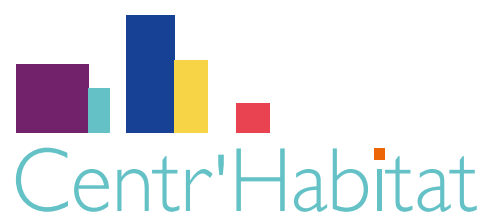


Rapport d'activités 2025



Assemblée générale ordinaire du 19 juin 2026
Cent quatrième exercice social clôturé au trente et
un décembre 2025.



↓ Edito

L'année 2025 a fait l'objet du renouvellement de nos organes de gestion suite aux élections communales de 2024. Les nouveaux administrateurs et représentants de nos instances ont rapidement pu prendre la mesure de l'ampleur des tâches menées par Centr'Habitat. Un élément particulièrement marquant de 2025 est à souligner: la finalisation de toutes les procédures de marché public liées au plan de rénovation 2020-2024. Ce plan d'investissement d'ampleur avait été lancé en pleine crise du Covid et avait par la suite dû subir de plein fouet la vague d'inflation qui a suivi puis encore la crise liée à la guerre en Ukraine. Dans ce contexte, la finalisation de l'ensemble de nos

projets dans les délais constitue un véritable exploit, reconnu dans le secteur. Dans quelques mois, plus de 1100 logements auront ainsi pu être rénovés et atteindre une performance énergétique de grande qualité.

→ Outre cet élément remarquable, les équipes techniques ont aussi été mobilisées par la mise en place d'un nouveau programme d'investissement axé sur l'amélioration de la sécurité et de la conformité de notre patrimoine. Cet aspect fera l'objet de dépenses très importantes dans les prochaines années et a déjà requis la constitution d'une provision spécifique à nos comptes annuels.

→ Ces investissements sont nécessaires dans un contexte de pression extrême que subit toujours le logement en général et le logement public en particulier. Dans la rotation de ses logements, Centr'Habitat a pu offrir 335 logements publics en location, auxquels il faut ajouter les 10 nouveaux logements mis en service à la rue Joligai à Maurage.

Ce nombre conséquent est toutefois loin de satisfaire la demande sur notre territoire, puisque ...plus de 5000 candidats sont à présent en attente d'attribution sur nos 3 communes d'activité.



→ Sans moyen pour se développer ni même pour assurer la pérennité de son parc locatif, la société poursuit sa politique d'investissement volontaire avec ses fonds propres. Grace à une gestion prudente et performante, les résultats comptables sont toujours positifs. À terme, la charge des emprunts liés à ces investissements toujours plus volumineux pourrait mettre à mal l'équilibre financier de la société. L'affectation du résultat comptable dans une réserve d'investissement spécifique plutôt qu'en bénéfice reporté doit marquer l'importance de ces investissements futurs et du poids qu'ils représenteront.

→ Pour le reste, l'année a fait l'objet d'une forte activité dans tous les domaines, avec notamment en interne une migration des systèmes informatiques qui a pesé sur les frais de fonctionnement.

Vous pourrez dans le présent document découvrir le détail chiffré de tous nos secteurs d'activité.

Nous vous en souhaitons bonne lecture.



Jacques Gobert

Président de l'Organe d'administration



Olivier Dechenne

Directeur-gérant



Sergio Spoto

Directeur-gérant adjoint



Cité Emile Urbain à La Louvière

La société

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2025



PARTIE I

La Société

Présentation de la société

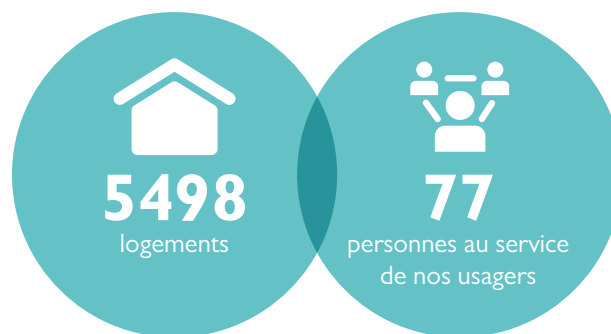
Qui sommes-nous ?

CENTR'HABITAT SRLSRL 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 **5498 logements publics** (sociaux, moyens et équilibre confondus) répartis

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

Elle compte **77 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 2025 est résumée dans ce rapport d'activités. Il s'agit de :

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

Nous développons :

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

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

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

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

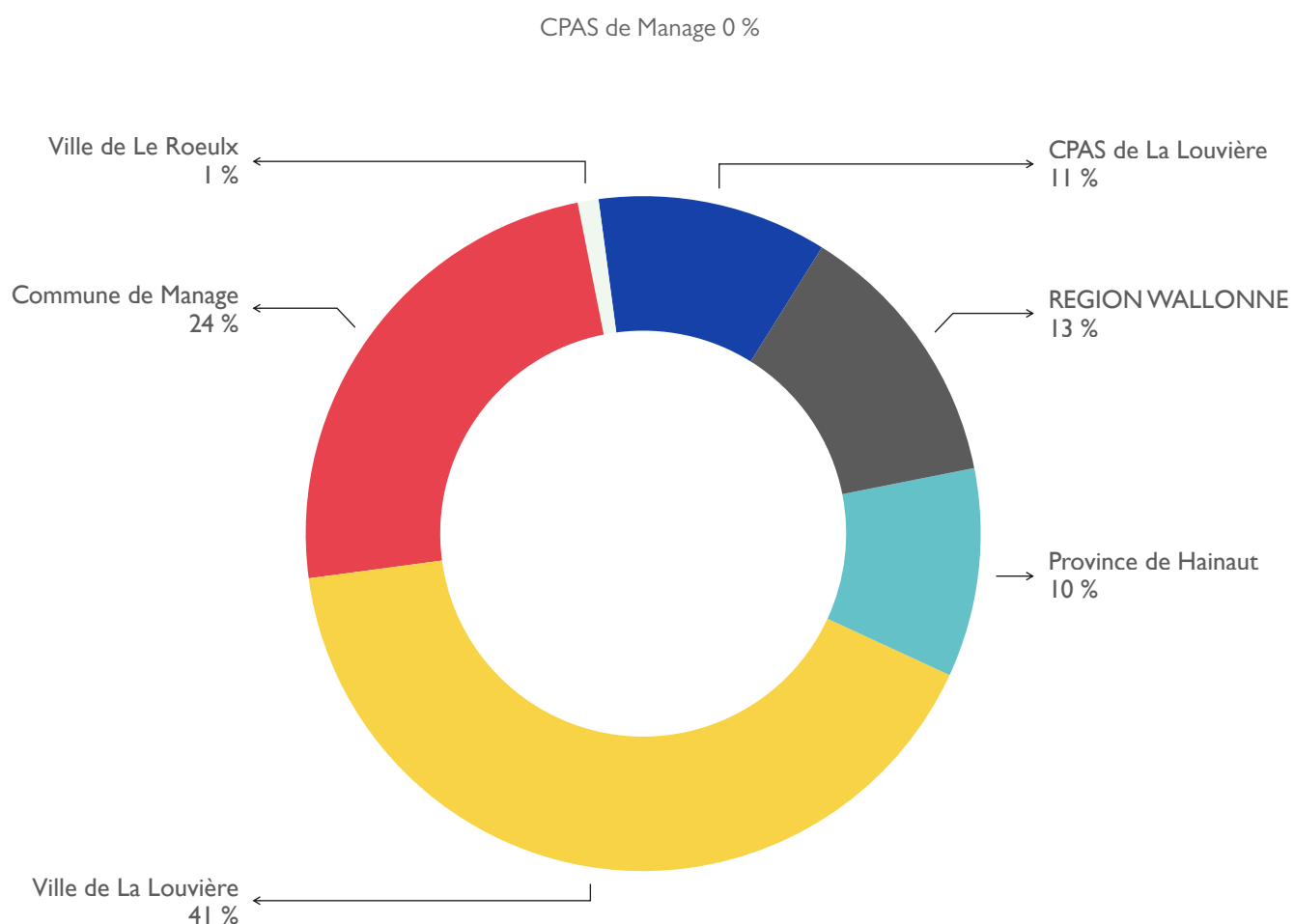
- La participation aux initiatives gouvernementales en matière de logement, à la recherche d'originalité et de qualité dans tous les projets immobiliers, œuvrant ainsi à l'amélioration de l'image du logement public.



Actionnariat

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

Répartition des parts



Les organes de gestion

Organe d'administration

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

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

11 réunions se sont tenues en 2025.

Composition et représentation au 31/12/2025

Président :		Jacques GOBERT	VILLE de LA LOUVIERE
Vice-Président :		Bruno POZZONI	COMMUNE de MANAGE
Administrateurs :			
		DELIBOYRAZ Zerha	REGION WALLONNE
		DI PINTO Angelo	VILLE de LA LOUVIERE
		DONFUT Bernard	VILLE de LA LOUVIERE
		HERMANT Antoine	VILLE de LA LOUVIERE
		KASONGO Christian	VILLE de LA LOUVIERE
		LELANGUE Vincent	VILLE de LA LOUVIERE
		NANNI Noémie	VILLE de LA LOUVIERE
		PRIVITERA Manu	VILLE de LA LOUVIERE
		ROMEO Francesco	VILLE de LA LOUVIERE
		LEHEUT Emerence	COMMUNE de MANAGE
		SAUVENIERE Unal	COMMUNE de MANAGE
		TOURNAY Ronny	VILLE de LE ROEULX
		LEROY Pascal	CPAS de LA LOUVIERE
		OLIVIERO Silvia	CPAS de MANAGE
		FASSOTTE Jean-Luc	CCLP
		SMOLDEREN Sylvie	CCLP
Commissaire de la SWL			
		Thibaut GORET	

Comité de gestion

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

Il se réunit au moins une fois par mois.

11 réunions se sont tenues en 2025.

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 2025.

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

Composition au 31/12/2025

Président :  Jacques GOBERT

Vice-Président :  Bruno POZZONI

Administrateurs :  DONFUT Bernard

 LELANGUE Vincent

 NANNI Noémie

 SAUVENIERE Unal

Commissaire de la SWL

 Thibaut GORET

Composition au 31/12/2025

Commissaire de la SWL

 Thibaut GORET

Sept membres externes, dont deux travailleurs sociaux

 DE SMEDT Bernard

 DI LIBERTO Fidele

 ELPERS Brigitte

 GAILLY Michel

 LEBRUN Nicolas

 PARDON Ophélie

 TIDRIK Fabrice

Le Directeur-gérant

(ou son délégué à la gestion journalière)

 Olivier DECHENNE

Le Commissaire de la SWL - qui est-il ?

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

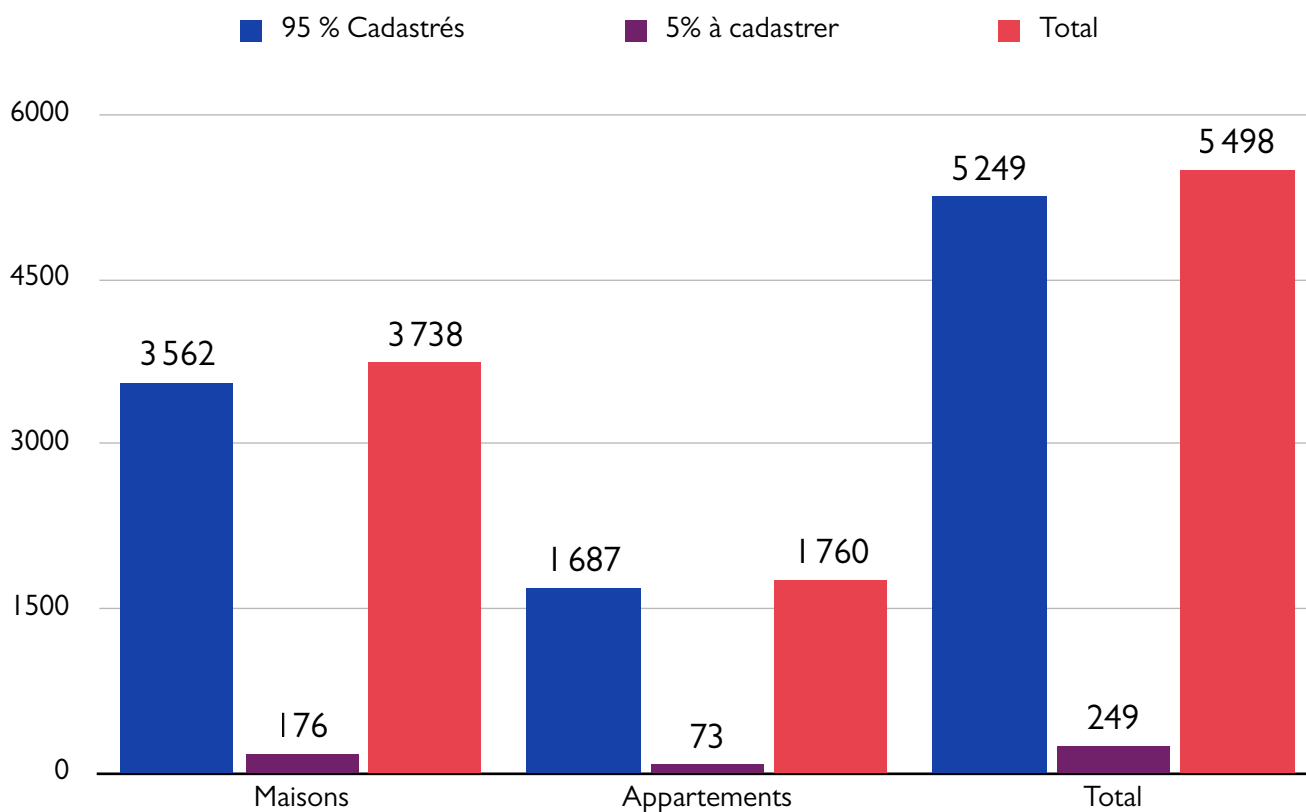
Le Code wallon de l'Habitation durable prévoit en son article 166, §3, que le Commissaire ne peut exercer sa fonction auprès des mêmes sociétés pour une durée de plus de cinq ans consécutifs.

Cadastre de nos logements

Le cadastre du logement est un système d'information ayant pour objectif la constitution et la mise à jour de données relatives à l'état immobilier de l'ensemble des logements publics de Wallonie, dont 5498 logements gérés par Centr'Habitat.

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

Bilan de l'encodage :



Garages en batterie

542 GARAGES en batterie répartis de la manière suivante :

Entité louviéroise

337 garages



Entité manageoise

189 garages



Entité rhodienne

16 garages



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

Le taux d'occupation des garages, toutes entités confondues, avoisine les 93%.

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

Fin 2025 le montant de la caution a été fixé à 50 €, le loyer mensuel d'un garage a été indexé à 41,04 €.

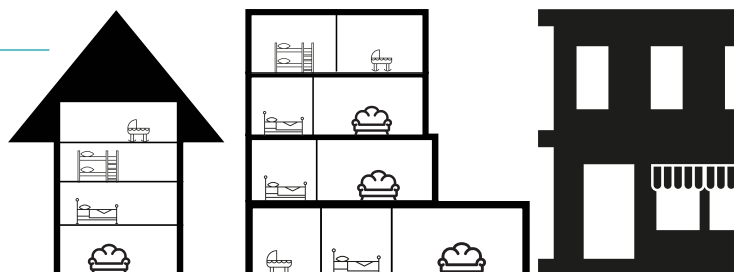


Cité Leburton à Maurage

Le patrimoine

Type de location

Total de 5498 logements



4996

Logements sociaux

474

Logements à loyers d'équilibre

3

Logements moyens

9

Studios

16

Autres*

* Il s'agit de logements à vendre (16), servant de bureaux de chantiers (8) magasin (1) et un appartement concierge.

Ventilation du patrimoine

Entité de La Louvière

3912

Logements

71%

du patrimoine

2850

Maisons

1058

Appartements

4

Studios

Entité de Manage

1441

Logements

26%

du patrimoine

769

Maisons

668

Appartements

4

Studios

Entité de Le Roeulx

145

Logements

3%

du patrimoine

119

Maisons

25

Appartements

1

Studio

5498

Logements

3738

Maisons

1751

Appartements

9

Studios

Situation de l'occupation au 31/12/2025

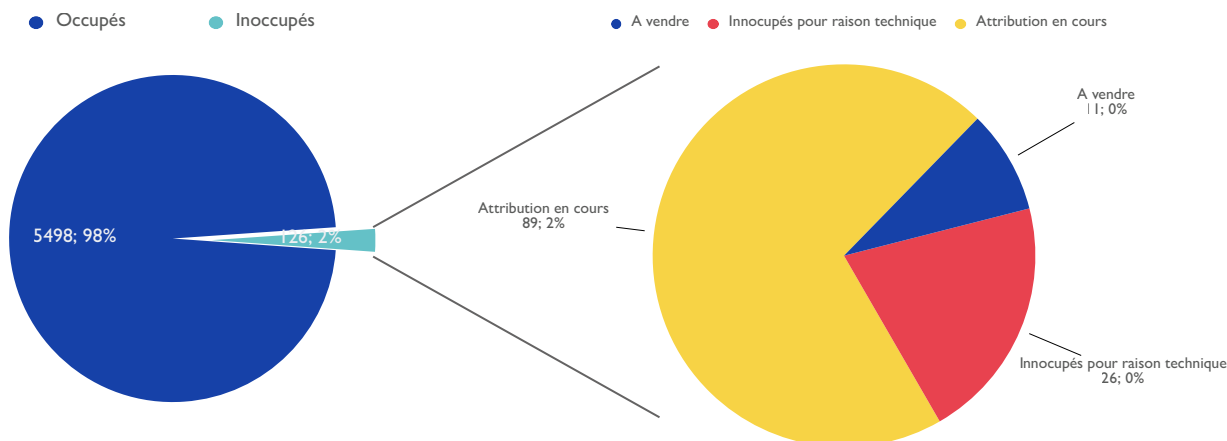
126 logements sont inoccupés (contre 141 en 2024).

Ce nombre total ne correspond pas à l'inoccupation issue de la rotation dite « ordinaire ». En effet, sur ces 126 logements :

- 26 sont laissés vides volontairement en raison de besoins spécifiques :
 - ◆ 14 à Bellecourt pour une nécessité de travaux en site « inoccupés » dans le cadre du Plan de rénovation. Les travaux sont terminés et tous ces logements sont d'ores et déjà attribués. Les entrées sont prévues entre ce mois de décembre 2025 et janvier 2026.
 - ◆ 4 à Bois du Luc dans le cadre du projet de réhabilitation des logements d'angles (les demandes de permis sont en cours)
 - ◆ 2 pour diverses techniques (nécessité d'une étude pour travaux lourds ou en attente de travaux du plan de rénovation...) : rue de la Verdinie 24 et Violettes 39.
 - ◆ 6 logements viennent d'être récupérés par bail emphytéotique à la Ville de la Louvière (angle de la Ruelle Pourbaix et de la rue Sylvain Guyaux). Ces 6 logements ont été attribués et seront occupés à partir de janvier 2026
- 11 sont vides car mis en vente.

En faisant abstraction de ces 37 logements vides dits « volontaires » ou « nécessaires », le nombre des inoccupés réels, donc issus de la **rotation ordinaire**, est actuellement de **89 logements (contre 98 en juin 2025) soit 1,61 % (contre 1,78 % en juin)** de notre patrimoine locatif. Ce nombre comprend notamment les logements où le contrat de bail est signé et l'occupation prévue en 2025 ainsi que les logements qui sont en travaux (remise en état locative) où l'occupation est prévue également pour 2025.

Situation de l'occupation des logements au 31/12/2025



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

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

En 2025, nous avons investi 5 millions d'euros sur fonds propres dans les travaux de remise en état locatif. C'est un chiffre record qui témoigne encore une fois de notre volonté à augmenter la qualité des logements remis en location.

Occupation = 97,71 %

En 2025, 6 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 711.581,46 €. Ces ventes résultent de 3 procédures distinctes :

- | Adresse | Commune | Type | Vente | Prix de vente | Remboursement SWL | Plus-value finale |
|--------------------------|-------------|------|------------|---------------|-------------------|-------------------|
| Rue des Rouges-Gorges 12 | La Louvière | 3 | 29/04/2025 | 130.000,00 € | 3.560,42 € | 126.439,58 € |
| Rue des Scriveus 3 | Saint-Vaast | 3 | 30/10/2025 | 120.000,00 € | 18.630,92 € | 101.369,08 € |
| Rue des Rossignols 15 | La Louvière | 3 | 06/11/2025 | 130.000,00 € | 1.692,36 € | 128.307,64 € |
| Rue des Rossignols 7 | La Louvière | 3 | 19/12/2025 | 110.000,00 € | 1.517,33 € | 108.482,67 € |
| | | | | | TOTAL : | 464.598,97 € |

- L'unique logement social inoccupé vendu en 2025 figure ci-dessous :

Adresse	Commune	Type	Vente	Prix de vente	Remboursement SWL	Plus-value finale
Cité de la Corderie 12	Fayt-Lez-Manage	2	10/07/2025	130.000,00 €	2.831,77 €	127.168,23 €
					TOTAL :	127.168,23 €

- Dans le cadre du plan de rénovation 2020-2024, l'Organe d'administration a décidé de proposer à la vente un maximum théorique de 1051 logements aux locataires en place (typologie de maison à 3 chambres uniquement), par suite de la réduction par la Région du financement initial de l'opération et/ou afin de pallier des problèmes techniques ou annexes illicites incompatibles avec les contraintes des travaux prévus. Ceci ne représente au final que 7 logements dont 2 maisons vendues avec annexes illicites. Courant 2025, le dernier logement faisant partie du programme a été vendu :

Adresse	Commune	Type	Vente	Prix de vente	Remboursement SWL	Plus-value finale
Rue Grand 'Peine 54	Houdeng-Aimeries	3	24/10/2025	166.750,00 €	46.935,74 €	119.814,26 €
					TOTAL :	119.814,26 €



Rue Zenobe Gramme à La Louvière - © Alain Breyer

La Gestion des Ressources Humaines



Missions

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

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

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

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

Le service veille également au bien-être des travailleurs par une étroite

collaboration avec la conseillère en prévention. A cet effet, un suivi de l'absentéisme a été mis en place afin de créer un dialogue constructif avec les travailleurs dont les absences sont plus élevées que la moyenne. Un suivi des retours des malades de longue durée est également réalisé afin de favoriser une insertion efficace après une longue période d'absences.

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

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

- En 2025, 10 journées de formations collectives ont été organisées, notamment sur le développement humain : gérer son stress autrement, découvrir la pleine conscience, la gestion du temps, la gestion de l'agressivité, la gestion des appels compliqués, ... ;
- 4 journées de formation collectives pour les ouvriers ont été organisées, le BA4, le VCA, gérer son stress autrement ainsi que la gestion de l'agressivité ;
- Dans le cadre du bien-être au travail, des sessions d'information sur la nutrition ont également été organisées pour l'ensemble du personnel.

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

Le service RH a également réalisé les missions suivantes :

- Mise à jour de la législation sociale ;
- Médiations de services afin de veiller au bien-être des travailleurs ;
- Suivi du marché des assurances hospitalisation afin d'attribuer un nouveau marché au 01.01.2026.

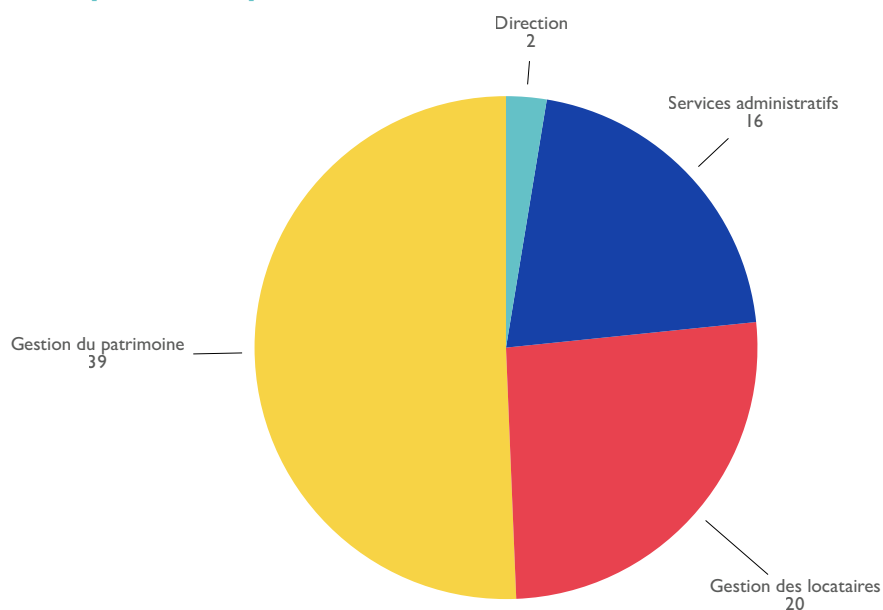
Toutes les échéances et le paiement des salaires ont pu être réalisés dans les délais impartis, malgré cette année particulièrement chargée.

Composition du personnel :

Au 31/12/2025 Centr'Habitat comptait 62 employés et 15 ouvriers répartis comme suit :

Services	Nombre d'employés	Nombres d'ouvriers
Direction	2	
Services administratifs :		
Comptabilité	3	
GRH	2	
Informatique	2	
Marchés publics	4	
Secrétariat	5	
Total	16	
Activité liée à la gestion des (candidats) locataires :		
Service location	13	
Cellule de proximité	6	
Régie des quartiers	1	
Total Activités liées à la gestion du patrimoine :	20	
Administration technique	3	
Gestion technique	6	3
Intervention	4	12
Conseiller en prévention (SIPP)	1	
Projets	2	
Travaux et états des lieux	8	
Total	24	15
Total général	62	15

Répartition du personnel par activité



Récapitulatif des mouvements de personnel pour 2025 :

→ Engagements :

- ◆ Engagement d'une employée cellule loyer, service location (contrat à durée déterminée) ;
- ◆ Engagement d'un agent de proximité (Re-power), cellule de proximité (contrat à durée déterminée).

→ Contrats de remplacement :

- ◆ Employé service comptabilité ;
- ◆ Employé secrétariat-accueil.

→ Autres contrats :

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

→ Sorties :

- ◆ Départ en pension d'une technicienne de surface ;
- ◆ Départ en pension d'un ouvrier d'intervention.



Les chiffres clés de 2025

Quelques éléments clés	Employés	Ouvriers
Recrutements	7	
Ouverture de poste en interne uniquement	0	
CDI	0	
Contrats de remplacement	2	
Contrats étudiants	17	
Demandes de jobs d'étudiants reçues	20	
Stagiaires admis	3	
Demandes de stages reçues	67	
Candidatures spontanées reçues	73	32
Pensionnés/pensionnés anticipés	0	2
Article 60	0	2
Congé parental/crédit-temps	3	1
Crédit-temps de fin de carrière	0	0
Accidents de travail	0	2
Formations collectives	11	5

Quelques postes clés	Montants en euro
Masse salariale brute :	
• employés	4 209 069,35 €
• ouvriers	726 887,72€
• administrateurs	106 121,04 €
Intervention F.D. domicile – lieu de travail :	
• employés	28 102,82 €
• ouvriers	5 288,44 €
Intervention employeur dans les chèques-repas :	
• employés	87 784,64 €
• ouvriers	19 962,99 €
Remboursement frais de missions extérieures :	
• employés	27 318,58 €
Subside APE – nouvelle réforme	537 011,56 €



Cité Charbonnage - © Giuseppe



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

Objectifs sociétaux.

Les objectifs prioritaires.

Le bilan des principales réalisations présentées dans ce rapport est structuré autour de nos objectifs prioritaires. Ces priorités ont été définies et adoptées par le Conseil d'administration lors de sa séance du 20 décembre 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.

→ **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.

→ **Maintenance proactive du patrimoine**



Augmenter la proactivité de la maintenance du patrimoine permet :

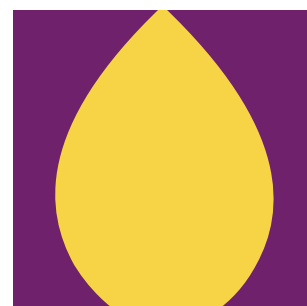
- De réduire les coûts en les anticipant ;
- De conserver une salubrité et sécurité du patrimoine ;
- D'améliorer la qualité des logements et équipements mis à disposition.

→ **Développement économique de la société.**



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

→ **Réduire l'impact environnemental.**

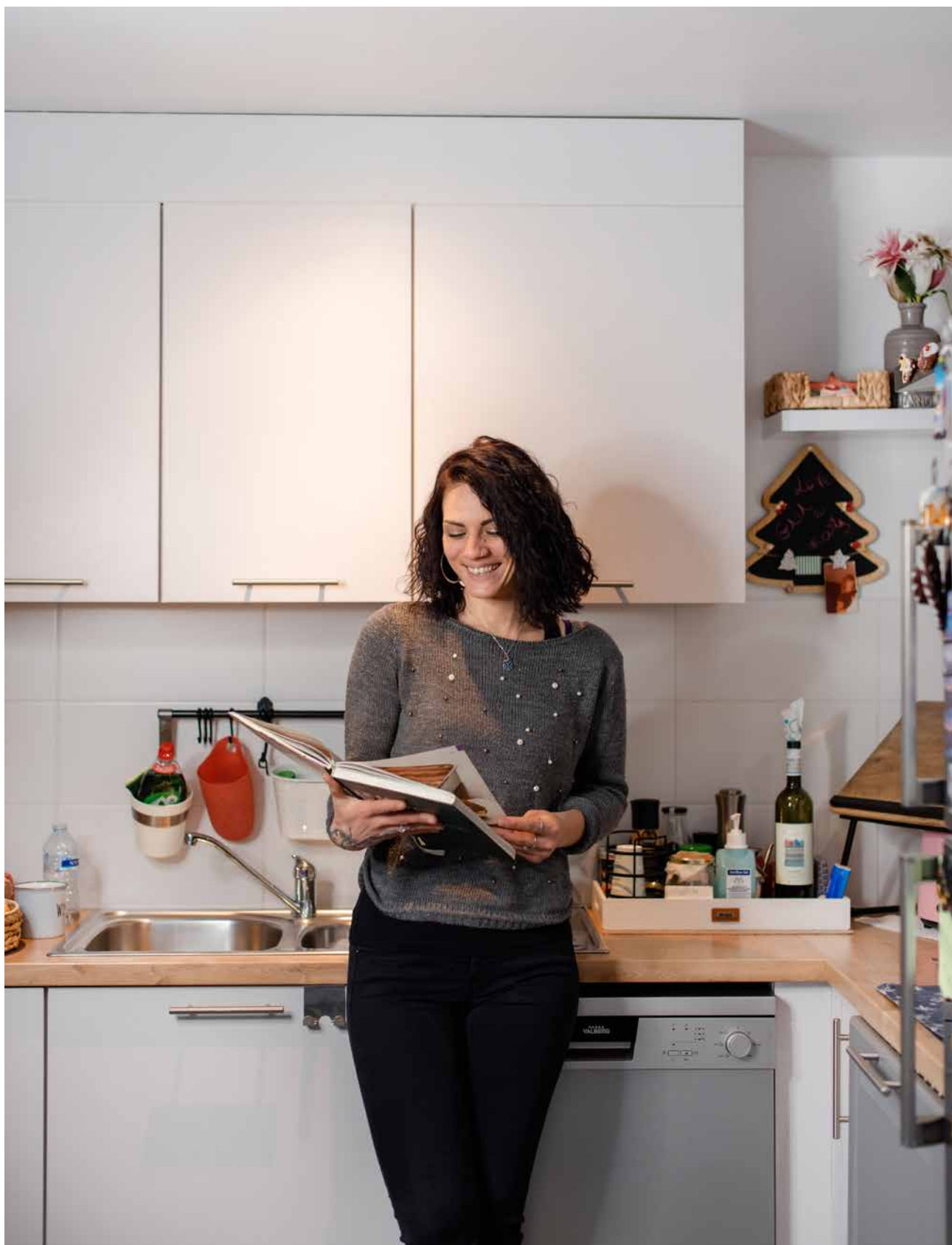


Malgré un contexte de tension permanente sur les coûts dans notre secteur d'activité, nous devons sensibiliser l'organisation et les membres du personnel à l'importance fondamentale du respect de l'environnement dans tous nos projets et procédures, suivant ainsi la démarche politique globale en Wallonie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



Objectifs de Développement durable (ODD) :

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

5 « ODD » ont été identifiés comme prioritaires, pour lesquels nous avons définis un **45 actions à mener d'ici 2030**. Au 31 décembre 2025, sur ces 45 actions, 3 sont finalisées, 28 sont en cours et 15 seront initiés prochainement.

Ci-après sont présentées nos avancées. L'ensemble et le détail de ces actions sont consultables sur notre site internet.



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.

Etat d'avancement :

- **Action 1.1 – Politique de vente/reconstruction** : En cours, rapport présenté fin 2025 pour les ventes 2026–2028.
- **Action 1.2 – Communication sur les progrès réalisés** : Déployée via site internet, brochure et Facebook.
- **Action 1.3 – Stratégie de développement immobilier** : Suspendue le temps de l'installation du nouvel Organe d'administration (OA) et de l'incertitude/absence de programme de financement.
- **Action 1.4 – Housing First** : objectif 10 logements occupés. 9 logements occupés actuellement – mais deux départs prévus - suivi en cours.
- **Action 1.5 – Atteindre 550 logements à loyer d'équilibre** : 499 atteints. Accord reçu de l'OA pour

en réaliser plus de 1000 (dont les logements du plan de rénovation). Objectif bien avancé.

- **Action 1.6 – Communication sur les recettes supplémentaires** : Non commencée.
- **Action 1.7 – Maintenir 55% d'attributions en revenus précaires au profit des revenus modestes et moyens** : en octobre 2025 sur 197 attributions : 68% précaires 32% modeste et moyens
- **Action 1.8 – Sensibilisation URE des nouveaux occupants de logements neufs** : Non débutée.
- **Action 1.9 & 1.11 – Sensibilisation URE après rénovation** : Capsules terminées et en cours de diffusion, Marché Domaxis en préparation pour d'autres capsules, QR codes envisagés.
- **Action 1.10 – Amélioration de la procédure d'accueil locataire** :

Une farde d'accueil est transmise – amélioration à prévoir.

- **Action 1.12 – Détection systématique des problèmes d'entretien** : Réunion tenue, procédure commune à rédiger.
- **Action 1.13 – Obligation de signalement des problèmes d'entretien par les prestataires** : En cours, avis DPO attendu. En place pour le marché d'entretien du chauffage central.

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.

Etat d'avancement :

- Action 6.14 – Inventaire des citernes d'eau de pluie : Finalisé.
- Action 6.15 – Installation de 1000 douches à la place de baignoire : 452 douches installées + décision de remplacer les baignoires par des douches dans les logements 1 et 2 chambres lors des remises en état locatif « REL ».
- Action 6.16 – Installation de 100 citernes d'eau de pluie : En cours.
- Action 6.17 – Sensibilisation à l'eau de pluie / entretien des appareils : Article dans la brochure locataire (micromètre).
- Action 6.18 – Placement de 4.500 régulateurs de débit : Test prévu.
- Action 6.19 – Régulateurs dans 100 logements neufs : Marché à lancer – placement par la Régie ouvrière.
- Action 6.20 – Citerne à eau de pluie pour les bureaux Centr'Habitat : Étude technico-financière terminée, décision attendue quant à la mise en œuvre des travaux.
- Action 6.21 – Atelier produits ménagers non polluants : appel à candidatures pour les locataires prévu en janvier 2026 – article rédigé et intégré dans la brochure.
- Action 6.22 – Capsule/article sur pollution des eaux usées : Article publié.
- Action 6.23 – Produits de nettoyage respectueux, 80% des produits utilisés sont respectueux de l'environnement : atteints, clauses intégrées dans le marché en cours. + sensibilisation interne effectuée auprès du personnel
- Action 6.24 – Aménagements extérieurs perméables : Avants-projets réalisés.

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

Etat d'avancement :

- Action 7.25 – Création de 100 logements sans énergie fossile : Objectif dépassé (110 logements)
- Action 7.26 – Amélioration PEB de 1.000 logements : Objectif dépassé (dans le cadre du Plan de rénovation 20-24 : 1.035 sur 1.112 logements)

→ Action 7.27 – Système de charges énergétiques : Non démarré.

→ Action 7.28 – Éclairage LED dans les communs : Marché relancé en décembre 2025.

→ Action 7.29 – Audits chaufferies collectives : Terminés, marchés de travaux prévus en 2026.

→ Action 7.30 – Réduction du stockage informatique : en cours.

→ Action 7.31 – Étude de faisabilité pour communauté d'énergie : non démarrée.

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.

Etat d'avancement :

- Action 11.32 – Mise en œuvre de la ZACC "chauds fours" : En attente.
- Action 11.33 – Sécurisation du terrain Javel : Réunion avec les décideurs politiques à prévoir.
- Action 11.34 – Acquisition d'un terrain à bâtir : Réunion avec les décideurs politiques à prévoir.

→ Action 11.35 – Acquisition d'un bâtiment à rénover : Non démarrée.

→ Action 11.36 – Acquisition de 30 logements en centre-ville de La Louvière : En cours / projets (ruelle Pourbaix 6 – place Matéotti 14 – galerie du centre 3 – Cour Pardonche 30).

→ Action 11.37 – Programme de 127 logements pour seniors : En attente.

→ Action 11.38 – Polyvalence des fonctions dans les quartiers : En attente.

→ Action 11.39 – Bornes de recharge dans parkings souterrains : en cours.

→ Action 11.40 – Plan de gestion différenciée des espaces verts : Audit lancé, rapport attendu.

→ Action 11.41 – Communication positive : En attente des autres avancées.

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.

Etat d'avancement :

- Action 12.42 – Suppression des contenants jetables : Relance du marché pour la commande de gobelets.
- Action 12.43 – Matériel de bureau rechargeable : Prestataire reçu, transition en cours après utilisation du stock encore disponible.
- Action 12.44 – Tri et valorisation des biodéchets : Deux pistes identifiées : utilisation des sacs verts et création d'un aménagement dans la cafétéria pour la gestion des déchets.
- Action 12.45 – Réduction de la consommation de papier : en cours, état d'avancement de l'action à chiffrer.



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.

En 2025, l'analyse des risques psychosociaux des travailleurs a été réalisée en collaboration avec le SEPPT. Un questionnaire a été proposé à l'ensemble des travailleurs. Par la suite, les deux services identifiés comme critiques, à savoir la régie ouvrière et le service location, ont poursuivi une deuxième phase, à savoir l'analyse qualitative des risques, également en collaboration avec le SEPPT.

Des actions ont découlé de ces trois analyses des risques et ont été intégrées dans le plan annuel 2025.

D'autres points concernent notamment l'amélioration de la gestion de l'inventaire amiante sur les chantiers de rénovation et de relocation, avec la mise en place d'une structure claire à cet effet.

Les données statistiques transmises dans le rapport annuel du service interne pour la prévention et la protection au travail « Formulaire A – Exercice 2025 » sont les suivants :

Nombre de travailleurs en 2025 : 81
Nombre d'accidents mortels : 0
Nombre d'accidents avec incapacité permanente : 0
Nombre d'accidents avec incapacité temporaire : 1
Nombre d'accidents sur le chemin du travail : 1
Nombre d'accidents bénins : 1
Nombre de journées « calendrier » perdues : 3
Nombre d'interventions psychosociales informelles : 0
Nombre d'interventions psychosociales formelles : 0
Nombre de faits enregistrés au registre des faits de tiers : 4



Cité Jardin à Saint-Vaast

Comité consultatif des locataires et des propriétaires (CCLP)

Le CCLP est un espace participatif qui permet à nos locataires de jouer un rôle actif dans la gestion de Centr'Habitat et dans l'amélioration de leur cadre de vie. Il s'agit d'un groupe d'habitants bénévoles représentant l'ensemble des locataires et propriétaires de notre société.

Le CCLP joue un rôle important dans le processus décisionnel de la société. Deux administrateurs issus du CCLP siègent à l'Organe d'administration de Centr'Habitat, contribuant ainsi à l'orientation de nos actions.

Les missions du CCLP sont de traiter des questions qui concernent à la fois des groupes spécifiques et l'ensemble des locataires et propriétaires. Parmi ses principales attributions :

- Participer activement à la vie des quartiers, en informant les locataires et propriétaires sur les missions du Comité, ses activités et les avis qu'il émet ;
- Donner des avis sur des sujets variés, tels que la relation entre les locataires et Centr'Habitat, ainsi que sur des projets de rénovation, de construction, etc. ;
- Vérifier et approuver les charges locatives.

La participation des habitants va au-delà de simples consultations : elle permet à chacun de devenir auteur et acteur de ses propres projets. Cela favorise l'intégration, la participation sociale et contribue à améliorer la qualité de vie au sein des immeubles, quartiers et communes. C'est aussi un moyen de renforcer les liens sociaux, de prévenir l'isolement et de développer un sentiment d'appartenance.

Les habitants ont ainsi la possibilité de façonner leur environnement en organisant des projets selon leurs besoins, ressources et envies, ce qui renforce leur pouvoir d'action et leur implication dans la vie collective.

Composition au 31/12/2025

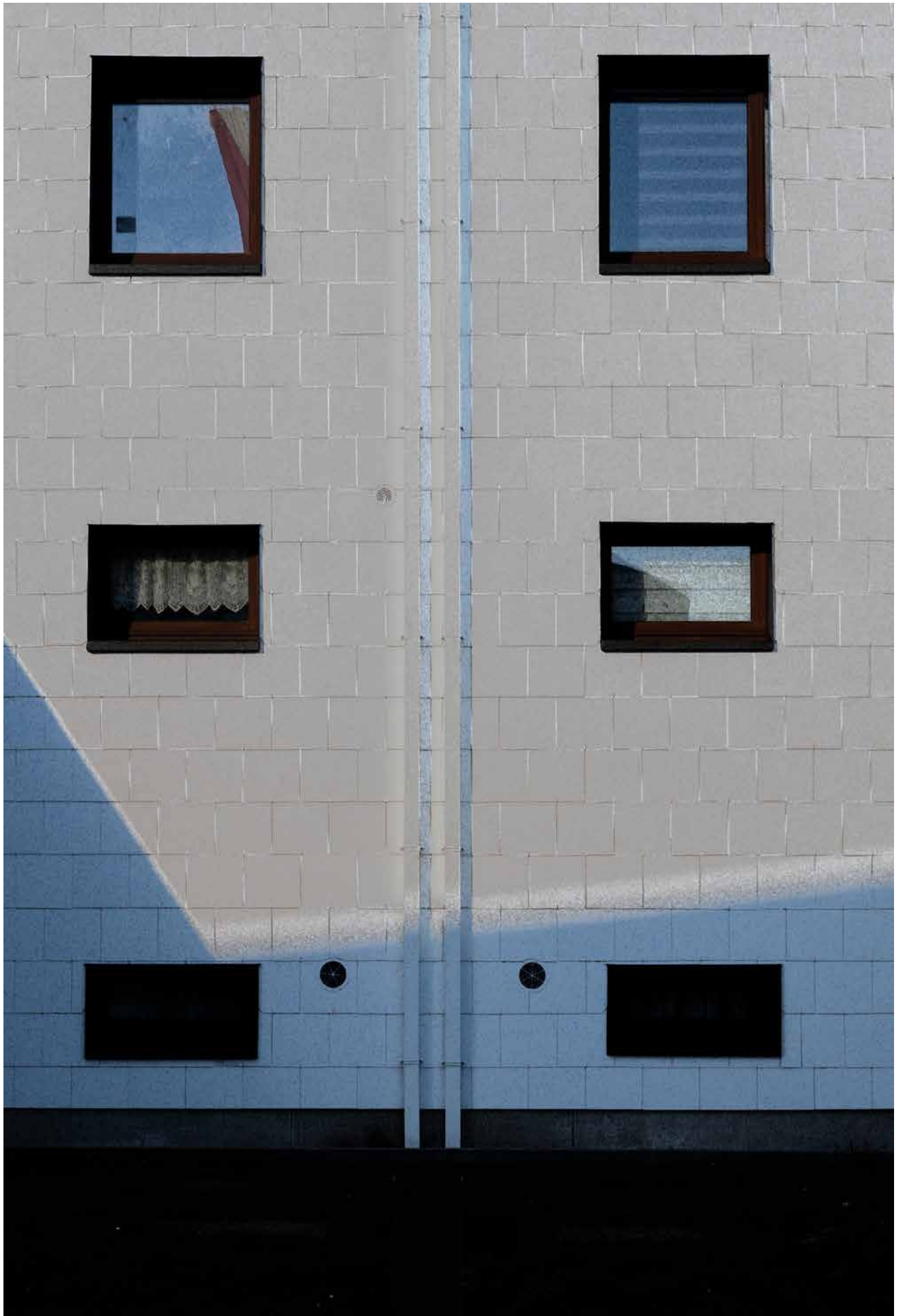
Président	 Fassotte Jean-Luc
Vice-président	 Buffart Jonathan
Secrétaire	 Smolderen Sylvie
Trésorière	 Valoncini Bernardina



Le locatif et L'accompagnement Social

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2025





Le locatif

L'accueil du public

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

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

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

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

Durant l'exercice 2025, voici quelques chiffres clefs liés à la téléphonie ou au suivi des demandes :



50.079 SMS

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



12.561 tickets

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



Près de 37.000

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



17.654 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.

Les candidatures sociales.

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

Année	Total des candidats / patrimoine CH					
	2024		2025		Variation 2025 - 2024	
	Nombre	% catégorie	Nombre	% catégorie	Nombre	% catégorie
Revenus précaires	3167	69,91%	3483	64,04%	316	34,76%
Revenus modestes	1249	27,57%	1742	32,03%	493	54,24%
Revenus moyens	112	2,47%	213	3,92%	101	11,11%
Revenus supérieurs (loyers équilibre)	2	0,04%	1	0,02%	-1	-0,11%
Total candidatures	4530		5439		909	

Année	Candidats inscrits chez CH					
	2024		2025		Variation 2025 - 2024	
	Nombre	% catégorie	Nombre	% catégorie	Nombre	% catégorie
Revenus précaires	1833	67,36%	1868	68,65%	35	8,03%
Revenus modestes	807	29,66%	1146	42,12%	339	77,75%
Revenus moyens	80	2,94%	143	5,26%	63	14,45%
Revenus supérieurs (loyers équilibre)	1	0,04%	0	0,00%	-1	-0,23%
Total candidatures	2721		3157		436	

Les candidatures équilibres.

La demande pour ces logements est en forte hausse depuis quelques années et a atteint les **615 candidatures** sur notre patrimoine en fin d'année, avant la période de renouvellement.

454 candidats se sont inscrits via notre société et 161 sont demandeurs sur notre patrimoine via d'autres SLSP.

Les demandes de mutations.

A ce nombre de candidatures, il faut ajouter le nombre de demandes de mutations interne qui s'élevait à 509 au 31 décembre 2025 (451 fin 2024).

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

<u>Revenus précaires :</u>	<u>Revenus modestes :</u>	<u>Revenus moyens :</u>
Revenus annuels < 17.000 € (isolé *)	Revenus annuels de 17.001 à 34.100 €* Revenus annuels de 23.201 à 42.600 €* Revenus annuels de 42.601 à 85.100 €*	Revenus annuels de 34.101 à 69.800 €*

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

Ces revenus sont les références de l'année 2025 pour l'application de la réglementation relative au logement social.

Pour le logement à loyer d'équilibre, précédemment, le loyer demandé ne pouvait pas dépasser 25 % des revenus du candidat éligible.

Depuis octobre 2024, tout comme pour les logements sociaux, les conditions d'admission applicables au régime du loyer d'équilibre sont les suivantes :

- relever de la catégorie 1, 2 ou 3 au sens de l'article 1^{er}, 29°, 30° et 31° du CWHD ;
- ne pas être plein propriétaire ou usufruitier d'un logement sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable ou si le logement est mis en gestion auprès d'un opérateur immobilier (comme déjà prévu dans l'AGW initial cf. circulaire 2024/14).

Ces conditions cumulatives de revenus et patrimoniales doivent être remplies en permanence : lors de l'introduction de sa candidature, lors de la confirmation de sa candidature, de l'attribution de son logement et en cours de bail.

Concernant spécifiquement les contrats équilibre, le ménage doit disposer de ressources qui, une fois diminuées du montant du loyer, doivent rester supérieures ou égales à 80 % du revenu d'intégration sociale.

La notion de ressource est définie comme les revenus imposables augmentés des rentrées financières et équivalents en nature définis par le ministre (allocations familiales, INAMI, rentes alimentaires, ...).

Bilan des attributions :

Le Comité d'attribution s'est vu **présenter 335 logements** (contre 297 en 2024) répartis comme suit :

- **218** attributions fondées sur les points de priorités,
 - ◆ Catégorie 1 : 139
 - ◆ Catégorie 2 : 79
 - ◆ Catégorie 3 : 0
- **71** candidats ont bénéficié d'une mutation vers un logement adapté,
- **35** attributions exceptionnelles,
- **3** candidats sur base de force majeure,
- **8** candidats sur base d'une dérogation justifiée par la cohésion sociale.
-

Sur les 335 logements présentés, il faut tenir compte de 95 logements qui ont dû être représentés au Comité d'attribution.

Les candidatures sélectionnées pour les 240 logements se ventilent comme suit :

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

Pour parvenir aux 240 acceptations, un nombre bien plus élevé de candidats a été convoqué, réparti comme suit :

SLSP	Nombre de					
	Désignés	Convoqués	Acceptés	% Acceptés	Refusés	% Refusés
AUTRES SOCIETES	520	85	47	55,29%	38	44,71%
CENTR'HABITAT	1191	253	151	59,68%	102	40,32%
MUTATION	397	82	42	51,22%	40	48,78%
Total général	2108	420	240		180	
			57,14%		42,86%	

Au total, la société a comptabilisé 102 refus (180 tous confondus) pour les candidats inscrits auprès de Centr'Habitat. Les raisons de ces refus sont répertoriées suivant les statistiques suivantes :

Motifs	Total	
Annulation de la candidature	5	4,90%
Autre cas	10	9,80%
Changement composition de ménage	5	4,90%
Changement de situation géographique	5	4,90%
Changement de situation sociale	6	5,88%
Cohésion sociale	1	0,98%
Location ailleurs	4	3,92%
Logement inadapté	6	5,88%
Loyer trop élevé	1	0,98%
Pas de réponse	1	0,98%
Plus dans les conditions	2	1,96%
Radié	1	0,98%
Radié - sans nouvelles - 2 propositions	1	0,98%
Raisons médicales	7	6,86%
REL	1	0,98%
Retour du courrier	1	0,98%
Sans motif	2	1,96%
Sans réponse du candidat	27	26,47%
Taille du logement	12	11,76%
Trouver ailleurs	2	1,96%
Candidat décédé(e)	2	1,96%
Total général	102	

Sur les 335 propositions d'attribution :

- **76 % d'attributions directes sans devoir une nouvelle fois représenter le logement,**
- **24 % ont dû être représentés aux Comités suivants.**

63,00 % des titularisés ont accepté l'attribution, 37,00 % des attributions l'ont été par les « réserves », le tout ayant nécessité 420 convocations.

A noter également qu'en 2025, 13 candidats ayant la qualité de **sans-abris** ont **refusé** l'attribution proposée par le Comité d'attribution et ceci, pour les raisons suivantes

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

Attribution de logements à loyer d'équilibre.

Parallèlement aux logements sociaux, les logements à loyer d'équilibre sont attribués dans le respect de la réglementation propre à ce type de logement. 93 logements ont ainsi été présentés en 2025 (43 en 2024).

Le revenu moyen de ces 85 ménages locataires (logements loués – voir détails ci-dessous) est de 33.104,40 €.

Logements présentés			
Types	Communes de		Nombre
Appartements	7070	Le Roeulx	1
	7100	La Louvière	19
	7110	La Louvière	7
	7170	Manage	23
Total Appartements loyer équilibre présentés			50
Maisons	7070	Le Roeulx	1
	7100	La Louvière	11
	7110	La Louvière	28
	7170	Manage	3
Total Maisons loyer équilibre présentés			43
Total			93

Les 93 logements ont fait l'objet de 219 convocations.

Types	Communes de		Nombre candidats		Logements	
			Désignés	Convoqués	Loués	Refusés
Appartements	7070	Le Roeulx	5	2	1	1
	7100	La Louvière	132	56	12	44
	7110	La Louvière	42	19	6	13
	7170	Manage	166	46	23	23
Total			345	123	42	81
Maisons	7070	Le Roeulx	14	7	1	6
	7100	La Louvière	145	22	11	11
	7110	La Louvière	238	61	28	33
	7170	Manage	12	6	3	3
Total			409	96	43	53
Total			754	219	85	134

134 candidats ont refusé les logements proposés (voir motifs ci-dessous)

Refus		
Motifs		Nombre
Annulation de la candidature	5	3,73%
Autre cas	9	6,72%
Bail, propriété, copropriété en cours	2	1,49%
Changement dans la composition du ménage	2	1,49%
Changement de la composition du ménage	4	2,99%
Changement de situation géographique	5	3,73%
Changement de situation sociale	1	0,75%
Changement type de logement	1	0,75%
Composition du logement inadapté	2	1,49%
Impossibilité de déménager actuellement	1	0,75%
Location ailleurs	1	0,75%
Logement de même composition ou moindre	1	0,75%
Logement inadapté pour raisons médicales	2	1,49%
Pas de correspondance entre la demande et les critères de priorité	2	1,49%
Raisons familiales	1	0,75%
Raisons financières	8	5,97%
Sans motif	5	3,73%
Sans réponse du candidat	60	44,78%
Situation géographique du logement inadapté	6	4,48%
Taille du logement inadapté	11	8,21%
Type de logement inadapté	5	3,73%
Total général		134

Le taux de rotation général 2025 est fixé à 5,34 % :

Le mode de calcul est lié au nombre de sortie tout logement confondu soit 293 logements comparé au nombre de logements occupable tout confondu soit 5487 logements.

Ceci ne concerne que les logements sociaux, moyens et d'équilibres dont vous trouverez la ventilation ci-dessous

ROTATION 2025			
TYPES LOGEMENTS	NBRE SORTIES	NBRE LOGTS	%
SOCIAUX	242	4973	4,87%
EQUILIBRES	51	511	9,98%
MOYENS	0	3	0,00%
Total	293	5487	5,34%

Pour les logements sociaux, la ventilation se présente comme suit

ROTATION 2025 - LOGEMENTS SOCIAUX				
ENTITE DE	LOCALITES	NBRE SORTIES	NBRE LOGTS	%
LA LOUVIERE	BOUSSOIT	6	96	6,25%
	HAINE-SAINT-PAUL	2	171	1,17%
	HAINE-SAINT-PIERRE	5	223	2,24%
	HOUDENG-AIMERIES	21	445	4,72%
	HOUDENG-GOEGNIES	20	326	6,13%
	LA LOUVIERE	42	880	4,77%
	MAURAGE	17	419	4,06%
	SAINT-VAAST	23	419	5,49%
	STREPY-BRACQUEGNIES	16	285	5,61%
	TRIVIERES	8	226	3,54%
	TOTAL	160	3490	4,58%
MANAGE	BOIS-D'HAINE	4	160	2,50%
	FAYT-LEZ-MANAGE	25	454	5,51%
	LA HESTRE	32	442	7,24%
	MANAGE	17	293	5,80%
	TOTAL	78	1349	5,78%
LE ROEULX	THIEU	4	134	2,99%
Total		242	4973	4,87%

Pour les logements d'équilibres, la ventilation se présente comme suit

ROTATION 2025 - LOGEMENTS D'EQUILIBRE				
ENTITE DE	LOCALITES	NBRE SORTIES	NBRE LOGTS	%
LA LOUVIERE	HAINE-SAINT-PAUL	5	47	10,64%
	HAINE-SAINT-PIERRE	7	37	18,92%
	HOUDENG-AIMERIES	7	38	18,42%
	HOUDENG-GOEGNIES	4	30	13,33%
	LA LOUVIERE	1	66	1,52%
	MAURAGE	9	80	11,25%
	SAINT-VAAST	4	63	6,35%
	STREPY-BRACQUEGNIES	1	45	2,22%
	TRIVIERES	0	7	0,00%
	TOTAL	38	413	9,20%
MANAGE	BOIS-D'HAINE	4	19	21,05%
	FAYT-LEZ-MANAGE	2	40	5,00%
	LA HESTRE	3	15	20,00%
	MANAGE	3	14	21,43%
	TOTAL	12	88	13,64%
LE ROEULX	THIEU	1	10	10,00%
Total		51	511	9,98%

Gestion des Locataires.

Un locataire, un client, une personne.

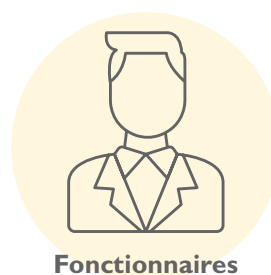
Le Loyer

Les logements sociaux.

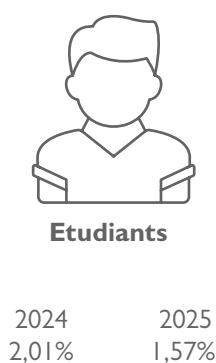
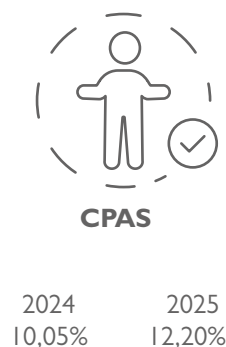
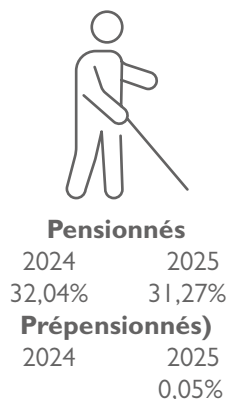
Au 31 décembre 2025, la moyenne d'un loyer net social se monte à 377,68 €

Répartition 2025 des locataires par catégories socioprofessionnelles (Nombre de ménages actifs)

En 2025, 18,41% de ménages actifs contre 16,70% en 2024



En 2025, 81,59% de ménages inactifs contre 83,30% en 2024



Age des titulaires du contrat de bail en 2025

Moins de 30 ans	2,71 %
Entre 30 et 60 ans	48,66 %
Plus de 60 ans	48,64 %

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

Typologie des logements	VLN 2024	VLN 2025
Maison 5 chambres rénovées	757,79 €	798,01 €
Maison 4 chambres rénovées	738,68 €	778,90 €
Maison 3 chambres rénovées	700,47 €	740,69 €
Maison 2 chambres rénovées	636,80 €	677,02 €
Maison 1 chambre rénovée	483,96 €	524,18 €
Maison 5 chambres non rénovées	644,12 €	684,34 €
Maison 4 chambres non rénovées	627,88 €	668,10 €
Maison 3 chambres non rénovées	595,40 €	635,62 €
Maison 2 chambres non rénovées	541,28 €	581,50 €
Maison 1 chambre non rénovée	411,37 €	451,59 €
Appartement 5 chambres rénovées	682,01 €	722,23 €
Appartement 4 chambres rénovées	664,81 €	705,03 €
Appartement 3 chambres rénovées	630,43 €	670,65 €
Appartement 2 chambres rénovées	573,12 €	613,34 €
Appartement 1 chambre rénovée	435,57 €	475,79 €
Appartement 5 chambres non rénovées	579,71 €	619,93 €
Appartement 3 chambres non rénovées	535,86 €	576,08 €
Appartement 2 chambres non rénovées	487,15 €	527,37 €
Appartement 1 chambre non rénovée	370,23 €	410,45 €
Maison 5 chambres avec garage rénovées	796,77 €	757,79 €
Maison 4 chambres avec garage rénovées	777,66 €	738,68 €
Maison 3 chambres avec garage rénovées	739,45 €	700,47 €
Maison 2 chambres avec garage rénovées	675,78 €	636,80 €
Maison 1 chambre avec garage rénovée	522,94 €	483,96 €
Maison 5 chambres avec garage non rénovées	683,10 €	644,12 €
Maison 4 chambres avec garage non rénovées	666,86 €	627,88 €
Maison 3 chambres avec garage non rénovées	634,38 €	595,40 €
Maison 2 chambres avec garage non rénovées	580,26 €	541,28 €
Maison 1 chambre avec garage non rénovée	450,35 €	411,37 €
Appartement 5 chambres avec garage rénovées	720,99 €	682,01 €
Appartement 4 chambres avec garage rénovées	703,79 €	664,81 €
Appartement 3 chambres avec garage rénovées	669,41 €	630,43 €
Appartement 2 chambres avec garage rénovées	612,10 €	573,12 €
Appartement 1 chambre avec garage rénovée	474,55 €	435,57 €
Appartement 5 chambres avec garage non rénovées	618,69 €	579,71 €
Appartement 3 chambres avec garage non rénovées	574,84 €	535,86 €
Appartement 2 chambres avec garage non rénovées	526,13 €	487,15 €
Appartement 1 chambre avec garage non rénovée	409,21 €	370,23 €
Garage	38,98 €	40,22 €

Les logements à loyer d'équilibre.

Au 31 décembre 2025, la moyenne d'un loyer net se monte à 544,62 €

Nombre de ménages actifs :	2024	2025
Ouvriers	39,15%	37,52%
Employés	29,83%	27,54%
Cadres et indépendants	1,53%	1,45%
Fonctionnaires/Cadres	0,34%	0,00%
TOTAL	70,85%	66,51%

Nombre de ménages inactifs :	2024	2025
Pensionnés (ou prépensionnés)	7,80%	9,02%
Assurance maladie-invalidité	12,71%	13,69%
Chômeurs	7,46%	8,05%
CPAS	0,51%	1,45%
Allocations pour handicapés	0,17%	0,32%
Etudiants	0,50%	0,97%
TOTAL	29,15%	33,49%

Age des titulaires du contrat de bail en 2025

Moins de 30 ans	7,81 %
Entre 30 et 60 ans	73,42 %
Plus de 60 ans	18,78 %

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

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

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

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

Procédure de Candidature et d'attribution

Les candidats doivent introduire une demande auprès de Centr'Habitat en remplissant un formulaire spécifique. La procédure d'attribution se fait également par le biais d'un Comité d'attribution qui se tient en présence du commissaire de la Société Wallonne du Logement. Le logement attribué doit être adapté/proportionné à la composition du ménage.

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

Quelques chiffres

Au 31 décembre 2025, Centr'Habitat comptait pas moins de **511 logements à loyer d'équilibre (contre 463 fin 2024)** dont le taux d'occupation était de **92,76%**. Depuis la nouvelle législation entrée en vigueur en octobre 2024, ce type de bien cible un public plus large, tous types de revenus nets étant pris en compte. En 2025, nous notons 84 attributions (contre 47 en 2024).

La demande pour ces logements est en forte hausse depuis quelques années et a atteint les **615 candidatures** sur notre patrimoine en fin d'année, avant la période de renouvellement. **454 candidats** se sont inscrits via notre société et **161** sont demandeurs sur notre patrimoine via d'autres SLSP.

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

Les logements loués à des partenaires

Au 31 décembre 2025, la moyenne d'un loyer net est équivalent à 406,99 €

Le loyer net moyen pour un logement social s'élève à	377,68 €
Le loyer net moyen pour un logement d'équilibre s'élève à	544,62 €
Le loyer net moyen pour un logement loué via un partenaire s'élève à	406,99 €

Toutes catégories confondues, le loyer moyen net au 31 décembre 2025 est de 392,47€

VALEUR DES GARANTIE LOCATIVES A CONSTITUER pour l'année 2025 :

Habitation "vieux conjoints" (pensionnés) ou studio	470 €
Appartement	720 €
Maison unifamiliale	970 €

Intervention de la société en faveur des locataires

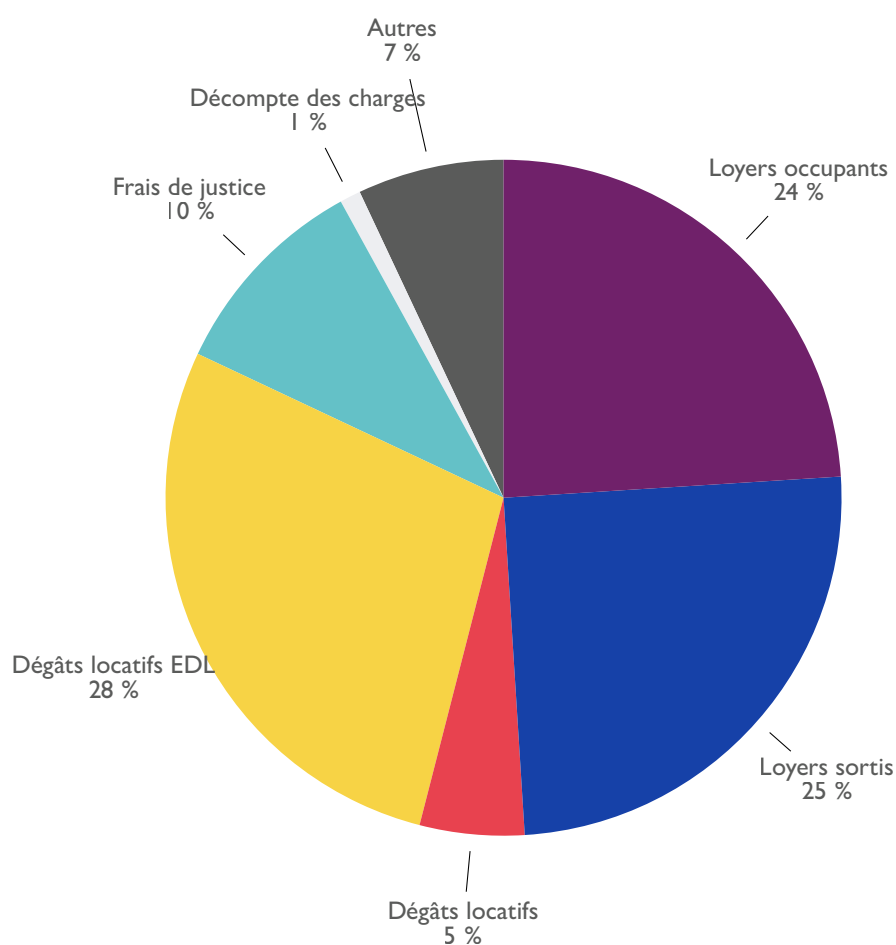
Si la situation financière de la société le permet, Centr'Habitat intervient exceptionnellement en faveur des locataires, pour inciter ceux-ci à accepter une mutation et pour certains dégâts locatifs.

Un montant total de 5.822,47 € a été attribué en 2025 et se ventile comme suit :

- 14 interventions dans les dégâts locatifs exceptionnels pour 3.791,83 € ;
- 5 interventions (1er loyer gratuit) liées aux mutations pour un montant de 2.030,64 €

Contentieux.

Le total de nos créances au 31 décembre 2025 s'élève à 2.202.261,46 € et se ventile comme suit :



	déc-25
Loyers occupants	530.845,38 €
Loyers sortis	535.991,99 €
Dégâts locatifs	117.488,46 €
Dégâts locatifs EDL	613.852,20 €
Frais de Justice	223.424,93 €
Décompte des charges	25.619,59 €
Autres *	155.038,91 €
CREANCES	2.202.261,46 €

* Détail du poste "autres"	déc-25
Récup frais expulsions	103.838,64 €
Récup ND	23.334,97 €
Ecritures comptables	27.865,30 €
AUTRES	155.038,91 €

Durant l'exercice 2025, la cellule « contentieux » a entrepris les procédures suivantes :

→ envoi sms :	5.071
→ requêtes introduites en Justice :	123
→ Conciliation en Justice :	13
→ expulsions prévues :	182
→ expulsions réalisées :	29 (soit 15,93 % de ce qui avait été programmé)

Nombre de locataires en place en retard de loyer au 31.12.2025 :	1.546
Nombre de locataires sortis et en retard de paiement à la même date :	419
Nombre de locataires ayant bénéficié d'une guidance pendant la trêve hivernale :	22

La Cellule de Proximité et les ménages accompagnés

Missions

La cellule de proximité se compose d'une coordinatrice et de 5 agents de proximité. Ils sont répartis par secteur géographique afin d'être reconnus par nos locataires comme personne de référence dans le quartier.

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

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

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

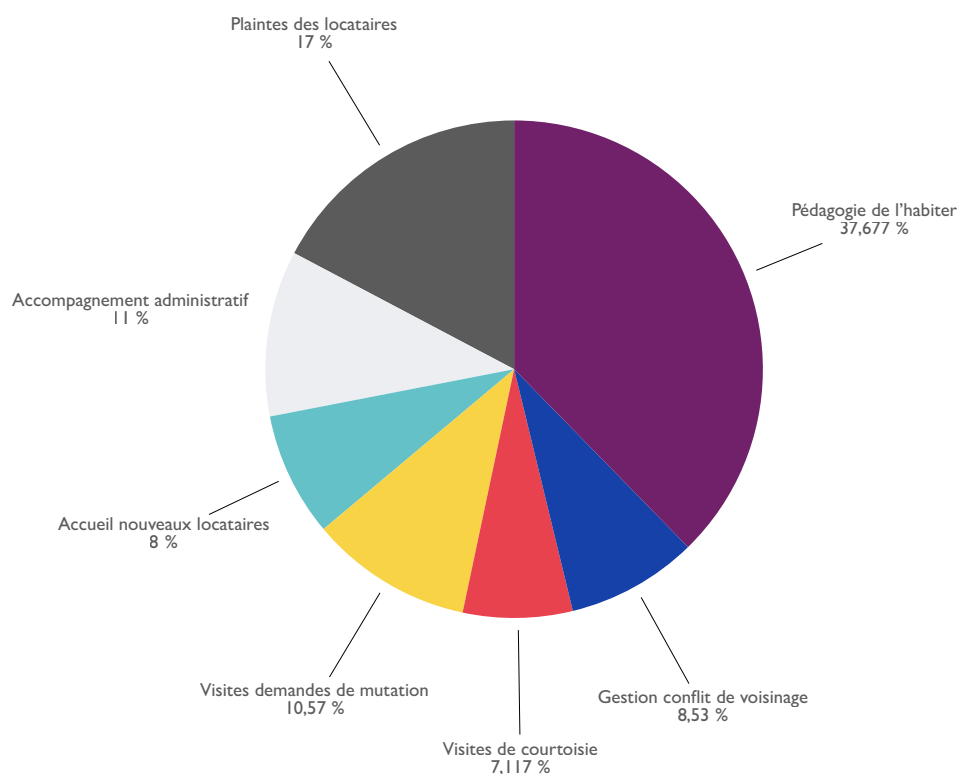
Bilan social

I. L'accompagnement social

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

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

Statistique des visites réalisées en 2025 :



2. L'aide au relogement

Cette action vise à la :

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

3. La Lutte contre les impayés :

Cette action vise à la :

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

Les Ménages accompagnés

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

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

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

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

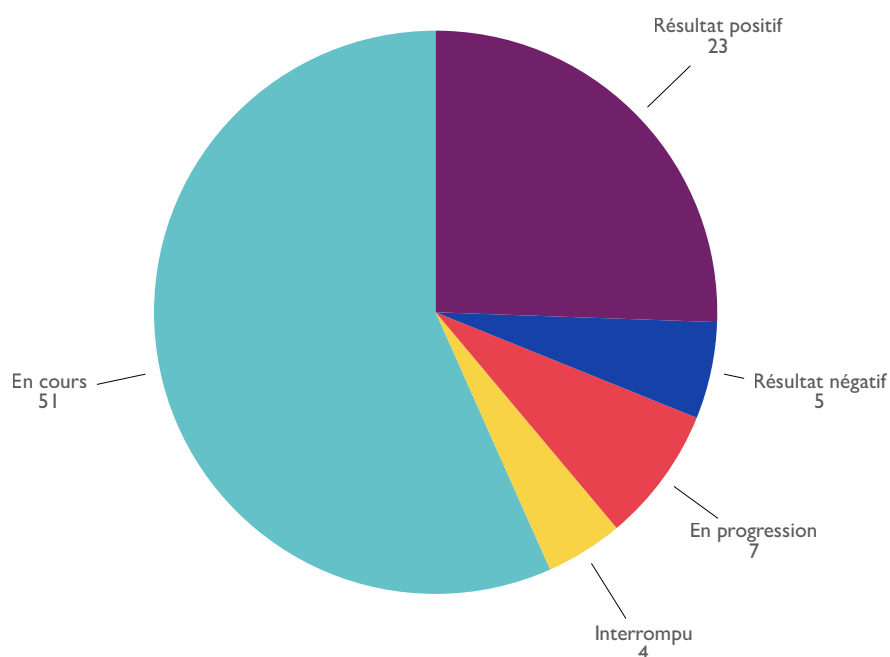
Ce premier et/ou deuxième suivi consiste en :

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

Suivis en fin d'exercice :

Nous constatons plusieurs cas de figure :

- Les résultats positifs (23) où les locataires ont réussi à améliorer leur situation grâce à l'accompagnement.
- Les résultats négatifs (5) où l'accompagnement n'a pas permis d'atteindre les objectifs souhaités.
- Des ménages en progression (7) où les locataires montrent des signes d'amélioration, mais le suivi doit continuer.
- Des ménages interrompus (4) le suivi a été interrompu pour diverses raisons.
- Des ménages en cours de suivi (51) où le suivi est toujours en cours et les résultats ne sont pas encore déterminés



Fin 2025, nous comptons 90 ménages accompagnés, 85 en premier suivi et 5 en deuxième suivi.

Accompagnement social dans le cadre du plan de rénovation :

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

1. Visite des logements :

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

2. Mise en place de suivi :

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

3. Présentation des travaux :

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

4. Feed-back aux services techniques :

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

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

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



Cité Roland à Thieu



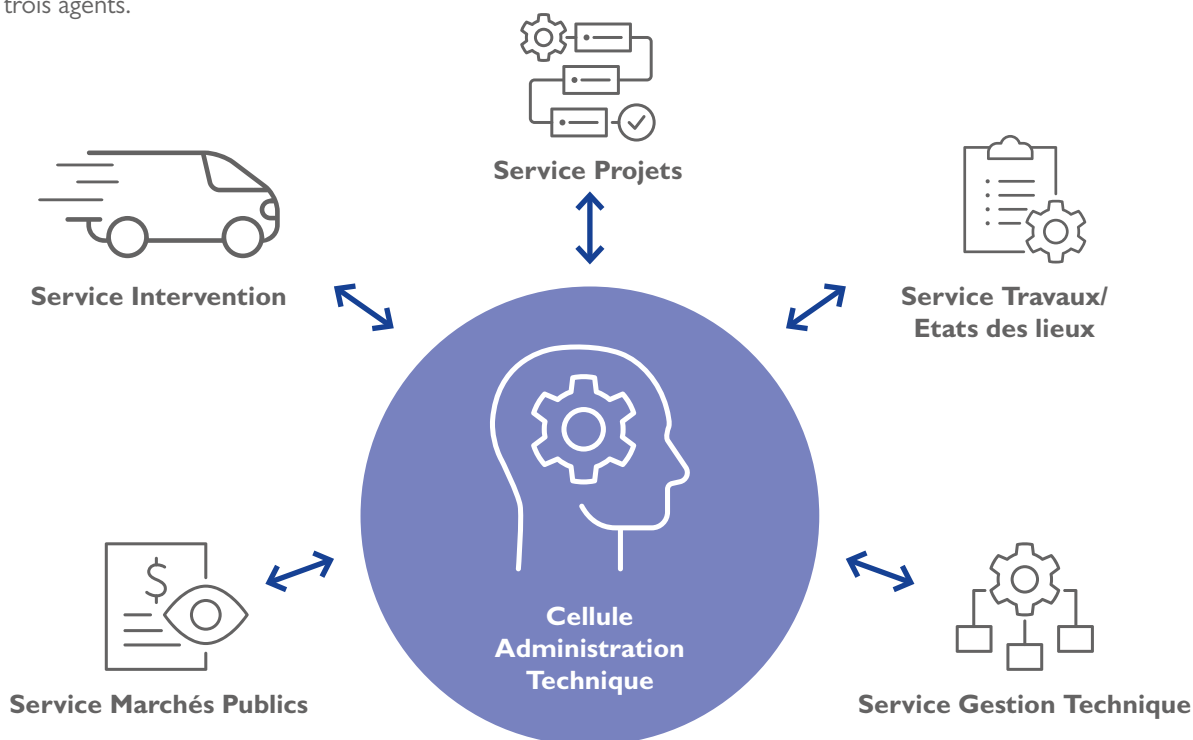
Gestion immobilière

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2025



La Cellule administration technique

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



Ses missions

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

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

Parallèlement, la cellule assure les tâches suivantes :

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

Bilan des activités

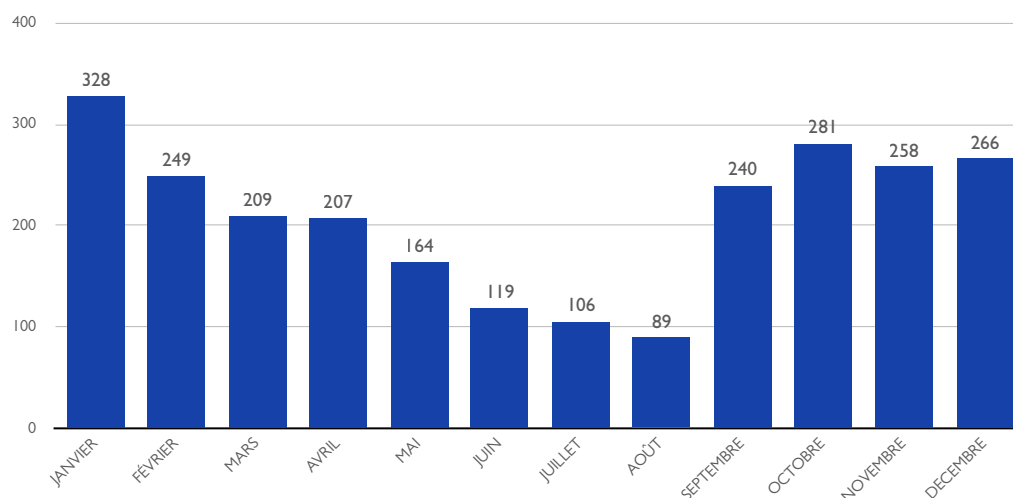
Les statistiques des demandes techniques en 2025 figurent ci-dessous :

Répartition des demandes en 2025 par service

Mois \ Services	INTERVENTIONS	GESTION TECHNIQUE	TRAVAUX/EDL	TOTAL
JANVIER	485	98	51	634
FEVRIER	401	79	43	523
MARS	307	112	47	466
AVRIL	324	105	31	460
MAI	314	87	62	463
JUIN	296	115	64	475
JUILLET	348	98	42	488
AOUT	294	83	44	421
SEPTEMBRE	351	101	40	492
OCTOBRE	363	83	60	506
NOVEMBRE	349	102	48	499
DECEMBRE	365	58	39	462
TOTAUX	4197	1121	571	5889

A ces **5889 demandes** encodées par la cellule en 2025, viennent s'adjoindre les **2516 demandes** de dépannage chauffage qui nous sont communiquées via le n°vert 0800/98.955. En effet, la cellule réceptionne, diagnostique et encode les demandes « chauffage » dans la base de données commune « Aigles ». Cette méthodologie de travail permet l'envoi instantané de la demande au prestataire externe chargé de l'entretien et du dépannage des appareils de chauffe sur l'ensemble du patrimoine. Suite à ces envois, la cellule s'assure également que chaque demande soit menée à son terme.

Evolution des demandes de dépannage chauffage et eau chaude sanitaire en 2025



Pour l'année 2025, près de 8405 demandes ont été prises en charge via la cellule « administration technique ».

Bilan 2025 - Service intervention

I. Les missions du service.

I.1 Évolution des missions et des procédures

Dans un processus continue de développement, le Service Intervention fait évoluer ses procédures ainsi que ses missions, avec pour objectif principal de prioriser les interventions dans les logements occupés.

Cette orientation stratégique permet :

- D'améliorer significativement la qualité du service rendu aux locataires ;
- De réaliser des diagnostics plus pertinents et plus précis ;
- D'assurer une résolution plus rapide des problématiques rencontrées.

Grâce à cette approche, les interventions sont mieux ciblées et plus efficaces, ce qui contribue à une gestion optimisée des demandes.

Optimisation des diagnostics et des modes d'intervention

Le renforcement de la qualité des diagnostics constitue un levier essentiel dans l'optimisation des interventions. Il permet aujourd'hui de déterminer avec davantage de fiabilité :

- si une intervention peut être assurée par les équipes internes ;
- ou si le recours à une entreprise extérieure est nécessaire.

Dans ce cadre, le service s'appuie sur les marchés stocks développés au fil des années, lesquels offrent plusieurs avantages :

- une réactivité accrue dans la prise en charge des demandes ;
- une sélection appropriée des prestataires selon la nature des travaux ;
- une meilleure maîtrise des coûts et des délais d'exécution.

Cette organisation contribue à une utilisation rationnelle des ressources et à l'efficacité globale du service

I.2 Missions complémentaires dans les parties communes

En parallèle des interventions en logements, le service poursuit ses missions d'entretien dans les parties communes, notamment :

- Le débouchage et le curage des réseaux d'égouttage ;
- Le nettoyage de certaines toitures de blocs d'appartements ;
- Diverses interventions techniques nécessaires au maintien en bon état du patrimoine.

Ces actions contribuent à la durabilité des infrastructures et au confort global des occupants.

I.3 Organisation de l'encadrement

L'équipe d'encadrement du Service Intervention est structurée comme suit :

- Un responsable de service ;
- Un responsable de service adjoint, chargé principalement du suivi des dossiers sinistres, de la gestion administrative liée aux interventions et de la gestion de la flotte de véhicules ;
- Un brigadier ;
- Une planificatrice.

Cette organisation permet une gestion efficiente des interventions, tant sur le plan opérationnel qu'administratif.

1.4 Composition de la régie ouvrière

La régie ouvrière est organisée en cinq secteurs d'activité :

- Menuiserie : 3 agents
- Plomberie : 3 agents
- Maçonnerie : 4 agents
- Électricité : 1 agent
- Toiture : 1 agent, assisté d'un travailleur sous statut « article 60 »

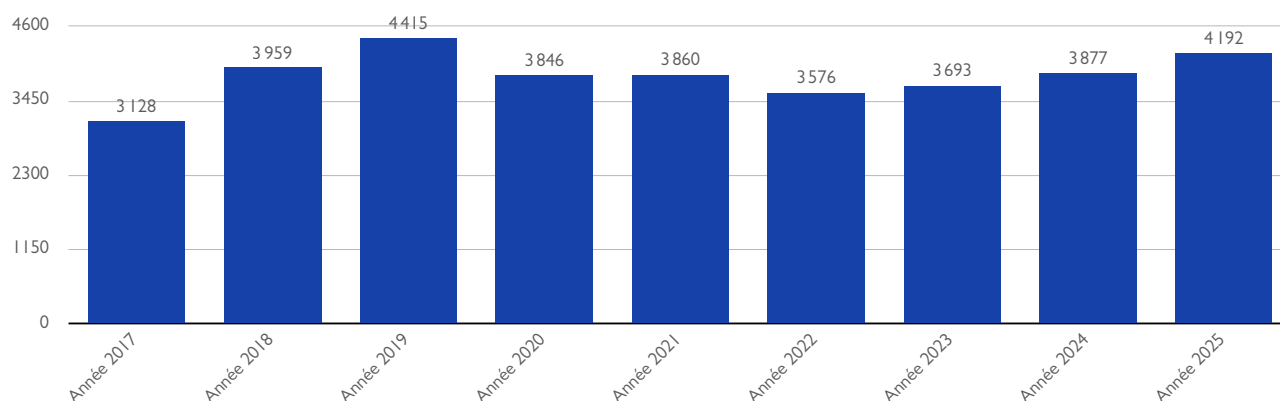
Cette structuration garantit une couverture complète des besoins techniques et une capacité d'intervention polyvalente.

2. Les demandes et bons d'interventions

L'activité du service est principalement liée aux demandes d'interventions issues de nos locataires, voir, de temps à autre, d'autres services de la société. S'il y a lieu d'y donner suite, un ou plusieurs bons d'interventions sont créés.

Pour l'année 2025, ce sont **4192 demandes d'interventions** qui ont été adressées au service.

2.1 Evolutions des demandes d'interventions



Nous constatons, pour l'année écoulée, une augmentation d'environ 8 % du nombre de demandes d'intervention par rapport à l'exercice précédent.

Ces interventions ont concerné 2 299 logements, ainsi que 133 immeubles et sites.

3. Les bons d'interventions

Il existe deux types de bons d'interventions :

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

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

Pour l'année 2025, **4954** bons d'interventions ont été adressés à l'interne et **716** bons à destination de l'externe soit un total de **5670** bons.

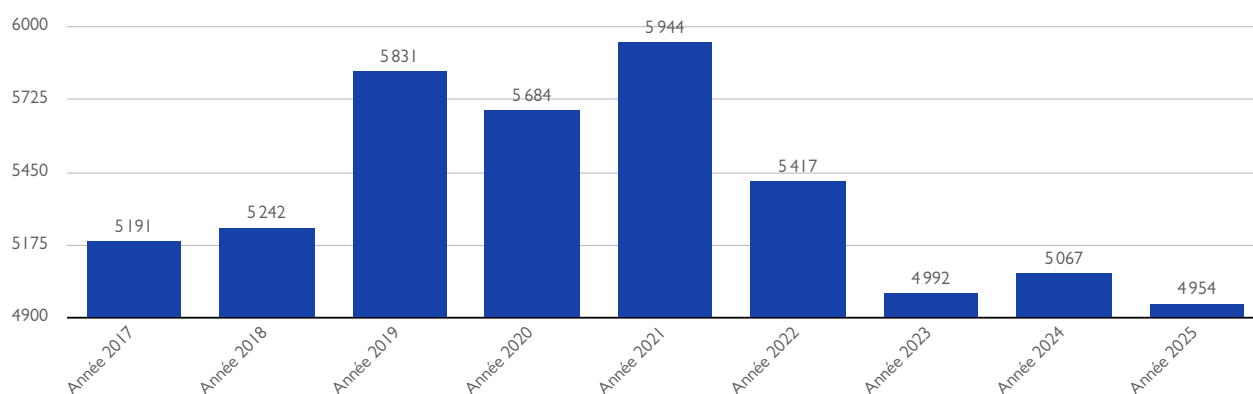
3.1 Les bons d'interventions internes

Créés principalement par la gestion administrative, ces bons sont ensuite analysés par la partie administrative du service qui en assure la pertinence et la mise au planning vers les divers ouvriers pour leur prise en charge.

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 prestation dont l'existence est due à des erreurs d'encodage, la création de doublon (bon ayant la même finalité mais décrit autrement), des solutions apportées sans visite (dépannage par téléphone), ou dont les réparations ont déjà été faites par le locataire à l'arrivée de notre technicien.
- Les bons pour prestation par les agents techniques du bureau (visites du brigadier, visites d'autres agents techniques dans le cadre de la gestion des dossiers ouverts en sinistre, ou encore pour des problèmes importants et récurrents en humidité).
-

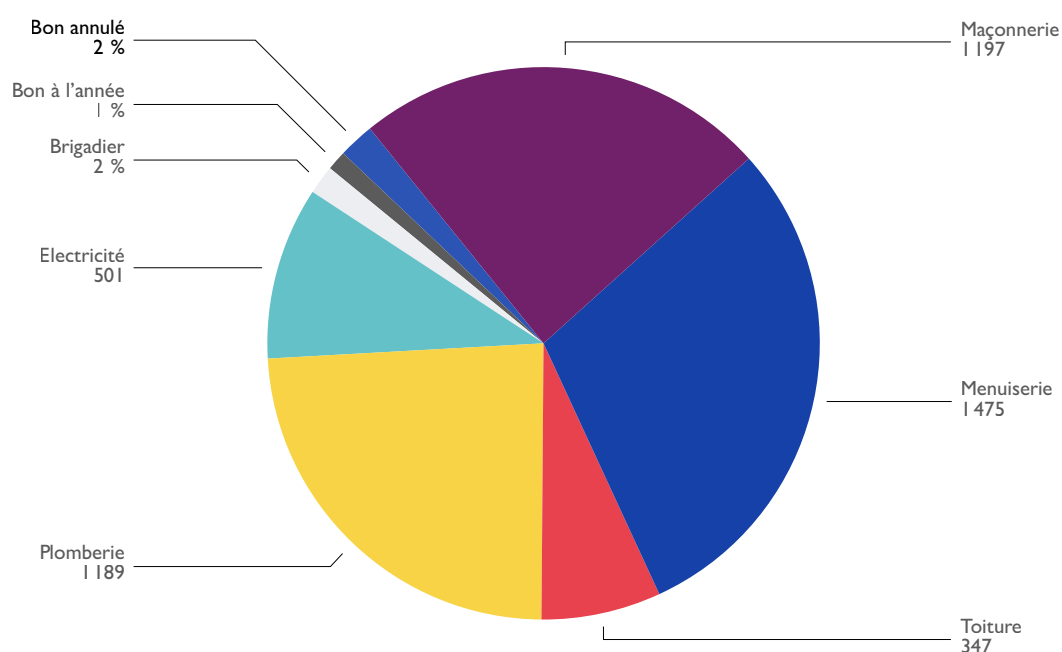
3.1.1 Evolution des bons d'interventions internes



Nous constatons une légère diminution des bons d'interventions malgré la légère augmentation du nombre de demandes

3.1.2 Répartition des bons internes

Secteur Maçonnerie	Secteur Menuiserie	Secteur Toiture	Secteur Plomberie	Secteur Electricité	Visite Brigadier	Bons à l'année	Bon annulé	Total des bons
1197	1475	347	1189	501	84	57	104	4954

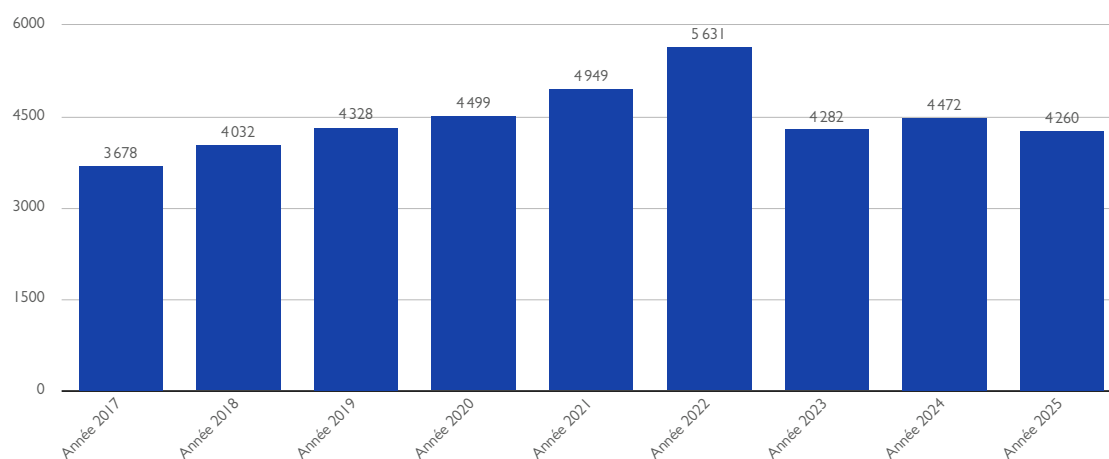


3.1.3 Evolution des bons par secteur d'activité au fil du temps

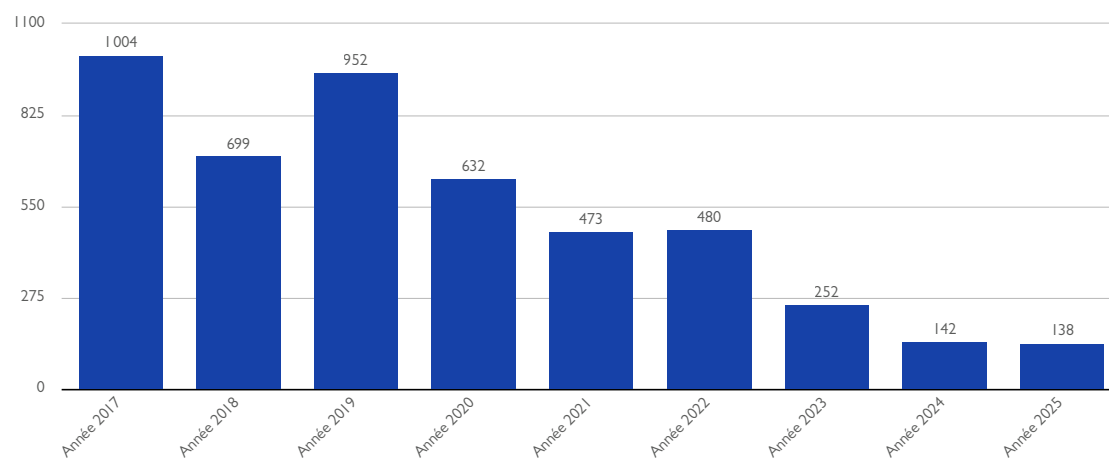
Nombre de bons par secteurs	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2024
1 MACONNERIE	1214	1157	1356	1262	1262	981	1062	1158	1197
2 MENUISERIE	1585	1503	1658	1646	1646	1549	1400	1384	1475
3 TOITURE	0	301	489	598	598	1014	473	356	347
4 PLOMBERIE	1530	1457	1330	1318	1318	1367	1099	1171	1189
5 ELECTRICITE	807	805	975	831	831	1461	731	698	501
TOTAL	5136	5223	5808	5655	5655	6372	4765	4469	4954

3.1.4 Répartition des bons par statut d'occupation depuis 2017

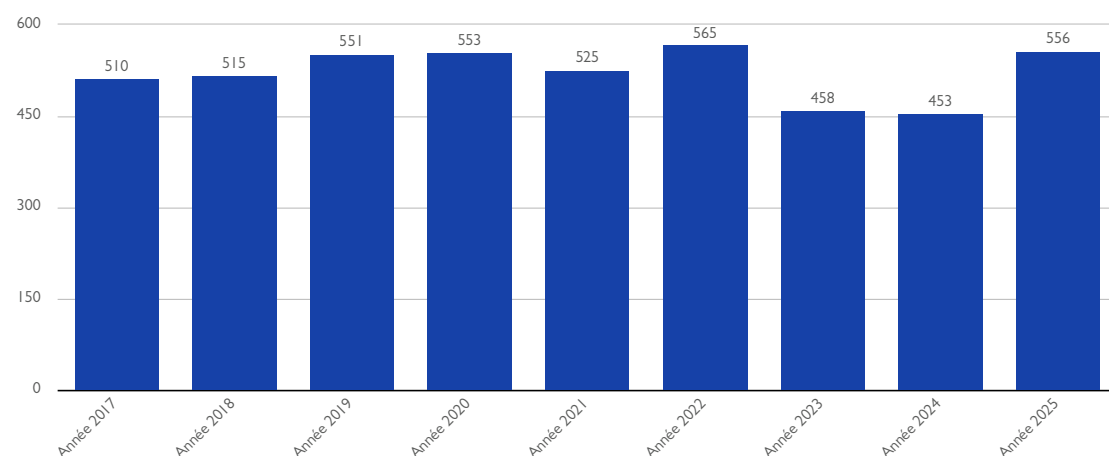
Dans les logements occupés



Dans les logements inoccupés



Dans les communs



On constate une augmentation de +/- 20% des interventions dans les communs. La cause principale est la réalisation des schémas d'égouttage dans les blocs

3.1.5 Les délais d'interventions

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

3.4.1 Tableau comparatif des délais d'intervention par secteur

Type de statut	Secteur Maçonnerie	Secteur Menuiserie	Secteur Toiture	Secteur Plomberie	Secteur Electricité	Moyenne
COMMUN	18	27	29	12	30	23
INOCCUPE	60	14	17	41	33	33
OCCUPE	24	19	19	11	18	18

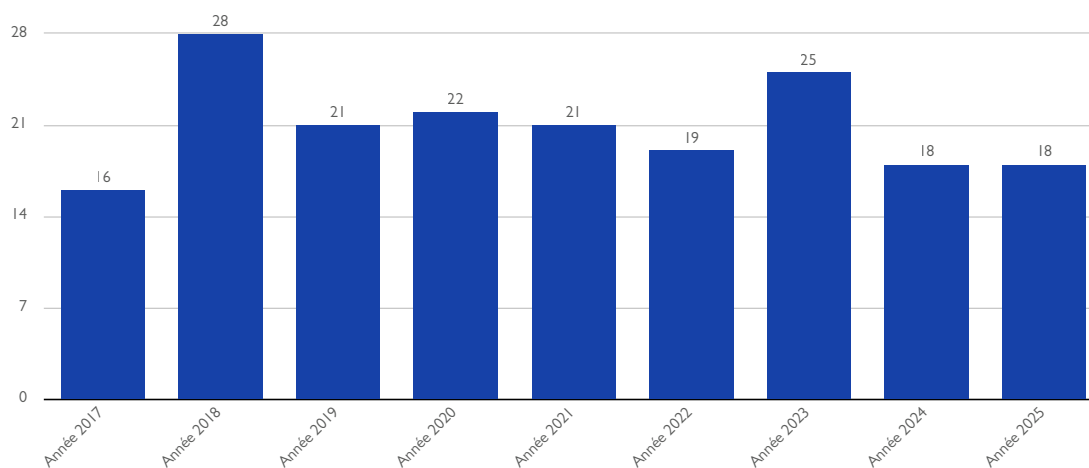
En logement occupé, le délai d'intervention est surtout influencé par :

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

Dans une logique d'amélioration continue, le service intervention a fait le choix stratégique de prioriser les interventions en logements occupés.

Il est dès lors pertinent d'évaluer, sur plusieurs années, si cette orientation se traduit par une maîtrise des délais d'intervention.

Délais d'Interventions en logements occupés en jours ouvrables - Moyenne des délais depuis 2017



Les résultats récents confirment la pertinence des orientations adoptées par le Service Intervention, tout en mettant en évidence la nécessité de poursuivre les efforts engagés en matière de planification, d'anticipation des besoins en fournitures et de coordination avec les locataires

3.1.6 Les dépenses liées aux bons d'interventions

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

Type de statut	Maçonnerie	Menuiserie	Toiture	Plomberie	Electricité	Brigadier	Bon à l'année*	Total Général
COMMUN	24.766,55 €	25.141,56 €	7.362,62 €	9.020,92 €	6.369,43 €	17,99 €	70.297,34 €	142.976,41€
INOCCUPE	3.510,72 €	7.142,29 €	1.167,12 €	1.436,66 €	292,10 €	0,00 €		13.548,89 €
OCCUPE	124.616,35 €	117.462,73 €	28.091,23 €	154.507,22 €	40.693,92 €	2.457,28 €		467.828,73€
Total général	152.893,62 €	149.746,58 €	36.620,97 €	164.964,80 €	47.355,45 €	2.475,27 €	70.297,34€	624.354,03€

3.1.6.2 Comparaison des dépenses totales avec les années précédentes

	Année 2017	Année 2018	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022	Année 2023	Année 2024	Année 2025
Montant	579.119,73 €	629.975,06 €	626.966,47 €	851.221,82 €	641.203,50 €	634.280,36 €	637.690,93 €	595.797,88 €	624.354,03€
Nbre de bons interne	5136	5223	5808	5655	5984	6372	4765	4996	4954
Moyenne/bon	112,76€	120,62€	107,95€	150,53€	107,15€	99,54€	133,83€	119,25€	126,03€

3.1.7 Bon restés ouvert en 2024

Comme chaque année, il existe toujours un reliquat de bons issu de l'année précédente qui se clôture. Pour l'année 2025, nous avons clôturé 303 pour un montant de 69.222.33€

Type de statut	Maçonnerie	Menuiserie	Toiture	Plomberie	Electricité	Brigadier	Total Général
COMMUN	2	6	13	1	7	1	30
INOCCUPE	1	1	2	2		1	7
OCCUPE	83	48	24	67	39	5	266
Total général	86	55	39	70	46	7	303

Type de statut	Maçonnerie	Menuiserie	Toiture	Plomberie	Electricité	Brigadier	Total Général
COMMUN	27,68 €	1.676,38 €	4.608,22 €	226,90 €	10.344,70 €	0,00 €	16.883,88 €
INOCCUPE	227,03 €	0,00 €	382,01 €	205,26 €		0,00 €	814,30 €
OCCUPE	16.998,66 €	8.312,85 €	5.798,88 €	12.598,54 €	7.503,87 €	311,35 €	51.524,15 €
Total général	17.253,37 €	9.989,23 €	10.789,11 €	13.030,70 €	17.848,57 €	311,35 €	69.222,33 €

3.1.8 Bon non clôturés en 2025

Généralement ces bons sont ceux créés courant du mois de décembre, il est donc fort logique que ceux-ci ne peuvent pas être clôturés avant la fin de l'année.

Type de statut	A replanifier	A valider par brigadier	Avis de passage	Pièces en commande	Planifié	Terminé	RDV confirmé	Bon annulé	Total général
COMMUN	1		1	1	1	538		14	556
INOCCUPE			3		2	129		4	138
OCCUPE		2	55	5	21	3970	2	205	4260
Total général	1	2	59	6	24	4637	2	223	4954

3.1.9 Conclusions sur les bons d'interventions dit « interne »

L'année 2025 s'inscrit dans la continuité des exercices précédents, avec une activité globalement stable, tant en volume d'interventions qu'en niveau de dépenses. Malgré une augmentation d'environ 8 % des demandes, le service a su maintenir un équilibre opérationnel, traduisant une organisation solide et des procédures maîtrisées.

La stratégie mise en place depuis plusieurs années, consistant à prioriser les interventions dans les logements occupés, démontre toute sa pertinence. Elle permet de garantir un niveau de service élevé pour les locataires, tout en maintenant des délais d'intervention maîtrisés, inférieurs à l'objectif fixé de 20 jours ouvrables.

L'amélioration continue des diagnostics constitue également un levier majeur de performance. Elle favorise une orientation plus directe des interventions entre régie interne et sous-traitance, contribuant ainsi à une meilleure gestion des ressources, des coûts et des délais.

L'année 2025 a toutefois été marquée par certaines spécificités, notamment l'augmentation des interventions dans les parties communes, liée à des actions structurantes telles que le cadastre des réseaux d'égouttage. Ce type d'initiative, bien que générant une charge de travail ponctuelle, participe à une gestion plus durable et anticipative du patrimoine.

Sur le plan financier, les dépenses restent maîtrisées et cohérentes avec le niveau d'activité observé. La majorité des moyens est logiquement concentrée sur les logements occupés, en cohérence avec les orientations stratégiques du service.

Enfin, les perspectives pour 2026 laissent entrevoir une stabilité de l'activité, avec un volume attendu d'environ 5 000 bons d'intervention.

4. Bilan des commandes aux entreprises

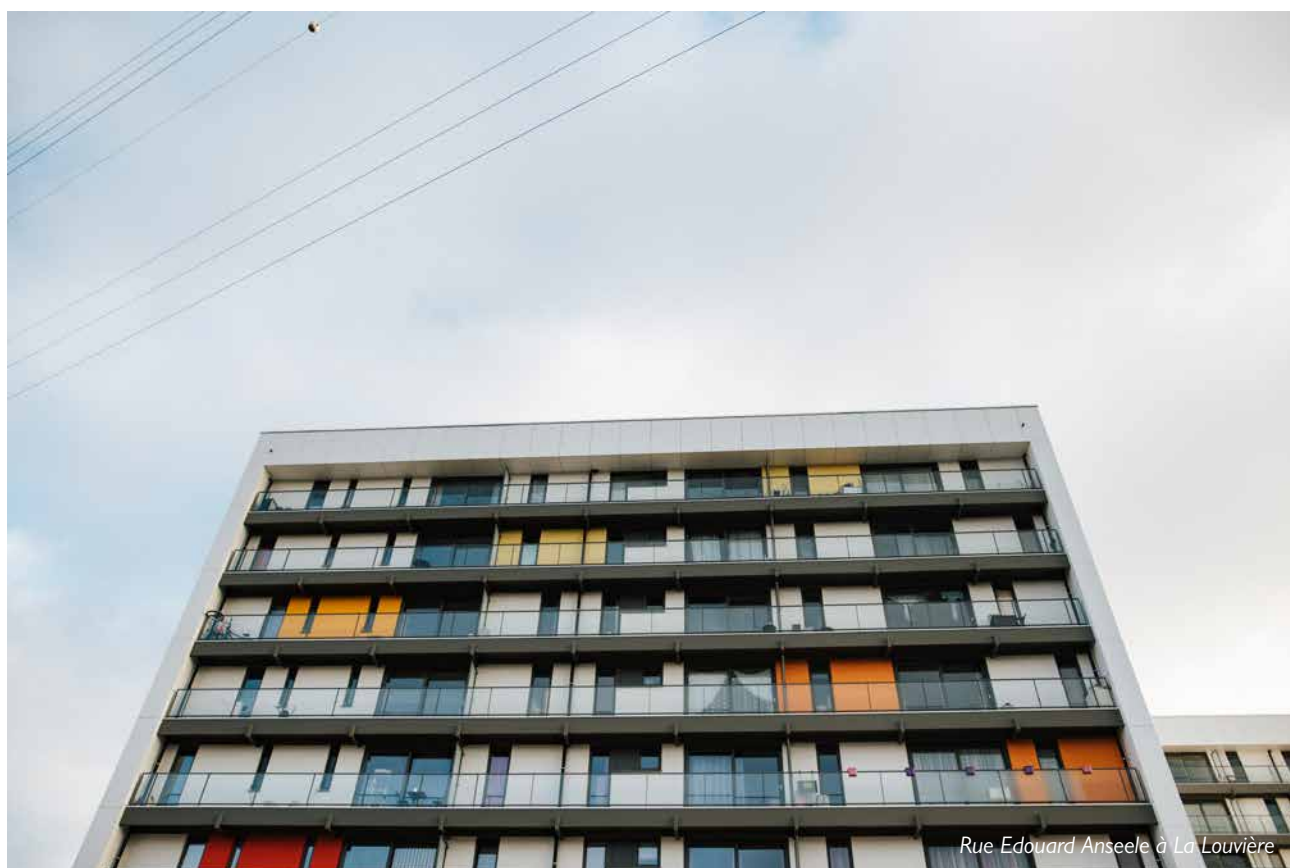
Lorsque les réparations requièrent une mobilisation trop importante de la régie interne, ou lorsque les travaux nécessitent des techniques ou des matériaux qui ne sont pas disponibles en interne, le recours à des entreprises externes est privilégié, via les marchés stocks « travaux ».

4.1 Nombre de commandes par marché

Type de marché stocks	Commande y compris régularisation	Commande terminée	Commande facturée	Montant commandé	Montant facturé
Traitement des nuisibles	2	2	2	375,10 €	90,75 €
Intervention électrique	127	127	127	14.070,28 €	13.839,73 €
Réparation aux enduits de Façades	5	5	5	5.974,86 €	4.836,16 €
Rénovations des Abords	59	59	58	237.866,16 €	228.590,05 €
Remplacement de mobiliers de cuisine	34	33	33	39.391,64 €	31.158,66 €
Préservation logement	10	10	10	7.229,09 €	7.229,09 €
Réparations aux toitures	100	99	99	67.758,38 €	68.795,32 €
Réparation sanitaire	58	54	49	86.826,06 €	79.786,66 €
Remplacement porte de garage	38	34	34	36.210,70 €	43.030,20 €
Nettoyage logement	1	1	1	641,30 €	641,30 €
Organisme de contrôle des installations électriques	1	1	1	175,00 €	175,00 €
Traitement hydrofuge des façades	8	8	8	33.910,84 €	31.921,16 €
RIONED	0	0	0	0,00 €	0,00 €
Remplacement de menuiserie	4	4	4	8.644,00 €	8.644,00 €
Rénovation intérieure suite sinistre	2	2	2	33.108,83 €	33.108,82 €
Réparation et entretiens véhicule de la régie	17	17	17	6.757,85 €	5.687,00 €
Réparation aux enduits et revêtement de sols	27	23	23	43.649,12 €	30.946,63 €
Intervention électrique 2ème prestataire	33	33	15	8.143,46 €	639,98 €
Traitement des déchets	36	36	36	23.589,02 €	21.652,97 €
Intervention curage et débouchage	124	124	124	32.063,79 €	32.654,29 €
Remplacement de vitrage	49	49	49	9.902,52 €	9.814,18 €
Total général	735	721	697	696.288,00 €	653.241,95 €

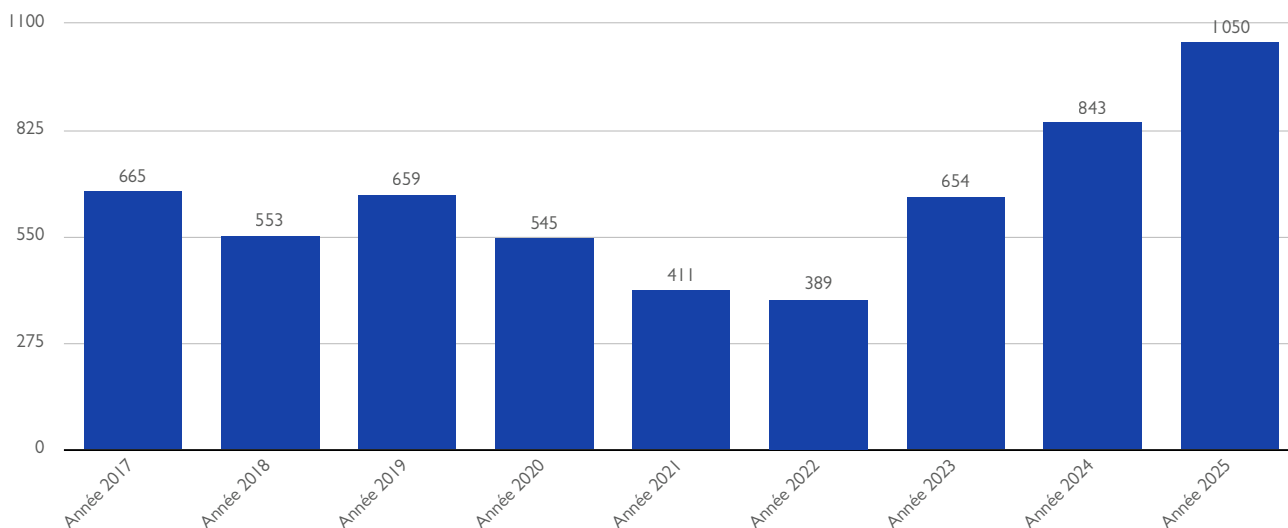
4.2 Evolution des commandes et devis ainsi que les dépenses liées

ANNEES	Nombre de commandes et devis	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€
2024	975	710.738,83 €
2025	1050	696.288,00 €



Rue Edouard Anseele à La Louvière

4.3 Graphique de l'évolution des commandes et devis au fil des années



Constat

Par rapport à l'année 2024, on observe une augmentation d'environ 20% du nombre de devis et commande en revanche on observe aussi une légère diminution des dépenses d'environ 2%.

L'augmentation du nombre de bons et devis s'explique notamment :

- un recours nettement accru à la sous-traitance pour les interventions en électricité, consécutif au départ à la pension de l'un des deux électriciens de la régie ;
- Le recours au marché rénovation intérieur suite sinistre

Même si financièrement cela ne se voit pas, il faut savoir que les dépenses liées :

- A la rénovation des abords a été augmentée de près de 46.000€ à la suite de la réalisation de travaux de plus grande envergure.
- Les dépenses consacrées à la rénovation des toitures ont diminué d'environ 57 000 €, alors même que le nombre de commandes est passé de 230 en 2024 à 100 en 2025, ce qui témoigne de la résorption d'un passif antérieur.
- Au recours au marché de rénovation intérieure à la suite de sinistres a augmenté de manière significative, avec un nombre de commandes passant de **5 à 27**, pour un impact budgétaire supplémentaire d'environ **27 000 €**. Cette évolution s'explique par une utilisation plus pertinente et mieux ciblée de ce marché.
-

5. La partie liée au sinistre

Le service Intervention ayant repris dans ses attributions, depuis le 01/01/2024, la partie assurance liée aux sinistres dans les logements, il nous est désormais possible de fournir, à partir de cette année, un bilan plus précis concernant cette partie d'activité. Pour cette première analyse, nous reprendrons également les chiffres de l'année 2024.

Année 2024

Référence	Commune	Adresse	Date sinistre	Type d'assurance	Type sinistre	PV établi	Montant total des travaux par entreprise TVAC	Montant total à recevoir TVAC + Pl. Si négatif charge CH	Sommes reçue assureur		Perte/Boni	Statut du dossier
									Date	Montant		
2024												
2024-01	Trivières	Rue Baron De Wolff n° 20	14-11-23	Police Incendie	Eau	OUI	456,64 €	159,76 €	20-02-24	605,26 €	-445,50 €	Ciôturer
2024-02	La Hestre	Cité de la Briqueterie n° 5 - Garage	20-08-23	Police Incendie	Heurt véhicule	OUI	3.129,12 €	3.100,96 €	11-07-24	3.100,96 €	0,00 €	Ciôturer
2024-03	Strépy-Bracquegnies	Rue J. Wauters n° 98 à 110	16-02-24	Police RCG	Gaz	NON	0,00 €	3.706,00 €	29-12-25	840,00 €	2.866,00 €	Ciôturer
2024-04	La Hestre	Cité Parc de Bellecourt n° 14	22-02-24	Police Incendie	Tempête	NON	13.445,04 €	14.443,41 €	10-09-24	14.444,29 €	-0,88 €	Ciôturer
2024-05	Bois d'Haine	Venelle du Chaudeau n° 35	22-02-24	Police Incendie	Tempête	NON	8.149,28 €	8.617,98 €	06-09-24	8.617,98 €	0,00 €	Ciôturer
2024-06	Fayt-Lez-Manage	Cité de la Corderie n° 30 A-B	15-01-24	Police Incendie	Eau	OUI	2.553,79 €	2.464,62 €	20-11-24	2.464,62 €	0,00 €	Ciôturer
2024-07	Trivières	Rue Defuisseaux n° 19-20-21-22	13-03-24	Police Incendie	Incendie	OUI	12.712,16 €	13.634,66 €	30-12-24	13.634,66 €	0,00 €	Ciôturer
2024-08	St Vaast	Rue du Foyer n° 2	30-03-24	Police Incendie	Incendie	NON	6.592,14 €	6.901,00 €	30-12-24	6.901,00 €	0,00 €	Ciôturer
2024-09	La Louvière	Rue E. Pottier n° 27/017-018	15-03-24	Police Incendie	Dégâts des eaux	OUI	456,66 €	153,62 €	20-05-24	153,62 €	0,00 €	Ciôturer
2024-10	La Louvière	Cité du Bocage 100/ 039	23-02-24	Police Incendie	Dégâts des eaux	NON	3.392,00 €	3.804,21 €	03-12-24	3.804,21 €	0,00 €	Ciôturer
2024-11	Bois d'Haine	Av. de la Libération n° 44	17-04-24	Police incendie	Dégâts des eaux	NON	492,90 €	191,57 €	14-02-25	191,57 €	0,00 €	Ciôturer
2024-12	Fayt-Lez-Manage	Rue Trigaux n° 194	24-04-24	Police incendie	Dégâts des eaux	NON	572,23 €	278,88 €	28-06-24	279,40 €	-0,52 €	Ciôturer
2024-13	Houdeng-Goegnies	Rue de Coquelicots 39	24-05-24	Police incendie	Heurt véhicule	OUI	1.226,17 €	923,48 €	27-06-24	923,48 €	0,00 €	Ciôturer
2024-14	Maurage	Rue de Sicile 21-23	08-01-24	Police Incendie	Dégâts des eaux	NON	1.369,66 €	1.162,08 €	28-06-24	1.162,08 €	0,00 €	Ciôturer
2024-15	Houdeng-Aimeries	Rue des Forsythias 17	08-06-24	Police Incendie	Incendie	OUI	7.420,00 €	8.231,77 €	23-03-26	7.811,77 €	420,00 €	Ciôturer
2024-16	Haine St Pierre	Rue de Conza 68	11-06-24	Police incendie	Dégâts des eaux	NON	2.362,90 €	2.248,96 €	14-02-25	2.248,96 €	0,00 €	Ciôturer
2024-17	La Louvière	Rue E.Anseele, 109-03	10-08-24	Police incendie	Dégâts des eaux	NON	758,70 €	541,42 €	10-01-25	541,42 €	0,00 €	Ciôturer
2024-18	La Louvière	Rue Camille Deberghe 76	25-09-24	Police incendie	Incendie	OUI	5.830,00 €	6.363,62 €	25-02-25	6.363,62 €	0,00 €	Ciôturer
2024-19	La Hestre	Cité parc Bellecourt 111	29-10-24	Police incendie	Vandalisme	OUI	6.610,94 €	6.920,29 €	21-03-25	6.920,29 €	0,00 €	Ciôturer
2024-20	Saint Vaast	Rue des crampons	23-10-24	Police RCG	0,00 €	NON	1.764,90 €	2.014,65 €	01-10-25	2.014,65 €	0,00 €	Ciôturer
2024-21	Manage	rue du pré sergent 17	06-11-24	Police Incendie	Incendie	OUI	28.696,33 €	33.642,72 €	06-02-26	33.805,15 €	-162,43 €	Ciôturer
2024-22	Houdeng	Rue de Bois du Luc 101	07-11-24	Police Incendie	Dégâts des eaux	NON	3.363,91 €	3.297,82 €	07-04-25	3.313,95 €	305,18 €	Ciôturer
2024-23	La Hestre	rue Cité parc Nazareth, 24	08-11-24	Police Incendie	Heurt véhicule	NON	1.238,21 €	931,49 €	17-03-25	1.252,80 €	0,00 €	Ciôturer
2024-24	Saint Vaast	Rue Albert Dufrane 40	04-11-24	Police RCG	Dégâts des eaux	NON	0,00 €				0,00 €	Ciôturer
2024-25	La Louvière	Rue Alexandre André 4	10-10-24	Police Incendie	Dégâts des eaux	NON	0,00 €				0,00 €	Ciôturer
							112.593,67 €	123.734,96 €		121.395,74 €	2.981,84 €	

Année 2025

Référence	Commune	Adresse	Date sinistre	Type d'assurance	Type sinistre	PV établi	Montant total des travaux par entreprise TVAc	Montant total à recevoir TVAC + PI. Si négatif charge CH	Sommes reçue assureur		Perte/Boni	Statut du dossier	Récupération montant Franchise
									Date	Montant			
						2025							
2025-01	Manage	Cité Parc Bois Robert 78	06-09-24	Police Incendie	Dégâts des eaux	NON	4.888,72 €	4.719,70 €	09-07-25	4.719,70 €	0,00 €	Clôturer	NON
2025-02	Haine St Pierre	Rue Emile Cambier 9	16-01-25	Police Incendie	Heurt véhicule	NON	1.206,28 €	978,97 €	17-11-25	978,97 €	0,00 €	Clôturer	NON
2025-03	Strepv bracquenies	Cité plein air 25	14-06-24	Police Incendie	Dégâts des eaux	NON	1.836,45 €	1.710,56 €	03-02-26	1.767,27 €	261,68 €	En cours	NON
2025-04	Fayt-Lez-Manage	Rue Bal Blanc 7 /101	26-11-24	Police Incendie	Dégâts des eaux	NON	898,88 €	579,36 €	17-02-25	579,36 €	0,00 €	Clôturer	NON
2025-05	La Louvière	Rue E. Pottier n° 25/013	13-01-25	Police Incendie	Dégâts des eaux	NON	1.159,56 €	847,86 €	12-06-25	847,86 €	0,00 €	Clôturer	NON
2025-06	Houdeng Goegnies	Rue des bleuets 3	13-01-25	Police Incendie	Autre	NON	0,00 €				0,00 €	Clôturer	NON
2025-07	Haine St Pierre	Rue de Naples 18	19-02-25	Police RCG	Autre	NON	0,00 €	0,00 €	00-01-00	0,00 €	0,00 €	Clôturer	NON
2025-08	Manage	Cité Parc bois de Hameau 11	18-09-24	Police Incendie	Dégâts des eaux	NON	4.770,00 €	4.745,00 €	28-11-25	4.759,85 €	-14,85 €	Clôturer	NON
2025-09	Maurage	Rue de France 50	07-03-25	Police Incendie	Incendie	OUI	0,00 €				0,00 €	Clôturer	NON
2025-10	Saint Vaast	Rue des crampons 30-6	09-02-25	Police Incendie	Dégâts des eaux	NON	0,00 €				0,00 €	Clôturer	NON
2025-11	Houdeng Goegnies	Rue d'Irlande 30	27-04-25	Police Incendie	Incendie	NON	910,35 €	576,64 €		576,64 €	0,00 €	Clôturer	NON
2025-12	Saint Vaast	Rue du château d'eau 24	30-04-25	Police Incendie	Incendie	OUI	0,00 €	442,20 €	26-09-25	442,20 €	0,00 €	Clôturer	NON
2025-13	La Louvière	Cité du Bocage 43	05-05-25	Police Incendie	Incendie	NON	42.308,15 €	51.832,90 €	24-02-26	50.801,42 €	1.356,79 €	Clôturer	NON
2025-14	La Hestre	Rue de la briqueterie 41	23-05-25	Police Incendie	Dégâts des eaux	NON	0,00 €				0,00 €	Clôturer	NON
2025-15	La Louvière	Rue Lemonnier	07-01-25	Police Incendie	Heurt véhicule	NON	5.372,08 €	6.283,63 €	26-01-26	5.219,35 €	1.387,42 €	En cours	NON
2025-16	La Louvière	Rue E. Anseele 109/10	01-07-25	Police Incendie	Incendie	OUI	2.472,80 €	2.361,57 €		2.361,77 €	-0,20 €	Clôturer	NON
2025-17	La Louvière	Cité beau site 31	18-04-25	Police Incendie	Heurt véhicule	NON	1.376,41 €	1.067,53 €	21-10-25	1.067,53 €	0,00 €	Clôturer	NON
2025-18	Houdeng Goegnies	Rue des Jacinthes 8	04-07-25	Police Incendie	Incendie	NON	1.045,51 €	367,90 €	17-11-25	367,90 €	651,88 €	En cours	NON
2025-19	La Hestre	Cité parc de Bellecourt 117	18-08-25	Police Incendie	Heurt véhicule	NON	6.307,00 €	6.184,71 €	14-01-26	6.512,25 €	0,00 €	En cours	NON
2025-20	Strepv bracquenies	Rue d'acadie 10	28-08-25	Police Incendie	Dégâts des eaux	NON	2.430,05 €	2.299,01 €	30-01-26	2.161,46 €	137,55 €	En cours	NON
2025-21	Houdeng Aimeries	Rue Genival 33	00-01-00	Police RCG	Autre	NON	0,00 €				0,00 €	En cours	NON
2025-22	Trivières	Rue de Alliés 7	28-10-25	Police Incendie	Dégâts des eaux	NON	570,79 €	592,32 €	03-12-25	592,33 €	-0,01 €	Clôturer	NON
							77.553,02 €	85.589,86 €	643.457,00 €	83.755,86 €	3.780,26 €		

Soit :

- 25 sinistres pour l'année 2024 pour un montant des dégâts chiffrés à 112.593,67€ et un montant de 123.734,96 récupéré
- 22 sinistres pour l'année 2025 pour un montant des dégâts chiffrés à 77.553,02€ et un montant de 85.589,86 récupéré

6. Quelques autres chiffres

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

Commune	Nombre de logement	Nombre de bon d'intervention Interne et Externe	Montant des commandes	% des bons d'intervention	% des dépenses	% de logement du patrimoine
7070 THIEU	145	128	34.994,16 €	2	3	3
7100 HAINE-SAINT-PAUL	218	168	21.716,36 €	3	2	4
7100 HAINE-SAINT-PIERRE	261	227	37.376,50 €	4	3	5
7100 LA LOUVIERE	952	1184	296.445,96 €	20	25	17
7100 SAINT-VAAST	484	590	96.613,95 €	10	8	9
7100 TRIVIERES	233	289	62.563,86 €	5	5	4
7110 BOUSSOIT	96	113	68.007,45 €	2	6	2
7110 HOUDENG-AIMERIES	485	521	108.423,87 €	9	9	9
7110 HOUDENG-GOEGNIES	357	254	33.574,13 €	4	3	7
7110 MAURAGE	489	459	79.162,85 €	8	7	9
7110 STREPY-BRACQUEGNIES	332	469	58.608,77 €	8	5	6
7170 BOIS-D'HAINE	180	218	34.961,81 €	4	3	3
7170 FAYT-LEZ-MANAGE	487	526	77.925,00 €	9	6	9
7170 LA HESTRE	459	428	78.813,60 €	7	7	8
7170 MANAGE	308	333	116.829,54 €	6	10	6
TOTAL	5486	5907	1206.017,81 €	100	100	100

7. Résultats sur le objectifs poursuivis pour 2025

7.1 Satisfaction client

Communication continue en vue d'informer les locataires du suivi de leur demande soit via sms dont il est encore impossible de quantifier le nombre pour le service ainsi que l'envoi de 178 courriers

7.2 Pérennité du service

Fin 2025 a vu le départ en pension d'un collaborateur au service menuiserie dont le poste ne sera pas non plus renouvelé.

8. Conclusions

L'évolution du Service Intervention au cours des dernières années démontre une volonté claire d'améliorer la qualité du service rendu, en mettant l'accent sur la réactivité, la précision des diagnostics et l'efficacité des interventions.

Cette dynamique, soutenue par une organisation structurée et des outils adaptés, permet au service de répondre de manière optimale aux besoins des locataires et aux exigences de gestion du patrimoine.

Les résultats récents confirment la pertinence des orientations prises, tout en soulignant l'importance de poursuivre les efforts en matière de planification, d'anticipation des fournitures et de coordination avec les locataires.

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 :

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

→ La maintenance technique des installations et des espaces collectifs :

- ◆ Les installations individuelles et collectives des appareils « chauffage et production d'eau chaude » ;
- ◆ Les équipements collectifs divers (ventilation, distribution d'eau,...) ;
- ◆ Les installations collectives électriques ;

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

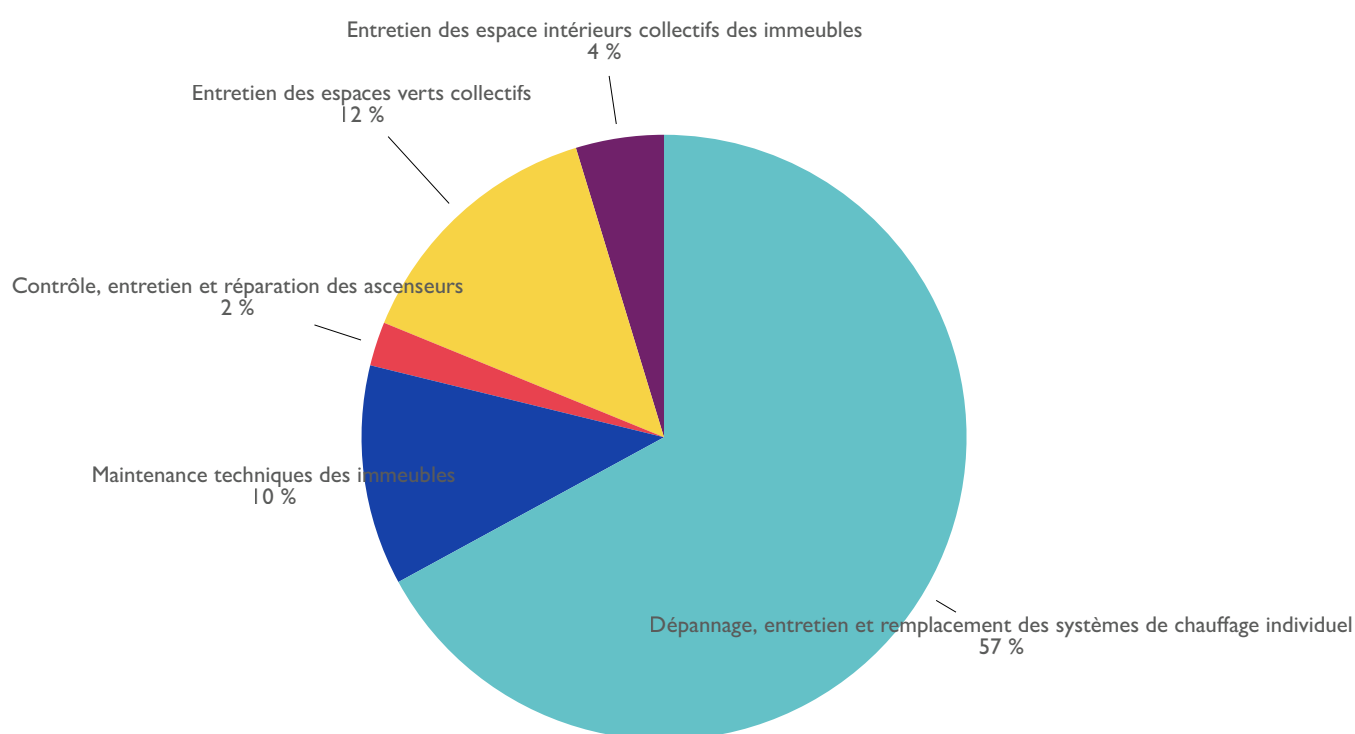


Bilan des activités

Type de maintenance	Montant HTVA 2025	Nmbre interventions 2025	Sous-total
Chauffage Indiv. dépannage	984.846,37 €	2919	1.686.797,68 €
Chauffage Indiv. Entretien	159.205,04 €	1167	
Chauffage Indiv. remplacement	542.746,27 €	215	
Chauffage et équipements collectif dépannage et entretien	76.641,22 €	347	281.655,78 €
Installation électrique collective dépannage et entretien	17.024,81 €	100	
Equipement protection et détection incendie dépannage et entretien	187.989,75 €	647	
Ascenseurs contrôle	4.158,00 €	27	66.044,82 €
Ascenseurs entretien	16.024,53 €	60	
Ascenseurs dépannage	45.862,29 €	140	
Ascenseurs remplacement	0,00 €	0	
Espaces verts entretien	328.271,71 €	36	347.414,68 €
Espaces verts travaux spécifiques	19.142,97 €	14	
Espaces collectifs int. immeubles - Nettoyage	82.140,07 €	65	21.970,80 €
Espaces collectifs int. immeubles - Peinture Int.	37.141,42 €	8	
Espaces collectifs int. immeubles - Divers	2.689,31 €	17	
Enveloppe de bâtiments (Menuiseries + Acces.) Entretien et remplacement	444.771,01 €	414	444.771,01 €
Total général	2.948.654,77 €	6.676	2.948.654,77 €

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

	%	Nombre interventions	Montants
Dépannage, entretien et remplacement des systèmes de chauffage individuel	57 %	4.801	1.686.798 €
Maintenance techniques des immeubles	10 %	1.094	281.656 €
Contrôle, entretien et réparation des ascenseurs	2 %	227	66.045 €
Entretien des espaces verts collectifs	12 %	50	347.415 €
Entretien des espace intérieurs collectifs des immeubles	4 %	90	121.971 €
Entretien de l'enveloppe extérieure des bâtiments	15 %	414	444.771 €
	100 %		2.948.655 €



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

Le service 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.

I. Les projets de création de logements

I.1 Programme régional « HPE », 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 ont dû 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 avait bénéficié de trois financements pour la création de 59 logements « HPE » au total.

Le 3 juillet 2025, le Cabinet du Logement nous signifiait la perte du financement (3.320.618,58€ frais compris) pour la construction des 14 appartements 2 chambres à la Cité Jardin à Saint-Vaast. La motivation de ce dernier étant de ne plus accorder de prolongation de financement.

Situation	Nombre et type de logements	Montant frais compris	Avancement fin 2025
Cité Jardin, Saint-Vaast	30 appartements 2 chambres	7.343.877,5€	Permis d'urbanisme octroyé le 11 08 25, étude du dossier d'exécution en cours.
Cité Plein Air, Strépy-Bracquegnies	15 maisons 3 chambres	4.657.621,4€	La tutelle a approuvé l'avant-projet en juin et le Fonctionnaire délégué a accusé réception du dossier de permis d'urbanisme, réputé complet, en septembre. La délivrance du permis est attendue début janvier 2026.

1.2 Programme régional « PRW 243 » - édition 2023 : acquisition de logements privés & acquisition et valorisation de terrains via les partenaires publics-privés

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

Bien que ce programme inédit dans le secteur du logement public puisse ne pas convenir parfaitement à la société de logement à qui il est imposé, il représente néanmoins une opportunité précieuse pour acquérir des logements à un prix très avantageux grâce au taux de subvention. Il permettra à de nouvelles familles en attente d'un logement de s'y installer.

Ci-dessous vous pourrez prendre connaissance de l'état d'avancement des acquisitions de logements du programme :

Situation	Nombre et type de logements	Montant frais compris	Avancement fin 2025
Rue du Canal à La Louvière	Acquisition de 33 appartements (4x1 chambre, 21x2 chambres, 3x3 chambres, 5x4 chambres) – Groupe Sotraba	9.413.216,61 €	Le chantier a démarré début février, pour une durée de 700 jours de calendrier.
Rue Joligai à Mauraage	Acquisition de 10 maisons (3x3 chambres, 7x4 chambres) - Groupe Huyzentruyt	3.431.000 €	La signature de l'acte d'acquisition a eu lieu le 27/06/2025. Les logements sont occupés depuis le mois d'octobre.
Rue de la Malogne à La Louvière	Acquisition de 16 appartements (8x1 chambre, 6x2 chambres, 2x3 chambres) - Groupe Amanu Invest	4.209.301,96 €	L'acte d'acquisition a été signé le 28/10/2025. Le début de chantier est programmé début 2026, pour une durée de 550 jours de calendrier.

1.3 Programme régional « PRW 243 » - édition 2025 : acquisition de logements privés « clé-sur-porte » à haute performance énergétique

Ce programme, lui aussi inédit dans le secteur, a été lancé afin que la Belgique puisse tenir ses engagements vis-à-vis de la Commission européenne, pour la création de 312 logements à Haute Performance Environnementale « HPE ». En effet, le succès du programme « HPE » pour la création de logements de ce type, déployé via l'accord-cadre de la SWL, est plus que mitigé et l'objectif annoncé à l'Europe de 312 logements créés ne sera pas atteint.

Pour cette nouvelle édition, la Ministre du Logement a fortement allégé, sous forme de dérogations, les contraintes aux promoteurs (pas d'obligation pour les logements d'être décarbonés, ni 30% de logements adaptables et dérogation possible à l'art 21 de l'arrêté « salubrité » du Gouvernement wallon). Les logements proposés doivent être terminés pour le 30 juin 2026.

L'Organe d'Administration du 11/12/25 a marqué son accord sur les acquisitions suivantes :

Situation	Nombre et type de logements	Montant frais compris de l'offre du promoteur
Rue des Courtils à 7070 Thieu	Acquisition de 17 maisons (11x3 chambres, 6x4 chambres) – Thomas & Piron Home	6.315.346,15 €
Rue de l'Eglantine, 4 et 6 à 7100 La Louvière	Acquisition de 24 appartements (4x2 chambres, 10x3 chambres, 10x4chambres) – Concept Confort	7.660.318,89 €

I.4 Programme « 100 pour 100 »

La part des programmes régionaux de création de logements développés aux précédents §1.1 et 1.2, démontre le très maigre accroissement de notre patrimoine locatif au regard de l'ampleur de nos besoins. Ce contexte difficile ne fait 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, peu de vente ont été concrétisées : 6 logements du patrimoine (un dans le cadre du PR20-24, 4 dans le cadre du « 100 pour 100 » et un hors programme) ont été vendus et 6 sont toujours en cours de procédure de vente.

Reconversion du site du Clos de l'Age d'Or en un quartier innovant de 49 logements avec géothermie

Convaincus du bien-fondé et de la plus-value de ce projet et en l'absence de subsidiation régionale pour la création de logements, nous avons demandé l'autorisation à la SWL de financer le projet sur les fonds propres de la Société sur base d'article 94 du CWHD.

Le volet « mixité sociale » du projet et notre plan financier en béton ont fait mouche : la SWL a approuvé la mise en œuvre du projet le 09/07/25, pour un coût prévisible estimé à 15.189.213€. Celle-ci nous a en outre félicité pour la qualité du projet et la collaboration avec ses services.

Pour le volet « construction des logements », la demande de permis d'urbanisme a été introduite auprès des services du Fonctionnaire Délégué de la Région wallonne le 07/08/2025.

Pour le volet Géothermie, nos instances ont marqué leur accord en décembre pour la publication du marché de travaux relatif à la mise en œuvre du champ de sondes géothermiques.

2. Les projets de rénovation de logements

2.1 PLAN DE RENOVATION 2020-2024

Le Plan de rénovation 2020-2024 s'inscrit comme un programme structurant de rénovation du patrimoine de Centr'Habitat, au regard tant de l'ampleur des investissements mobilisés que du volume de logements concernés.

Dans sa version révisée, le programme porte sur la rénovation de 1.113 logements, répartis sur 12 sites et déclinés en 20 lots de travaux.

Avancement opérationnel des projets :

Au 31 décembre 2025, l'état d'avancement des 12 lignes-projets et de leurs 20 lots de travaux est le suivant :

- 9 lots réceptionnés provisoirement, traduisant l'avancement général du programme ;
- 8 lots en travaux, correspondant à des chantiers pleinement actifs ;
- 3 lots pour lesquels les marchés de travaux sont attribués mais dont l'exécution est planifiée en 2026.

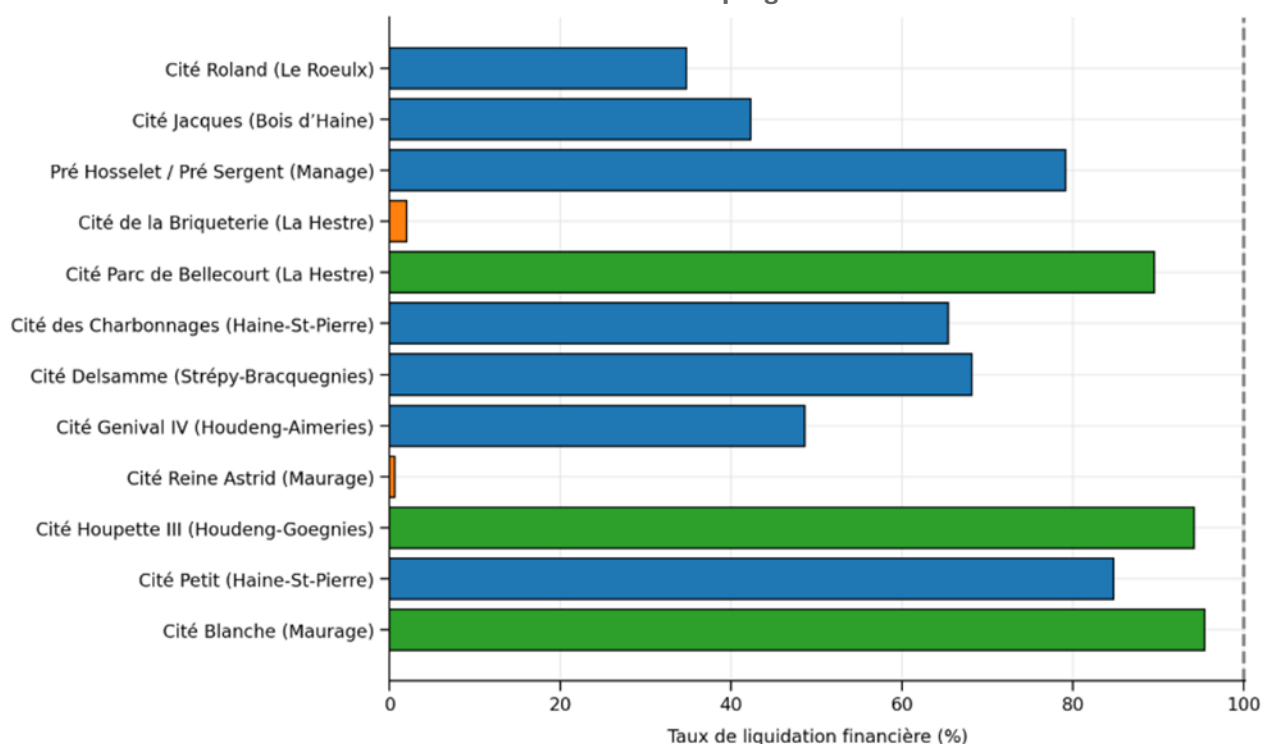
État d'avancement financier :

Sur le plan financier, le Plan Réno 2020-2024 présente un niveau d'exécution avancé à la clôture de l'exercice 2025. Les données consolidées font apparaître :

- un montant total estimé frais compris de 66,87 M€ ;
- des montants engagés auprès de la Société wallonne du Logement d'environ 64,26 M€, soit près de 98 % de l'enveloppe notifiée ;
- des montants liquidés d'environ 44,09 M€, représentant près de 66 % du plan global.
- Le coût moyen par logement, frais compris, s'élève à environ 64.400 €, valeur globalement conforme aux prévisions du programme révisé, malgré le contexte de tension sur les coûts de la construction.

La figure ci-après met en relation l'état d'avancement opérationnel des sites et le taux de liquidation financière, indicateur objectif de l'exécution effective des travaux :

Plan Réno 20-24 : état d'avancement du programme au 31/12/2025



¹ La plus-value d'un logement vendu permet de financer la création d'un logement

² CWHHD = Code Wallon de l'Habitat Durable

Les chiffres clés du Plan Réno 2020 2024 pour l'année 2025 :

- Logements concernés par le programme révisé : 1 113
- 12 sites – 20 lots de travaux
- Budget total estimé frais compris : 66,87 M€
- Montants engagés par la Société Wallonne du Logement : ≈ 64,26 M€
- Taux d'engagement : ≈ 98 %
- Montant liquidé : ≈ 44,09 M€
- Taux de liquidation : ≈ 66 %
- Coût moyen investi dans la rénovation par logement (frais compris) : ≈ 64.400 €

2.2 PROGRAMME DE RENOVATION « Fonds propres 2025-2030 »

En ce qui concerne les 681 logements qui ne font pas partie de ce plan régional subsidié, ils sont repris dans notre programme de rénovation « FP 2025-2030 », financé sur les fonds propres de la Société. Nous travaillons toujours dans l'objectif **d'un patrimoine sain et sécurisé en priorité**, avec, de surcroît, un volet « efficacité énergétique », qui nous permettra, s'il est activé, d'atteindre les objectifs européens « zéro carbone » à l'horizon 2050.

Le budget est estimé à 25 274 253 € (25% de frais compris « FC »), uniquement pour les travaux de priorité 1, c'est-à-dire les travaux de mise en conformité sécurité/salubrité et de remplacement des éléments du bâtiment en fin de cycle de vie. Le budget est estimé à 37 894 332,48 € FC si on y inclut les travaux de priorité 2, c'est-à-dire les travaux d'intervention énergétique en vue du Label A.

Ci-dessous l'avancement des dossiers prioritaires de notre programme :

Situation	Nombre et type de logements	Montant de l'estimation (prio 1 + prio 2), FC	Avancement
Cité R. Elisabeth à Saint-Vaast	Rénovation lourde de 188 maisons	19.020.250 €	L'étude a démarré en juin, l'auteur de projet a réalisé l'inventaire des logements et finalisé son étude technico-financière.
Cité Herman II à Houdeng-Goegnies	Isolation des toitures de 14 logements pensionnés	130.608,54 €	L'étude est terminée et le marché de travaux a été attribué au mois d'octobre, avec un début de travaux en mars de l'année prochaine.
Cités Europe & Nouvelle à Trivières	Rénovation de 111 maisons	10.039.093 €	L'ouverture des soumissions du marché de service a eu lieu fin août, analyse en cours.

En plus de ces rénovations d'ensemble dont les marchés de service font l'objet de publication séparée spécifique, le service Projet a mis à disposition de la Société, en collaboration de la Cellule Marchés Publics, un accord-cadre de service en 9 lots qui brasse les différentes missions d'auteurs de projet et d'experts dont nous avons régulièrement besoin dans le cadre de notre travail quotidien.

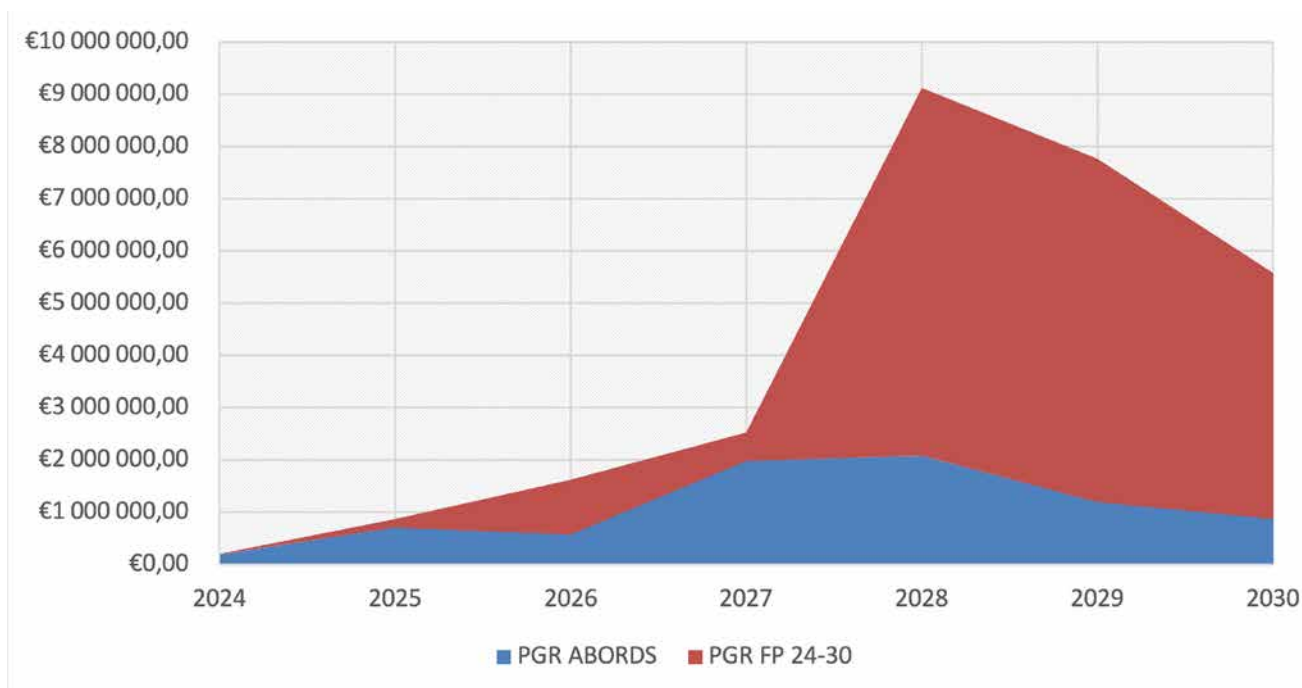
10 marchés subséquents sont en cours d'exécution courant 2025. Ils concernent tous des études, dont certaines se concrétiseront en travaux, programmés l'année prochaine.

1.1 Programme « Rénovation des Abords » :

Le budget est estimé à 8 428 689,74 € FC et concerne la rénovation des abords de 1.425 logements du patrimoine.

Cité et nombre de logements :			Estimation HF	Estimation FC 25%	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Manage	Cité Liébin	14	70 000,00 €	87 500,00 €							
Maurage	Cité Blanche	72	540 830,00 €	676 037,50 €		Etudes		Travaux			
Houdeng-Goegnies	Cité Houquette	111	926 000,00 €	1 157 500,00 €		Etudes		Travaux			
La Louvière	Cité La Croyère (LOT 1)	342	1 797 468,87 €	2 246 836,09 €				Etudes		Travaux	
Trivières	Cité du Parc	82	321 054,26 €	401 317,83 €				Etudes		Travaux	
Manage	Cité Bois Robert	85	398 165,94 €	497 707,42 €				Etudes		Travaux	
Maurage	Cité Leburton (LOT 2)	352	1 218 476,16 €	1 523 095,20 €				Etudes		Travaux	
Bois d'Haine	Cité Jacques	122	479 324,29 €	599 155,36 €				Etudes		Travaux	
Manage	Cité du Scailmont et Pré-Hosselet	125	491 400,24 €	614 250,30 €					Etudes		Travaux
F.I-Manage	Petite franchise	120	500 232,03 €	625 290,04 €					Etudes		Travaux

Les études et travaux sont répartis jusqu'en 2030, pour une juste répartition temporelle de la charge de travail et des investissements.



Le graphique ci-dessus indique la répartition temporelle des investissements du programme « rénovation des abords » (en bleu), superposée à celle du programme de rénovation de logements « Fonds propres 2025-2030 » (en rouge).

³ FC = frais compris

Ci-dessous l'avancement des premiers dossiers de notre programme :

Situation	Nombre et type de logements	Montant de l'estimation, FC	Avancement
Cité Liébin à Manage	14 logements	87 500,00 €	Travaux terminés.
Cité Blanche à Maurage	72 logements	676 037,50 €	L'étude a été confiée en avenant à l'auteur de projet en charge des travaux « PR20-24 » du site et est en cours.
Cité Herman II- Houquette à Houdeng-Goegnies	111 logements	1 157 500,00 €	L'étude a été confiée en avenant à l'auteur de projet en charge des travaux « PR20-24 » du site et est en cours.

3. Les projets d'énergie renouvelable

3.1 Le programme « RepowerEU »

Dans le cadre de ce programme européen, les logements concernés par l'équipement de panneaux solaires photovoltaïques « PV » et/ou de pompe à chaleur « PAC » sont :

Installation de panneaux « PV » sur 216 toitures du patrimoine :

- 134 maisons, cité Delsamme à Strépy
- 82 maisons, cité Jacques à Bois d'Haine.

Installation de panneaux « PV » et « PAC » dans 16 logements du patrimoine :

- 16 maisons, cité Jacques à Bois d'Haine.

L'installation de l'ensemble devra être réceptionné et mis en service pour le 15 juin 2026.

L'attribution des études et travaux pour l'installation de panneaux photovoltaïques et de pompes à chaleur dans le cadre de ce programme RePower-EU ont été réalisés sous forme d'avenant au marché de travaux de rénovation énergétique « PR20-24 » des deux cités.

Les installations commenceront début de l'année prochaine.

3.2 La géothermie

L'ensemble de l'installation géothermique permettra le chauffage, le refroidissement et l'eau chaude sanitaire des 49 nouveaux logements qui prendront place sur le site du clos de l'âge d'or à Haine-Saint-Paul.

Les études de ce volet et les travaux qui en découlent sont étroitement liés au calendrier de construction des 49 logements prévus sur le site et dont l'étude est en cours (voir § 1.4 Programme « 100 pour 100 »).

L'Organe d'administration de mois de décembre 2025 a accordé la publication d'un marché de travaux pour la réalisation du champ de sondes géothermiques.

Dans un second temps, un 2^{ème} marché de travaux lié à la réalisation du réseau de chaleur et au réseau de distribution interne aux futurs logements sera présenté à l'Organe d'Administration, pour approbation, courant du premier trimestre 2026.

Le service « travaux »

Ses missions

Le service « travaux » a pour principales missions :

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

Bilan des activités - programmes d'investissement et fonds propres

→ La création de logements

Durant l'exercice 2025, 3 chantiers étaient en cours d'exécution pour un montant de commande total de 3 037 083,69 € hors frais.

PROGRAMME	DOSSIER	SITE	LOTS	TYPE TRAVAUX	ENTREPRISE	COMMANDE HTVA	DEBUT TRAVAUX	DATE RP/ Projection
LOGEMENTS ACQUISITIFS	124 748	11 logements Rue C. Lemonnier La Louvière	1	Gros-œuvre et couverture	MIGNONE	889.659,11 €	04-04-22	05-07-24
			2	Menuiseries extérieures	PIERRET PROJ.	136.436,89 €	08-05-23	20-12-23
			3	Finitions intérieures	ECOBEL	69.671,85 €	15-09-25	2 ^{ème} trimestre 2026
			4	Chapes et carrelage	LAURENTY	87.752,07 €	20-10-25	2 ^{ème} trimestre 2026
			5	Techniques spéciales	CELSIUS	200.611,67 €	18-10-25	2 ^{ème} trimestre 2026
			6	Ascenseur	SCHINDLER	25.750,00 €	07-01-25	2 ^{ème} trimestre 2026
			7	Ferronneries	ACM	202.202,10 €	22-01-24	25-06-25
COMPTE COURANT VENTE	124 496	8 logements Cité de la Corderie Fayt-lez-Manage	Unique	Gros-œuvre et parachèvement	CBD	2.354.530,54 €	21-08-23	25-10-24

FOCUS CHANTIER : CREATION DE 7 APPARTEMENTS ET 4 MAISONS UNIFAMILIALES – RUE CAMILLE LEMONNIER – LA LOUVIERE



Les données du projet sont :

- Dossier SWL : 124748
- 4 appartements 2 chambres destinés à la vente
- 3 appartements 3 chambres destinés à la vente
- 4 maisons unifamiliales destinés à la location (3 chambres)
- Prix de revient TTC : 2.183.692,42

Ce projet est la deuxième phase de construction du projet global de réhabilitation des anciens établissements scolaires « ICET ». Les 11 nouveaux logements prennent place le long des nouveaux aménagements publics créés dans la phase I qui comporte 31 habitations et s'articulent sur la rue des Justes et en partie sur la rue C. Lemonnier. Le projet ponctue ainsi la liaison urbaine créée entre la rue de Belle-Vue et la rue Camille Lemonnier.



Les 11 logements sont répartis en un immeuble de 7 appartements, sur 4 niveaux et 4 maisons mitoyennes type « bel étage » de 3 niveaux.

Un quartier durable !

Outre les performances énergétiques des bâtiments et de leur ancrage dans un contexte urbain existant, le projet est résolument contemporain. Il a été conçu en ayant à l'esprit les problématiques actuelles de durabilité. Ce mot recouvre plusieurs réalités :

- Amélioration du contexte social
- Pérennité des constructions
- Préservation de l'environnement tout en respectant les critères budgétaires

Initialement, l'objectif à atteindre était de proposer un produit semi-fini, pour un nouveau public, qui actuellement n'a pas accès à la propriété dans ce que le marché immobilier traditionnel lui propose, et dont le souhait est d'acquérir son premier bien à un budget abordable.

In fine, et en raison de l'augmentation des coûts de construction et des contraintes liées aux plafonds de revenus des acquéreurs, il a été décidé de poursuivre la commercialisation des 7 appartements parachevés et de convertir les 4 maisons initialement prévues à la vente en logements à loyer d'équilibre (Cf. comité de gestion du 15/04/2026)

Dans ce cadre, Centr'Habitat remplit pleinement son rôle d'acteur social et immobilier, en proposant des appartements et maisons performants, aux normes actuelles, dans un quartier privilégié.

La rénovation de logements

Durant l'exercice 2025, 18 chantiers étaient en cours d'exécution pour un montant de commande total de 30 470 296,69 € 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, 8 chantiers ont été réceptionnés provisoirement.

PROGRAMME	DOSSIER	SITE	LOTS	TYPE TRAVAUX	ENTREPRISE	COMMANDE HTVA	DEBUT TRAVAUX	DATE RP/ Projection
Fonds propres	125 360	461 logements dans diverses cités-phase 2	2	Installation chauffage central	JORDAN	3.224.995,83 €	02-11-22	2ème trimestre 2026
			3			2.976.666,66 €	01-06-24	2ème trimestre 2026
Fonds propres	126 324	10 logements cité Parc de Bellecourt - La Hestre	1	Menuiseries extérieures	COENE	205.262,88 €	14-10-24	25-02-25
			2	Rénovation toitures	JACOBS	272.925,00 €	08-07-24	13-11-24
			3	Electricité	EGF	56.506,00 €	01-10-24	09-12-24
			4	Salle-de-bain	SOTRELCO	206.707,37 €	16-09-24	07-05-25
PR 20-24	125 457	127 logements - Cité Petit à Haine St. Pierre	1	Toitures	TROIANI	1 682 283,15 €	01-09-23	13-12-24
			2	Rénovation énergétique	LIXON	87.826,42 €	04-11-24	16-02-26
			3	Rénovation Intérieure	SOTRELCO	1 774 076,31 €	02-10-23	20-11-24

PR 20-24	125 462	62 logements cité L. Roland - Thieu	1	Rénova- tion éner- gétique	TROIANI	2.260.593,54 €	14-10-24	4ème tri- mestre 2026
			2	Ventilation	AXO	455.427,46 €	14-10-24	4ème tri- mestre 2026
PR 20-24	125 468	48 logements cité des Charbonnages - Haine St. Pierre	1	Rénova- tion éner- gétique	CBD	2.290.692,16 €	02-09-24	23-04-26
PR 20-24	125 455	72 logements - Cité Blanche à Maurage	1	Rénova- tion éner- gétique	TROIANI	2 870 274.98 €	27-11-23	23-09-25
PR 20-24	125 461	120 appartements cité Parc de Belle-court - Manage	1	Rénova- tion éner- gétique	WUST	2.875.908,88 €	10-05-24	19-11-25
		29 appartements cité Parc de Belle-court - Manage	2	Rénova- tion éner- gétique	WUST	2.652.373,17 €	10-05-24	19-11-25
PR 20-24	125 856	45 logements - Pré Sergent - Hosselet - Manage	/	Rénova- tion éner- gétique	LIXON	2.983.963,01 €	21-10-24	2ème tri- mestre 2026
PR 20-24	125 465	137 logements - Cité Genival - Houdeng-Aime-ries	1	Rénova- tion éner- gétique	FRANKI	4.282.738,08 €	01-10-24	2ème tri- mestre 2026
PR 20-24	125 459	133 logements - Cité Houquette 3 - Houdeng-Goe-gnies	2	Rénova- tion éner- gétique	LIXON	5.533.117,32 €	01-02-24	16-04-25
			3	Salle-de- bain	SOTRELCO	570.174,85 €	09-09-24	24-06-25
PR 20-24	125 466	85 logements - Cité Delsamme - Strépy-Bracque-gnies	2	Réno- vation Intérieure	LIXON	2.599.680,82 €	05-08-24	23-09-25
		147 logements - Cité Delsamme - Strépy-Bracque-gnies	1	Rénova- tion éner- gétique	LIXON/ THEMA	3.122.594,01 €	14-03-24	3ème tri- mestre 2026
PR 20-24	125 467	CR 122 logements - Cité Jacques - Bois d'Haine	/	Rénova- tion éner- gétique	LIXON/ PLAN7	5.849.746,55 €	13-11-23	3ème tri- mestre 2026

PLAN DE RENOVATION 2020-2024

Notre société s'est vu octroyer un subside global de 47.984.250,00 pour la rénovation de 1.117 logements répartis sur 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 parfaitement conformes aux critères de sécurité/salubrité et frappés du label énergétique B.

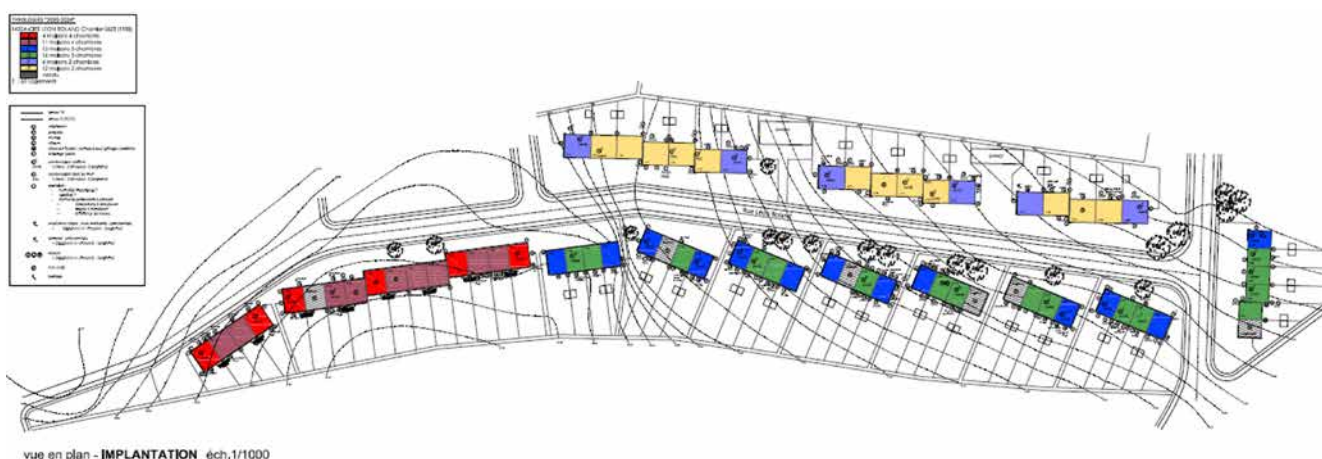


Ce vaste programme de rénovation, qui s'étendra jusqu'en 2026, a principalement un but environnemental car il réduira l'impact des gaz à effet de serre. Outre cet aspect, il apportera un confort énergétique aux occupants mais aussi des économies substantielles au niveau de leur consommation énergétique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

Focus chantier plan de renovation – Cité Leon Roland à Thieu

La « cité » tient son nom d'un ancien bourgmestre de la localité de 1952 à 1970.

La cité Léon Roland a été construite en 1958 et compte 62 unités d'habitation de typologie différentes. Cette cité est la première phase de construction de logements publics sur la commune du Roeulx qui compte actuellement 140 habitations publiques soit +/- 2.5% de notre patrimoine.



Ce site se compose d'une succession d'habitations similaires (briques blanches, pignons bardés, versants en tuiles foncées). Pour toute intervention à réaliser sur le site, il semblait essentiel de tenir compte de l'identification des locataires à leur cité et de ne pas développer une architecture démonstrative qui briserait ce sentiment d'appartenance. Néanmoins, l'intervention visant à l'amélioration de performances énergétiques des logements est une opportunité pour redonner une fraîcheur à l'esthétique globale.

Situation avant travaux



L'étude et le suivi de l'exécution des travaux ont été confiés au bureau d'architecture **SOON ARCHITECTES** de Mons.

Le projet s'attache à :

- Renforcer le caractère identitaire des unités afin que les locataires s'approprient leur logement,
- Renforcer la visibilité des entrées,
- Proposer une séquence de rue et non une juxtaposition d'unité.

Le parti architectural du projet est l'utilisation d'un revêtement de façade identique à celui de la couverture de la toiture. Ce dernier est composé d'ardoises de fibre ciment de teinte de gris différents (camaïeux de gris) renforçant l'aspect monolithique du site.

Le dossier de rénovation a été monté en deux lots de travaux spécifiques (extérieur et intérieur) réalisés en site occupé.

Lot I : Rénovation énergétique



Entreprise : **TROIANI sa de Châtelain**
Montant de commande : **2.260.593,54€**

Début des travaux : **14/10/2024**
Délai de base : **770 jours de calendrier**
Fin de délai : **23/11/2026**



Lot 2 : Rénovation intérieure

Ce lot de travaux intérieurs consiste en la mise en conformité des installations gaz et électrique et amélioration de la ventilation par un système C+



Entreprise : AXO sa de Bruxelles
Montant de commande : 455.427,46€

Début des travaux : 14/10/2024
Délai de base : 770 jours de calendrier
Fin de délai : 23/11/2026

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

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

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



**Le montant total engagé pour cette ligne projet s'élève à
 3.379.407,91€ frais compris, soit 54.506,60 €/logement**

LE SERVICE « ETAT DES LIEUX »

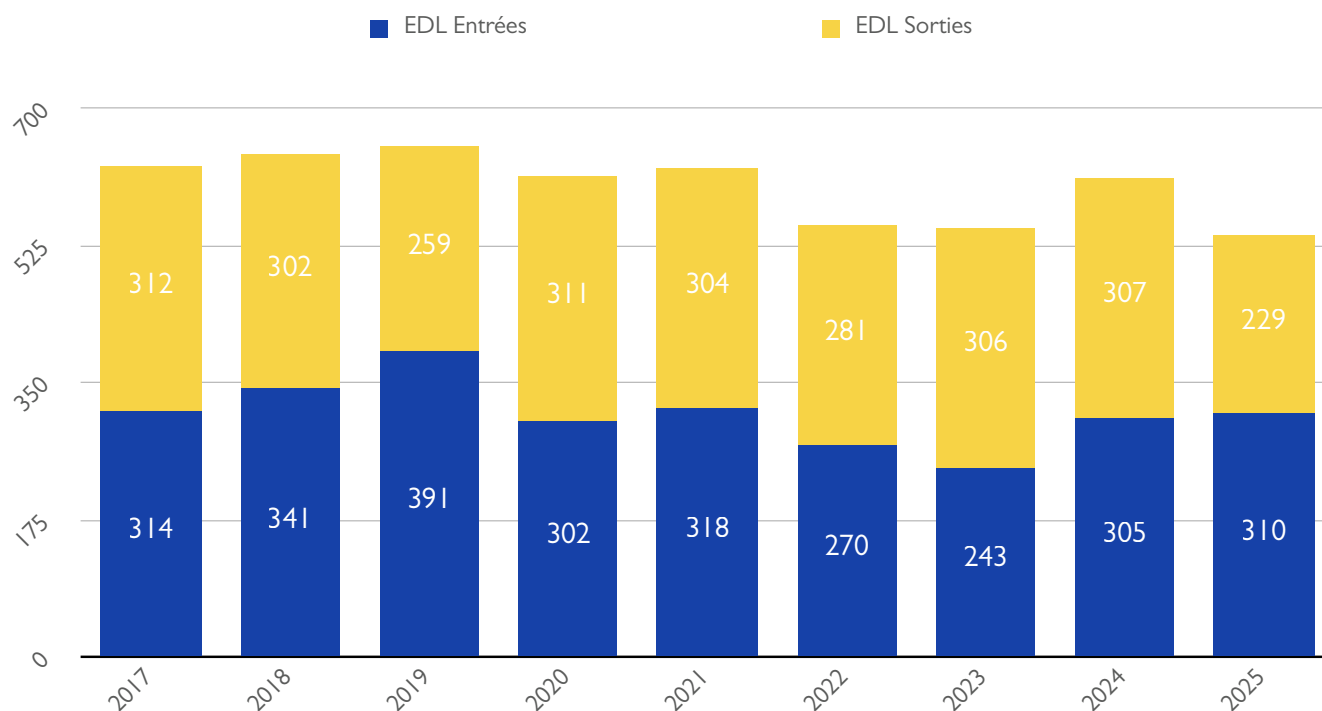
Ses missions

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

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

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

Au cours de l'année 2025, 609 états des lieux (entrées et sorties) ont été réalisés ; 310 pour les entrées et 299 pour les sorties. Cela porte le bilan 2025 à une moyenne de +/- 51 états des lieux par mois soit un taux de rotation moyen de +/- 5%



Dégâts locatifs

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

Le montant des dégâts locatifs portés à la charge des locataires en 2025 se chiffrent 268 198,39 € soit une moyenne de +/- 896,98 € par logement.

Ce montant peut être justifié comme suit :

- 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)

Le montant des dégâts locatifs de 2025 est +/- similaire à l'exercice 2024.

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, à savoir, 130 000 € de dégâts signalés en pré-visite réduit à 65 000 € lors de l'état des lieux. Le montant de 268 198.39 € est un montant global reprenant les logements avec et sans pré-visite (expulsion, succession vacante, ...)

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

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

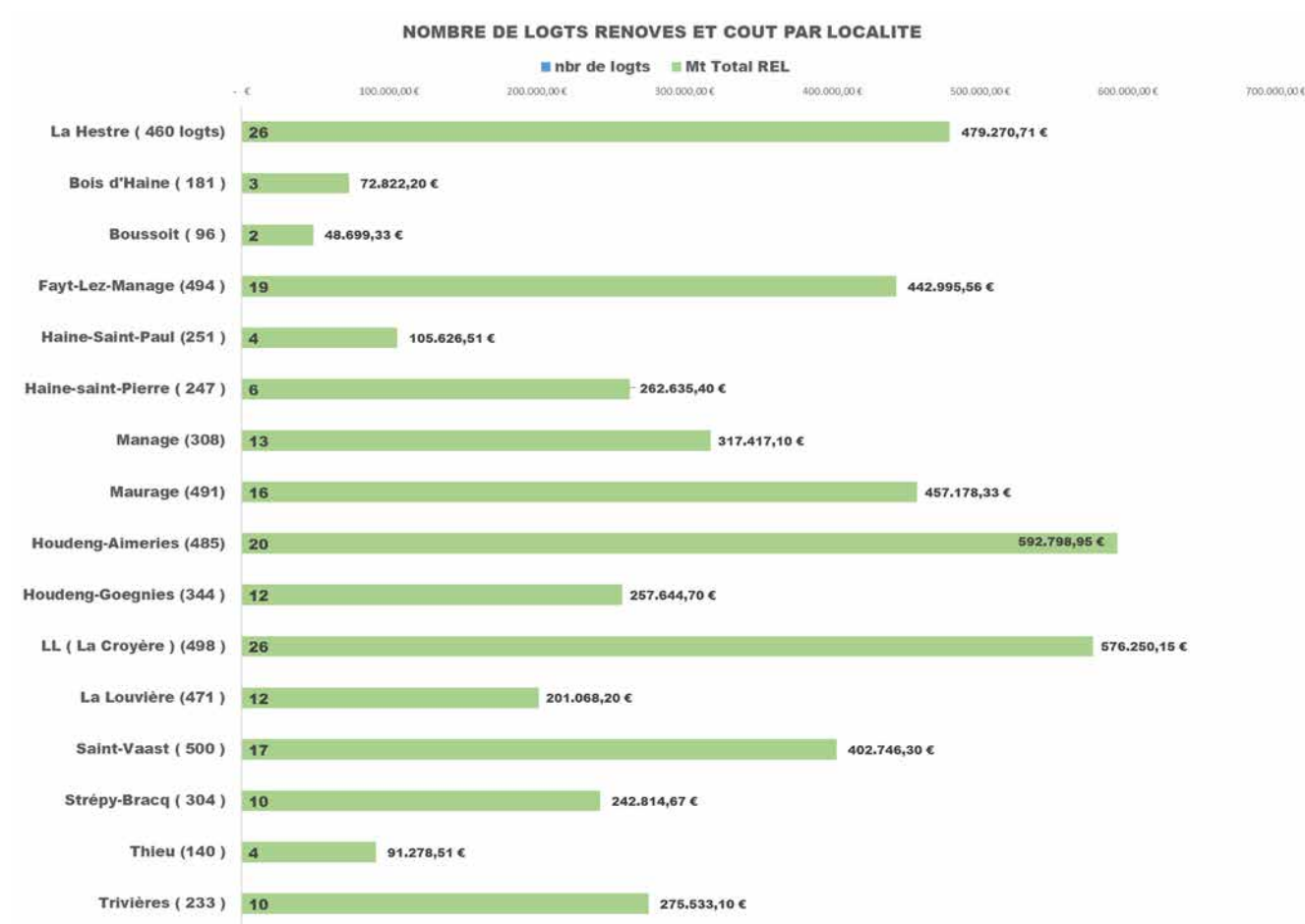
Lot 2					
La Louvière	Equilibre	Moyen	CeAd	Social	TOT
La Louvière	58	3	1	410	471
Saint-Vaast	61			439	500
Houdeng-Goegnies	2			342	344
Houdeng-Aimeries	1			484	485
Strépy-Bracquegnies	37			267	304
Trivières	2			213	233
					<u>2337</u>
Le Roeulx	Equilibre	Moyen	CeAd	Social	TOT
Thieu	2			138	140
			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

Au cours de l'année 2025 :

- 200 logements ont été rénovés via ce contrat cadre pour un montant total de
- 4 826 779,72 € HTVA
- 106 logements ont été contrôlé avant remise en location via ce contrat cadre pour un montant total de 238 512,06 € HTVA (check-List)

	Logts			Montants				Montants	
	Renova	Sotrelco	Total	Renova		Sotrelco		Total	Coût moyen / logt
Commandes en 2025				Commande	Régul	Commande	Régul		
Nbre de commandes REL	116	84	200	2.280.871,99 €	483.798,43 €	1.633.295,54 €	333.562,18 €	428.813,76 €	24.133,90 €
Commande en Lgt social	100	74	174	1.808.899,96 €	411.798,43 €	1.398.692,09 €	369.286,49 €	3.988.676,94 €	22.923,43 €
Commande en loyer d'équilibre	16	10	26	471.972,03 €	72.000,00 €	234.603,48 €	59.527,27 €	838.102,78 €	32.234,72 €
					Estimation				
Commande Check-List	57	49	106	107.156,23 €	43.805,27 €	65.593,41 €	21.957,15	238.512,06 €	2.250,11 €
Commandes en 2020	70	61	131	1.430.245,02 €		1.183.956,52 €		2.614.201,54 €	19.955,74 €
Commandes en 2021	92	56	148	1.585.468,79 €	197.155,90 €	902.336,24 €	167.483,58 €	2.852.444,51 €	19.273,27 €
Commandes en 2022	89	58	147	1.435.377,80 €	311.102,09 €	955.468,06 €	280.192,19 €	2.982.140,14 €	20.286,67 €
Commandes en 2023	101	77	178	1.799.282,04 €	531.449,38 €	1.421.163,93 €	283.932,49 €	4.035.827,84 €	22.673,19 €
Commandes en 2024	94	64	158	1.823.2782,77 €	311.713,52 €	1.283.364,40 €	333.562,18 €	3.752.422,87 €	23.749,51 €
Commandes en 2025	116	84	200	2.280.871,99 €	483.798,43 €	1.633.295,54 €	428.813,76 €	4.826.779,72 €	24.133,90 €

Le coût moyen d'une remise en état locatif en 2025 par logement est de 24 133,90 € et peut-être considéré comme constant par rapport à l'exercice précédent. La faible majoration peut être justifiée en partie par l'application de la révision annuelle du marché soit 1,736%.



La cellule des marchés publics

Après plusieurs exercices marqués par la crise sanitaire, la tension sur les prix et la pénurie de matériaux et de main-d'œuvre, l'année 2025 s'inscrit dans une phase de stabilisation progressive du contexte économique, sans pour autant marquer un retour à une situation totalement favorable pour les marchés publics.

Si certaines filières ont connu un léger apaisement, tant au niveau des prix que de la disponibilité des opérateurs économiques, le service des marchés publics a néanmoins poursuivi son travail dans un environnement toujours exigeant, caractérisé par une sélectivité accrue des entreprises, une prudence persistante dans le dépôt des offres et des attentes élevées en matière de délais et de qualité d'exécution.

Dans ce contexte, la cellule des marchés publics a poursuivi ses objectifs prioritaires, à savoir :

- garantir la continuité des prestations indispensables à la gestion du parc immobilier et au fonctionnement même de la société ;
- sécuriser juridiquement les procédures tout en veillant à leur efficience ;
- accompagner les services internes dans la définition et la planification de leurs besoins ;

L'année 2025 a été marquée par une approche renforcée de gestion des risques, matérialisée par un travail recherché en amont des procédures. Une attention particulière a été portée à la définition technique des besoins et à la justesse des estimations, dans le but de limiter les risques d'absence d'offres ou de procédures infructueuses. Cette démarche préventive s'est traduite, selon les dossiers, par une adaptation ciblée des cahiers des charges, une réflexion sur le phasage des prestations ainsi que par la mise en place de marchés plus adaptés aux réalités du marché.

Sur le plan réglementaire, le service a continué à intégrer les évolutions législatives et les recommandations en matière de marchés publics, avec une vigilance accrue quant au respect des principes de transparence, d'égalité de traitement et de concurrence. Une attention particulière a également été accordée aux clauses contractuelles relatives aux délais, pénalités et mécanismes de révision des prix, afin de mieux encadrer l'exécution des marchés dans un contexte encore instable.

En 2025, 19 marchés publics ont été attribués, tous types confondus, sans compter les 26 marchés de faible montant dont l'estimation est inférieure à 30.000 € HTVA, passés en application de l'article 92 de la loi du 17 juin 2016.

Le recentrage de la cellule des marchés publics sur les marchés propres de la SLSP s'explique également par l'adhésion à plusieurs centrales de marchés, dont principalement Domaxis, centrale dédiée aux SLSP. Cette mutualisation permet de participer à l'élaboration de cahiers des charges communs pour des prestations transversales telles que le secrétariat social, les assurances ou les chèques-repas, tout en libérant des ressources au profit des besoins spécifiques de la SLSP.



La cellule des marchés publics s'inscrit de manière constante comme un acteur clé au service de la performance de notre société. Par son expertise, sa mobilisation continue et la rigueur apportée à la préparation des procédures, elle veille à offrir aux services internes des prestataires de qualité, sélectionnés en adéquation optimale avec leurs besoins spécifiques, tout en garantissant l'efficience et la sécurité des marchés publics.

Marchés supérieur au seuil des 30.000 € HTVA

Type	Description	Total attribution TVAC	Entreprise
Travaux	Rénovation des abords de 48 logements sis cité des Charbonnages à La Louvière	279 839,09 €	DE BODT ERIC SA
	"Travaux de finitions intérieures de 7 logements sis rue Camille Lemonnier à La Louvière Lot 1 - Finitions intérieures (plafonnages/ plaques, peintures, menuiseries intérieures)	" 379.517,72 € soit	"ECOBEL CONSTRUCT SRL
	Lot 2 - Chapes et carrelages	73.852,16 €	LAURENTY BATIMENTS SA
	Lot 3 - Techniques spéciales"	93.017,19 €	CELSIUS HVAC SRL"
	212.648,37 € "		
	Aménagement des abords de 11 logements sis rue Camille Lemonnier à La Louvière	58 789,82 €	DE BODT ERIC SA
	Réparations ponctuelles de toitures et à leur contrôle visuel (marché à bons de commande)	851 489,52 €	FRANCOIS R. SRL
	Remplacement ponctuel de vitrages (marché à bons de commande)	89 875,28 €	VITRERIE PHILIPPE SA
	Remplacement des portes de garage (marché à bons de commande)	108 883,20 €	MENUISERIE DELTENRE ET FILS SRL
	Imperméabilisation des façades (marché à bons de commande)	114 771,50 €	RENOVA V.F. SRL
	"Rénovation de 135 logements sis Cité Génival à Houdeng-Aimeries Lot 2 - Techniques spéciales et sécurité/salubrité"	2 010 577,44 €	SOTRELCO SA
	Rénovation de 14 toitures à la Cité Herman II à Houdeng-Goegnies	130 608,54 €	PALUMBO ET FILS SA
	Entretien, dépannage et remplacement des portes d'accès et parlophones (marché à bons de commande)	793 356,20 €	TELECOM SECURITY SRL
	Rénovation énergétique de 47 logements sis Cité de la Briqueterie à Manage	3 059 777,22 €	LIXON SA
	Rénovation énergétique de 30 logts sis Cité Reine Astrid à Maurage	2 011 119,80 €	ETS JEAN WUST SA
Services	Évacuation de béton cellulaire sis Clos de l'Age d'Or à Haine-Saint-Paul	77 198,00 €	HURIAUX CONSTRUCTION SRL
	Projet de cadastre et de mise en place d'un plan de gestion différencié du patrimoine vert de Centr'Habitat	25 763,88 €	APITREES SRL
	Désignation d'un prestataire pour le nettoyage du REA48, vestiaire du 105 et de La Croyère	249 113,94 €	LAURENTY SA
Fournitures	Redevance des contrats d'abonnement des badges d'entrées sécurisées	127 776,00 €	INTRATONE
	Fourniture de matériel informatique (marché à bons de commande)	101 975,78 €	REDCORP SA
	Fourniture de matériel de type quincailleries, visseries et accessoires divers (marché à bons de commande)	58 850,44 €	LECOT - RAEDSCELDERS SA
	Achat de mobilier de bureau pour le compte de notre société (marché à bons de commande)	46 709,63 €	BEDIMO SA

Marchés inférieurs au seuil des 30.000 € HTVA

Type	Description	Total attribution TVAC	Entreprise
Travaux	Aménagement des abords d'un immeuble de 8 appartements sis cité de la Corderie à Manage	15 516,21 €	KRINKELS SA
	Remplacement de menuiserie suite au sinistre sis cité du Bocage 43 à La Louvière	9 716,00 €	MEMUISERIE DELTENRE ET FILS SRL
	Division des coffrets compteurs et des lignes électriques à la rue Edouard Anseele 107/1 et 107/2 à La Louvière	20 975,17 €	ELECTRAFLASH 2000 SRL
	Intervention ponctuelles, remplacement et mise en conformité des installations électriques (marché à bons de commande)	31 838,96 €	AS ELEC SRL
Services	Remplacement de la centrale intrusion du REA48 et sa maintenance	20 418,85 €	COBATEC SRL
	Désignation d'une société de gardiennage (marché à bons de commande)	5 894,72 €	SERIS SECURITY SA
	Marché pour la location d'une machine à boissons chaudes	36 263,70 €	COFE-O SERVICES SA
	Renouvellement de la signalétique des bureaux	272,25 €	IMAGE CONCEPT SRL
	Ramassage d'encombrants sur la voie publique et autres nettoyages (marché à bons de commande)	34 351,90 €	ETS DENEYER ACAPC
	Désignation d'un réviseur d'entreprise pour les années comptables 2025-2026 et 2027	36 287,90 €	JOIRIS, ROUSSEAUX & C° SRL
	Renouvellement de la licence d'exploitation du système de pointage et de la pointeuse	23 532,08 €	KELIO SA
	Acquisition et maintenance d'un terminal de paiement	1 204,71 €	CCV BELGIUM SA
	Réalisation de capsules vidéo dans le cadre du plan de rénovation	15 306,50 €	C9 COMMUNICATION SRL
	Contrôle technique et le respect des principes DNSH des ouvrages concernés par le programme RePower-EU	26 571,60 €	SECO BELGIUM SA
	Audit de la communication externe et interne de Centr'Habitat	33 577,50 €	C9 COMMUNICATION SRL
	Location d'une maquette "Ventilation"	554,18 €	ESPACE ENVIRONNEMENT ASBL
	Réalisation d'un audit électricité de 4 immeubles du patrimoine (REA105-109 * Bocage 100 * Jardin 14 * Bellecourt 200-300)	27 198,38 €	TEENCONSULTING SRL
Fournitures	Désignation d'un expert-comptable pour la réalisation d'un audit comptable	25 000,00 €	CLC AUDIT & CONSEILS SRL
	Acquisition de fauteuils de bureau (marché à bons de commande)	17 848,71 €	AEKI SRL
	Acquisition de thermomètre hygromètre avec enregistrement	36 273,62 €	INTERIOR LIGHTING SRL
	Acquisition d'une application de gestion du cadastre du patrimoine vert	33 880,00 €	OXYGIS PARTNERS SPRL
	Renouvellement licences SSP	1 948,10 €	CE +T TELECOMMUNICATIONS SA
	Achat d'une armoire de rangement pour le véhicule 450 BZH	291,01 €	ETS LIETAR PAUL SA
	Location d'un container WC pour le site Camille Lemonnier à La Louvière	755,81 €	TOI TOI & DIXI SA
	Achat de sandwich pour les formations programmées en 2025	905,00 €	CROC A CHAUD
	Sablage de 8 fenêtres de salle de bain dans un immeuble sis Cité de la Corderie à Manage	586,78 €	GODET GRAPHIC SRL



Comptes

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2025



PARTIE I

Les comptes annuels

C-app 1

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 : **SRL**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 **EURO**⁴approuvés par l'assemblée générale du **19-06-2026**☒ les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2025

au

31-12-2025

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2024

au

31-12-2024Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ne sont pas⁵ identiques à ceux publiés antérieurement.Nombre total de pages déposées: **49**

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans

objet: **2.2, 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, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 7, 8, 9, 12, 13, 14**

Signature
(nom et qualité)
Olivier DECHENNE
Directeur-Gérant

Signature
(nom et qualité)
Jacques GOBERT
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.

N° 0401.763.211

C-app 2.1

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

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

LEHEUT Emerence

Rue du Caudia 172, 7170 Manage, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 20/06/2025, fin: 20/06/2031

DONFUT Bernard

Rue du Marais 123, 7110 Houdeng-Aimeries (La Louvière), Belgique

Mandat: Administrateur, début: 20/06/2025, fin: 20/06/2031

LEROY Pascal

Rue de Braine 44, 7110 Houdeng-Aimeries (La Louvière), Belgique

Mandat: Administrateur, début: 20/06/2025, fin: 20/06/2031

PRIVITERA Manu

Rue César 47, 7100 Haine-Saint-Paul (La Louvière), Belgique

Mandat: Administrateur, début: 20/06/2025, fin: 20/06/2031

VANBERSY Thibaut

Rue de Courcelles 10, 7180 Seneffe, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 25/06/2020

ROMEO Francesco

Rue des Bois 173, 7100 La Louvière, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 20/06/2025, fin: 20/06/2031

DI PINTO Angelo

Rue de Bray 85, 7110 Maurage (La Louvière), Belgique

Mandat: Administrateur, début: 20/06/2025, fin: 20/06/2031

POZZONI Bruno

Chaussée de Mons 3, 7170 Manage, Belgique

Mandat: Vice-président du Conseil d'Administration, début: 20/06/2025, fin: 20/06/2031

DECHENNE Olivier

Montagne-Sainte-Barbe 39, 5100 Jambes (Namur), Belgique

Mandat: Andere functie, début: 16/01/2006

FASSOTTE Jean-Luc

Rue des Pâquerettes 2, 7100 La Louvière, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 20/06/2025, fin: 20/06/2031

SMOLDEREN Sylvie

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

Mandat: Administrateur, début: 20/06/2025, fin: 20/06/2031

GOBERT Jacques

Rue Bois du Breucq 42, 7110 Strépy-Bracquegnies, Belgique

Mandat: Président du Conseil d'Administration, début: 20/06/2025, fin: 20/06/2031

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

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

OLIVIERO Silvia

Avenue de Scailmont 88B, 7170 Manage, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 20/06/2025, fin: 20/06/2031

SAUVENIERE Unal

Avenue Emile Herman 406, 7170 Manage, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 20/06/2025, fin: 20/06/2031

NANNI Noémie

Rue Belle-Hélène 9, 7110 Boussoit, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 20/06/2025, fin: 20/06/2031

LELANGUE Vincent

Rue du Rivage 38, 7110 Strépy-Bracquegnies, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 20/06/2025, fin: 20/06/2031

KASONGO Christian

Cité du Bocage 27, 7100 La Louvière, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 20/06/2025, fin: 20/06/2031

HERMANT Antoine

Rue de la Fraternité 24, 7100 La Louvière, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 20/06/2025, fin: 20/06/2031

TOURNAY Ronny

Avenue du Peuple 42, 7070 Le Roeulx, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 20/06/2025, fin: 20/06/2031

DELIBOYRAZ Zehra

Chemin de Familleureux 15 A, 7110 Houdeng-Goegnies, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 20/06/2025, fin: 20/06/2031

Joiris, Rousseaux Et Co, Reviseurs d'entreprises associés 0450.426.032

Rue de la Biche 18, 7000 Mons, Belgique

Numéro de membre: B00194

Mandat: Commissaire, début: 20/06/2025, fin: 20/06/2028

Représenté par:

1 ROUSSEAUX Bernard

Rue Sainte Anne 67 7100 La Louvière Belgique

, Numéro de membre : A01650

Représenté par:

2 ELSSEN Pierre-Olivier

, Numéro de membre : A02733

N° 0401.763.211

C-app 3.1

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

ACTIF

FRAIS D'ÉTABLISSEMENT

ACTIFS IMMOBILISÉS

Immobilisations incorporelles

Immobilisations corporelles

Terrains et constructions

Installations, machines et outillage

Mobilier et matériel roulant

Location-financement et droits similaires

Autres immobilisations corporelles

Immobilisations en cours et acomptes versés

Immobilisations financières

Entreprises liées

Participations

Créances

Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation

Participations

Créances

Autres immobilisations financières

Actions et parts

Créances et cautionnements en numéraire

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
6.1	20		
	21/28	298.792.204	267.279.335
6.2	21	762	3.160
6.3	22/27	298.740.796	267.268.197
	22	258.391.681	242.101.296
	23	6.964	13.090
	24	105.845	57.277
	25	540.000	540.000
	26		
	27	39.696.306	24.556.533
6.4 / 6.5.1	28	50.646	7.979
6.15	280/1		
	280		
	281		
6.15	282/3	50.646	7.979
	282	7.979	7.979
	283	42.667	
	284/8		
	284		
	285/8		

N° 0401.763.211

C-app 3.1

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>72.086.322</u>	<u>104.212.233</u>
Créances à plus d'un an		29	22.764.299	54.431.791
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	22.764.299	54.431.791
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	1.745.777	1.525.140
Stocks		30/36	1.745.777	1.525.140
Approvisionnements		30/31	91.298	87.591
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	1.654.479	1.437.548
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	13.562.953	17.114.516
Créances commerciales		40	868.326	845.146
Autres créances		41	12.694.628	16.269.370
Placements de trésorerie	6.5.1 / 6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	32.913.410	30.231.589
Comptes de régularisation	6.6	490/1	1.099.883	909.197
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	370.878.526	371.491.568

N° 0401.763.211

C-app 3.2

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	188.354.048	200.267.542
Apport	6.7.1	10/11	2.047.268	2.047.268
Disponible		110	1.980.000	1.980.000
Indisponible		111	67.268	67.268
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	31.126.575	28.130.807
Réserves indisponibles		130/1	5.668.904	5.668.904
Réserves statutairement indisponibles		1311	15.619	15.619
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319	5.653.285	5.653.285
Réserves immunisées		132	22.657.042	22.461.904
Réserves disponibles		133	2.800.629	
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	7.695.762	7.695.762
Subsides en capital		15	147.484.442	162.393.704
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net	6	19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	17.765.129	18.237.059
Provisions pour risques et charges		160/5	8.980.550	8.527.995
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	6.076.465	8.527.995
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	2.904.085	
Impôts différés		168	8.784.579	9.709.064

N° 0401.763.211

C-app 3.2

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	17/49	164.759.349	152.986.967
	DETTES		
	Dettes à plus d'un an		
6.9	17	127.279.379	131.366.211
	Dettes financières		
	170/4	127.259.313	131.346.906
	Emprunts subordonnés		
	170		
	Emprunts obligataires non subordonnés		
	171		
	Dettes de location-financement et dettes assimilées		
	172	540.000	540.000
	Etablissements de crédit		
	173	1.853.544	1.955.746
	Autres emprunts		
	174	124.865.770	128.851.160
	Dettes commerciales		
	175		
	Fournisseurs		
	1750		
	Effets à payer		
	1751		
	Acomptes sur commandes		
	176		
	Autres dettes		
	178/9	20.066	19.305
	Dettes à un an au plus		
6.9	42/48	22.346.668	21.490.285
	Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		
	42	12.822.392	12.085.562
	Dettes financières		
	43	240.000	240.000
	Etablissements de crédit		
	430/8	240.000	240.000
	Autres emprunts		
	439		
	Dettes commerciales		
	44	6.098.730	6.504.373
	Fournisseurs		
	440/4	6.098.730	6.504.373
	Effets à payer		
	441		
	Acomptes sur commandes		
	46		
	Dettes fiscales, salariales et sociales		
6.9	45	1.765.350	1.620.312
	Impôts		
	450/3	611.701	573.377
	Rémunérations et charges sociales		
	454/9	1.153.649	1.046.935
	Autres dettes		
	47/48	1.420.196	1.040.038
	Comptes de régularisation		
6.9	492/3	15.133.302	130.471
	TOTAL DU PASSIF		
	10/49	370.878.526	371.491.568

N° 0401.763.211

C-app 4

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	32.034.635	32.369.771
Chiffre d'affaires	6.10	70	29.415.898	28.349.295
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71	216.931	178.775
Production immobilisée		72	6.579	133.565
Autres produits d'exploitation	6.10	74	1.460.167	1.655.433
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	935.061	2.052.703
Coût des ventes et des prestations		60/66A	29.995.001	29.060.751
Approvisionnements et marchandises		60	451.335	405.697
Achats		600/8	455.042	397.971
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	-3.706	7.727
Services et biens divers		61	10.157.520	10.250.659
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62	7.370.957	7.006.415
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	8.253.754	8.208.550
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	6.10	631/4	20.511	258.527
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	6.10	635/8	452.556	217.242
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	2.774.421	2.666.281
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	513.947	47.380
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	2.039.634	3.309.019

N°	0401.763.211	C-app 4
----	--------------	---------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	4.293.337	3.825.180
Produits financiers récurrents		75	4.293.337	3.825.180
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	166.804	129.256
Autres produits financiers	6.11	752/9	4.126.533	3.695.923
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	3.312.872	3.970.314
Charges financières récurrentes	6.11	65	3.312.872	3.970.314
Charges des dettes		650	3.306.541	3.965.978
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	651		
Autres charges financières		652/9	6.331	4.336
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	3.020.099	3.163.885
Prélèvement sur les impôts différés		780	180.145	138.111
Transfert aux impôts différés		680	31.611	101.556
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	6.13 67/77	172.865	15.087
Impôts		670/3	172.865	98.700
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77		83.613
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	2.995.768	3.185.353
Prélèvement sur les réserves immunisées		789	387.063	349.655
Transfert aux réserves immunisées		689	582.202	1.870.396
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	2.800.629	1.664.613

N° 0401.763.211

C-app 5

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	10.496.391	7.695.762
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(9905)	2.800.629	1.664.613
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	7.695.762	6.031.150
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
sur l'apport		791		
sur les réserves		792		
Affectation aux capitaux propres		691/2	2.800.629	
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921	2.800.629	
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	(14)	7.695.762	7.695.762
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

N° 0401.763.211

C-app 6.2.3

**CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE,
MARQUES ET DROITS SIMILAIRES**

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

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

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

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

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8052P	xxxxxxxxxxxxxxx	174.864
8022		
8032		
8042		
8052	174.864	
8122P	xxxxxxxxxxxxxxx	171.704
8072	2.397	
8082		
8092		
8102		
8112		
8122	174.102	
211	<u>762</u>	

N° 0401.763.211

C-app 6.3.1

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	xxxxxxxxxxxxxx	370.479.555
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	4.842.043	
Cessions et désaffectations	8171	2.384.689	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8181	20.176.495	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	393.113.404	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8241		
Plus-values au terme de l'exercice	8251		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321P	xxxxxxxxxxxxxx	128.378.259
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	8.555.217	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	2.211.752	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	134.721.724	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	258.391.681	

N° 0401.763.211

C-app 6.3.2

INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

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

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

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

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

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

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8192P	xxxxxxxxxxxxxxx	81.410
8162		
8172		
8182		
8192	81.410	
8252P	xxxxxxxxxxxxxxx	
8212		
8222		
8232		
8242		
8252		
8322P	xxxxxxxxxxxxxxx	68.320
8272	6.126	
8282		
8292		
8302		
8312		
8322	74.446	
(23)	6.964	

N° 0401.763.211

C-app 6.3.3

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8193P	xxxxxxxxxxxxxx	1.015.981
Mutations de l'exercice		
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163 71.885	
Cessions et désaffectations	8173 17.983	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8183 -45.886	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193 1.023.997	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P xxxxxxxxxxxxxx	
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 xxxxxxxxxxxxxx	958.703
Mutations de l'exercice		
Actés	8273 23.317	
Repris	8283	
Acquis de tiers	8293	
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303 63.869	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8313	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323 918.152	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24) 105.845	

N° 0401.763.211

C-app 6.3.4

LOCATION-FINANCEMENT 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

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

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

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

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

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Dont

Terrains et constructions

Installations, machines et outillage

Mobilier et matériel roulant

Codes	Exercice	Exercice précédent
8194P	xxxxxxxxxxxxxxx	540.000
8164		
8174		
8184		
8194	540.000	
8254P	xxxxxxxxxxxxxxx	
8214		
8224		
8234		
8244		
8254		
8324P	xxxxxxxxxxxxxxx	
8274		
8284		
8294		
8304		
8314		
8324		
(25)	540.000	
250	540.000	
251		
252		

N° 0401.763.211

C-app 6.3.6

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8196P	xxxxxxxxxxxxxxx	24.556.533

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8166 37.360.994

Cessions et désaffectations

8176

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8186 -22.221.220

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8196 39.696.306

Plus-values au terme de l'exercice

8256P xxxxxxxxxxxxxx

Mutations de l'exercice

Actées

8216

Acquises de tiers

8226

Annulées

8236

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8246

Plus-values au terme de l'exercice

8256

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8326P xxxxxxxxxxxxxx

Mutations de l'exercice

Actés

8276

Repris

8286

Acquis de tiers

8296

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8306

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8316

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8326

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(27) 39.696.306

N° 0401.763.211

C-app 6.4.2

**ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION –
PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS**

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions

Cessions et retraits

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Plus-values au terme de l'exercice

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Reprises

Acquises de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

(+)/(-)

Montants non appelés au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - CRÉANCES

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Mutations de l'exercice

Additions

Remboursements

Réductions de valeur actées

Réductions de valeur reprises

Différences de change

(+)/(-)

Autres

(+)/(-)

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8392P	xxxxxxxxxxxxxxxx	24.479
8362		
8372		
8382		
8392	24.479	
8452P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
8412		
8422		
8432		
8442		
8452		
8522P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
8472		
8482		
8492		
8502		
8512		
8522		
8552P	xxxxxxxxxxxxxxxx	16.500
8542		
8552	16.500	
(282)	7.979	
283P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
8582	42.667	
8592		
8602		
8612		
8622		
8632		
(283)	42.667	
8652		

N° 0401.763.211

C-app 6.6

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

Actions et parts – Valeur comptable augmentée du montant non appelé

Actions et parts – Montant non appelé

Métaux précieux et œuvres d'art

Titres à revenu fixe

Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

Avec une durée résiduelle ou de préavis

d'un mois au plus

de plus d'un mois à un an au plus

de plus d'un an

Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

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

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

Majoration prêt 30 ans

Charges à reporter diverses

Charges à reporter assurances

Charges à reporter taxes de circulation

Rééchelonnement intérêts dettes ex SNL

Produits acquis

Exercice

552.213

36.587

69.141

898

411.820

29.225

N° 0401.763.211

C-app 6.7.1

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

Disponible au terme de l'exercice

Disponible au terme de l'exercice

Indisponible au terme de l'exercice

Indisponible au terme de l'exercice

Capitaux propres apportés par les actionnaires

En espèces

dont montant non libéré

En nature

dont montant non libéré

Codes	Exercice	Exercice précédent
110P	XXXXXXXXXXXXXX	1.980.000
(110)	1.980.000	
111P	XXXXXXXXXXXXXX	67.268
(111)	67.268	
8790		
87901		
8791		
87911		

Modifications au cours de l'exercice

Actions nominatives

Actions dématérialisées

Codes	Montants	Nombre d'actions
8702	XXXXXXXXXXXXXX	
8703	XXXXXXXXXXXXXX	

Actions propres

Détenues par la société elle-même

Nombre d'actions correspondantes

Détenues par ses filiales

Nombre d'actions correspondantes

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion

Montant des emprunts convertibles en cours

Montant de l'apport

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Suite à l'exercice de droits de souscription

Nombre de droits de souscription en circulation

Montant de l'apport

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Codes	Exercice
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

Parts

Répartition

Nombre de parts

Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même

Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

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

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

Exercice

N°	0401.763.211
----	--------------

C-app 6.8

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

VENTILATION DE LA RUBRIQUE 164/5 DU PASSIF SI CELLE-CI REPRÉSENTE UN MONTANT IMPORTANT

Provisions pour grosses réparations et gros entretiens
Provisions pour autres risques et charges

Exercice
6.076.465
2.904.085

N° 0401.763.211

C-app 6.9

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF**VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE****Dettes à plus d'un an échéant dans l'année**

Dettes financières

Emprunts subordonnés

Emprunts obligataires non subordonnés

Dettes de location-financement et dettes assimilées

Etablissements de crédit

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Autres dettes

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

Dettes financières

Emprunts subordonnés

Emprunts obligataires non subordonnés

Dettes de location-financement et dettes assimilées

Etablissements de crédit

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Autres dettes

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

Dettes financières

Emprunts subordonnés

Emprunts obligataires non subordonnés

Dettes de location-financement et dettes assimilées

Etablissements de crédit

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Autres dettes

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

Codes	Exercice
8801	12.822.392
8811	
8821	
8831	
8841	171.185
8851	12.651.206
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
(42)	12.822.392
8802	47.749.620
8812	
8822	
8832	
8842	645.605
8852	47.104.015
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	20.066
8912	47.769.686
8803	79.509.693
8813	
8823	
8833	540.000
8843	1.207.939
8853	77.761.754
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	
8913	79.509.693

N° 0401.763.211

C-app 6.9

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

Dettes financières

Emprunts subordonnés

Emprunts obligataires non subordonnés

Dettes de location-financement et dettes assimilées

Etablissements de crédit

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes salariales et sociales

Autres dettes

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

Dettes financières

Emprunts subordonnés

Emprunts obligataires non subordonnés

Dettes de location-financement et dettes assimilées

Etablissements de crédit

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

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

Codes	Exercice
8921	34.767.942
8931	
8941	
8951	
8961	
8971	34.767.942
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	34.767.942

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	503.201
450	108.500
9076	
9077	1.153.649

N° 0401.763.211

C-app 6.9

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

Charges à imputer diverses

39.444

Produits à reporter

77.529

Subsides REPower à consommer

1.520.800

Subsides HPE à consommer

7.624.974

Subsides PRW243 à consommer

5.870.556

Exercice

N° 0401.763.211

C-app 6.10

RÉSULTATS D'EXPLOITATION**PRODUITS D'EXPLOITATION****Chiffre d'affaires net**

Ventilation par catégorie d'activité

Ventilation par marché géographique

Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

CHARGES D'EXPLOITATION**Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel**

Nombre total à la date de clôture

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

Cotisations patronales d'assurances sociales

Primes patronales pour assurances extralégales

Autres frais de personnel

Pensions de retraite et de survie

Codes	Exercice	Exercice précédent
740	1.297.586	1.528.687
9086	81	81
9087	78,6	77,5
9088	110.015	105.956
620	5.561.272	5.165.281
621	1.379.062	1.379.438
622	380.795	404.448
623	49.828	57.248
624	0	

Provisions pour pensions et obligations similaires

Dotations (utilisations et reprises)

(+)/(-)

Réductions de valeur

Sur stocks et commandes en cours

Actées

Reprises

Sur créances commerciales

Actées

Reprises

Provisions pour risques et charges

Constitutions

Utilisations et reprises

Autres charges d'exploitation

Impôts et taxes relatifs à l'exploitation

Autres

Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société

Nombre total à la date de clôture

Nombre moyen calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Codes	Exercice	Exercice précédent
635		
9110		
9111		
9112	20.511	258.527
9113		
9115	5.232.734	3.243.266
9116	4.780.179	3.026.023
640	2.366.708	2.312.140
641/8	407.712	354.142
9096		
9097	0,1	0,1
9098	180	

N° 0401.763.211

C-app 6.11

RÉSULTATS FINANCIERS**PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS****Autres produits financiers**

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

Subsides en capital

9125

2.900.615

1.960.515

Subsides en intérêts

9126

1.225.917

1.735.406

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

6.331

4.336

N° 0401.763.211

C-app 6.12

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	935.061	2.052.703
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	935.061	2.052.703
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		6.345
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	615.463	1.972.158
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	319.598	74.200
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	513.947	47.380
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)	513.947	47.380
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660	333.303	16.434
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	180.644	30.946
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6690		
Charges financières non récurrentes	(66B)		
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
Provisions pour risques et charges financiers exceptionnels: dotations (utilisations) (+)/(-)	6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631		
Autres charges financières non récurrentes	668		
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6691		

Nr. 0401.763.211

C-app 6.13

IMPÔTS ET TAXES

IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Impôts sur le résultat de l'exercice

Impôts et précomptes dus ou versés

Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif

Suppléments d'impôts estimés

Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

Suppléments d'impôts dus ou versés

Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés

Codes	Exercice
9134	158.500
9135	50.000
9136	
9137	108.500
9138	14.365
9139	14.365
9140	

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

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	10.344	74.334
9146	2.424.944	1.707.316
9147	1.425.223	1.362.275
9148		

N° 0401.763.211

C-app 6.14

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

Effets de commerce en circulation endossés par la société

Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société

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

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

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

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

Gages sur fonds de commerce

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

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

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

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

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

N° 0401.763.211

C-app 6.14

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

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

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

Gages sur fonds de commerce

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

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

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

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

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

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

Codes	Exercice
9213	
9214	
9215	
9216	

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

Exercice

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Exercice

garanties locataires constituées par des tiers

3.21

N°	0401.763.211	C-app 6.14
Engagements parties non subsidiées Pivert		1
Cautionnement constitués par des tiers au profit de la société		821.725

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

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

Exercice

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

Exercice

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

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

Exercice

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

Droit d'emphytéose 30 ans Ruelle Pourbaix

Engagement CRAC non subsidié

Garantie Région Wallonne

Cautionnements

Exercice
540.000
1
3.051.584
2.589.071

N° 0401.763.211

C-app 6.15

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

- Participations
- Créances subordonnées
- Autres créances

Créances

- A plus d'un an
- A un an au plus

Placements de trésorerie

- Actions
- Créances

Dettes

- A plus d'un an
- A un an au plus

Garanties personnelles et réelles

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

Autres engagements financiers significatifs
Résultats financiers

- Produits des immobilisations financières
- Produits des actifs circulants
- Autres produits financiers
- Charges des dettes
- Autres charges financières

Cessions d'actifs immobilisés

- Plus-values réalisées
- Moins-values réalisées

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

N° 0401.763.211

C-app 6.15

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

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

Créances

A plus d'un an

A un an au plus

Dettes

A plus d'un an

A un an au plus

Garanties personnelles et réelles

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

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

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

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

Créances

A plus d'un an

A un an au plus

Dettes

A plus d'un an

A un an au plus

Codes	Exercice	Exercice précédent
9253	42.667	
9263		
9273		
9283	42.667	
9293		
9303		
9313		
9353		
9363		
9373		
9383		
9393		
9403		
9252	7.979	7.979
9262	7.979	7.979
9272		
9282		
9292		
9302		
9312		
9352		
9362		
9372		

N° 0401.763.211

C-app 6.15

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES AUTRES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION**TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES EFFECTUÉES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE CELLES DU MARCHÉ**

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

Néant

Exercice

N° 0401.763.211

C-app 6.16

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC**LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT LA SOCIÉTÉ SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES****Créances sur les personnes précitées**

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

Garanties constituées en leur faveur**Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur****Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable**

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	106.121
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	9.075
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

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

N° 0401.763.211

C-app 6.19

RÈGLES D'ÉVALUATION

RESUME DES REGLES D'EVALUATION

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

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

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

IMMOBILISE :

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

CHARGE SOCIETE :

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

Soit tous les travaux d'entretien général des logements.

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

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

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

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

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

Modification des taux d'amortissements sur les actifs immobilisés :

Nature	Taux actuel (SWL)	Taux modifié proposé
Immeuble	2% (50 ans)	2% (50 ans)
Toiture	2% (50 ans)	3,33 % (30 ans)
Menuiseries extérieures	2% (50 ans)	3,33 % (30 ans)
Chaudières	5% (20 ans)	10% (10 ans)
Matériel informatique	0% (5 ans)	33% (3 ans)
Véhicules de direction	0% (5 ans)	25% (4 ans)

N° 0401.763.211

C-app 6.19

RÈGLES D'ÉVALUATION

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

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

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

Les paramètres de ce tableau ont été modifiés pour tenir compte de l'évolution de la situation constatée sur le terrain depuis fin 2014 :
 "le montant de 2.500 € a été indexé au taux de 1%. Le montant de frais retenu est donc à présent de 2.628 € ;
 "le taux d'actualisation utilisé dans le calcul a été ramené à 1% ;
 "la durée de rotation moyenne des logements a été ramenée à 16 ans.

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

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

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

Créances douteuses 2019 :

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

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

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

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

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

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

N° 0401.763.211

C-app 10

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

339.02

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

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Temps plein	1001	63,4	34,4	29,0
Temps partiel	1002	16,2	7,0	9,2
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	76,5	40,1	36,4

Nombre d'heures effectivement prestées

Temps plein	1011	92.031	51.349	40.682
Temps partiel	1012	17.984	8.389	9.595
Total	1013	110.015	59.738	50.277

Frais de personnel

Temps plein	1021	6.256.213	3.676.329	2.579.884
Temps partiel	1022	1.114.744	495.882	618.862
Total	1023	7.370.957	4.172.210	3.198.747

Montant des avantages accordés en sus du salaire

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
	1033			

Au cours de l'exercice précédent

	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	77,5	40,3	37,2
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	105.955	56.846	49.109
Frais de personnel	1023	7.006.415	3.855.384	3.151.031
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

N° 0401.763.211

C-app 10

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

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	67	14	78,6
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	61	14	72,6
Contrat à durée déterminée	111	4	0	4,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	0	0	0,0
Contrat de remplacement	113	2	0	2,0
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	37	5	41,1
de niveau primaire	1200	0	0	0,0
de niveau secondaire	1201	37	5	41,1
de niveau supérieur non universitaire	1202	0	0	0,0
de niveau universitaire	1203	0	0	0,0
Femmes	121	30	9	37,5
de niveau primaire	1210	0	0	0,0
de niveau secondaire	1211	30	9	37,5
de niveau supérieur non universitaire	1212	0	0	0,0
de niveau universitaire	1213	0	0	0,0
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	0	0	0,0
Employés	134	57	9	64,6
Ouvriers	132	10	5	14,0
Autres	133	0	0	0,0

PERSONNEL INTÉrimAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

Au cours de l'exercice	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Nombre moyen de personnes occupées	150	0,1	
Nombre d'heures effectivement prestées	151	180	
Frais pour la société	152	8.111	

N° 0401.763.211

C-app 10

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES

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

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	18	2	19,1
210	0	0	0,0
211	16	2	17,1
212	0	0	0,0
213	2	0	2,0

SORTIES

Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	16	4	18,7
310	1	2	2,6
311	14	2	15,1
312	0	0	0,0
313	1	0	1,0
340	1	2	2,6
341	0	0	0,0
342	0	0	0,0
343	15	2	16,1
350	0	0	0,0

Par motif de fin de contrat

Pension

Chômage avec complément d'entreprise

Licenciement

Autre motif

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

N° 0401.763.211

C-app 10

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

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

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

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801	0	5811	
5802		5812	
5803		5813	
58031		58131	
58032		58132	
58033		58133	
5821	40	5831	34
5822	1.050	5832	886
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

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

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

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

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

Nr. 0401.763.211

C-app 11

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

I

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 - Centr'Habitat
Période de reporting	2025

	Nombre de réunions
Assemblée générale	1
Conseil d'administration	11
Comité d'attribution de logements	12
Autre organe (Comité de gestion)	11
...	x

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 # 1	Capot Fabienne	15.056,32 €	Emoluments : janvier à février: 2476,38 €/mois Mars à décembre : 2525,89 €/mois	Emoluments	x	100
Président # 2	Jacques Gobert	15.155,34 €	Emoluments : juillet à décembre : 2525,89 €/mois	Emoluments		100
Vice-président # 1	Pozzoni Bruno	15.105,88 €	Emoluments : janvier à février: 1238,19 €/mois Mars à décembre : 1262,95 €/mois	Emoluments	x	96
Vice-président # 2	x	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}).

3

...	x	X	x	x	x	x
Administrateur chargé de fonctions spécifiques # 1	x	X	x	x	x	x
...						
Administrateurs : Organe d'administration	Anciaux Laurence	785,47 €	jeton de présence	x		60
	Aycik Ali	1316,05 €	jeton de présence			100
	Boitte Marc	265,29 €	jeton de présence			20
	Capot Fabienne	0 €	jeton de présence			0
	Castillo Nancy	0 €	jeton de présence			0
	Deliboyraz Zerha	1326,45 €	jeton de présence			83
	Dentamaro Pino-Philippe	1050,76 €	jeton de présence			80
	Di Pinto Angelo	2647,70 €	jeton de présence			100
	Donfut Bernard	1326,45 €	jeton de présence			83
	Fassotte Jean-Luc	1857,03 €	jeton de présence			100
	Hermant Antoine	1055,96 €	jeton de présence			36
	Kasongo Christian	530,58 €	jeton de présence			33
	Leheut Emerence	2907,79 €	jeton de présence			91
	Lelangue Vincent	795,87 €	jeton de présence			67
	Leroy Pascal	2642,50 €	jeton de présence			91
	Nanni Noémie	1326,45 €	jeton de présence			83
	Oliviero Silvia	1591,74 €	jeton de présence			100
	Privitera Manu	2642,50 €	jeton de présence			91
	R'Yadi Régis	1316,05 €	jeton de présence			100
	Romeo Francesco	2647,70 €	jeton de présence			100
	Sauvenière Unal	1061,16 €				67
	Smolderen Sylvie	0 €				0
	Spano Maria	1316,05 €	jeton de présence			100

4

	Tournay Ronny	795,87 €				50
	Vanbersy Thibaut	1055,96 €	jeton de présence			80
	Vogels Laurent	1055,96 €	jeton de présence			80
	Wastiau Jérôme	785,47 €	jeton de présence			60
Membres du Comité de gestion	Anciaux Laurence	790,67 €	jeton de présence			50
	Boite Marc	1050,76 €	jeton de présence			67
	Donfut Bernard	1061,16 €	jeton de présence			80
	Lelangue Vincent	265,29 €	jeton de présence			20
	Leroy Pascal	1050,76 €	jeton de présence			67
	Nanni Noémie	1326,45 €	jeton de présence			100
	Sauvinière Unal	1326,45 €	jeton de présence			100
	Vogels Laurent	1055,96 €	jeton de présence			67
Membres du Comité d'attribution	Caillaux Jean-Paul	1581,34 €	jeton de présence			100
	De Smedt Bernard	2642,50 €	jeton de présence			83
	Di Liberto Fedele	1591,74 €				100
	Elpers Brigitte	3173,08 €	jeton de présence			100
	Gailly Michel	1591,74 €				100
	Lebrun Nicolas	2907,79 €	jeton de présence			92
	Niffée Maria	1321,25 €	jeton de présence			83
	Pardon Ophélie	1061,16 €				67
	Parmentier Bernadette	260,09 €	jeton de présence			17
	Tidrick Fabrice	3173,08 €	jeton de présence			100
Total général	X	106651,62 €	X	x	x	x

NB : Annexer obligatoirement un relevé nominatif des membres de chaque organe de gestion et le taux de présence de chacun d'eux, par organe, sur la période de reporting.

5

6

Titulaires de fonction de direction

Fonction ⁹	Nom et Prénom	Rémunération annuelle brute ¹¹	Détail de la rémunération annuelle brute ¹²	Liste des mandats dérivés liés à la fonction et rémunération éventuelle
Fonctionnaire dirigeant local	x	x	x	x
Directeur x	Dechenne Olivier	Brut : 198 361.79 ONSS : - 25 795.10 Imposable : 172 566.69	Rémun. : 170 484.66 ATN voiture : 1 866.03 ATN GSM : 36.00 ATN PC : 72.00 ATN abonn. Tél. : 48.00 ATN abonn. Internet : 60.00	Administrateur (non rémunéré) auprès de : Asbl Consult, UVCW, Aigles SCRL, ASBL Régie des quartiers de La Louvière-Manage
Directeur ...	x	172 566.69	172 566.69	x
Sous-directeur	Spoto Sergio	Brut : 158 664.38 ONSS : - 20 632.86 Imposable : 138 031.52	Rémun. : 135 848.73 ATN voiture : 1 966.79 ATN GSM : 36.00 ATN PC : 72.00 ATN abonn. Tél. : 48.00 ATN abonn. Internet : 60.00	Administrateur (non rémunéré) auprès de la Régie Communale Autonome de La Louvière, Louvexpo.
Sous-directeur ...	x	138 031.52	138 031.52	x
Autre ...	x	x	x	x
Total rémunérations	x	310 598.21	310 598.21	x

⁹ Indiquer la fonction occupée au sein de la structure, étant entendu que n'est visé que le staff de direction de cette dernière.

¹¹ Indiquer la rémunération totale annuelle brute indexée, comprenant toutes sommes en espèces et tous avantages évaluables en argent.

¹² Détailler les différentes composantes de la rémunération brute annuelle (sommes en espèces, autres avantages éventuels conformément aux règles reprises à l'annexe 4 au présent Code).

7

Plan de pension complémentaire du fonctionnaire dirigeant local (Biffer la mention inutile)

- Le titulaire de la fonction dirigeante locale est-il couvert par une assurance groupe ? **Oui**
- Si oui, s'agit-il d'un plan de pension à contribution définie conformément à l'annexe 4 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ?
Oui
- Le pourcentage et les conditions de l'assurance groupe sont-ils identiquement applicables à l'ensemble du personnel contractuel conformément à l'annexe 4 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ? **Oui**
- Montant dont a bénéficié sur l'année le titulaire de la fonction dirigeante locale dans le cadre de l'assurance groupe ?
Directeur : 14 310.27 €
Sous directeur : 11 290.22 €

Commentaires éventuels

Nr.	0401.763.211
-----	--------------

C-app 15

AUTRES DOCUMENTS

SUBSIDES

La société a reçu en 2025 des pouvoirs publics :
- des subsides en capital pour 1.128.116,67 €

PARTIE 2



Rapport de gestion

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

Mesdames, Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre gestion durant l'exercice social écoulé et de soumettre à votre approbation les comptes clôturés au 31.12.2025.

I. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS.

I. ACTIF

I.1. Immobilisations incorporelles et corporelles.

Les actifs immobilisés s'élèvent à 298.792.204 € et sont essentiellement composés par le patrimoine immobilier de Centr'Habitat, soit 258.391.681 €.

Les immobilisations incorporelles et corporelles se détaillent comme suit :

	31-12-25	31-12-24
Logiciels d'application	762	3.160
Terrains et constructions	258.391.681	242.101.296
Installations, machines et outillage	6.964	13.090
Mobilier et matériel roulant	105.845	57.277
Location-Financement-Droits similaires	540.000	540.000
Immobilisations en cours	39.696.306	24.556.533
	298.741.559	267.271.356

Les immobilisations en cours s'élèvent au 31.12.2025 à 39.696.306 € contre 24.556.533 € au 31.12.2024.

Les principaux chantiers en cours sont :

- Les travaux en cours du plan réno 2020-2025 pour un total de 20.637.463 € ;
- L'installation de chauffage central dans 737 logements pour un total de 5.899.023 € ;
- La construction de 6 logements à la rue de Savoie à Thieu pour 1.221.613 €.

Les investissements finalisés en 2025, dont les prix de revient ont été activés, sont les suivants :

- 6.507.226 € pour la rénovation énergétique de 133 logements à la cité Houpette III à Houdeng-Gognies ;
- 3.455.258 € pour la rénovation énergétique de 120 logements à la cité Parc de Bellecourt à La Hestre ;
- 3.425.451 € pour la rénovation énergétique de 29 logements à la cité Parc de Bellecourt à La Hestre ;
- 3.347.807 € pour le remplacement des toitures de 72 logements à la cité Blanche à Maurage ;
- 2.330.308 € pour la rénovation intérieure de 85 logements à la cité Delsamme à Strépy-Bracquegnies ;
- 593.788 € pour la rénovation des SDB de 87 logements à la cité Houpette III à Houdeng-Gognies ;
- 317.871 € pour la rénovation des SDB de 22 logements à la cité Parc de Bellecourt à La Hestre ;
- 221.252 € pour le remplacement des menuiseries extérieures de 10 logements à la cité Parc de Bellecourt à La Hestre.

Le poste de location-financement (540.000 €) concerne les droits d'usage sur l'immeuble situé à la ruelle Pourbaix, 25 à La Louvière. Centr'Habitat n'a pas encore pu louer les logements en 2025 par suite de problèmes techniques qui ne pouvaient 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 a débuté en 2026. La convention d'emphytéose sera mise à jour pour correspondre à la nouvelle réalité de terrain.

1.2. Immobilisations financières

Les autres immobilisations financières s'élèvent à 50.646 € au 31.12.2025.

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 €.

Une créance de 42.667 € a été comptabilisée et concerne la libération de la première tranche du prêt subordonné octroyé à la société Cohabsys.

1.3. Créances à plus d'un an.

Les créances à plus d'un an s'élèvent à 22.764.299 € et concernent principalement des créances liées aux subsides PEI et PIVERT encore à recevoir.

	31-12-25	31-12-24
Créance Aigles	0	42.667
Subsides PEI	15.791.500	20.658.305
Subsides PIVERT	5.939.980	6.991.652
Subsides CRAC	51.342	57.700
Subsides SAR	981.477	999.064
Subside plan réno.	0	25.682.404
	22.764.299	54.431.791

1.4. Stocks et commandes en cours

Le stock est composé de :

	31-12-25	31-12-24
Matériel divers	88.244	87.591
Mazout	3.053	0
Immeubles destinés à la vente	1.654.479	1.437.548
	1.745.777	1.525.140
Réduction de valeur sur matériel divers	0	0
	1.745.777	1.525.140

La variation du stock entre 2024 et 2025 est liée aux facturations relatives au chantier des logements de la rue Lemonnier destinés à la vente.

1.5. Créances à un an au plus.

1.5.1. Créances commerciales.

Les créances commerciales se détaillent comme suit :

	31-12-25	31-12-24
Locataires	2.202.261	2.306.566
Réductions de valeur locataires défaillants	-1.855.411	-1.834.900
Créances diverses	270	83.085
Réductions de valeur sur créances	0	0
Clients construction - vente	0	0
Factures à établir	134.144	113.121
Notes de crédit à recevoir	187.215	31.495
Notes de crédit à recevoir P2	64.588	74.926
Fournisseurs débiteurs	0	0
Fournisseurs débiteurs P2	0	0
Réductions de valeur fournisseurs débiteurs	0	0
A recevoir suite décompte de charges 2024	135.259	70.853
	868.326	845.146

Les loyers à recevoir, en diminution de 104.305 € (-4,52 %), s'élèvent à 2.202.261 € et se détaillent comme suit :

	DEBIT RETARDS	CREDIT AVANCES		
Locataires effectifs	579.072	825.127		
Locataires sortis < 1 an	290.897	22.405		
Locataires sortis > 1 an	1.332.293	6.017		
	2.202.261	853.549		
	31-12-25	31-12-24		
Créances locataires présents	579.072	818.623	-239.551	-29,26%
Créances locataires partis - 1 an	290.897	311.770	-20.873	-6,70%
Créances locataires partis + 1 an	1.332.293	1.176.173	156.120	13,27%
	2.202.262	2.306.566	-104.304	-4,52%

La diminution relativement très importante (-29,26%) des créances sur locataires présents matérialise les efforts réalisés pour améliorer les processus de récupération des loyers.

Les avances locataires de 853.549 €, sont comptabilisées en « autres dettes » au passif du bilan. La hausse importante (+476.714 €) de ce poste est due au fait que la réduction du précompte immobilier a été encodée dans les comptes des locataires en novembre 2025 alors que le remboursement aux locataires n'a été exécuté qu'en janvier 2026.

L'application de la règle d'évaluation, à la balance locataires arrêtée au 31.12.2025, conduit à un montant de réductions de valeur de 1.855.411 € :

	Taux SWL	Créances	RDV
Locataires présents	50%	576.188	288.094
Locataires partis - 1 an	80%	293.781	235.025
Locataires partis + 1 an	100%	1.332.293	1.332.293
Au 31/12/2024		2.202.261	1.855.411
Au 31/12/2023			1.834.900
Dotation RDV au 31/12/2025			20.511

Ces réductions couvrent majoritairement des locataires partis soit 1.332.293 €, où le risque de non-récupération est maximal. La dotation est induite par l'augmentation des créances constatée en 2025, principalement les locataires sortis. En effet un grand nombre de sorties difficiles (expulsions avec gros dégâts locatifs) ont généré des frais très importants.

I.5.2. Autres créances.

Les autres créances se ventilent comme suit :

	31-12-25	31-12-24
Impôts à récupérer sur le résultat	0	70.775
Produits à recevoir	25.677	9.593
Subsides PEI	4.866.805	4.681.047
Subsides PIVERT	1.089.535	913.335
Subsides ANCORAGE	0	150.500
Subsides HPE	4.127.111	6.503.111
Subsides PRW 243	0	3.080.000
Subsides SAR	65.606	112.236
Subside d'exploitation CASO plan réno.	-8	-8
Subsides CRAC	7.948	7.948
Subside programme économie d'énergie	0	241.627
Subside REPowerEU	1.292.680	0
Subside géothermie	692.500	0
Réduction de loyers enfants à charge	508.279	498.825
Débiteurs divers	14.770	-14.519
Divers autres créances	3.725	14.900
Débiteurs divers ONSS	0	0
Débiteurs divers salaires	0	0
Créances diverses Région Wallonne (surloyers)	0	0
RDV sur créances diverses RW	0	0
	12.694.628	16.269.370

Les subsides HPE notifiés en 2023 n'ont pas encore fait l'objet de liquidation.

La notification du plan REPowerEU a été actée pour un montant de total de 1.520.800 € et la première tranche de 15% a été liquidée en juillet 2025.

La notification du subside géothermie pour la cité Plein Air a été actée pour un total de 762.340 € et une première tranche a été liquidée.

Les produits à recevoir s'élèvent à 25.677 € et se ventilent comme suit :

#414000 Produit à recevoir RDV

Subside régie de quartier	0
Récupération assurances	25.677
Subside EEV commune La Louvière solde 2025	0
Total Produit à recevoir	25.677

1.6. Valeurs disponibles.

Les valeurs disponibles s'élèvent à 32.913.410 €.
Elles se détaillent comme suit :

	31-12-25	31-12-24
Compte courant SWL	306.922	2.229.136
Compte d'investissements PRW 243	4.909.175	6.302.522
Compte programme énergétique	0	67.060
Compte d'investissements logts inoccupés CLI2	0	269.000
Compte courant CCV (+ values/ventes)	8.825.676	9.027.140
Compte courant CCST	90.930	90.930
Compte courant CASO	38.797	181.145
Compte courant CRST	12.936.375	6.680.383
Compte courant CCHP	3.962.889	3.962.889
Compte investissement REPowerEU	207.183	0
Compte investissement REPowerEU accomp.	52.500	0
Compte courant ING	154.254	250.406
Compte courant CPH 1	136.828	99.712
Compte courant CPH 2	0	1.568
Compte courant CPH 4 (+ values/vtes)	0	6.477
Compte courant ING 2	133.956	326.933
Compte courant ING 3	349.881	208.799
Compte ING dépôt à terme	800.000	500.000
Virements fournisseurs	0	0
Transfert de fonds interne	0	17.458
Compte courant BEL 3	4.636	5.759
Caisse espèces	3.034	4.004
Caisse chèques formation	315	210
Caisse machine à café	57	57
	32.913.410	30.231.589

Principaux mouvements de 2025 :

- Versement des plus-values de 6 ventes de logements sur le compte « CCV » à la SWL pour 711.581 € ;
- Utilisation du compte CRST pour le paiement des états d'avancement des travaux de plan de réno 2020-2024 ;
- Versement du solde du subside plan de réno 2020-2024 ;
- Versement des premières tranches des subsides REPowerEU.

Le compte courant « SWL » a fortement diminué, à 306.922 € fin 2025 pour 2.229.136 € en 2024. Cette importante diminution s'explique par les préfinancements du Plan de rénovation 2020-2024, pour un montant d'environ 2,7M € (dans l'attente de validation par la SWL des dossiers terminés pour versement de la dernière tranche des subsides) et des dépenses liées aux travaux d'installation du chauffage central dans plus de 1000 logements de notre patrimoine locatif pour plus de 1.634.632 €. Une demande de régularisation pour convertir ce préfinancement en avance spéciale est en cours auprès de la Société Wallonne du Logement.

Le compte de dépôt à terme (800.000 € en fin d'année) est utilisé afin d'améliorer la rentabilité de la trésorerie, dans les limites de la réglementation qui impose de verser les excédents à la SWL. Ces placements ont engendré 17.977 € d'intérêts en 2025.

I.7. Comptes de régularisation

Ils s'élèvent globalement à 1.099.885€ dont 29.225€ pour les produits acquis et 1.070.658€ pour les charges à reporter dont le détail figure ci-dessous :

Intérêts sur emprunts	964.033
Assurances	69.141
Taxes de circulation	898
Consommations locataires	0
Divers	36.587
	1.070.658

La majoration des prêts sur 30 ans a été mise en concordance avec le tableau d'amortissements de la Société Wallonne du Logement.

2. PASSIF

2.1. Fonds propres

Les fonds propres se détaillent comme suit :

	31-12-25	31-12-24
Autres apports indisponibles hors capital	67.268	67.268
Primes d'émission	1.980.000	1.980.000
Plus-values de réévaluation	0	0
Réserves	28.325.946	28.130.807
Résultat reporté au 31/12/2023	7.695.762	6.031.150
Résultat de l'exercice au 31/12/2024	2.800.629	1.664.613
Subsides en capital	147.484.442	162.393.704
	188.354.048	200.267.542

Ils s'élèvent à 188.354.048 € au 31.12.2025 contre 200.267.542 € en 2024. Les principaux mouvements constatés sont les suivants :

- le reclassement en produits à reporter des subsides non encore utilisés (-15.016.330€) ;
- au regard des chantiers (immobilisés en cours) ;
- Le bénéfice de l'exercice à affecter de 2.800.629 € ;
- Le transfert de 582.202 € en réserves immunisées des plus-values sur ventes maison réalisées en 2025.

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.

2.2. Les provisions pour risques et charges.

Les provisions se détaillent comme suit :

	31-12-25	31-12-24
Provisions pour pensions	0	0
PGER rotation inoccupés	6.076.465	8.527.995
Provisions pour autres risques et charges	2.904.085	0
	8.980.550	8.527.995

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 2025:

- le montant de 2.500€ indexé à plusieurs reprises a été revu à la baisse afin de justifier l'utilisation de la provision annuelle. Le montant de frais retenu est à présent fixé à 2.200 €. Ce montant correspond à la réalité de terrain des derniers exercices, auquel une marge a été ajoutée pour prendre en la hausse des coûts de 2026 ;
- la durée de rotation moyenne des logements de 17 ans reste inchangée.

La provision ainsi recalculée se monte à 6.076.465 € (-2.451.530 €).

- une provision de 1.000.000 € pour la réfection du parking à la cité Jardin. Un problème de stabilité du parking souterrain à la Cité Jardin a été mis en évidence suite à une demande du Service Régional Incendie qui sollicitait la possibilité d'accéder, avec ses camions, à la dalle couvrant le parking souterrain. Une étude de stabilité a été réalisée et des étaçons pour sécuriser le parking ont été commandés dans l'attente d'un diagnostic final et exhaustif ;
- une provision de 353.950 € pour la certification PEB sur base des obligations légales. L'ensemble des logements à certifier soit 4164 logements a été provisionné au prix unitaire de 85€ TVAC ;
- une provision de 48.950 € pour les frais d'analyse de la prévention des risques incendie de l'ensemble de nos immeubles ;
- une provision de 180.306 € pour le remplacement d'une soixante de portes résistantes au feu EI 30. Ce remplacement s'inscrit dans une démarche de renforcement de la sécurité incendie des bâtiments, conformément aux exigences imposées ;
- une provision de 1.321.804 € pour la remise en conformité des installations de gaz et d'électricité sur base des obligations légales. Le patrimoine de Centr'Habitat recense encore un nombre important de logements qui présentent des lacunes liées aux installations électriques et gaz.

2.3. Les impôts différés.

Les impôts différés représentent la partie imposable des réserves (plus-values à taxation étalée) pour 8.784.579 €.2.4.

2.4. Les dettes à plus d'un an.

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

Ces dettes sont constituées uniquement par des emprunts auprès de la SWL. Parmi celles-ci,

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

Globalement, la dette à plus d'un an diminue (-4.086.832 €). Cependant, si l'on ne tient pas compte des emprunts « PEI » et « Pivert partie subsidiée », qui n'ont pas d'impact car compensés par des mouvements d'actif équivalents, l'endettement restant est en progression de 1.831.645 €. L'impact des nouveaux emprunts SWL (+ 670.362 €) et des emprunts relatifs au plan de rénovation (+ 5.292.294 €) justifient cette progression.

2.5. Les dettes à moins d'un an.

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

Les dettes à un an au plus échéant dans l'année s'élèvent à 12.822.392 € et se ventilent comme suit :

	31-12-25	31-12-24
Avances SNL et SWL	1.697.005	1.675.382
Prêts SWL	1.527.693	1.594.445
Prêts logements moyens	168.945	162.652
Prêts 20 ans	2.376.485	2.072.918
CINO	127.230	115.404
PEI	4.866.805	4.681.047
PIVERT	1.440.092	1.406.694
RENS	369.314	86.233
Prêts Site Jouret	34.062	32.560
Prêt SWL A54C activé	43.574	41.911
CRAC/SAR	171.185	216.316
	12.822.392	12.085.562

L'augmentation des échéances annuelles de près de 736.830 € provient principalement des nouveaux prêts SWL en 20 ans et des prêts liés au plan de rénovation 20-24 (RENS).

2.5.2. Dettes financières

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

2.5.3. Dettes commerciales

Les dettes commerciales se ventilent comme suit :

	31-12-25	31-12-24
Fournisseurs	4.237.993	3.348.882
Factures à recevoir	894.884	313.187
Factures à recevoir SWL	965.853	2.842.303
Factures P2 secteur acquisitif	0	0
	6.098.730	6.504.373

Le total des factures à recevoir s'élève à 1.860.737 €. Il concerne des prestations effectuées fin 2025 et seulement facturées dans le courant du premier trimestre 2026.

2.5.4. Dettes fiscales, salariales et sociales.

Les rémunérations et charges sociales se ventilent comme suit ::

	31-12-25	31-12-24
Impôts à payer	108.500	98.700
Compte courant TVA	240.377	235.061
Précompte professionnel	262.825	239.616
ONSS à payer	154.204	102.132
Rém. due au personnel	0	-29
Rém. due aux ouvriers	0	0
Rém. due aux employés	0	0
Rém. due aux admn.	6.006	4.588
PVAC ouvriers	80.612	74.326
PVAC employés	699.779	630.923
Provision congés reportés employés	138.507	154.896
Provision congés reportés ouvriers	23.548	31.892
Provision heures de récup. à reporter	29.238	25.487
Autres dettes sociales	21.755	22.720
	1.765.350	1.620.312

Les rémunérations dues au personnel ainsi que l'ONSS et le précompte professionnel ont été payés en janvier 2026.

Une provision pour les jours de congés et pour les heures de récupération du personnel à reporter sur 2026 a été constituée pour un montant total de 213.048 €.

Une provision pour les cotisations Inasti des administrateurs à payer en 2025 sur les rémunérations de 2025 a été comptabilisée pour un montant de 21.755 €.

Une provision pour l'impôt à payer a été comptabilisée pour un montant de 108.500 €.

2.5.5. Autres dettes

Les autres dettes se présentent comme suit :

	31-12-25	31-12-24
Avances et acomptes reçus loyers payés anticip.	853.549	376.835
Acomptes acquéreurs construction-vente	300	450
Autres dettes suite décompte des charges 2023	451.511	592.649
Autres dette réduction PI	1.323	500
Garanties locatives versées	19.546	0
Créditeurs divers locataires	85.035	42.089
Garanties morales	17.798	17.065
Dettes diverses CCLP	0	0
CRAC annuité s/emprunts	-8.865	-4.110
Fonds de roulement APE	0	14.560
	1.420.196	1.040.038

Elles représentent essentiellement les loyers payés anticipativement par les locataires (853.549 €), ainsi que les montants à rembourser aux locataires par suite du décompte des charges 2025

Cette hausse importante (+476.714 €) est due au fait que la réduction du précompte immobilier a été encodée dans les comptes des locataires en novembre 2025 alors que le remboursement aux locataires n'a été exécuté qu'en janvier 2026.

2.6. Comptes de régularisation

Les comptes de régularisations se détaillent comme suit :

	31-12-25	31-12-24
Charges à imputer	39.444	33.132
Charges à imputer TVA	0	0
Produits à reporter	77.529	97.339
Subsides à consommer	15.016.330	0
	15.133.302	130.471

Les charges à imputer reprennent les prestations du bureau comptable ainsi que les prestations du réviseur d'entreprise pour la clôture des comptes annuels 2025 qui sont effectuées en 2026.

Les produits à reporter correspondent à la partie non-consommée du subside pour l'accompagnement social du plan de réno 2020-2024 ainsi que l'accompagnement social du plan REPowerEU (installation des panneaux photovoltaïques)

Les subsides à consommer correspondent aux droits de tirage qui restent à utiliser sur ces financements.

3. COMPTE DE RESULTATS.

3.1. Ventes et prestations.

Le chiffre d'affaires augmente globalement de 3.76 % et s'élève à 29.415.898 € en 2025 pour 28.349.295 € en 2024.

Le chiffre d'affaires se ventile comme suit :

	31.12.2025	31.12.2024	Variation	%
Loyers part du logement	11.687.429	11.003.763	683.665	6,21%
Loyers part du revenu	14.667.737	14.197.361	470.376	3,31%
Limitation des loyers	-3.082.304	-2.764.113	-318.192	11,51%
Compléments loyers (chambres excédentaires)	251.590	243.146	8.444	3,47%
Loyers sociaux nets	23.524.451	22.680.157	844.294	3,72%
Logements inoccupés	-474.855	-502.976	28.122	-5,59%
Loyers autres	3.764.123	3.676.829	87.295	2,37%
Vente de logements et terrains hors chantiers	0	0	0	
Provisions	1.530.969	1.441.215	89.753	6,23%
Produits divers	397.700	484.478	-86.779	-17,91%
Fournitures	753.344	617.289	136.056	22,04%
Réductions diverses	-79.835	-47.697	-32.138	67,38%
	29.415.898	28.349.295	1.066.603	3,76%

L'augmentation du chiffre d'affaires (+1.066.603 €) s'explique principalement par l'augmentation des loyers sociaux (+844.294 €), influencés par l'indexation des revenus des locataires répercutée dans le calcul du loyer social.

La production immobilisée se ventile comme suit :

	31.12.2025	31.12.2024	Variation
Frais de surveillance	4.934	100.174	-95.240
Main d'œuvre	0	0	0
Frais d'administration	1.645	33.391	-31.747
	6.579	133.565	-126.986

Les frais réels de missions externes ont été calculés pour les chantiers réceptionnés en 2025. les taux maximums préconisés par la SWL n'ont plus été appliqués, ce qui explique la forte variation du poste.

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

	31.12.2025	31.12.2024	Variation
Subsides allocation solidarité	269.606	275.893	-6.287
Subsides régie de quartier	0	0	0
Subsides spéciaux	130.136	369.426	-239.290
Récupération précompte immobilier	3.450	6.317	-2.867
Récupération assurances	135.169	80.524	54.645
Primes APE	551.572	525.966	25.606
Subside accompagnement social REPowerEU	13.760	0	13.760
Allocation PLAN IMPULSION	625	0	625
Récupération avantages en nature	8.863	8.960	-97
Récup entretien espaces verts Manage/LL	273.068	253.781	19.287
Subside d'exploitation CASO plan réno.	58.550	101.760	-43.211
Divers	15.369	32.805	-17.436
	1.460.167	1.655.433	-195.266

La baisse de ce poste (-195.266 € à 1.460.167 €) est justifiée car 2024 avait vu le versement d'un subside exceptionnel de 269.000 € pour des remises en état locative. Les autres postes sont stables. A noter le montant de 551.572 € comptabilisé pour des subsides APE dont le fondement est remis en question par l'actuel Gouvernement Wallon.

Une enveloppe de 52.250 € a été attribuée pour l'accompagnement social des locataires repris dans le programme REPowerEU pour l'installation des panneaux photovoltaïques. Le solde non consommé en 2025 a été reporté sur 2026.

3.2. Coût des ventes et prestations

3.2.1. Approvisionnements

Les approvisionnements se détaillent comme suit :

	31.12.2025	31.12.2024	Variation
Achats magasin	229.625	219.195	10.429
Constr. 11 logements rue camille Lemonnier	216.931	178.775	38.155
Equiperment des voiries	8.487	0	8.487
Variation stocks magasin	-653	7.727	-8.380
Variation stocks mazout	-3.053	0	-3.053
	451.335	405.697	45.638

3.2.2. Services et biens divers

Les services et biens divers, détaillés ci-dessous, restent globalement stables :

	31.12.2025	31.12.2024	Variation	%
Charges locatives				
Entretiens et réparations des logements	1.666.650	1.446.956	219.694	15,18%
Eau	288.319	238.747	49.572	20,76%
Gaz/Mazout	293.095	268.248	24.848	9,26%
Electricité	152.176	109.893	42.284	38,48%
<i>Sous-total</i>	2.400.241	2.063.843	336.397	16,30%
Frais généraux				
Fournitures	183.665	204.394	-20.729	-10,14%
Frais informatiques	245.667	166.516	79.152	47,53%
Poste et Téléphone	175.406	156.510	18.896	12,07%
Frais de déplacement	28.458	25.761	2.697	10,47%
Publications	4.566	3.292	1.274	38,69%
Honoraires et cotisations	788.700	656.157	132.543	20,20%
Rétributions diverses de tiers	190.508	156.258	34.250	21,92%
Administratif	40.128	40.200	-72	-0,18%
Entretien et réparations des logements	5.432.405	6.094.731	-662.327	-10,87%
Matériel roulant	40.148	43.984	-3.836	-8,72%
Assurances	458.141	446.288	11.853	2,66%
Divers	50.604	48.624	1.981	4,07%
Frais de représentation	2.948	2.905	43	1,48%
Régie de quartiers	0	0	0	
Intérimaires	9.815	37.923	-28.108	-74,12%
Rémunérations administrateurs	106.121	103.273	2.849	2,76%
<i>Sous-total</i>	7.757.280	8.186.815	-429.536	-5,25%
Total	10.157.520	10.250.659	-93.138	-0,91%

Charges locatives.

Une hausse importante des dépannages « chauffage » explique la hausse des entretiens et réparations.

Par ailleurs :

- ➔ Les appartements concernés par un décompte de consommation de gaz bénéficient du tarif social, qui a augmenté en 2025 ;
- ➔ Les frais relatifs à la consommation électrique des communs ont également augmenté.

Frais généraux.

A noter la baisse globale (- 429.536 €) de ces frais après plusieurs années de forte progression. Cette baisse est due à la diminution du poste des « entretiens et réparations » (-649.005 € à 4.815.766 €) en raison de la modification de la règle d'évaluation pratiquée sur ce poste (Cf rapport à l'OA de février 2026). L'activation en immobilisation de tous les travaux qui atteignent le montant de 31.300 € a entraîné cette forte diminution des prises en charge directes. A noter par ailleurs :

- Les frais informatiques augmentent de 79.152 € soit 47,53%. Cette augmentation est due principalement à l'utilisation du marché pour l'intégration de Microsoft 365 et d'un système de gestion documentaire dans l'ensemble de la société ;
- Le poste « honoraires et cotisations » progresse de 132.543 € soit 20,20%. Cette augmentation est due principalement aux premières factures pour la certification PEB des logements rénovés dans le cadre du plan de rénovation 2020-2025.

3.2.3. Rémunérations et charges sociales.

Les rémunérations s'élèvent à 7.370.957 € au 31.12.2025 contre 7.006.415 € au 31.12.2024, en augmentation de 5.20% environ.

Après une diminution du poste en 2024, les recrutements de 2025 cumulés à l'indexation et aux progressions barémiques justifient cette hausse.

	31.12.2025	31.12.2024	Variation	%
Rémunérations				
Rémunération de base - employés	4.496.176	4.329.527	166.649	3,85%
Prépension employés	0	0	0	
Autres frais employés	159.390	135.644	23.746	17,51%
Rémunération de base - ouvriers	729.624	680.178	49.446	7,27%
Prépension ouvriers	0	0	0	
Autres frais ouvriers	4.734	4.448	286	6,43%
Rémunération de base - étudiants	21.869	18.904	2.965	15,68%
Dotation pécules de vacances	780.391	705.249	75.142	10,65%
Utilisation pécule de vacances	-705.249	-708.670	3.421	-0,48%
<i>Sous-total</i>	<i>5.486.935</i>	<i>5.165.281</i>	<i>321.654</i>	<i>6,23%</i>
Charges sociales				
Cotisations patronales employés	1.133.141	1.081.944	51.197	4,73%
Cotisations patronales ouvriers	313.289	296.485	16.804	5,67%
Cotisations patronales étudiants	1.178	1.008	170	
<i>Sous-total</i>	<i>1.447.608</i>	<i>1.379.438</i>	<i>68.171</i>	<i>4,94%</i>
Assurances				
Assurances employés	329.937	361.550	-31.612	-8,74%
Assurances ouvriers	50.858	74.026	-23.168	-31,30%
<i>Sous-total</i>	<i>380.795</i>	<i>435.575</i>	<i>-54.780</i>	<i>-12,58%</i>
Autres frais				
Employés	48.637	42.476	6.161	14,50%
Ouvriers	27.963	20.321	7.642	37,61%
Provision congés/récup. employés	2.665	0	2.665	#DIV/0!
Reprise provision congés E/O	-24.733	-26.783	2.050	
Provision congés/récup. ouvriers	0	0	0	#DIV/0!
Reprise provision heures récup. E/O	1.086	-9.893	10.979	-110,98%
<i>Sous-total</i>	<i>55.618</i>	<i>26.121</i>	<i>29.497</i>	<i>112,93%</i>
Total	7.370.957	7.006.415	364.542	5,20%

3.2.4. Amortissements.

Les amortissements s'élèvent à 8.253.754 € (+45.204 €) et sont en concordance avec les tableaux d'amortissements et règles d'évaluations de la société.

Les amortissements restent globalement très stables : la fin de l'amortissement de certains chantiers coïncide avec le démarrage de nouveaux, menant à un quasi-équilibre du mouvement des charges d'amortissement 2025-2024.

3.2.5. Réductions de valeur (RDV).

Les réductions de valeurs se détaillent comme suit :

	31-12-25	31-12-24
RDV sur stocks	0	0
Reprise RDV sur stocks	0	0
RDV sur créances locataires	20.511	258.527
Reprise RDV sur créances locataires		
Reprise RDV sur autres créances	0	0
	20.511	258.527

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

3.2.6. Provisions pour risques et charges

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

	31-12-25	31-12-24
Reprise provision grosses réparations et gros entretiens	-4.780.179	-3.026.023
Provision grosses réparations et gros entretiens	2.328.649	3.243.266
Utilisation et reprise de provisions autres R&C	2.904.085	
Dotation aux provisions pour autres R&C		
	452.556	217.243

Le mouvement de la PGER ainsi que les provisions pour autres risques et charges sont détaillés au point 2.2. ci-dessus..

3.2.7. Autres charges d'exploitation.

	31-12-25	31-12-24
Précompte immobilier	2.364.035	2.309.418
Taxe de circulation	2.611	2.602
Taxes diverses, impôts communaux et amendes	62	120
Moins-values sur CC (irrécouvrables)	122.039	77.075
Cotisation fonds de solidarité SWL	250.450	247.744
Cotisation mandataires publics	21.755	22.720
Autres charges d'exploitation	13.468	6.603
	2.774.421	2.666.281

Les autres charges d'exploitation s'élèvent à 2.774.421 € au 31.12.2025 pour 2.666.281 € au 31.12.2024 et se composent majoritairement des précomptes immobiliers (2.364.035 €), globalement en augmentation de 4,05%. Outre une indexation annuelle, l'augmentation des précomptes immobiliers est liée à la taxation des nouveaux logements mis en location principalement la cité Plein Air.

3.3. Résultat d'exploitation.

Le résultat d'exploitation est positif de 1.618.520 €, pour un résultat positif de 1.303.696 € au 31.12.2024 (+314.824 €, +24,15%).

3.4. Résultat financier.

Les produits financiers se présentent comme suit

	31-12-25	31-12-24	Variation
Intérêts sur compte SWL	139.152	88.216	50.936
Intérêts sur autres comptes bancaires	27.652	41.040	-13.388
CRAC intérêts s/emprunts	0	24.911	-24.911
CRAC intérêts s/emprunts/intervention	2.869	49.000	-46.132
SAR intérêts s/emprunts ICET	21.701	23.086	-1.385
Subsides en capital - divers anciens	676.371	213.537	462.834
Subsides PEI en capital	1.428.521	1.428.521	0
Subsides PIV en capital	365.719	288.258	77.461
Subsides ANCORAGE en capital	220.963	223.343	-2.381
Subsides PRX 243 en capital	20.393	20.393	0
Subsides PEI en intérêts	1.006.920	1.186.837	-179.917
Subsides PIV en intérêts	194.428	218.088	-23.660
Subsides CRAC en intérêts	19.945	19.945	0
Subsides PLAN RENO en capital	116.974	0	116.974
Subsides SAR en capital	51.729	0	51.729
Alignements et régularisations	1	3	-2
	4.293.337	3.825.180	468.157

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

L'amortissement d'une partie du subside du Plan Réno a débuté suite à la réception des premiers chantiers à 31.12.2024.

Les intérêts sur nos comptes bancaires internes ont augmenté de 37.548 € par suite de l'augmentation des taux créditeurs et la dynamisation de la gestion de trésorerie.

Les charges financières se ventilent comme suit :

	31.12.2025	31.12.2024	Variation
Intérêts prêts SWL	956.504	934.168	22.336
Intérêts simples avances SWL	107.180	437.896	-330.716
Intérêts SWL PEI	1.006.920	1.186.837	-179.917
Intérêts sur prêt complémentaire A54C	14.636	16.229	-1.593
Intérêts site Jouret	10.018	10.640	-622
Intérêts sur prêt logement moyen	74.032	80.090	-6.058
Intérêts compte-courant SWL	1.067.098	1.110.740	-43.642
Intérêts sur prêt CINO	11.720	55.784	-44.064
CRAC intérêts s/emprunts subside	2.869	73.912	-71.043
CRAC intérêts s/emprunts	33.863	36.595	-2.731
SAR intérêts s/emprunts subsidié	21.701	23.087	-1.386
Dotation aux réductions de valeur s/AC	0	0	0
Alignement	0	0	0
Divers	6.331	4.336	1.995
	3.312.872	3.970.314	-657.442

Le montant des charges est globalement en baisse, malgré la comptabilisation d'intérêts simples sur certains prêts SWL pour un montant de 107.180 €, en forte diminution en raison de la consolidation de nombreux emprunts en 2025.

3.5 Résultat exceptionnel.

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

	31.12.2025	31.12.2024	Variation
<u>Plus-values Réalisation Actifs Immobilisés</u>	615.463	1.972.158	-1.356.695
Plus-values s/ventes terrains et immeubles	613.813	1.971.952	-1.358.138
Plus-values s/réalisation d'autres actifs immobilisés	1.650	207	1.443
<u>Autres produits exceptionnels</u>	319.598	80.544	239.054
Autres produits exceptionnels	262.401	4.875	257.527
Sorties plus-value de réévaluation	0	32.747	-32.747
Produits except. Ex. ant. Décompte des charges	8.582	5.052	3.530
Produits exceptionnels imputables à un exercice antérieur	12.295	18.238	-5.943
Produits exceptionnels factures imputables à un exercice antérieur	36.319	13.287	23.032
Reprises amortissements/immob. Corporelles	0	6.345	-6.345
Régul. Diverses	0	0	0
	935.061	2.052.703	-1.117.642

Des plus-values sur vente ont été réalisées à hauteur de 613.813 €, par suite de la vente de 6 logements en 2025. En autres produits exceptionnels, des mises en concordances ont été effectuées dans la comptabilisation d'anciens subsides (« Dotc » pour 195.149 € et « PPP » pour 64.646 €).

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

	31.12.2025	31.12.2024	Variation
Amortissements / Réductions de valeur	333.303	16.434	316.869
Amort. Exceptionnels s/immobilisations incorporelles	0	0	0
Amort. Exceptionnels s/immobilisations corporelles	333.303	16.434	316.869
RDV sur chantiers en cours	0	0	0
<u>Moins-values Réalisation actifs immobilisés</u>	0	0	0
Moins-values sur vente d'actifs immobilisés	0	0	0
<u>Autres Charges Exceptionnelles</u>	180.644	30.946	149.698
Charges exceptionnelles diverses	166.189	28.358	137.831
Charges exceptionnelles ex. ant. Décompte des charges	13.756	2.395	11.361
Charges exceptionnelles imputables à un ex. antérieur	698	109	588
Régul. Réduction loyers enfants à charge	0	12	-12
Autres charges financières non récurrentes	0	71	-71
	513.947	47.380	466.567

Les amortissements exceptionnels sont en forte augmentation car il y a eu d'importantes extournes d'immobilisations non totalement amorties, notamment sur le remplacement des toitures des 72 logements à la cité Blanche dans le cadre des travaux du Plan de Rénovation 2020-2025. Une charge exceptionnelle de 158.452 € a été comptabilisée pour corriger une discordance dans la comptabilisation des subsides PIVERT.

3.6. Impôts sur le résultat.

Un supplément d'impôt à payer de 5.297 € a été comptabilisé ainsi qu'une majoration pour insuffisance de versements anticipés de 9.068 € par suite de la réception de l'avertissement extrait de rôle de l'exercice d'imposition 2025.

Une provision pour l'impôt à payer sur l'exercice 2025 a été comptabilisée pour un montant de 108.500 €

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	7.695.762,16 €
Bénéfice de l'exercice	2.800.628,87 €

Réserve d'investissement	2.800.628,87 €
--------------------------	----------------

Vu le caractère historiquement intangible du bénéfice et la nécessité d'investir massivement dans le parc dans les prochaines années sur la trésorerie propre de la société, le résultat de l'exercice, traditionnellement affecté sous la rubrique « résultat reporté » est transféré dans sous la rubrique « réserve d'investissement » (réserve disponible).

3. EVOLUTION DE L'ACTIVITE ET PERSPECTIVES FUTURES.

Le contexte budgétaire wallon particulièrement préoccupant ne permet pas de développer l'offre de logement comme il se devrait. L'absence annoncée de financement pour la sécurité et la salubrité du parc locatif dans les prochaines années va imposer à la société d'investir encore plus massivement dans ces domaines.

De plus, plus aucune souplesse n'est autorisée dans l'attribution des subsides régionaux-principalement des aides européennes redistribuées. Ces aides sont liées à une administration extrêmement pesante et indépendante de la volonté de Centr'Habitat, augmentant le risque de perte de financement pour non-respect strict de clauses administratives ou temporelles.

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.

Comme évoqué au point 1.4 du rapport, il a été décidé d'abandonner la mise en vente de 4 maisons à la rue Lemonnier, faute d'acquéreur, et de les remettre dans le circuit locatif comme exigé par l'AGW qui traite de cette matière.

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

Un processus de rapprochement des sociétés de logement de service public a été initié en 2025 par le Gouvernement Wallon, qui souhaite rationaliser le secteur en limitant progressivement le nombre d'acteur du logement public wallon. Centr'Habitat n'a pas encore perçu de mesure concrète susceptible d'impacter significativement sa structure dans les actions posées en 2025.

8. RECHERCHE ET DEVELOPPEMENT.

Néant.

9. SUCCURSALES.

Néant.

10. MODIFICATION DES REGLES D'EVALUATION.

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

L'activation en immobilisation des travaux qui atteignent le montant de 31.300 € est généralisée, tant pour les logements sociaux que pour les logements à loyer d'équilibre.

11. PRESTATIONS EXCEPTIONNELLES DU COMMISSAIRE

Néant.

I2. INSTRUMENTS FINANCIERS

Néant.

I3. 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 31.12.2025.

Fait à La Louvière, 16 avril 2026

Pour l'Organe d'administration,



O. Dechenne,
Directeur-gérant



J. Gobert,
Président

PARTIE 3



Projection budgétaire Exercice 2025

Exposé du dossier

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

- Exécution du budget 2025 ;
- Budget 2026 ;
- La projection des comptes de résultat pour les années 2025-30 ;
- La projection théorique des flux de trésorerie sur ces 5 années.

1. Exécution du budget 2025.

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

L'exécution du budget a fait l'objet de plusieurs rapports intermédiaires aux organes de gestion en cours d'année. Pour la plupart des postes, la réalisation budgétaire s'est révélée conforme aux attentes. Quelques écarts font l'objet d'un commentaire dans le fichier joint. Le principal constaté concerne les frais d'entretien, qui a fait l'objet d'une justification détaillée en cours d'année. Le rythme des dépenses attendu est à nouveau très élevé en 2026 en raison notamment des nombreuses dépenses initiées pour la mise en conformité et la sécurité de notre patrimoine. Vu son importance par rapport à la masse de frais généraux, ce poste fera toujours l'objet d'une analyse détaillée systématique courant 2026.

2. Elaboration du budget 2026.

Le chiffre d'affaires a fait l'objet d'une évaluation spécifique qui tient compte d'une projection globale des loyers au 1er janvier 2025 (une simulation effectuée sur le détail des comptes liés au calcul du loyer). Après plusieurs années de hausse, une stabilisation voire une légère baisse des loyers nets est attendue, à 22.722.762 € pour 22.984.371 € par rapport à l'estimation actualisée de l'année 2024. Cette baisse est notamment liée à la non-indexation des Valeurs Locatives Normales. Par ailleurs, vu le nombre important de loyers sanctions enregistrés en fin d'année (loyers maxima dont une partie voire la totalité va être réduite dans les prochains mois), une réduction forfaitaire de 50% des montants de ces loyers, soit 118.000 € a été appliquée par prudence.

La vente des 4 premiers logements de la rue Lemonnier n'a pu être exécutée en 2025, le montant théorique de 855.000 € est à nouveau reporté en 2026. Vu les difficultés rencontrées pour la vente de ce logement, d'autres pistes de financement

puis de mise en location seront explorées en cas d'opportunité. Sans succès dans ces démarches, une réduction des prix de vente envisagés devra être pratiquée.

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 2026 et de toutes les autres décisions connues ayant une influence sur le compte de résultat. En l'absence de données spécifiques, les montants ont été augmentés de 2% par rapport à 2025.

A noter :

- L'augmentation attendue des frais de téléphonie en raison de la mise en place d'un marché supplémentaire pour améliorer la disponibilité de la société (+42.209) ;
- L'augmentation des frais de comptable externe en raison du marché passé avec un comptable / analyste financier externe (+5.000) ;
- L'augmentation des frais de prestations informatiques en raison du projet de modernisation de notre IT dont une partie importante est reportée sur 2026 (+60.210,31).

Les frais d'entretien des logements sont à présent attendus à plus de 7.000.000 € compte tenu de la confirmation des fortes hausses enregistrées en 2024 et 2025, ainsi que des décisions relatives à la sécurisation et mise en conformité du patrimoine. Les frais d'entretien des « autres constructions » sont aussi attendus en hausse de 38.405€, en raison du coût élevé du nouveau marché de nettoyage des bureaux et des aménagements intérieurs prévus notamment pour les vestiaires des ouvriers. 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 9.738 €. A noter l'utilisation très faible de cette rubrique en 2025 (2.990 €).

Pour les rémunérations :

- une liste du personnel a été dressée et le coût annuel a été estimé individuellement en tenant compte de l'application à 100% de l'évolution des échelles barémiques (toutes les évaluations supposées positives) ;
- un saut d'index a été inclus dans la simulation au mois de mars 2026, selon les prévisions disponibles au bureau du plan au moment de réaliser la projection. L'impact relatif au saut d'index partiel décidé par le Gouvernement Fédéral en cette fin novembre n'a pas été pris en compte, vu les incertitudes qui pèsent encore sur son mode d'application.
- Compte tenu de ces éléments, une hausse globale d'un peu moins de 9 % est attendue, tenant compte des recrutements planifiés et des augmentations barémiques annuelles.

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 2025 qui ne figurent pas encore dans la projection Swl.

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

Le résultat prévisionnel à affecter attendu pour l'année 2026 est positif de 698.105,99 euros €.

3. Elaboration des projections des comptes de résultat 2026-30.

Pour 2027 et les années suivantes, les recettes et dépenses de fonctionnement frais ont fait l'objet d'une indexation à hauteur de 2% (stabilisation de l'inflation attendue à moyen terme).

Vu les incertitudes qui pèsent encore sur la réforme du calcul du loyer, attendue à partir de 2027, aucune simulation spécifique n'a été introduite. En cas de confirmation de sa mise en place, l'introduction d'une composante « énergie » dans le calcul va permettre une augmentation des loyers sociaux à partir de 2027.

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

On constate que la situation de la société reste bénéficiaire jusqu'au terme de la projection mais avec une importante réduction à partir de 2027. Cette réduction est liée à l'augmentation attendue des amortissements des immeubles, avec la comptabilisation des travaux liés au plan de réno 2020-25. Le fait de considérer les frais d'entretien d'immeubles de 2025 comme récurrents chaque année mène vraisemblablement à surévaluer ce poste. Il sera suivi de près selon l'usage et, le cas échéant, des pistes de réduction seront envisagées.

4. Projection des flux de trésorerie.

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

On y constate que la société peut encore dégager un « cash-flow libre » d'environ 250.000 € en 2026. Pour les années suivantes, ce montant se détériore pour les raisons évoquées ci-dessus, le montant des frais d'entretien d'immeubles de 2025 étant considéré comme récurrent chaque année mène vraisemblablement à surévaluer ce poste qui, vu son importance, entraîne un déséquilibre potentiel de la trésorerie à moyen terme.

5. Conclusions.

L'ensemble des données financières analysées confirme la stabilité financière de la société à court terme. Cependant, les frais d'entretiens d'immeubles sont exceptionnellement élevés depuis 2 années, ce qui tend à déséquilibrer le résultat comptable et réduire la trésorerie à moyen terme si la situation devait se pérenniser. Ces frais d'entretien feront encore l'objet d'un suivi périodique rapproché pour en optimiser l'utilisation. Ceci d'autant plus que l'absence très probable de toute aide à la rénovation est attendue dans les prochaines années.

Rubrique comptable	Libellé	2025 Estimé	2026 Budgété	Ecart 2026-2025	Ecart 2026-2025
	Loyers de base à 100 % (LB)	29 232 345,46	29 152 576,80	-79 768,66	-0,27%
7000	loyer part logement (1)	11 692 938,19	11 661 030,72	-31 907,47	-0,27%
7001	+ loyer-part revenus (2)	14 665 212,28	14 621 681,32	-43 530,97	-0,30%
701	+ adaptation (2)	250 895,09	242 671,08	-8 224,01	-3,28%
702	- réduction (2)	-3 624 674,17	-3 802 621,56	-177 947,39	4,91%
	loyer net (3)	22 984 371,39	22 722 761,56	-261 609,84	-1,14%
7002					
7003					
7004	Autres loyers (4)	3 741 056,12	3 860 783,40	119 727,28	3,20%
7005					
7006					
7008					
7009	Ventes logements et terrains	855 000,00	-	-855 000,00	-100,00%
706					
707	Autres recettes (5)	364 356,65	371 643,79	7 287,13	2,00%
709					
704+705	Récupération de charges locatives (6)	2 586 728,07	2 594 583,48	7 855,41	0,30%
	Chiffre d'affaires	30 531 512,24	29 549 772,22	-981 740,01	-3,22%
71	Variation des produits finis (7)	-783 491,52	-	783 491,52	-100,00%
72	Production immobilisée (8)		291 139,25	291 139,25	
7400	Allocation de solidarité	280 000,00	280 000,00	-	0,00%
7408	Subsides PEI		-	-	

	Autres produits	960 651,39	91 083,88	-869 567,51	-90,52%
74	Autres produits d'exploitation	1 240 651,39	1 181 549,07	-59 102,32	-4,76%
	Total ventes et prestations	30 988 672,11	31 022 460,55	33 788,44	0,11%
600	Achats de matériaux	209 568,94	237 293,62	27 724,69	13,23%
601	Achats de fournitures	18 804,78	10 715,78	-8 089,00	-43,02%
605	Frais de construction d' immeubles destinés à la vente	-	-	-	
609	Variation stocks (augm.-/réduc.+)	-	-	-	
	Approvisionnement et marchandises (9)	228 373,72	248 009,40	19 635,68	8,60%
6100	Imprimés et fournitures de bureau	17 259,04	17 242,19	-16,85	-0,10%
6101	Frais de poste et téléphonique	165 621,20	207 831,10	42 209,90	25,49%
6102	Frais de déplacements	28 682,57	28 792,00	109,43	0,38%
6103	Frais de documentation	6 536,66	6 594,98	58,32	0,89%
6104	Publications légales et autres	4 060,40	4 210,82	150,42	3,70%
6105	Loyers et charges locatives	7 813,15	11 763,33	3 950,18	50,56%
6106	Cotisations aux groupements professionnels	89 806,89	90 431,89	625,00	0,70%
61080	Secrétariat social	10 080,13	13 158,75	3 078,62	30,54%
61081	Administration chèques repas	415,98	465,00	49,02	11,78%
61082	Comptable externe	6 736,67	37 000,00	30 263,33	449,23%
61083	Réviseurs	9 075,00	9 075,00	-	0,00%
61084	Indemnité forfaitaire S.V.L.	402 157,00	402 157,00	-	0,00%
61085	Prestataires informatiques et maintenance logiciels	207 575,20	267 785,51	60 210,31	29,01%
61086	Certification PEB		-		
61089	Rétributions diverses de tiers	170 282,13	186 036,35	15 754,22	9,25%
6 108	Rétribution de tiers	806 322,11	915 677,60	109 355,50	13,56%
6109	Frais divers d'administration	48 607,10	44 713,39	-3 893,71	-8,01%
610	Frais d'administration générale	1 174 709,12	1 327 257,31	152 548,19	12,99%
6110	Entretiens et réparations à charge de la société	7 077 991,09	7 028 333,20	-49 657,88	-0,70%
6111	Travaux récupérés auprès des locataires		-	-	
6112	Entretiens et réparations à charges des locataires	1 425 218,82	1 431 001,98	5 783,17	0,41%
6113	Entretiens et réparations dans les autres constructions	73 032,54	111 437,62	38 405,08	52,59%
6114	Entretiens et réparations du matériel	36 078,87	52 062,28	15 983,42	44,30%
6115	Petits outillages	150,00	500,00	350,00	233,33%
6120	Consommations et frais à charge de la société	63 575,02	64 956,29	1 381,26	2,17%
6121	Consommations et frais à charge des locataires	719 470,18	733 659,58	14 189,40	1,97%
6122	Frais accessoires		-	-	
6123	Consommations et frais sur logements inoccupés	95 452,01	97 361,05	1 909,04	2,00%
613	Assurances non relatives au personnel	457 770,33	469 185,17	11 414,84	2,49%
614	Frais d'actes et de contentieux	244 316,57	291 986,23	47 669,66	19,51%
615	Frais divers	2 990,00	9 180,00	6 190,00	207,02%

616	Frais de formation du personnel	21 702,94	23 000,00	1 297,06	5,98%
617	Intérimaires	14 314,80	18 000,00	3 685,20	25,74%
618	Emoluments	101 932,59	125 583,00	23 650,41	23,20%
	Services et biens divers	11 508 704,86	11 783 503,72	274 798,86	2,39%
6202	Employés	4 693 948,55	4 913 566,65	219 618,10	4,68%
6203	Ouvriers	818 522,17	826 568,48	8 046,31	0,98%
6204	Autres membres du personnel	21 048,28	21 099,42	51,14	0,24%
6209	Provisions pour pécule de vacances	7 000,00	81 000,00	74 000,00	
621	Cotisations patronales d'assurances sociales	1 267 676,49	1 544 691,48	277 014,99	21,85%
622	Primes patronales pour assurances extra-légales	355 680,75	394 352,06	38 671,31	10,87%
623	Autres frais de personnel	82 520,22	113 138,82	30 618,60	37,10%
624	Pensions de retraite et de survie		-	-	
	Rémunérations (10)	7 246 396,45	7 894 416,91	648 020,45	8,94%
630	"Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations (11)"	8 057 640,34	7 862 859,91	-194 780,44	-2,42%
631					
633	Réductions de valeur		-	-	
634					
	Dotation provisions		-	-	
	- Utilisation provisions		-	-	
	Provisions (635 & 636 & 637 & 638)	-	-	-	
6400	Précompte immobilier	2 363 909,55	2 411 187,74	47 278,19	2,00%
6401	Taxe de circulation	3 500,00	3 570,00	70,00	2,00%
6402	Impôts provinciaux et communaux		-	-	
6403	Taxes diverses	500,00	500,00	-	0,00%
642	Moins-values sur réalisation de créances locataires	122 039,11	105 000,00	-17 039,11	-13,96%
6430	Cotisation fonds de solidarité	227 520,00	247 744,00	20 224,00	8,89%
6431	Cotisation forfaitaire (loi 30/12/92)		-	-	
6432	Pénalités et amendes	500,00	500,00	-	0,00%
6433	Reconstitution de garanties locatives		-	-	
6434	Cotisation mandataires publics à charge des sociétés	22 000,00	22 719,00	719,00	3,27%
6439	Diverses autres charges d'exploitation	1 000,00	5 000,00	4 000,00	400,00%
649	Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration		-	-	
	Autres charges d'exploitation	2 740 968,66	2 796 220,74	55 252,08	2,02%
	Total charges d'exploitation	29 782 084,04	30 585 010,67	802 926,64	2,70%
750	Produits des immobilisations financières (cautions)		-		
7510	Intérêts sur comptes courants S.W.L.	35 000,00	85 000,00	50 000,00	142,86%
7519	Intérêts sur comptes courants banques	25 458,14	17 000,00	-8 458,14	-33,22%

753	Subsides en capital et en intérêts	3 411 789,02	3 132 261,90	-279 527,13	-8,19%
756	Intérêts financiers		-		
757	Escomptes obtenus		-		
758	Ecart de conversion (passage à l'euro)		-		
759	Produits financiers divers		-		
	Produits financiers	3 472 247,16	3 234 261,90	-237 985,27	-6,85%
6500	Charge des dettes S.W.L.	3 126 648,51	3 044 537,91	-82 110,60	-2,63%
6502	Charge des dettes (hors S.W.L.)	78 972,50	51 561,49	-27 411,01	-34,71%
6503	Intérêts intercalaires portés à l'actif		-		
651					
652	Autres charges financières	4 491,10	4 506,37	15,27	0,34%
657					
658					
659	Charges financières portées à l'actif au titre de frais de restructuration		-		
	Charges financières	3 210 112,11	3 100 605,77	-109 506,34	-3,41%
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	1 200 000,00	1 200 000,00	-	0,00%
764	Autres produits d'exploitation non récurrents	23 599,15	31 500,00	7 900,85	33,48%
	Produits d'exploitation ou financiers récurrents et non récurrents	1 223 599,15	1 231 500,00	7 900,85	0,65%
66A	Charges d'exploitation non récurrentes	300 000,00	300 000,00	-	0,00%
66B	Charges financières non récurrentes		-		
	Transfert aux impôts différés	14 500,00	14 500,00	-	0,00%
	Prélèvements sur les impôts différés	120 000,00	120 000,00	-	0,00%
	Impôt sur le résultat		-		
	Régul. d'impôt sur le résultat		-		
	Transfert aux réserves	1 200 000,00	1 200 000,00	-	0,00%
	Prél. sur les réserves	290 000,00	290 000,00	-	0,00%

Synthèse

RUBRIQUES		2026 Budgété	Ecart 2025-2024	
Ventes et prestations				
Chiffre d'affaires	30 531 512,24	29 549 772,22	-981 740,01	-3,22%
Variation des produits finis	-783 491,52	-	783 491,52	-100,00%
Production immobilisée	-	291 139,25	-	
Autres produits d'exploitation	1 240 651,39	1 181 549,07	-59 102,32	-4,76%
Produits d'exploitation non récurrents	1 223 599,15	1 231 500,00	7 900,85	0,65%
Total des ventes et prestations	32 212 271,26	32 253 960,55	41 689,29	0,13%
Charges d'exploitation				
Achats de marchandises	228 373,72	248 009,40	19 635,68	8,60%
Services et biens divers	11 508 704,86	11 783 503,72	274 798,86	2,39%
Rémunérations	7 246 396,45	7 894 416,91	648 020,45	8,94%
Amortissements	8 057 640,34	7 862 859,91	-194 780,44	-2,42%
Réductions de valeur	-	-	-	
Provisions	-	-	-	
Autres charges d'exploitation	2 740 968,66	2 796 220,74	55 252,08	2,02%
Charges d'exploitation non récurrentes	300 000,00	300 000,00	-	0,00%
Total des charges d'exploitation	30 082 084,04	30 885 010,67	802 926,64	2,67%
Résultat d'exploitation	2 130 187,22	1 368 949,87	-761 237,35	-35,74%
Produits financiers	3 472 247,16	3 234 261,90	-237 985,27	-6,85%
Charges financières	3 210 112,11	3 100 605,77	-109 506,34	-3,41%
Résultat de l'exercice avant impôt	2 392 322,28	1 502 605,99	-889 716,28	-37,19%
Transfert aux impôts différés	14 500,00	14 500,00	-	0,00%
Prélèvement sur les impôts différés	120 000,00	120 000,00	-	0,00%
Impôt sur le résultat	-	-	-	
Résultat de l'exercice	2 497 822,28	1 608 105,99	-889 716,28	-35,62%
Transfert aux réserves	1 200 000,00	1 200 000,00	-	0,00%
Prélèvement sur les réserves immunisées	290 000,00	290 000,00	-	0,00%
Résultat à affecter	1 587 822,28	698 105,99	-889 716,28	-56,03%

PARTIE 4



Rapport du commissaire



ELSEN Pierre-Olivier
GONET Sébastien
PRUNEAU Alexis
QUIROGA Cendrine
ROUSSEAU Bernard

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SRL CENTR'HABITAT POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

SRL "Joiris, Rousseaux & Co – Réviseurs d'Entreprises Associés"

Représentée par
Bernard ROUSSEAU et Pierre-Olivier ELSER
Actionnaires

Siège 18, Rue de la Biche 7000 MONS
2ème cabinet 60 bte 5, Rue du Parc 7100 LA LOUVIERE
3ème cabinet 13-15 bte 8, Rue Charleville 6000 CHARLEROI
TVA BE 450 426 032 **Mail** joirisrousseaux@joirisrousseaux.eu
Société à responsabilité limitée

Tél +32 65 36 29 92
Tél +32 64 65 00 05
Tél +32 71 35 02 88

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SRL CENTR'HABITAT POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2025

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la SRL Centr'habitat (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 20 juin 2025, conformément à la proposition de l'organe. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2027. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la Société pour la première fois cet exercice.

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 2025, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 370.878.526 € et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice à affecter de 2.800.629 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2025, 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.

Autre point

Les comptes annuels de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2024 ont été audités par un autre commissaire qui a exprimé dans son rapport en mai 2025, une opinion sans réserve sur ces comptes annuels.

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'efficience 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.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Mons, le 29 mai 2026

La SRL "Joiris - Rousseaux & Co - Réviseurs d'entreprises associés"
Représentée par

Bernard Rousseaux
(Signature)

Signature numérique de Bernard
Rousseaux (Signature)
Date : 2026.05.29 16:44:52 +02'00'

Bernard ROUSSEaux
Réviseur d'entreprises actionnaire

Pierre-
Olivier
Elsen
(Signature)

Signature
numérique de
Pierre-Olivier
Elsen (Signature)
Date : 2026.05.29
16:35:14 +02'00'

Pierre-Olivier ELSen
Réviseur d'entreprises actionnaire

Siège 18, Rue de la Biche 7000 MONS
2ème cabinet 60 bte 5, Rue du Parc 7100 LA LOUVIERE
3ème cabinet 13-15 bte 8, Rue Charleville 6000 CHARLEROI
TVA BE 450 426 032 Mail joirisrousseaux@joirisrousseaux.eu
Société à responsabilité limitée

Tél +32 65 36 29 92
Tél +32 64 65 00 05
Tél +32 71 35 02 88