 chambres	567,01 €
Maison » 2 chambres	549,57 €	Maison » 2 chambres	515,46 €
Maison » 1 chambre	425,86 €	Maison » 1 chambre	391,75 €
Appartement rénové avec garage		Appartement rénové sans garage	
Appartement » 5 chambres	683,59 €	Appartement » 5 chambres	649,48 €
Appartement » 4 chambres	667,22 €	Appartement » 4 chambres	633,11 €
Appartement » 3 chambres	634,47 €	Appartement » 3 chambres	600,36 €
Appartement » 2 chambres	579,89 €	Appartement » 2 chambres	545,78 €
Appartement » 1 chambre	448,91 €	Appartement » 1 chambre	414,80 €
Appartement non rénové avec garage		Appartement non rénové sans garage	
Appartement » 5 chambres	586,17 €	Appartement » 5 chambres	552,06 €
Appartement » 3 chambres	544,42 €	Appartement » 3 chambres	510,31 €
Appartement » 2 chambres	498,03 €	Appartement » 2 chambres	463,92 €
Appartement » 1 chambre	386,69 €	Appartement » 1 chambre	352,58 €

Le contentieux

Le total de nos créances, au 31 décembre 2023 s'élève à 2.128.789,19 € se ventilant comme suit :

	déc-23
Loyers occupants	866.240,59 €
Effets rétroactifs appliqués	6.509,59 €
Effets rétroactifs récupérés	112.819,49 €
Loyers occupants hors rétro	859.731,17 €
Loyers sortis	448.208,84 €
Dégâts locatifs	113.326,54 €
Dégâts locatifs EDL	346.840,93 €
Frais de Justice	169.908,54 €
Décompte des charges	39.672,44 €
Autres *	118.723,41 €
CREANCES	2.128.789,19 €

* Détail du poste « autres » :

Récup frais expulsions	65.814,01 €
Entretien appareil de chauffe	455,98 €
Récup ND	19.188,98 €
Ecritures comptables	33.264,44 €
Autres	118.723,41€

Durant l'exercice 2023, la cellule « contentieux » a entrepris les procédures suivantes :

- envoi de lettres de mise en demeure : 0
- envoi sms : 5.372
- requêtes introduites en Justice : 155
- expulsions prévues : 180
- expulsions réalisées : 21 (soit 11,69 % de ce qui avait été programmé)

Nombre de locataires en place en retard de loyer au 31.12.2023 :	1.625
Nombre de locataires sortis et en retard de paiement à la même date :	376
Nombre de locataires ayant bénéficié d'une guidance pendant la trêve hivernale :	10

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.

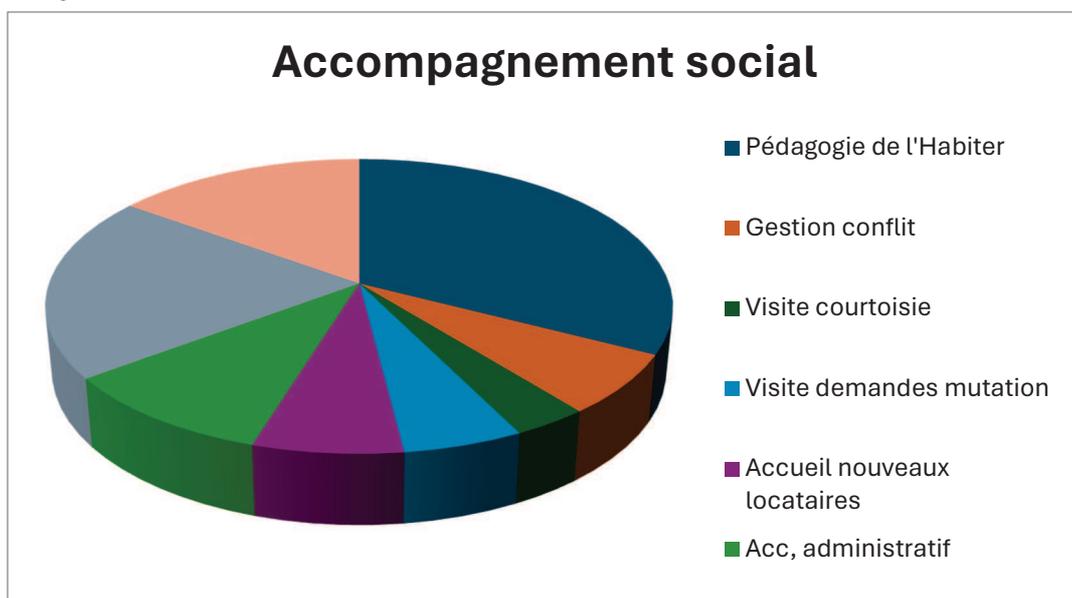
Le service cible ses actions en trois grands axes d'intervention.

Bilan social

I. L'accompagnement social

L'accompagnement est divisé en 7 rubriques :

- la pédagogie de l'habiter (entretien logement, jardin, gestion des déchets) ;
- la gestion des conflits de voisinage ;
- les visites courtoisie ;
- les visites mutation ;
- les visites dans le cadre de l'articles 26 bis ;
- les visites dans le cadre de la reprise de bail ;
- l'accueil « nouveaux locataires » ;
- l'accompagnement administratif ;
- les plaintes des locataires (demandes d'intervention technique, nuisances diverses).
-



Détail de la répartition :

Pédagogie de l'habiter	866
Gestion conflit de voisinage	176
Visites de courtoisie	90
Visites demandes de mutation	140
Accueil nouveaux locataires	176
Accompagnement administratif	265
Plaintes des locataires	539

2. L'aide au relogement

Cette action vise à :

- la rencontre des locataires lors de la réalisation de travaux ;
- la présentation succincte des travaux et incidences sur le quotidien ;
- présence régulière sur le site en travaux pour assurer un suivi social ;
- l'accompagnement social et/ou administratif vers un logement adapté.

3. La Lutte contre les impayés :

Cette action vise à :

- La sensibilisation au paiement du loyer ;
- faciliter la prise de contact avec le service contentieux ;
- l'orientation des locataires vers les organismes traitant le surendettement.

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 :

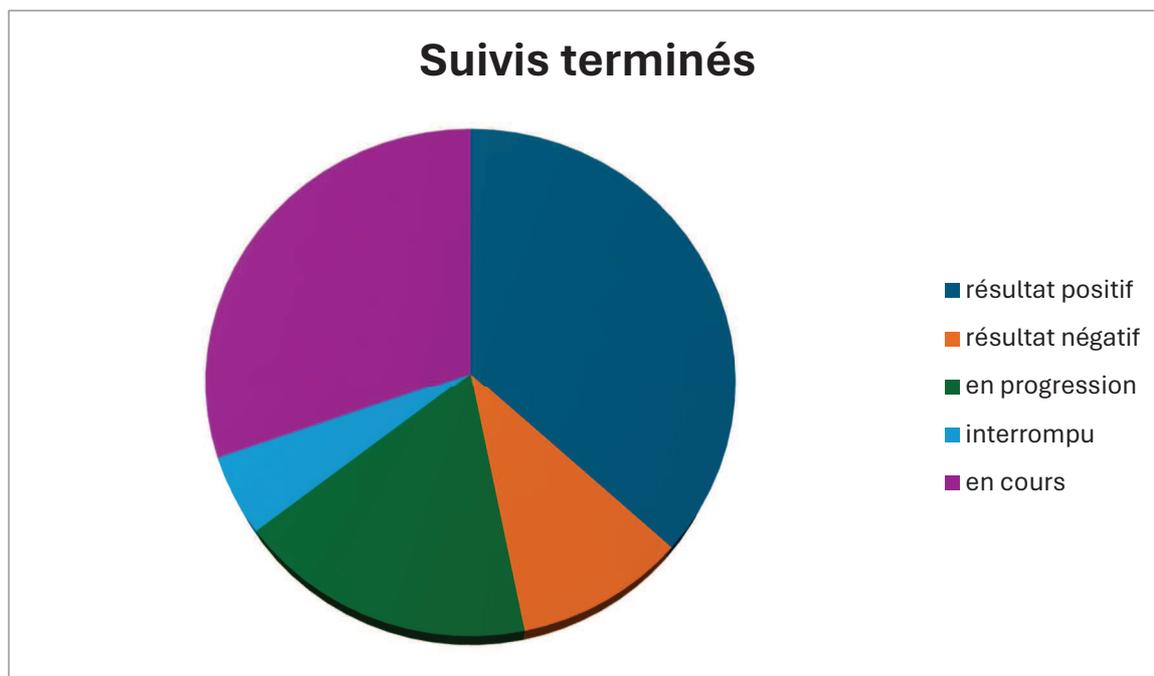
- Un suivi régulier des locataires (six mois, renouvelable) ;

- Un accompagnement dans l'entretien du logement ;
- Un accompagnement administratif ;
- Un accompagnement dans la gestion financière ;
- Une aide à la construction d'un tissu relationnel familial ;
- Une aide à la construction d'un tissu relationnel social.

Suivis en fin d'exercice :

Nous constatons plusieurs cas de figure :

- Les résultats positifs (32) où les ménages parviennent à atteindre les objectifs fixés par le programme,
- Les résultats négatifs (6) où nous constatons un manque d'investissement de la part du ménage,
- Des ménages en progression (6) où les objectifs sont atteints partiellement mais un suivi est encore nécessaire,
- Des ménages interrompus (1) résultent d'un déménagement ou d'un décès, ce qui met fin au programme,
- Des ménages en cours de suivi (27).



Fin 2023, nous comptons 75 ménages accompagnés, 65 en premier suivi et 10 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 :

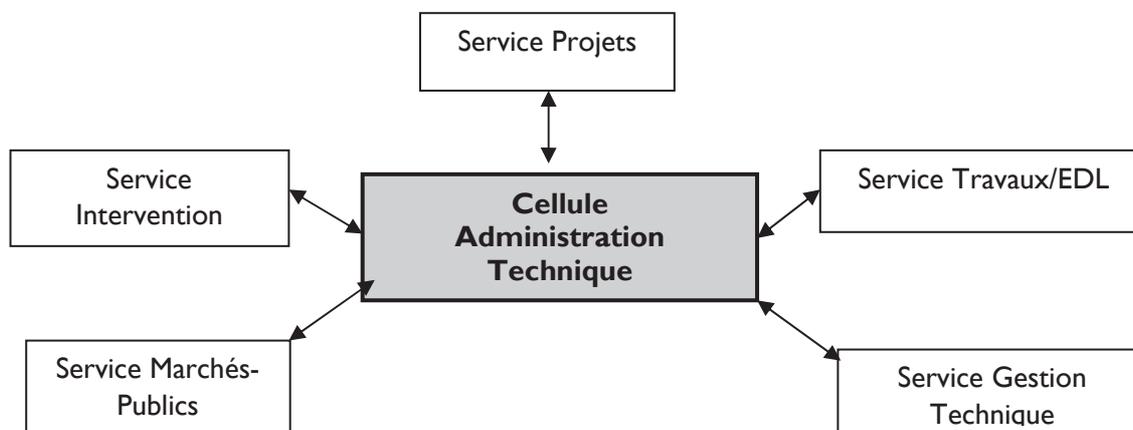
- *La visite des logements* : vérification de l'état d'entretien, relevé des transformations réalisées par le locataire, présence d'annexe, etc.,

- *La mise en place de suivi* : un accompagnement spécifique peut être mis en place en fonction des constats (suivi état logement, mise en place de structures à domicile, accompagnement d'une demande de mutation vers un logement adapté, ...)
- *La présentation des travaux* : explications des travaux intérieurs et extérieurs et de leur implication,
- *Des feed back aux services techniques* : informations des transformations et des constructions d'annexes ainsi que des problématiques particulières pouvant freiner les travaux,
- *La présence sur site comme facilitateur vis-à-vis de l'entrepreneur* : relais entre l'entrepreneur et le locataire.

Partie 3 – Le technique

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.

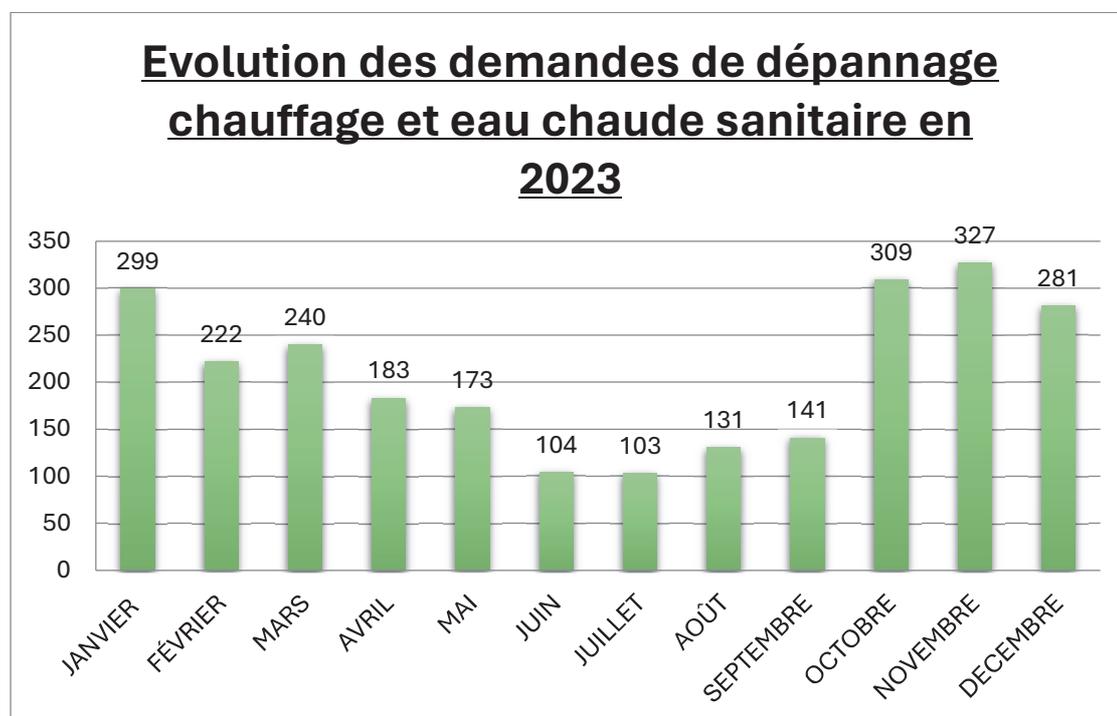
Bilan des activités

Pour l'exercice 2023, les demandes techniques sont réparties comme suit :

Répartition des demandes en 2023 par service

Mois \ Services	INTERVENTIONS	GESTION TECHNIQUE	TRAVAUX/EDL	TOTAL
JANVIER	455	182	137	774
FEVRIER	303	89	63	455
MARS	331	125	104	560
AVRIL	282	97	83	462
MAI	323	87	82	492
JUIN	333	142	51	592
JUILLET	286	106	57	449
AOÛT	335	70	54	459
SEPTEMBRE	304	92	58	454
OCTOBRE	318	139	82	539
NOVEMBRE	467	150	75	692
DECEMBRE	274	207	87	568
TOTAUX	4011	1486	933	6430

A ces **6430 demandes** encodées par la cellule en 2023, viennent s'adjoindre les **2513 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.



Pour l'année 2023, ce sont près de 8943 demandes qui auront été prises en charge via la cellule « administration technique ».

Le service « interventions »

Ses missions

Les principales missions du service intervention sont :

- de réaliser les réparations dans les logements occupés.
- de réaliser des travaux mineurs de remise en état locatif.
- de réaliser des opérations ponctuelles d'entretien dans les communs d'immeubles collectifs comme le remplacement d'ampoules, l'ajout de sel pour le traitement des eaux, des débouchages, etc...

Ces missions sont assurées d'une part par des ouvriers spécialisés dans différents secteurs d'activités. Ces ouvriers composent notre régie ouvrière, dirigée par un brigadier.

Les secteurs d'interventions sont :

- la menuiserie
- la plomberie
- la maçonnerie
- l'électricité
- la toiture.

D'autre part, lorsqu'il s'agit de travaux plus conséquents pour lesquels nous ne disposons ni de la main d'œuvre qualifiée, ni de l'outillage adéquat, alors le service à recours à des marchés stocks.

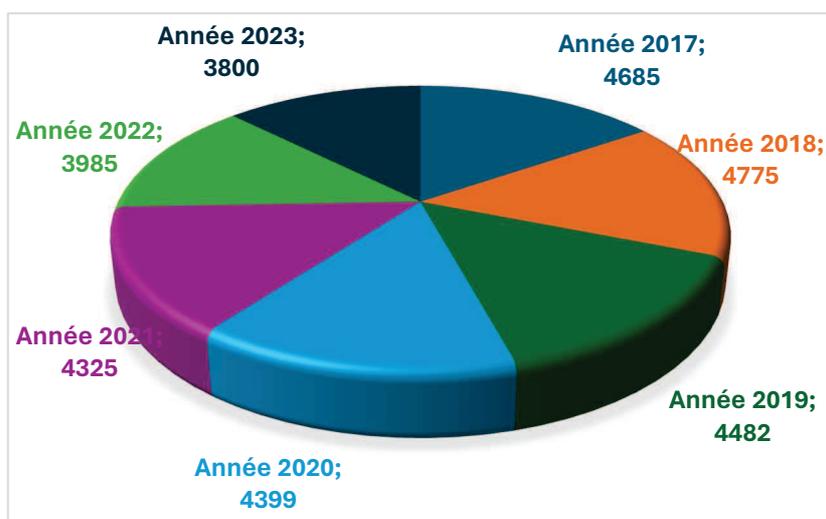
Bilan des activités

L'activité du service est principalement liée aux demandes d'interventions issues de nos locataires, mais il arrive également que d'autres services de la société font appel au service intervention afin de réaliser certaines tâches comme dans les communs d'immeuble (remplacement d'ampoule, approvisionnement en sel des stations d'adoucisseur).

S'il y a lieu de donner suite à la demande, un ou plusieurs bons d'interventions peuvent être réalisés et sont ensuite répartis vers les différents secteurs interne ou externe.

Durant l'année 2023, c'est **3800 demandes d'interventions** qui nous ont été adressées.

Evolutions des demandes d'interventions



Cette année encore, nous observons la tendance à la diminution du nombre des demandes. Cette tendance s'explique par :

- une meilleure prise en charge des appels qui permet de mieux cadrer les demandes et d'informer plus rapidement le client des interventions à caractère locatif.
- la diminution des interventions dans les logements inoccupés pris en charge par le service travaux via un marché stock visant à la remise en état locatif.
- des investissements de rénovation de logement via divers programmes subventionnés ou sur fond propre

Les bons d'interventions

Les bons d'interventions sont différenciés de 2 manières :

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 à destination des entrepreneurs en charge des marchés stocks.

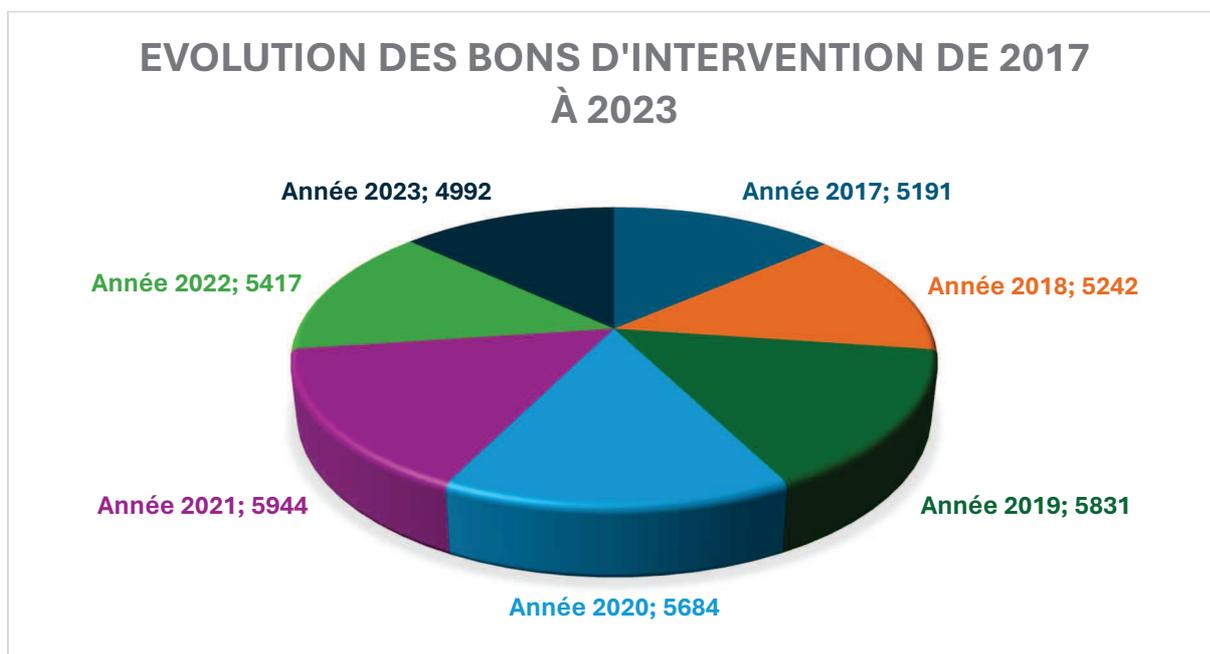
Pour l'année 2023, les demandes d'interventions sont à l'origine de la création de **4992** bons d'interventions internes et de **654** bons de commandes externes soit un total de **5646** bons.

Les bons d'interventions internes

Créé principalement par la gestion administrative, ces bons sont ensuite pris en charge par la partie administrative du service qui en assure la pertinence et la mise au planning vers les divers ouvriers qui en assureront les visites.

Dans les bons internes, on distingue :

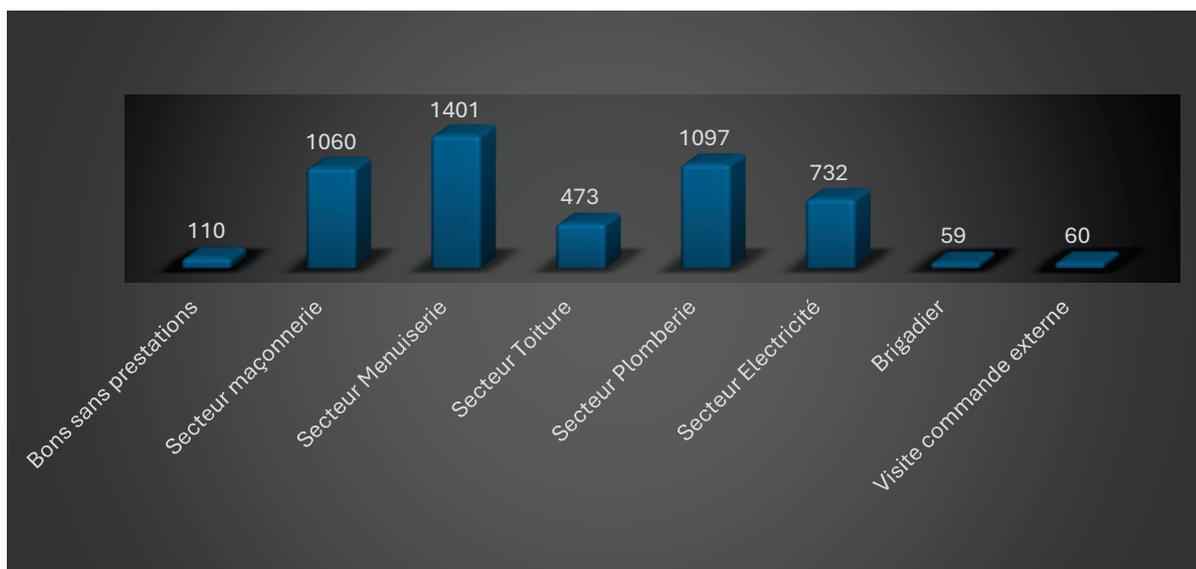
- les bons nécessitant une intervention par la régie ouvrière
- les bons pour fourniture diverses telles que outillage, matériaux généraux, remplacement de vêtements de travail, approvisionnement sel, etc.), ce sont également les bons dits à l'année.
- les bons sans prestations dont l'existence est due à des erreurs d'adresse, de doublons de demande, des solutions apportées sans visite, ou encore une réparation faite par le locataire.



Il y a une diminution de +/- 8% par rapport à l'année 2022.

Répartition des bons internes

Bons récurrents	Secteur Maçonnerie	Secteur Menuiserie	Secteur Toiture	Secteur Plomberie	Secteur Electricité	Brigadier	Visite pour commande externe	Total des bons
110	1060	1401	473	1097	732	59	60	4992



On observe au fil des bilans que la tendance est toujours la même, en effet le classement de nombre de bon par secteur est toujours le même à savoir par ordre décroissant :

- Le secteur de la menuiserie
- le secteur de la plomberie
- le secteur de la maçonnerie
- le secteur de l'électricité
- le secteur de la toiture

Cela est normal étant donné qu'il s'agit pour les deux premiers de matériaux et matériels les plus souvent sollicités dans la vie d'un logement.

Bilan de l'activité de la régie ouvrière

Dès la mise au planning, les ouvriers effectuent les visites afin d'identifier les problèmes, réaliser les diagnostics.

Si la situation relève de l'urgence ou si le problème peut être résolu en-dehors de l'heure, alors les travaux sont clôturés tout de suite. Cela représente environ 10% des interventions.

Dans les autres cas, un nouveau rendez-vous est fixé après réception de l'ensemble des matériaux et matériels nécessaires pour terminer ces travaux.

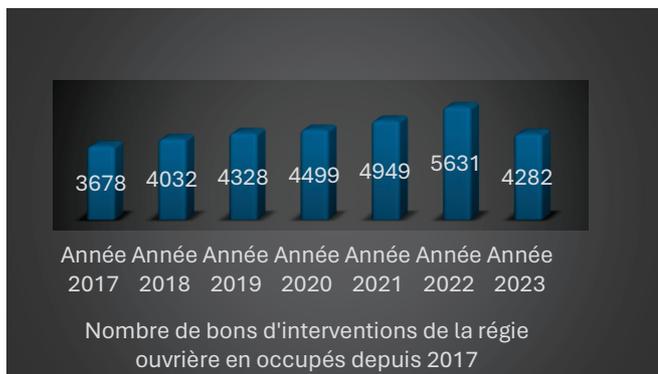
En ôtant les bons divers sans prestations, les bons brigadiers ainsi que les visites commande externe, c'est **4763** bons d'interventions qui ont été traités par la régie ouvrière dont **4588** ont pu être terminés au cours de l'année soit 96% des bons. Il faut également ajouter à cela **373** bons de l'année 2022, soit un total de **4961** bons qui ont été clôturés au cours de l'année 2023.

Répartition des bons par secteurs d'activités

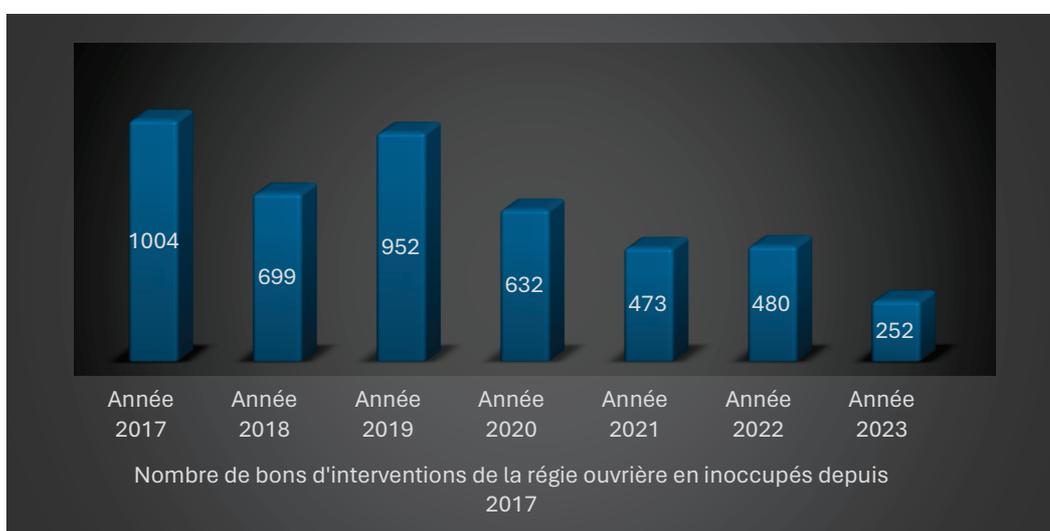
Type de statut	Bons récurrents	Secteur Maçonnerie	Secteur Menuiserie	Secteur Toiture	Secteur Plomberie	Secteur Electricité	Brigadier	Visite pour commande externe	TOTAL
COMMUN	101	89	117	33	39	61	2	16	458
INOCCUPE		47	121	8	45	26		5	252
OCCUPE	5	917	1152	421	1001	611	55	120	4282
Total général	106	1053	1390	462	1085	698	57	141	4992

Répartition des bons par statut d'occupation depuis 2017

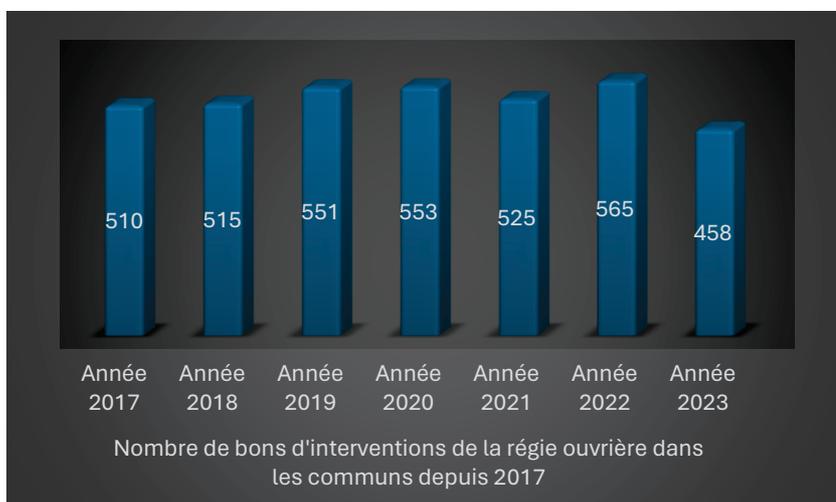
→ Dans les logements occupés



→ Dans les logements inoccupés



→ Dans les communs d'immeubles



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

Type de statut	Bons récurrents	Secteur Maçonnerie	Secteur Menuiserie	Secteur Toiture	Secteur Plomberie	Secteur Electricité	Brigadier	Visite pour commande externe	Total
COMMUN	71.904,78 €	12.907,89 €	18.439,52 €	5.152,47 €	5.399,31 €	10.128,77 €	53,92 €	205,75 €	124.192,41 €
INOCCUPE		12.033,54 €	13.923,98 €	921,28 €	10.795,34 €	6.621,35 €		31,40 €	44.326,89 €
OCCUPE	6,25 €	117.956,54 €	117.306,62 €	37.043,81 €	125.269,81 €	68.772,55 €	880,94 €	1.935,11 €	469.171,63 €
Total général	71.911,03 €	142.897,97 €	149.670,12 €	43.117,56 €	141.464,46 €	85.522,67 €	934,86 €	2.172,26 €	637.690,93 €

*Les bons récurrents sont des bons annuels à destination de travaux ou de commande de matériel et matériaux. Comme exemple citons le remplacement d'ampoule dans les blocs d'appartement, l'approvisionnement en sable, ciment, plâtres, etc... La fourniture de vêtements de travail, de consommable type mèches, disques à découper, etc...ou encore le réapprovisionnement en sel des stations d'adoucisseur.

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.

→ Tableau comparatif des délais d'intervention par secteur

Type de statut	Secteur Maçonnerie	Secteur Menuiserie	Secteur Toiture	Secteur Plomberie	Secteur Electricité	Brigadier
COMMUN	18	25	32	31	27	29
INOCCUPE	25	22	37	25	19	
OCCUPE	23	24	32	19	12	14
Moyenne	22	24	34	25	19	14

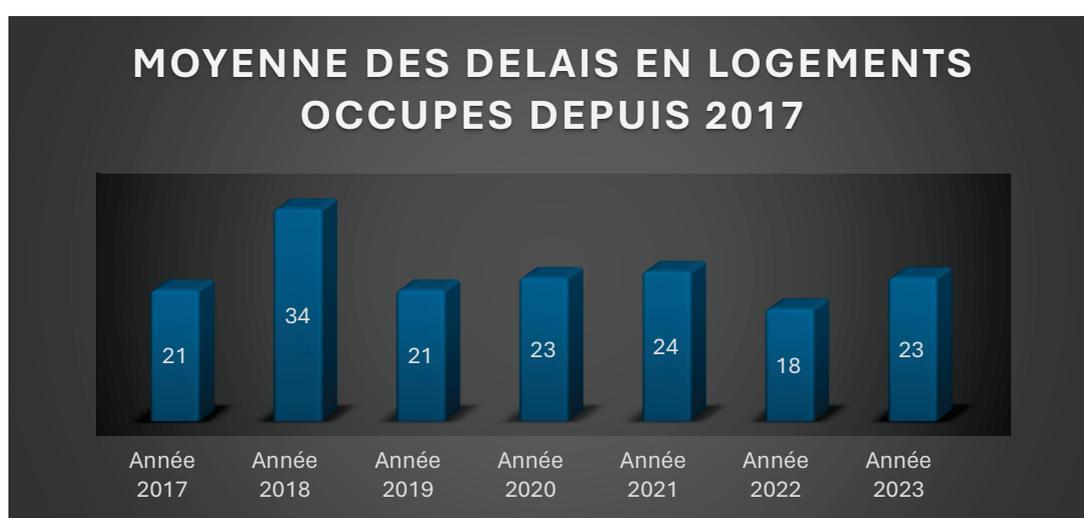
Dans les logements occupés, le délai d'intervention est surtout influencé par :

- 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 à l'extérieur du bâtiment.

→ Comparatifs depuis 2017

Dans les logements occupés (en jours ouvrables)

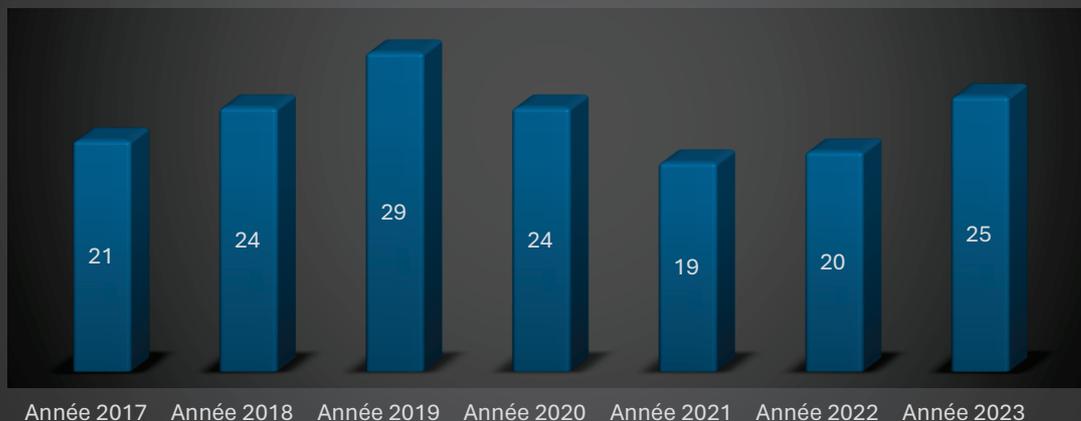
Délai	Année 2017	Année 2018	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022	Année 2023
Maçonnerie	29	36	18	28	25	24	22
Menuiserie	24	30	20	29	16	23	24
Toiture	/	42	33	26	32	22	34
Plomberie	17	18	18	14	31	14	25
Electricité	11	13	16	14	24	13	19
Brigadier	/	/	/	/	16	11	14
Moyenne	21	34	21	23	24	18	23



Dans les logements inoccupés (en jours ouvrables)

Délai	Année 2017	Année 2018	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022	Année 2023
Maçonnerie	29	20	21	28	22	24	30
Menuiserie	24	24	27	29	20	18	24
Plomberie	17	28	32	26	19	20	26
Electricité	11	23	35	14	17	17	19
Moyenne	21	24	29	24	19	20	25

MOYENNE DES DELAIS D'INTERVENTION EN LOGEMENTS INOCCUPES DEPUIS 2017



Dans les communs (en jours ouvrables)

Délai	Année 2017	Année 2018	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022	Année 2023
Maçonnerie	29	20	21	28	25	19	27
Menuiserie	24	24	27	29	16	14	28
Toiture	/	/	/	/	32	20	32
Plomberie	17	28	32	26	31	17	33
Electricité	11	23	35	14	24	14	36
Brigadier	/	/	/	/	16	34	29
Moyenne	20	24	29	24	24	16	31

MOYENNE DES DELAIS D'INTERVENTION DANS LES COMMUNS DEPUIS 2017



Conclusions sur les bons d'interventions dit interne

Nous constatons une diminution du nombre de ces bons avec une augmentation du délai passant de 18 jours à 23 jours en ce qui concerne les prestations en logements occupés. L'augmentation du délai concerne principalement les secteurs de la plomberie, toiture et électricité.

L'augmentation par secteurs s'explique de la façon suivante :

- En plomberie, passage d'un ouvrier vers une autre fonction dans un autre service, en sus de jour de maladie ;
- En électricité, du matériel spécifique en commande depuis de longue date, en sus de jour de maladie ;
- En toiture, étant donné que nous ne disposons que d'un seul ouvrier, dès lors que celui-ci est absent, le retard devient important.

Une autre raison se trouve également dans la clôture des bons de l'année précédente empiétant sur ceux de 2023. Nous tenons également à préciser que dès qu'une maladie de longue durée est à craindre, les bons sont remis à d'autres ouvriers soit des commandes sont réalisées dans le cadre de marchés stocks.

→ Prévision pour 2024

Etant donné la mise en route en ce début d'année de nouveaux marchés (interventions électriques, réparations sanitaires et remplacement de mobilier de cuisine ainsi que la recherche et la mise en place de nouveau process magasins pour la commande de fourniture, nous devons en principe nous attendre à une nouvelle diminution des délais d'intervention.

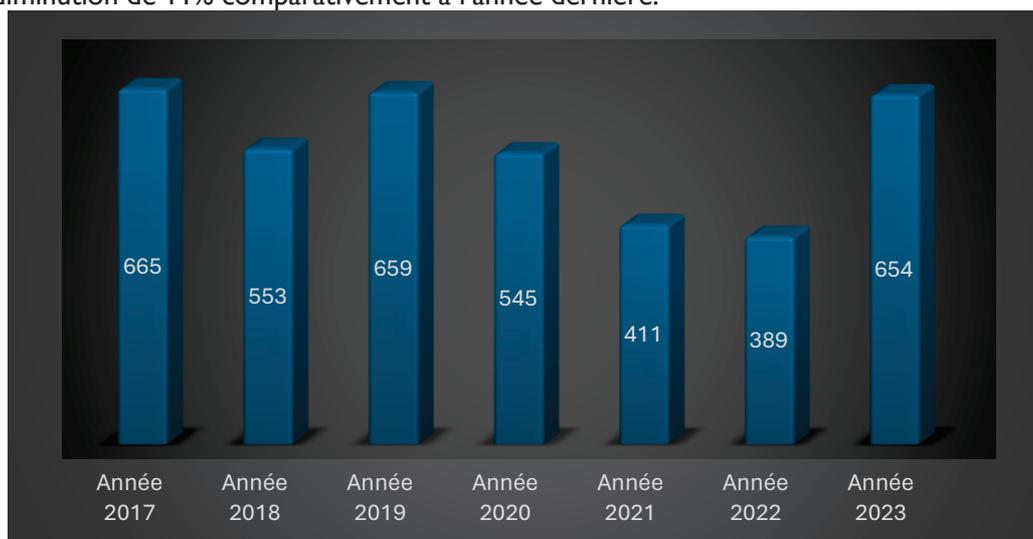
Bilan des commandes aux entreprises

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, il est fait recours à des entreprises externes par le biais de marchés stocks « travaux ».

Evolutions des commandes externes depuis 2017

Année 2017	Année 2018	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022	Année 2023
665	553	659	545	411	389	654

Soit une diminution de 11% comparativement à l'année dernière.



Nombre de commandes par marché

Type de marché stocks	Nombre de Commandes	Coût
Conformité des installations électriques et gaz	6	597,48 €
Demande d'intervention et devis	180	0,00 €
Echange de conteneur	36	15.009,33 €
Intervention de parachèvement + hydrofugation de façades	14	43.231,43 €
Intervention débouchage égout	118	28.787,72 €
Intervention électrique	13	2.333,33 €
Préservation des logements par la pose de panneaux	9	10.156,92 €
Recherche d'infiltration d'eau	1	425,00 €
Remplacement de menuiserie	8	18.843,42 €
Remplacement de vitrage	39	7.121,14 €
Remplacement des portes de garage	13	12.817,52 €
Rénovation des abords	115	228.533,93 €
Rénovation des installations sanitaires et de chauffage	28	28.360,72 €
Réparation aux toitures	74	27.374,50 €
Total général	654	423.592,44 €

Evolution des dépenses depuis 2017

ANNEES	Nombre de Commandes	Montant commandé
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€

Constat

Une nette augmentation du nombre de commande est à observer avec un impact budgétaire de plus de 25% comparativement à l'année dernière passant ainsi de 311.618.15€ à 423.592.44€.

Deux facteurs principaux ont influencé cette augmentation

- le départ à la pension ou vers d'autres services de certains ouvriers nous contraint à avoir plus recours à la sous-traitance
- le marché stock pour les interventions sur les abords a plus que triplé passant de 75.045,49€ à 228.533.93€.

Quelques autres chiffres

Nombre d'interventions par la régie ouvrière et marchés stocks par commune ainsi que leurs coûts

Communes	Nbre de bons d'intervention	Cout
14 - STREPY-BRACQUEGNIES	369	52.408,52 €
11 - MANAGE	321	68.834,62 €
12 - MAURAGE	418	66.795,37 €
1 - BOIS-D'HAINES	187	26.969,95 €
4 - FAYT-LEZ-MANAGE	583	151.490,94 €
10 - LA LOUVIERE	1094	265.500,90 €
16 - TRIVIERES	203	27.068,84 €
13 - SAINT-VAAST	555	74.931,77 €
9 - LA HESTRE	386	54.243,44 €
5 - HAINES-SAINT-PAUL	169	18.650,20 €
7 - HOUDENG-AIMERIES	509	78.220,59 €
8 - HOUDENG-GOEGNIES	315	52.948,24 €
2 - BOUSSOIT	73	15.143,07 €
6 - HAINES-SAINT-PIERRE	234	36.845,69 €
15 - THIEU	100	16.842,73 €
3 - BRACQUEGNIES	27	2.499,69 €
18 - INTERVENTIONS DIVERS CITES MELANGEES	54	36.326,71 €
17 - DIVERS LIEU D'ENTREPOTS	48	15.562,10 €
Total général	5645	1.061.283,37 €

Conclusions

L'année 2023 est dans la continuité des exercices précédents, les outils informatiques en place ainsi que les processus maintenant maîtrisés permettent toujours d'avoir, de notre point de vue, un aussi bon niveau d'efficacité du service. Même si les délais d'interventions en logement occupés ont quelque peu augmenté, nous restons proche des 20 jours ouvrables, objectif que nous nous sommes fixés depuis quelque années.

Résultats sur les objectifs poursuivis pour 2023

1°) Satisfaction client

Mise en place d'une meilleure communication vers le locataire afin de l'informer rapidement de la suite donnée après la 1^{ère} visite. Une intensification de l'utilisation des SMS comme moyen de communication avec le locataire a été réalisée. De plus, un nombre bien plus important de courrier ont été réalisés afin d'informer au mieux nos locataires. Nous poursuivrons cet objectif en 2024.

2°) Pérennité du service

Une remise en question du fonctionnement de l'encadrement à la suite du départ à la pension du gestionnaire de marchés stocks a été effectuée et implique l' :

- attribution de divers marchés stocks vers les autres agents ;
- implication des ouvriers dans la réalisation des commandes à destination des entreprises ;
- absorption des dossiers assurances dans le cadre de sinistres ;
- engagement d'un nouveau profil en remplacement du gestionnaire afin d'assurer les dossiers assurance, suivi précis des marchés stocks, prise en charge de la partie technico-administrative.

3°) Création de marchés stocks

Mise en place d'autres marchés stocks dans le but d'augmenter le recours à la sous-traitance et de pouvoir pallier les absences des ouvriers de la régie sans réduire le service aux clients. Création du marché stocks remplacement mobilier de cuisine, plus grande utilisation des marchés stocks même pour des interventions plus basiques

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,...).

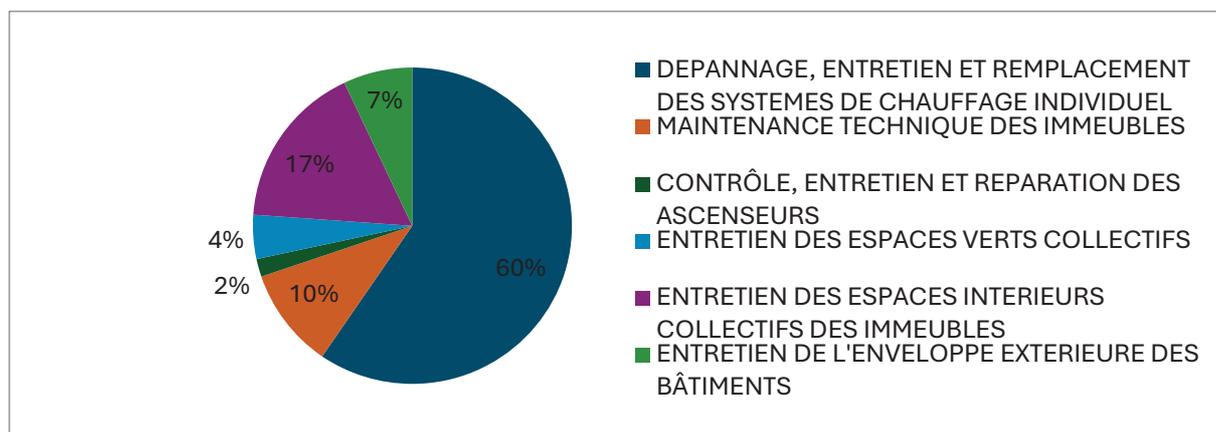
Bilan des activités

Pour remplir ces nombreuses missions le service dispose de plusieurs prestataires désignés via des marchés publics dont l'inventaire figure ci-après :

TYPE DE MAINTENANCE	MONTANT HTVA 2023	NBRE INTERV 2023	SOUS TOTAL
CHAUFFAGE INDIV DEPANNAGE (+NILAN 64 248€)	€ 864.501,44	2.565	1.421.945,84 €
CHAUFFAGE INDIV ENTRETIEN	€ 97.355,00	1.068	
CHAUFFAGE INDIV REMPLACEMENT	€ 460.089,40	244	
CHAUFFAGE ET EQUIPEMENTS COLLECTIF DEPANNAGE ET ENTRETIEN	€ 43.676,09	219	243.889,64 €
INST ELECT COLLECTIVE DEPANNAGE ET ENTRETIEN	€ 27.199,50	140	
EQUIP PROTECTION ET DETECTION INCENDIE DEPANNAGE ET ENTRETIEN	€ 173.014,05	584	
ASCENSEURS CONTRÔLE	€ 3.211,24	28	44.175,12 €
ASCENSEURS ENTRETIEN	€ 17.854,26	22	
ASCENSEURS DEPANNAGE	€ 23.109,62	142	
ASCENSEURS REMPLACEMENT	€ 0,00	0	

ESPACES VERTS ENTRETIEN	€ 87.195,50	15	107.132,64 €
ESPACES VERTS TRAVAUX SPECIFIQUES	€ 19.937,14	32	
ESPACES COLLECTIFS INT IMMEUBLES - NETTOYAGE	€ 131.139,50	145	402.393,19 €
ESPACES COLLECTIFS INT IMMEUBLES - PEINTURE INT	€ 14.278,22	15	
ESPACES COLLECTIFS INT IMMEUBLES - DIVERS	€ 256.975,47	199	
ENVELOPPE DE BÂTIMENTS (MENUISERIES) ENTRETIEN	€ 167.844,31	16	167.844,31 €
	2.387.380,74 €	5.434	2.387.380,74 €

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.

Cadastre de nos logements

Le programme Cadastre a vu le jour début 2012, sous l'impulsion du Gouvernement Wallon qui à l'époque avait souhaité piloter le lancement du projet et le subsidier de manière conséquente. La Swl et les Slsp ont par la suite poursuivi le projet.

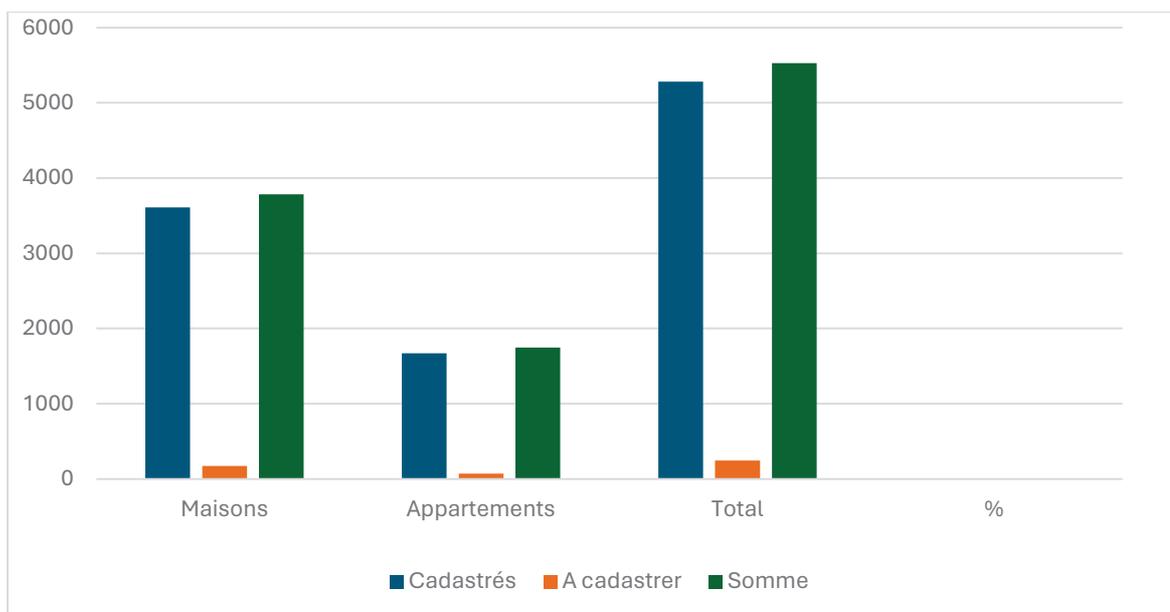
Le cadastre du logement est un système d'information ayant pour objectif la constitution et la mise à jour de données relatives à l'état immobilier de l'ensemble des logements publics de Wallonie, dont 5530 logements gérés par Centr'Habitat.

A terme, la Wallonie devrait disposer d'un outil statistique et d'évaluation, et Centr'Habitat d'un outil de gestion immobilière performant.

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 :

Typologie	Cadastrés	A cadastrer	Somme
Maisons	3610	174	3784
Appartements	1673	73	1746
Total	5283	247	5530
%	96%	4%	100%



Il reste 4% de logements à cadastrer.

Le Projet cadastre a connu un renouveau important par la circulaire de la SWL « 2018/N°28 », visant la définition « 2.0 » du logement cadastré et le développement des « Web » services.

Les objectifs finaux du projet sont les suivants :

- a) **La gestion des données « micro » au niveau des SLSP**
La gestion locale des données du cadastre dans les logiciels de gestion des SLSP (AIGLES) permettra une maîtrise et une tenue à jour dynamique de ces données.
- b) **La disposition des données « macro » pour les besoins de la SWL et du Gouvernement wallon**
La disposition aisée des données complètes et à jour est requise notamment pour la mise en place des politiques régionales et la détermination de programmes d'investissements. Le traitement de ces données s'effectue à partir de la base de données cadastre centrale « Abyla ».
- c) **Les liens entre les bases de données locales (AIGLES) et la base de données cadastre centrale « Abyla ».**
Le transfert des données entre les bases de données (locale et centrale) s'effectue en continu et en temps réel via les Web services.
- d) **Faire vivre la base de données**
Les créations de logements, les interventions de rénovation, les ventes ou les déconstructions doivent donner lieu à la mise à jour simultanée des bases de données.
Par ailleurs, le cadastre doit s'adapter aux évolutions futures dans les domaines législatif ou réglementaire, politique, social et technique.

Le service développement de Projets

Ses missions

La principale mission du service est, en amont des travaux, le développement technique, administratif et financier des projets immobiliers de la société (constructions neuves, rénovation, partenariat, ...), quel que soit le type de financement.

Concrètement, il s'agit de :

- Répondre aux appels à projets ou programmations régionales, élaboration des différents programmes d'investissement en concertation avec les personnes ad hoc
- Assurer le suivi des projets auprès des services techniques de la société
- Participer aux processus de passation des marchés en lien avec l'activité du service en partenariat avec le service « marchés publics » (rédaction des clauses techniques des marchés de services, choix des critères de sélection et d'attribution, analyse de certains critères d'attributions, ...)
- Suivre des chantiers en support au gestionnaire pour les dossiers montés en conception-réalisation et pour les dossiers spécifiques, afin de faire le relai entre l'étude et le début des travaux
- Assurer le suivi et le contrôle des missions des différents prestataires de services désignés dans le cadre du développement des projets
- Assurer le support technique et administratif au responsable des travaux en vue de la résolution de problèmes spécifiques rencontrés lors de la mise en œuvre des travaux
- Assurer un caractère performant aux projets développés en :
 - Suivant l'évolution des techniques constructives et des matériaux ;
 - Assurant le caractère durable des projets ;
 - Veillant à la limitation des charges pour les occupants des logements et des frais d'entretien pour la société ;
 - Veillant au respect des différentes normes applicables ;
 - Assurant aux projets l'obtention des subsides et primes dont nous pouvons bénéficier.

Le service, composé de deux architectes, veille également au développement et à la mise en place de process visant à intégrer les politiques énergétiques au sein de la société.

Les projets de création de logements

En 2023, les projets de création de logements sont issus de trois programmations dont deux provenant de programmes régionaux et une propre à la société.

→ *Programme régional « HPE » : Création de logements à Haute Performance Environnementale*

Ce programme vise à promouvoir le développement de logements préfabriqués issus de marchés de conception- réalisation.

Pour ce faire les sociétés de logements doivent utiliser un accord-cadre, passé par la Société Wallonne du Logement, qui a permis de désigner différentes entreprises.

Chaque société de logements doit ensuite, par l'intermédiaire d'un marché subséquent, solliciter ces entreprises désignées pour leurs propres dossiers.

Dans ce programme, notre société a bénéficié de trois financements pour la création de :

- 30 appartements à la Cité Jardin à Saint-Vaast
- 14 appartements à la Place Mattéotti à La Louvière, sur un terrain appartenant à la SWL

- 15 maisons à la Cité Plein Air à Strépy Bracquegnies.

Réf. SWL : **126 178 Cité Jardin, Saint-Vaast (30 appartements)**

N° de financement SWL : HPE/5400/16

N° de projet PRW : PRW_250_PJ

Le montant de subvention est de 5.220.000€ FC.

L'unique offre reçue le 29 juin 2023 ne respectait pas certaines exigences minimales fixées dans les clauses techniques du marché.

L'offre devait donc être régularisée avant négociation. Le travail de l'offre avec le groupement a pu aboutir à un projet de qualité. L'organe d'administration a marqué son accord sur l'attribution au groupement DB SWL le 30/11/23- A ce jour, nous sommes toujours en attente de l'approbation de notre organisme de tutelle.



3D issue de l'offre du groupement DB SWL dans le cadre du marché subséquent

Réf. SWL : **126 179 Place Matteotti, La Louvière (14 appartements)**

N° de financement SWL : HPE/999/01 ; Opération pilote SWL-Site servant aux offres de l'accord-cadre

N° de projet PRW : PRW_250_PJ

Le montant de subvention est de 2.376.000€ FC (12x2 chambres + 2x1 chambre).

Le montant de l'unique offre reçue le 22 août 2023 dépassait de 26% le montant fixé dans les clauses du marché, ce qui est une cause d'exclusion.

Suite à des rencontres avec la SWL (propriétaire du terrain), une inadéquation entre les objectifs du programme HPE et le terrain proposé a été mise en évidence.

Le service « projets » a présenté à la SWL une solution pour la reprogrammation du subsidé Matteotti sur un autre site de Centr'Habitat : la cité Jardin.

Notre demande de changement d'affectation est en cours d'approbation par le Ministre et la SWL.

Réf. SWL : **126 206 Cité Plein Air, Strépy-Bracquegnies (15 maisons)**

N° de financement SWL : HPE/5400/55

N° de projet PRW : PRW_250_PJ

Le montant de subvention est de 2.676.000 € FC.

Nous n'avons reçu aucune offre ce 22 août 2023 malgré un délai de publication prolongé.

Afin de ne pas perdre les subsides, nous avons décidé de republier ce marché subséquent en allégeant de certaines exigences et de reprospecter auprès des opérateurs potentiels sous forme « d'appel à intérêt » afin d'augmenter les chances de recevoir, pour cette seconde publication, une offre. L'ouverture de celles-ci est programmée en début 2024.

→ Programme régional « PRW 243 » : acquisition de logements privés et acquisition et valorisation de terrains via les partenaires publics-privés

Dans le cadre de son plan de relance pour la Wallonie, le Gouvernement a décidé de lancer un programme de soutien au renforcement structurel de l'offre de logements par la création de logements d'intérêt public via le « partenariat public-privé » (« PPP »). Ce programme est ouvert aux SLSP, à la SWL mais aussi aux pouvoirs locaux en vue d'atteindre rapidement une augmentation du nombre de logements publics wallons (objectif de 1.550 logements).

En date du 28 mars 2023, nous recevons la circulaire ministérielle relative à celui-ci.

Une partie du programme concerne l'acquisition de logements privés et l'autre partie, l'acquisition de terrains.

Concrètement, différentes mesures y sont proposées, lesquelles donneront droit à des subsides. Elles sont classées en 3 volets :

1. Appel à partenaires privés pour l'acquisition de logements neufs
2. Acquisition de biens existants
3. Acquisition et valorisation de terrains

Nous sommes concernés par les volets 1 et 3.

1er volet - Appel à partenaires privés pour l'acquisition de logements neufs

Ce volet du programme consiste en un appel public à partenaires privés en vue de l'acquisition d'ensembles de logements neufs « clé sur porte » sur plan, construits ou en cours de construction, pour lesquels les permis sont délivrés (ou en passe de l'être).

Plusieurs promoteurs nous ont contacté pour nous présenter leur projet de logements en cours dans la région, pour lesquels le permis est accepté et/ou en cours de construction. Ceux qui le souhaitent ont introduit leur candidature directement sur le site de la SWL, comme la procédure l'exige. C'est celle-ci qui analyse la recevabilité et la qualité des projets. Si la SWL estime que le projet répond aux exigences imposées, il nous est pour accord par notre Organe d'Administration.

À ce jour, un projet d'acquisition de 33 logements à la rue du Canal à La Louvière a été accepté par le Gouvernement.

3ème volet - Acquisition et valorisation de terrains

Ce volet du programme permet de financer, en plus de l'acquisition du terrain, les éventuelles démolitions à prévoir (ruines ou bâtiment existant insalubre, ...) et les équipements (voirie, impétrants, abords collectifs, ...). De plus, une disposition spéciale de ce volet permet aux SLSP de financer la construction de logements sur un terrain déjà acquis.

Cette disposition spécifique du 3ème volet nous a permis d'obtenir des subsides pour 2 projets qui faisaient partie du programme « 100 pour 100 » (vu que non subsidiés) :

- 5 logements sur les 15 nouvellement construits à la Cité des Charbonnages à Haine-Saint-Pierre. Cinq logements publics sont financés via le présent programme, les 10 autres logements du projet ayant pu bénéficier du subside lié au programme 2020 « construction innovante – mise à disposition rapide de logements ».
- 8 logements publics à la Cité de la Corderie à Manage (chantier en cours).

Toujours via ce 3ème volet, nous avons obtenu des subsides pour la démolition des 33 maisons « vieux conjoints » et pour l'équipement d'une partie des futurs logements dans le cadre de notre projet novateur de création de 49 logements, chauffés par géothermie, au Clos de l'âge d'Or à Haine-Saint-Paul (voir « focus projets » ci-après). Malgré nos nombreuses démarches *tous azimuts*, la construction des logements ne bénéficie pas encore de subsides.

Enfin, les subsides obtenus pour l'acquisition du terrain Place Mattéotti à La Louvière (dont la SWL est propriétaire) permettront de diminuer la part de fonds propres à engager par la Société pour son achat.

Pour rappel, ce terrain était l'un des deux sites utilisés par la SWL pour la sélection des entreprises dans leur accord-cadre du programme de création de logements « HPE ».

Grâce à une attitude proactive et tenace, nous avons réussi à augmenter le nombre de logements subsidiés de 48 à 59 dans le cadre du programme régional de création de logements « HPE ».

Grâce au programme « PRW 243 », via l'appel à partenaires privés pour l'acquisition de logements neufs, nous augmenterons prochainement notre patrimoine de 33 logements.



Illustration issue de la candidature déposée par SOTRABA à la SWL, 33 logements rue du Canal à La Louvière

→ Programme « 100 pour 100 »

Soit au total **92 nouveaux logements**, ce qui représente un accroissement de notre patrimoine locatif qui d'environ 1,65%. Ces conditions de travail difficiles ne font que confirmer la stratégie immobilière de Centr'Habitat quant à la poursuite, entre autres actions, de son programme 100 pour 100, qui permet à la Société de continuer à développer du logement public en l'absence de subsides régionaux.

Lors de l'année écoulée, 13 logements (dont 6 appartenant au PR20-24) du patrimoine ont donc été vendus ou sont en cours de procédure de vente.

Le projet novateur de création de 49 logements au Clos de l'âge d'Or à Haine-Saint-Paul suit son cours : le marché de service d'auteur de projet pour la construction des logements est en finalisation d'attribution. Le marché de service en techniques spéciales pour le volet géothermie (lauréat de l'appel à projet) est quant à lui attribué. Les futurs logements s'érigeront en lieu et place des 33 maisons « vieux conjoints », qui seront démolies dans le courant du 1^{er} trimestre de l'année prochaine. Voir « focus projets » ci-après.

Les projets de rénovation de logements

→ Plan de rénovation révisé 2020-2024

Comme annoncé l'année dernière, le Gouvernement wallon a décidé d'une réduction possible du plan par les sociétés de logements afin de faire face à la hausse des prix de la construction et de l'énergie. L'adaptation de notre plan de rénovation 20-24 est en cours d'approbation par l'organe d'Administration de la Société et par notre tutelle. Notre proposition respecte en tous points les contraintes de la circulaire 2023/n°23.

Dans le tableau ci-dessous, vous trouverez une vue d'ensemble du budget (estimation des auteurs de projet, offres reçues, marchés de travaux notifiés/en cours) à allouer aux travaux des **1.117 logements repris dans le plan révisé**.

Récapitulatif financier								
PROGRAMME RENOVATION 2020-2024								
Projets :		Initial	Revu	% lgts	TOTAL frais compris	% €	Coût par logt. 25% FC	
1	Maurage	Cité Blanche	72	72	6%	5.338.613,78 €	8%	74.147,41 €
3	Haine-St-Pierre	Cité Petit	127	127	11%	7.680.890,72 €	11%	60.479,45 €
5	Houdeng-	Cité Houquette III	138	133	12%	8.872.288,69 €	13%	66.708,94 €
6	Maurage	Cité Reine Astrid	31	30	3%	801.076,25 €	1%	26.702,54 €
9	Houdeng-	Cité Genival (Demarez IV)	137	135	12%	8.228.122,42 €	12%	60.949,05 €
11	Strepy-	Cité Delsamme	147	147	13%	7.170.609,94 €	10%	48.779,66 €
13	Haine-St-Pierre	Cité des Charbonnages	48	48	4%	2.863.348,70 €	4%	59.653,10 €
14	La Hestre	Cité Parc de Bellecourt	149	149	13%	9.362.945,65 €	14%	62.838,56 €
15	La Hestre	Cité de la Briqueterie	47	47	4%	3.152.870,88 €	5%	67.082,36 €
16	Manage	Pré Hosselet/Pré sergent	45	45	4%	3.729.953,76 €	5%	82.887,86 €
17	Bois d'Haine	Cité Jacques	122	122	11%	7.019.695,86 €	10%	57.538,49 €
19	Le Roeulx	Cité Roland	62	62	6%	4.330.364,81 €	6%	69.844,59 €
		Total nbre de logements	1322	1117	100%	68.550.781,44 €	100%	63.982,04 €
		Révision du Programme	84%	-205				

Dans le tableau suivant, ci-dessous, cette estimation est mise en perspective avec la part subventionnée, la part empruntée et l'avance complémentaire à concéder.

TOTAL en €, 25% frais compris

Total <u>estimatif</u> - 1117 logements		68.550.781,44 €
Montants engagés SWL	63%	41.058.952,13 €
Enveloppe subvention	75%	47.984.250,00 €
Enveloppe travaux disponible		47.692.202,48 €
Part emprunt à un taux de 0%	25%	15.994.750,00 €
Avance complémentaire (taux inconnu)	7%	4.863.828,96 €

Par rapport à l'année passée, nous constatons une amélioration dans la réponse du secteur aux marchés de travaux publiés : plus d'offres reçues et des prix se rapprochant du montant des estimations.

En ce qui concerne les logements qui ne feront plus partie de ce plan régional, nous sommes en cours d'élaboration d'un **programme de rénovation, financé sur les fonds propres de la Société**, qui permettra de rénover ceux qui nécessitent prioritairement des rénovations. Nous travaillons toujours dans l'objectif d'un patrimoine sain et sûr en priorité, mais avec un volet « efficacité énergétique », qui nous permettra, s'il est activé, d'atteindre les objectifs « zéro carbone » imposés par l'Europe en 2050.

En ce qui concerne la stratégie de vente d'une cinquantaine logements occupés, les résultats sont plus que mitigés : seuls 6 logements ont été vendus ou sont en cours de procédure de vente.

L'objectif du mécanisme est d'une part, de diminuer l'impact financier global du « Plan Réno 20-24 », et d'autre part, d'affecter la plus-value de la vente au programme « 100 pour 100 », permettant la reconstruction de logements énergétiquement performants.

Vous pourrez prendre connaissance de l'état d'avancement des dossiers dans le tableau ci-après.

→ *Bois-du-Luc à Houdeng-Aimeries*

Dans le cadre de la programmation européenne FEDER 2022-2027, nous avons tout mis en œuvre pour inscrire un projet dans chacun des 2 portefeuilles concernant Bois-du-Luc :

Notre 1^{ère} fiche-projet prenait place dans le portefeuille de projets porté par l'Agence Wallonne du Patrimoine « *Bois-du-Luc : du charbon au zéro carbone-redéploiement d'un site industriel historique* ».

Notre 2^{ème} fiche-projet prenait place dans le portefeuille de projets porté par l'entité infra régionale Cœur de Hainaut : « *Attractivité touristique et rayonnement du Cœur du Hainaut* »

Aucune de nos fiches-projet introduites n'a été sélectionnée.

→ *Le Clos de l'Age d'Or à Haine-Saint-Paul : la reconversion du site en un quartier innovant*

Le futur quartier

Compte tenu des atouts du Clos mais aussi du coût élevé estimé pour la rénovation des logements, il a été décidé que l'ensemble existant serait démoli au profit d'un nouveau quartier. Celui-ci privilégiera notamment l'utilisation d'éléments préfabriqués en atelier et le réemploi de certains matériaux du site.

Les logements sont aujourd'hui vides et le site sera déconstruit sous l'angle de l'économie circulaire : il s'agit de récupérer au maximum d'équipements et de matériaux issus du Clos. Le chantier de démontage aura lieu début 2024.



Illustration provenant de l'offre de Open Architectes, lauréat du projet

Le nouveau programme envisagé est la construction de 49 logements : 24 appartements à 2 chambres, 17 maisons à 3 chambres et 8 maisons à 4 chambres.

L'auteur de projet en charge de la concrétisation du projet vient d'être désigné.



Illustration provenant de l'offre de Open Architectes, lauréat du projet

[La géothermie pour chauffer et produire l'eau chaude des logements](#)

Toujours avec la volonté d'innover, nous avons participé à un appel à projets régional visant à développer la géothermie en Wallonie.

Notre candidature a été retenue et nous bénéficions d'un financement pour la création d'un réseau de chaleur géothermique destiné aux logements. Il s'agit d'une expérience pilote unique dans le secteur du logement public !

En résumé, nous puiserons la chaleur du sous-sol via une trentaine de sondes géothermiques. Celle-ci sera acheminée, via un réseau de chaleur, vers une pompe à chaleur géothermique primaire et un ballon tampon d'eau chaude. Le solde des besoins en chaleur sera assuré par une petite pompe à chaleur secondaire, installée à l'intérieur de chaque logement.

A ce jour, nous sommes toujours à la recherche de solutions pour financer la reconstruction du site et mettre en œuvre ce beau projet.

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 :
 - o Respect des prescrits du cahier des charges et des règles de l'art.
 - o Respect des délais d'exécution et contrôle de l'activité sur chantier.
 - o Contrôle et suivi budgétaire.
 - o Suivi administratif régulier auprès des instances de la société ainsi qu'auprès de la Société Wallonne du Logement.

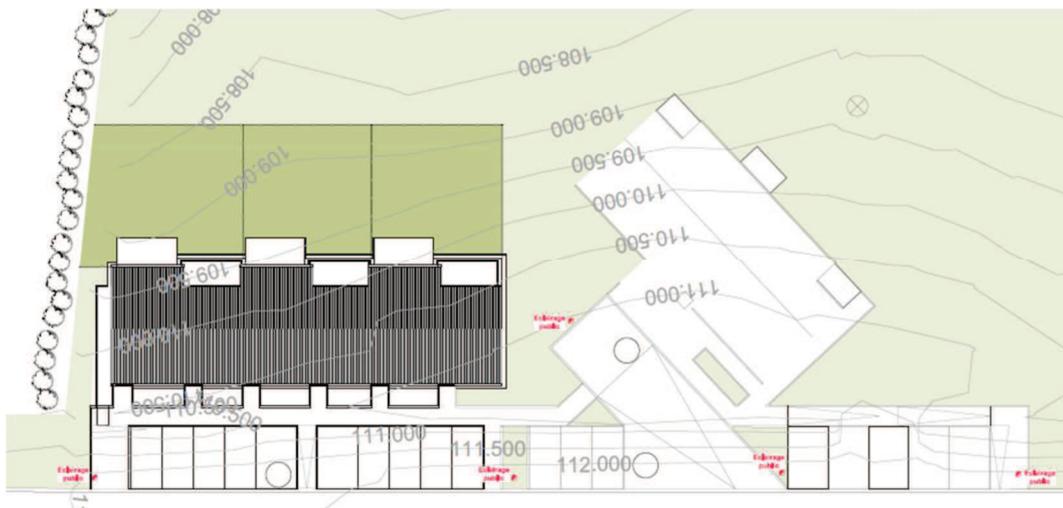
Bilan des activités - programmes d'investissement et fonds propres

→ La création de logements

Durant l'exercice 2023, cinq chantiers étaient en cours d'exécution pour un investissement de 7 173 955.93 € hors frais.

PROGRAMME	DOSSIER	SITE	LOTS	TYPE TRAVAUX	ENTREPRISE	COMMANDE HTVA	DEBUT TRAVAUX	DATE RP/Projection
TRANSITION LOGEMENT (10)	124 497	15 logements - Cité des Charbonnages - Rues de Naples et Conza - Haine St. Pierre	Unique	Gros-œuvre et parachèvement	sa LIXON	2.368.329,39 €	19-04-22	16-06-23
FONDS PROPRES (5)								
LOGEMENTS ACQUISITIFS	124 748	11 logements - Rue C. Lemonnier - La Louvière	1	Gros-œuvre et couverture	sa MIGNONE	889.659,11 €	04-04-22	A déterminer
LOGEMENTS ACQUISITIFS	124 748	11 logements - Rue C. Lemonnier - La Louvière	2	Menuiseries extérieures	sa Pierret-Project	136.436,89 €	08/05/23	20-12-23
COMPTE INVESTISSEMENT ANCRAGE	123 004	14 logements publics et une salle polyvalente - Rue de Savoie - Le Roeulx	Unique	Gros-œuvre et parachèvement	sa CBD	2.354.530.54 €	21/08/23	Fin 2 ^{ème} trimestre 2024
COMPTE COURANT VENTE	124 496	8 logements - Cité de la Corderie - Fayt-lez-Manage	Unique	Gros-œuvre et parachèvement	sa LIXON	1.425.000.00 €	13/11/23	Début 4 ^{ème} trimestre 2024

FOCUS CHANTIER : CREATION DE 14 LOGEMENTS PUBLICS ET UNE SALLE POLYVALENTE – RUE DE SAVOIE – LE-ROEULX



Le CPAS du Roeulx est propriétaire d'un terrain à bâtir situé rue de Savoie à Le Roeulx sur lequel le fonctionnaire délégué avait marqué un accord de principe pour la construction d'immeubles à appartements.

Dans le cadre du programme d'ancrage communal, un partenariat entre Centr'Habitat et le CPAS a été envisagé pour un développement immobilier sur ce terrain et ce comme suit :

- Rédaction par Centr'Habitat d'un cahier des charges comportant un volet public (marché conjoint avec le CPAS) et un volet privé (promotion)
- Le promoteur construit un bloc de 6 appartements pour le compte de Centr'Habitat et le CPAS nous cède gratuitement le terrain sur lequel ces 6 appartements seront érigés
- Le promoteur construit un bloc de 8 appartements « sénior » pour le compte du CPAS ainsi qu'une salle polyvalente.

Le programme du volet public « Centr'Habitat » se répartit comme suit :

6 logements sociaux 2 chambres, adaptables au rez-de-chaussée (RDC), avec terrasse ou balcon et petit jardin privatif pour les logements du RDC.

Caractéristiques principales des logements :

- L'entrée de l'immeuble desservira uniquement les logements « Centr'Habitat »,
- Des espaces communs (vélos, tri des déchets) seront mis à disposition des locataires,
- Aucune cave n'est prévue,
- L'immeuble sera dépourvu d'un ascenseur
- Les performances énergétiques des logements devront être inférieures à K35 et Ew 60, en vertu de l'Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Société wallonne du logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la construction de logements sociaux

L'étude du projet et le suivi de l'exécution ont été confiés au bureau d'études PLAN 7 de Mons. L'exécution des travaux à, quant à elle, été confiée travaux à la sa CBD de Ath ; L'engagement total pour cette ligne de financement est de 1 319 112.42€ frais compris.

Le démarrage du chantier a été notifié au 21/08/2023 et le délai d'exécution fixé à 360 jours de calendrier ce qui porte une fin de délai théorique au 05/05/2024.

→ La rénovation de logements

Durant l'exercice 2023, 15 chantiers étaient en cours d'exécution pour un investissement total 20 972 210.30 € 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 ; le solde des chantiers se clôturera en majeure partie durant l'année 2024.

PROGRAMME	DOSSIER	SITE	TYPE TRAVAUX	ENTREPRISE	COMMANDE HTVA	DATE RP / Projection de fin de chantier
AXE 2 – Impulsion logement RW	124 216	222 logements-site Bois du Luc- HA	Menuiseries extérieures	A.M ENTRA-FABRIBOIS	1 335 256.96 €	18-12-23
AXE 2 – Impulsion logement RW	124 216	222 logements-site Bois du Luc- HA	Portes d'entrée	A.M ENTRA-FABRIBOIS	717 451.35 €	18-12-23
Fonds propres	125 360	509 logements dans diverses cités-phase 1	Installation chauffage central	JORDAN	2 604 608.95 €	29-09-23
Fonds propres	125 360	461 logements dans diverses cités-phase 2	Installation chauffage central	JORDAN	3 224 995.83 €	4 ^{ème} trimestre 2025
Fonds propres	124 029	Cité Beau Site – Haine St. Paul	Réaménagement des abords	DEBODT	1 540 044.86 €	3 ^{ème} trimestre 2024
AXE 2 – Impulsion logement RW	124 216	83 logements – quartier « Bois du Luc » - Houdeng-Aimeries	Rénovation toitures	TROIANI	2 050 446.14 €	01-04-23
AXE 2 – Impulsion logement RW	124 216	222 logements-site Bois du Luc- HA	Peinture des façades	SOTRELCO	752 614.79 €	24-06-23
Fonds propres	126 097	39 appartements – Bloc 100 « Résidence Bocage » - LL	Aménagement des coursives	SOGEPLANT	109 450.81 €	30-06-23
Fonds propres	126 272	60 appartements – « Résidence Mécanique » - SB	Sécurisation des accès	RENOVA	143 340.95 €	2 ^{ème} trimestre 2024
Fonds propres	126 272	60 appartements – « Résidence Mécanique » - SB	Remplacement des décharges	SOTRELCO	175 222.50 €	30/12/2023

PR 20-24	125 457	127 logements - Cité Petit à Haine St. Pierre	Lot 3 - Rénovation Intérieure	SOTRELCO	1 774 076.31 €	1 ^{er} trimestre 2025
PR 20-24	125 457	127 logements - Cité Petit à Haine St. Pierre	Lot 1 - Toitures	TROIANI	1 682 283.15 €	4 ^{ème} trimestre 2024
PR 20-24	125 455	72 logements - Cité Blanche à Maurage	Lot 1 - Enveloppe des logements	TROIANI	2 870 274.98 €	2 ^{ème} trimestre 2025
PR 20-24	125 455	72 logements - Cité Blanche à Maurage	Lot 2 - Rénovation intérieure	SOTRELCO	1 400 616.04 €	3 ^{ème} trimestre 2024
PR 20-24	124 887	27 logements - Clos de la Ferme d'Aulnes LL	Lot 2 - Rénovation intérieure	AXO	591 526.10 €	2 ^{ème} trimestre 2024

FOCUS CHANTIER : PLAN DE RENOVATION 2020-2024

L'année 2023 se ponctue avec l'ouverture de quatre chantiers repris au plan de rénovation 2020-2024. Ce plan mené à l'initiative de la Région Wallonne vise essentiellement à améliorer le confort énergétique d'une partie du Parc immobilier public Wallon.

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 un 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.



Cité Blanche à Maurage

LE SERVICE « ETAT DES LIEUX »

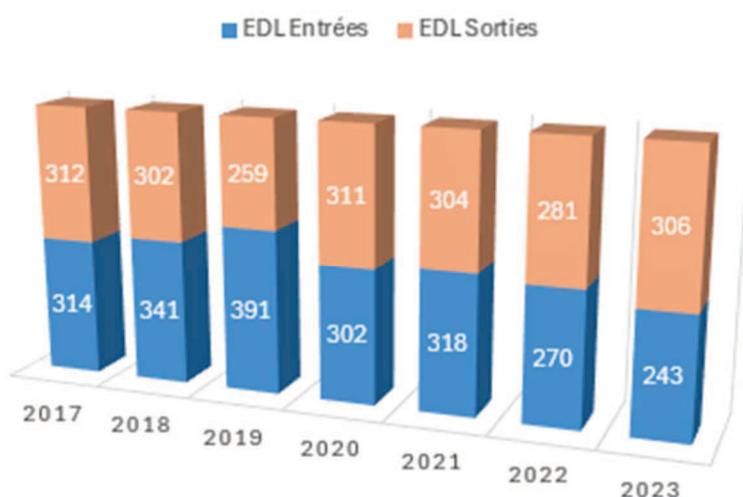
Ses missions

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
- 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 2023, 549 états des lieux (entrées et sorties) ont été réalisés ; 243 pour les entrées et 306 pour les sorties. Cela porte le bilan 2023 à une moyenne de +/- 46 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 2023 se chiffrent **186 535,31 €** soit une moyenne de +/- 609 € 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 2022, on constate une augmentation de +/- 27 % des dégâts locatifs, montant justifié par rapport au nombre d'état des lieux de sortie en hausse (+25 EDLS par rapport à 2022).

En comparaison avec l'exercice 2021 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 2023, 133 commandes de travaux ont été réalisées pour un montant total de 40 737.53 € HTVA. Les commandes se rapportent à différents secteurs d'activités répartis comme suit :

Nettoyage logements - 36	11 842.50 €
Vitrage - 9	842.15 €
Nettoyage jardins – 57	14 160.34 €
Désinfection - 15	1 948,10 €
Abattage - 8	2 775.14 €
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
					1941
LA LOUVIERE	Equilibre	Moyen	CelAd	Social	TOT
La Louvière				498	498
Maurage	63			428	491
Boussoit				96	96
	63	0	0	1022	1085
					3026

- 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 LOUVIERE	Equilibre	Moyen	CelAd	Social	TOT
La Louvière	58	3		410	471
Saint-Vaast	61			439	500
Houdeng-Goegnies	2			342	344
Houdeng-Aimeries	1			484	485
Strépy-Bracquegnies	37			267	304
Trivières	2			231	233
					2337
LE ROEULX	Equilibre	Moyen	CelAd	Social	TOT
Thieu	2	0	0	138	140
					2477

Au cours de l'année 2023 :

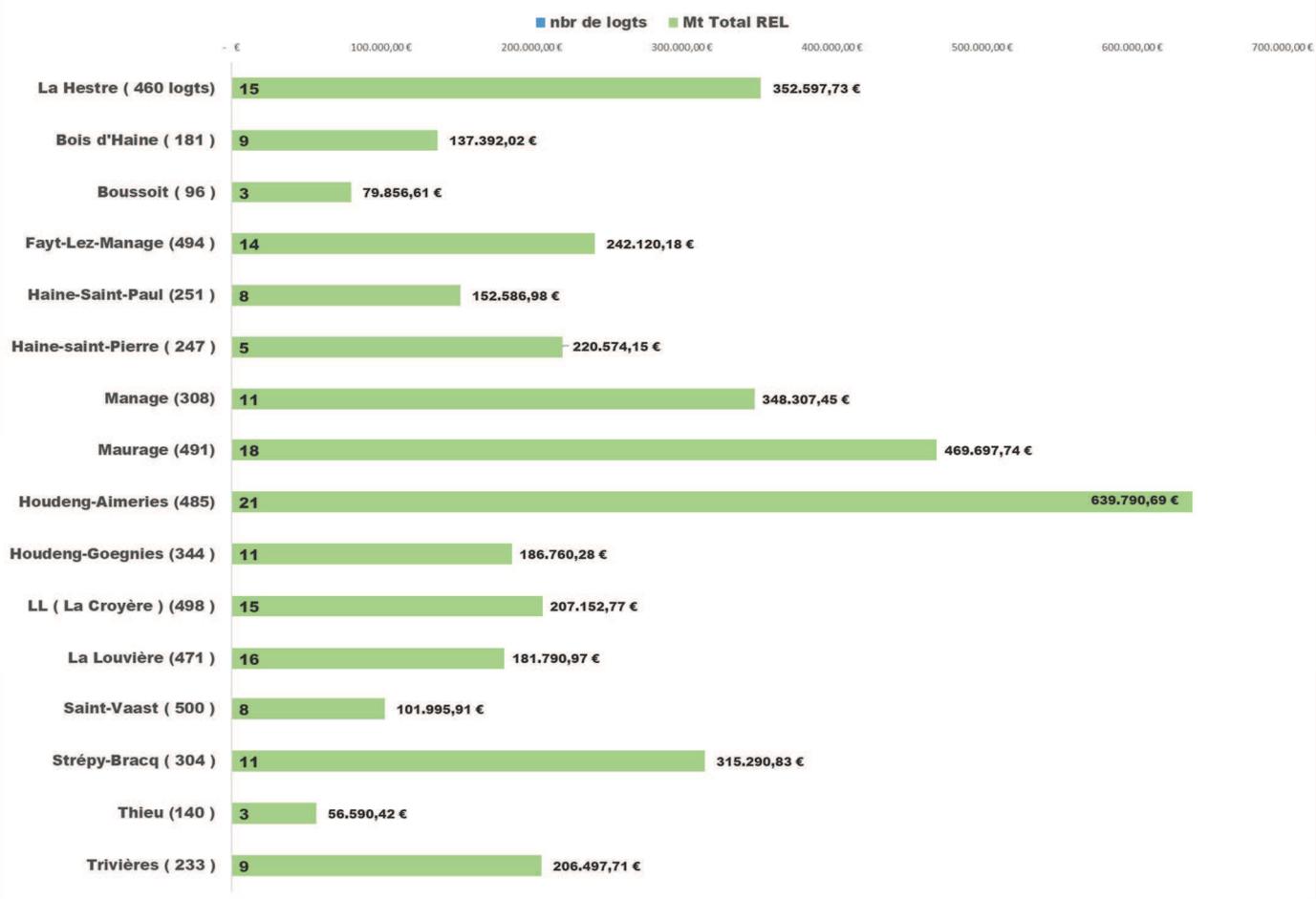
- 178 logements ont été rénovés via ce contrat cadre pour un montant total de 4 035 827,84 € HTVA
- 55 logements ont été contrôlé avant remise en location via ce contrat cadre pour un montant total de 121 845,72 € HTVA (check-List)

	Logts			Montants				Montants		
	Renova	Sotrelco	Total	Renova		Sotrelco		Total	Cout moyen / logt	
Commandes en Année 2023				Commande	Régul	Commande	Régul			
Nbre de commandes REL	101	77	178	1.799.282,04 €	531.449,38 €	1.421.163,93 €	283.932,49 €	4.035.827,84 €	22.673,19 €	
commande en Logt social	93	72	165	1.607.541,07 €	503.035,25 €	1.283.969,82 €	241.861,54 €	3.636.407,68 €	22.038,83 €	
commande en Loyer d'équilibre	8	5	13	191.740,97 €	28.414,13 €	137.194,11 €	42.070,95 €	399.420,16 €	30.724,63 €	
Commande Check-List	26	29	55	39.216,68 €	21.906,14 €	47.014,78 €	13.708,12 €	121.845,72 €	2.215,38 €	
				estimation régul comprise +/- 100 000€ rénova et 21 000 € pour Sotrelco						
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 €	

Le coût moyen d'une remise en état locatif en 2023 et par logement passe à 22 673,19 €. Il subit une légère augmentation par rapport aux exercices précédents (+/- 20 000€) et est justifié en partie par :

- L'application de la révision annuelle de l'ordre de 22% de janvier à aout et 29% 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)

NOMBRE DE LOGTS RENOVES ET COUT PAR LOCALITE



Les marchés publics

Depuis 2020, les marchés ont été touchés consécutivement par l'éclatement de la pandémie de COVID-19 et ses vagues de recrudescence successives jusqu'en 2021, par les perturbations dans les chaînes d'approvisionnement mondiales à la suite de la crise sanitaire et par la flambée des prix des matières premières, et en particulier de l'énergie, exacerbée par l'invasion russe en Ukraine, qui a fait s'envoler les prix du gaz et du pétrole jusqu'à des niveaux historiquement élevés en 2022.

Même si courant 2023 la situation économique s'est progressivement normalisée, l'intérêt porté par les opérateurs à nos marchés est resté faible, plus particulièrement dans les marchés de travaux liés au Plan de Rénovation 20-24. Cet état de fait a contraint le service à redoubler d'efforts afin d'attribuer ses marchés dans des prix acceptables afin de respecter ses objectifs : améliorer le bien-être de nos locataires, accroître l'offre de logements sur nos entités ou encore mettre à disposition des outils de travail performants auprès du personnel de Centr'Habitat.

En effet, les modifications de la loi sur les marchés publics et plus spécifiquement la « Loi gouvernance », publiée en février 2023, voit se mettre en place la généralisation de l'utilisation des moyens de communication électroniques aux marchés supérieurs à 30.000 € HTVA mettant ainsi fin aux procédures « papier ». Il va sans dire qu'il s'agit là d'un grand bouleversement pour nos opérateurs économiques et plus spécifiquement les petites et micro-entreprises.

En 2023, 40 marchés ont été attribués et ce, sans compter les marchés de faible montant pour des dépenses dont le montant estimé est inférieur à 30.000 € HTVA (article 92 de la Loi du 17 juin 2016).

Bilan des activités – liste des marchés réalisés en 2023

Type	Description	Lieu	Nombre de logement	Montant de l'attribution HTVA	Attributaire
Travaux	Construction de 14 logements publics et une salle polyvalente pour Centr'Habitat et le CPAS du Roeulx	Rue de Savoie à Le Roeulx	6 pour Centr'Habitat	€ 2.357.907,31	CBD SA
Travaux	Travaux de ferronnerie dans le cadre de la construction de 11 logements	Rue Camille Lemonnier à La Louvière	11	€ 214.334,23	ACM PRODESIGN SRL
Travaux	Marché de travaux en techniques spéciales dans le cadre de la construction de 11 logements	Rue Camille Lemonnier à La Louvière	12	€ 221.265,66	ENTREPRISES M.I.G.N.O.N.E. SA
Travaux	Marché de travaux de finitions intérieures dans le cadre de la	Rue Camille Lemonnier à La Louvière	13	€ 98.339,92	ENTREPRISES M.I.G.N.O.N.E. SA

	construction de 11 logements				
Travaux	Marché de travaux "chapes & carrelages" dans le cadre de la construction de 11 logements	Rue Camille Lemonnier à La Louvière	14	€ 80.336,72	ENTREPRISES M.I.G.N.O.N.E. SA
Travaux	Marché de travaux visant la construction de 8 logements publics locatifs et leurs abords	Cité de la Corderie à Fayt-lez-Manage	8	€ 1.425.000,00	Lixon SA
Travaux	Conception-construction de 30 logements préfabriqués à haute performance environnementale	Cité Jardin à Saint-Vaast	30	€ 9.093.674,91	DB SWL (DB)
Travaux	Rénovation énergétique de 127 logements - Lot 1 : Toitures	Cité Petit à Haine-Saint-Pierre	127	€ 1.785.678,03	TROIANI & FILS SA
Travaux	Rénovation énergétique de 127 logements - Lot 3 : Travaux TS et parachèvements	Cité Petit à Haine-Saint-Pierre	128	€ 2.045.230,01	SOTRELCO SA
Travaux	Rénovation énergétique de 122 logements	Cité Jacques à Bois d'Haine	122	€ 6.203.644,17	GNS Lixon SA & Plan 7 SRL
Travaux	Rénovation énergétique de 85 logements	Cité Delsamme à Strépy-Bracquegnies	85	€ 2.758.130,53	Lixon SA
Travaux	Rénovation énergétique de 147 logements	Cité Delsamme à Strépy-Bracquegnies	147	€ 3.312.190,35	GNS Lixon SA & Thema SRL
Travaux	Rénovation énergétique de 133 logements - Lot 1 : Rénovation énergétique de 133 logements, ventilation et installations sanitaires de 36 appartements	Cité Houquette III - Houdeng-Goegnies	133	€ 5.620.355,90	Lixon SA
Travaux	Rénovation énergétique de 72 logements - Lot 1 : Travaux extérieurs	Cité Leburton, dite Blanche à Maurage	72	€ 3.356.100,87	TROIANI & FILS SA

Travaux	Rénovation énergétique de 72 logements - Lot 2 : Travaux intérieurs	Cité Leburton, dite Blanche à Maurage	72	€ 1.485.815,33	SOTRELCO SA
Travaux	Rénovation énergétique de 29 appartements	Cité Parc de Bellecourt à La Hestre	29	€ 2.721.566,14	Ets Jean Wust SA
Travaux	Rénovation énergétique de 120 appartements	Cité Parc de Bellecourt à Le Hestre	120	€ 3.050.621,20	Ets Jean Wust SA
Travaux	Rénovation énergétique de 27 appartements - Lot 1 : Travaux extérieurs	Clos de la Ferme d'Aulne à La Louvière	27	€ 1.133.245,21	SOTRELCO SA
Travaux	Rénovation énergétique de 27 appartements - Lot 2 : Travaux intérieurs	Clos de la Ferme d'Aulne à La Louvière	28	€ 627.017,67	AXO SA
Travaux	Marché de travaux de rénovation des abords de logements publics	Cité Beau Site à La Louvière	127	€ 1.634.806,06	DE BODT ERIC SA
Travaux	Travaux en techniques spéciales pour la résolution de problèmes d'évacuations des eaux	Cité Mécanique à Strepy-Bracquegnies	60	€ 185.735,85	SOTRELCO SA
Travaux	Travaux de sécurisation et rénovation d'un centre communautaire	Cité Mécanique à Strepy-Bracquegnies	60	€ 151.941,41	RENOVA V.F. Sprl
Travaux	Mission de conception-réalisation pour le remplacement de 4 ascenseurs	Divers sites du patrimoine	-	€ 216.372,50	SCHINDLER SA
Accord-cadre "Travaux"	Accord-cadre de travaux relatif à des réparations ponctuelles de toitures et à leur contrôle visuel	Tout le patrimoine	-	€ 240.822,46	FRANCOIS R. SPRL
Accord-cadre "Travaux"	Accord-cadre pour la mise en peinture intérieure des	Tout le patrimoine	-	€ 367.430,98	ST Project SRL

	communs d'immeuble				
Accord-cadre "Travaux"	Accord-cadre pour la fourniture et l'installation de cuisines équipées dans les logements du patrimoine	Tout le patrimoine	-	€ 187.461,00	Ely et Fils SRL
Accord-cadre "Travaux"	Accord-cadre pour des travaux sanitaire pour le compte de notre société	Tout le patrimoine	-	€ 633.277,80	Groupe Jordan SA
Accord-cadre "Travaux"	Accord-cadre de travaux pour l'intervention, le remplacement et la mise en conformité des installations électriques	Tout le patrimoine	-	€ 136.947,24	Stormelec SRL
Services	Mission globale d'architecture pour le développement immobilier du site Clos de l'Age d'Or	Clos de l'Age d'Or à Haine-St-Paul	49	€ 809.944,92	Open Architectes
Services	Mission en techniques spéciales dans le cadre de l'appel à projet « géothermie peu profonde » pour l'étude et l'implémentation d'un système géothermique fermé - BTES en réponse décarbonée aux besoins en chauffage, eau chaude sanitaire et rafraichissement	Clos de l'Age d'Or à Haine-St-Paul	49	€ 162.497,58	Copromax Engineering SPRL
Services	Entretien des espaces verts de notre société - Lot 1 : Fayt-lez-Manage, Manage, Bois d'Haine, La	Tout le patrimoine	-	€ 905.947,52	Krinkels SA

	Hestre, La Louvière et Saint-Vaast				
Services	Entretien des espaces verts de notre société - Lot 2 : Haine-Saint-Pierre, Haine-Saint-Paul, Maurage, Bousoit, Houdeng-Goegnies, Houdeng-Aimeries, Strépy-Bracquegnies, Trivières	Tout le patrimoine	-	€ 580.519,80	ACAP Ets Deneyer
Services	Entretien des espaces verts de notre société - Lot 3 : Abattage d'arbres	Tout le patrimoine	-	€ 69.842,80	BOIS & TRAVAUX SA
Services	Entretien des espaces verts de notre société - Lot 4 : Nettoyage des jardins suite aux états des lieux	Tout le patrimoine	-	€ 35.549,80	ACAP Ets Deneyer
Services	Marché de services relatif à l'entretien et au dépannage chauffage ainsi que le remplacement de chaudières et production d'eau chaude sous la forme d'une garantie totale	Tout le patrimoine	-	€ 8.921.125,36	Groupe Jordan SA
Services	Marché de services relatif au dépannage et à la maintenance de système de ventilation de type Compact P Nilan	Cité Leburton à Maurage	71	€ 284.311,62	NELTANE SRL
Accord-cadre "Services"	Accord-cadre de services pour la location de conteneurs et	Tout le patrimoine	-	€ 117.057,58	TRANSMOSCA SPRL

	accès au centre de tri				
Accord-cadre "Services"	Marché de services pour la fourniture et la mise en place de tapis dans les entrées d'immeuble à appartements	Tout le patrimoine	-	€ 36.397,93	Boland SA
Accord-cadre "Services"	Accord-cadre de services pour la désignation d'un géomètre expert immobilier	Tout le patrimoine	-	€ 108.174,00	TOPO-LOUVE sprl
Accord-cadre "Services"	Accord-cadre pour des services de vidanges d'égouts, de fosses et autres pour le compte de notre société	Tout le patrimoine	-	€ 96.470,88	Vidange Inter sprl
Accord-cadre "Services"	Accord-cadre pour la désinsectisation et l'élimination des nuisibles pour le compte de notre société	Tout le patrimoine	-	€ 95.062,44	ANIMAL PEST CONTROL SPRL
Accord-cadre "Fourniture"	Accord-cadre de fournitures de matériel électrique	Magasin	-	€ 106.523,84	Interior Lighting SRL

Les comptes

**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 à responsabilité limitée**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

0401.763.211DATE **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)**⁴approuvés par l'assemblée générale du **21/06/2024** les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01/01/2023

au

31/12/2023

l'exercice précédent des comptes annuels du

01/01/2022

au

31/12/2022Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ~~ne sont pas~~⁵ identiques à ceux publiés antérieurement.Nombre total de pages déposées: **46**

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, 12, 13, 14

Signature
(nom et qualité)**DECHENNE Olivier****Directeur-Gérant**Signature
(nom et qualité)**CAPOT Fabienne****Président du CA**

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.

**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

DONFUT Bernard

Rue du Marais 123, 7110 Houdeng-Aimeries, 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

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 de la Société Wallonne du Logement, 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

HOUDY Véronique

Rue A. Trigaux 124, 7170 Manage, Belgique

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

AYCIK Ali

Rue Tierne Bourgeois 23, 7100 La Louvière, Belgique

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

DENTAMARO Pino-Philippe

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

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

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

SPANO Maria

Rue Tierne Bourgeois 7, 7100 La Louvière, Belgique

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

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

- A. La tenue des comptes de 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

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	248.427.963,08	246.432.331,96
Immobilisations incorporelles	6.2	21	27.053,14	
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	248.392.931,00	246.424.353,02
Terrains et constructions		22	240.470.056,46	231.115.977,80
Installations, machines et outillage		23	18.573,56	24.992,41
Mobilier et matériel roulant		24	88.038,69	81.931,34
Location-financement et droits similaires		25	540.000,00	540.000,00
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	7.276.262,29	14.661.451,47
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		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	114.029.464,36	118.429.520,28
Créances à plus d'un an		29	60.719.005,98	76.372.039,55
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	60.719.005,98	76.372.039,55
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	1.354.091,13	832.068,35
Stocks		30/36	1.354.091,13	832.068,35
Approvisionnements		30/31	95.317,88	92.158,61
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	1.258.773,25	739.909,74
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	16.135.617,21	18.787.332,11
Créances commerciales		40	870.685,84	836.368,39
Autres créances		41	15.264.931,37	17.950.963,72
Placements de trésorerie	6.5.1 / 6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	34.810.536,37	20.905.678,80
Comptes de régularisation	6.6	490/1	1.010.213,67	1.532.401,47
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	362.457.427,44	364.861.852,24

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
		10/15	187.015.620,02	184.977.584,32
Apport	6.7.1	10/11	2.047.268,34	2.047.457,36
Disponible		110	1.979.999,95	1.979.999,95
Indisponible		111	67.268,39	67.457,41
Plus-values de réévaluation		12	276.770,49	565.455,42
Réserves		13	26.366.043,50	25.756.679,78
Réserves indisponibles		130/1	5.424.880,74	5.255.338,46
Réserves statutairement indisponibles		1311	15.618,53	15.618,53
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319	5.409.262,21	5.239.719,93
Réserves immunisées		132	20.941.162,76	20.501.341,32
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	6.031.149,63	4.866.045,34
Subsides en capital		15	152.294.388,06	151.741.946,42
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net	6	19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS				
Provisions pour risques et charges		160/5	8.310.752,25	8.234.670,23
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	8.310.752,25	8.134.670,23
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5		100.000,00
Impôts différés		168	9.078.067,62	9.000.550,33

⁶ Montant venant en déduction des autres composantes des capitaux propres.

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	<u>158.052.987,55</u>	<u>162.649.047,36</u>
Dettes à plus d'un an	6.9	17	138.211.937,46	143.639.904,74
Dettes financières		170/4	138.192.405,88	143.621.496,31
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	540.000,00	540.000,00
Etablissements de crédit		173	2.627.701,35	2.819.485,75
Autres emprunts		174	135.024.704,53	140.262.010,56
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	19.531,58	18.408,43
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	19.604.477,83	18.658.790,68
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	11.330.729,06	11.203.483,70
Dettes financières		43	932.796,82	836.489,93
Etablissements de crédit		430/8	932.796,82	836.489,93
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	4.486.086,47	3.843.631,48
Fournisseurs		440/4	4.486.086,47	3.843.631,48
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	1.392.661,37	1.345.958,27
Impôts		450/3	253.588,95	315.265,37
Rémunérations et charges sociales		454/9	1.139.072,42	1.030.692,90
Autres dettes		47/48	1.462.204,11	1.429.227,30
Comptes de régularisation	6.9	492/3	236.572,26	350.351,94
TOTAL DU PASSIF		10/49	362.457.427,44	364.861.852,24

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	30.132.412,68	29.059.255,50
Chiffre d'affaires	6.10	70	26.726.712,46	25.061.629,18
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71	518.863,51	684.501,95
Production immobilisée		72	236.812,54	151.255,91
Autres produits d'exploitation	6.10	74	1.618.071,59	1.793.085,94
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	1.031.952,58	1.368.782,52
Coût des ventes et des prestations		60/66A	28.180.107,15	26.068.972,50
Approvisionnements et marchandises		60	755.459,41	986.256,43
Achats		600/8	758.618,68	972.708,51
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	-3.159,27	13.547,92
Services et biens divers		61	8.483.781,07	7.306.820,53
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62	7.090.458,25	6.840.927,64
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	7.764.863,54	7.269.305,61
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	6.10	631/4	133.734,03	178.592,32
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	6.10	635/8	76.082,02	169.377,44
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	2.579.575,67	2.334.741,19
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	1.296.153,16	982.951,34
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	1.952.305,53	2.990.283,00

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	3.814.085,03	3.981.012,68
Produits financiers récurrents		75	3.814.085,03	3.981.012,68
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	44.868,49	33.612,42
Autres produits financiers	6.11	752/9	3.769.216,54	3.947.400,26
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	4.131.000,09	4.202.873,49
Charges financières récurrentes	6.11	65	4.131.000,09	4.202.873,49
Charges des dettes		650	4.126.995,67	4.198.009,48
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	4.004,42	4.864,01
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	1.635.390,47	2.768.422,19
Prélèvement sur les impôts différés		780	133.069,99	131.039,93
Transfert aux impôts différés		680	65.665,44	61.968,82
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	6.13 67/77	97.869,29	1.162,01
Impôts		670/3	97.869,29	13.162,01
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77		12.000,00
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	1.604.925,73	2.836.331,29
Prélèvement sur les réserves immunisées		789	334.175,45	311.313,27
Transfert aux réserves immunisées		689	773.996,89	1.141.309,15
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	1.165.104,29	2.006.335,41

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	6.031.149,63	4.866.045,34
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(9905)	1.165.104,29	2.006.335,41
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	4.866.045,34	2.859.709,93
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)	6.031.149,63	4.866.045,34
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		

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	xxxxxxxxxxxxxxxx	207.279,85
8022	7.192,24	
8032	36.897,70	
8042	-2.710,40	
8052	174.863,99	
8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	207.279,85
8072	23.131,91	
8082	42.992,81	
8092		
8102	36.897,70	
8112	-2.710,40	
8122	147.810,85	
211	<u>27.053,14</u>	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	xxxxxxxxxxxxxxx	346.959.507,29
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	1.459.650,38	
Cessions et désaffectations	8171	3.796.329,11	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8181	17.162.832,16	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	361.785.660,72	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8241		
Plus-values au terme de l'exercice	8251		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321P	xxxxxxxxxxxxxxx	115.843.529,49
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	8.951.925,61	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	3.479.850,84	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	121.315.604,26	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	240.470.056,46	

INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	79.934,71

Mutations de l'exercice

- Acquisitions, y compris la production immobilisée
- Cessions et désaffectations
- Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)

8162	557,66	
8172		
8182		

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8192	80.492,37	
------	-----------	--

Plus-values au terme de l'exercice

8252P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
-------	------------------	--

Mutations de l'exercice

- Actées
- Acquises de tiers
- Annulées
- Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)

8212		
8222		
8232		
8242		

Plus-values au terme de l'exercice

8252		
------	--	--

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8322P	xxxxxxxxxxxxxxxx	54.942,30
-------	------------------	-----------

Mutations de l'exercice

- Actés
- Repris
- Acquis de tiers
- Annulés à la suite de cessions et désaffectations
- Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)

8272	6.976,51	
8282		
8292		
8302		
8312		

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8322	61.918,81	
------	-----------	--

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(23)	<u>18.573,56</u>	
------	------------------	--

MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.026.234,26

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8163 57.965,80

Cessions et désaffectations

8173 82.333,84

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

8183 2.710,40

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8193 1.004.576,62

Plus-values au terme de l'exercice

8253P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
-------	------------------	--

Mutations de l'exercice

Actées

8213

Acquises de tiers

8223

Annulées

8233

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

8243

Plus-values au terme de l'exercice

8253

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8323P	xxxxxxxxxxxxxxxx	944.302,92
-------	------------------	------------

Mutations de l'exercice

Actés

8273 51.819,69

Repris

8283

Acquis de tiers

8293

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8303 82.295,08

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

8313 2.710,40

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8323 916.537,93

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(24)	<u>88.038,69</u>	
------	------------------	--

LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8194P	xxxxxxxxxxxxxxxx	540.000,00

Mutations de l'exercice

- Acquisitions, y compris la production immobilisée
- Cessions et désaffectations
- Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)

8164		
8174		
8184		

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8194	540.000,00	
------	------------	--

Plus-values au terme de l'exercice

8254P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
-------	------------------	--

Mutations de l'exercice

- Actées
- Acquises de tiers
- Annulées
- Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)

8214		
8224		
8234		
8244		

Plus-values au terme de l'exercice

8254		
------	--	--

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8324P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
-------	------------------	--

Mutations de l'exercice

- Actés
- Repris
- Acquis de tiers
- Annulés à la suite de cessions et désaffectations
- Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)

8274		
8284		
8294		
8304		
8314		

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8324		
------	--	--

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(25)	<u>540.000,00</u>	
------	-------------------	--

Dont

Terrains et constructions

250	540.000,00	
-----	------------	--

Installations, machines et outillage

251		
-----	--	--

Mobilier et matériel roulant

252		
-----	--	--

IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8196P	xxxxxxxxxxxxxxxx	14.661.451,47

Mutations de l'exercice

- Acquisitions, y compris la production immobilisée
- Cessions et désaffectations
- Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)

8166	10.322.324,22
8176	544.681,24
8186	-17.162.832,16

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8196	7.276.262,29
------	--------------

Plus-values au terme de l'exercice

8256P	xxxxxxxxxxxxxxxx
-------	------------------

Mutations de l'exercice

- Actées
- Acquises de tiers
- Annulées
- Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)

8216
8226
8236
8246

Plus-values au terme de l'exercice

8256

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8326P	xxxxxxxxxxxxxxxx
-------	------------------

Mutations de l'exercice

- Actés
- Repris
- Acquis de tiers
- Annulés à la suite de cessions et désaffectations
- Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)

8276
8286
8296
8306
8316

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8326

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(27)	<u>7.276.262,29</u>
------	---------------------

ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION – PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	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)	<u>7.978,94</u>	
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	283P	<u>xxxxxxxxxxxxxxx</u>	
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)	<u> </u>	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8652	<u> </u>	

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES PLACEMENTS DE TRÉSORERIE			
Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe	51		
Actions et parts – Valeur comptable augmentée du montant non appelé	8681		
Actions et parts – Montant non appelé	8682		
Métaux précieux et œuvres d'art	8683		
Titres à revenu fixe	52		
Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit	8684		
Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit	53		
Avec une durée résiduelle ou de préavis			
d'un mois au plus	8686		
de plus d'un mois à un an au plus	8687		
de plus d'un an	8688		
Autres placements de trésorerie non repris ci-avant	8689		

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

	Exercice
Majoration prêt 30 ans	557.330,77
Charges à repoter diverses	21.226,66
Charges à reporter taxes de circulation	897,89
Rééchelonnement intérêts dettes ex SNL	411.819,88
Produits acquis	18.938,47

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
110P	XXXXXXXXXXXXXX	1.979.999,95
(110)	1.979.999,95	
111P	XXXXXXXXXXXXXX	67.457,41
(111)	67.268,39	
8790		
87901		
8791		
87911		

Capitaux propres apportés par les actionnaires

En espèces
 dont montant non libéré
 En nature
 dont montant non libéré

Codes	Montants	Nombre d'actions
8702	XXXXXXXXXXXXXX	10.900
8703	XXXXXXXXXXXXXX	

Modifications au cours de l'exercice
 Actions nominatives
 Actions dématérialisées

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

Exercice

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

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**

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	11.330.729,06
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	269.599,94
Autres emprunts	8851	11.061.129,12
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année

(42) 11.330.729,06

Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

Dettes financières	8802	47.251.385,96
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	814.214,06
Autres emprunts	8852	46.437.171,90
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	

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

8912 47.251.385,96

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières	8803	90.941.019,92
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	540.000,00
Etablissements de crédit	8843	1.813.487,29
Autres emprunts	8853	88.587.532,63
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	19.531,58

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

8913 90.960.551,50

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	45.958.822,56
8931	
8941	
8951	
8961	
8971	45.958.822,56
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	45.958.822,56
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	
450	12.838,37
9076	
9077	1.139.072,42

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

Charges à imputer

Produits à reporter

Exercice
37.473,40
199.098,86

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	1.271.156,98	1.578.351,86
9086	83	84
9087	80,6	83,8
9088	109.016	114.711
620	5.283.715,31	5.112.120,45
621	1.265.077,06	1.252.815,50
622	400.404,09	362.075,93
623	141.261,79	113.915,76
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

Frais pour la société

Codes	Exercice	Exercice précédent
635		
9110		
9111		
9112	133.734,03	178.592,32
9113		
9115	3.205.915,13	3.048.327,03
9116	3.129.833,11	2.878.949,59
640	2.196.389,52	2.000.867,14
641/8	383.186,15	333.874,05
9096		
9097	0,2	
9098	451	
617	13.242,00	

RÉSULTATS FINANCIERS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS			
Autres produits financiers			
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats			
Subsides en capital	9125	2.116.637,36	2.206.734,93
Subsides en intérêts	9126	1.652.578,45	1.579.630,82
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		4.004,42	4.864,01

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	1.031.952,58	1.368.782,52
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	1.031.952,58	1.368.782,52
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760	42.992,81	
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	838.834,93	1.203.278,97
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	150.124,84	165.503,55
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	1.296.153,16	982.951,34
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)	1.296.153,16	982.951,34
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660	1.268.990,18	870.529,72
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	27.162,98	112.421,62
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		

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	95.000,00
9135	95.000,00
9136	
9137	
9138	2.869,29
9139	2.869,29
9140	
	214.578,18
	383.998,96
	177.414,64

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		
9146	982.350,04	1.139.837,20
9147	1.380.791,49	1.367.886,12
9148		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	_____
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par la société	9150	
Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société	9151	
Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par la société	9153	
 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	91611	
Montant de l'inscription	91621	
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91631	
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91711	
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	91721	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91811	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91821	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91911	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91921	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92011	
Le montant du prix non payé	92021	

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 dépôts et consignations
 Engagement parties non subsidiées PIVERT

Exercice
38.244,17
1,00

Exercice
122.195,00
3.065.497,99

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Cautionnements constitués par des tiers au profit de la société

Garanties locatives constituées par des tiers

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

Code	Exercice
9220	

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

Exercice

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
540.000,00

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

Droit d'emphytéose 30 ans ruelle Pourbaix

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES LIÉES			
Immobilisations financières	(280/1)		
Participations	(280)		
Créances subordonnées	9271		
Autres créances	9281		
Créances	9291		
A plus d'un an	9301		
A un an au plus	9311		
Placements de trésorerie	9321		
Actions	9331		
Créances	9341		
Dettes	9351		
A plus d'un an	9361		
A un an au plus	9371		
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées	9381		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société	9391		
Autres engagements financiers significatifs	9401		
Résultats financiers			
Produits des immobilisations financières	9421		
Produits des actifs circulants	9431		
Autres produits financiers	9441		
Charges des dettes	9461		
Autres charges financières	9471		
Cessions d'actifs immobilisés			
Plus-values réalisées	9481		
Moins-values réalisées	9491		

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES ASSOCIÉES			
Immobilisations financières	9253		
Participations	9263		
Créances subordonnées	9273		
Autres créances	9283		
Créances	9293		
A plus d'un an	9303		
A un an au plus	9313		
Dettes	9353		
A plus d'un an	9363		
A un an au plus	9373		
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées	9383		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société	9393		
Autres engagements financiers significatifs	9403		
AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION			
Immobilisations financières	9252	7.978,94	7.978,94
Participations	9262	7.978,94	7.978,94
Créances subordonnées	9272		
Autres créances	9282		
Créances	9292		
A plus d'un an	9302		
A un an au plus	9312		
Dettes	9352		
A plus d'un an	9362		
A un an au plus	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

Exercice

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	100.527,94
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	9.202,04
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

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

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)

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 à 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€.

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	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	66,2	36,8	29,4
Temps partiel	1002	15,7	4,7	11,0
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	79,0	40,6	38,4
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	92.268	53.537	38.731
Temps partiel	1012	16.748	5.653	11.095
Total	1013	109.016	59.190	49.826
Frais de personnel				
Temps plein	1021	6.155.535,51	3.511.351,71	2.644.183,80
Temps partiel	1022	934.922,74	283.180,94	651.741,80
Total	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

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	83,8	43,8	40,0
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	114.711	61.492	53.219
Frais de personnel	1023	6.840.927,64	3.667.152,14	3.173.775,50
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	116.739,00	62.190,00	54.549,00

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	70	13	80,6
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	62	13	72,6
Contrat à durée déterminée	111	6		6,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113	2		2,0
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	40	3	42,5
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201	38	3	40,5
de niveau supérieur non universitaire	1202	1		1,0
de niveau universitaire	1203	1		1,0
Femmes	121	30	10	38,1
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211	19	10	27,1
de niveau supérieur non universitaire	1212	8		8,0
de niveau universitaire	1213	3		3,0
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	2		2,0
Employés	134	54	8	60,6
Ouvriers	132	14	5	18,0
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	0,2	
Nombre d'heures effectivement prestées	151	451	
Frais pour la société	152	13.242,00	

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice	205	22	1	22,6
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	2		2,0
Contrat à durée déterminée	211	18	1	18,6
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212			
Contrat de remplacement	213	2		2,0
SORTIES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	305	22	2	23,1
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	7	1	7,5
Contrat à durée déterminée	311	13	1	13,6
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312			
Contrat de remplacement	313	2		2,0
Par motif de fin de contrat				
Pension	340	4	1	4,5
Chômage avec complément d'entreprise	341			
Licenciement	342	1		1,0
Autre motif	343	17	1	17,6
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de la société comme indépendants	350			

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)

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

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801		5811	
5802		5812	
5803		5813	
58031		58131	
58032		58132	
58033		58133	
5821	37	5831	28
5822	5.844	5832	5.978
5823	32.590,00	5833	3.339,00
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

pour les sociétés dans lesquelles les pouvoirs publics ou une ou plusieurs personnes morales de droit public exercent un contrôle (article 3:12, §1, 9° du Code des sociétés et des associations)

1

Informations générales relatives à l'institution

Numéro d'identification (BCE)	0401 763 211
Type d'institution	Société de logement de service public
Nom de l'institution	5400
Période de reporting	2023

	Nombre de réunions
Assemblée générale	2
Organe d'administration	10
Comité d'attribution de logements	12
Autre organe (Comité de gestion) #...	10
...	x

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

pour les sociétés dans lesquelles les pouvoirs publics ou une ou plusieurs personnes morales de droit public exercent un contrôle (article 3:12, §1, 9° du Code des sociétés et des associations)

2

Membres du Conseil d'administration

Fonction ⁵	Nom et Prénom	Rémunération annuelle brute ⁷	Détail de la rémunération et des avantages ⁸ ***	Justification de la rémunération si autre qu'un jeton	Liste des mandats dérivés liés à la fonction et rémunération éventuelle**	Pourcentage de participation aux réunions
Président	Capot Fabienne	28 610,13 €	Emolument : Janvier à novembre : 2380,21 €/mois décembre : 2427,82 €/mois	Emoluments	x	54
Vice-président # 1	Pozzoni Bruno	14 305,12 €	Emolument : Janvier à novembre : 1190,11 €/mois décembre : 1213,91 €/mois	Emoluments	x	96
Vice-président # 2	X	X	X	x	x	
...	X	X	X	x	x	
Administrateur chargé de fonctions spécifiques # 1	X	X	X	x	x	

⁵ Indiquer la fonction la plus élevée de l'administrateur, celles-ci étant : président, vice-président, administrateur chargé de fonctions spécifiques (membre du bureau exécutif, du comité d'audit ou d'un comité de secteur) ou administrateur.

⁷ La rémunération comprend les avantages en nature. La rémunération comprend, le cas échéant, le montant total des jetons de présence perçus. Les rémunérations sont limitées aux plafonds applicables en matière de rétribution et d'avantages en nature dans le cadre de l'exercice des mandats dérivés, conformément à l'article L5311-1, § 1 du Code.

⁸ Détailler les différentes composantes de la rémunération brute annuelle et des avantages (indemnité annuelle ou montant de jetons de présence par fonction, autres avantages éventuels). L'avantage en nature est défini comme tout avantage généralement quelconque qui ne se traduit pas par le versement d'une somme et qui est consenti en contrepartie de l'exercice du mandat. Le montant des avantages en nature dont bénéficient les titulaires d'un mandat dérivé est calculé sur base des règles appliquées par l'administration fiscale en matière d'impôts sur les revenus (article L5311-2, § 1^{er}).

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

pour les sociétés dans lesquelles les pouvoirs publics ou une ou plusieurs personnes morales de droit public exercent un contrôle (article 3:12, §1, 9° du Code des sociétés et des associations)

3

...						
Administrateurs :	Ancliaux Laurence	999,96 €		x	x	40
Organe d'administration	Aycik Ali	2004,92 €	Jeton de présence			80
	Boitte Marc	749,97 €	Jeton de présence			30
	Castillo Nancy	1999,92 €	Jeton de présence			80
	Dentamaro Pino-Philippe	1754,93 €	Jeton de présence			70
	Di Pinto Angelo	1754,93 €	Jeton de présence			70
	Donfut Bernard	249,99 €	Jeton de présence			100
	Hermant Antoine	1754,93 €	Jeton de présence			70
	Houdy Véronique	0 €	Jeton de présence		Administratrice auprès de l'Asbl Consult	0
	Leheut Emerence	2504,90 €	Jeton de présence			100
	Leroy Pascal	2254,91 €	Jeton de présence			90
	Privitera Manu	2254,91 €	Jeton de présence			90
	Romeo Francesco	2504,90 €	Jeton de présence			100
	R'Yadi Régis	254,99 €	Jeton de présence			100
	Spano Maria	2004,92 €	Jeton de présence			80
	Vanbersy Thibaut	1754,93 €	Jeton de présence			70
	Vogels Laurent	2004,92	Jeton de présence			100
	Wastiau Jérôme	2504,90 €	Jeton de présence			100
Membres du Comité de gestion	Ancliaux Laurence	1749,93 €	Jeton de présence			70
	Boitte Marc	2504,90 €				100
	Donfut Bernard	249,99 €	Jeton de présence			100
	Leroy Pascal	2254,91 €	Jeton de présence			90
	Vogels Laurent	2004,92	Jeton de présence			100

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

pour les sociétés dans lesquelles les pouvoirs publics ou une ou plusieurs personnes morales de droit public exercent un contrôle (article 3:12, §1, 9° du Code des sociétés et des associations)

AUTRES DOCUMENTS

(à spécifier par la société)

SUBSIDES

La société a reçu en 2023 des pouvoirs publics :

- des subsides en capital pour 2.814.000 €
- des subsides en intérêts de 1.652.578 €

RAPPORT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DE LA SCRL 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 31.12.2023.

I. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS.

I. ACTIF

I.1. Immobilisations incorporelles et corporelles.

Les actifs immobilisés s'élèvent à 248.427.963 € et sont essentiellement composés par le patrimoine immobilier de Centr'Habitat, soit 240.470.056 €.

Les immobilisations incorporelles et corporelles se détaillent comme suit :

	31-12-23	31-12-22
Logiciels d'application	27.053	0
Terrains et constructions	240.470.056	231.115.978
Installations, machines et outillage	18.574	24.992
Mobilier et matériel roulant	88.039	81.931
Location - Financement - Droits similaires	540.000	540.000
Immobilisations en cours	7.276.262	14.424.353
	248.419.984	246.424.353

Les immobilisations en cours s'élèvent au 31.12.2023 à 7.276.262 € contre 14.661.451 € au 31.12.2022.

Les principaux chantiers en cours sont :

- Les travaux en cours du plan réno 2020-2024 pour un total de 2.378.068 € ;
- L'installation de chauffage central dans 461 logements pour un total de 1.833.589 € ;
- La rénovation des abords à la cité Petit et à la cité Beau site pour 1.854.439 € ;
- La construction de 6 logements à la rue de Savoie à Thieu pour 664.911 €.

Les investissements finalisés en 2023, dont les prix de revient ont été activés, sont les suivants :

- 4.298.908 € pour l'installation du chauffage central dans 509 logements ;
- 2.625.930 € pour le remplacement des toitures de 83 logements à la cité de Bois du Luc à Houdeng-Aimeries ;
- 2.857.323 € pour le remplacement des menuiseries extérieures de 222 logements à la cité de Bois du Luc à Houdeng-Aimeries ;
- 1.059.200 € pour la rénovation des façades de 222 logements à la cité de Bois du Luc à Houdeng-Aimeries ;
- 3.185.568 € pour la construction de 15 logements à la rue de Conza et de Naples à Haine-Saint-Pierre ;
- 3.135.903 € pour la construction de 15 logements à la rue des Cornouailles à Houdeng-Gognies.

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 2024.

I.2. Immobilisations financières

Les autres immobilisations financières s'élèvent à 7.979 € au 31.12.2023.

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 €.

I.3. Créances à plus d'un an.

Les créances se détaillent comme suit :

	31-12-23	31-12-22
Subsides PEI	25.36.029	29.873.210
Subsides PIVERT	8.018.905	9.014.986
Subsides CRAC	587.508	639.680
Subsides SAR	1.064.160	1.127.881
Subside plan réno.	25.682.404	35.716.284
	60.719.006	76.372.040

Les créances à plus d'un an s'élèvent à 60.719.006 € 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.

I.4. Stocks et commandes en cours

Le stock est composé de :

	31-12-23	31-12-22
Matériel divers	95.318	92.159
Mazout	0	0
Immeubles destinés à la vente	1.258.773	739.910
	1.354.091	832.068
Réduction de valeur sur matériel divers	0	0
	1.354.091	832.068

La variation du stock entre 2022 et 2023 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.

I.5. Créances à un an au plus.

I.5.1. Créances commerciales.

Les créances commerciales se détaillent comme suit :

	31-12-2023	31/12/2022
Locataires	2.128.789	1.953.423
Réductions de valeur locataires défallants	- 1.576.374	- 1.442.640
Créances diverses	134	28.119
Réductions de valeur sur créances	0	0
Clients construction – vente	0	0
Factures à établir	81.478	94.406
Notes de crédit à recevoir	117.574	112.759
Notes de crédit à recevoir P2	81.975	0
Fournisseurs débiteurs	0	0
Fournisseurs débiteurs P2	0	0
Réductions de valeur fournisseurs débiteurs	0	0
A recevoir suite décompte de charges 2023	37.109	90.302
	870.686	836.368

Les loyers à recevoir, en augmentation de 175.366 € (+8,9 %), s'élèvent à 2.128.789 € et se détaillent comme suit :

	<u>DEBIT</u>	<u>CREDIT</u>
	RETARDS	AVANCES
Locataires effectifs	975.497	676.977
Locataires sortis < 1 an	323.336	28.701
Locataires sortis > 1 an	829.957	23.095
	2.128.789	728.773

	31-12-23	31-12-22		
Créances locataires présents	975.497	1.027.470	-51.973	-5,06%
Créances locataires - 1 an	323.336	210.996	112.340	53,24%
Créances locataires + 1 an	829.957	714.957	115.000	16,08%
	2.128.789	1.953.423	175.366	8,98%

Les avances locataires de 728.773 €, 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 31.12.2023, conduit à un montant de réductions de valeur de 1.576.374 € :

	Taux SWL	Créances	RDV
Locataires présents	50%	975.497	487.749
Locataires partis – 1 an	80%	323.336	258.668
Locataires partis + 1 an	100%	829.957	829.957
Au 31/12/2023		2.128.789	1.576.374
Au 31/12/2022			1.442.640
Reprise RDV au 31/12/2023			133.734

	Taux SWL	Créances	RDV
Locataires présents	50%	975.497	487.749
Locataires partis - 1 an	80%	323.336	258.668
Locataires partis + 1 an	100%	829.957	829.957
Au 31/12/2023		2.128.789	1.576.374
Au 31/12/2022			1.442.640
Dotation RDV au 31/12/2023			133.734

Ces réductions couvrent majoritairement des locataires partis soit 1.088.625 € où le risque de non-récupération est maximal. La dotation est induite par l'augmentation des créances constatée en 2023.

1.5.2. Autres créances.

Les autres créances se ventilent comme suit :

	31-12-23	31-12-22
Impôts à récupérer sur le résultat	0	0
Produits à recevoir	60.364	54.905
Subsides PEI	4.507.180	4.335.349
Subsides PIVERT	918.366	929.836
Subsides ANCRAGE	513.091	760.089
Subsides HPE	6.503.111	8.332.000
Subsides SAR	110.001	107.814
Subside d'exploitation CASO plan réno	205.496	308.250
Subsides CRAC	64.912	62.524
Subside programme économie d'énergie	1.683.195	2.419.569
Subside plan relance logts innovants	65.016	-18.115
Réduction de loyers enfants à charge	451.158	426.583
Allocations loyers ADEL	113	69
Débiteurs divers	-16.556	-5.855
Divers autres créances	6.605	3.362
Débiteurs divers ONSS	192.879	192.879
Débiteurs divers salaires	0	0
Débiteurs divers Ville La Louvière	0	41.705
Créances diverses Rédion Wallonne (surloyer)	0	0
RDV sur créances diverses RW	0	0
	15.264.931	17.950.964

La notification du plan de rénovation 2020-2024 a été actée pour un montant de 47.984.250 € et les premières tranches ont été liquidées en 2021 sur un compte spécifique de la SWL (« CRST »). Une tranche supplémentaire de 10.033.880 € a été liquidée en 2023.

Les notifications du plan HPE (création de logements à haute performance environnementale) ont été actées pour un montant de 8.332.000 € et les premières tranches ont été liquidées en janvier 2023.

Un montant complémentaire de 2.134.000 € pour le plan HPE a été comptabilisé suite à l'obtention d'un financement pour la cité Plein Air à strépy-Bracquegnies.

Les produits à recevoir s'élèvent à 60.364 € et se ventilent comme suit :

#414000 Produit à recevoir	
Subside régie de quartier	0
Récupération assurances	60.364
Subside EEV commune La Louvière solde 2023	0
Total Produit à recevoir	60.364

I.6. Valeurs disponibles.

Les valeurs disponibles s'élèvent à 34.810.536 €.

Elles se détaillent comme suit :

	31-12-23	31-12-22
Compte courant SWL	3.445.396	2.887.996
Compte d'investissements logts inoccupés	0	0
Compte programme énergétique	0	0
Compte courant CCV (+ values/ventes)	5.301.236	4.035.834
Compte courant CCST	0	0
Compte courant CASO	133.273	37.954
Compte courant CRST	19.259.951	10.442.409
Compte courant CCHP	3.962.889	0
Compte courant ING	497.656	249.195
Compte courant CPH 1	47.517	31.460
Compte courant CPH 2	1.594	1.618
Compte courant CPH 4 (+(+ values/ventes)	1.427.897	2.118.903
Compte courant ING 2	233.966	1.056.795
Compte courant ING 3	200.000	0
Compte ING dépôt à terme	300.000	0
Virements fournisseurs	-10.496	31.494
Compte courant BEL 3	6.600	7.314
Caisse espèces	2.580	4.438
Caisse chèques formation	420	210
Caisse machine à café	57	57
	34.810.536	20.905.679

Principaux mouvements de 2023 :

- Versement des plus-values de 10 ventes de logements sur le compte « CCV » à la SWL pour 1.024.048 € ;
- Versement de la 4^{ème} tranche du subside plan de réno sur le compte « CRST ».
- Versement des premières tranches des subsides HPE sur le compte « CCHP ».

Le compte courant « SWL » a augmenté, à 3.445.396 € fin 2023 pour 2.887.996 € en 2022.

A noter l'ouverture d'un compte de dépôt à terme (300.000 €) pour améliorer la rentabilité de la trésorerie, dans les limites de la réglementation qui impose de verser les excédents à la SWL.

1.7. Comptes de régularisation

Ils s'élèvent globalement à 1.010.214€ dont 18.939€ pour les produits acquis et 991.275€ pour les charges à reporter dont le détail figure ci-dessous :

Intérêts sur emprunts	969.151
Assurances	0
Taxes de circulation	898
Consommations locataires	0
Divers	21.227
	991.275

2. PASSIF

2.1. Fonds propres

Les fonds propres se détaillent comme suit :

	31-12-23	31-12-22
Autres apports indisponibles hors capital	67.268	67.457
Primes d'émission	1.980.000	1.980.000
Plus-values de réévaluation	276.770	565.455
Réserves	26.366.044	25.756.680
Résultat reporté au 31/12/2022	4.866.045	2.859.710
Résultat de l'exercice au 31/12/2023	1.165.104	2.006.335
Subsides en capital	152.294.388	151.741.946
	187.015.620	184.977.584

Ils s'élèvent à 187.015.620 € au 31.12.2023 contre 184.977.584 € en 2022. Les principaux mouvements constatés sont les suivants :

- Le bénéfice de l'exercice à affecter de 1.165.104 € ;
- Le transfert de 816.022 € en réserves immunisées des plus-values sur ventes maison réalisées en 2023.

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 2023, elle se présente comme suit :

	Montant
Solde plus-value de réévaluation actée au 31 décembre 2022	565.455
Sortie d'immobilisé durant l'année 2023	-119.143
Amortissement 5% (transféré en réserve indisponible)	-169.542
Solde plus-value de réévaluation actée au 31 décembre 2023	276.771

2.2. Les provisions pour risques et charges.

Les provisions se détaillent comme suit :

	31-12-23	31-12-22
Provisions pour pensions	0	0
PGER rotation inoccupés	8.310.753	8.134.670
Provisions pour autres risques et charges	0	100.000
	8.310.753	8.234.670

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 2023:

- le montant de 2.500 € a été indexé au taux de 1%. Le montant de frais retenu est donc à présent de 2.978 € ;
- le taux d'actualisation utilisé dans le calcul est toujours de 1% depuis 2019;
- la durée de rotation moyenne des logements a été ramenée à 15 ans.

La provision ainsi recalculée se monte à 8.310.752 € (+176.082 €).

La provision pour autres risques et charges concernant une provision de 100.000€ relative à un litige opposant Centr'Habitat à une société de construction a été reprise. Ce litige a été clôturé par suite de l'arrêt rendu en notre faveur par la cour d'appel de Mons en date du 04 avril 2023.

2.3. Les impôts différés.

Les impôts différés représentent la partie imposable des réserves (plus-values à taxation étalée) pour 9.078.068 €.

2.4. Les dettes à plus d'un an.

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

	31-12-23	31-12-202
Etablissement de crédit		
Avances SNL et SWL	43.590.259	45.312.062
Prêts SWL	12.946.809	14.629.889
Prêts logements moyens	1.911.267	2.067.861
Prêts 20 ans	36.761.653	33.618.785
PEI	25.366.029	29.873.210
PIVERT partie subsidiée	7.672.422	8.661.521
PIVERT partie non subsidiée	5.558.693	2.887.174
CPIV	365.064	401.267
CINO	2.236.759	1.130.186
Plan de redéploiement	695.426	695.426
Prêts complémentaires A54C	412.294	452.611
Prêt Site Jouret	500.916	532.019
Autres emprunts CRAC et SAR	2.627.701,35	2.819.485,75
	137.562.406	143.081.496
Dettes location-financement	540.000	540.000
Autres dettes garanties garages	19.532	18.408
	138.211.937	143.639.905

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 » (+3.142.868 €) qui financent la majeure partie de nos investissements actuels en rénovation (hors plan de rénovation 2020-2024).

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 11.330.729 € et se ventilent comme suit :

	31-12-23	31-12-22
Avances SNL et SWL	1.662.420	1.643.405
Prêts SWL	1.667.826	1.773.746
Prêts logements moyens	156.594	150.762
Prêts 20 ans	1.588.340	1.594.214
CINO	42.664	42.292
PEI	4.507.180	4.335.349
PIVERT	1.364.310	1.331.600
RENS	374	
Prêts Site Jouret	31.103	29.690
Prêt SWL A54C activé	40.318	38.791
CRAC/SAR	269.600	263.635
	11.330.729	11.203.484

2.5.2. Dettes financières

Les dettes financières s'élèvent à 932.797 € et sont relatives au solde négatif de notre compte ANCORAGE et PIVERT à la SWL. Il s'agit d'un reclassement.

2.5.3. Dettes commerciales

Les dettes commerciales se ventilent comme suit :

	31-12-23	31-12-22
Fournisseurs	2.626.183	3.110.967
Factures à recevoir	610.784	732.439
Factures à recevoir P2	1.250.120	225
Factures P2 secteur acquisitif	0	0
	4.486.086	3.843.631

Le total des factures à recevoir s'élève à 1.860.904 €. Il concerne des prestations effectuées fin 2023 et seulement facturées dans le courant du premier trimestre 2024.

2.5.4. Dettes fiscales, salariales et sociales.

Les rémunérations et charges sociales se ventilent comme suit :

	31-12-23	31-12-22
Impôts à payer	12.838	13.000
Compte courant TVA	149.019	155.685
Précompte professionnel	91.731	86.736
ONSS à payer	153.539	146.580
Rém. Due au personnel	0	0
Rém. Due aux ouvriers	0	0
Rém. Due aux employés	2.233	956
Rém. Due aux admn.	3.563	4.479
PVAC ouvriers	84.732	94.290
PVAC employés	623.938	586.485
Provision congés reportés employés	173.287	159.963
Provision congés reportés ouvriers	40.284	39.145
Provision heures de récup. À reporter	35.380	37.047
Autres dettes sociales	22.116	21.592
	1.392.661	1.345.958

Les rémunérations dues au personnel ainsi que l'ONSS et le précompte professionnel ont été payés en janvier 2024.

Une provision pour les jours de congés et pour les heures de récupération du personnel à reporter sur 2024 a été constituée pour un montant total de 248.951 €.

Une provision pour les cotisations Inasti des administrateurs à payer en 2024 sur les rémunérations de 2023 a été comptabilisée pour un montant de 22.116 €.

2.5.5. Autres dettes

Les autres dettes se présentent comme suit :

	31-12-23	31-12-22
Avances et acomptes reçus loyers payés anticip.	728.773	865.990
Acomptes et acquéreurs construction-vente	750	0
Autres dettes suite au décompte de charges 2023	614.345	428.9957
Autres dettes-réduct de PI	750	1.908
Garanties locatives versées	682	682
Créditeurs divers locataires	33.059	47.337
Garanties morales	19.647	19.183
Dette diverses CCLP	50.610	50.610
CRAC Annuité s/emprunts	-973	0
Fonds de roulement APE	14.560	14.560
	1.462.204	1.429.227

Elles représentent essentiellement les loyers payés anticipativement par les locataires (728.773 €), ainsi que les montants à rembourser aux locataires par suite du décompte des charges 2023.

Selon le mécanisme de subsidiation 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 :

	31-12-23	31-12-22
Charges à imputer	37.473	40.561
Charges à imputer TVA	0	0
Produits à reporter	199.099	309.791
subsidés à consommer	0	0
	236.572	350.352

Les charges à imputer reprennent les prestations du bureau comptable ainsi que les prestations du réviseur d'entreprise pour la clôture des comptes annuels 2023 qui sont effectuées en 2024.

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 6.64 % et s'élève à 26.726.712 € en 2023 pour 25.061.629 € en 2022.

Le chiffre d'affaires se ventile comme suit :

	31.12.2023	31.12.2022	Variation	%
Loyers part du logement	10.289.844	9.952.076	337.768	3,39%
Loyers part du revenu	13.241.949	12.340.969	900.979	7,30%
Limitation des loyers	-2.381.414	-2.501.775	120.361	-4,81%
Compléments loyers (chambres excédentaires)	237.123	225.535	11.588	5,14%
<i>Loyers sociaux nets</i>	<i>21.387.502</i>	<i>20.016.805</i>	<i>1.370.697</i>	<i>6,85%</i>
Logements inoccupés	-529.665	-507.800	-21.864	6,85%
Loyers autres	3.492.131	3.334.523	157.608	4,31%
Vente de logements et terrains hors chantiers	0	0	0	
Provisions	1.424.924	1.410.639	14.286	1,01%
Produits divers	423.830	309.514	114.316	36,93%
Fournitures	558.730	514.541	44.189	8,59%
Réductions diverses	-30.740	-16.592	-14.148	85,27%
	26.726.712	25.061.629	1.665.083	6,64%

L'augmentation du chiffre d'affaires (+1.665.083 €) s'explique principalement par l'augmentation des loyers sociaux (+1.370.697 €), fortement influencés par l'indexation des revenus des locataires répercutée dans le calcul du loyer social.

La production immobilisée se ventile comme suit :

	31.12.2023	31.12.2022	Variation
Frais de surveillance	177.609	113.442	64.167
Main d'œuvre	0	0	0
Frais d'administration	59.203	37.814	21.389
	236.813	151.256	85.557

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 :

	31.12.23	31.12.2022	Variation
Subsides allocation solidarité	277.579	269.223	-18.644
Subsides régie de quartier	0	0	0
Subsides spéciaux	105.50	502.584	-397.075
Récupération précompte immobilier	6.769	4.305	2.489
Récupération assurances	298.723	132.350	166.373
Primes APE	543.627	481.994	61.633
Primes PTP	0	0	0
Allocation ACTIVA FOREM	0	0	0
Récupération avantages en nature	10.876	14.520	-3.644
Récup entretien espaces verts Manage/LL	224.750	236.611	-11.861
Subside d'exploitation CASO plan réno.	110.92	60.475	50.217
Divers	39.522	64.024	-24.502
	1.618.072	1.793.086	-175.014

Les montants sont relativement stables. A noter l'augmentation des récupérations des assurances par suite d'un important sinistre incendie à la rue des Mimosas 10 à La Louvière pour un total de 149.519 €. Les « subsides spéciaux » sont en diminution car des régularisations exceptionnelles avaient été perçues en 2022 pour les décomptes de charges.

3.2. Coût des ventes et prestations

3.2.1. Approvisionnements

Les approvisionnements se détaillent comme suit :

	31.12.2023	31.12.2022	Variation
Achats magasin	243.880	288.207	-44.326
Constr 13 logements rue Camille Lemonnier	518.864	684.502	-165.638
Equipement des voiries	-4.125	0	-4.125
Variation stocks magasin	-3.159	13.548	-16.707
Variation stocks mazout	0	0	0
	755.459	986.256	-230.797

3.2.2. Services et biens divers

Les services et biens divers, détaillés ci-dessous, ont globalement augmenté de 16.11% :

<u>Charges locatives</u>	31.12.2023	31.12.2022	Variation	%
Entretiens et réparations des logements	1.396.204	1.448.429	-52.225	-3,61%
Eau	230.592	230.201	391	0,17%
Gaz/Mazout	186.599	148.385	38.214	25,75%
Electricité	107.387	82.782	24.605	29,72%
Sous-total	1.920.782	1.909.797	10.985	0,58%
<u>Frais généraux</u>				
Fournitures	266.957	232.278	34.679	14,93%
Frais informatiques	123.245	77.072	46.173	59,91%
Poste et Téléphone	131.269	103.606	27.663	26,70%
Frais de déplacement	25.665	24.067	1.598	6,64%
Publications	3.342	4050	-708	-17,47%
Honoraires et cotisations	631.923	515.774	116.149	22,52%
Rétributions diverses de tiers	152.521	195.493	-42.972	-21,98%
Administratif	48.411	67.421	-19.009	-28,20%
Entretien et réparations des logements	4.645.168	3.722.141	922.753	24,79%
Matériel roulant	44.066	16.412	27.653	168,49%
Assurances	314.192	289.615	24.577	8,49%
Divers	55.371	44.484	10.887	24,47%
Frais de représentation	4.318	2.901	1.417	48,85%
Régie de quartiers	0	0	0	
Intérimaires	16.023	2.997	13.026	434,67%
Rémunérations administrateurs	100.528	98.439	2.089	2,12%
Sous-total	6.562.999	5.397.023	1.165.957	21,60%
Total	8.483.781	7.306.821	1.176.961	13,11%

Charges locatives.

Les appartements concernés par un décompte de consommation de gaz bénéficient du tarif social, qui est resté stable en 2023.

Frais généraux.

Le poste « honoraires et cotisations » a augmenté (+116.149 €). Cette augmentation est due principalement à la compensation financière de 65.000 € versée à la Régie des quartiers pour les services réalisés.

Le poste « entretiens et réparations » a fortement augmenté (+922.753 € soit + 24,78%). Cette augmentation est due principalement à l'utilisation intensive du marché de remise en état locative par les prestataires externes concernés. Cette augmentation est conforme aux attentes et avait été budgétisée.

Le poste « fournitures » est resté relativement stable depuis les importantes augmentations du prix des énergies dans les logements inoccupés.

3.2.3. Rémunérations et charges sociales.

Les rémunérations s'élèvent à 7.090.458 € au 31.12.2023 contre 6.840.628 € au 31.12.2022, en augmentation de 3.65% environ. Cette augmentation résulte de l'application des mouvements de personnel, augmentations barémiques et des sauts d'index appliqués en 2023.

	31.12.2023	31.12.2022	Variation	%
<u>Rémunérations</u>				
Rémunérations de base - employés	4.221.662	3.972.000	249.661	6,29%
Prépension employés	0	0	0	
Autres frais employés	147.894	155.797	-7.904	-5,07%
Rémunération de base - ouvriers	864.671	951.232	-86.562	-9,10%
Prépension ouvriers	0	0	0	
Autres frais ouvriers	5.621	8.438	-2.817	-33,39%
Rémunération de base - étudiants	15.974	17.839	-1.865	-10,45%
Dotation pécules de vacances	708.670	680.775	27.894	4,10%
Utilisation pécule de vacances	-680.775	-673.962	-6.813	1,01%
Sous-total	5.283.715	5.112.120	171.595	3,36%
<u>Charges sociales</u>				
Cotisations patronales employés	1.023.333	993.079	30.254	3,05%
Cotisations patronales prépension E.	0	0	0	
Cotisations patronales ouvriers	241.744	262.250	-20.507	-7,82%
Cotisations patronales prépension O.	0	-2.514	2.514	-100%
Sous-total	1.265.077	1.252.816	12.262	0,98%
<u>Assurances</u>				
Assurances employés	353.219	303.939	48.280	15,88%
Assurances ouvriers	79.739	82.139	-2.400	-2,92%
Sous-total	431.958	386.078	45.880	11,88%
<u>Autres frais</u>				
Employés	73.654	55.479	18.175	32,76%
Ouvriers	23.257	26.854	-3.597	-13,89
Provision congés/récup employés	13.325	7.889	5.435	68,89%
Reprise provision congés E/O	0	0	0	
Provision congés/récup ouvriers	.139	687	452	64,74%
Reprise provision congés E/O	-1.667	-996	-671	67,34%
Sous-total	109.708	89.914	19.794	22,01%
Total	7.090.458	6.840.928	249.531	3,65%

3.2.4. Amortissements.

Les amortissements s'élèvent à 7.764.864 € (+495.558 €) et sont en concordance avec les tableaux d'amortissements et règles d'évaluations de la société.

Cette importante augmentation est due à une révision du taux d'amortissements pour certains anciens immeubles qui ont été amortis au taux de 2 % au lieu de 1.5 % afin d'améliorer la correspondance à la réalité économique de la dépréciation des biens concernés, soit une durée de vie estimée à 50 ans. Cette modification implique une augmentation d'environ 321.000 € (décision rapport CA 26-10-2023).

3.2.5. Réductions de valeur.

Les réductions de valeurs se détaillent comme suit :

	31-12-23	31-12-22
RDV sur stocks	0	0
Reprise RDV sur stocks	0	0
RDV sur créances locataires	133.734	178.592
Reprise RDV sur créances locataires		
Reprise RDV sur autres créances	0	0
	133.734	178.592

3.2.6. Provisions pour risques et charges

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

	31-12-23	31-12-22
Utilisation et reprise de provisions pour prépensions	0	0
Dot aux provisions pour prépensions	0	0
Reprise provision grosses réparations et gros entretiens	-3.029.833	-2.778.950
Provision grosses réparations et gros entretiens	3.205.915	3.048.327
Utilisation et reprise de provisions autres R&C	-100.000	-100.000
Dot aux provisions pour autres risques et charges	0	0
	76.082	169.377

La provision pour autres risques et charges constituée en 2021 pour donner suite à un litige opposant Centr'Habitat à une société de construction. Cette provision a été reprise totalement à hauteur de 100.000 €, par suite de l'arrêt rendu en notre faveur par la cour d'appel de Mons en date du 04 avril 2023, qui met fin à ce litige.

3.2.7. Autres charges d'exploitation.

	31-12-23	31-12-22
Précompte immobilier	2.193.298	1.997.369
Taxe de circulation	3.032	3.434
Taxe diverses, impôts communaux et amendes	60	64
Moins-values sur CC (irrécouvrables)	122.322	88.190
Cotisation fonds de solidarité SWL	227.520	221.980
Cotisation mandataires publics	22.116	21.657
Autres charges d'exploitation	11.228	2.048
	2.579.576	2.334.741

Les autres charges d'exploitation s'élèvent à 2.579.576 € au 31.12.2023 pour 2.334.741 € au 31.12.2022 et se composent majoritairement des précomptes immobiliers (2.193.298 €), globalement en augmentation de 9,8%. Outre une indexation annuelle, l'augmentation des précomptes immobiliers est liée à la taxation des nouveaux logements mis en location.

3.3. Résultat d'exploitation.

Le résultat d'exploitation est positif de 2.216.506 €, pour un résultat positif de 2.604.335 € au 31.12.2022 (-387.829 €, -14,9%).

3.4. Résultat financier.

Les produits financiers se présentent comme suit

	31.12.2023	31.12.2022	Variation
Intérêts sur compte SWL	37.754	32.288	5.466
Intérêts sur autres comptes bancaires	7.115	1.325	5.790
CRAC intérêts s/emprunts	27.695	29.177	-1.482
CRAC commissions de réservation	0	0	0
SAR intérêts s/emprunts ICET	24.440	25.782	-1.343
Subsides en capital - divers anciens	175.597	161.035	14.562
Subsides PEI en capital	1.429.001	1.429.001	0
Subsides PIV en capital	297.605	297.605	0
Subsides ANCRAGE en capital	194.490	194.490	0
Subsides PEI en intérêts	1.359.669	1.524.672	-166.003
Subsides PIV en intérêts	241.774	265.693	-23.918
Subsides CRAC en intérêts	19.945	19.945	0
Intérêts moratoires	0	0	0
Escomptes obtenus	0	0	0
Intérêts des arrhes/vente maison	0	0	0
Alignements et régularisation	1	1	0
	3.814.086	3.981.013	-166.927

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 subsidé (la prise en produit) est comptabilisé au même rythme que l'amortissement des investissements.

Les charges financières se ventilent comme suit :

	31.12.2023	31.12.2022	Variation
Intérêts prêts SWL	1.021.162	1.142.924	-121.762
Intérêts simples avance SWL	338.714	106.955	231.759
Intérêts SWL PEI	1.358.669	1.524.672	-166.003
Intérêts sur prêt complémentaire A54C	17.755	19.218	-1.463
Intérêts Site Jouret	11.234	11.801	-567
Intérêts sur prêt logement moyen	85.923	91.538	5.615
Intérêts compte-courant SWL	1.150.725	1.191.033	-40.308
Intérêts sur prêt CINO	51.443	12.226	39.217
CRAC intérêts s/emprunts subside	27.695	29.177	-1.482
CRAC intérêts s/emprunts	39.236	42.684	-3.448
CRAC intérêts s/emprunts subsidié	24.440	25.782	-1.342
Dotation aux réductions de valeurs s/AC	0	0	0
Alignement	0	0	0
Divers	4.004	4.864	-860
	4.131.000	4.202.874	-71.874

Le montant des charges est globalement en légère baisse, malgré la comptabilisation d'intérêts simples sur certains prêts SWL pour un montant de 338.714 €, 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 :

	31.12-2023	31.12.2022	Variation
-			
Plus-values Réalisation Actifs Immobilisés	838.835	1.203.279	-364.444
Plus-values s/ventes terrains et immeubles	838.835	1.203.279	-364.444
Plus-values s/réalisation d'autres actifs immobilisés	0	0	0
Autres produits exceptionnels	193.118	165.504	27.614
Autres produits exceptionnels	3.227	3.932	-705
Sorties plus-value de réévaluation	119.143	79.658	39.485
Produits except. Ex ant. Décompte des charges	6.291	20.778	-14.486
Produits exceptionnels imputables à un exercice antérieur	20.447	33.071	-12.624
Produits exceptionnels factures imputables à un exercice antérieur	20.447	33.071	-12.624
Reprises amortissements/immob. Corporelles	42.993	0	42.993
Régul. Diverses	0	7.050	-7.050
	1.031.953	1.368.73	-336.830

Des plus-values sur vente ont été réalisées à hauteur de 838.835 €, par suite de la vente de 10 logements et de 3 terrains en 2023.

Les **charges exceptionnelles** se ventilent comme suit :

	31.12.2023	31.12.2022	Variation
<u>Amortissements / Réduction de valeur</u>	<u>1.268.990</u>	<u>870.530</u>	<u>398.460</u>
Amort. Exceptionnels s/immobilisations incorporelles	0	0	0
Amort. Exceptionnels s/immobilisations corporelles	1.268.990	870.530	398.460
RDV sur chantiers en cours	0	0	0
<u>Moins-values Réalisation actifs immobilisés</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Moins-values sur vente d'actifs immobilisés	0	0	0
<u>Autres Charges Exceptionnelles</u>	<u>27.163</u>	<u>112.272</u>	<u>-85.109</u>
Charges exceptionnelles diverses	24.869	31.681	-6.812
Charges exceptionnelles ex ant. Décompte des charges	417	77.294	-76.877
Charges exceptionnelles imputables à un ex antérieur	1.877	137	1.741
Régul. Réduction loyers enfants à charge	0	3.160	-3.160
Régularisation ADELL	0	0	0
	1.296.153	982.801	313.352

Des amortissements exceptionnels pour un montant de 1.268.990 € ont été actés par suite de très nombreuses « extournes » de l'exercice (matériel désaffecté non encore amorti) et principalement au remplacement des portes et châssis de 222 logements à la cité Bois du Luc à Houdeng-Aimeries ainsi qu'au remplacement des toitures de 83 logements dans cette même cité. Ceci explique l'augmentation globale des charges exceptionnelles.

La régularisation du tarif social sur les factures de gaz des blocs 105-109 à la rue Ed. Anseele intervenue en 2022 (décompte de charges antérieures) n'avait plus lieu d'être en 2023.

3.6. Impôts sur le résultat.

Des versements anticipés de 95.000 € ont été comptabilisés au 31.12.2023.

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	4.866.045,34 €
Bénéfice de l'exercice	1.165.104,29 €
Bénéfice à reporter	<u>6.031.149,63 €</u>

3. EVOLUTION DE L'ACTIVITE ET PERSPECTIVES FUTURES.

La société est toujours pleinement engagée dans le plan de rénovation notifié en 2020 par la Swl pour plus de 67 millions d'Euros. Vu l'augmentation générale des prix des matériaux, des dépassements budgétaires très importants sont constatés et plusieurs projets ont dû être réévalués à la baisse afin de limiter ces dépassements. Malgré la stabilisation de l'inflation et des taux d'intérêts, un risque de réduction du cash-flow à moyen terme subsiste, vu l'augmentation des volumes d'emprunts liée à l'augmentation des dépassements à financer.

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.

Néant.

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.

Une révision du taux d'amortissements a été appliquée pour certains anciens immeubles qui avaient été amortis au taux de 1,50%. Afin d'améliorer la correspondance à la réalité économique de la dépréciation des biens concernés, soit une durée de vie estimée de 50 ans, le taux a été porté à 2%. Cette position est confortée par les recommandations du vade mecum fiscal de la SWL.

Centr'Habitat a dès lors appliqué cette nouvelle méthode à partir de l'exercice comptable clôturé au 31.12.2023, ce qui implique un différentiel par rapport à l'ancienne méthode de calcul d'environ 321.000 €

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 31.12.2023.

Fait à La Louvière, le 25 avril 2024

Pour le Conseil d'Administration,

Olivier DECHENNE

Directeur-Gérant

Fabienne CAPOT

Présidente du conseil

Budget 2024

Les documents budgétaires demandés par la SWL figurent ci-après :

- L'analyse budgétaire 2023-24 ;
- La projection des comptes de résultat et du cash-flow pour 2024-25.

L'analyse présentée ci-dessous concerne donc les frais de fonctionnement pour l'année 2024.

Le chiffre d'affaires a fait l'objet d'une estimation spécifique qui tient compte d'une projection globale des loyers au 1^{er} janvier 2024 : une simulation effectuée sur le logiciel Aigles a permis d'évaluer le détail des comptes liés au calcul du loyer. Globalement, une augmentation totale des loyers nets est attendue à hauteur d'environ 1.290.000 € par rapport à l'estimation actualisée de l'année 2023. Cette importante augmentation est principalement liée à l'augmentation de la part des loyers relative aux revenus des locataires. Les revenus à prendre en considération ont augmenté en raison de l'inflation encore importante constatée en 2023.

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 2024 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 4% par rapport à 2023 (selon les prévisions du bureau du plan). Pour 2025 ces frais ont fait l'objet d'une indexation à hauteur de 2% (stabilisation de l'inflation attendue à moyen terme).

Les frais d'entretien des logements sont encore attendus en forte augmentation, à 4.807.717 €.

Les frais relatifs aux prestations informatiques sont attendus en très forte hausse. Notre logiciel de gestion Aigles doit être redéveloppé à court terme ce qui représente un investissement conséquent. Une décision concernant ce financement sera prochainement soumise à un organe de gestion. Dans l'attente un montant de 100.000 € a été prévu en augmentation des frais informatiques.

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 9.360 €.

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 2024 (en plus de celui qui vient d'être appliqué au 1^{er} janvier pour les salaires de décembre), selon les prévisions disponibles au bureau du plan au moment de réaliser la projection;
- la diminution prévue en 2024 est liée au départ à la pension de plusieurs agents (dont le salaire était beaucoup plus important que ceux des remplaçants) et au coût d'un licenciement qui a pesé sur les frais de 2023.

La provision pour grosses réparations et gros entretiens (PGER) n'a pas fait l'objet d'une estimation budgétaire. Le montant de la provision se base sur un montant forfaitaire de travaux de remise en état locatif (indexé) et sur le taux de rotation des locataires de l'année. Son niveau est stabilisé depuis plusieurs années et n'a pas d'impact significatif

sur le résultat. La provision n'est donc recalculée que lors de la clôture des comptes annuels. Pour le budget, on considère que l'utilisation de la provision est identique à sa dotation.

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 25 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 2024 est positif de euros 2.327.339 €. Pour l'année 2025, le résultat attendu est de 2.479.182 €.

Le cash-flow hors investissement est estimé à 3.766.908 €. A noter que la trésorerie relative aux comptes d'investissement ne fait pas l'objet d'une prévision, le budget d'investissement étant analysé dans un rapport ultérieur.

Ces résultats positifs ne doivent pas occulter les investissements en cours, principalement pour le plan de rénovation 2020-24 (25), pour lesquels de nombreux dépassements sont déjà constatés en engendreront des prélèvements conséquents sur la trésorerie de la société, ou via des emprunts complémentaires dont les taux sont toujours à la hausse. Une analyse détaillée des investissements immobiliers et de ses impacts financiers fera l'objet d'un rapport distinct, selon l'usage.

	2023 Budget annuel	2023 Budget annuel ajusté à la date d'établissement du budget 2024	Variation entre colonne B et A	2024 Budgété
Loyers de base à 100 % (LB)	25.707.201,60	25.705.496,85		27.721.646,10
- Coef. de revenu moyen X1	6,00	6,00		6,00
- Coef. de revenu moyen X2	12,00	12,00		12,00
7000 loyer part logement ⁽¹⁾	10.282.880,64	10.282.198,74	0%	11.088.658,44
7001 + loyer-part revenus ⁽²⁾	13.250.549,40	13.250.008,13	0%	14.399.753,70
701 + adaptation ⁽²⁾	226.560,96	232.708,49	3%	238.276,92
702 - réduction ⁽²⁾	3.048.509,40	2.935.328,38	-4%	3.607.013,04
loyer net ⁽³⁾	20.711.481,60	20.829.586,98		22.119.676,02
7002+7003+7004 +7005+ 7006+7008 Autres loyers ⁽⁴⁾	3.377.466,84	3.494.779,92	3%	3.491.748,72
7009 Ventes logements et terrains	-			855.000,00
706+707+709 Autres recettes ⁽⁵⁾	305.547,75	370.822,63	Ecart à expliquer : 21,36 %	407.904,89
704+705 Récupération de charges locatives ⁽⁶⁾	2.538.118,56	2.542.619,75	0%	2.560.986,72
70 Chiffre d'affaires	26.932.614,75	27.237.809,28		29.435.316,35

71 Variation des produits finis ⁽⁷⁾	669.626,53	669.626,53	0%	-	647.657,71
72 Production immobilisée ⁽⁸⁾					-
740 Subsidés d'exploitation	958.281,26	1.228.281,26	Ecart à expliquer : 28,18 %		1.276.730,28
741 Plus-values sur réalisations courantes d'immobilisations corporelles					-
742 à 749 Autres produits	95.963,68	246.128,66	Ecart à expliquer : 156,48 %		91.083,88
74 Autres produits d'exploitation	1.054.244,94	1.474.409,92			1.367.814,16
7 Total ventes et prestations	28.656.486,22	29.381.845,73			30.155.472,80
600 Achats de matériaux	339.597,15	242.134,06	Ecart à expliquer : - 28,7 %		318.801,50
601 Achats de fournitures	17.054,41	12.616,39	Ecart à expliquer : - 26,02 %		12.991,80
605 Frais de construction d' immeubles destinés à la vente	669.626,53	669.626,53	0,00%		135.833,81
609 Variation stocks (augm.-/réduc.+)	-	-			-

60	Approvisionnement et marchandises ⁽⁹⁾	1.026.278,09	924.376,98		467.627,11
6100	Imprimés et fournitures de bureau	9.729,21	15.508,34	Ecart à expliquer : 59,4 %	18.186,30
6101	Frais de poste et téléphonique	148.175,76	123.086,79	-16,93%	137.800,11
6102	Frais de déplacements	26.080,00	24.986,41	-4,19%	26.980,00
6103	Frais de documentation	6.146,32	6.433,16	4,67%	5.830,00
6104	Publications légales et autres	4.935,50	5.124,48	3,83%	5.125,00
6105	Loyers et charges locatives	28.003,37	2.921,36	Ecart à expliquer : -89,57 %	1.815,00
6106	Cotisations aux groupements professionnels	87.068,00	88.551,36	1,70%	89.739,93
61080	Secrétariat social	1.783,05	23.881,47	Ecart à expliquer : 1239,36 %	52.635,00
61081	Administration chèques repas	3.315,00	1.969,67	Ecart à expliquer : -40,58 %	765,00
61082	Comptable externe	6.736,67	6.736,67	0,00%	6.736,67
61083	Réviseurs	8.833,00	8.833,00	0,00%	8.833,00
61084	Indemnité forfaitaire S.W.L.	346.059,00	384.510,00	11,11%	389.200,00
61085	Prestataires informatiques et maintenance logiciels	88.590,72	110.318,83	Ecart à expliquer : 24,53 %	185.713,26
61086	Certification PEB	-			-
61089	Rétributions diverses de tiers	146.199,47	170.648,35	16,72%	177.730,00
6108	Rétribution de tiers	601.516,91	706.897,99		821.612,93
6109	Frais divers d'administration	37.730,96	35.539,93	-5,81%	43.741,86

610	Frais d'administration générale	949.386,03	1.009.049,82		1.150.831,13
6110	Entretiens et réparations à charge de la société	4.229.991,82	3.940.595,73	-6,84%	4.807.717,40
6111	Travaux récupérés auprès des locataires	-	-		-
6112	Entretiens et réparations à charges des locataires	1.569.808,23	1.522.139,53	-3,04%	1.581.377,17
6113	Entretiens et réparations dans les autres constructions	57.322,06	57.843,17	0,91%	48.103,92
6114	Entretiens et réparations du matériel	24.253,10	43.830,54	Ecart à expliquer : 80,72 %	44.366,29
6115	Petits outillages	600,00	600,00	0,00%	600,00
6120	Consommations et frais à charge de la société	83.069,56	95.465,97	14,92%	77.322,21
6121	Consommations et frais à charge des locataires	678.254,54	672.500,78	-0,85%	620.470,11
6122	Frais accessoires	-			-
6123	Consommations et frais sur logements inoccupés	271.550,08	226.585,98	-16,56%	239.098,43
613	Assurances non relatives au personnel	284.945,44	314.245,77	10,28%	467.350,87
614	Frais d'actes et de contentieux	139.000,00	179.016,19	Ecart à expliquer : 28,79 %	331.000,00
615	Frais divers	9.000,00	9.000,00	0,00%	9.360,00

616 Frais de formation du personnel	5.000,00	19.678,61	Ecart à expliquer : 293,57 %	20.000,00
617 Intérimaires	8.800,00	12.610,91	Ecart à expliquer : 43,31 %	18.000,00
618 Emoluments	114.625,16	98.341,62	-14,21%	113.841,00
61 Services et biens divers	8.425.606,01	8.201.504,62		9.529.438,53
6202 Employés	4.302.005,04	4.525.118,69	5,19%	4.528.945,20
6203 Ouvriers	1.031.528,08	995.260,73	-3,52%	927.816,02
6204 Autres membres du personnel	18.195,84	18.195,84	0,00%	-
6209 Provisions pour pécule de vacances	-			6.800,00
621 Cotisations patronales d'assurances sociales	1.391.529,39	1.441.523,03	3,59%	1.469.159,52
622 Primes patronales pour assurances extra-légales	379.977,99	407.276,95	7,18%	420.913,03
623 Autres frais de personnel	82.326,52	89.398,30	8,59%	107.280,00
624 Pensions de retraite et de survie	-			-
62 Rémunérations ⁽¹⁰⁾	7.205.562,86	7.476.773,54		7.460.913,77
630 Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations ⁽¹¹⁾	7.373.414,69	7.870.156,36	6,74%	8.014.201,32
631+633+634 Réductions de valeur				-

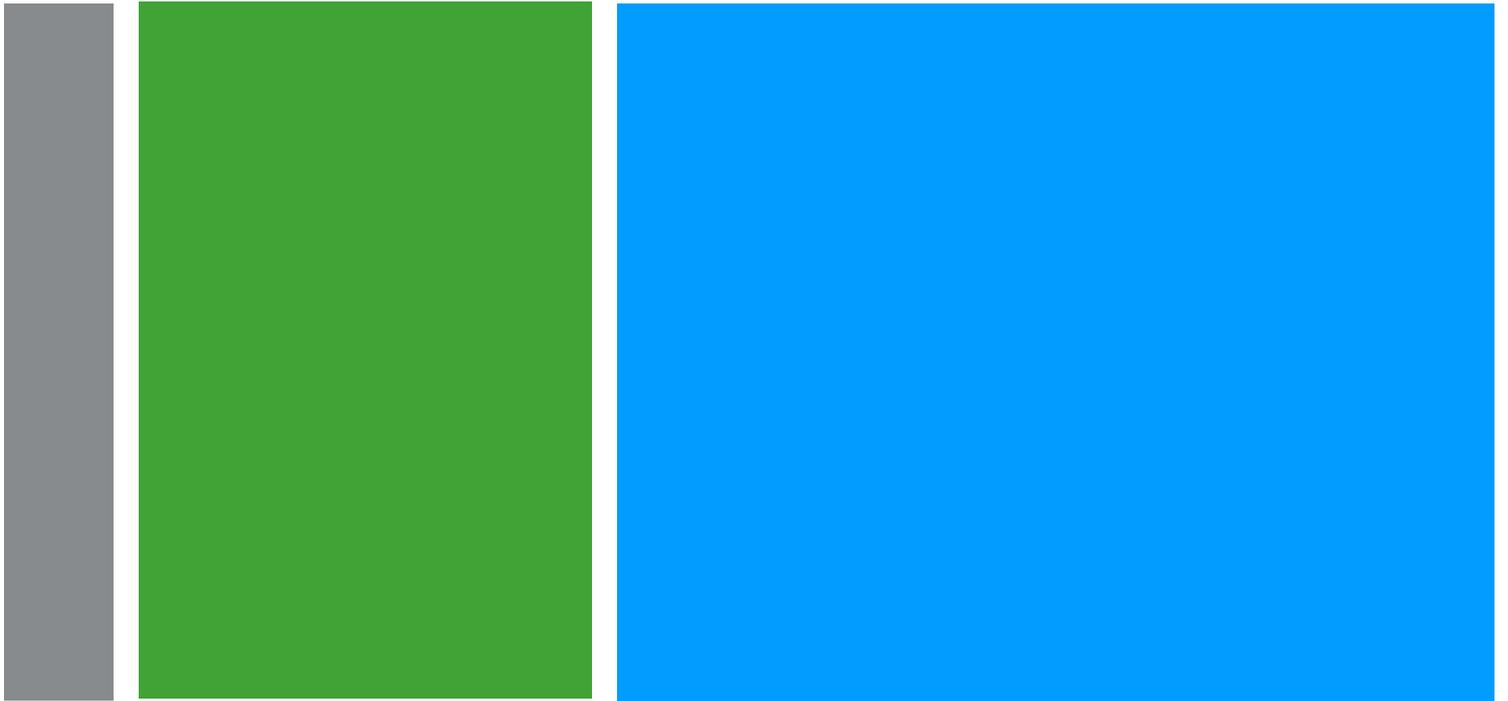
<i>Dotation provisions</i>				-
<i>- Utilisation provisions</i>				-
635 + 636 + 637 +638 Provisions	-	-		-
6400 <i>Précompte immobilier</i>	1.952.360,08	2.167.079,34	11,00%	2.210.420,93
6401 <i>Taxe de circulation</i>	3.500,00	3.500,00	0,00%	3.500,00
6402 <i>Impôts provinciaux et communaux</i>				-
6403 <i>Taxes diverses</i>	500,00	500,00	0,00%	500,00
642 Moins-values sur réalisation de créances locataires	108.000,00	108.000,00	0,00%	128.000,00
6430 <i>Cotisation fonds de solidarité</i>	210.000,00	221.980,00	5,70%	221.980,00
6431 <i>Cotisation forfaitaire (loi 30/12/92)</i>				-
6432 <i>Pénalités et amendes</i>				-
6433 <i>Reconstitution de garanties locatives</i>				-
6434 <i>Cotisation mandataires publics à charge des sociétés</i>	20.000,00	20.000,00	0,00%	20.000,00
6439 <i>Diverses autres charges d'exploitation</i>	5.000,00	5.000,00	0,00%	5.000,00
649 Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration				-
64 Autres charges d'exploitation	2.299.360,08	2.526.059,34		2.589.400,93
6 Total charges d'exploitation	26.330.221,74	26.998.870,84		28.061.581,66

750	Produits des immobilisations financières (cautions)				-
7510	Intérêts sur comptes courants S.W.L.				20.000,00
7519	Intérêts sur comptes courants banques				12.160,00
753	Subsides en capital et en intérêts	3.747.205,32	3.745.592,39	-0,04%	3.547.346,61
756	Intérêts financiers				-
757	Escomptes obtenus				-
758	Ecart de conversion (passage à l'euro)				-
759	Produits financiers divers				-
75	Produits financiers	3.747.205,32	3.745.592,39		3.579.506,61
6500	Charge des dettes S.W.L.	3.693.235,58	3.696.792,63	0,10%	3.382.960,45
6502	Charge des dettes (hors S.W.L.)	94.775,76	91.371,00	-3,59%	85.305,36
6503	Intérêts intercalaires portés à l'actif				-
651+652+657+658	Autres charges financières	2.822,29	1.768,50	Ecart à expliquer : - 37,34 %	2.292,76
659	Charges financières portées à l'actif au titre de frais de restructuration				-
65	Charges financières	3.790.833,63	3.789.932,13		3.470.558,57
760	Reprises d'amortissements et de réduction de valeur				-

761	Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières				-
762	Reprise de provisions pour risques et charges non récurrents				-
763	Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés	2.500.000,00	2.500.000,00	0,00%	2.500.000,00
764	Autres produits d'exploitation non récurrents		28.054,84	Ecart à expliquer : 100 %	29.000,00
76	Produits d'exploitation ou financiers non récurrents	2.500.000,00	2.528.054,84		2.529.000,00
66A	Charges d'exploitation non récurrentes	300.000,00	300.000,00	0,00%	300.000,00
66B	Charges financières non récurrentes				-
680	Transfert aux impôts différés	14.500,00	14.500,00	0,00%	14.500,00
780	Prélèvements sur les impôts différés	120.000,00	120.000,00	0,00%	120.000,00
670	Impôt sur le résultat				-
7710	Régl. d'impôt sur le résultat				-
689	Transfert aux réserves	2.500.000,00	2.500.000,00	0,00%	2.500.000,00
789	Prél. sur les réserves	290.000,00	290.000,00	0,00%	290.000,00

SYNTHESE	RUBRIQUES				
	Ventes et prestations				
	Chiffre d'affaires	26.932.614,75	27.237.809,28	1,13%	29.435.316,35
	Variation des produits finis	669.626,53	669.626,53	0,00%	- 647.657,71
	Production immobilisée	-	-		-
	Autres produits d'exploitation	1.054.244,94	1.474.409,92	39,85%	1.367.814,16
	Produits d'exploitation non récurrents	2.500.000,00	2.528.054,84	1,12%	2.529.000,00
Total des ventes et prestations	31.156.486,22	31.909.900,57	2,42%	32.684.472,80	
Charges d'exploitation					
Achats de marchandises	1.026.278,09	924.376,98	-9,93%	467.627,11	
Services et biens divers	8.425.606,01	8.201.504,62	-2,66%	9.529.438,53	
Rémunérations	7.205.562,86	7.476.773,54	3,76%	7.460.913,77	
Amortissements	7.373.414,69	7.870.156,36	6,74%	8.014.201,32	
Réductions de valeur	-	-		-	
Provisions	-	-		-	

	Autres charges d'exploitation	2.299.360,08	2.526.059,34	9,86%	2.589.400,93
	Charges d'exploitation non récurrentes	300.000,00	300.000,00	0,00%	300.000,00
	Total des charges d'exploitation	26.630.221,74	27.298.870,84	2,51%	28.361.581,66
	Résultat d'exploitation	4.526.264,49	4.611.029,73	1,87%	4.322.891,14
	Produits financiers	3.747.205,32	3.745.592,39	-0,04%	3.579.506,61
	Charges financières	3.790.833,63	3.789.932,13	-0,02%	3.470.558,57
	Résultat de l'exercice avant impôt	4.482.636,18	4.566.689,99	1,88%	4.431.839,18
	Transfert aux impôts différés	14.500,00	14.500,00	0,00%	14.500,00
	Prélèvement sur les impôts différés	120.000,00	120.000,00	0,00%	120.000,00
	Impôt sur le résultat	-	-		-
	Résultat de l'exercice	4.588.136,18	4.672.189,99	1,83%	4.537.339,18
	Transfert aux réserves	2.500.000,00	2.500.000,00	0,00%	2.500.000,00
	Prélèvement sur les réserves immunisées	290.000,00	290.000,00	0,00%	290.000,00
	Résultat à affecter	2.378.136,18	2.462.189,99	3,53%	2.327.339,18



CENTR'HABITAT SC

Rapport du commissaire

31 décembre 2023

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2023

(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 xxx, 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 cinq 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 31 décembre 2023, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 362.457.427 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 1.165.104

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2023, 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.

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 2020) 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, le 30 mai 2024

RSM INTERAUDIT SRL
COMMISSAIRE
REPRÉSENTÉE PAR

THIERRY LEJUSTE
ASSOCIÉ