



Rapport de gestion - 2024

Foyer de la région de Fléron



Société à
Responsabilité Limitée
Rue François Lapierre, 18
4620 Fléron
www.foyerdefleron.be

Rapport de gestion Exercice 2024

SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ LIMITÉE

LE FOYER DE LA RÉGION DE FLÉRON

Siège Social : Rue François Lapierre, 18 - 4620 FLÉRON

Société de Logement de Service Public régie par le Code Wallon de l'Habitation Durable

Registre des Sociétés Civiles ayant emprunté la forme commerciale (n°7)

Greffe du Tribunal de Commerce de Liège

Constituée conformément à l'article 6 de la loi du 11 octobre 1919 ; complétée par celles du 25 juillet 1921 et du 18 mai 1873 ; modifiée par celles des 22 mai 1886, 16 mai 1901 et 25 mai 1913 ; par acte n° 11562, publié à l'annexe du Moniteur belge du 23 novembre 1922.

La société a été prorogée les 16 avril 1950 et 27 avril 1977.

Les statuts initiaux ont été modifiés à 21 reprises, la dernière version date de l'Assemblée générale extraordinaire du 30 novembre 2023.
Publication aux annexes du Moniteur belge : 1^{er} décembre 2023
Numéro de l'annexe : 23445588



Commune de
Beyne-Heusay



FLÉRON
La ville à la campagne



TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	3
GOVERNANCE	4
LES ORGANES DE GESTION	4
<i>L'Organe d'Administration</i>	4
<i>Le Bureau Exécutif</i>	5
<i>Le Comité d'Attribution</i>	6
<i>Taux moyen de présence dans les organes de gestion de 2010 à 2024</i>	6
LA GESTION QUOTIDIENNE	7
<i>Le Comité de Direction</i>	7
ADMINISTRATION	8
GESTION LOCATIVE	8
<i>Candidatures</i>	8
<i>Recensement annuel des candidats-locataires</i>	10
<i>Attributions</i>	12
<i>Mutations</i>	13
<i>Refus</i>	14
<i>Mouvements locatifs</i>	15
<i>Les baux et contrats en cours</i>	15
<i>Les statistiques locatives</i>	16
CONTENTIEUX LOCATIF	21
<i>Généralités</i>	21
<i>Arriéré des locataires en place</i>	22
<i>Arriéré des locataires sortis</i>	25
<i>Expulsions</i>	26
ACCOMPAGNEMENT SOCIAL	28
<i>Plan RENO 2020-2025</i>	28
<i>La pédagogie de l'habiter</i>	30
<i>La lutte contre les impayés</i>	31
<i>L'aide au relogement</i>	32
<i>Récapitulatif des visites en 2024</i>	32
COMMUNICATION	33
COMMUNICATION EXTERNE	34
<i>Objectifs de la communication externe</i>	34
<i>La classification de l'information</i>	34
<i>Le site web et les réseaux sociaux</i>	35
<i>La newsletter</i>	36
<i>L'InfoFoyer</i>	37
COMMUNICATION INTERNE	38
<i>Objectifs de la communication interne</i>	38
<i>Plan d'actions</i>	38
<i>Plan de formation / portail formation</i>	39
<i>Evénements d'entreprise</i>	39
<i>RGPD</i>	40
CONCLUSIONS	40
RESSOURCES HUMAINES	41
ORGANIGRAMME	41
LE PERSONNEL	42
<i>Notre équipe</i>	43

LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES.....	45
<i>2024, les constats.....</i>	45
<i>L'organigramme – Les recrutements</i>	45
<i>Le management</i>	46
RAPPORT TECHNIQUE & PATRIMOINE	47
PATRIMOINE IMMOBILIER.....	47
<i>Notre patrimoine au 31.12.2024.....</i>	47
<i>Répartition de notre patrimoine</i>	47
<i>Vieillessement du patrimoine.....</i>	52
CRÉATION DE LOGEMENTS.....	52
<i>Plan de relance de création de nouveaux logements 2020.....</i>	52
<i>Programme de reconstruction de logements en zone sinistrée</i>	53
RÉNOVATION DE LOGEMENTS.....	56
<i>Plan de rénovation des logements publics 2020-2024.....</i>	56
PROGRAMME REPOWEREU	61
RÉNOVATION ET EXTENSION DU SIÈGE SOCIAL.....	62
CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU SIÈGE SOCIAL	63
ENTRETIEN DU PATRIMOINE	65
<i>Les entretiens récurrents.....</i>	65
<i>Les actions de la régie ouvrière</i>	66
<i>Les investissements sur fonds propres</i>	66
CADASTRE.....	73
CONCLUSIONS	74
FINANCIER	75
LE BILAN & SES ANNEXES	75
RÈGLES D'ÉVALUATION COORDONNÉES EN VIGUEUR POUR L'ANNÉE 2024	112
<i>Régime des pensions</i>	112
<i>Règles relatives aux amortissements et réductions de valeurs ainsi que des provisions pour risques et charges</i>	112
<i>Taux d'amortissements applicables</i>	112
<i>Réductions de valeurs sur créances commerciale (RDV).....</i>	113
<i>Provisions pour risques et charges</i>	114
<i>Provisions pour gros entretiens et réparations</i>	114
LE COMPTE DE RÉSULTATS 2024 ET LE BUDGET 2025	115
RAPPORT DE GESTION & ANALYSE DES RISQUES	119
<i>Bilan & compte de résultat au 31.12.2024.....</i>	119
LE COMPTE DE RÉSULTATS.....	125
<i>Affectation du résultat</i>	129
<i>Analyse des risques</i>	129
<i>Autres mentions prévues par le Code des Sociétés et des Associations</i>	134
AFFIRMATION DE LA DIRECTION	135
RAPPORT DU RÉVISEUR.....	140
CONCLUSION	145

INTRODUCTION

Cette année fut à bien des égards une année charnière. Après le Covid, les inondations de 2021 qui virent l'achèvement de leurs impacts se concrétiser en fin d'année 2023, nous espérions un répit quelconque qui ne fut pas rencontré. L'audit SPW, la gestion des ressources humaines, la montée en puissance du plan RENO 2020/2025, la charge administrative décuplée furent autant de défis que nous nous employâmes à relever.

Ainsi, nos rencontres sur le terrain avec les locataires (FRF TOUR qui se transforma en PLAN RENO TOUR), la continuité des services administratifs et financiers, l'implémentation d'une nouvelle infrastructure informatique, l'implication majorée de notre service social, l'augmentation significative des marchés publics, le maintien du rythme des investissements immobiliers lourds, ne sont que quelques exemples des concrétisations avérées durant l'année 2024. Globalement, nous pouvons donc être satisfaits d'avoir atteint ces différents objectifs. Afin de vous éclairer quelque peu, voici un petit résumé des éléments principaux contenus dans ce nouveau rapport de gestion.

Au niveau locatif, après une augmentation substantielle en 2023, le nombre de candidatures au sein de la société se situe à 2.439 unités (contre 2.506 en 2022). Soit une légère diminution de 2,7% qui ne recouvre pas un phénomène particulier (notons toutefois qu'en Wallonie en 2024 le nombre de candidatures est passé de 44.000 à 50.000 unités). Rappelons que nous ne gérons directement que 859 candidatures, soit 35% de l'ensemble. Notons également que notre taux de rotation locatif se situe cette année à 5,2% (contre 5,5% en 2023, 4,9% en 2022, 2,63% en 2021, 3,79% en 2019, 3,91% en 2017). Le taux moyen de rotation du secteur en Région Wallonne dépasse les 6%. Ce taux est un peu plus élevé que notre moyenne au vu de la réception de plus de 151 renons au cours de l'année écoulée. Nous n'avons attribué que 109 nouvelles locations majorées de 43 mutations de locataires en place, soit 152 nouveaux contrats signés contre 161 en 2023.

La gestion du contentieux fait également apparaître des problématiques liées au respect du contrat de bail en matière de paiement ou d'entretien des logements car plus de 225 dossiers litigieux ont été traités. 93 des dossiers problématiques se sont vus implémenter judiciairement, 6 expulsions ont été mises en œuvre sur 12 jugements (trêve hivernale et annulation).

N'hésitons pas à mettre cette statistique en regard d'une autre : le niveau des arriérés de paiement qui a subi une belle diminution pour les locataires en retard de loyer au 31.12.2024. Les montants globaux représentent 2,37% (2,92% en 2023) de notre chiffre d'affaires. Nous n'atteignons plus les niveaux de 2018-2022 (+/- 2%) mais la tendance devient baissière grâce au travail du service contentieux.

Dernière mise en perspective du domaine locatif et un constat, malheureusement identique aux années précédentes : le nombre stagnant de locataires dont le loyer est plafonné, soit par la limite de revenus (20% des revenus du ménage), soit par la Valeur Locative Normalisée (VLN = Plafond de loyer maximum). Le nombre global de ménages actuellement concernés se consolide à 49,85%.

Au niveau du service technique, le programme d'entretiens et d'investissements sur fonds propres de la société, défini par l'Organe d'Administration du mois de décembre 2023, a été réalisé à 94,40% (110,42% en 2023).

Sous l'angle patrimonial, nous sommes toujours dans l'expectative sur le devenir de nos 36 logements du site de la Fenderie à Trooz car nous attendons un positionnement de la commune sur la reprise du site. Par ailleurs, nous avons reçu des subsides pour reconstruire au moins 75% du patrimoine perdu. L'Organe d'Administration a décidé de les implanter sur notre terrain à Nessonvaux (Trooz).

Le plan RENO 2020/2025 monopolise toujours toutes nos attentions, tant immobilières que financières ou sociales. Deux lignes programmes sont en cours sur les huit au total et 4 sont prévues pour 2025.

L'ensemble des services de la société continue à travailler en flux tendu. En effet, nous rencontrons nos objectifs avec 34 personnes (32,70 ETP) pour gérer 2.920 logements. Par ailleurs, la structure technico-administrative représente 24 personnes qui agissent de manière collective et coordonnée dans le cadre d'une activité immobilière intégrée. A n'en point douter, au vu des projections futures, nous avons le devoir de maintenir cette efficience grâce à un personnel compétent accompagné par des organes de gestion participatifs et investis.

GOUVERNANCE

LES ORGANES DE GESTION

L'ORGANE D'ADMINISTRATION

Notre Organe d'Administration s'est réuni à 11 reprises (6 réunions dans le premier semestre, 5 dans le second) pour délibérer de la gestion de notre société et statuer sur les divers projets en cours ou à venir.

Historique des principales vacations au sein de cet organe de gestion et désignations diverses

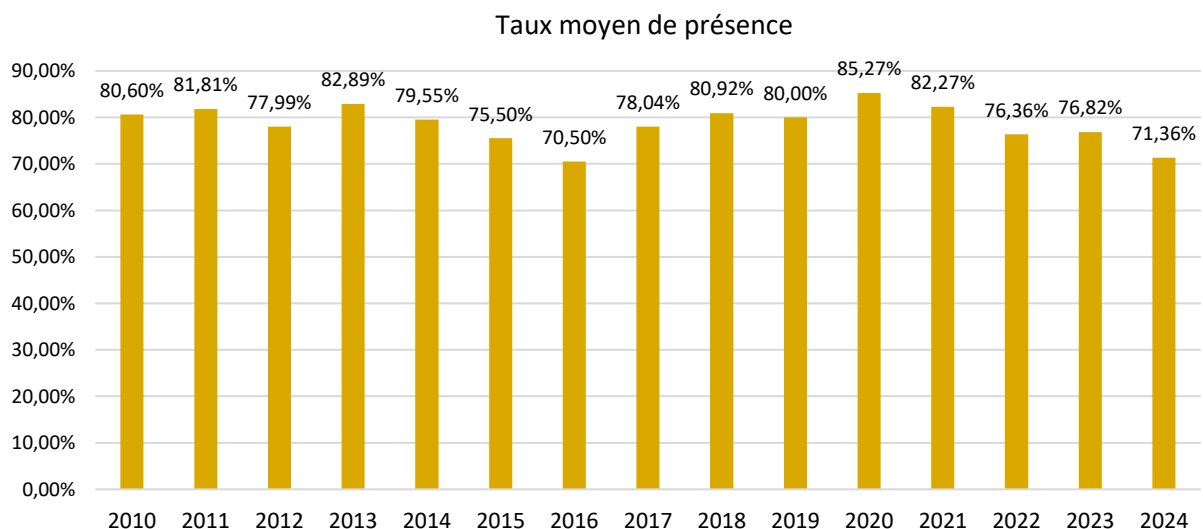
- Madame Annick GRANDJEAN est démissionnaire depuis août 2023. Aucun remplaçant n'a été désigné par la commune de Beyne-Heusay.

Composition

A sa dernière réunion de l'année, soit le 19 décembre 2024, la composition de l'Organe d'Administration était la suivante :

Associés	NOM	Prénom	Titre	GP
Région WALLONNE	TREMBLOY	David	Administrateur	PS
Province de LIEGE	BELTRAN	Fabien	Administrateur	PS
Commune de BEYNE-HEUSAY	DEBOUNY	Ninon	Administratrice	PS
Commune de BEYNE-HEUSAY	GRANDJEAN	Annick	Administratrice	Les Engagés
Commune de BEYNE-HEUSAY	LEROY	Michaël	2 ^{ème} Vice-Président	PS
Commune de BLEGNY	WESTPHAL	Florence	Administratrice	PS
Commune de CHAUDFONTAINE	DEVIVIER	Denis	Administrateur	MR
Commune de CHAUDFONTAINE	GRISARD DE LA ROCHETTE	Didier	1 ^{er} Vice-Président	MR
Commune de FLERON	DE JONGHE-GALLER	Sylvia	Administratrice	Les Engagés
Commune de FLERON	CAPPA	Marc	Président	PS
Commune de FLERON	LINOTTE	Stéphane	Administrateur	MR
Commune de FLERON	MULLENS	Rebecca	Administratrice	PS
Commune d'OLNE	NEURAY	Françoise	Administratrice	ECOLO
Commune de SOUMAGNE	GAUDE	Thierry	Administrateur	MR
Commune de SOUMAGNE	MARTIN	Anne-Catherine	Administratrice	ECOLO
Commune de SOUMAGNE	NATALELLO	Vanessa	Administratrice	PS
Commune de TROOZ	GONZALEZ SANZ	Ana	Administratrice	PS
CPAS (Cat. Autres)	SARTINI	Gianpiero	Administrateur	PS
Représentant du CCLP	BOUGAÏZ	Hassenia	Administratrice	**
Représentant du CCLP	VAASSEN	Mireille	Administratrice	**

Présences et assiduité



Fonctionnement

Un rapport d'évaluation approuvé par l'Organe d'Administration en date du 27.02.2025 a été transmis à la SWL. Celui-ci est globalement positif et rencontre les critères de base inclus dans les circulaires SWL.

LE BUREAU EXÉCUTIF

Le Bureau Exécutif s'est réuni à 17 reprises durant l'année 2024. Les travaux du Bureau Exécutif ont visé principalement l'organisation et la préparation des Organes d'Administration de l'année 2024, ainsi que l'exécution des prérogatives liées à la délégation de pouvoirs donnée par l'Organe d'Administration, contenue dans le ROI de cet organe de gestion. Le Directeur-gérant informe également le Bureau Exécutif des principaux actes posés dans le cadre de sa gestion journalière.

Historique des principales vacations au sein de cet organe de gestion et désignations diverses

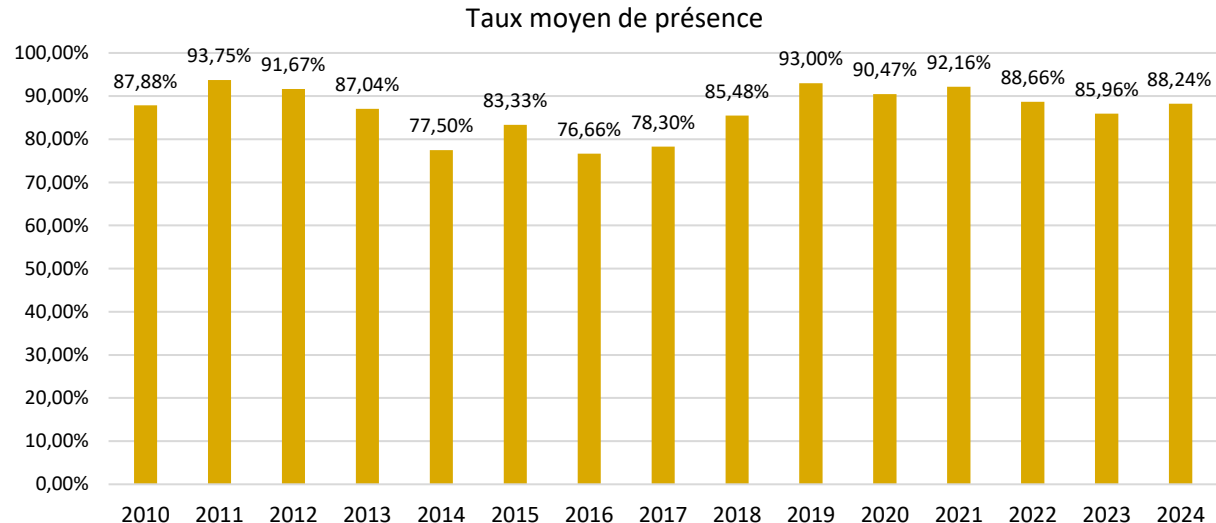
Néant.

Composition

A sa dernière réunion de l'année, soit le 10.12.2024, la composition du Bureau Exécutif était la suivante :

Associés	NOM	Prénom	Titre	GP
Commune de FLERON	CAPPA	Marc	Président	PS
Commune de CHAUDFONTAINE	GRISARD DE LA ROCHETTE	Didier	1 ^{er} Vice-Président	MR
Commune de BEYNE-HEUSAY	LEROY	Michaël	2 ^{ème} Vice-Président	PS
Commune de FLERON	DE JONGHE-GALLER	Sylvia	Administratrice	Les Engagés
Commune de BLEGNY	WESTPHAL	Florence	Administratrice	PS
Commune de FLERON	LINOTTE	Stéphane	Administrateur	MR

Présences et assiduité



LE COMITÉ D'ATTRIBUTION

Le Comité d'Attribution s'est réuni à 10 reprises durant l'année 2024.

Historique des principales vacations au sein de cet organe de gestion et désignations diverses

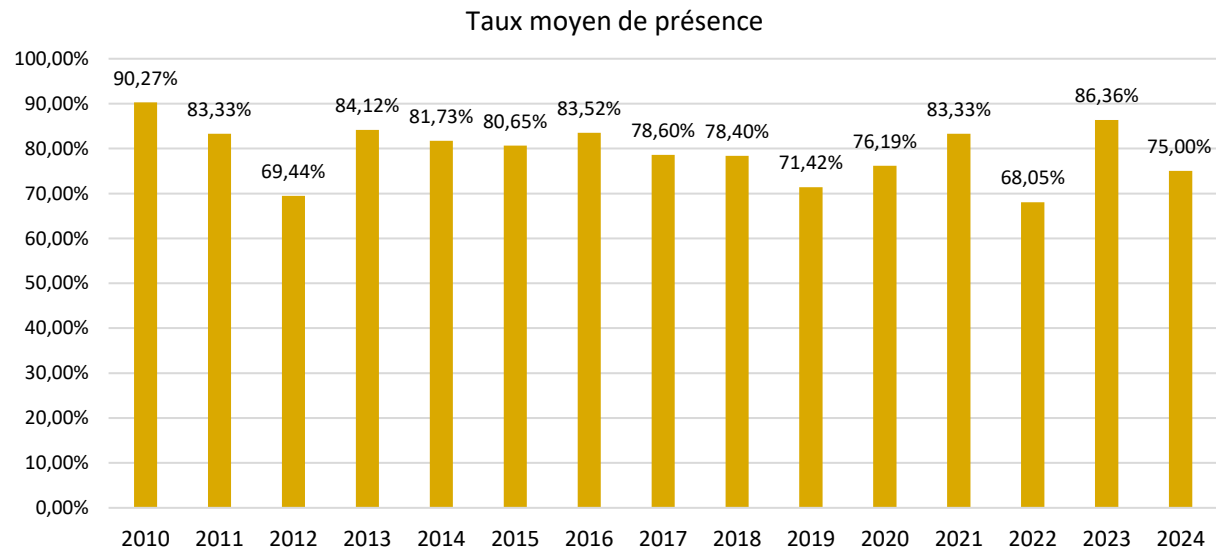
- Monsieur Pietro RUMORO a démissionné de son poste en 2023 et n'était pas remplacé au 31.12.2024.

Composition

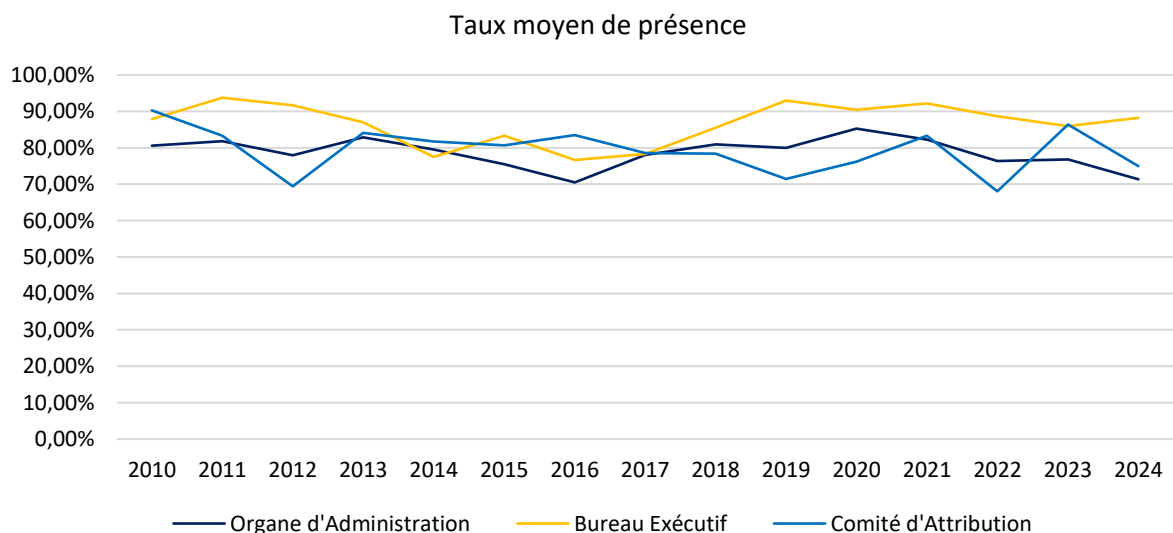
A sa dernière réunion de l'année, soit le 25.11.2024, la composition du Comité d'Attribution était la suivante :

Titre	NOM	Prénom	Ville	GP
Membre	FIGLIOLA	Lina	SOUMAGNE	Les Engagés
Membre	JADOT	Fabien	TREMBLEUR	PS
Membre	LESPIRE	Benoît	BEAUFAYS	MR
Membre	CLOSSET	Philippe	VAUX-SOUS-CHEVREMONT	PS
Membre	WARICHET	Luc	RETINNE	MR
Membre	RUMORO	Pietro	SOUMAGNE	PS
Travailleur social	ROLAND	Jean-Luc	SOUMAGNE	**
Travailleur social	TREMBLOY	David	BEYNE-HEUSAY	**

Présences et assiduité



TAUX MOYEN DE PRÉSENCE DANS LES ORGANES DE GESTION DE 2010 À 2024



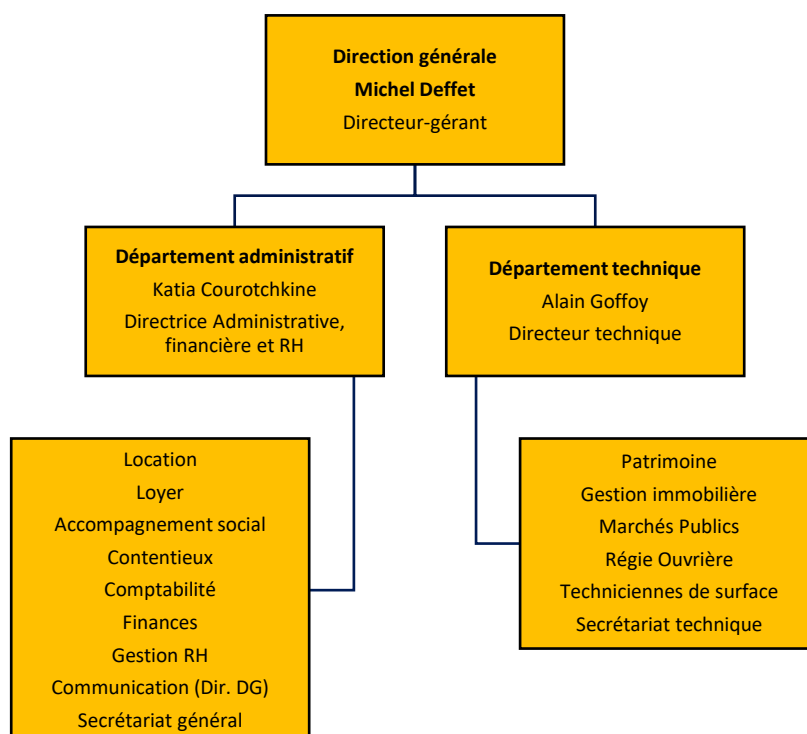
LA GESTION QUOTIDIENNE

La gestion quotidienne est assurée par le Directeur-gérant conformément à l'article 158 du Code Wallon de l'Habitation Durable

La gestion quotidienne de la société est placée sous la responsabilité du Directeur-gérant qui agit conformément à la délégation de pouvoirs que lui accorde l'Organe d'Administration. Le Foyer de la région de Fléron est organisé autour de deux départements regroupant les différents services de la société.

LE COMITÉ DE DIRECTION

Le Comité de Direction est composé des membres suivants :



En juillet 2024, Monsieur Alain Goffoy, Directeur Technique, a quitté son poste. Celui-ci n'ayant pas été remplacé au 31.12.2024, le Directeur-gérant a assuré les fonctions de Directeur Technique « ad interim » depuis le départ de Monsieur Goffoy.

ADMINISTRATION

GESTION LOCATIVE

La gestion locative au sein du Foyer de la région de Fléron consiste principalement en la location, et accessoirement en la vente, de logements aux personnes les plus précarisées. Son activité est organisée notamment par l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 06.09.2007, qui a été modifié par l'AGW du 08.02.2024. Cet arrêté vise entre autres à :

- Insérer les notions de « ressources » et « valeur locative standardisée » (exclusivement dans le domaine du logement à loyer d'équilibre) ;
- Faire constater les problèmes médicaux par un médecin spécialiste afin de mieux cibler le besoin du ménage candidat ou occupant ;
- Assimiler les personnes atteintes d'une maladie dégénérative conduisant inévitablement à une déficience motrice attestée par un médecin spécialiste aux personnes porteuses d'un handicap afin de les mettre sur un pied d'égalité (puisque actuellement, seules les personnes reconnues handicapées bénéficient d'un régime plus favorable) ;
- Contraindre les SLSP à tenir compte des choix exprimés par les candidats-locataires en proposant un logement qui réponde à minima au choix exprimé dans le formulaire de candidature ;
- Prévoir que, si le logement à attribuer ne correspond au choix d'aucun candidat, ce logement sera proposé au ménage arrivant en premier dans la liste d'attente, et ce afin de ne pas laisser de logement inoccupé ;
- Prévoir, qu'en cas de refus du logement, ce dernier est proposé à l'attribution, lors d'un même Comité d'attribution, aux candidats-locataires suivants figurant dans le registre des candidatures et ce, pour créer « une réserve » de candidats à l'attribution et donc réduire la durée de la procédure d'attribution qui était parfois, jusqu'à aujourd'hui, relancée depuis le début ;
- Modifier le tableau des points de priorités comme suit :
 - Ajouter la notion de personne atteinte d'une maladie dégénérative, assimilée sur ce point à la personne handicapée ;
 - Supprimer, pour les personnes victimes de violences intrafamiliales, l'obligation d'avoir quitté son logement dans les 3 mois qui précèdent l'attribution du logement et, ajouter les institutions spécialisées en violences intrafamiliales comme acteur pouvant délivrer une attestation dans ce cadre ;
- Introduire un chapitre facilitant la mise en œuvre de projets « Housing First » (le Foyer de la région de Fléron n'étant pas concerné par ce changement) ;
- Introduire un chapitre spécifique relatif au décès du locataire qui contient, notamment, la fin de l'occupation « sans droit ni titre » et l'octroi de droits à l'occupant du logement sous certaines conditions ;
- Modifier le chapitre relatif aux logements à loyer d'équilibre (quels logements, pourcentage de ce type de logement par commune, règles de fixation du loyer, modification des conditions d'admission des candidats-locataires en matière de ressources).

L'ensemble de ces dispositions du texte entré en vigueur au 01.04.2024 à l'exception des chapitres sur le décès du locataire et le logement à loyer d'équilibre, qui sont d'application depuis le 01.10.2024.

La société gère, au 31.12.2024, 2.920 logements d'utilité publique dont une majorité de type social (2.893) à laquelle s'ajoutent 18 logements moyens et 9 au loyer d'équilibre.

CANDIDATURES

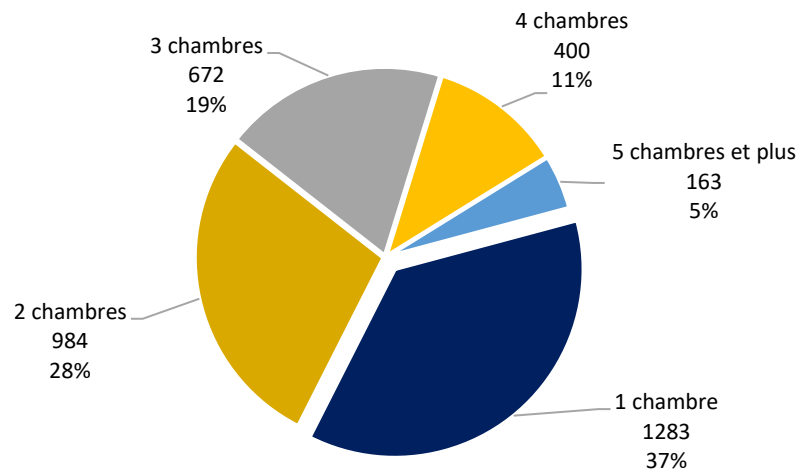
Au 31.12.2024 (avant recensement annuel), 3.502 dossiers de candidature à un logement social renseignent l'une des 7 communes desservies par notre société comme commune souhaitée.

33 % des candidats se sont inscrits directement auprès des services du Foyer de la région de Fléron (soit 1.172 ménages). Les autres se sont inscrits via la candidature unique auprès d'une autre société de logement de service public (SLSP).

70 % des candidats-locataires disposent de revenus précaires (soit 2.466 ménages).

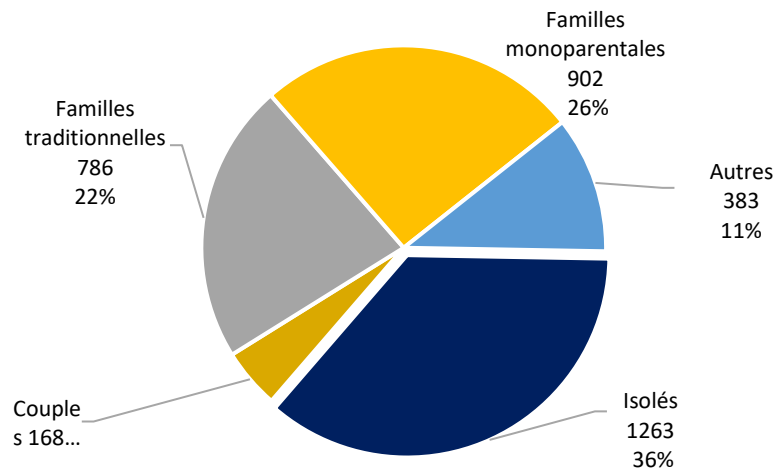
Statistiques sur les candidats-locataires à un logement social

Logement proportionné pour les candidats-locataires au 31.12.2024

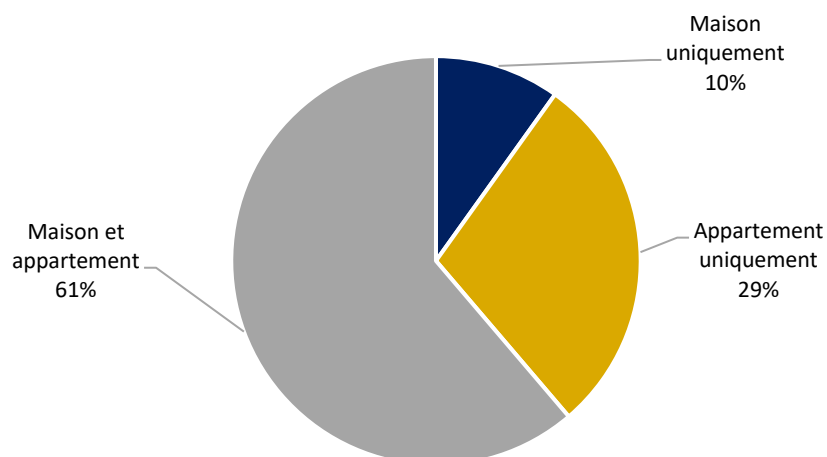


Types de ménages candidat-locataire au 31.12.2024

Une majorité de candidatures concerne des ménages proméritant 1 ou 2 chambres (65%).



Type de logement demandé par les candidats-locataires au 31.12.2024



Une majorité de candidats cochent la case « maison et/ou appartement » dans leur formulaire de demande pour augmenter leurs chances de désignation.

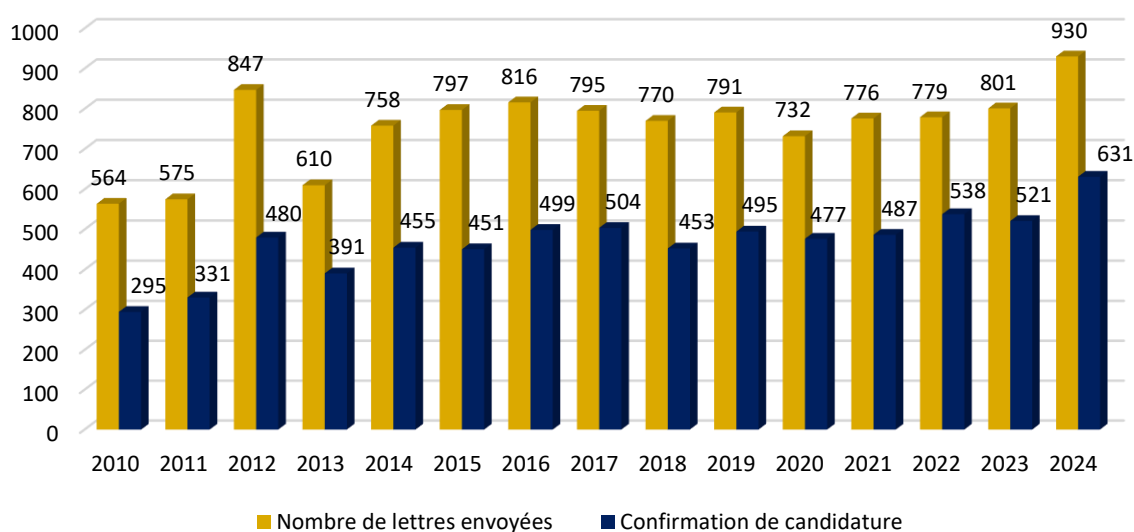
Relevons la nouveauté introduite par la réforme de contraindre les SLSP à tenir compte des choix exprimés par les candidats-locataires en matière de type de logement. Le souhait en matière de garage et jardin subsiste dans le formulaire de candidature mais n'est pas contraignant pour la société.

A noter également que le nouvel AGW modifie les droits du demandeur de mutation quant à un éventuel choix d'une maison et/ou d'un appartement. Par analogie avec ce qui est prévu pour les candidats, il peut être admis que les sociétés de logement permettent aux demandeurs de mutation de poser un choix déterminant quant au type de logement qu'ils sollicitent.

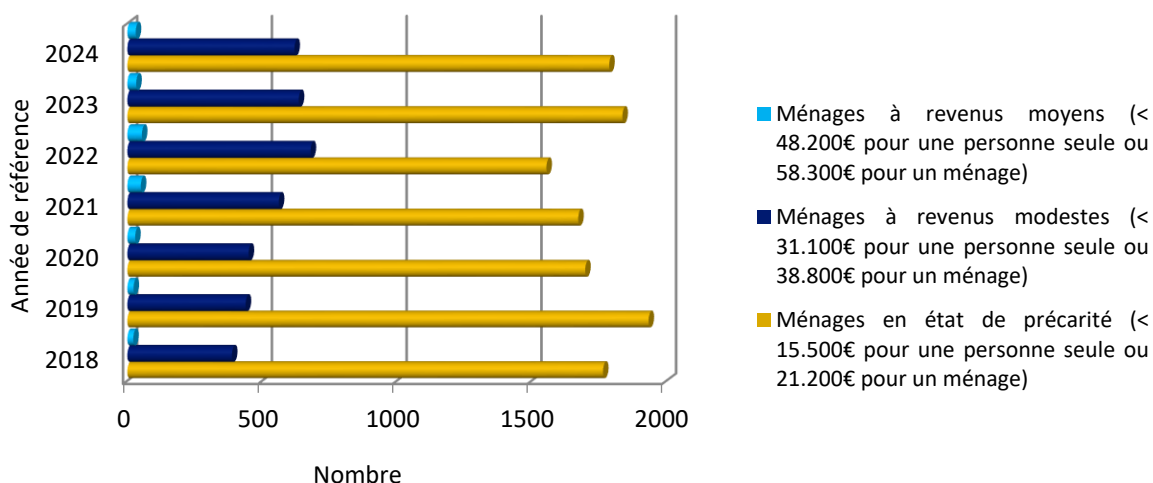
RECENSEMENT ANNUEL DES CANDIDATS-LOCATAIRES

Pour le recensement 2024 effectué entre le 01.01.2025 et le 15.02.2025, nous avons envoyé 930 lettres de confirmation aux candidats inscrits avant le 01.07.2024.

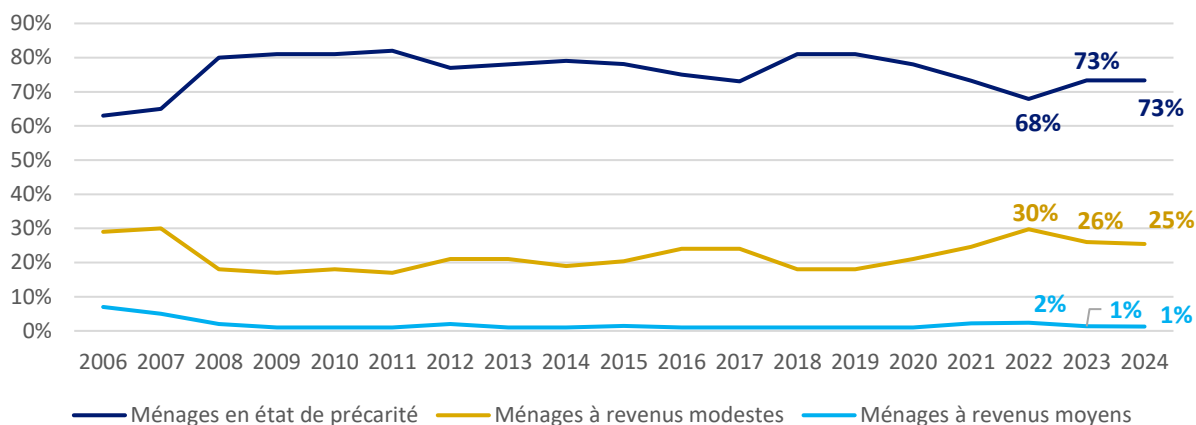
Historique du recensement 2010-2024



Répartition des candidats en fct. des catégories de revenus

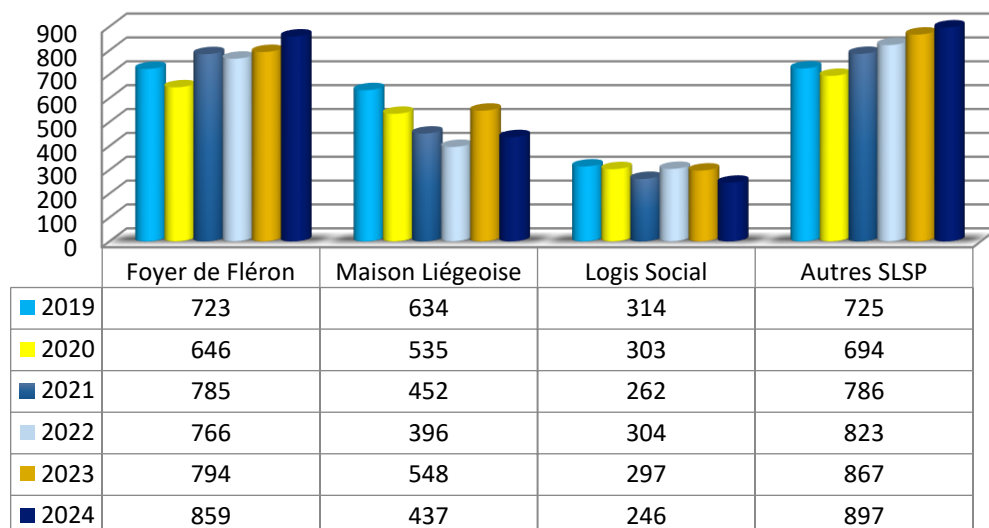


Proportionnalité des types de revenus candidats locataires



Le nombre de ménages en état de précarité, dont la proportion se situait habituellement aux alentours des 80% et qui affichait un taux de 68% au terme de 2022 (évolution liée au changement des plafonds 2022 pour les catégories de candidats) se stabilise à une proportion similaire à 2023 (73%).

Répartition des candidats en fonction des SLSP de référence 2019-2024



En résumé :

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de candidats s'étant inscrits au Foyer de la région de Fléron (société de référence) + autres candidats gérés par d'autres SLSP ayant demandé au moins une de nos localités	2.396	2.178	2.285	2.289	2.506	2.439
Nombre de candidats gérés par notre société (y compris candidats inscrits depuis le 01.07 de l'année précédente)	723	646	785	766	794	859

Le nombre de dossiers des candidats ayant sélectionné l'une de nos communes (que le Foyer de la région de Fléron soit société de référence ou non), qui accusait une forte majoration entre 2022 et 2023, est en léger recul au terme de cette année (2.439, soit **-2,6%**). Par contre, le nombre de candidats s'étant inscrits directement auprès de nos guichets en 2024 est en forte croissance (**547 contre 432, soit +27%**). Rappelons que l'évolution était déjà conséquente en 2023 (+21%).

Les inscriptions, pour les candidats-locataires domiciliés sur nos 7 communes, au Foyer de la région de Fléron sont quant à elles en léger recul (441 contre 481 en 2022, soit une diminution de l'ordre de 8%).

Le Foyer de la région de Fléron gère un peu plus de **35%** des candidatures enregistrées (31% en 2023).

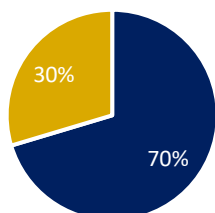
ATTRIBUTIONS

Lors des 10 réunions du Comité d'Attribution, 110 logements ont été attribués. A ce chiffre, il convient d'ajouter 42 mutations ; soit 152 signatures de contrats (contre 161 en 2023).

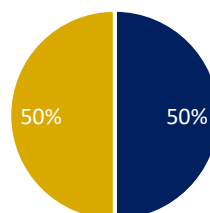
Statistiquement, nous constatons les évolutions suivantes :

- Obligation de 30% de mutations dans les désignations : 42 mutations sur 152 attributions, soit 27,63%.
- 67 désignations sur 110 attributions considérées (hors mutations) en revenus précaires, soit 60,91% (50,93% en 2023) en moyenne sur toutes les communes.
- Obligation de 50% de ménages à revenus précaires (hors mutation et hors attribution par ancienneté uniquement). Cette proportion a été respectée dans toutes les communes à l'exception de Fléron, voici le détail (pas de graphique pour Olne car aucune désignation sur cette commune en 2024) :

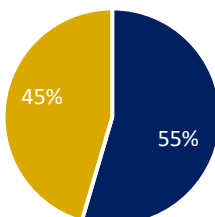
Commune de Beyne-Heusay



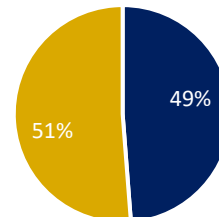
Commune de Blegny



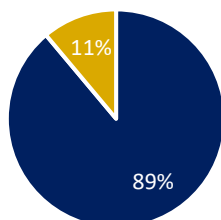
Commune de Chaudfontaine



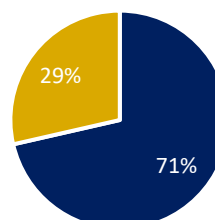
Commune de Fléron



Commune de Soumagne



Commune de Trooz



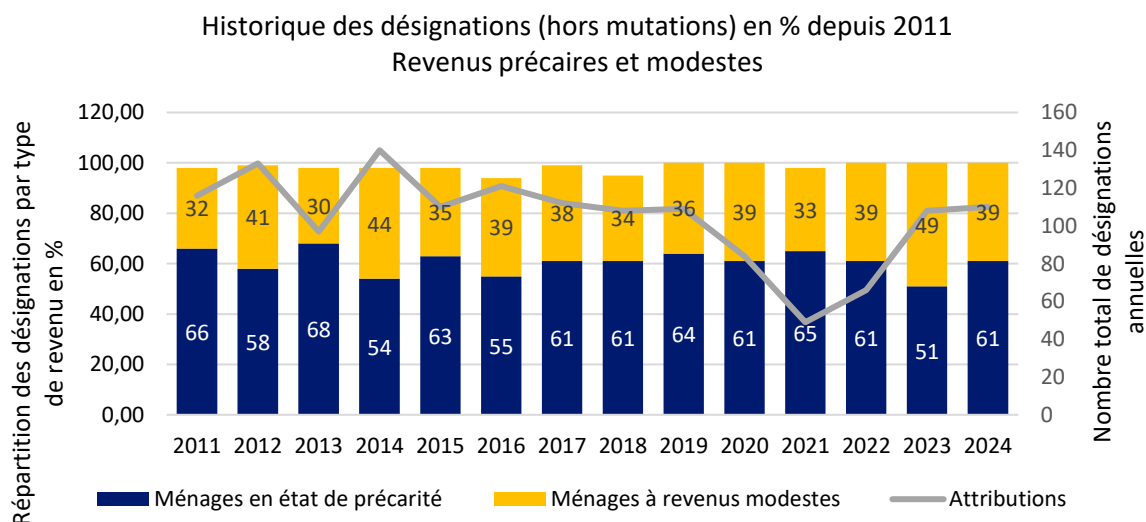
■ Ménages en état de précarité
■ Revenus modestes

Pour conclure, les missions du Comité d'Attribution ont été menées à bien dans le respect de la législation en vigueur laissant extrêmement peu de pouvoir décisionnel et d'initiative à cet organe de gestion.

L'année 2024 comporte 1 dérogation accordée par le Comité d'Attribution pour le motif suivant :

- 1 dérogation art. 23 §1 2° de l'AGW du 06.09.2007 pour attribution en cohésion sociale ;

Aucune dérogation à la proportionnalité art. 1^{er} 15° de l'AGW du 06.09.2007 ainsi qu'à l'art. 23 §1 2° de l'AGW du 06.09.2007 pour attribution en urgence sociale.

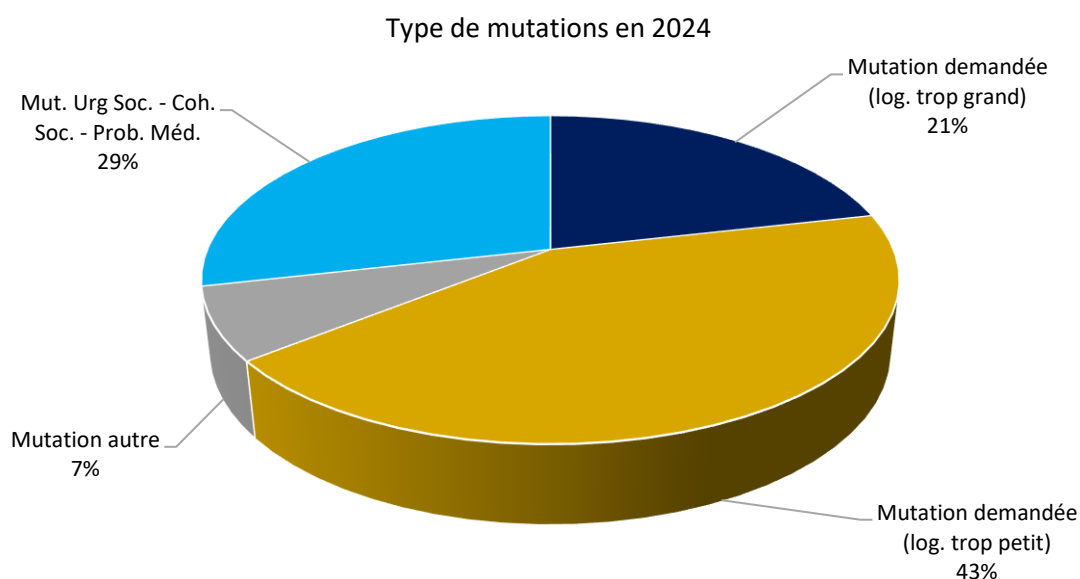


Pour rappel, l'année 2021 fut marquée par le profil spécifique des candidats (sinistrés en demande « classique » d'un logement hors AGW d'urgence).

Nous avons constaté dès 2022 un retour aux tendances enregistrées depuis 2017. En 2024, les attributions à des ménages à revenus précaires sont en progression avec un taux de 61% de candidats désignés (67 ménages). Aucune attribution n'a été accordée à des revenus moyens en 2024.

La mixité sociale reste déforcée par une absence de plus en plus conséquente de revenus issus du monde du travail (82% de ménages inactifs). Il faut comparer cette analyse au regard de ce même indicateur chez les candidats-locataires recensés en 2024 (**73,3% de revenus précaires contre 25,4% de revenus modestes et 1,3% de revenus moyens**). Le rapport s'établissait à 73/25 au terme de 2023, 68/30 au terme de 2022 et 73/25 au terme de 2021.

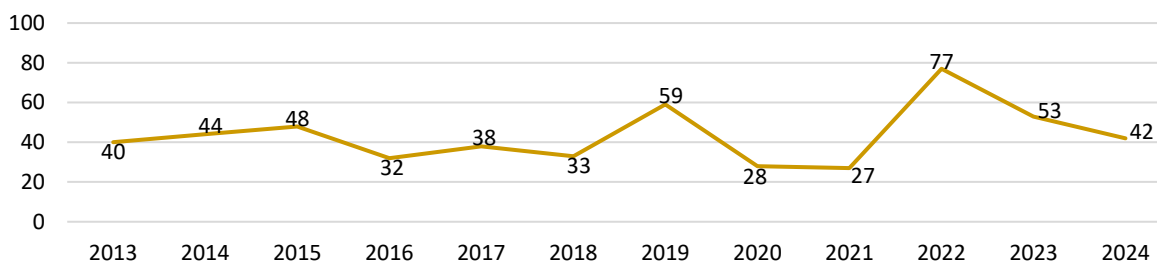
MUTATIONS



Pour rappel, l'AGW du 06.09.2007 stipule explicitement que nous devons pratiquer des attributions de logements avec des quotas annuels :

- 50% minimum de ménages à revenus précaires sur un an et par commune ;
- 50% maximum de revenus modestes sur un an et par commune ;
- Maximum variable pour les revenus moyens, les dérogations sur un an et par commune ;
- Mutations à minimum 30% sur une base annuelle globale.

Mutations accordées de 2013 à 2024



Après un nombre historiquement bas au terme de 2021 (27 mutations), nous avons enregistré en 2022 un record avec 77 mutations (en relation directe avec les inondations de juillet 2021 et le relogement de 22 locataires de la Fenderie sous convention temporaire).

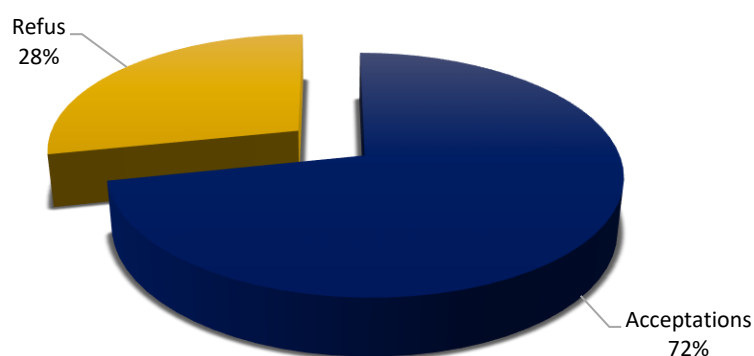
Le chiffre s'établit à 42 au terme de 2024 et représente 28% des désignations à un logement.

Le plan RENO 2020/2025, et plus particulièrement la typologie des travaux prévus sur la ligne chantier concernant les 117 logements de Retinne, va exercer un impact non négligeable sur les mutations en 2025.

En effet, la société n'aura pas d'autre choix que de déplacer, temporairement ou définitivement, un certain nombre de locataires concernés par les travaux sur cette entité.

REFUS

Taux de refus à la désignation d'un logement en 2024



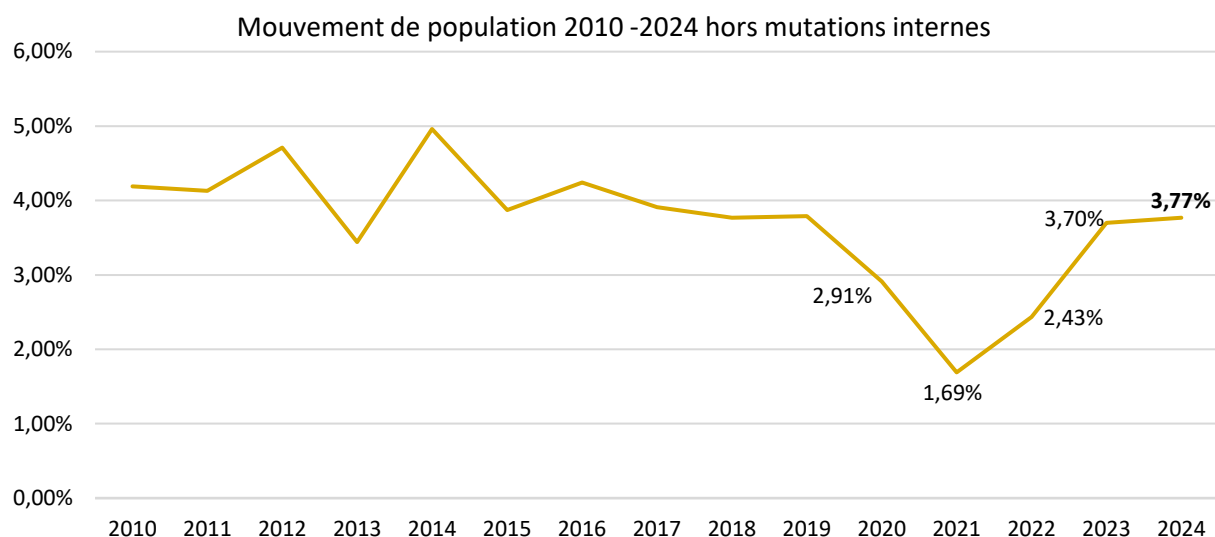
Même si nous constatons encore une amélioration significative en 2024, un nombre important de logements sont refusés par les candidats lors du processus d'attribution.

Rappelons que la faculté de refus sans conséquence d'une première proposition offerte aux candidats a bien entendu des effets néfastes, tant sur la charge administrative que sur les délais d'inoccupation des logements. Il est fréquent de voir un même logement présenté à plusieurs reprises au Comité d'Attribution, les réserves de candidats prévues ayant été épuisées.

En 2024, pour 152 logements d'utilité publique proposés (en attribution et mutation), 43 refus ont été comptabilisés. Les chiffres sont en net recul par rapport aux exercices précédents (50 refus en 2023).

Nous ne relevons d'incidence particulière du nouvel AGW à ce stade par rapport à la contrainte qui nous est imposée de tenir compte des choix exprimés par le candidat en matière de type de logement.

MOUVEMENTS LOCATIFS



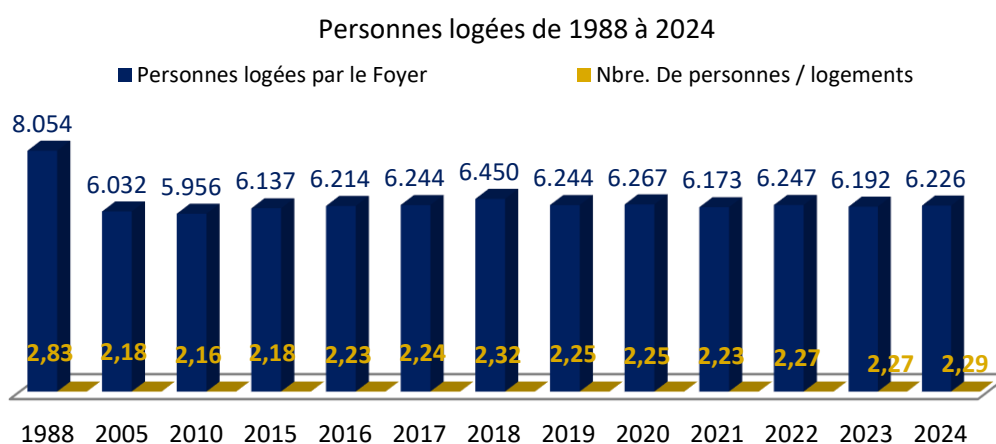
L'indicateur de mouvement de population continue toujours sa progression en 2024 mais de manière moins importante.

Rappelons que le rapport particulièrement faible de 2021 était étroitement lié à l'application de l'AGW du 19.07.2021 (pas de comptabilisation des ménages sinistrés relogés temporairement).

Malgré la sensibilisation à la mutation obligatoire depuis le 01.01.2013, des mouvements plus limités sont constatés cette année et la proportion de locataires occupant un logement proportionné est stable par rapport à l'exercice précédent avec 1.279 ménages (contre 1.264 en 2023) qui occupent un logement adéquat, soit **47,05%** de la population locative contre 46,64% en 2023.

LES BAUX ET CONTRATS EN COURS

Au 31.12.2024, 2.740 baux sont actifs au sein de la société dont 2.716 pour un logement social (94% d'occupation réelle du patrimoine). 6.226 membres de ménage occupent un logement tous types de loyers confondus (soit un nombre moyen de personnes par logement de 2,29).

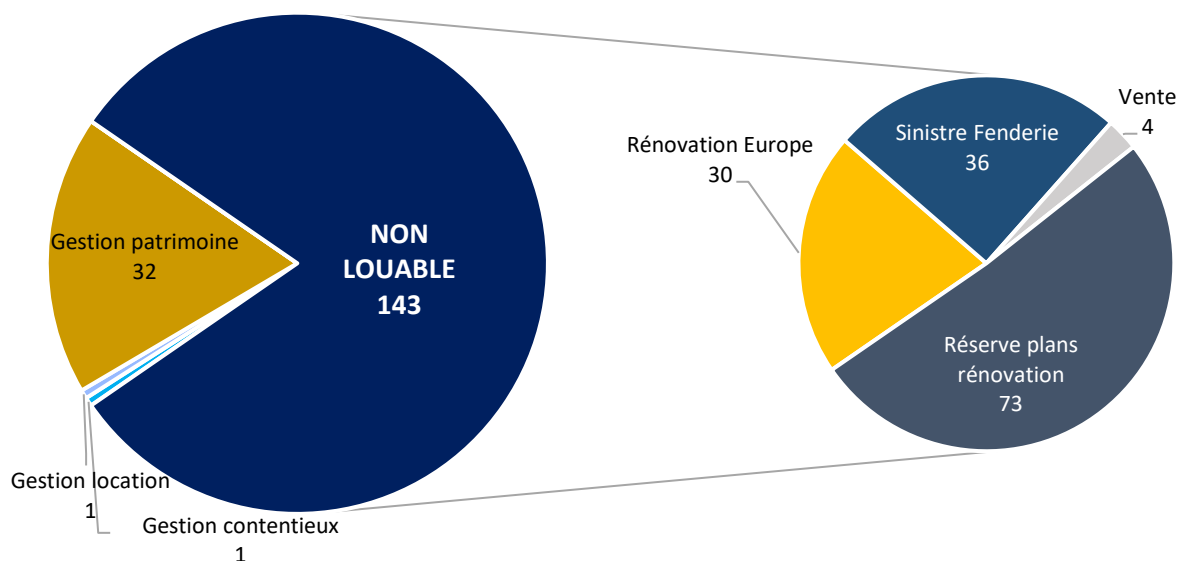


Le nombre de personnes abritées enregistre une légère reprise.

Le patrimoine reste stable entre 2023 et 2024 (pas de nouveau logement, pas de vente) et les chiffres relatifs à l'inoccupation s'améliorent quelque peu (-10 unités), même si la mobilisation de logements réservés (plan RENO 2020/2025) reste conséquente. Pour rappel, le quartier de la Fenderie (36 logements inoccupés depuis les inondations de 2021) figure toujours dans les statistiques à l'heure où nous rédigeons le présent rapport.

Les 177 logements sociaux inoccupés au 31.12.2024 se décomposent comme suit :

Inoccupation logements sociaux/nombre de logements selon motif



LES STATISTIQUES LOCATIVES

Nombre de personnes par ménage

Nombre de personnes dans le ménage	Nombre de ménages
1	1.168
2	707
3	344
4	229
5	167
6	68
7	20
8	12
9	1
TOTAL	2.716

Après quelques années d'analyses statistiques, nous constatons une relative stabilité dans les ménages.

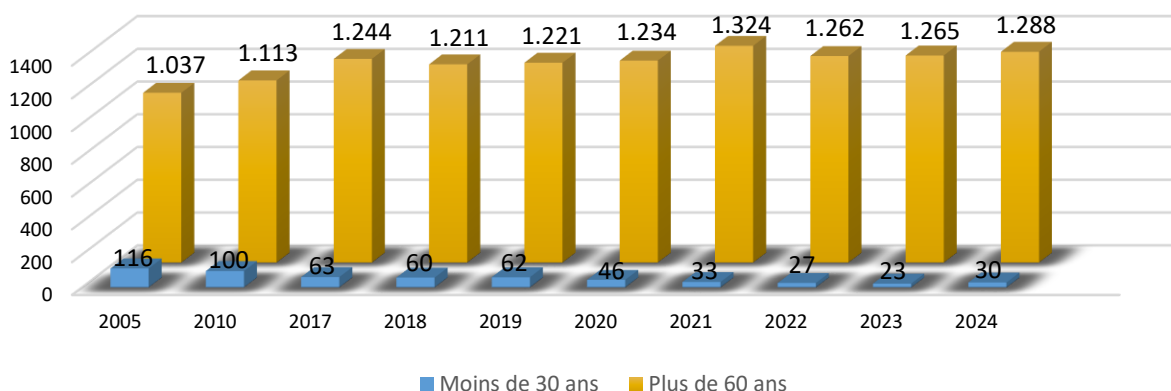
La typologie de notre patrimoine joue également car plus d'1/3 des logements (soit 989 unités) sont des 2 chambres. La candidature unique a évidemment renforcé cet état de fait.

Le nombre de personnes seules dans les logements, en recul au terme de 2023 (1.148 ménages), repart légèrement à la hausse (1.168 ménages au terme de 2024).

Âge des locataires chefs de ménage

Tranche d'âge	Nombre de locataires
Moins de 30 ans	30
Entre 30 et 60 ans	1.398
60 ans et plus	1.288
TOTAL	2.716

Age des locataires chefs de ménage



Le nombre de locataires de plus de 60 ans est encore en progression au terme de 2024 (près de 20% des renons reçus en 2024 étaient liés à des décès contre 25% en 2023).

Le nombre de locataires de moins de 30 ans, en constante diminution depuis 10 ans, repart très légèrement à la hausse. Rappelons que le système d'attribution ne parvient pas à injecter suffisamment de jeunes ménages dans le circuit locatif.

Taux de rotation

Le taux de rotation (mutations comprises) s'établit en 2024 à **5,20%** (5,51% en 2023, 4,90% en 2022) et est en recul. La moyenne régionale s'établit à 6,69% (2024).

Renons

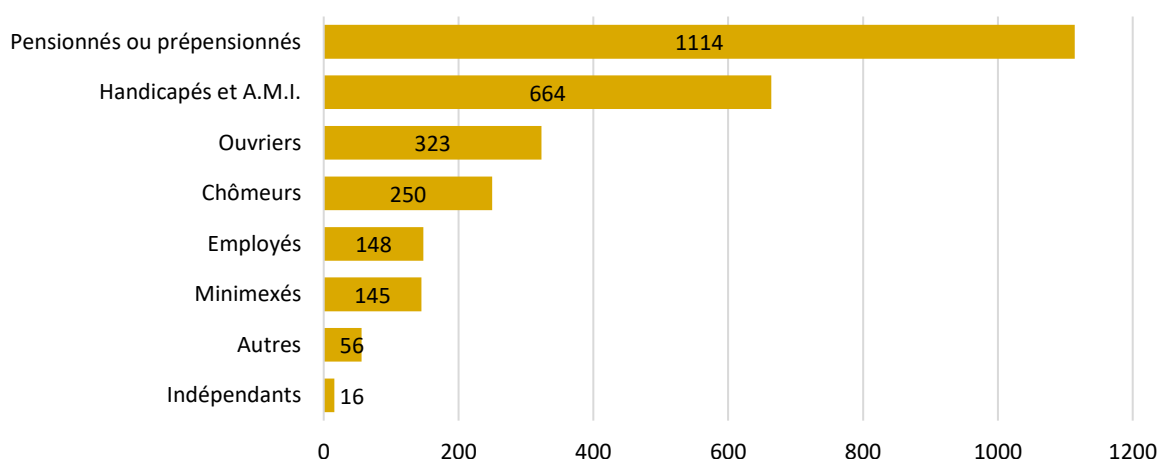
Le nombre de renons réceptionnés sur 2024 accuse une nette diminution en comparaison aux deux derniers exercices :

Année	Nombre de renons
2018	145
2019	154
2020	135
2021	147
2022	222
2023	193
2024	151

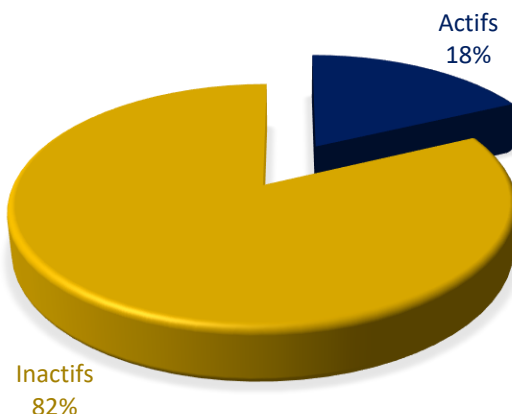
Une proportion un peu moins importante de résiliations de bail liées à des décès, couplée à une moyenne habituelle de mutations concrétisées dans le courant de l'année, nous permet de renouer avec les chiffres communément affichés avant 2022.

Répartition socio-professionnelle des locataires chefs de ménage

Répartition socio-professionnelle 2024



Répartition socio-professionnelle des ménages



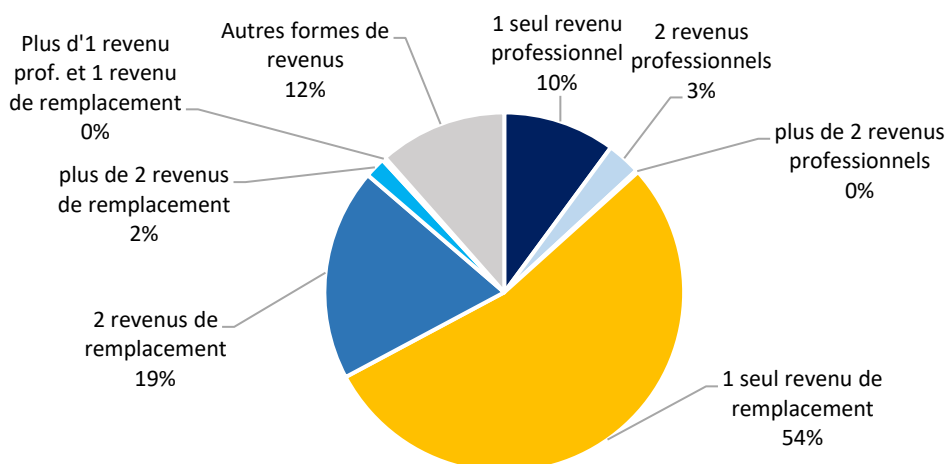
Moins de 20% de notre population est active !

Notre rôle de bailleur social pour les personnes en état de précarité n'est pas à démontrer ! La dégressivité des allocations de chômage et les exclusions envisagées depuis janvier 2015 ont généré une diminution des chômeurs au profit de ménages bénéficiant du revenu d'intégration. En 2018, nous constatons une brutale augmentation de pensionnés et prépensionnés qui passaient de 30 à 38%. Ce constat se maintient depuis. **Plus de 65% des locataires sont des pensionnés ou des personnes handicapées**, ce qui nous interpelle au plus haut point sur les notions d'accessibilité à nos logements et du maintien de ces personnes âgées dans des logements surdimensionnés.

Répartition des ménages par type de revenus des adultes (hors alloc. fam.)

Type de revenus	Nombre de ménages
1 seul revenu professionnel	249
2 revenus professionnels	75
Plus de 2 revenus professionnels	5
1 seul revenu de remplacement	1.328
2 revenus de remplacement	471
Plus de 2 revenus de remplacement	46
1 revenu professionnel et 1 revenu de remplacement	250
Plus d'1 revenu professionnel et 1 revenu de remplacement	8
Autres formes de revenus	284
TOTAL	2.716

Ménages par type de revenus



Le pourcentage de ménages bénéficiant de revenus de remplacement est en légère augmentation et le vieillissement de notre population renforcera encore cette tendance dans les années futures.

66% des ménages ne bénéficient que d'un ou deux revenus de remplacement comme unique moyen de subsistance.

77% des ménages bénéficient d'au moins 1 revenu de remplacement (idem 2022 et 2023).

Les ménages disposant exclusivement de revenus professionnels représentent 12% des ménages (contre 13% en 2023).

Statistiques loyers

Le calcul du loyer des logements sociaux est complexe mais équitable pour les locataires car il tient compte notamment des revenus du ménage, du nombre d'enfants à charge, du fait qu'un membre du ménage présente un handicap reconnu et de la valeur du logement.

Dans certains cas, le loyer peut être, soit limité à la valeur locative normale et/ou à 20% des revenus du ménage, soit, au contraire, augmenté :

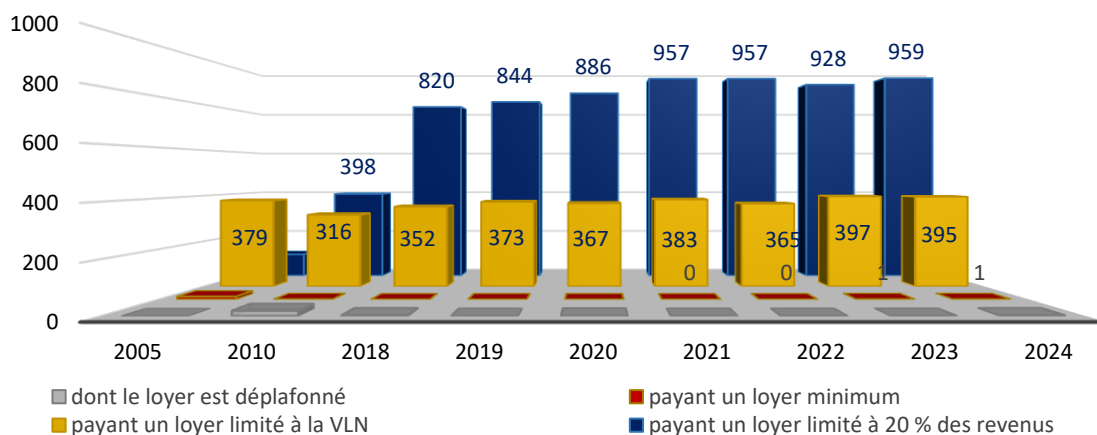
- Au loyer minimum (calculé sur base d'un minimex isolé ou chef de ménage),
- A 125% de la valeur locative normale en cas de dépassement des seuils de revenus,
- A 100% de la valeur locative normale en cas de non rentrée des éléments servant au calcul du loyer,
- De 25€ minimum par chambre excédentaire.

Au 31.12.2024, concernant les ménages de logements sociaux :

- 82% sont inactifs d'un point de vue socio-professionnel,
- 35% bénéficient d'un loyer limité à 20% de leurs revenus,
- 15% sont plafonnés à la valeur locative normale (VLN).

Type de loyer payé par locataire

Loyers: locataires payants en fonction des normes légales



La limitation des loyers à 20% des revenus concerne 35% des ménages (34% en 2023).

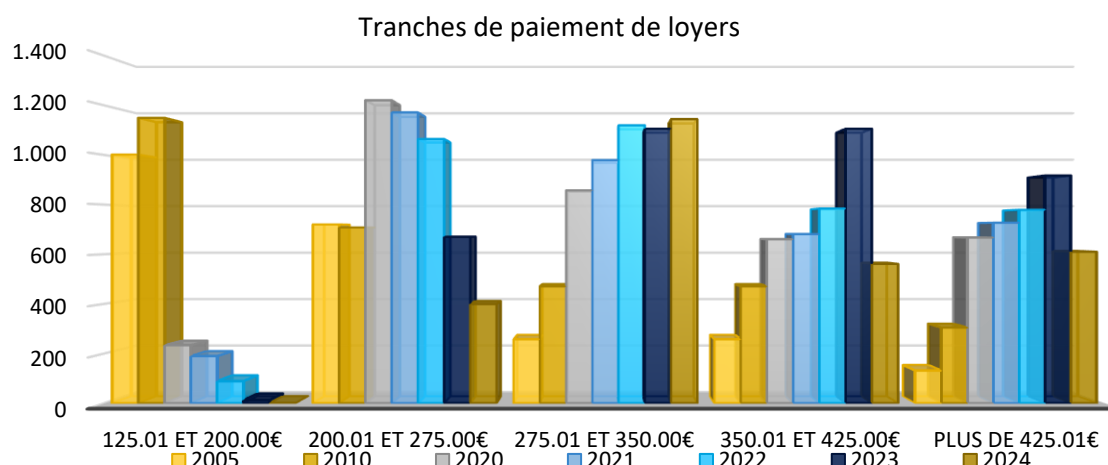
Cette limitation à 20% des revenus du ménage constitue une perte de recettes pour la société (estimée à 725.624€ contre 649.633€ en 2023), même s'il s'agit d'un bouclier social pour les locataires concernés.

La limitation des loyers à la VLN concerne un peu moins de ménages (395 contre 397 au terme de 2023), ce qui engendre une perte de recettes de 470.501€ pour 2024 (475.593€ en 2023).

Le cumul des plafonnements induit une perte de 1.196.125€ (contre 1.125.226€ 2023).

Le déplafonnement appliqué suivant l'article 34 de l'AGW du 06.09.2007 concerne 3 ménages au terme de 2024 (pour rappel, nous appliquons le déplafonnement depuis le 01.01.2007), car le nombre de ménages à hauts revenus a considérablement diminué et les conditions d'application ont été allégées.

Répartition par tranches de loyer



Depuis quelques années, nous constatons un glissement progressif vers des tranches supérieures de loyers, qui continue à s'opérer en même temps qu'une minoration des tranches de loyers extrêmement basses. Plus aucun loyer n'est inférieur à 175€.

Notons que notre moyenne des loyers nets pour 2024 est de **365,81€** par mois et par logement social occupé fin 2024. En 2024, la moyenne régionale était de 341,21€. Les tranches de 200 à 300€ sont en net recul passant de 1.064 en 2023 à 715 ménages en 2024. Les tranches supérieures sont en progression : les loyers supérieurs à 300€ atteignent maintenant près de 74% du nombre de locataires sociaux (60% en 2023).

Un seul loyer se situe encore sous les 200€ au sein de notre patrimoine.

Les tranches de 200 à 350€, en constante augmentation depuis 2005, sont en recul depuis 2020 (1.906 ménages à fin 2019 – 1.852 au terme de 2021 – 1.848 au terme de 2022 – 1.775 à fin 2023). La tendance se confirme au terme de 2024 (1.544 ménages).

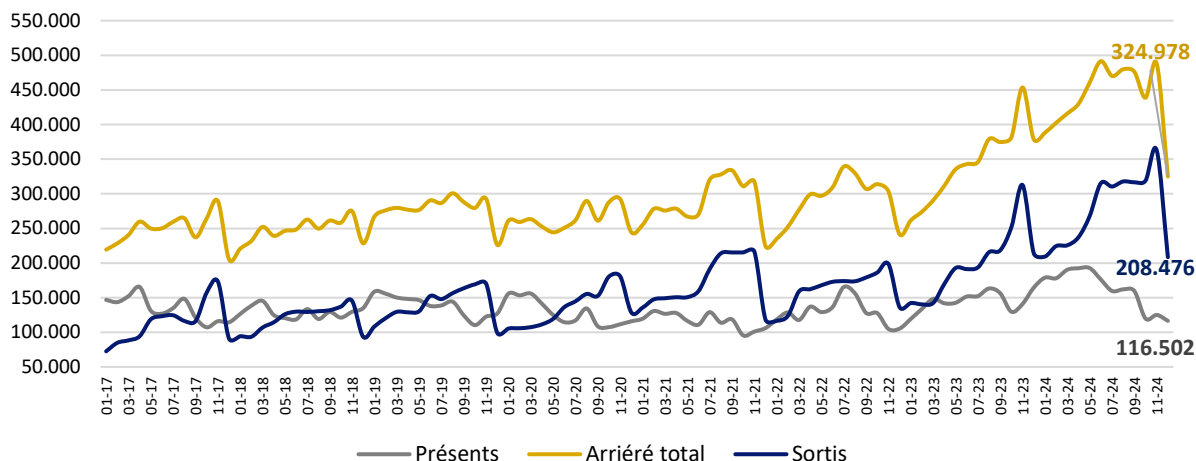
Les loyers supérieurs à 350€ accusent une nette augmentation (+ 28%).

Ces évolutions garantissent un mécanisme de solidarité au sein de notre société sur le principe de redistribution de l'autofinancement pour l'ensemble des locataires.

Depuis 2009, nos paramètres X1 et X2 (4,50 et 11) n'ont plus évolué. Cependant, l'incorporation du coût des chantiers PIVERT 1 & 2, Axe 1 & 2 du PWI et des nombreux investissements sur fonds propres dans le prix de revient des logements a généré du loyer supplémentaire mais de manière très modérée (limitation à 20% des revenus) tout en engendrant des économies d'énergie dans le chef des locataires. Cette tendance se poursuit encore avec les plans CECO / CLIN et RENO 2020/2025.

GÉNÉRALITÉS

Arriéré global / Evolution 2017-2024

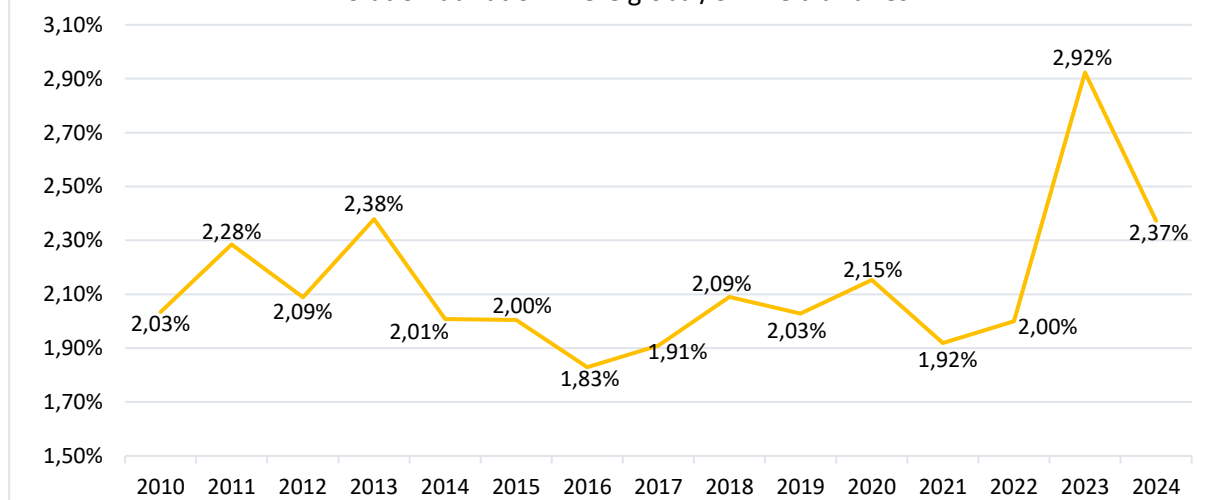


Le contentieux global s'établit à 485.285€ au terme de l'année. Cette situation a été établie avant prise en charge des créances considérées comme définitivement irrécouvrables et qui ne concernent que les locataires sortis. Cela représente une augmentation des créances en souffrance de près de 30% par rapport à la fin de l'exercice 2023 ! Cette évolution est étroitement liée à la catégorie des locataires sortis (voir notre analyse dans les pages suivantes).

Après prise en charge des créances ne présentant plus aucune chance de récupération (pour un total de 160.307€), le contentieux global s'élève à 324.978€ (soit une diminution de près de 15% au regard de l'exercice 2023 qui avait vu se concrétiser des apurements de dettes pour un montant qui avoisine les 85.500€).

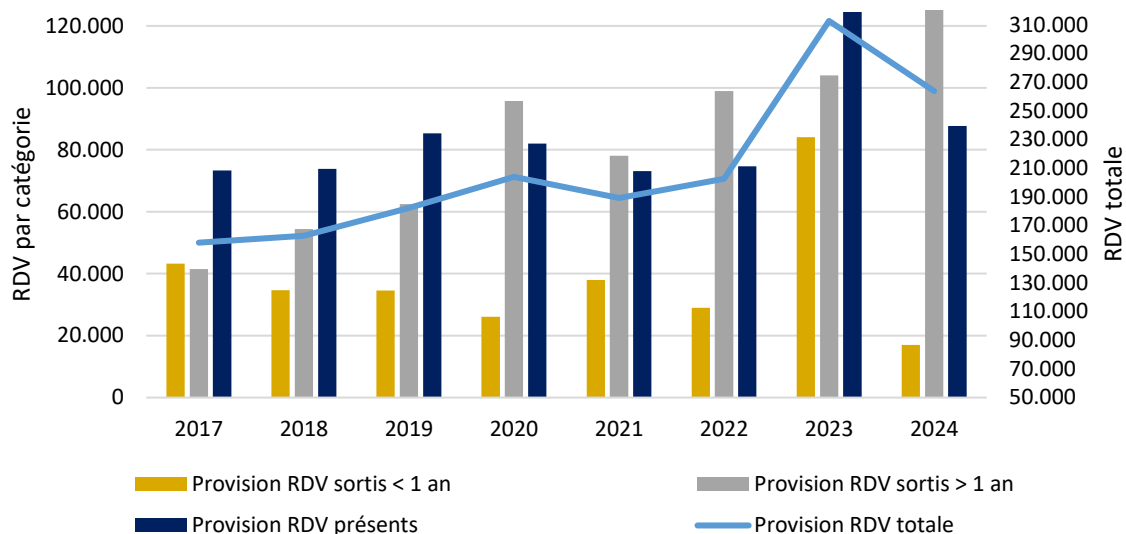
L'arriéré global des locataires s'établit donc à **324.978€** (contre 378.581€ fin 2023) pour un chiffre d'affaires de **13.694.321€**, soit un ratio de **2,37%** (contre 2,92% fin 2023).

Evolution du ratio Arriéré global/Chiffre d'affaires



Les réductions de valeurs atteignent 263.754 € (contre 312.692€ fin 2023). Elles concernent majoritairement les arriérés des locataires sortis (176.082€) dont le risque d'irrecouvrabilité est le plus conséquent.

Evolution IRC et provision IRC

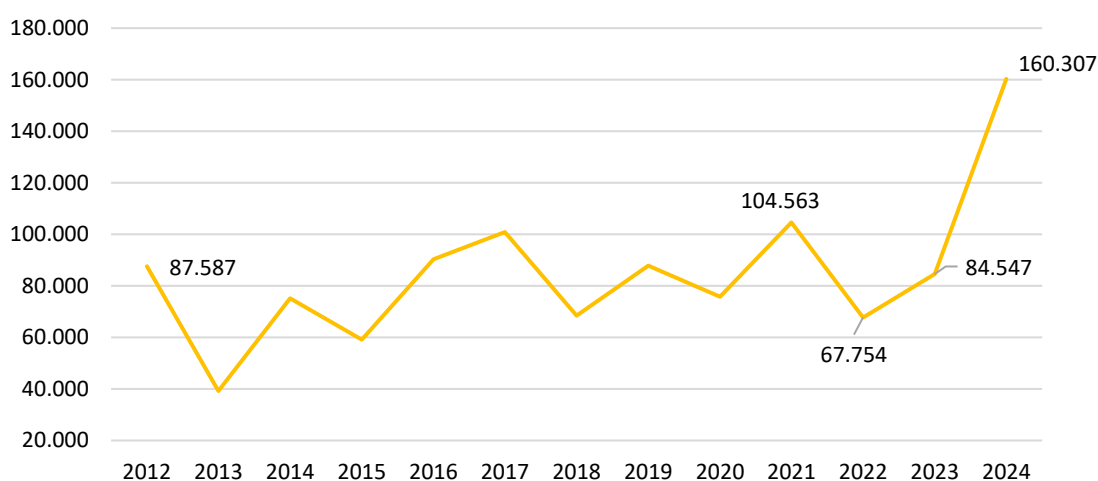


L'augmentation du coût des loyers, couplée à la paupérisation croissante de nos locataires et la précarité financière à laquelle ils sont confrontés quotidiennement ont un impact direct sur l'évolution du contentieux.

Fin 2023, 328 locataires en place étaient en retard de paiement pour une somme totale de 164.508€.

En décembre 2024, nous comptabilisons **231 locataires** en place en retard pour une somme totale de **116.502€**.

Les locataires partis laissent souvent derrière eux un impayé conséquent. Cette catégorie de locataires fait l'objet d'un suivi rapproché mais rappelons que le risque d'irrecouvrabilité des créances est nettement plus important lorsque le locataire a quitté la société. En 2024, on en dénombrait 66 (69 en 2023) avec des dettes cumulées de **208.476€** et ce, après avoir constaté l'irrecouvrabilité de créances pour 160.307€ (contre 84.547€ en 2023) dont l'impact sur le résultat 2024 s'élève à 89.157€ après utilisation des réductions de valeurs comptabilisées fin 2023 (RDV).

Prise en charge liée aux irrécouvrables
2012 à 2024

ARRIÉRÉ DES LOCATAIRES EN PLACE

Prises de contact par téléphone, envois de SMS et déplacements au domicile du locataire sont autant de démarches réalisées par la cellule accompagnement social/contentieux afin de sensibiliser les débiteurs en défaut au paiement de leurs arriérés de loyer.

Le service contentieux, pleinement conscient des difficultés inhérentes au public cible et de son rôle social, accepte la conclusion de plans de paiement sous certaines conditions et, notamment :

- Pas d'étalement sur une durée supérieure à 1 an ;
- Radiation de l'accord si les termes et délais ne sont pas scrupuleusement respectés ;
- Pas de renouvellement des facilités si radiation.

Malheureusement, ces nombreuses actions de sensibilisation semblent s'essouffler et nous constatons que de plus en plus de locataires pratiquent la politique de l'autruche. Souvent, l'arriéré locatif en est un parmi tant d'autres et nous nous retrouvons face à des locataires sous procédure judiciaire, proches de l'expulsion avec un arriéré impossible à résorber au regard de leur disponible.

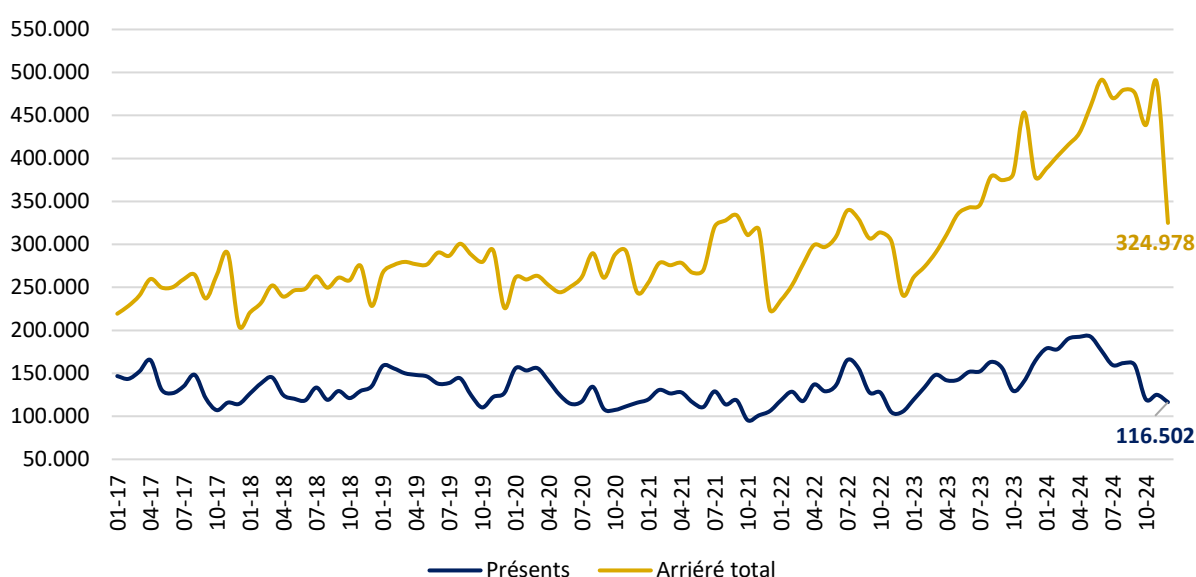
Parfois, acculés, les locataires en défaut de paiement entament une procédure en règlement collectif de dettes (RCD) : 25 dossiers de ce type sont actuellement gérés par notre SLSP. Dans le cadre de cette procédure, il n'est pas rare que nous recevions des propositions de plan amiable avec un remboursement unique conditionné par l'acceptation d'une remise partielle de dette. Le parcours du locataire sous procédure en règlement collectif de dettes étant souvent bouleversé par des changements financiers et ou familiaux, il est évidemment dans notre intérêt d'accepter cette solution.

Il convient de garder à l'esprit que la gestion de ces dossiers en RCD, compliquée par la création de nouvelles dettes (non autorisées), demande une attention particulière et occasionne une charge de travail considérable en raison de l'augmentation constante du nombre de dossiers et leur durée (7 ans).

Quant aux locataires partis, il semble qu'ils aient perdu la notion d'entretien d'un logement ; les créances liées aux travaux réalisés après les états des lieux sont de plus en plus élevées. Bien souvent, l'insolvabilité, organisée ou réelle, nous empêche de recouvrer les créances laissées par nos anciens locataires. Le recouvrement des créances liées aux frais de remise en état représente une charge de travail de plus en plus importante pour le service contentieux qui est souvent appelé à justifier le montant des créances auprès des avocats pro déo ou des services sociaux.

En conclusion, le recouvrement des créances locatives reste une priorité pour la société au même titre que l'application objective de la législation sur les loyers et l'entretien des logements mis à disposition. Malgré le surendettement des ménages, nous parvenons à circonscrire notre contentieux par la maîtrise conjointe des dossiers. Bien entendu, nous déployons nos efforts afin de rappeler à nos locataires que leur présence dans un logement social, dans les conditions actuelles, est une chance qu'ils ne doivent pas galvauder.

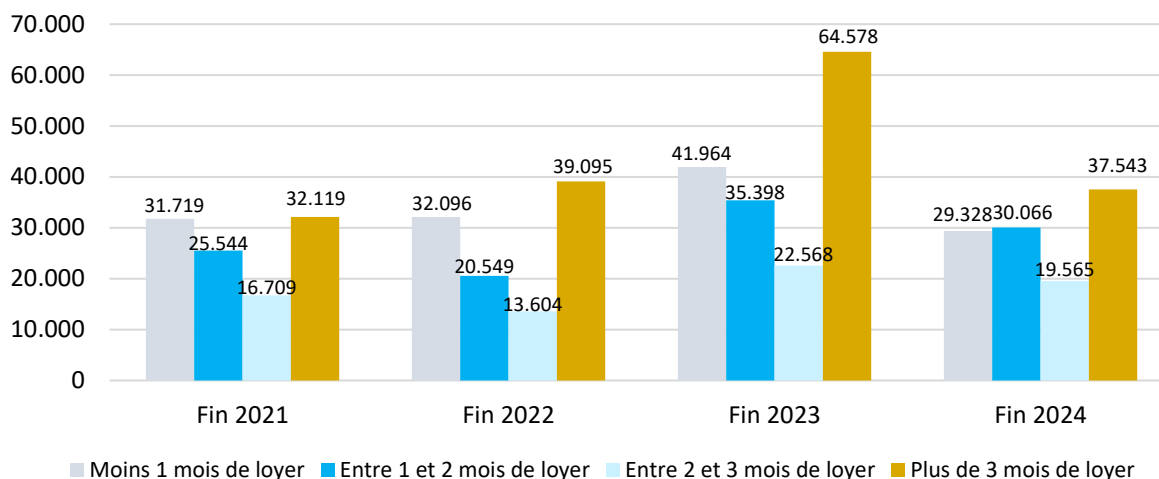
Arriéré des locataires en place / Evolution 2017-2024



Nous soulignons, dans notre rapport précédent, l'impact non négligeable des rétroactivités en faveur de la société sur l'évolution du contentieux. Notre politique plus stricte de calcul et de recouvrement porte ses fruits car, au terme de 2024, c'est un total de 79.300€ (contre 102.500€ fin 2023) qui a été injecté en guise de régularisation, preuve que les locataires sont plus prompts à nous signaler les changements qui touchent leur ménage avec impact sur le calcul du loyer.

Locataires dont l'arriéré est	Nombre	Montant de l'arriéré
Inférieur à 1 mois de loyer	148	29.328€
Compris entre 1 et 2 mois de loyer	47	30.066€
Compris entre 2 et 3 mois de loyer	20	19.565€
Supérieur à 3 mois de loyer	16	37.543€
	231	116.502€

Evolution de la dette par catégorie de locataires (présents)



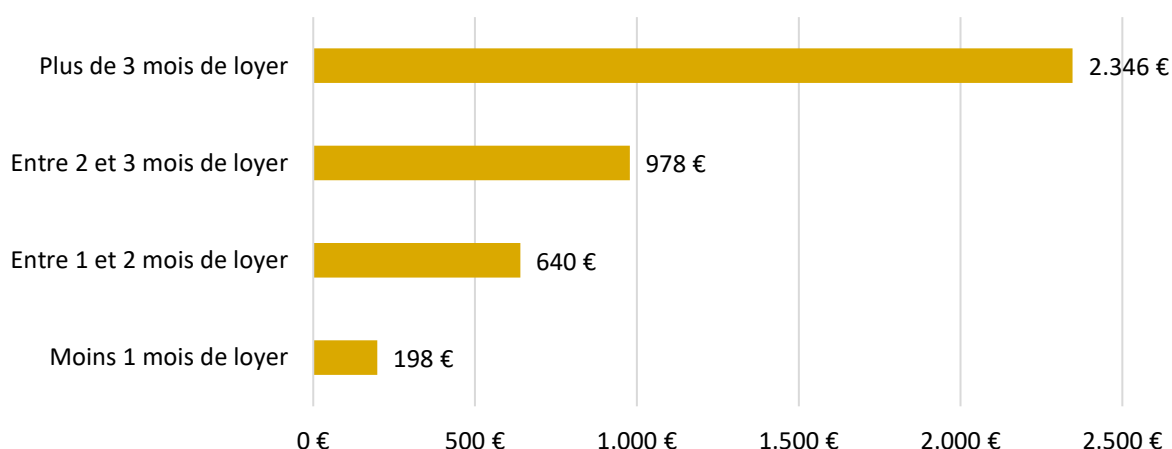
Contenir le contentieux et l'évolution de celui-ci pour la catégorie des locataires dont la dette est supérieure à 3 mois de loyer reste extrêmement difficile, surtout dès l'amorce de la trêve hivernale.

Un peu moins de 7% des locataires en défaut de paiement représentent 32% de la dette totale des locataires en place (catégorie des retards supérieurs à 3 mois de loyer).

Les locataires affichant une dette supérieure à 3 mois de loyer sont au nombre de 16 au terme de l'année (contre 24 fin 2023).

64% de locataires affichent une dette inférieure ou égale à 1 mois de loyer et représentent 25% de l'arriéré total (67% de locataires au terme de 2023 pour une proportion de 26% de dette).

Dette moyenne par locataire présent
selon montant du loyer au 31.12.2024



La dette moyenne des locataires en place s'établit à 504€ par locataire (502€ au terme de 2023).

Les demandes en matière de **Règlements Collectifs de Dettes (RCD)** restent identiques à l'année dernière : 6 plans ont été admis en 2024 et 1 seul autre homologué.

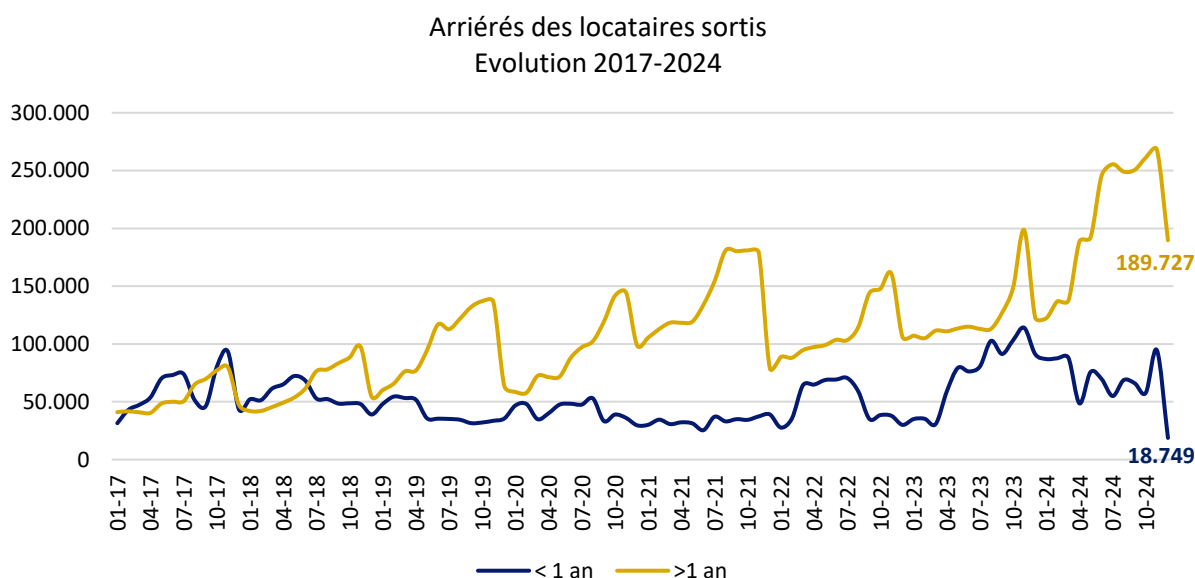
En 2024, **les successions vacantes**, dont les arriérés restent à charge de notre société, ont concerné 8 locataires décédés pour lesquels nous avons enregistré une renonciation à succession.

Afin de gérer plus efficacement et plus rapidement ces dossiers, le service contentieux a mis en place, dès avril 2024, la procédure de récupération des logements via constat d'huissier.

En effet, dans le cadre des décès avec renonciation à la succession, nous étions de plus en plus confrontés à des abandons de mobilier avec des frais de remise en état importants, couplés à une attente souvent très longue (parfois plus d'une année) avant remise à disposition par l'avocat chargé de la succession vacante.

Cette initiative permet à la fois de limiter le temps d'inoccupation (maximum 3 mois) mais aussi les frais de procédure. 6 constats d'huissier ont ainsi été réalisés en 2024 et 9 dossiers sous l'ancienne procédure ont été clôturés (dont 7 ouverts en 2023).

ARRIÉRÉ DES LOCATAIRES SORTIS



L'augmentation a été constante tout au long de l'exercice 2024, avec cependant des distinctions à opérer selon les catégories de locataires (sortis depuis plus ou moins d'un an).

Les arriérés des locataires sortis depuis moins d'un an affichent un solde de 18.749€ au terme de l'année, après la prise en charge des créances devenue définitivement irrécouvrables de 13 dossiers pour un total de 72.054€ (soit une dette moyenne par dossier de 5.543€).

A l'analyse, nous notons que :

- 6 prises en charge sont la conséquence directe d'un décès (succession vacante / constat d'huissier) ;
- 4 autres résultent de l'expulsion des locataires avec constat d'insolvabilité.

Du côté des locataires sortis depuis plus d'un an, 17 dossiers ont fait l'objet d'une prise en charge pour un total de 88.253€ (soit une dette moyenne par dossier de 5.191€) :

- 9 prises en charge résultent de la clôture de dossiers ouverts en succession vacante (25.695€) ;
- 2 dossiers concernaient l'expulsion de sans titre ni droit (décès du locataire titulaire) (21.200€) ;
- 2 constats d'insolvabilité à la suite d'une procédure d'expulsion classique (17.364€).

C'est donc un total de plus de 160.000€ qui a fait l'objet d'un « effacement » dans la masse totale des arriérés des locataires sortis.

Rappelons, une fois encore, que cette catégorie de locataires présente un risque moyen voir élevé de non-récupération des sommes dues ; ce qui n'empêche nullement le service contentieux de déployer tous les moyens nécessaires afin de régulariser la situation de ces impayés.

	Nombre	Montant de l'arriéré
Partis depuis moins de 12 mois		
< 250€	4	403€
> 250€ et < 1.000€	9	4.891€
> 1.000€	5	13.455€
Partis depuis plus de 12 mois		
< 250€	10	1.428€
> 250€ et < 1.000€	5	2.500€
> 1.000€	33	185.799€

50% des locataires sortis (33) représentent 90% de l'arriéré global de cette catégorie, pour une dette moyenne de 5.630€ ! Rappelons que 80% des créances ouvertes sont constituées de frais de réparations nécessaires à la remise en état du logement.

Le suivi sur terrain par notre service social demeure primordial dans le cadre de la pédagogie de l'habiter.

L'évolution de la dette moyenne des locataires sortis est extrêmement préoccupante, essentiellement dans la catégorie des locataires ayant quitté la société depuis plus d'un an.

D'un peu plus de 1.000€/locataire début 2016, elle se dégrade fortement pour s'établir à 3.870€/dossier au terme de 2024.

La dette moyenne globale des locataires sortis s'élève à 3.100€.

EXPULSIONS

En 2024, environ 225 dossiers litigieux ont été gérés par le service contentieux (en plus des plans de paiement, des conciliations et des dossiers à vocation sociale). Parmi eux, certains nécessitent l'intervention d'un avocat ou d'un huissier ; qu'il s'agisse de retards de paiements de locataires en place, de dégradations de logement, de sans titre ni droit, de successions vacantes, de non-occupation de logement ou d'autres motifs (fraude, sous-location). Ainsi, 93 dossiers ont été ouverts dans le courant de l'année (avocat et mises en demeure) tandis que 55 autres (en cours parfois depuis plusieurs années) ont été clôturés. 319 mises en demeure ont été envoyées par notre huissier de justice.

En 2024, 12 jugements d'expulsion ont été rendus et 6 expulsions ont été effectivement réalisées (les autres locataires ayant ramené les clés avant la date d'exécution).

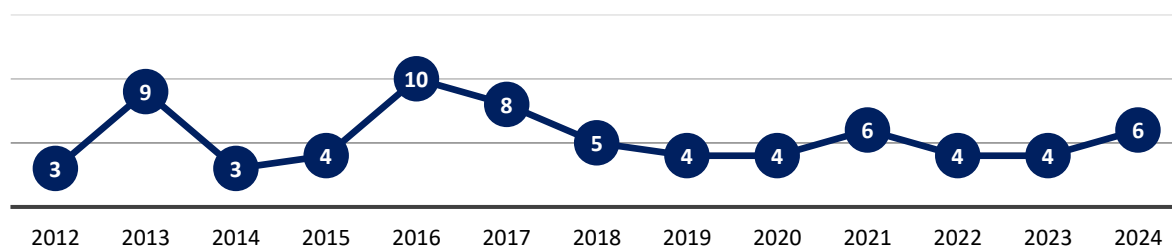
Si l'on s'intéresse de plus près aux caractéristiques des locataires expulsés, nous constatons qu'il arrive de plus en plus souvent que des locataires partent à l'étranger et abandonnent purement et simplement le logement.

Ajoutons aussi qu'au motif du montant de l'arriéré locatif vient souvent s'ajouter une problématique d'hygiène et/ou des transformations du logement non-autorisées. Citons, par exemple un locataire expulsé en 2023 qui a occasionné 47.401,69€ de frais de remise en état à la suite de transformations du logement réalisées sans l'accord de notre société.

De plus en plus, les juges de paix nous accordent la résiliation du bail lorsque les locataires ne respectent pas leurs engagements contractuels en ce compris vis-à-vis de l'entretien en bon père de famille du bien loué.

Lorsqu'ils ne sont pas exécutés, les jugements restent pendents si nous parvenons à contenir les retards des intéressés. Notons que la validité des jugements prononcés n'est que d'un an, à moins qu'il ne soit signifié au débiteur ; raison pour laquelle nous demandons la signification des jugements par huissier.

Expulsions



Pour rappel, l'expulsion d'un locataire ne représente que l'aboutissement d'une problématique qui a duré plusieurs mois, voire plusieurs années. Les justices de paix restent réticentes à ce type de jugement qu'elles assortissent fréquemment de conditions d'apurement préalables.

Dans ce contexte, vous pouvez donc être certains que l'expulsion n'intervient que dans des cas extrêmes où la justice ne peut que constater les défauts comportementaux des locataires concernés tout en s'appuyant sur une logique de procédure sans faille du bailleur social que nous sommes.

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL



La cellule sociale/contentieux a subi de nombreux bouleversements au cours de l'année 2024 qui ont permis de se réinventer et d'entamer une réflexion sur l'organisation et les priorités du service.

En effet, après l'arrivée, durant le premier semestre, d'une référente sociale à temps plein qui a rapidement mis un terme à son contrat, la cellule sociale/contentieux a été renforcée dans le second semestre par une collaboratrice administrative intérimaire. La cellule sociale/contentieux fait face à une multitude de problématiques de plus en plus complexes qui

engendrent tant une charge administrative qu'une demande de présence renforcée sur le terrain. Cette aide spécifiquement administrative est donc plus que nécessaire.

La recherche de l'équilibre entre écoute, empathie et fermeté dans la gestion des dossiers délicats reste le défi quotidien de cette cellule sociale/contentieux qui demeure le principal relais entre les ménages et les différents services de la société.

A la fois gestionnaire contentieux et actrice de terrain, cette cellule adapte ses activités et modes d'action en fonction des projets en cours et des urgences rencontrées, et ce toujours dans l'objectif de répondre à la réalité de terrain.

PLAN RENO 2020-2025

La mission d'accompagnement social prévue dans le plan RENO (initiée en 2021) s'est poursuivie en 2024. En fonction de la planification des chantiers, le service social a réalisé des visites auprès des locataires concernés par le plan RENO. Ces visites étaient de différents types : visites d'information, visites conjointes avec le service technique et l'architecte, visites de chantier et, particulièrement, un accompagnement des locataires lors de la réalisation des travaux.

L'expérience nous montre que l'accompagnement social en amont est primordial pour la réussite de ce programme.

L'implication du service social dans chacune des étapes ci-dessous est primordiale afin que le locataire se sente soutenu, écouté et accompagné. L'analyse sociale est un maillon essentiel dans le bon déroulement du chantier. Cette dernière tient compte des éventuelles difficultés rencontrées par les locataires et permet d'évaluer la mise en place ou non de logement de jour et/ou le relais vers des partenaires.

Ce processus implique une charge de travail importante pour le service social avant, pendant mais aussi après les travaux.

1. Informier tous les locataires concernés par les chantiers futurs

Lors de ces visites, un courrier d'information concernant les futurs travaux est remis en main propre aux locataires ; ces visites représentent également une opportunité pour le service social de repérer les éventuels leviers et freins au bon déroulement du chantier.

L'organisation d'une séance d'information collective est également prévue au plan de communication (un mois avant le début des travaux). En 2024, deux séances se sont déroulées pour les deux phases de travaux suivantes (86 logements de Beyne-Heusay et 97 logements de Vaux-sous-Chèvremont). A ce stade, l'objectif consiste à :

- Expliquer les travaux prévus dans les logements,
- Présenter l'équipe de référence durant le chantier,
- Rassurer les locataires en répondant à leurs questions.

2. Accompagner l'architecte (et le gestionnaire immobilier FRF) lors des visites de logements concernés par les chantiers

Afin de réaliser le relevé architectural et déceler les éventuelles particularités des logements, le service social collabore avec le service technique dans la définition des logements types et la fixation de dates du passage de l'architecte. Une prise de contact individuelle est réalisée par le service social avec les locataires concernés.

Le bureau d'architecture, accompagné du service social et d'un membre du service technique, se rend ensuite dans chaque logement.

3. Visites de type « technico-social » auprès de chaque locataire concerné par les chantiers

Par expérience, nous avons constaté qu'une étape intermédiaire faisait défaut en termes d'accompagnement social. C'est la raison pour laquelle, en vue de rassurer davantage le locataire à l'approche des travaux mais aussi de repérer les leviers et les freins, une visite de type « technico-social », composée d'un membre du service social et du gestionnaire de chantier, est prévue environ 6 à 9 mois avant le démarrage des travaux. Cette visite interservices a un effet positif auprès des locataires qui peuvent obtenir des renseignements, tant de type technique que social.



Cette étape essentielle permet de véritablement anticiper les problématiques et d'entamer des suivis spécifiques (hygiène, relais vers les partenaires, etc.) avant le début du chantier.

4. Accompagner le service technique, l'architecte et les entrepreneurs lors de la visite de pré-chantier

Au cours de l'année 2024, le service social a pu bénéficier du soutien d'un renfort technico-social afin de réaliser ces visites et de préparer au mieux les locataires aux travaux.

En effet, en vue d'assurer le bon déroulement des travaux, le service social accompagne le service technique de la SLSP, l'architecte et les entrepreneurs lors des visites préalables aux interventions (planifiées généralement 4 à 5 semaines avant début des travaux).

Plusieurs missions sont visées :

- Accompagner le locataire dans la préparation de son logement en vue des travaux (et, le cas échéant, orientation vers les partenaires adéquats si besoin) ;
- S'assurer du bon entretien du logement afin de permettre de bonnes conditions de travail aux entrepreneurs ;
- Vulgariser et s'assurer de la compréhension par le locataire de la nature des interventions et termes techniques liés aux travaux.

En 2024, seul le chantier de Fléron était concerné par ces visites.

5. Accompagnement social des locataires durant les travaux

Selon l'importance et la typologie des travaux à réaliser dans les logements, il peut se révéler impossible de maintenir certains locataires dans leur logement pour cause de fragilité physique et/ou psychologique.

Ce constat est élaboré par le service social lors des visites préalables au chantier.

La solution préconisée consiste en la mise à disposition d'un logement de jour pour éviter tout désagrément aux ménages en difficultés durant les travaux intérieurs lors de rénovations lourdes.

Ce logement meublé est disponible de 7h à 20h et, exceptionnellement, jour et nuit dans des cas plus sensibles (ex : difficultés de mobilité, installation d'un dispositif médical, etc.).

L'objectif de cette action est d'assurer aux locataires une jouissance paisible d'un logement en journée, leur évitant les nuisances liées au bruit, la poussière et la présence d'ouvriers.

Un travail préparatoire est effectué en prévision de la mise en place de ces mesures spécifiques et exigent une collaboration interservices renforcée afin de :

- Anticiper et définir les besoins ;
- Ne pas remettre en location les logements inoccupés qui répondent aux conditions fixées ;
- Débuter la ligne de rénovation par ces logements ;
- Planifier ensuite les interventions utiles à la préparation du logement de jour (nettoyage, peinture, équipement, marchés publics, montage par la régie, inventaire, état des lieux, etc.).

Cette étape, au-delà de nombreuses visites d'accompagnement, nécessite une gestion transversale poussée.

6. Accompagnement social des locataires après les travaux

Un accompagnement spécifique est mis en place en fin de travaux afin de fournir une explication sur le nouveau matériel installé.

Des réunions d'information collective sont organisées dans des logements témoins pour chaque chantier. L'objectif poursuivi est de présenter le matériel de chauffage et de ventilation installé, puis d'informer sur une utilisation optimale de ceux-ci ainsi que de répondre aux questions des locataires. Basée sur un diaporama, cette séance est présentée par l'architecte (auteur de projet) accompagné du service social, du gestionnaire de chantier et du communicant. Cette action ne s'est pas déroulée en 2024 car les chantiers sont toujours en cours en 2025.

En parallèle au plan RENO, le travail du service accompagnement social s'est poursuivi au travers des trois axes précisés dans l'AGW du 27.02.2014 dont voici le détail :

LA PÉDAGOGIE DE L'HABITER

L'accueil des locataires

La pédagogie de l'habiter induit l'accompagnement personnalisé dès l'entrée du locataire ainsi que l'intégration dans la dimension communautaire par l'identification de problématiques collectives éventuelles. En préalable à ce travail de terrain, les signatures des contrats de bail sont suivies d'une visite d'accueil au domicile du locataire dans les deux à trois mois après son entrée dans le logement. En plus d'avoir pour objectif la présentation du service social, cette visite remplit aussi un rôle d'information et de prévention permettant de préciser, entre autres, les droits et obligations réciproques. Ce cadrage est fondamental afin de baliser le futur vécu locatif des candidats avec pour objectif d'optimiser la qualité de leur comportement.

Cette visite réalisée par un membre du service accompagnement social permet à l'équipe d'avoir déjà une première évaluation en ce qui concerne l'entretien du logement qui peut, déjà, être défaillant ou insuffisant mais aussi de vérifier le respect des autres obligations du contrat de bail. Le référent social veille à s'informer de l'intégration du locataire afin de prévenir d'éventuels conflits, tout en apportant une réponse à ses préoccupations. Le cas échéant, un relais est effectué vers les autres services de la société (problèmes techniques, calcul du loyer, ...).



Ce déplacement vers le locataire est un élément fondamental d'une relation de longue durée avec le ménage. Le nombre de visites effectuées en 2024 est de 235. Ce nombre est particulièrement élevé mais rappelons que ces visites avaient été suspendues en 2023 et qu'un rattrapage a été réalisé en 2024.

Ces visites, qui se déroulent peu de temps après l'entrée dans le logement permettent d'anticiper les problématiques et sont donc très positives tant pour le locataire que pour le suivi social.

La conscientisation à l'entretien du logement en bon père de famille

Depuis 2019, un accompagnement spécifique a été développé afin de pouvoir lutter contre les problèmes d'hygiène présents dans les logements. Force est de constater que cette problématique ne fait que s'accroître et que nos services sont de plus en plus régulièrement confrontés à des locataires en difficulté (syndrome de Diogène, alcoolisme, personnes handicapées, etc.). La mise en place d'un accompagnement social dès la détection de la situation a tout son sens afin d'éviter que la situation ne se dégrade davantage. La non-gestion de ces situations entraînent des conséquences tant d'un point de vue financier avec des frais élevés de remise en état du logement que d'un point de vue humain où nous retrouvons un voisinage souvent incommodé par les problèmes d'hygiène du voisin.

Afin de lutter contre cette problématique, le référent social réalise plusieurs visites domiciliaires chez le même locataire dans un laps de temps déterminé et ce, en vue de progressivement permettre aux locataires de remettre le logement en état.

Visites domiciliaires au sens large

Des visites domiciliaires sont effectuées pour plusieurs motifs : contrôle du respect du ROI et du contrat de bail, entretien, composition de ménage, changement de revenus, etc. Ces visites sont effectuées à la demande du locataire lui-même ou suite à l'identification d'un problème par un délégué de la société ou par une tierce personne. En fonction des situations rencontrées, des partenariats peuvent être établis avec diverses institutions (CPAS, commune, AViQ, etc.).

LA LUTTE CONTRE LES IMPAYÉS

La prévention et la résorption des arriérés locatifs sont des priorités de notre SLSP.

Depuis 2023 et la réorganisation du service social en cellule sociale/contentieux, de nouveaux outils ont été développés et de nouvelles actions ont été mises en place afin de lutter efficacement contre les impayés tout en s'adaptant aux réalités de terrain. La cellule a poursuivi ces actions tout au long de l'année 2024.



Au départ d'un logigramme, différentes actions sont menées sur base d'une analyse du taux d'endettement du locataire. En effet, ce dernier est basé sur un rapport entre le montant de l'impayé et le loyer dû.

Les actions qui en découlent vont du simple appel téléphonique en vue de conscientiser le locataire, à la lettre de rappel, à la mise en demeure ou encore aux procédures judiciaires avec des mesures plus contraignantes quand l'ensemble des mesures utilisées ne portent pas leurs fruits et que le locataire applique la politique de l'autruche.

De manière générale, cette cellule est à l'écoute du locataire et est amenée à conclure des plans d'apurement avec les locataires en difficulté financière tout en tenant compte de leur budget. Les plans sont élaborés avec beaucoup de minutie afin d'être réaliste et durable.

Empathie et rigueur font partie des qualités essentielles rencontrées par cette cellule. La combinaison de ces deux éléments nous paraît essentiel afin de lutter efficacement contre les impayés et de réduire le contentieux. Le tableau reprenant l'évolution de l'arriéré par locataire au fil des mois est toujours d'application et permet à la fois de détecter plus rapidement les cas problématiques mais aussi la récurrence des locataires en arriéré.

En 2024, le service contentieux a rencontré à 6 reprises notre conseil afin d'avancer efficacement dans les dossiers sous procédure judiciaire. Les réunions mensuelles entre la cellule et le service technique de la SLSP se poursuivent en vue de faire le point sur l'état d'avancement de certains dossiers et notamment l'évolution des libérations de garantie locative.

L'AIDE AU RELOGEMENT

Au cours de l'année 2024, le service accompagnement social est intervenu dans deux situations d'aide au relogement autre que le relogement en logement de jour dans le cadre du plan de rénovation :

Accompagnement dans le cadre d'une demande de mutation ou d'urgence sociale



De manière régulière, le service social est contacté par des personnes qui souhaitent une mutation au sein de notre patrimoine. Les déplacements au domicile des demandeurs permettent non seulement de répondre aux éventuelles questions, mais aussi de vérifier l'entretien du logement et de résorber l'arriéré locatif. Lorsque la situation le nécessite, le service social profite de cette demande pour inciter le locataire à remettre le logement en état en entamant un suivi avant la mutation. Le service social a réalisé au total 60 visites de ce type en 2024. De manière générale, ces visites sont positives et peu de situations nécessitent la mise en place d'un suivi.

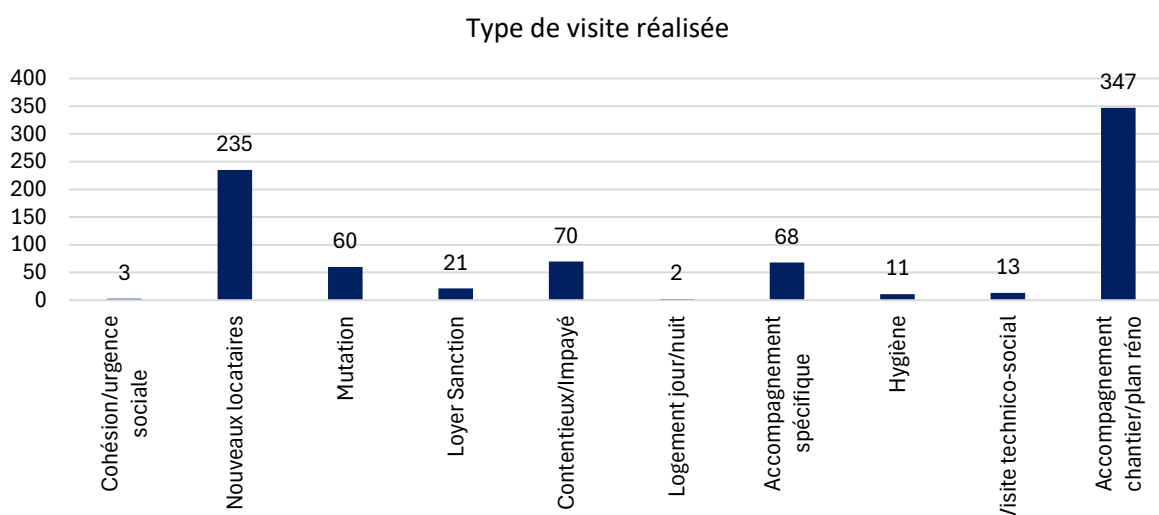
Accompagnement lorsqu'un locataire est victime d'un incendie

En cas de sinistre, le service social se rend sur place et envisage avec le CPAS et la direction de la SLSP des solutions. Dans le cas de dégâts peu conséquents, la mission du service social se limite à une prise de contact afin de vérifier l'état du logement et rappeler les points importants du ROI. Parfois d'autres solutions sont envisagées par le service social quand cet incident permet de détecter une situation plus problématique. La situation rencontrée en cours de l'année 2024 a par exemple permis de mettre en évidence qu'en raison d'événements traumatisants rencontrés par le locataire sur son lieu de vie, il était préférable de l'orienter vers une demande de mutation.

RÉCAPITULATIF DES VISITES EN 2024

La fréquence et l'objet des visites sont variables en fonction des périodes de l'année et des projets de la société. Les visites domiciliaires peuvent être effectuées à la demande du locataire lui-même, suite à une plainte reçue lors de la permanence téléphonique ou encore au travers de l'identification d'un problème par un délégué de la société ou par une tierce personne. En toutes circonstances, le service social veille à assurer une présence optimale sur le terrain. Comme chaque année, durant les mois d'été, l'accent a été mis sur l'entretien des extérieurs (jardin, encombrants, etc.), sujet sensible en matière de conflit de voisinage.

Le service social a effectué **830** visites domiciliaires de différents types (accompagnement chantier, suivi entretien du logement, etc.) en 2024. Ce chiffre ne tient pas compte des visites réalisées pour le suivi des espaces extérieurs.



COMMUNICATION

L'année 2024 a marqué un tournant décisif pour le Foyer de la région de Fléron en matière de communication. Nous avons mis en place une stratégie à long terme, visant à renforcer notre présence et notre impact auprès de nos locataires que ce soit sur les réseaux sociaux, mais également au travers de notre journal d'information, l'InfoFoyer, ou encore sur le terrain. La stratégie de communication digitale s'est notamment articulée autour de la classification de notre communication externe en trois grands types : « le flash info », « le conseil » et « la newsletter ». Viennent également s'y ajouter les news déjà présentes sur le site web depuis son lancement.

Sur les réseaux sociaux, le « flash info » nous a permis de diffuser rapidement des informations essentielles et urgentes, tandis que « le conseil » permet de donner des recommandations et des astuces pratiques directement à nos locataires. Enfin, « la news », se trouvant quant à elle sur le site web, propose un champ plus large des actualités détaillées sur notre entreprise et notre secteur d'activité, pour un public plus vaste.

En parallèle, nous avons lancé notre 3^e grand canal de communication, la « Newsletter », un outil précieux qui compile une série de conseils et d'actualités sur notre société, renforçant ainsi notre lien avec nos abonnés. Notre objectif après un lancement en mars 2024 sera d'atteindre une Newsletter mensuelle à partir de 2025.

Cette année charnière avait pour objectif de maximiser l'utilisation des différents canaux de communication à notre disposition : les réseaux sociaux, notre site web, notre magazine d'information (InfoFoyer), et même les SMS. Grâce à cette diversification, nous avons pu toucher notamment nos candidats-locataires, nos locataires, mais également un public plus large et plus varié, tout en adaptant notre message à chaque canal de communication.

La communication interne et externe de l'entreprise continue à rester centrale au sein de la société tant dans la collaboration interne qu'à l'expression externe des services et des organes de gestion.

COMMUNICATION EXTERNE

OBJECTIFS DE LA COMMUNICATION EXTERNE



Optimisation des réseaux sociaux : Continuer à développer notre présence sur les principales plateformes (Facebook, LinkedIn, Instagram) en publiant régulièrement du contenu engageant et pertinent.



Communication par email : Renforcer notre stratégie de newsletter en segmentant notre audience pour envoyer des messages plus ciblés et personnalisés.



Analyse des données : Utiliser des outils d'analyse pour suivre les performances de nos campagnes de communication (Meta Business, Google Analytics, BREVO) et ajuster notre communication en fonction des résultats obtenus.



Engagement : Encourager l'interaction avec notre public cible en diffusant des informations pertinentes et inscrites dans une dynamique structurée, nous permettant d'être clair quant à la nature des informations diffusées, afin d'orienter le partage d'informations par nos followers et atteindre un maximum d'internautes.

LA CLASSIFICATION DE L'INFORMATION

Les 3 nouveaux vecteurs de communication

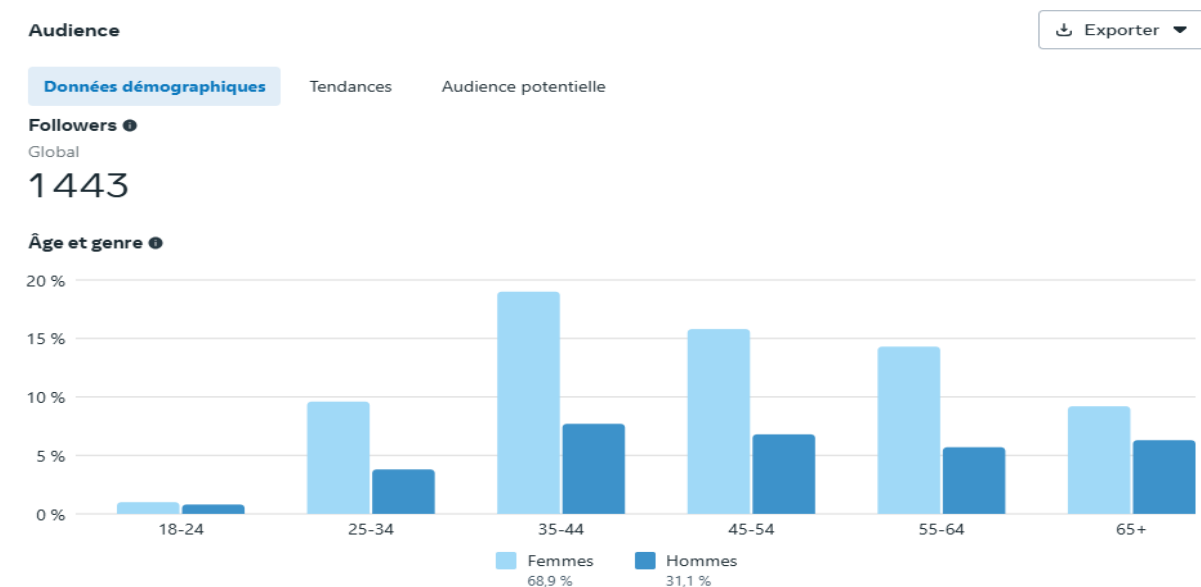
Toujours dans le but d'améliorer notre visibilité, nous avons décliné notre charte graphique afin de mieux aiguiller nos candidats-locataires, nos locataires et followers dans les différents « posts » que nous envoyons. Nous classons dès lors les messages, recommandations, conseils, orientations, informations, etc. Nous vous laissons les découvrir ces 3 nouveaux canaux :



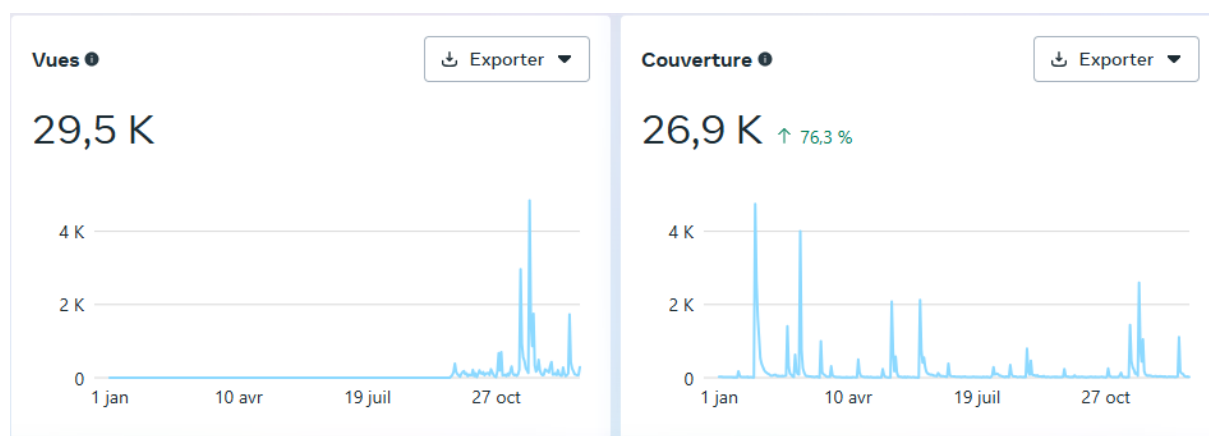
LE SITE WEB ET LES RÉSEAUX SOCIAUX

La mise en place de la nouvelle stratégie de communication digitale nous a permis de développer toute une série de supports de communication qui se sont petit à petit étendus sur les réseaux sociaux et sur notre site web.

Statistiques globales Facebook du 01.01.2024 au 31.12.2024



Nous possédons 1.443 followers répartis comme suit : 68,9% de femmes et 31,1% d'hommes dont la majorité est située entre 35 et 64 ans et principalement localisée sur nos 7 communes (99%). Nous avons dépassé la barre des 1.400 followers (contre 1.300 en 2023 et 1.200 en 2022) toujours sans faire aucune publicité.



Nous pouvons constater une augmentation de la couverture de nos publications de plus de 76,3% en atteignant **26.900 personnes** et de plus de **29.500 vues** de nos post et contenus sur les fils d'actualités des followers.



En outre une augmentation de 42,9% d'interaction avec notre contenu (partage, commentaires et autres), c'est l'explosion de 1.100% des clics sur nos liens qui est une belle avancée par rapport à l'an dernier. Cette année notre page a été visitée 9.600 fois de manière spontanée, sans passer par un lien ou par une publication.

Objectifs futurs

- Renforcer l'utilisation des moyens de communication gratuits les plus répandus (Facebook – LinkedIn – Instagram) ;
- Entrer en contact avec une grande partie de notre public cible en utilisant la rationalisation des « posts » en catégories ;
- Développer l'image de la société en redynamisant les « posts » via REEL – Vidéos montage – intégration de l'IA ;
- Maximiser les conseils pratiques aux locataires ;
- Maximiser le contact personnalisé (réponse aux messages) ;
- Continuer à harmoniser le design des « posts » en fonction du type d'informations ;
- Dire ce que l'on fait, faire ce que l'on dit et dire ce que l'on a fait.

Même si les principaux « posts » concernaient l'actualité de notre société, nous mettons tout en œuvre pour communiquer le plus efficacement possible via ces canaux gratuits qui nous offrent l'opportunité de toucher un large public. Ce qui nous a permis d'atteindre plus de 1.400 abonnés à notre page Facebook cette année.

Le site web

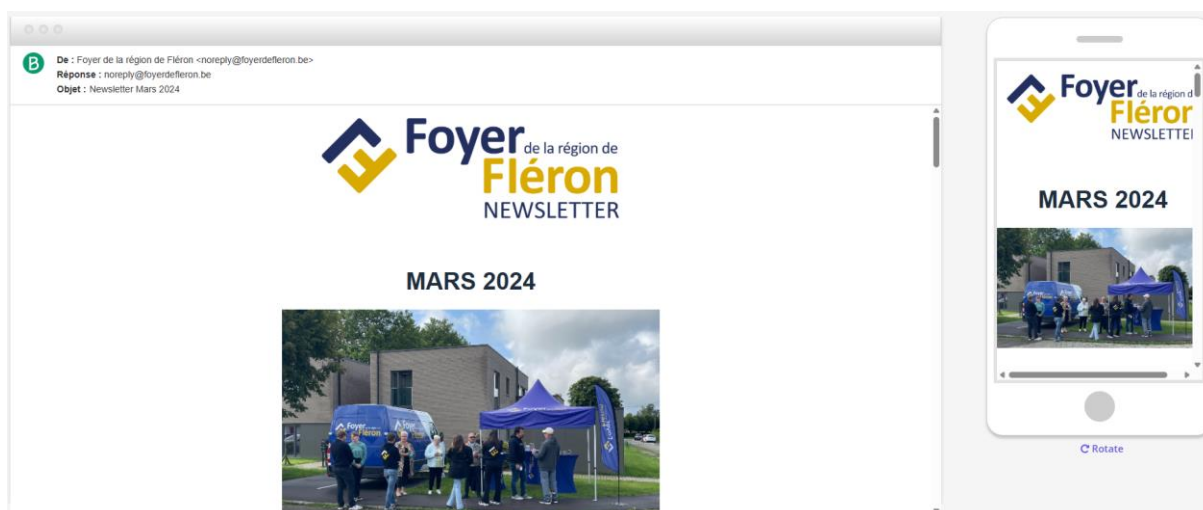
- Notre site web reste stable et atteint régulièrement les 1.000 visiteurs par mois ;
- 500 appels téléphoniques mensuels, en moyenne, sont directement effectués depuis le site ;
- 200 demandes d'itinéraires y sont également effectuées mensuellement (contre 100 en 2023).


Sur base de ces données, nous pouvons constater que l'outil est bien utilisé et qu'il joue son rôle de pierre angulaire de la communication générale de la société.

Notre ambition consiste en l'accroissement de l'utilisation de ce dernier tout en garantissant une information de qualité sans tomber dans les travers de l'internet de surinformation, génératrice de contenus vides de sens, attirant un grand nombre de clics inutiles qui viendraient nuire à l'image professionnelle de la société.

LA NEWSLETTER

Notre newsletter est un outil incontournable pour rester informé des dernières actualités et des conseils pratiques du Foyer de la région de Fléron. Pour cette première édition, nous y avons mis en avant les trois nouveaux canaux de communication que nous avons récemment introduits : « le flash info », « le conseil » et « la Newsletter ». Nous y avons également introduit une interview de notre Directeur-gérant, les élections du nouveau CCLP et le futur Plan RENO Tour qui nous permettra de nous rendre en équipe dans les quartiers en chantier à l'occasion du Plan RENO 2020/2025.





FRF-Newsletter-Mars2024
#1 • Envoyée le 08 mars 2024 9:23

Objet
Newsletter Mars 2024

De
Foyer de la région de Fléron <noreply@foyerdefleron.be>

Gérez les réponses
noreply@foyerdefleron.be

[Vue d'ensemble](#) [Délivrabilité](#) [Ouvertures](#) [Clics](#) [Désinscriptions](#)

Performance de campagne		Ouvertures Apple MPP incluses. ⓘ	
Délivrés 109 Afficher Taux de livraison 99,09%	Ouvertures ⓘ 66 Afficher Taux d'ouverture ⓘ 60,55%	Clics uniques ⓘ 15 Afficher Click-through rate 13,76%	Désinscriptions 0 Afficher Taux de désinscription 0%

L'INFOFOYER

Notre magazine d'information, l'InfoFoyer, toujours intégré dans notre charte graphique, est resté un outil prépondérant dans notre communication envers nos locataires, il a été distribué en 3.000 exemplaires en mars 2024 et était axé principalement sur un récapitulatif des rencontres du FRF TOUR organisées à l'occasion des 100 ans de la société en 2023, mais aussi sur ses projets, ses ambitions, sur le démarrage du plan de rénovation et enfin sur les élections de notre nouveau Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires (CCLP).



COMMUNICATION INTERNE

OBJECTIFS DE LA COMMUNICATION INTERNE



Atteindre ses objectifs de manière individuelle : Adapter les stratégies de communication pour répondre aux besoins spécifiques de chacun.



Favoriser le travail d'équipe et faciliter les collaborations interservices : Mettre en place des outils et des processus qui encouragent la coopération et l'échange d'informations entre les différents services.



Accroître l'esprit d'appartenance : Renforcer le sentiment de communauté et d'engagement des employés envers l'entreprise par des initiatives de communication interne.

PLAN D' ACTIONS

- **Développement d'outils de communication interne.**
 - Objectif : Utilisation optimale de nos outils de communication.
 - Actions :
 - Évaluation des outils existants et identification des besoins ;
 - Formation des employés à l'utilisation des nouveaux outils ;
 - Mise en place de procédures standardisées pour l'utilisation des outils de communication.
- **Déploiement du Terminal Serveur et utilisation généralisée.**
 - Objectif : Améliorer l'organisation et la sécurité des fichiers mais aussi la mobilité des employés.
 - Actions :
 - Réorganisation de l'arborescence de classement des fichiers ;
 - Définition et application des droits d'accès restreints ;
 - Optimisation des mesures de sécurité pour protéger les données sensibles.
- **Organisation de groupes de travail sur différentes thématiques/événements internes.**
 - Objectif : Renforcer la collaboration et l'engagement des employés.
 - Actions :
 - Création de groupes de travail pour chaque thématique ou événement ;
 - Planification régulière de réunions ;
 - Encouragement de la participation active et du partage d'idées.
- **Favoriser le dialogue interservices.**
 - Objectif : Améliorer la communication transversale sur diverses thématiques.
 - Actions :
 - Organisation de réunions interservices sur des sujets tels que la fête du personnel, le plan de rénovation et divers projets ;
 - Mise en place de canaux de communication dédiés (TEAMS) pour faciliter les échanges en gestion de projet.
- **Utilisation du module (MS365).**
 - Objectif : Optimiser la gestion des équipes, projets et travaux de groupe.
 - Actions :
 - Utilisation de **TEAMS** et **TODO** pour la planification et la coordination des activités ;
 - Relance des demandes de participation/avis pour renforcer la communication active via **FORMS** ;
 - Exploitation généralisée des fonctionnalités de MS365 pour améliorer la collaboration.
- **Veille généralisée.**
 - Objectif : Rester informé des évolutions et tendances du secteur.
 - Actions :
 - Partage des informations pertinentes avec les employés via des réunions régulières ;
 - Adaptation des stratégies en fonction des nouvelles informations recueillies auprès de sociétés sœurs, du gouvernement ou encore lors de réunions à la SWL.

Résultats attendus

Le Directeur-gérant a instauré une politique de transparence totale concernant toutes les informations de l'entreprise à destination du personnel. Cette approche vise à faire de nos collaborateurs les premiers ambassadeurs de notre communication. Peu importe le sujet ou les dossiers, nous nous efforçons de parler d'une seule voix, tant pour les projets en cours que pour ceux aboutis, auprès de nos différents interlocuteurs, en particulier nos locataires.

Objectifs :

- Maintenir une communication globale et cohérente au sein de l'entreprise ;
- Renforcer le sentiment d'appartenance des employés au Foyer de la région de Fléron ;
- Projeter à l'extérieur une image positive et proactive de notre société.

PLAN DE FORMATION / PORTAIL FORMATION

Dans le cadre de notre plan de formation annuel, nous avons mis en place un portail SharePoint innovant pour faciliter l'accès aux formations pour tous nos employés. Ce portail centralise les catalogues de formations proposés par diverses entreprises spécialisées dans des domaines variés, offrant ainsi une ressource précieuse et dynamique à portée de main.

Grâce à ce portail, chaque employé peut consulter facilement les différentes options de formation disponibles. Les catalogues sont régulièrement mis à jour, garantissant ainsi une offre de formation toujours pertinente et adaptée aux besoins actuels. De plus, le portail inclut une série de liens utiles qui permettent d'accéder rapidement aux informations et documents nécessaires pour faire une demande de formation.



Portail Formation continue du FRF



EVÉNEMENTS D'ENTREPRISE

Objectifs :

- Développer l'esprit d'entreprise et un sentiment fort d'appartenance à cette dernière en organisant des événements en accord avec les valeurs de l'entreprise ;
- Favoriser le dialogue interservices en renforçant la cohésion des équipes et la convivialité ;
- Renforcer la communication active au sein de l'entreprise en donnant la possibilité au personnel de s'investir dans la réalisation d'un projet pour l'ensemble ;
- Reconnaître le personnel pour son investissement au sein de la société.

BBQ d'entreprise (juin 2024)

Juste avant les congés d'été, nous avons réalisé un barbecue d'entreprise. Ce fut l'occasion pour le personnel de se retrouver et de passer un après-midi convivial dans la joie et la bonne humeur.

Repas annuel du personnel (novembre 2024)

Nous avons eu la chance de partager un moment hors du temps avec l'ensemble du personnel, de l'Organe d'Administration et des anciens membres de la société. Nous avons également mis à l'honneur les anciens présidents et notre président actuel qui participait pour la dernière fois (en tant que président effectif) à cet événement. Cette soirée fut une réussite et marqua une fin d'année en douceur et légèreté.

RGPD

Au sein du Foyer de la région de Fléron, nous avons pris des mesures rigoureuses pour assurer le respect du RGPD. Nous avons mis en place des processus et des outils spécifiques pour garantir que toutes les données personnelles sont traitées conformément aux exigences légales. Cela inclut la mise en œuvre de politiques de confidentialité claires et de sécurité de l'information, la « formation continue » de notre personnel en charge (2 personnes) de ce dernier (par notre DPO) sur les bonnes pratiques en matière de protection des données et l'utilisation de technologies avancées pour sécuriser les informations. Nous avons notamment mis en place la mise en veille automatique des ordinateurs et renforcé les accès restreints au sein du Terminal Serveur, ce qui garantit une sécurité plus accrue au sein de notre organisation.

Le RGPD est un pilier fondamental de notre stratégie de gestion des données. En respectant ses directives, nous protégeons non seulement les données personnelles de nos locataires et candidats-locataires, mais nous renforçons également notre réputation en tant qu'entreprise fiable et éthique. Nous continuerons à investir dans des mesures de protection des données pour garantir que nous restons conformes et que nous protégeons les intérêts de tous.

Pour ce faire, une veille active est mise en place et suivie par l'ensemble du personnel en charge du RGPD, afin de garantir une sécurisation optimale des informations à caractère personnels.



CONCLUSIONS

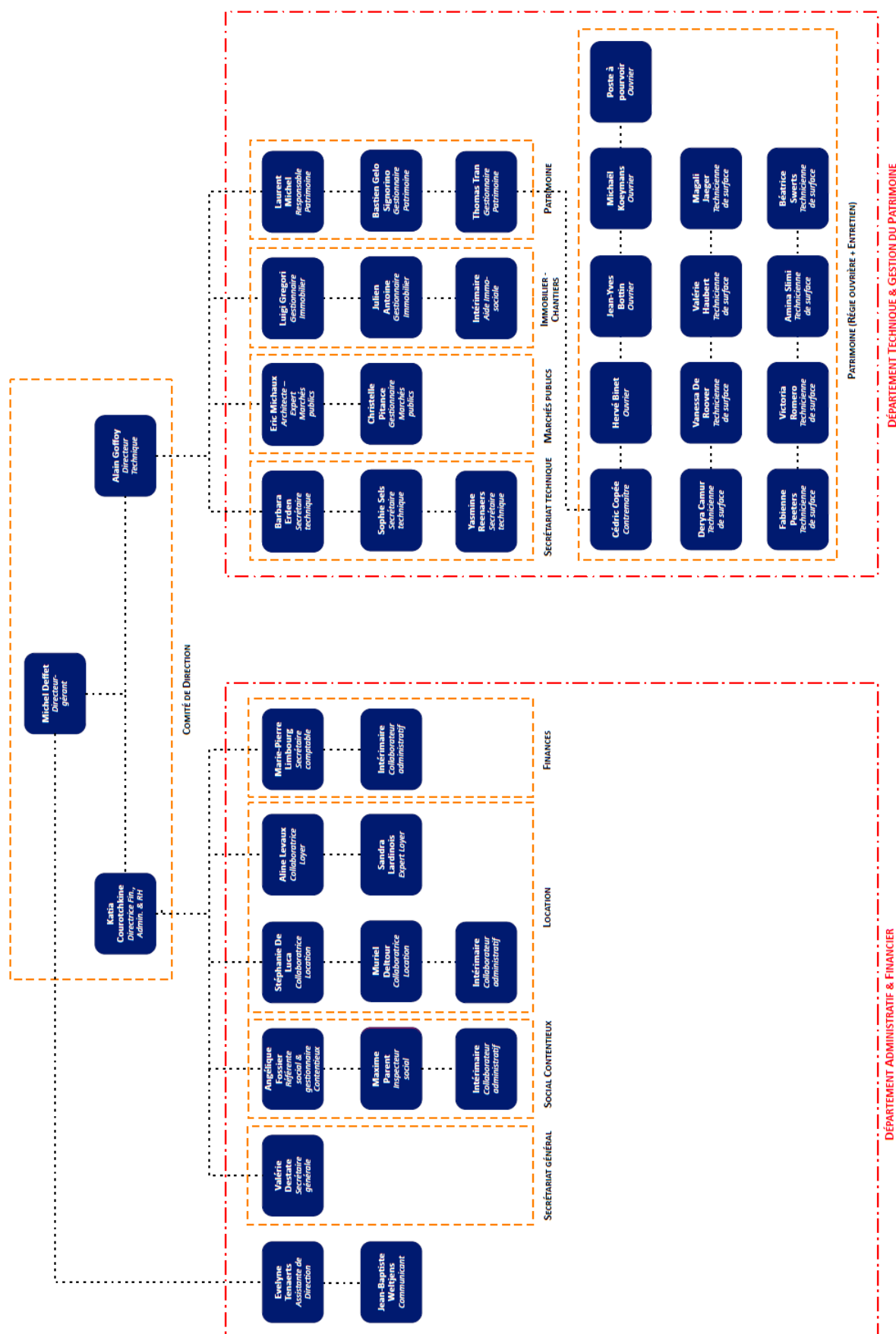
L'année 2024 a été une période de transformation importante pour notre entreprise en matière de communication. La mise en place d'une stratégie à long terme, axée sur la diversification et l'optimisation de nos canaux de communication, a permis de renforcer notre présence et notre impact auprès de nos locataires et d'un public plus large.

L'introduction des quatre types de communication externe : « le flash info », « le conseil », « la newsletter » et « la news » a été un élément clé de cette stratégie, permettant de diffuser des informations pertinentes, de fournir des recommandations pratiques et de partager des actualités. Le lancement de notre newsletter a également joué un rôle crucial en consolidant notre lien avec nos abonnés et en offrant un nouveau canal régulier de communication.

En conclusion, nous sommes déterminés à poursuivre sur cette lancée, en continuant à innover et à améliorer nos pratiques de communication pour répondre aux besoins de nos locataires en développant de nouvelles manières de travailler en accord avec les évolutions et tendances numériques/digitales des années à venir.

RESSOURCES HUMAINES

ORGANIGRAMME



LE PERSONNEL

Travailleurs inscrits au registre du personnel au 31.12.2024 :

	Temps plein	Temps partiel	Total en personne physique	Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs fin 2023	32	5	37	35,60
Nombre de travailleurs fin 2024	28	6	34	32,70
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	28	6	34	32,70
Contrat à durée déterminée				
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini				
Contrat de remplacement				
Intérimaires				
Par sexe				
Hommes	12	1	13	12,80
Femmes	16	5	21	19,90
Par catégorie professionnelle et				
- bénéficiant d'une subvention (ATP, PTP, aides RW,...)	2		2	2,00
- ne bénéficiant pas d'une subvention (ATP, PTP, aides RW,...)	26	6	32	30,70
Personnel de direction	1		1	1,00
Employés	19	2	21	20,70
Ouvriers	3	1	4	3,80
Techniciennes de surface	5	3	8	7,20
Par type de prise en charge				
- à charge de la société	23	5	28	26,90
- à charge des locataires	5	1	6	5,80

Tableau des mouvements du personnel en cours de l'année :

Entrées	Temps plein	Temps partiel	Total en personne physique	Total en équivalents temps plein
Nbre de travailleurs inscrits au registre du personnel au cours de l'année	2		2	2,00
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction				
Employés	2		2	2,00
Ouvriers				
Techniciennes de surface				

Sorties	Temps plein	Temps partiel	Total personne physique	Total équivalents temps plein
Nbre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite au registre du personnel au cours de l'année	5		5	5,00
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction				
Employés	4		4	4,00
Ouvriers	1		1	1,00
Techniciennes de surface				

Détail des entrées au cours de l'année 2024 :

Nom et Prénom	Fonction	Type de contrat	Date d'entrée en service
KREMER Christelle	Aide-comptable	CDI	15/04/2024
RICHARD Cassandra	Référente sociale	CDI	18/03/2024

NOTRE ÉQUIPE



Michel Deffet
Directeur Gérant



Alain Goffoy
Directeur Technique



Katia Courotchikine
Directrice Admin,
Financière et RH



Evelyne Tenaerts
Assistante de
Direction



**Jean-Baptiste
Weltjens**
Communicant



Valérie Destate
Secrétaire générale



**Marie Pierre
Limbourg**
Secrétaire Comptable



Angélique Fossier
Gestionnaire
Contentieux
Référente Sociale



Maxime Parent
Inspecteur Social



Sandra Lardinois
Expert Loyer



Aline Levaux
Collaboratrice Loyer



Stéphanie De Luca
Collaboratrice
Location



Muriel Deltour
Collaboratrice
Location



Eric Michaux
Architecte
Responsable MP



Christelle Pitance
Collaboratrice
Marchés Publics



Luigi Gregori
Gestionnaire
Immobilier



Julien Antoine
Gestionnaire
Immobilier



Sophie Sels
Secrétaire Technique



Barbara Erden
Secrétaire Technique



Yasmine Reeneers
Secrétaire Technique



Laurent Michel
Responsable
Patrimoine



**Bastien Gelo
Signorino**
Gestionnaire
Patrimoine



Cédric Copee
Contremaître



Hervé Binet
Ouvrier



**Michael
Koyemans**
Ouvrier



Jean-Yves Bottin
Ouvrier



Derya Camur
Technicienne de
surface



Valérie Haubert
Technicienne de
surface



Victoria Romero
Technicienne de
surface



Béatrice Swerts
Technicienne de
surface



Amina Slimi
Technicienne de
surface



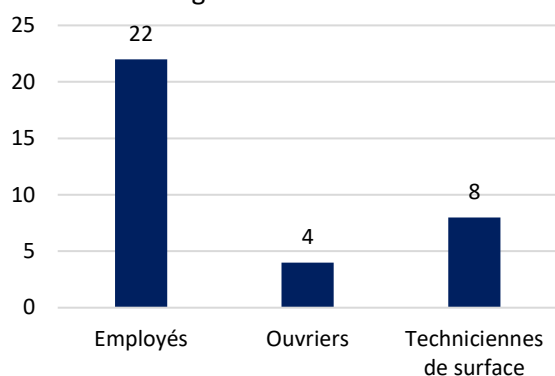
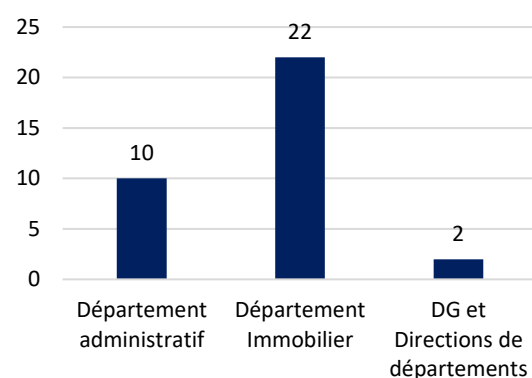
Magali Jager
Technicienne de
surface



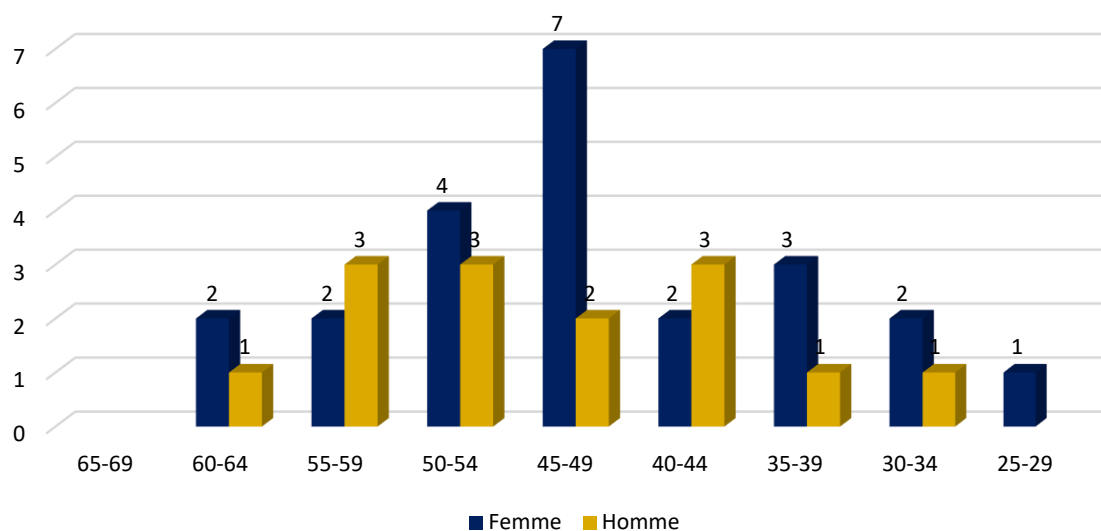
Vanessa Deroover
Technicienne de
surface



Fabienne Peeters
Technicienne de
surface

Répartition du personnel par
catégorie de travailleurRépartition du personnel par
département

Pyramide des âges



LA GESTION DES RESSOURCES HUMAINES

2024, LES CONSTATS

Lors du précédent rapport de gestion, nous évoquions une structure déstabilisée par les vacances de personnel au sein de la société. Si ce fut également le cas, les effets sur la gestion de notre entreprise furent différents. Nous assumâmes ainsi ces difficultés avec une expérience et une capacité d'adaptation plus élevées en utilisant d'autres ressources afin d'atteindre nos objectifs. N'oublions pas non plus l'impact de l'audit SPW qui fut annoncé en juin et monopolisa bien des effectifs pendant près de 3 mois (préparation de documents et audit en lui-même), nous y reviendrons. Par ailleurs, l'implémentation d'une nouvelle architecture informatique (dès le mois d'avril) provoqua quelques soubresauts au sein du personnel afin de prendre en compte les nouvelles fonctionnalités et l'impact de celles-ci sur le travail quotidien.

Malgré ces quelques éléments principaux, nous avons maintenu le fonctionnement général de la société grâce à l'implication de chacun et la volonté farouche d'assumer nos responsabilités.

Dans ce contexte, nous avons donc enregistré 5 départs et 2 engagements :

Départs :

- Le directeur technique nous a quittés en juillet ;
- La référente sociale (engagée en mars) nous a quittés en juin ;
- Un ouvrier a été remercié par nos soins en avril ;
- Une aide-comptable (engagée en avril) a été remerciée par nos soins en juillet ;
- Une comptable a été admise à la pension en février.

Arrivées :

- Une aide-comptable nous a rejoints en avril (mais a été remerciée en juillet) ;
- Une référente sociale a pris ses fonctions en mars (mais nous a quittés en juin).

Ces mouvements, couplés aux nécessaires apprentissages, occupèrent grandement les directions de départements dans le cadre de l'intégration des nouveaux venus et, préalablement, au travers d'une charge importante au niveau des recrutements pour le Directeur-gérant et les organes de gestion de la société. L'implication des responsables de ces nouveaux venus mobilisa beaucoup d'énergie qui, cumulée aux obligations récurrentes, engendra un stress important. L'ambiance au sein de la société ne s'en est pas trop ressentie. Certes, certains membres se sont posé des questions légitimes mais globalement, ces mouvements furent globalement bien acceptés.

Nous pouvons également pointer d'autres éléments qui émaillèrent cette année 2024 :

- La poursuite des chantiers du plan RENO 2020/2025 continua à monopoliser fortement nos équipes tant techniques que sociales avec de nombreuses difficultés sur la gestion des locataires et de certains adjudicataires (PR 123 Logements du Fort de Fléron) ;
- Un service comptable bousculé en raison de l'échec du recrutement d'aide-comptable et l'obligation de recourir à l'intérim afin de soulager la charge de travail de la Directrice Financière, Administrative et RH ;
- Une intensité de travail importante au service social qui se réjouissait d'obtenir un renfort sous la forme d'une nouvelle référente sociale mais a vu celle-ci les quitter après 3 mois, le tout dans un contexte très tendu lié à la gestion technico-sociale du plan RENO (interventions en site occupé) ;
- Une absence « longue durée » de la part d'un gestionnaire immobilier qui mit sous tension le service technique. Cette tension se renforçant encore avec le départ du Directeur Technique en juillet 2024. Notons que la fonction du Directeur technique fut reprise par le Directeur-gérant pendant 6 mois ;
- La Direction générale qui a vu se démultiplier les procédures de recrutement en fonction des échecs rencontrés dans les profils d'aide comptable et référente sociale ;
- La communication importante envers les membres du personnel pour recentrer les débats et focaliser les énergies vers les vrais objectifs fut essentielle durant toute cette année ; il en découla certaines mesures (voir « Le management » en page 46) ;
- Quelques soucis de comportements entre collègues entravant régulièrement l'efficacité de la communication transversale et le bon fonctionnement des services.

L'ORGANIGRAMME – LES RECRUTEMENTS

L'organigramme n'a pas subi de transformation importante. Néanmoins, les recrutements formalisés en 2023 et 2024 eurent des destins funestes comme nous l'évoquions dans les constats.

- Une référente social qui nous quitte après 3 mois car elle estime que la gestion du service social ne correspond pas à ses aspirations. En somme, nous serions trop responsabilisants et pas assez assistants ;
- L'aide-comptable qui montre rapidement ses limites en matière de capacité de travail, d'intégration dans l'équipe ;
- Le recrutement d'un Directeur Technique qui échoua malgré la désignation de deux personnes qui, toutes deux, refusèrent le poste, ayant reçu une autre offre plus intéressante financièrement.

Globalement, nous analysons ces soubresauts en matière de gestion RH comme étant le résultat de la conjonction de deux facteurs :

- La difficulté de trouver des profils intéressants, suffisamment formés et impliqués par rapport à notre gestion interne qui, il faut le reconnaître, fait apparaître un niveau d'exigence élevé doublé d'une polyvalence importante ;
- Notre processus de recrutement a peut-être atteint ses limites car nous ne sommes pas satisfaits de la filtration, de la sélection des candidats. Nous devons probablement revoir le processus de recrutement même si cela engendre une charge de travail complémentaire.

LE MANAGEMENT

Malgré l'apparition d'éléments factuels déstabilisants (voir « 2024, les constats » et « L'organigramme – Les recrutements » en page 45), le management de la société a fait face à la situation tendue rencontrée suite aux vacances de personnel, les nouveaux venus, les départs à la retraite, bref toute une série d'éléments qui déstabilisent les capacités de gestion interne de notre entreprise.

La venue de l'audit SPW durant le second semestre a considérablement monopolisé le personnel avec des effets positifs comme la révision intégrale des procédures écrites, la mise en œuvre et la réforme de l'ensemble des descriptions de fonctions, la restructuration de la gestion globale de la société. Malgré les perturbations énoncées, nous atteignîmes plusieurs objectifs généraux assignés aux équipes (plan RENO 2020/2025, implémentation informatique, restructuration des serveurs informatiques, construction de 8 nouveaux logements à Beyne-Heusay, réforme du fonctionnement du service comptable, augmentation substantielle de la gestion des marchés publics, réorientation de la politique de communication de la société, etc.).

Nous constatons dès lors, malgré les difficultés rencontrées, que la majorité des membres du personnel fonctionne correctement et atteint ses objectifs personnels et/ou globaux.

Au niveau de l'entente entre collaborateurs et en rapport avec la motivation des travailleurs, le Directeur-gérant a ressenti le besoin de recentrer les débats et de créer une assemblée recentrée sur les valeurs de l'entreprise et les personnalités qui peuvent le mieux les incarner. En conséquence, le Comité de Développement (CoDev) est né et est composé de 9 personnes couvrant l'ensemble des services. L'objectif général de ce comité est de proposer des actions, des réflexions sur le fonctionnement de la société tout en s'assurant que les messages transmis le soient le plus efficacement possible par leur intermédiaire et non pas seulement via une note de service. Ce management participatif porte déjà ses fruits car il permet de limiter les commentaires et autres digressions émis par certains et qui nuisent au fonctionnement ainsi qu'à la bonne entente de la société. Par ailleurs, la participation active à des réflexions de fond responsabilise d'autant plus les membres du Comité de Développement. Cette initiative prend tout son sens dans une équipe restreinte comme la nôtre qui ne peut se permettre le luxe de voir quelques individus ne pas fonctionner au même rythme que les autres avec, de surcroît, la même flexibilité.

Enfin, et c'est devenu une constante, la charge de travail continue à se décupler en appliquant de nouvelles réglementations, de nouveaux devoirs imposés par notre tutelle (encodages LTF et autres) sans oublier le stress engendré, par exemple, par la gestion globale d'un plan RENO pour les services technique et social. Le département administratif suit cette même logique en vertu d'une charge de travail décuplée et de plus en plus formalisée. La gestion du temps s'en ressent et à tendance à épuiser le personnel. Le renforcement de certaines structures n'en est que plus pertinent.

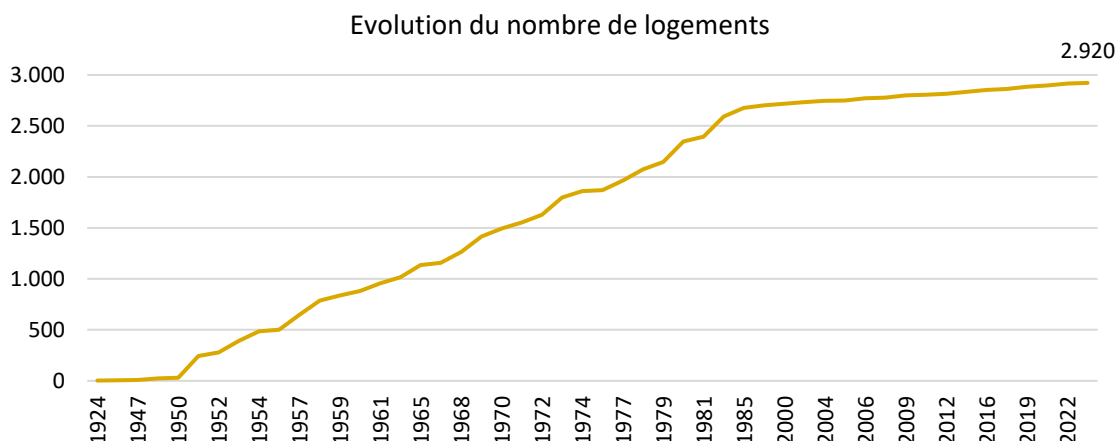
Nous œuvrons en permanence à une cohésion de plus en plus renforcée mais passant nécessairement par une responsabilisation individuelle. Notre crédo : une autonomie de fonctionnement et une polyvalence de plus en plus forte.

RAPPORT TECHNIQUE & PATRIMOINE

PATRIMOINE IMMOBILIER

NOTRE PATRIMOINE AU 31.12.2024

Au 31.12.2024, nous comptons exactement **2.920 logements effectifs** dans notre patrimoine.



RÉPARTITION DE NOTRE PATRIMOINE

	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.	5 ch.	Total
BEYNE-HEUSAY						
BELLAIRE						
RUE DE LA VALLEE	1	4	12	2		19
RUE DU VIEUX THIER	2	2		4		8
RUE HELENE		2				2
SQUARE DE LA LIBERATION		4	8			12
BEYNE-HEUSAY						
AVENUE DE LA CECA		4	2			6
AVENUE DE LA CITE	28	1	17			46
AVENUE DES EGLANTINES			8			8
AVENUE FONDRIVAUX		36				36
AVENUE NICOLAS DETHIER		4	46			50
RUE CAMILLE LEMONNIER	4	12	12			28
RUE CHARLES DE COSTER	3	9	9			21
RUE DE FAYEMBOIS	4					4
RUE DE HOMVENT			8			8
RUE DE LA FERME JUPRELLE	4			4		8
RUE DE LA MOISSON		8	4			12
RUE DE LA PAIX		16	6			22
RUE DE LA RESISTANCE			16			16
RUE DE L'AMITIE		8	2			10
RUE DE WASQUEHAL		8	10			18
RUE DES CORBEAUX		18		29		47
RUE DES LILAS		12				12
RUE DIEUDONNE MASSART	3	9	9			21
RUE DU VIEUX SART		6	4			10
RUE JOSEPH MERLOT	8	16	24			48

	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.	5 ch.	Total
BEYNE-HEUSAY						
RUE JULES DESTREE	3	9	9			21
RUE JULES VERNE		8	4			12
RUE SARTAY		8	5			13
QUEUE-DU-BOIS						
RUE DE CLECY		2	4			6
RUE JULES RASQUINET		4	8			12
	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.	5 ch.	Total
Total BEYNE-HEUSAY	60	210	227	39		536

	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.	5 ch.	Total
BLEGNY						
BLEGNY						
RUE DE FAFCHAMPS		1		8		9
RUE GRETRY	4	3	34			41
HOUSSE						
RUE DU CRUCIFIX		4				4
MORTIER						
AVENUE HENRI FROIDMONT	6	6	16			28
RUE DES EGLANTINES	2	2	8			12
SAINT-REMY						
RESIDENCE PARC M FRANCOIS	4	4	15	2	3	28
RUE DES COMBATTANTS			7			7
SAIVE						
ESPLANADE DE CUYPER-BENIEST	4	2	1	2		9
PLACE DE LA CONCORDE			12			12
RUE DE PARFONDVAUX	8	6	2	4		20
RUE HUBERT DELFOSSE			34			34
RUE JEAN OFFERMANS		2	18			20
RUE PRIESSEVOYE		4	5			9
	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.	5 ch.	Total
Total BLEGNY	28	34	152	16	3	233

	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.	5 ch.	Total
CHAUDFONTAINE						
BEAUFAYS						
VOIE DE L'AIR PUR	6					6
EMBOURG						
RUE ANTOINE CUVELIER			10			10
VAUX-SOUS-CHEVREMONT						
CHEMIN DE LA DRI	18		3			21
CLOS DE LA TERRE DES CHENES	18					18
CLOS NISAL			5			5
RUE BERNAERTS		3				3
RUE BODEN	10	40	16			66
RUE CHERRA		3				3
RUE CONSTANT COLLARD	4	4	6	2		16
RUE DE LA MUTUALITE		2				2
RUE DES ECOLES	2	4				6
RUE FOND PIQUETTE	1	11	18	2		32

	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.	5 ch.	Total
CHAUDFONTAINE						
RUE J J MERLOT			52	2		54
RUE JEAN DARDING			9			9
RUE JO WOUSSEN			18			18
RUE MARCEL THIRY	6	36	6			48
	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.	5 ch.	Total
Total CHAUDFONTAINE	65	103	143	6		317

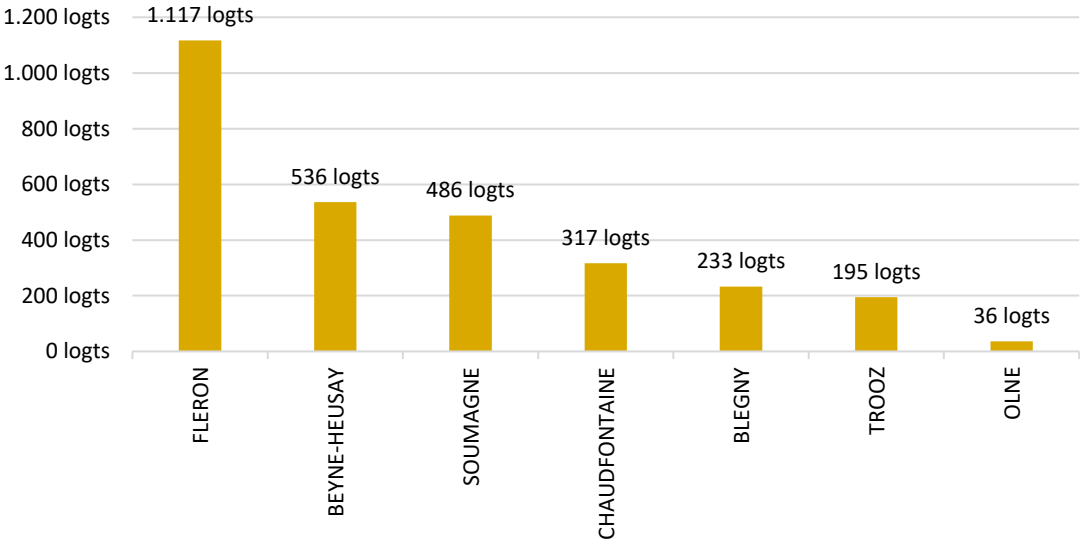
	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.	5 ch.	Total
FLERON						
FLERON						
ALLEE CENTRALE		12	10			22
AVENUE DE L'EUROPE		44	26	32		102
AVENUE GENERAL MOZIN		25	28			53
PLACE DE LA RESISTANCE	1	18	14			33
PLACE DES CASEMATES		12	12			24
RUE BACAMELEYE		20	8			28
RUE BOVIERE		12	5			17
RUE CHANTRAINE			15			15
RUE DE LA COUPOLE		2	6			8
RUE DE LA LIMITE			10			10
RUE DE LA PAIX		4	3			7
RUE DE MAGNEE		3				3
RUE DES ARTILLEURS		4	6			10
RUE DES REMPARTS		34	40			74
RUE DU CHEMIN DE FER			11			11
RUE DU GLACIS		20	17			37
RUE JH TILLMANS		20	30			50
RUE JOSEPH WAUTERS			28			28
RUE LOUIS MONSEUR	4	26	12			42
RUE LOUIS WISLET		8	18			26
MAGNEE						
AVENUE FRANCOIS SPIRLET		29	5			34
RUE ANDRE RENARD			2			2
RUE DU CHEMIN DE FER			2			2
SQUARE BAUDOUIN 1ER		6	6			12
RETINNE						
PLACE DES ECOLIERS	1	2		4		7
RUE DE LA BRIQUETERIE		20	10	4		34
RUE DE LA CITE	8	18	3	33		62
RUE DE LA COOPERATION		10	10			20
RUE DE LA TENDERIE		10		10		20
RUE DE LIERY				14		14
RUE DES CLOUTIERS		16	12	13		41
RUE DES HOUILLEURS		4	16			20
RUE DU PUIT	24	24	6			54
RUE DU VELODROME				7		7
RUE MILITAIRE		4	3			7
RUE PIERRE CREMERS		2	15			17
ROMSEE						
AVENUE THOMAS LECLERCQ		16	32			48
RUE CHANTRAINE			4			4

	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.	5 ch.	Total
FLERON						
RUE DU CHEMIN DE FER			3			3
RUE FREDDY TERWAGNE				6		6
RUE JOSEPH MERLOT	8	8	22	2		40
RUE NOEL DESSARD	6	6		24		36
RUE ROOSEVELT			4			4
RUE SALVADOR ALLENDE			23			23
	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.	5 ch.	Total
Total FLERON	52	439	477	149		1.117
OLNE						
OLNE						
CHEMIN DE LA CROIX		3	3	4		10
CLOS HENRI JOSET	4	4	10	2		20
RUE BOUTEILLE	2	2		2		6
	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.	5 ch.	Total
Total OLNE	6	9	13	8		36
SOUMAGNE						
AYENEUX						
QUARTIER DE L'ALLIANCE	2	2	4			8
MELEN						
RUE ALBERT 1ER	7	10	5	4		26
AVENUE CARDINAL MERCIER		1	4			5
PLACE DE LA DAMZELLE			4	4		8
RUE ALBERT 1ER		1	3			4
RUE CAMPAGNE		4	4			8
RUE DE BORGIVAUX		8	6			14
RUE DE MERCUREY			16	4		20
RUE DES ACACIAS	11		8			19
RUE DU BEAUPRE	5	23	14	2		44
RUE ENTRE-DEUX-TIEGES		16				16
SOUMAGNE						
AVENUE DE LA COOPERATION		12				12
RUE CROIX HENES			7	5		12
RUE DE LA CHAINE		8	4			12
RUE DES ACACIAS	5	1	18			24
RUE DES DEUX TILLEULS			10			10
RUE DES JARDINS			12			12
RUE DES VERGERS			16			16
RUE DOCTEUR SCHWEITZER		9	37	2		48
RUE FONDS DES CORTILS			27			27
RUE JOSEPH JEANFILS		13	41			54
RUE LEONARD DESIRON	4	3	45	2		54
RUE PIERRE CURIE		6	7			13
RUE PUITS GUILLAUME			20			20
	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.	5 ch.	Total
Total SOUMAGNE	34	117	312	23		486

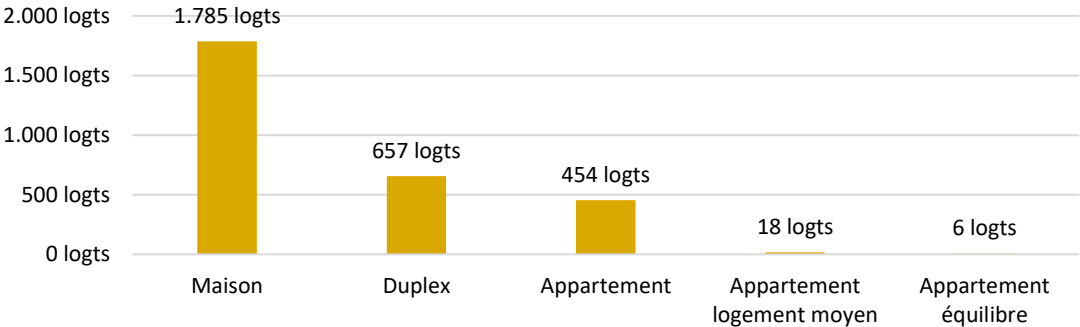
	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.	5 ch.	Total
TROOZ						
FRAIPONT						
RUE DE FRANCE		20	29		4	53
RUE DE VOUTENAY	5	5	9	2		21
RUE FRANKLIN ROOSEVELT	4	3	1	2		10
RUE HAVEGNE	2	4	3			9
RUE VALLEE	1	1	3	2		7
NESSONVAUX						
RUE GOMELEVAY			9			9
TROOZ						
RUE DE LA FENDERIE		12	22		2	36
RUE FORET-VILLAGE	2		1			3
RUE SAINRY	3	32	8		4	47
	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.	5 ch.	Total
Total TROOZ	17	77	85	6	10	195

	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.	5 ch.	Total
Total :	262	989	1.409	247	13	2.920

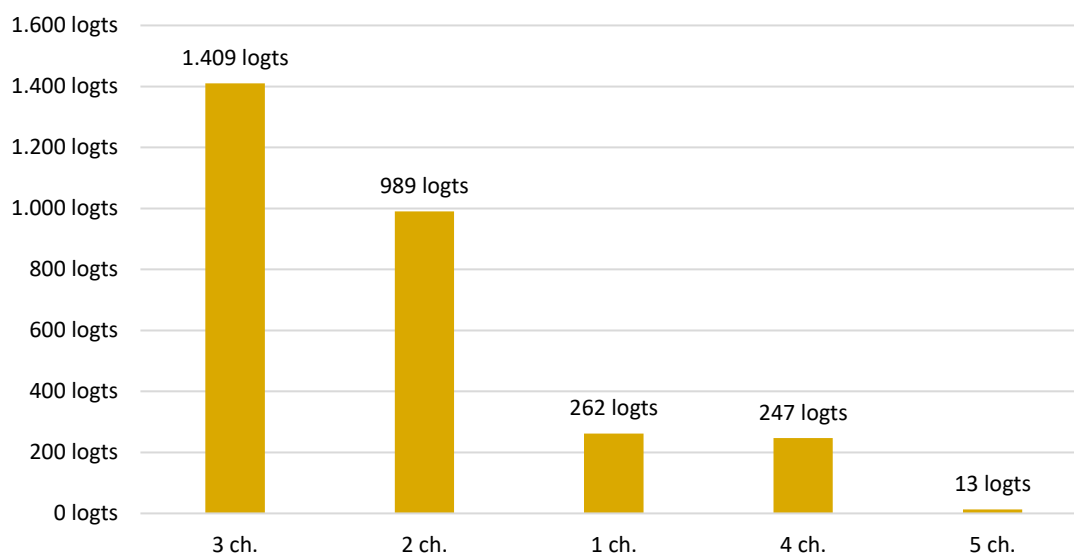
Nombre de logements par commune



Nombre de logements par type



Nombre de logements par chambre

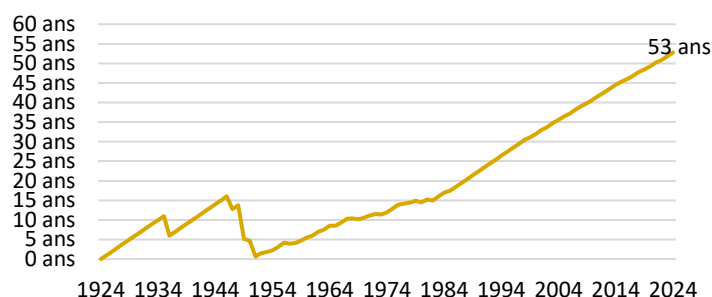


VIEILLISSEMENT DU PATRIMOINE

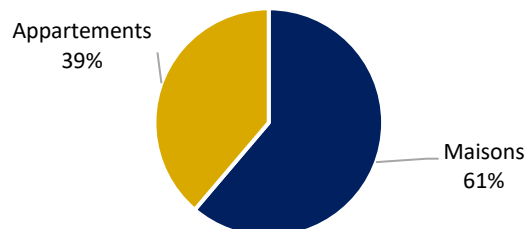
L'âge moyen de notre patrimoine est passé à 53 ans. La société continue néanmoins d'investir au quotidien dans les logements en circuit locatif mais aussi et surtout dans le cadre du plan RENO 2020/2025. Deux lignes programmes qui représentent 94 logements sont terminées et 123 autres logements sont en cours à Fléron.

Depuis novembre 2024, la réalisation de 8 nouveaux logements est en cours sur le site Juprelle à Beyne-Heusay dans le cadre du plan de construction 2020.

Evolution de l'âge moyen des logements



Patrimoine au 31.12.2024



CRÉATION DE LOGEMENTS

PLAN DE RELANCE DE CRÉATION DE NOUVEAUX LOGEMENTS 2020

Construction de 8 nouveaux logements thermiquement efficaces à Beyne-Heusay



Localisation :	Rue de la Ferme Juprelle 4610 BEYNE-HEUSAY
Programme de financement :	Plan de relance de création de nouveaux logements 2020 (PCAN)
Dossier n° :	125.976
Répartition des logements :	6 appartements 1 chambre dont 4 PMR 2 maisons 4 chambres
Entreprise adjudicataire :	Association momentanée des Entreprises G. Collard S.A. d'Henri-Chapelle et du bureau d'architecture ARSYMBIOSE de Liège
Architectes :	ARSYMBIOSE (BAUC Josse & Timmermans) de LIEGE
Montant final du chantier :	1.739.834,77€ HTVA (honoraires compris car Design & Build)
Début d'exécution du marché :	01.08.2023
Délai du chantier :	350 jours calendrier (étude) + 350 jours calendrier (chantier)
Situation au 31.12.2024 :	Chantier débuté au 05.11.2024

PROGRAMME DE RECONSTRUCTION DE LOGEMENTS EN ZONE SINISTRÉE

Création de minimum 27 logements

Le Gouvernement wallon a approuvé le programme de reconstruction de logements en zones sinistrées à la suite des inondations de juillet 2021. En effet, notre Société va perdre 36 logements sinistrés sur la zone de la Fenderie à Trooz.

Cette notification traite de la capacité donnée à notre société de reconstruire une partie des 36 logements de la Fenderie à Trooz sous ces spécifications :

- 8.129.032,26€ de subsides ;
- 75% des 36 logements perdus à reconstruire au minimum, soit 27 unités ;
- Planification obligatoire des travaux avant le 30.03.2024 ;
- L'ensemble des travaux doivent être achevés pour le 03.06.2028.

Les dépenses éligibles sont :

- Pour les travaux de construction/rénovation et équipements, le montant des travaux (fournitures et mains d'œuvre comprise) issu d'un marché public et nécessaire à la réalisation des opérations éligibles dans les limites de propriété de l'opérateur ;
- Les frais connexes :
 - Les études nécessaires à l'élaboration des dossiers de travaux et au suivi et contrôle de leur exécution ;
 - Les modifications de travaux règlementées par la législation sur les marchés publics et validées par la SWL ;
 - La révision des prix telle que prévue dans l'article 38/7 de l'AR du 14.01.2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics. Cette révision sera subventionnée à concurrence du montant déterminé par la formule de révision dans le CCTB-2022 ;
 - La certification PEB après travaux.

Le montant des frais connexes éligibles est plafonné à 25% du montant du marché de travaux ;

A l'analyse, notre choix s'est porté sur notre terrain rue Franklin Roosevelt à Fraipont-Nessonvaux (Trooz). Pour rappel, celui-ci a déjà été en partie urbanisé par la construction à front de voirie de 10 unités de logements finalisées en octobre 2019 (plan d'ancrage 2016).



Comme le rappelle le courrier de la SWL nous octroyant un subside de 8.129.032,26 €, nous avons la capacité de réaliser au moins 75% des logements perdus à la Fenderie (36), à savoir **au minimum 27 logements**.

Reprenant le schéma d'urbanisation de l'époque, nous avons repensé l'occupation des zones restantes et urbanisables. Notre proposition vise à déployer :

- 12 appartements 1 chambre ;
- 8 appartements 2 chambres ;
- 4 appartements 3 chambres ;
- 4 appartements 4 chambres.

L'ensemble de ces logements sera réalisé via des constructions surélevées pour éviter les aléas potentiels d'inondations futures.

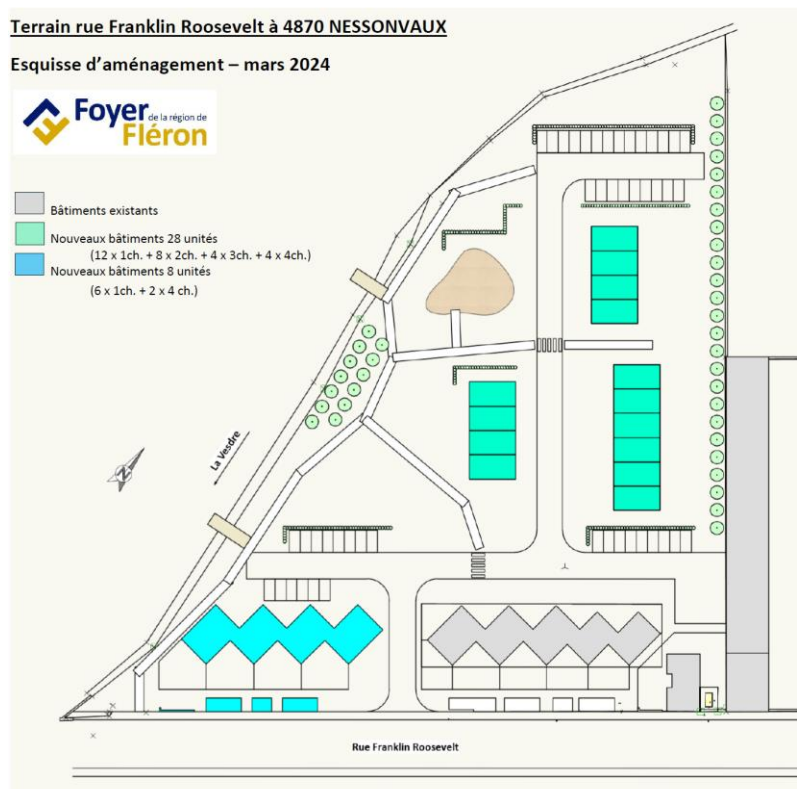


Schéma urbanistique

Le schéma d'urbanisation global reprend plusieurs caractéristiques :

- La construction de 28 nouveaux appartements regroupés, non pas en bordure de Vesdre mais plutôt vers sa limite mitoyenne nord-est, afin de bénéficier d'un éclairage naturel maximal ;
- Cette implantation permet de dégager les berges et abords directs de la Vesdre afin d'y réaliser des aménagements collectifs et/ou préventifs le cas échéant ;
- Nous avons pris soin d'intégrer également 8 logements supplémentaires qui pourraient nous être attribués prochainement dans le cadre du plan de construction de LP 2020 (nous avons rentré un projet de 8 unités sur ce terrain munis de 6 appartements 1 chambre et 2 appartements 4 chambres non repris

dans le programme mais finançables maintenant). Une décision du Gouvernement wallon devrait nous parvenir dans les prochaines semaines.

En fonction de l'accord de la SWL sur la présentation de ces ébauches, nous envisageons rapidement un retour vers la Direction générale de l'urbanisme régional compétent afin de s'assurer un peu plus concrètement de la réalité d'un tel projet. Ensuite, en fonction de l'obtention ou non des 8 logements complémentaires, nous entamerons les études.

RÉNOVATION DE LOGEMENTS

PLAN DE RÉNOVATION DES LOGEMENTS PUBLICS 2020-2024

Sur base de la décision du Gouvernement wallon du 19.07.2022 concernant les modalités de mise en œuvre du plan RENO 2020/2025, notre plan a été réduit à 667 logements (8 lignes programme).

Description des lignes déjà engagées en études architecturales ou en travaux :

Ligne 1 – Plan de rénovation de 41 logements à Bellaire (Beyne-Heusay)



Patrimoine existant avant travaux



Patrimoine rénové après travaux

Localisation :	Rue Hélène 2 et 4, Rue de la Vallée de 19 à 37 et 38 à 54, Rue du Vieux Thier 18 à 32, Square de la Libération 2 à 12 et 1 à 11 à 4610 BELLAIRE
Programme de financement :	RENO/6060/2022/08 ; 75% subsides Région wallonne et 25% Emprunt SWL (sur montants initiaux)
Dossier n° :	125.544
Répartition des logements :	26 maisons 15 appartements
Entreprise adjudicataire :	LOT 1 : SRL GOESSENS THERMIQUE de DISON LOT 2 : GILLARD S.A. de VISE
Architectes :	ACDC Architectes sprl. d'AYWAILLE
Montant final du chantier :	1.938.310,06€ HTVA pour les 2 lots
Début d'exécution du marché :	01.11.2022 (LOT 1) 01.01.2023 (LOT 2)
Délai du chantier :	254 jours calendrier (LOT 1) 333 jours calendrier (LOT 2)
Situation au 31.12.2024 :	Lot 1 réceptionné provisoirement Lot 2 réceptionné provisoirement

Ligne 2 – Plan de rénovation de 53 logements à Fraipont



Patrimoine existant avant travaux



Patrimoine rénové après travaux

Localisation :	Rue de France de 1 à 56 à 4870 FRAIPONT
Programme de financement :	RENO/6060/2022/06 ; 75% subsides Région wallonne et 25% Emprunt SWL (sur montants initiaux)
Dossier n° :	125.545
Répartition des logements :	33 maisons 20 appartements
Entreprise adjudicataire :	LOT 1 : SRL GILLARD de VISE LOT 2 : SRL TCS de MONTEGNEE
Architectes :	ACDC Architectes sprl. d'AYWAILLE
Montant final du chantier :	2.257.232,01€ HTVA pour les 2 lots
Début d'exécution du marché :	01.05.2023 (lot 1 et lot 2)
Délai du chantier :	Lot 1 (200 jours calendrier) Lot 2 (370 jours calendrier)
Situation au 31.12.2024 :	Lot 1 réceptionné provisoirement Lot 2 réceptionné provisoirement

Ligne 3 – Plan de rénovation de 123 logements à Fléron



Patrimoine existant avant travaux



Travaux en cours

Localisation :	Rue de la Paix, Rue Bovière, Allée Centrale, Place de la Résistance, Avenue de l'Europe et Avenue Lt Général Mozin à 4620 FLERON
Programme de financement :	RENO/6060/2022/02, 75% subsides Région wallonne et 25% Emprunt SWL (sur montants initiaux)
Dossier n° :	125.546
Répartition des logements :	63 maisons 60 appartements
Entreprise adjudicataire :	GALERE srl de CHAUDFONTAINE
Architectes :	V ARCHITECTURE s.c. de WAREMME
Montant final du chantier :	LOT 1 : 2.644.809,54€ HTVA LOT 2 : 4.359.106,72€ HTVA
Début d'exécution du marché :	22.01.2024
Délai du chantier :	600 jours calendrier
Situation au 31.12.2024 :	En cours d'exécution

Ligne 4 – Plan de rénovation de 86 logements à Beyne-Heusay



Patrimoine existant avant travaux



Patrimoine projeté après travaux

Localisation :	Avenue de la CECA 1 à 11, rue de la paix 11/B à 31 et 6 à 26, rue des corbeaux de 65 à 79 et 74, rue des lilas 1 à 7 et 2 à 16, rue Joseph Merlot 2 à 40 à 4610 BEYNE-HEUSAY
Programme de financement :	RENO/6060/2022/31 et RENO/6060/2022/32 ; 75% subsides Région wallonne et 25% Emprunt SWL (sur montants initiaux)
Dossier n° :	125.547
Répartition des logements :	28 maisons 58 appartements
Entreprise adjudicataire :	A déterminer ultérieurement
Architectes :	ACDC Architectes sprl d'AYWAILLE
Montant initial prévu :	5.244.828,71€ HTVA pour les 2 LOTS
Début d'exécution du marché :	A déterminer ultérieurement
Délai du chantier :	480 jours calendrier
Situation au 31.12.2024 :	Dossier RMC à la SWL pour approbation (Lot 2)

Ligne 5 – Plan de rénovation de 97 logements à Vaux-sous-Chèvremont



Patrimoine existant avant travaux



Patrimoine projeté après travaux

Localisation :	Rue J.J. Merlot de 1 à 51 et 53,55,57, Rue Jo Woussen de 1 à 37, Rue Fond Piquette de 1 à 21, Clos Nisal de 1 à 5 à 4051 VAUX/s/CHEVREMONT
Programme de financement :	RENO/6060/2022/05 ; 75% subsides Région wallonne et 25% Emprunt SWL (sur montants initiaux)
Dossier n° :	125.548
Répartition des logements :	97 maisons
Entreprise adjudicataire :	A déterminer ultérieurement
Architectes :	V ARCHITECTURE s.c. de WAREMME
Montant initial prévu :	6.100.000,00€ HTVA

Début d'exécution du marché : A déterminer ultérieurement
 Délai du chantier : 550 jours calendrier
 Situation au 31.12.2024 : Dossier RMC à la SWL pour approbation

Ligne 6 – Plan de rénovation de 117 logements à Retinne



Patrimoine existant avant travaux



Patrimoine projeté après travaux

Localisation : Rue de la briqueterie 14 à 68, rue de la cité 1 à 47, rue de la cité 28 à 84, rue de la tenderie 2 à 34, rue de la tenderie 1 à 15, chemin des écoliers 1 à 7, chemin des écoliers 2 à 6 à 4621 RETINNE

Programme de financement : RENO/6060/2022/05 ; 75% subsides Région wallonne et 25% Emprunt SWL (sur montants initiaux)

Dossier n° : 125.550

Répartition des logements : 117 maisons

Entreprise adjudicataire : A déterminer ultérieurement

Architectes : ACDC Architectes sprl d'AYWAILLE

Montant initial prévu : 8.420.000,00€ HTVA

Début d'exécution du marché : A déterminer ultérieurement

Délai du chantier : Lot 1 : 810 jours calendrier

Situation au 31.12.2024 : Dossier RMC à la SWL pour approbation

Ligne 7 – Plan de rénovation de 100 logements à Soumagne



Patrimoine existant avant travaux



Patrimoine projeté après travaux

Localisation : Rue Docteur Schweitzer 2 à 36 et 1 à 39 + 62 à 80
 Rue Joseph Jeanfils 2 à 48 et 52 à 74 + 1 à 7 et 13 à 35

Programme de financement : RENO/6060/2024/04 ; 75% subsides Région wallonne et 25% Emprunt SWL (sur montants initiaux)

Dossier n° : 125.551

Répartition des logements : 100 maisons

Entreprise adjudicataire : A déterminer ultérieurement

Architectes : ACDC Architectes sprl. d'AYWAILLE

Montant initial prévu :	6.038.905,00€ HTVA
Début d'exécution du marché :	A déterminer ultérieurement
Délai du chantier :	Lot 1: 810 jours calendrier (pour les 3 phases) Lot 2: 270 jours calendrier
Situation au 31.12.2024 :	Dossier RMC à la SWL pour approbation

Ligne 8 – Plan de rénovation de 50 logements à Blegny



Patrimoine existant avant travaux



Patrimoine existant avant travaux

Localisation :	Rue de Fafchamps 13 à 29 Rue Grétry 2 à 26, 1 à 19 et 28 à 62
Programme de financement :	RENO/6060/2024/09 75% subsides Région wallonne et 25% Emprunt SWL
Dossier n° :	125.552
Répartition des logements :	50 logements
Entreprise adjudicataire :	A déterminer ultérieurement
Architectes :	ACDC Architectes sprl. d'AYWAILLE
Montant initial prévu :	1.847.430,00€ HTVA
Début d'exécution du marché :	A déterminer ultérieurement
Délai du chantier :	A déterminer ultérieurement
Situation au 31.12.2024 :	Marché de service bureau architecte début de mission le 04.11.2024

PROGRAMME REPOWEREU



Dans le cadre du Plan National pour la Reprise et la Résilience (PNRR), le Gouvernement wallon a lancé le projet REPowerEU visant à équiper 3.600 logements sociaux

de panneaux photovoltaïques, dont 285 également de pompes à chaleur air-eau. Ce programme, financé à hauteur de près de 30.000.000€ par l'Union européenne (NextGenerationEU), s'inscrit dans les objectifs climatiques de neutralité carbone à l'horizon 2050.

Notre Société a été invitée à introduire des propositions d'implantations avant le 30.09.2024, sur base de critères techniques (PEB, orientation, toiture, etc.) et sociologiques (tissu social, participation, partage d'énergie). Le projet prévoit un accompagnement social renforcé, avant, pendant et après les travaux, pour garantir l'appropriation des installations par les locataires.

Les SLSP doivent respecter les exigences du règlement européen, notamment le principe DNSH (Do No Significant Harm), assurer une traçabilité financière rigoureuse, et éviter tout double subventionnement.

La réception provisoire des travaux doit impérativement intervenir **avant le 15.06.2026**.

Ce programme représente une opportunité structurante pour moderniser durablement une partie de notre patrimoine tout en renforçant l'inclusion sociale et l'autonomie énergétique des locataires.

Grâce à ce subsidy, nous serons en mesure d'équiper **au minimum 102 logements** de panneaux photovoltaïques, contribuant ainsi à la réduction de la consommation énergétique et à la lutte contre la précarité énergétique. Le montant octroyé (790.400€) permet également d'envisager l'installation de pompes à chaleur en combinaison avec les panneaux solaires, sur base de critères techniques et économiques précis.

Après analyse, **notre société a proposé 103 logements** en approbation à la SWL. Ces logements correspondent aux critères d'éligibilité édictés dans la circulaire 2024/17.



En ce qui concerne le recours à l'implantation de 8 pompes à chaleur (PAC), leur implantation dans notre parc n'est pas du tout évidente. En effet, au contraire de l'implantation des panneaux photovoltaïques, nous ne disposons pas

d'un ensemble de logements cohérent pour installer ces 8 PAC. Si nous devions en installer dans un groupe de logement, automatiquement, d'autres locataires ne pourraient en bénéficier. Ce manque d'équité de traitement ne correspond pas à nos modes de gestion. En conséquence, nous préférons nous concentrer sur les équipements en photovoltaïque où nous bénéficions de plus de souplesse. Avec un nombre plus important de PAC, nous aurions certainement pu répondre beaucoup plus efficacement.

La mise en œuvre de ce dossier est prévue pour 2025 et 2026.

RÉNOVATION ET EXTENSION DU SIÈGE SOCIAL



Façade à rue conservée et extension projetée

Localisation :	Rue François Lapierre 18 à 4620 FLERON
Programme de financement :	Emprunt SWL pour le bâtiment, fonds propres pour les équipements et le mobilier.
Dossier n° :	124.620
Entreprise adjudicataire :	A déterminer ultérieurement
Architectes :	AM. LRArchitectes + BINARIO Architectes
Montant initial prévu :	3.600.000€ HTVA
Montant de l'estimation :	4.888.278,62€ + révisions HTVA
Début du chantier :	Sans objet.
Situation au 31.12.2024 :	Projet abandonné.

Le dossier de rénovation et extension de notre siège a été initié en 2018. Comme tous les marchés développés à cette époque, il a subi les hausses de prix spectaculaires liées à la crise du Covid ainsi qu'à la guerre en Ukraine. C'est ainsi que le projet initial a été drastiquement revu à la baisse avant sa mise en concurrence en décembre 2023.

Après vérification des offres, le montant des offres régulières les plus basses s'élevait à 5.284.841,66€, ce qui représentait 7.398.778,32€ frais compris, alors que le budget initial était arrêté à 5.016.200€ frais compris (soit un dépassement de 2.382.578,32€ ou 147%).

Vu le prix de revient qui devenait alors abusif, l'Organe d'Administration du 28.03.2024 a alors décidé d'abandonner ce projet, au profit de la construction d'un nouveau bâtiment sur un de nos terrains.

CONSTRUCTION D'UN NOUVEAU SIÈGE SOCIAL



Vue du terrain existant situé Rue de la Vaulx



Vue du terrain existant situé Rue de la Vaulx

Localisation :	Rue de la Vaulx à 4621 RETINNE
Programme de financement :	Demande de prêt SWL pour le bâtiment, fonds propres pour les équipements et le mobilier. Demande de subside pour 8 postes de travail dans le cadre de la création d'un pôle logement.
Dossier n° :	À déterminer ultérieurement
Entreprise adjudicataire :	A déterminer ultérieurement
Architectes :	A déterminer ultérieurement
Montant initial prévu :	4.500.000€ HTVA
Début d'exécution du marché :	A déterminer ultérieurement
Délai du chantier :	A déterminer ultérieurement
Situation au 31.12.2024 :	Rédaction du cahier des charges de mise en concurrence

Faisant suite à l'impasse de la rénovation de notre siège actuel, nous avons décidé de construire un nouveau bâtiment sur notre terrain situé à Retinne, rue de la Vaulx.

Cette solution permet de maîtriser beaucoup mieux les surfaces et les volumes, ainsi que les matériaux et les techniques mis en œuvre ; pour finir, nous nous attendons à une solution à la fois plus efficace et moins onéreuse. D'autre part, cette option va permettre de ne déménager qu'une seule fois nos services, du siège actuel vers le nouveau : nous pourrons donc continuer à travailler dans de bonnes conditions pendant la durée du chantier. Enfin, cette solution permet également de valoriser notre siège actuel, ce qui permettra de diminuer l'impact financier de l'opération.

Afin de rétrécir au maximum les délais de réalisation (pour rappel, ce projet a été initié en 2018), nous envisageons la mise en concurrence de notre futur siège par une procédure négociée (PCAN) de conception-réalisation (Design & Build). Cette approche permet de mieux maîtriser les délais ainsi que les coûts, mais demande un important travail en amont : une grande attention dans la définition des besoins ainsi que dans la rédaction des cahiers des charges de mise en concurrence. C'est également une procédure de mise en concurrence relativement longue mais avantageuse, puisqu'elle permet de négocier les offres avec les équipes soumissionnaires.

L'Organe d'Administration du 28.08.2024 a statué sur une demande de prêt et de subside suite à l'édification d'un rapport complet arguant de l'opportunité de réaliser notre nouveau siège à Retinne :

L'Organe d'Administration du Foyer de la Région de Fléron :

Statuant à l'unanimité de ses membres présents et représentés,

- *Marque son accord sur la nouvelle estimation de l'ensemble des travaux de construction du nouveau siège de la société ;*
- *Marque son accord sur la demande de crédit de 5.200.000€ sur une durée de 30 ans ;*

- *Marque son accord sur une demande de subventionnement de 775.000€ frais compris pour la mise à disposition de 8 postes de travail supplémentaire dans le cadre de l'accueil des structures externes en vertu de notre futur rôle de Pôle de logement local ;*
- *Marque son accord sur le préfinancement d'1.100.000€ liés à la vente de notre siège actuel et via CCO ou via une avance SWL. Le produit de la vente serait versé sur notre CCO.*

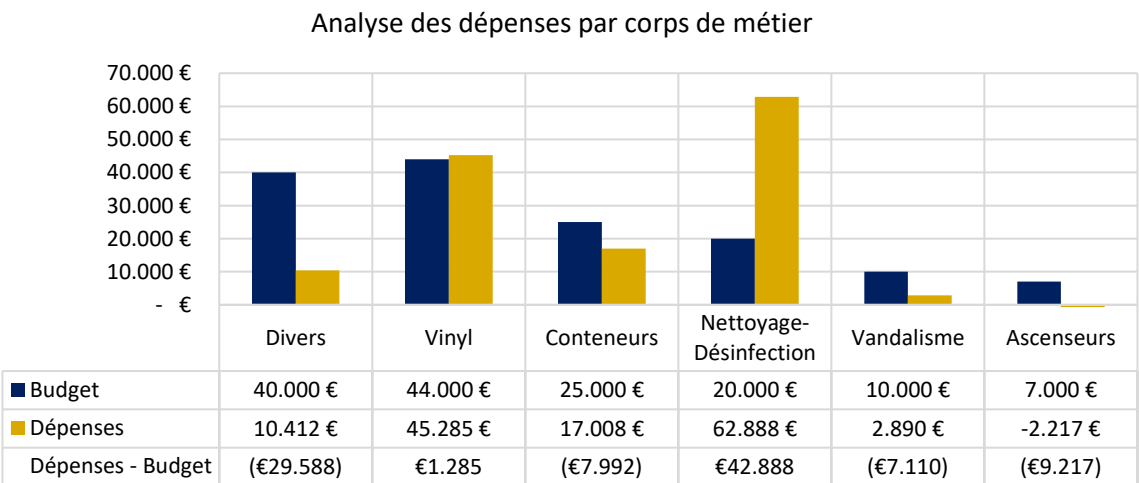
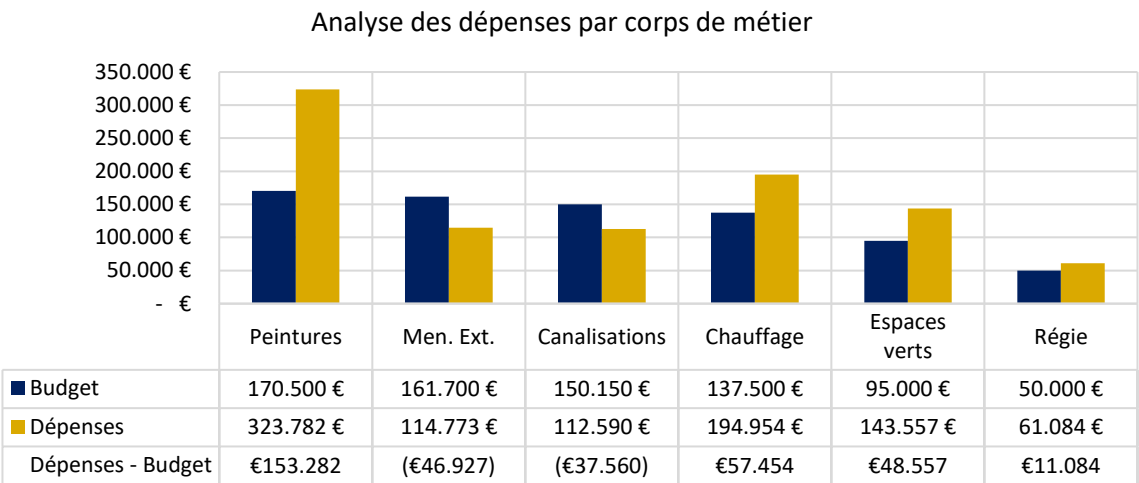
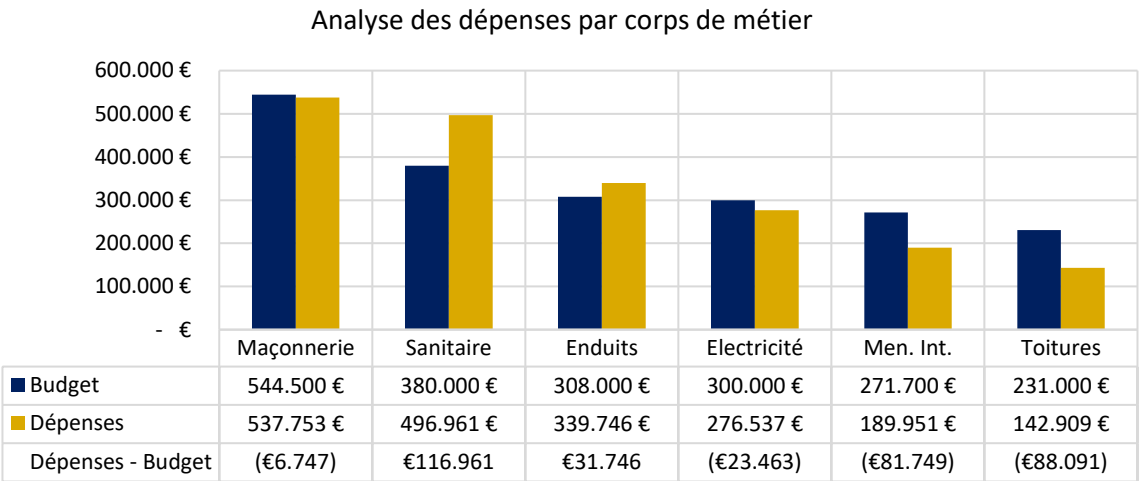
En somme, le projet comportera une structure d'accueil complète permettant d'accueillir 35 postes de travail (+8 si nous sommes qualifiés comme Pôle Logement (subsidiation potentielle)). De surcroit, nous estimons souhaitable d'accompagner cet investissement par l'implantation d'un champ photovoltaïque de +/- 2 Ha sur notre terrain afin de nous rendre autonome énergétiquement tout en créant une communauté d'énergie au bénéfice de nos locataires notamment.

ENTRETIEN DU PATRIMOINE

LES ENTRETIENS RÉCURRENTS

En 2024, le budget total prévu pour l'entretien récurrent est de 2.946.050€ TVAC. Le montant total des dépenses s'élève à 3.070.864€ TVAC soit un surplus de 124.814€ (+4,24%).

Analyse par corps de métier



Le budget dédié à l'entretien récurrent pour l'année 2024 avait été revu à la hausse en fin d'année 2023 afin de tenir compte de l'inflation observée les années précédentes. Il s'avère que ce nouveau budget était globalement bien calibré, les dépenses s'élevant à **104,24%** du montant prévu.

Des réunions régulières ont été instaurées afin de contenir, dans la mesure du possible, les dépenses liées aux entretiens récurrents. Toutefois, certains paramètres restent difficilement maitrisables, tels que le nombre de renons ou l'état des logements au moment de leur restitution. Le suivi budgétaire régulier permet néanmoins d'anticiper plus efficacement les écarts et d'être réactif en cas de dérive.

Ce dépassement s'explique principalement par deux postes de dépenses en forte hausse :

- **La peinture intérieure** nécessaire pour la remise en location des 12 appartements du bloc Mozin, initialement réservés au futur déménagement des bureaux de la société ;
- **La rénovation de salles de bain** rendue incontournable par l'ancienneté de certaines installations. Ces interventions, bien que coûteuses, s'inscrivent dans une logique d'amélioration continue du confort et de la salubrité des logements proposés.

LES ACTIONS DE LA RÉGIE OUVRIÈRE

À la suite du départ d'un de nos membres, la régie ouvrière a fonctionné durant la majeure partie de l'année en effectif réduit, avec quatre personnes au lieu des cinq prévues. Malgré cette contrainte, l'équipe a su faire preuve d'une grande implication pour assurer la continuité des interventions, notamment sur les entretiens courants et les urgences techniques.

Un recrutement est en cours afin de renforcer l'équipe et de rétablir un fonctionnement optimal. L'arrivée de ce nouveau collaborateur permettra non seulement de retrouver un effectif complet, mais également de rajeunir et dynamiser l'équipe, avec un objectif clair : renforcer notre réactivité et la qualité de nos prestations en régie directe.

Au quotidien, la régie prend en charge un large éventail de missions : petits travaux de réparation, remises en état de logements, interventions sanitaires, entretien des abords, peinture, pose de revêtements, montage de mobilier, petites rénovations, etc. Leur polyvalence et leur disponibilité constituent un réel atout pour la gestion de proximité.

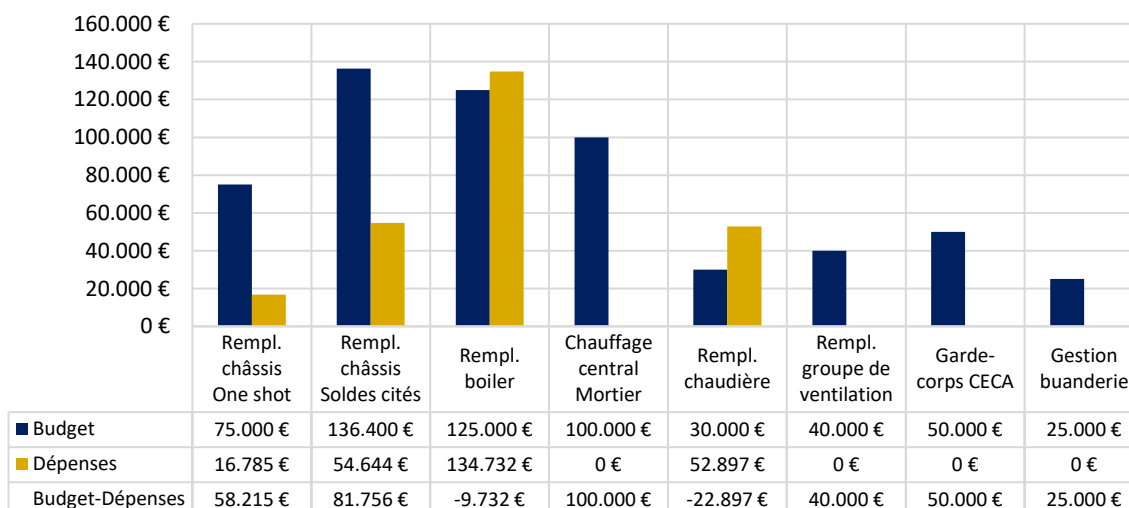
Nous nourrissons de nouvelles ambitions avec cette équipe renouvelée, et plusieurs travaux importants sont déjà planifiés pour l'année prochaine, comme la rénovation des buanderies communes des blocs d'appartements.

LES INVESTISSEMENTS SUR FONDS PROPRES

En 2024, le budget prévu pour les investissements sur fonds propres est de 581.400€ TVAC. Le montant total des investissements s'élève à 259.058€ TVAC, soit un sous-investissement de 322.342€ (-55%).

Analyse par investissement

Analyse des dépenses par investissement



Le remplacement des boilers constitue une dépense récurrente, devenue quasi structurelle, en raison de la durée de vie de plus en plus courte de ces équipements. Cette situation impose une veille constante et des interventions régulières pour maintenir le confort des locataires.

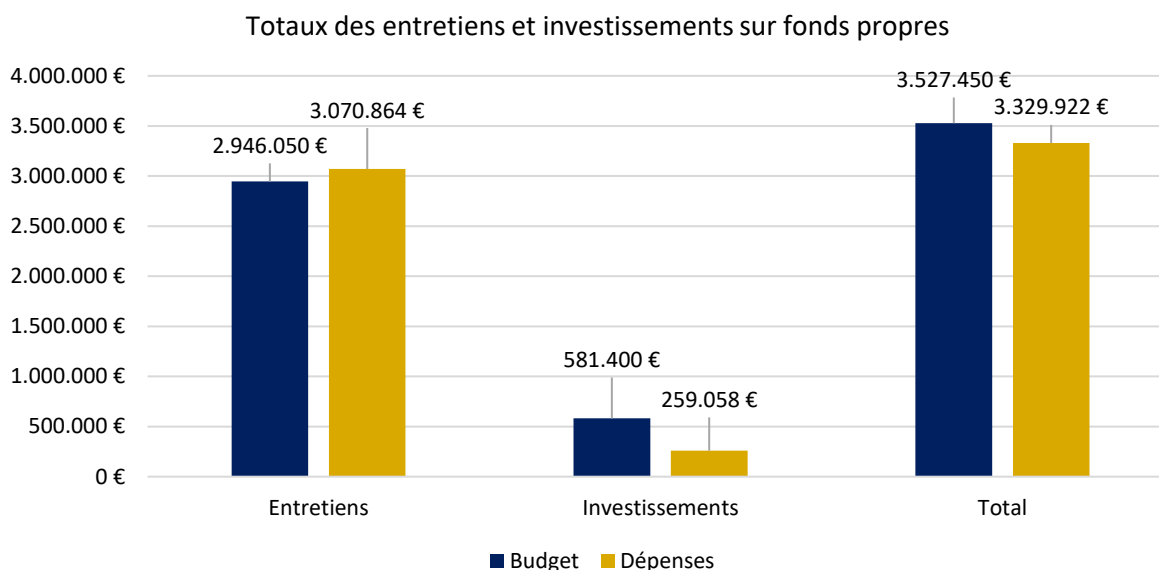
Par ailleurs, plusieurs chaudières ont également dû être remplacées cette année. La vétusté avancée de ces installations a été le principal facteur déclencheur. Conscients de cette problématique, nous avons d'ores et déjà prévu un investissement global pour 2025, visant à rénover l'ensemble des chaudières de la cité Tillmans-Wislet à Fléron.

Concernant la rénovation des buanderies communes, le projet est planifié en début d'année 2025. Il s'inscrit dans une dynamique d'amélioration du cadre de vie des habitants des immeubles collectifs.

Les autres lignes d'investissements prévues pour 2024 n'ont malheureusement pas pu être mises en œuvre. La raison principale réside dans la charge de travail croissante de notre service des marchés publics, à l'origine du lancement de l'ensemble des procédures. Ces contraintes, bien que nécessaires à la bonne gouvernance, ralentissent sensiblement le rythme d'exécution des projets. L'impact de la gestion technico-administrative du plan RENO 2020/2025 a également pesé sur nos capacités d'investissements sur fonds propres.

Suivi Budgétaire

Le budget total prévu en 2024 pour les entretiens et investissements sur fonds propres s'élève à 3.527.450€ (=2.946.050€ + 581.400€).



Le total des dépenses s'élève à 3.329.922€, soit 94,40% du budget.

Pour rappel, en 2023, le total des dépenses couvrait 110,42% du budget, 92,93% en 2022, 93,84% en 2020 et 95,78% en 2019. L'année 2021 restera particulière avec 77,92% à la suite des inondations.

L'année 2024 a été marquée par une gestion budgétaire plus maîtrisée, dans un contexte où les coûts liés à l'entretien courant sont restés élevés, en lien avec l'inflation persistante et la fréquence des mouvements locatifs.

Un constat récurrent ces dernières années, et encore valable en 2024, est la hausse des prix obtenus en soumission publique. Même avec une mise en concurrence systématique, les prix reçus restent nettement au-dessus des estimations, en raison notamment du contexte inflationniste, de la rareté de certaines entreprises disponibles, et des exigences techniques et administratives toujours plus strictes.

Dans ce contexte, il devient également essentiel d'inscrire une politique de rigueur partagée, notamment auprès des locataires. Trop de dépenses pourraient être évitées, si certains logements étaient mieux entretenus par leurs occupants. Détériorations évitables, absences de nettoyage à la sortie, dégradations volontaires ou négligences répétées sont autant de sources de surcoûts qui pèsent sur le budget.

Liste des marchés passés en 2024 :

Type de marché	Date du marché	Financement	Adresse	Objet	Montant du marché HTVA	Adjudicataire
Service	01-01-2024	Fonds propres	Siège social	Centrale d'achat Domaxis : Assurances 2024-2027	236.995,81 € *	Ethias
Service	01-01-2024	Fonds propres	Siège social	Assurances hospitalisation 2024-2027	30.000,00 € *	Ethias
Service	01-01-2024	Fonds propres	Siège social	Centrale d'achat Domaxis : secrétariat social	1.929.051,71 €	Partena
Service	01-01-2024	Fonds propres	Siège social	Centrale d'achat Domaxis : SEPPT (service externe pour la prévention et la protection au travail) reconduction 4	3.309,96 €	Cohezio
Service	01-01-2024	Fonds propres	Siège social	Centrale d'achat du SPW : téléphonie mobile, reconduction 2	15.600,59 €	Proximus
Service	01-01-2024	Fonds propres	Siège social	Logiciel comptable BOB, reconduction 2	5.775,00 €	lbgraf
Travaux	02-01-2024	Fonds propres	Ensemble du Patrimoine	Accord-cadre « vinyles » reconduction 2	58.948,12 €	Hernik
Service	05-01-2024	Fonds propres	Siège social	Centrale d'achat Domaxis : Service de Formation du personnel, reconduction 1	10.029,79 €	Cegis & UVCW
Service	08-01-2024	Fonds propres	Siège social et communs d'immeubles	Accord-cadre : Nettoyage des vitres du siège social et des immeubles à appartements 2024-2028	10.454,55 €	AVS Group
Fourniture	08-01-2024	Fonds propres	Siège social	Fourniture d'un Gsm de fonction	393,46 €	BCW – Business Center Wallonie
Service	11-01-2024	Fonds propres	Siège social et ensemble du patrimoine	Accord-cadre : marché de service visant l'entretien des jardins et espaces verts du patrimoine du FRF	80.000,00 €	XLG Facility
Service	11-01-2024	Fonds propres	Romsée	Réalisation de PEB pour 2 maisons	418,00 € *	Isabelle Lorquet
Service	15-01-2024	Fonds propres	Queue du Bois	Vidage et nettoyage d'un logement	2.948,50 €	AVS Group
Fourniture	31-01-2024	Fonds propres	Siège social	Nettoyeur haute pression	3.145,00 €	Karcher Center Thys
Travaux	01-02-2024	Fonds propres	Ensemble du patrimoine	Accord-cadre « Menuiseries extérieures » reconduction 1	190.151,99 €	WF Châssis
Service	01-02-2024	Fonds propres	Siège social	Supervision et accompagnement du processus RH	22.500,00 €	On my way
Service	01-02-2024	Fonds propres	Ensemble du patrimoine	Accord-cadre : calorimètre, reconduction 3	8.719,60 €	Ista
Fourniture	07-02-2024	Fonds propres	Siège social	Accord-cadre : Fourniture de boissons	5.371,90 €	Gaston shop
Service	09-02-2024	Fonds propres	Ensemble du patrimoine	Nettoyage des logements	8.400,00 €	Abatera
Service	22-02-2024	Fonds propres	Siège social	Marché de service de prestations informatiques et fourniture de matériel (serveur)	54.042,58 €	Araneos
Service	23-02-2024	Fonds propres	Siège social	Service traiteur pour la réunion du 26-02-2024	523,00 €	Goosse
Service	01-03-2024	Fonds propres	Siège social et communs d'appartements	Remplacement des techniciennes de surface	35.813,41 €	AVS group
Fourniture	01-03-2024	Fonds propres	Siège social	Remplacement d'un frigo au siège social du FRF	223,10 €	Eldi
Service	04-03-2024	Fonds propres	Vaux-Sous-Chèvremont	Nettoyage d'un logement à Vaux-Ss-Chèvremont	480,00 €	RG Clean
Service	5-03-2024	Fonds propres	Siège social	Fourniture de sandwich réunion	24,20 € TVAC	Les Fées maison
Service	11-03-2024	Fonds propres	Ensemble du patrimoine	Accord-cadre : Nettoyage des logements et extermination des nuisibles	20.661,15 €	AVS Group
Fourniture	19-03-2024	Fonds propres	Siège social	Fourniture de 3 Gsm pour équiper la régie ouvrière	377,17 €	Amazon
Fourniture	19-03-2024	Fonds propres	Trooz	Fourniture de mazout de chauffage à Trooz	1.522,80	Comfortenergy

Type de marché	Date du marché	Financement	Adresse	Objet	Montant du marché HTVA	Adjudicataire
Fourniture	20-03-2024	Fonds propres	Siège social	Ceufs de Pâques pour le personnel du FRF	566,04 €	Galler
Fourniture	21-03-2024	Fonds propres	Siège social	Fourniture d'un Gsm de fonction	371,07 €	Krefel
Travaux	28-03-2024	Plan RENO	Vaux-Sous-Chèvremont	Plan de rénovation lourde de 97 logements à Vaux-Ss-Chèvremont : Lot 2 – travaux intérieurs	3.499.610,43 €	Batitec
Travaux	28-03-2024	Plan RENO	Vaux-Sous-Chèvremont	Plan de rénovation lourde de 97 logements à Vaux-Ss-Chèvremont : Lot 3 – menuiseries extérieures	971.269,10 €	Pierret Project sa
Travaux	01-04-2024	Fonds propres	Ensemble patrimoine	Marché stock « plafonnage – enduits » reconduction 1	235.707,26 €	Englebert
Service	02-04-2024	Fonds propres	Fléron	Inventaire amiante : 123 de Fléron	4.080,00 €	Certigreen
Fourniture	08-04-2024	Fonds propres	Siège social	Climatiseur salle du serveur	316,27 €	Van Marck
Fourniture	09-04-2024	Fonds propres	Siège social	Matériel informatique : support MacBook, station d'accueil, clavier et souris	382,63 €	Amazon
Fourniture	9-4-2024	Fonds propres	Siège social	Accord-cadre : Fourniture de vêtements de travail et EPI pour la régie ouvrière	8.264,46 €	Halleux
Fourniture	11-04-2024	Fonds propres	Siège social	Matériel informatique : commande de 2 écrans	576,86 €	Amazon
Service	12-04-2024	Fonds propres	Fléron	Réalisation de 24 PEB immeuble Mozin	3.287,00 € *	Isabelle Lorquet
Fourniture	12-04-2024	Fonds propres	Siège social	Matériel informatique : commande d'un clavier	180,98 €	Mediamarkt
Fourniture	16-04-2024	Fonds propres	Siège social	Détecteurs de fumée optique pour les logements	4.071,60 €	ESM srl
Fourniture	18-04-2024	Fonds propres	Nessonvaux	Fourniture de 2 panneaux directionnels installés à Nessonvaux	40,09 €	Clipsum
Service	24-04-2024	Fonds propres	Siège social	Base de données juridiques Mercatus	2.945,01 €	Wolters Kluwer
Travaux	25-04-2024	Plan RENO	Beyne-Heusay	Rénovation thermique de 86 logements à Beyne-Heusay : lot 2 – travaux extérieurs	2.317.171,87 €	AM Gillard/Donnay-Monami
Travaux	29-04-2025	Fonds propres	Romsée	Rénovation des zingueries de 42 logements, rues Dessart et Terwagne	259.526,08 €	Tychon Frères
Service	29-04-2024	Fonds propres	Siège social	Centrale d'achat du SPW : imprimantes	7.029,25 €	Ricoh
Service	07-05-2024	Fonds propres	Siège social	Fourniture de sandwich réunion	22,83 €	Les Fées maison
Service	08-05-2024	Fonds propres	Ensemble du patrimoine	Centrale d'achat Domaxis : traitement des nuisibles et désencombrement des logements 2024-2028	95.632,16 €	Eden Star et Animal Pest Control
Fourniture	13-05-2024	Fonds propres	Ensemble du patrimoine	Fourniture de mobilier et équipement pour les logements de jour	3.698,15 €	Vandenborre et Ikea
Service	21-05-2024	Fonds propres	Siège social	Centrale d'achat Domaxis : Service d'interim, reconduction 3	108.741,99 €	Randstadt et Daoust
Service	22-05-2024	Fonds propres	St Remy	Vidage d'un logement à St Remy	512,00 €	AVS Group
Fourniture	24-05-2024	Fonds propres	Siège social	Matériel informatique : fournitures informatiques pour l'accueil	182,91 €	Coolblue
Travaux	25-06-2024	Plan RENO	Vaux-Ss-Chèvremont	Plan de rénovation lourde de 97 logements à Vaux-Sous-Chèvremont – Lot 1 travaux extérieurs	2.070.887,59 €	Batitec
Service	27-05-2024	Fonds propres	Siège social	Service traiteur pour le barbecue du 26 juin 2024	3.740,00 €	Les Cours traiteur
Fournitures	27-05-2024	Fonds propres	Ensemble du patrimoine	Fourniture d'étendoirs à linge	1.908,60 €	Hanse-Dalhem
Service	27-05-2024	Fonds propres	Siège social	Centrale d'achat Domaxis : Recrutement, reconduction 2	25.510,21 €	Proselect

Type de marché	Date du marché	Financement	Adresse	Objet	Montant du marché HTVA	Adjudicataire
Service	01-06-2024	Fonds propres	Trooz	Service de gardiennage, sécurisation du site de la Fenderie	22.727,27 €	Maximum Sécurité
Service	01-06-2024	Fonds propres	Ensemble du patrimoine	Accord-cadre : entretien des stations d'épuration reconduction 2	1.412,50 €	Delhouze
Service	01-06-2024	Fonds propres	Siège social	Accord-cadre : service de garde téléphonique reconduction 2	8.496,30 €	Captel
Service	01-06-2024	Fonds propres	Ensemble du patrimoine	Accord-cadre : coordinateur sécurité-santé reconduction 2	3.625,00 €	Socora
Travaux	01-06-2024	Fonds propres	Ensemble du patrimoine	Accord-cadre de travaux « peinture »	111.782,30 €	Hernik
Service	10-06-2024	Fonds propres	Siège social	Accord-cadre : marché public d'impression 2024-2028	7.500,00 €	Snel Grafic
Travaux	10-06-2024	Fonds propres	Beaufays et Melen	Remplacement de 2 chaudières : Voie de l'Air Pur et Beupré	4.853,00 €	Deflandre-Creffier
Travaux	13-06-2024	Fonds propres	Fléron	Remplacement d'une chaudière rue Tillmans à Fléron	5.110,05 €	Deflandre-Creffier
Service	13-06-2024	Fonds propres	Siège social	Marché conjoint au Logis social de Liège : DPO (délégué à la protection des données) reconduction 2	2.170,74 €	E&V Partners
Fourniture	14-06-2024	Fonds propres	Siège social	Remplacement d'un Gsm de fonction	697,48 €	Krefel
Service	28-06-2024	Fonds propres	Siège social	Centrale d'achat Domaxis : chèque repas, reconduction 2	54.363,74 €	Sodexo (Pluxee)
Fourniture	28-06-2024	Fonds propres	Siège social	Location d'un distributeur de boissons 2024-2028	480,00 €	Coca-cola
Travaux	01-07-2024	Fonds propres	Ensemble du patrimoine	Accord-cadre « réparation et entretien des installations de chauffage central » reconduction 1	162.975,57 €	Deflandre-Creffier
Fourniture	02-07-2024	Fonds propres	Siège social	Fourniture de 3 tablettes pour le service social	865,29 €	Krefel
Fourniture	03-07-2024	Fonds propres	Siège social	Fourniture de 3 coques de protection pour les tablettes du service social	76,83 €	Amazon
Service	03-07-2024	Fonds propres	Siège social	Réalisation de reliure pour les procès-verbaux des organes de gestion	167,40 €	Jicedel
Service	04-07-2024	Fonds propres	Ensemble du patrimoine	Centrale d'achat Domaxis : expertise amiante 2024-2028	2.892,56 €	CB Conseil
Service	04-07-2024	Fonds propres	Siège social	Centrale d'achat Domaxis : service juridique	2.194,33 €	Resolved
Travaux	01-08-2024	Fonds propres	Ensemble du patrimoine	Accord-cadre « Maçonnerie et carrelage » reconduction 1	504.833,16 €	Henri Pirson
Travaux	01-08-2024	Fonds propres	Ensemble du patrimoine	Accord-cadre « Electricité »	296.656,52 €	Balteau
Fourniture	23-08-2024	Fonds propres	Siège social	Fourniture d'un nettoyeur/déboucheur pour la régie	350,00 €	Van Marcke
Service	03-09-2024	Fonds propres	Siège social	Fête du personnel 2024	11.150,00 € *	Le clos les Bruyères
Fourniture	03-09-2024	Fonds propres	Vaux-Sous-Chèvremont	Fourniture de matériel pour la réalisation d'une fresque au Clos Terre des Chênes	3.000,00 €	Hubo et Inkredible
Fourniture	13-09-2024	Fonds propres	Siège social	Remplacement d'un Gsm de fonction	875,20 €	Coolblue
Service	13-09-2024	Fonds propres	Fléron	Déménagement d'un locataire	2.285,02 €	Déménagement Louis
Fourniture	17-09-2024	Fonds propres	Siège social	Acquisition d'un fourgon pour le contremaître de la régie	24.221,70 €	Neri Fléron
Service	18-09-2024	Fonds propres	Saive	Maintenance préventive de l'élévateur du site de la caserne de Saive 2023-2027	685,00 €	Geslift
Fourniture	24-09-2024	Fonds propres	Siège social	Fourniture et montage de pneus 4 saisons sur les véhicules de service	3.985,84 €	Qteam Jupi-pneus
Travaux	26-09-2024	Fonds propres	Fraipont	Remplacement urgent d'une fosse septique rue de France	3.980,00 €	Benjamin Herman

Type de marché	Date du marché	Financement	Adresse	Objet	Montant du marché HTVA	Adjudicataire
Service	01-10-2024	Fonds propres	Siège social	Accord-cadre : location et vidange de containers 2024-2028	20.661,16 €	Veolia
Travaux	01-10-2024	Fonds propres	Ensemble du patrimoine	Accord-cadre de travaux « Menuiseries intérieures – 2022 » reconduction 2	162.550,28 €	WF Châssis
Travaux	01-10-2024	Fonds propres	Ensemble du patrimoine	Accord-cadre de travaux « Sanitaire »	431.456,82 €	Zanetti
Service	02-10-2024	Fonds propres	Siège social	Réalisation de reliure pour les procès-verbaux des organes de gestion	190,30 €	Jicedel
Service	14-10-2024	Fonds propres	Fléron	Nettoyage de 2 logements après travaux de désamiantage	5.797,50 €	XLG
Service	14-10-2024	Fonds propres	Retinne	Essai de sol : construction siège FRF à Retinne	7.550,00 €	Ingeo Group
Service	17-10-2024	Fonds propres	Retinne	Relevé topographique : construction siège FRF à Retinne	2.250,00 €	Ingeo Group
Service	17-10-2024	Plan RENO	Blegny	Etude de la rénovation thermique de 50 logements, rues Grétry et Fafchamps à Blegny	110.845,80€	ACDC Architectes
Fourniture	24-10-2024	Fonds propres	Siège social	Accord-cadre « Fournitures de bureau 2023-2027 » reconduction 1	12.000,00 €	Lyreco
Travaux	06-11-2024	Fonds propres	Fraipont	Fourniture et pose de ventilations dans les buanderies de 10 maisons rue de France à Fraipont	5.870,04 €	Zanetti
Travaux	19-11-2024	Fonds propres	Fléron	Remplacement d'une chaudière rue Tillmans à Fléron	5.379,00 €	Deflandre – Creffier
Service	26-11-2024	Fonds propres	Siège social	Lettage du fourgon du contremaître de la régie	1.062,99 €	Visual Impact
Fourniture	26-11-2024	Fonds propres	Siège social	Aménagement du fourgon du contremaître de la régie	3.456,00 €	Syncro system srl
Fourniture	27-11-2024	Fonds propres	Siège social	Connexion du Siège social à la fibre optique	7.135,80 €	Eurofiber
Fourniture	03-12-2024	Fonds propres	Siège social	Commande de cougnous pour le personnel	283,02 €	Maison Massin
Travaux	05-12-2024	Fonds propres	Fléron	Remplacement d'une chaudière rue Tillmans à Fléron	5.379,00 €	Deflandre-Creffier
Service	09-12-2024	Fonds propres	Siège social	Centrale d'achat Domaxis : accord-cadre visant la maintenance du système de pointage 2024-2028	700,00 €	Dinec International sa
Fourniture	09-12-2024	Fonds propres	Siège social	Fourniture d'une table de conférence pour le service social	147,92 €	Ikea
Fourniture	12-12-2024	Fonds propres	Siège social	Placement de dispositifs anti-fouines sur les véhicules du service patrimoine	380,17 €	Neri Fléron
Fourniture	13-12-2024	Fonds propres	Siège social	Fourniture de boudins de Noël pour l'OA du 17-12-2024	71,81 €	Maison Massart
Travaux	19-12-2024	Plan RENO	Beyne-Heusay	Rénovation thermique de 86 logements à Beyne-Heusay : lot 1A – 68 logements	2.456.035,19 €	AM Gillard/Cogepro
Travaux	19-12-2024	Plan RENO	Beyne-Heusay	Rénovation thermique de 86 logements à Beyne-Heusay : lot 1B – 18 appartements	247.866,94 €	AM Gillard/Cogepro
Travaux	19-12-2024	Plan RENO	Retinne	Rénovation énergétique de 117 logements (partie) : lot 1 – 22 logements	1.778.048,02 €	Batitec
Travaux	19-12-2024	Plan RENO	Retinne	Rénovation énergétique de 117 logements (partie) : lot 2 – 22 logements	1.799.120,46 €	Batitec
Fourniture	19-12-2024	Fonds propres	Ensemble du patrimoine	Marché conjoint à la Sambrienne : fourniture d'électricité 100% renouvelable et de gaz naturel, reconduction 1	25.000,00 €	Engie
Fourniture	19-12-2024	Fonds propres	Siège social	Fourniture d'approvisionnement en carburant au moyen de cartes	18.000,00 €	Total Energie Retail Belgium

Type de marché	Date du marché	Financement	Adresse	Objet	Montant du marché HTVA	Adjudicataire
				magnétiques – centrale d'achat du spw reconduction 1		
Service	23-12-2024	Fonds propres	Siège social	Déménagement du fauteuil de repos du personnel	129,75 €	Déménagement Spiroux
Service	26-12-2024	Fonds propres	Soumagne	Maintenance des ascenseurs – Coopération 3A et 3B – centrale d'achat Domaxis – reconduction 1	4.725,00 €	Kone

(*) TTC

CADASTRE

La tenue à jour du cadastre des logements constitue une obligation pour chaque SLSP, et plus encore une pierre angulaire de la gestion patrimoniale. Cette mission prend une dimension toute particulière dans le cadre du plan RENO 2020/2025, qui impose l'encodage détaillé de chaque amélioration énergétique apportée aux logements rénovés.

Avec 667 logements concernés par le plan RENO 2020/2025, le travail de mise à jour représente un chantier administratif conséquent, à répartir sur plusieurs mois. Les modifications doivent être réalisées dans les trois mois qui suivent la réception provisoire des chantiers, conditionnant ainsi le versement des dernières tranches de subsides.

À ce jour, deux chantiers ont été clôturés :

- Bellaire (41 logements) ;
- Fraipont (53 logements).

Les données relatives à ces deux programmes ont été correctement intégrées dans le système, conformément aux exigences en vigueur. Les mises à jour restantes seront effectuées progressivement, au fur et à mesure des réceptions à venir.

Les mises à jour comportent :

- Un volet graphique (plans actualisés) ;
- Un volet alphanumérique (données techniques) ;
- L'intégration des documents obligatoires, à savoir les attestations gaz, électricité, PEB (minimum label B) et le respect des sous-critères réglementaires.

La cellule cadastre a également la charge d'autres projets hors cadre plan RENO 2020/2025, comme les rénovations lourdes des 88 logements à Fléron ou la mise à jour ponctuelle des certificats de conformité électricité ou gaz par exemple.

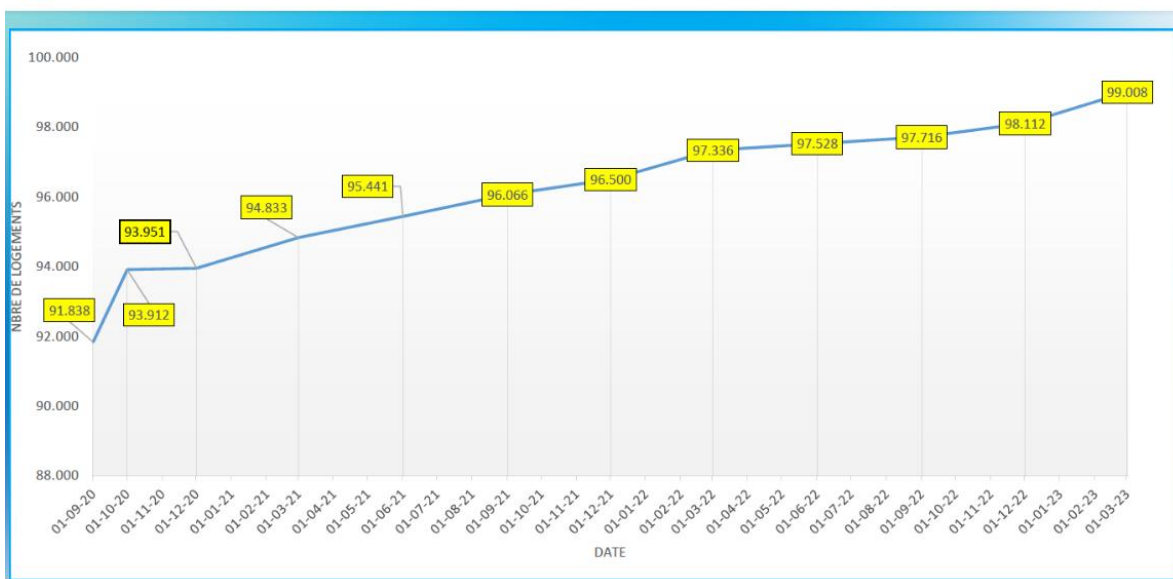
L'encodage graphique s'appuie sur un logiciel dédié, techniquement contraignant et peu intuitif. Plusieurs formations spécifiques ont été nécessaires pour permettre une utilisation correcte de l'outil. Ces évolutions se poursuivent aujourd'hui à la demande, en fonction des cas rencontrés.

Par ailleurs, notre participation aux réunions trimestrielles du "club cadastre" permet d'échanger régulièrement avec d'autres SLSP sur les difficultés communes. La cellule cadastre de la SWL se montre réactive et attentive à nos retours, tout en assurant un suivi rigoureux des données encodées. Des contrôles sont effectués et des corrections demandées lorsque des anomalies sont relevées.

Plus que jamais, la gestion cadastrale impose une approche méthodique et continue, dans un cadre normatif en constante évolution. Ce travail de fond, s'il est parfois discret, constitue une charge de travail conséquente.

Cadastre du logement

[ACCUEIL](#) [ABYLA WEB](#) [CONTACT](#)

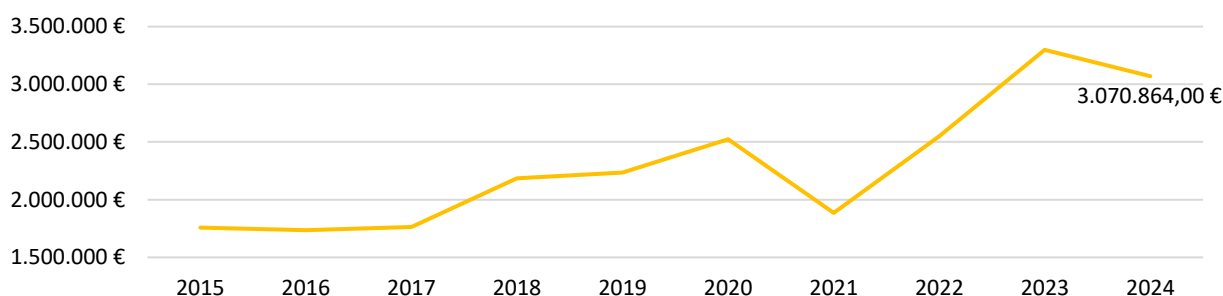


CONCLUSIONS

La société a investi environ 3.000.000€ dans l'entretien récurrent en 2024. Bien que ce montant n'atteigne pas le pic historique de 2023, nous le considérons comme globalement similaire à celui de l'année précédente. Cela tend à confirmer que nous ne reviendrons sans doute plus aux niveaux de dépenses observés avant la crise du Covid et la guerre en Ukraine.

Ce budget a volontairement été maîtrisé suite aux directives données par le Directeur-gérant sur la gestion plus rapprochées des dépenses afin d'éviter toute forme de dépassement budgétaire global. Ce qui fut le cas en 2024.

Evolution des dépenses en entretien récurrent



Ainsi, des efforts significatifs sont déployés pour maîtriser nos dépenses, au travers de :

- Réunions budgétaires trimestrielles ;
- Une politique de rigueur renforcée, mise en œuvre dès la source, via une meilleure conscientisation des locataires quant à leurs responsabilités.

A cela s'ajoute la vétusté croissante d'une partie du parc immobilier, engendrant des interventions plus fréquentes et plus coûteuses. Cette réalité structurelle limite mécaniquement les effets de la rigueur budgétaire engagée. Il apparaît dès lors essentiel de poursuivre cette dynamique de maîtrise, tout en intégrant les enjeux de rénovation et de planification à long terme, afin d'éviter une dérive budgétaire.

Parallèlement à ces dépenses liées à l'entretien récurrent, la société poursuit activement la mise en œuvre de son plan RENO 2020/2025 qui représente un investissement conséquent mais stratégique. Ces travaux visent à moderniser les logements, à améliorer leur performance énergétique et à réduire leur taux de vétusté.

A terme, ces investissements devraient permettre une baisse progressive des coûts d'entretien, grâce à une meilleure durabilité des installations et à un confort accru pour les locataires, favorisant également un meilleur respect des lieux. Cette dynamique s'inscrit dans une vision à long terme, alliant qualité du service, maîtrise budgétaire et pérennité du patrimoine.

En 2024, le service technique a généré 6.079 bons de commande :

- 4.595 bons destinés aux entrepreneurs ;
- 1.484 bons destinés à la régie ouvrière.

Cette année est marquée par plusieurs événements notables :

- La **réception provisoire** des **41 logements de Bellaire** rénovés dans le cadre du plan RENO ;
- La **réception provisoire** des **53 logements de Fraipont** rénovés dans le cadre du plan RENO ;
- Le démarrage des travaux de rénovation des **123 logements du site du Fort de Fléron** dans le cadre du plan RENO ;
- Le lancement de la construction des **8 nouveaux logements thermiquement efficaces à Beyne-Heusay**, dans le cadre du plan de relance de création de nouveaux logements 2020 ;

L'année 2025 s'annonce comme une étape importante avec l'engagement des travaux pour 400 logements liés au plan RENO 2020/2025 répartis sur les localités de Vaux-sous-Chèvremont, Beyne-Heusay, Retinne et Soumagne. Ce volume marque une accélération significative de la dynamique du plan RENO 2024/2025 grâce aux études menées en 2024.

FINANCIER

LE BILAN & SES ANNEXES

43				1	EUR	
NAT.	Date du dépôt	N° 0403886026	P.	U.	D.	C-app 1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

DÉNOMINATION: LE FOYER DE LA REGION DE FLÉRON SRL

Forme juridique: 610 Société à responsabilité limitée

Adresse: rue Francois Lapierre, N°: 18 Boîte:

Code postal: 4620 Commune: Fléron

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de l'entreprise de Liège, division Liège

Adresse Internet¹: http://www.

Numéro d'entreprise 0403886026

DATE 30/11/2023 de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS EN EUROS²

approuvés par l'assemblée générale du 26/06/2025

et relatifs à l'exercice couvrant la période du 01/01/2024 au 31/12/2024

Exercice précédent du 01/01/2023 au 31/12/2023

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ne sont pas³ identiques à ceux publiés antérieurement

Nombre total de pages déposées: Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet: 6.1, 6.2, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.4, 6.3.5, 6.4, 6.5.2, 6.7.2, 6.8, 6.17, 6.18, 6.18.2, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15

Signature
(nom et qualité)

Signature
(nom et qualité)

Nom
Qualité

Nom
Qualité

¹ Mention facultative.

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

³ Biffer la mention inutile.

N° 0403886026

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

CAPPA, Marc, Conseiller Communal				
Rue Louis Pasteur	31	4624	Romsée	Belgique
Président du Conseil d'Administration [10] (24/02/2009 - 26/06/2025)				
LEROY, Michaël, Conseiller Communal				
Rue des Corbeaux	58	4610	Beyne-Heusay	Belgique
Vice-président du Conseil d'Administration [11] (25/02/2016 - 26/06/2025)				
DE JONGHE, Sylvia, Echevine				
Rue de Fléron	44	4623	Magnée	Belgique
Administrateur [13] (08/06/2001 - 26/06/2025)				
LINOTTE, Stéphane, Echevin				
Rue de Fléron	46	4623	Magnée	Belgique
Administrateur [13] (08/06/2001 - 26/06/2025)				
DEFFET, Michel, Directeur-gérant				
Rue de l'Arbois	8	4610	Beyne-Heusay	Belgique
Gérant [30] (xx/xx/xxxx - xx/xx/xxxx)				
GRISARD DE LA ROCHETTE, Didier, Président du CPAS				
Rue du XIII Août	86	4050	Chaufontaine	Belgique
Vice-président du Conseil d'Administration [11] (27/06/2019 - 26/06/2025)				
DEBOUNY, Ninon				
Voie des Prés	79	4610	Beyne-Heusay	Belgique
Administrateur [13] (29/08/2019 - 26/06/2025)				
DEVIVIER, Denis				
Avenue des Thermes	168	4050	Chaufontaine	Belgique
Administrateur [13] (27/06/2019 - 26/06/2025)				
MULLENS, Rebecca, Conseillère Communale				
Rue des Cèdres	1 bte 407	4623	Magnée	Belgique
Administrateur [13] (27/06/2019 - 26/06/2025)				
MARTIN, Anne-Catherine, Conseillère Communale				
Chaussée de Wégimont	193	4630	Soumagne	Belgique
Administrateur [13] (27/06/2019 - 26/06/2025)				
NATALELLO, Vanessa, Conseillère Communale				
Rue des Houyeux	18	4630	Soumagne	Belgique
Administrateur [13] (27/06/2019 - 26/06/2025)				
GAUDE, Thierry				
Rue Rosa Luxembourg	127	4630	Soumagne	Belgique
Administrateur [13] (27/06/2019 - 26/06/2025)				
BOUGAIZ, Hassenia, Trésorière CCLP				
Rue Pierre Cremers	6	4621	Retinne	Belgique
Administrateur [13] (27/06/2019 - xx/xx/xxxx)				
NEURAY, Françoise, Conseillère Communale				
Coucoumont	6	4877	Olné	Belgique
Administrateur [13] (29/08/2019 - 26/06/2025)				
TREMBLOY, David				
Rue Ernest Malvoz	91	4610	Beyne-Heusay	Belgique
Administrateur [13] (04/06/2020 - 26/06/2025)				

=> C 16

2 / 64

N°	0403886026	C 16
----	------------	------

Administrateurs et gérants (suite de la page C 2.1)

GONZALEZ SANZ, Ana, Employée				
Rue du Boulta	6	4870	Trooz	Belgique
Administrateur [13] (28/01/2021 - 26/06/2025)				
VAASSEN, Mireille, Pensionnée				
Rue Louis Monseur	20	4620	Fléron	Belgique
Administrateur [13] (03/12/2020 - xx/xx/xxxx)				
BELTRAN, Fabien, Employé/Bourgmestre				
Rue Forêt-Village	28	4870	Trooz	Belgique
Administrateur [13] (30/06/2020 - 26/06/2025)				
WESTPHAL, Florence, Juriste				
Rue Canada	1	4670	Blégny	Belgique
Administrateur [13] (30/06/2020 - 26/06/2025)				
SARTINI, Gianpiero				
Rue Vaux	402	4870	Trooz	Belgique
Administrateur [13] (04/04/2023 - 26/06/2025)				
<u>CDP NICOLET & C°, (0876193377)</u>				
Rue d'Abhooz	31	4040	Herstal	Belgique
Commissaire [61] (23/06/2022 - 26/06/2025)				
» NICOLET, Jean				
Transvaal	63	4910	Theux	Belgique

N° 0403886026

C-app 2.2

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

- A. La tenue des comptes de la société**,
- B. L'établissement des comptes annuels**,
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20	.....	.....
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	88.448.873	87.557.155
Immobilisations incorporelles	6.2	21	.....	.....
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	88.436.459	87.545.990
Terrains et constructions		22	84.407.266	77.146.435
Installations, machines et outillage		23	5.788	3.869
Mobilier et matériel roulant		24	207.004	135.907
Location-financement et droits similaires		25	.....	.....
Autres immobilisations corporelles		26	.....	.....
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	3.816.402	10.259.780
	6.4/			
Immobilisations financières	6.5.1	28	12.414	11.164
Entreprises liées	6.15	280/1	.....	.....
Participations		280	.....	.....
Créances		281	.....	.....
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3	6.285	6.285
Participations		282	6.285	6.285
Créances		283	.....	.....
Autres immobilisations financières		284/8	6.130	4.880
Actions et parts		284	2.479	2.479
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	3.651	2.401

N° 0403886026

C-app 3.1

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	57.979.500	52.956.731
Créances à plus d'un an		29	18.175.574	11.340.923
Créances commerciales.....		290		
Autres créances.....		291	18.175.574	11.340.923
Stocks et commandes en cours d'exécution		3		
Stocks.....		30/36		
Approvisionnements.....		30/31		
En-cours de fabrication.....		32		
Produits finis.....		33		
Marchandises.....		34		
Immeubles destinés à la vente.....		35		
Acomptes versés.....		36		
Commandes en cours d'exécution.....		37		
Créances à un an au plus		40/41	18.092.749	18.550.391
Créances commerciales.....		40	130.679	183.131
Autres créances.....		41	17.962.069	18.367.260
Placements de trésorerie	6.5.1/	50/53		
Actions propres.....	6.6	50		
Autres placements.....		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	21.008.295	22.563.338
Comptes de régularisation	6.6	490/1	702.883	502.079
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	146.428.374	140.513.885

N°	0403886026	C-app 3.2
----	------------	-----------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	83.218.304	75.659.440
Apport	6.7.1	10/11	114.764	114.764
Disponible.....		110	96.164	96.164
Indisponible		111	18.600	18.600
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	15.605.149	15.176.140
Réserves indisponibles.....		130/1	14.364.885	13.909.885
Réserves statutairement indisponibles.....		1311	14.364.885	13.909.885
Acquisitions d'actions propres.....		1312		
Soutien financier		1313		
Autres.....		1319		
Réserves immunisées		132	1.240.263	1.266.255
Réserves disponibles.....		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)/(-)		14		0
Subsides en capital		15	67.498.391	60.368.535
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net⁴ ...		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	3.624.429	3.527.962
Provisions pour risques et charges		160/5	0	275.098
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien.....		162		
Obligations environnementales		163		0
Autres risques et charges	6.8	164/5	0	275.098
Impôts différés		168	3.624.429	3.252.865

⁴ Montant venant en déduction des autres composantes des capitaux propres.

N°	0403886026	C-app 3.2
----	------------	-----------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	<u>59.585.641</u>	<u>61.326.483</u>
Dettes à plus d'un an	6.9	17	<u>49.269.849</u>	<u>52.312.716</u>
Dettes financières		170/4	<u>49.269.659</u>	<u>52.312.526</u>
Emprunts subordonnés		170	.....	.....
Emprunts obligataires non subordonnés		171	.....	.....
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	.....	.....
Etablissements de crédit		173	<u>49.110.332</u>	<u>52.135.975</u>
Autres emprunts		174	<u>159.326</u>	<u>176.551</u>
Dettes commerciales		175	.....	.....
Fournisseurs		1750	.....	.....
Effets à payer		1751	.....	.....
Acomptes sur commandes		176	.....	.....
Autres dettes		178/9	<u>190</u>	<u>190</u>
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	<u>6.736.775</u>	<u>6.395.777</u>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	<u>4.253.977</u>	<u>4.096.758</u>
Dettes financières		43	<u>0</u>	<u>0</u>
Etablissements de crédit		430/8	<u>0</u>	<u>0</u>
Autres emprunts		439	.....	.....
Dettes commerciales		44	<u>1.623.111</u>	<u>1.468.810</u>
Fournisseurs		440/4	<u>1.623.111</u>	<u>1.468.810</u>
Effets à payer		441	.....	.....
Acomptes sur commandes		46	.....	.....
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	<u>563.382</u>	<u>553.614</u>
Impôts		450/3	<u>103.218</u>	<u>98.186</u>
Rémunérations et charges sociales		454/9	<u>460.164</u>	<u>455.428</u>
Autres dettes		47/48	<u>296.306</u>	<u>276.595</u>
Comptes de régularisation	6.9	492/3	<u>3.579.017</u>	<u>2.617.990</u>
TOTAL DU PASSIF		10/49	<u>146.428.374</u>	<u>140.513.885</u>

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	13.981.962	13.521.281
Chiffre d'affaires.....	6.10	70	13.694.321	12.951.140
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) ... (+)/(-)		71		
Production immobilisée.....		72		
Autres produits d'exploitation.....	6.10	74	184.231	342.125
Produits d'exploitation non récurrents.....	6.12	76A	103.411	228.016
Coût des ventes et des prestations		60/66A	13.940.315	13.681.170
Approvisionnements et marchandises		60	0	0
Achats		600/8	0	0
Stocks: réduction (augmentation)..... (+)/(-)		609		
Services et biens divers		61	5.452.710	5.251.249
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62	3.029.094	3.072.906
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	3.970.436	3.766.293
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)..... (+)/(-)	6.10	631/4	-48.938	110.043
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)..... (+)/(-)	6.10	635/8	-275.098	95.098
Autres charges d'exploitation.....	6.10	640/8	1.727.168	1.360.526
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration..... (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	84.943	25.055
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	41.647	-159.889

N°	0403886026	C-app 4
----	------------	---------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	1.716.215	1.616.615
Produits financiers récurrents		75	1.716.215	1.616.615
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants.....		751	112.009	35.035
Autres produits financiers.....	6.11	752/9	1.604.206	1.581.580
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	1.369.664	1.434.064
Charges financières récurrentes.....	6.11	65	1.369.664	1.434.064
Charges des dettes		650	1.367.014	1.431.607
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)		651		
Autres charges financières.....		652/9	2.649	2.456
Charges financières non récurrentes.....	6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	388.198	22.662
Prélèvement sur les impôts différés		780	65.488	61.803
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	67/77	24.677	6.467
Impôts.....		670/3	24.677	6.467
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales.....		77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	429.009	77.998
Prélèvement sur les réserves immunisées		789	25.992	25.992
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	455.000	103.990

N° 0403886026

C-app 5

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	455.000	103.990
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	455.000	103.990
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P		
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2		
sur l'apport.....	791		
sur les réserves	792		
Affectation aux capitaux propres	691/2	455.000	103.990
à l'apport.....	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921	455.000	103.990
Bénéfice (Perte) à reporter(+)/(-)	(14)		0
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° 0403886026

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	xxxxxxxxxxxxxxxxx	143.328.135
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	209.028	
Cessions et désaffectations	8171	116.647	
Transferts d'une rubrique à une autre.....(+)/(-)	8181	10.978.938	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	154.399.455	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxxxx	66.181.701
Mutations de l'exercice			
Actés.....	8271	3.909.990	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	99.502	
Transférés d'une rubrique à une autre.....(+)/(-)	8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	69.992.189	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	84.407.266	

N° 0403886026

C-app 6.3.2

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	28.262
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	3.805	
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre.....(+)/(-)	8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	32.067	
Plus-values au terme de l'exercice	8252P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées.....	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées.....	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre.....(+)/(-)	8242		
Plus-values au terme de l'exercice	8252		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	24.393
Mutations de l'exercice			
Actés.....	8272	1.887	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre.....(+)/(-)	8312		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	26.280	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	5.788	

N° 0403886026

C-app 6.3.3

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	675.378
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	129.656	
Cessions et désaffectations	8173	46.491	
Transferts d'une rubrique à une autre.....(+)/(-)	8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	758.543	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	539.472
Mutations de l'exercice			
Actés.....	8273	58.559	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303	46.491	
Transférés d'une rubrique à une autre.....(+)/(-)	8313		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	551.540	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	207.004	

N° 0403886026

C-app 6.3.6

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	10.259.780
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	4.535.560	
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre.....(+)/(-)	8186	-10.978.938	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196	3.816.402	
Plus-values au terme de l'exercice	8256P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	
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	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	0
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	0	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(27)	3.816.402	

N° 0403886026

C-app 6.4.2

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION – PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8392P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	11.000
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8362	.....
Cessions et retraits	8372	.....
Transferts d'une rubrique à une autre.....(+)/(-)	8382	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8392	11.000	
Plus-values au terme de l'exercice	8452P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées.....	8412	.....
Acquises de tiers	8422	.....
Annulées.....	8432	.....
Transférées d'une rubrique à une autre.....(+)/(-)	8442	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8452		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8522P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées.....	8472	.....
Reprises	8482	.....
Acquises de tiers	8492	.....
Annulées à la suite de cessions et retraits.....	8502	.....
Transférées d'une rubrique à une autre.....(+)/(-)	8512	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8522		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8552P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	4.715
Mutations de l'exercice	8542		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8552	4.715	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(282)	6.285	
ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	283P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Additions.....	8582	.....
Remboursements	8592	.....
Réductions de valeur actées	8602	.....
Réductions de valeur reprises	8612	.....
Différences de change.....(+)/(-)	8622	.....
Autres	8632	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(283)		
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8652		

N° 0403886026

C-app 6.4.3

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES – PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	2.479
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363	.....
Cessions et retraits	8373	.....
Transferts d'une rubrique à une autre.....(+)/(-)	8383	.....
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393	2.479	
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées.....	8413	.....
Acquises de tiers	8423	.....
Annulées.....	8433	.....
Transférées d'une rubrique à une autre.....(+)/(-)	8443	.....
Plus-values au terme de l'exercice	8453		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	0
Mutations de l'exercice			
Actées.....	8473	.....
Reprises	8483	.....
Acquises de tiers	8493	.....
Annulées à la suite de cessions et retraits.....	8503	.....
Transférées d'une rubrique à une autre.....(+)/(-)	8513	.....
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523	0	
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice	8543	.....
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(284)	2.479	
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxxxxx	2.401
Mutations de l'exercice			
Additions.....	8583	1.250	
Remboursements	8593	.....
Réductions de valeur actées	8603	.....
Réductions de valeur reprises	8613	.....
Différences de change.....(+)/(-)	8623	.....
Autres	8633	.....
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(285/8)	3.651	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653	.....

N°	0403886026
----	------------

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles la société détient une participation (comprise dans les rubriques 280 et 282 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles la société détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 284 et 51/53 de l'actif) représentant 10% au moins du capital, des capitaux propres ou d'une classe d'actions de la société.

[illegible]

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PLACEMENTS DE TRÉSORERIE – AUTRES PLACEMENTS			
Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe	51	.....	..... 0
Actions et parts – Valeur comptable augmentée du montant non appelé.....	8681	.....	.....
Actions et parts – Montant non appelé	8682	.....	.....
Métaux précieux et œuvres d'art	8683	.....	.....
Titres à revenu fixe	52	.....	..... 0
Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit	8684	.....	.....
Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit	53	.....	..... 0
Avec une durée résiduelle ou de préavis			
d'un mois au plus.....	8686	.....	.....
de plus d'un mois à un an au plus	8687	.....	.....
de plus d'un an	8688	.....	.....
Autres placements de trésorerie non repris ci-avant	8689	.....	.....

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

..... Majorations de remboursement d'emprunts SWL .....	..... 320.312
..... Rééchelonnement intérêts ex-SNL .....	..... 109.054
..... Charges à reporter .....	..... 273.516
.....

Exercice

N° 0403886026

C-app 6.7.1

ETAT DE L'APPORT ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DE L'APPORT

Apport

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Disponible au terme de l'exercice	110P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	96.164
Disponible au terme de l'exercice	(110)	96.164	
Indisponible au terme de l'exercice.....	111P	xxxxxxxxxxxxxxxxx	18.600
Indisponible au terme de l'exercice.....	(111)	18.600	
Capitaux propres apportés par les actionnaires			
En espèces	8790		
dont montant non libéré	87901		
En nature	8791		
dont montant non libéré	87911		

Modifications au cours de l'exercice

	Codes	Montants	Nombre d'actions
.....			
.....			
.....			
.....			
Actions nominatives.....	8702	xxxxxxxxxxxxxxxxx	58.042
Actions dématérialisées.....	8703	xxxxxxxxxxxxxxxxx	

Actions propres

	Codes	Exercice
Détenues par la société elle-même		
Nombre d'actions correspondantes.....	8722	
Détenues par ses filiales		
Nombre d'actions correspondantes.....	8732	

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion		
Montant des emprunts convertibles en cours.....	8740	
Montant de l'apport	8741	
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre.....	8742	
Suite à l'exercice de droits de souscription		
Nombre de droits de souscription en circulation	8745	
Montant de l'apport	8746	
Nombre maximum correspondant d'actions à émettre.....	8747	

N° 0403886026

C-app 6.7.2

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES

telle qu'elle résulte des déclarations reçues par la société en vertu de l'article 7:225 du Code des sociétés et des associations, l'article 14, alinéa 4 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes ou l'article 5 de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation.

APPORT HORS CAPITAL

COOPERATEURS		NBRE DE TITRES SOUSCRITS	APPORT SOUSCRIT	%	APPORT VERSE	SOLDE A VERSER	NBRE DE LOGEMENTS
			2,48 €				
Région Wallonne		2.114	5.242,72	3,6%	1.310,68	3.932,04	
Province de Liège		2.114	5.242,72	3,6%	1.310,68	3.932,04	
Communes							
Bellaire	BH	140	347,20		347,20	0,00	
Beyne-Heusay	BH	17.239	42.752,72		42.752,72	0,00	
Queue-du-Bois	BH	360	892,80		892,80	0,00	
S/T BEYNE-HEUSAY		17.739	43.992,72	30,6%	43.992,72	0,00	516
Blegny	B	1.400	3.472,00		868,00	2.604,00	
Saive	B	1.000	2.480,00		620,00	1.860,00	
Saint-Remy	B	100	248,00		62,00	186,00	
S/T BLEGNY		2.500	6.200,00	4,3%	1.550,00	4.650,00	224
Chaufontaine	C	2.045	5.071,60		1.267,90	3.803,70	
Embourg	C	455	1.128,40		282,10	846,30	
S/T CHAUFONTAINE		2.500	6.200,00	4,3%	1.550,00	4.650,00	317
Fléron	F	1.200	2.976,00		744,00	2.232,00	
Magnée	F	500	1.240,00		310,00	930,00	
Retinne	F	1.000	2.480,00		620,00	1.860,00	
Romsée	F	1.020	2.529,60		2.529,60	0,00	
S/T FLERON		3.720	9.225,60	6,4%	4.203,60	5.022,00	1.114
Olne	O	505	1.252,40		313,10	939,30	
S/T OLNE		505	1.252,40	0,9%	313,10	939,30	30
Ayeneux	S	250	620,00		155,00	465,00	
Mélen	S	50	124,00		31,00	93,00	
Micheroux	S	500	1.240,00		310,00	930,00	
Soumagne	S	1.000	2.480,00		620,00	1.860,00	
S/T SOUMAGNE		1.800	4.464,00	3,1%	1.116,00	3.348,00	488
Forêt	T	22.935	56.878,80		56.878,80	0,00	
Fraipont	T	160	396,80		396,80	0,00	
Nessonvaux	T	500	1.240,00		1.240,00	0,00	
S/T TROOZ		23.595	58.515,60	40,7%	58.515,60	0,00	195
CPAS							
Bellaire	BH	100	248,00		62,00	186,00	
Beyne-Heusay	BH	200	496,00		124,00	372,00	
Queue-du-Bois	BH	75	186,00		46,50	139,50	
S/T BEYNE-HEUSAY		375	930,00	0,6%	232,50	697,50	
Mélen	S	50	124,00		31,00	93,00	
Soumagne	S	950	2.356,00		589,00	1.767,00	
S/T SOUMAGNE		1.000	2.480,00	1,7%	620,00	1.860,00	
Fraipont	T	80	198,40		49,60	148,80	
S/T TROOZ		80	198,40	0,1%	49,60	148,80	
TOTAUX		58.042	143.944	100,0%	114.764	29.180	2.884

N° 0403886026

C-app 6.9

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

	Codes	Exercice
VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE		
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		
Dettes financières	8801	4.253.977
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	4.236.753
Autres emprunts	8851	17.224
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	
Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année	(42)	4.253.977
Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir		
Dettes financières	8802	17.644.068
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	17.575.170
Autres emprunts	8852	68.897
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	17.644.068
Dettes ayant plus de 5 ans à courir		
Dettes financières	8803	31.625.591
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	31.535.162
Autres emprunts	8853	90.429
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	190
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	31.625.781

N° 0403886026

C-app 6.9

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

	Codes	Exercice
Dettes financières	8921	176.551
Emprunts subordonnés	8931	
Emprunts obligataires non subordonnés	8941	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8951	
Etablissements de crédit	8961	
Autres emprunts	8971	176.551
Dettes commerciales	8981	
Fournisseurs	8991	
Effets à payer	9001	
Acomptes sur commandes	9011	
Dettes salariales et sociales	9021	
Autres dettes	9051	
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061	176.551

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

Dettes financières	8922	
Emprunts subordonnés	8932	
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8952	
Etablissements de crédit	8962	
Autres emprunts	8972	
Dettes commerciales	8982	
Fournisseurs	8992	
Effets à payer	9002	
Acomptes sur commandes	9012	
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	
Impôts	9032	
Rémunérations et charges sociales	9042	
Autres dettes	9052	
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société	9062	

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

Dettes fiscales échues	9072	
Dettes fiscales non échues	9073	92.731
Dettes fiscales estimées	450	

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

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	
Autres dettes salariales et sociales	9077	460.164

N° 0403886026

C-app 6.9

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

.....Subside.Accompagnement social.PLAN.RENO.....	.....249,116
.....Aide.urgence.(sinistres.inondations.des.14.&.15/07/2021).solde.....	.....3,189,735
.....Subside.CLI2.Remise.en.état.logements.inoccupés.....	.....140,066
.....

Exercice

N° 0403886026

C-app 6.10

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS D'EXPLOITATION			
Chiffre d'affaires net			
Ventilation par catégorie d'activité			
..... Location de logements publics		13.694.321	12.951.140
.....			
.....			
Ventilation par marché géographique			
.....			
.....			
.....			
Autres produits d'exploitation			
Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics	740	124.833	226.707
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	9086	34	37
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein ..	9087	34,1	35,3
Nombre d'heures effectivement prestées	9088	48.652	47.413
Frais de personnel			
Rémunérations et avantages sociaux directs	620	2.153.714	2.160.611
Cotisations patronales d'assurances sociales	621	601.094	576.684
Primes patronales pour assurances extralégales	622	231.481	285.826
Autres frais de personnel	623	42.805	49.784
Pensions de retraite et de survie	624	0	0

N° 0403886026

C-app 6.10

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises).....(+)/(-)	635	0	0
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110		
Reprises	9111		
Sur créances commerciales			
Actées	9112	263.754	312.692
Reprises	9113	312.692	202.649
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	0	95.098
Utilisations et reprises	9116	275.098	45.000
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	1.187.415	1.115.521
Autres	641/8	539.753	245.005
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société			
Nombre total à la date de clôture	9096	4	1
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	1,5	1,7
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	2.950	3.398
Frais pour la société	617	148.151	162.255

N° 0403886026

C-app 6.11

RÉSULTATS FINANCIERS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS			
Autres produits financiers			
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats			
Subsides en capital	9125	1.174.125	1.104.306
Subsides en intérêts	9126	430.081	477.274
Ventilation des autres produits financiers			
Différences de change réalisées	754		0
Autres			
.....			
.....			
.....			
CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES			
Amortissement des frais d'émission d'emprunts	6501		0
Intérêts portés à l'actif	6502	0	0
Réductions de valeur sur actifs circulants			
Actées	6510		0
Reprises	6511		0
Autres charges financières			
Montant de l'escompte à charge de la société sur la négociation de créances	653		0
Provisions à caractère financier			
Dotations	6560		0
Utilisations et reprises	6561		
Ventilation des autres charges financières			
Différences de change réalisées	654		0
Ecarts de conversion de devises	655		0
Autres			
.....			
.....			
.....			

N° 0403886026

C-app 6.12

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	103.411	228.016
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	103.411	228.016
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles.....	760		0
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels.....	7620		0
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles.....	7630	350	201.228
Autres produits d'exploitation non récurrents.....	764/8	103.061	26.788
Produits financiers non récurrents	(76B)		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières.....	761		0
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	84.943	25.055
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)	84.943	25.055
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles.....	660	17.145	20.790
Provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels: dotations (utilisations)(+)/(-)	6620		0
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles.....	6630		0
Autres charges d'exploitation non récurrentes.....	664/7	67.799	4.265
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6690		0
Charges financières non récurrentes	(66B)		
Réductions de valeur sur immobilisations financières.....	661		0
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		

N° 0403886026

C-app 6.13

IMPÔTS ET TAXES**IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT****Impôts sur le résultat de l'exercice**

Impôts et précomptes dus ou versés

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

Suppléments d'impôts estimés

Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

Suppléments d'impôts dus ou versés

Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés

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

.....Prélèvements sur impôts différés (subsides)

.....Prélèvements sur impôts différés (PV étalées)

Codes	Exercice
	24.658
9134	.....
9135	35.000
9136	10.342
9137	.....
	19
9138	.....
9139	19
9140	.....
	64.077
	1.410

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

.....

.....

.....

.....

Exercice
.....
.....
.....
.....

Sources de latences fiscales

Latences actives

Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs

Autres latences actives

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	.....	0
9146	.....	0
9147	552.756	571.973
9148	.....	.....

N° 0403886026

C-app 6.14

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

.....
.....
.....
.....

Exercice
.....
.....
.....
.....

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

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

.....
.....
.....
.....

Exercice
.....
.....
.....
.....

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

.....Garanties locatives constituées par des tiers pour compte de la société.....
.....Garanties constituées auprès des tiers au profit de la société.....
.....Garanties emprunts non subsidiés.....
.....

Exercice
.....1.554.417
.....1.530.461
.....11.205.831
.....

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES ASSOCIÉES			
Immobilisations financières	9253	.....	.....
Participations.....	9263	.....	.....
Créances subordonnées	9273	.....	.....
Autres créances	9283	.....	.....
Créances	9293	.....	.....
A plus d'un an.....	9303	.....	.....
A un an au plus	9313	.....	.....
Dettes	9353	.....	.....
A plus d'un an.....	9363	.....	.....
A un an au plus	9373	.....	.....
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées	9383	.....	.....
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société.....	9393	.....	.....
Autres engagements financiers significatifs	9403	.....	.....
AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION			
Immobilisations financières	9252	6.285	6.285
Participations.....	9262	6.285	6.285
Créances subordonnées	9272	.....	.....
Autres créances	9282	.....	.....
Créances	9292	.....	.....
A plus d'un an.....	9302	.....	.....
A un an au plus	9312	.....	.....
Dettes	9352	.....	.....
A plus d'un an.....	9362	.....	.....
A un an au plus	9372	.....	.....

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

N° 0403886026

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	52.600
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	9.559
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°	0403886026	C-app 6.20
----	------------	------------

AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

Lors des inondations de juillet 2021, 36 logements appartenant à la société et situés :

- ° rue de la Fenderie 6 à 29 + 32 à 35 (28 maisons)
- ° rue de la Fenderie 30/1 à 4 + 31/01 à 4 (8 appartements)

à 4870 TROOZ

ont été particulièrement sinistrés.

Il ressort des informations en notre possession et conformément à une étude récente diligentée par la Région Wallonne, que la zone géographique où sont situés ces logements pourrait être qualifiée de zone inondable.

Si tel devait être le cas, ces logements ne pourraient plus être occupés ni dès lors être mis en location et devraient en sus probablement être détruits.

Nous ne disposons à ce jour d'aucune information quant au fait de savoir si d'autres logements nous seraient octroyés en guise de compensation et à quelles conditions financières, ni si les crédits / subsides liés à ces logements devraient faire ou non l'objet d'un remboursement.

Il s'agit là d'une incertitude majeure pouvant avoir des conséquences financières et comptables significatives en termes de recettes locatives, amortissements exceptionnels, octroi et remboursement de crédits et de subsides.

N° 0403886026

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

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	29,6	12,8	16,8
Temps partiel	1002	5,9	1,0	4,9
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	34,1	13,6	20,5
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	42.256	17.785	24.471
Temps partiel	1012	6.396	867	5.529
Total	1013	48.652	18.652	30.000
Frais de personnel				
Temps plein	1021	2.723.252	1.405.052	1.318.201
Temps partiel	1022	305.841	39.857	265.984
Total	1023	3.029.094	1.444.909	1.584.185
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

Au cours de l'exercice précédent

	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	35,3	13,6	21,7
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	47.413	19.432	27.981
Frais de personnel	1023	3.072.906	1.496.165	1.576.741
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

N° 0403886026

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	28	6	32,7
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	28	6	32,7
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	12	1	12,8
de niveau primaire.....	1200	2	1	2,8
de niveau secondaire.....	1201	2		2,0
de niveau supérieur non universitaire	1202	5		5,0
de niveau universitaire	1203	3		3,0
Femmes	121	16	5	19,9
de niveau primaire.....	1210	4	1	4,8
de niveau secondaire.....	1211	2	2	3,4
de niveau supérieur non universitaire	1212	10	2	11,7
de niveau universitaire	1213			
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction.....	130	1		1,0
Employés.....	134	19	2	20,7
Ouvriers	132	8	4	11,0
Autres	133			

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Au cours de l'exercice			
Nombre moyen de personnes occupées.....	150	1,5	
Nombre d'heures effectivement prestées.....	151	2.950	
Frais pour la société.....	152	148.151	

N° 0403886026

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	2		2,0
210	2		2,0
211			
212			
213			

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

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.....

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	5		5,0
310	5		5,0
311			
312			
313			
340	1		1,0
341			
342	2		2,0
343	2		2,0
350			

N° 0403886026

C-app 10

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

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801	9	5811	11
Nombre d'heures de formation suivies	5802	137	5812	91
Coût net pour la société	5803	18.873	5813	7.845
dont coût brut directement lié aux formations	58031	16.709	58131	5.472
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	2.164	58132	2.373
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire) .	58033	0	58133	0
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821	2	5831	1
Nombre d'heures de formation suivies	5822	158	5832	12
Coût net pour la société	5823	19.023	5833	600
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour la société	5843		5853	

RÈGLES D'ÉVALUATION COORDONNÉES EN VIGUEUR POUR L'ANNÉE 2024

RÉGIME DES PENSIONS

Les collaborateurs de la société sont soumis aux obligations de la législation en matière de sécurité sociale du secteur privé.

Pour parfaire à la pension accordée par l'Office National des Pensions, tous les collaborateurs, ainsi que leurs ayants droits, sont affiliés à la société Ethias dans le cadre d'un règlement d'assurance groupe ; les primes du volet vie et du volet décès sont entièrement prises en charge par la société.

Tous les collaborateurs bénéficient en plus d'un système d'assurance hospitalisation dont les primes sont entièrement à charge de la société. Les membres de leur famille peuvent bénéficier de cet avantage moyennant paiement des primes qui leur seront réclamées. Il en est de même pour les collaborateurs admis à la retraite.

RÈGLES RELATIVES AUX AMORTISSEMENTS ET RÉDUCTIONS DE VALEURS AINSI QUE DES PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

A partir de 2003, le calcul des amortissements se fait au prorata-temporis à partir du 1^{er} jour du mois qui suit l'investissement, déterminé par la date de la facture ou par tout autre moyen permettant de déterminer la date de l'investissement.

L'Organe d'Administration du 29.03.2018 a décidé d'adapter les taux d'amortissement à la vie économique des biens immeubles de la société.

C'est ainsi que le taux d'amortissement de 2% linéaire est abandonné pour tous les biens immeubles de la société et est remplacé par le taux de 3% linéaire avec les corollaires suivants :

- Le taux pour les logements, garages et autres bâtiments créés après le moratoire 1980-1995 (absence d'investissements subsideés en logements neufs ou rénovation) seront amortis au taux linéaire de 3% (avec éventuellement la possibilité de rattrapage).
- Pour les bâtiments antérieurs au moratoire 1980-1995, le calcul des amortissements tiendra compte des années restantes pour atteindre le maximum amortissable après 50 ans.
- L'amortissement des subsides et des plus-values étalées dans le temps devra être adapté pour respecter le nombre d'années d'amortissements (lorsqu'un bien est vendu, la plus-value réalisée est défiscalisée si elle est réinvestie en constructions neuves ou rénovations dans les 3 ans. Elle est alors refiscalisée au rythme des amortissements des nouvelles constructions ou rénovations).
- Ces mesures sont d'application depuis l'exercice 2017.

TAUX D'AMORTISSEMENTS APPLICABLES

Immeubles et garages : linéaire 3% ; si valeur des terrains inconnue, amortissement sur 5/6^{ème} de la valeur

Bâtiments administratifs : linéaire 3%

Rénovations des châssis : linéaire 4%

Rénovations des toitures : linéaire en 30 ans

Chauffage central et ascenseurs : linéaire 5%

Equipements dans les logements : linéaire 10%

Matériel de chantier et des ateliers : linéaire 20%

Mobilier de bureau : linéaire 10%

Matériel de bureau : linéaire 20%

Matériel informatique : linéaire en 3 ans

Matériel roulant : linéaire 20% sauf pour le matériel d'occasion en fonction de l'âge du bien.

Le Plan Exceptionnel d'Investissements consenti par le Gouvernement Wallon a nécessité l'adaptation de certaines règles. C'est ainsi qu'à partir de 2005, lorsqu'il y a rénovation lourde des logements qui consiste à remplacer quasi la totalité des différentes parties qui les composent, il y a lieu d'amortir de manière exceptionnelle les biens afin que leur valeur nette, avant les travaux, soit ramenée à zéro (ou 1/6^{ème} soit la valeur théorique du terrain). Les rénovations lourdes concernées par cette mesure seront celles réalisées dans le cadre

de ce Plan Exceptionnel d'Investissements ou toute autre rénovation, de même nature, financée par un emprunt SWL ou autre, ou sur fonds propres.

Il en est de même pour tout immeuble, propriété de la société, qui devrait subir une vente ou une rénovation lourde.

RÉDUCTIONS DE VALEURS SUR CRÉANCES COMMERCIALE (RDV)

A la clôture de l'exercice T, une situation des retards et avances de paiement des locataires sera établie en fonction des différents listings issus de l'application Aigles de gestion des locataires et des loyers.

Liste des locataires en avance à la clôture de l'exercice T.

Le montant total de cette liste sera transféré du compte 4000 (Locataires logements et garages) au compte 481 (Locataires anticipatifs).

Le solde représente les locataires en retard à la clôture de l'exercice T.

Ceux-ci seront répartis en 3 catégories : les locataires présents, les locataires partis depuis moins d'un an et les locataires partis depuis plus d'un an.

Les locataires partis depuis moins d'un an seront transférés au compte 40040, les locataires partis depuis plus d'un an seront transférés au compte 40041.

Les locataires présents

Dans cette catégorie, il y a les locataires qui ont un retard inférieur à un mois de loyer. A ce stade, ils ne sont pas encore une menace et reçoivent des rappels simples ou une visite du médiateur.

Ensuite il y a ceux dont le retard représente entre 1 et 2 mois de loyer. Un dossier contentieux est ouvert avec invitation en conciliation à la justice de paix ; le risque existe et une RDV de 25% est comptabilisée.

Ensuite, il y a les locataires dont le retard représente entre 2 et 3 mois de loyer. Un dossier est déjà ouvert depuis l'étape précédente, le risque devient sérieux et une RDV pouvant atteindre 50% est comptabilisée.

Ensuite il y a les locataires dont le retard représente plus de 3 mois de loyer. A ce stade, le dossier contentieux est transmis à un avocat, le risque s'accroît et une RDV variant entre 50 et 75% est comptabilisée selon la gravité des cas.

Il y a enfin les locataires sous règlement collectif de dettes (RCD) qui représentent un risque plus que certain. Pour ces cas, une RDV variant entre 50 et 75% est comptabilisée selon les jugements prononcés par les tribunaux du Travail et la sensibilité des dossiers.

A partir de la 2^{ème} catégorie, les locataires seront transférés en créances douteuses dans le compte 40700 et les RDV calculées seront comptabilisées dans le compte 40900.

Les locataires partis depuis moins d'un an

Dans cette catégorie, il y a les locataires qui ont versé des sommes depuis leur départ et d'autres qui n'ont rien versé. De plus, il y a les successions vacantes et les expulsés. Pour ces locataires, le risque est grand et selon les cas, une RDV variant entre 75 et 100% est comptabilisée sauf respect strict d'un plan d'apurement.

Ils seront transférés en créances douteuses (compte 40701) et les RDV calculées seront comptabilisées dans le compte 40901.

Les locataires partis depuis plus d'un an

Dans cette catégorie, il y a les locataires qui ont versé des sommes pendant l'année et d'autres qui n'ont rien versé. De plus, il y a les successions vacantes et les expulsés. Pour ces locataires, le risque est grand et selon les cas, une RDV variant entre 75 et 100% est comptabilisée sauf respect strict d'un plan d'apurement.

Ils seront transférés en créances douteuses (compte 40702) et les RDV calculées seront comptabilisées dans le compte 40902.

C'est sur base du dossier contentieux individuel que ces diverses réductions de valeurs seront déterminées et individualisées.

L'Organe d'Administration, sur base du dossier individuel, pourra reconnaître l'irrecouvrabilité d'une créance. Dans ce cas, les écritures seront comptabilisées en utilisant la réduction de valeur enregistrée et/ou en comptabilisant une moins-value sur créances commerciales.

PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

En fonction des budgets pluriannuels, certaines provisions peuvent être constituées en fonction des critères comptables et fiscaux en la matière.

PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS ET RÉPARATIONS

En fonction des événements, certaines provisions peuvent être constituées en fonction des critères comptables et fiscaux en la matière.

LE COMPTE DE RÉSULTATS 2024 ET LE BUDGET 2025

REEL 2024

	2023	2024	2024	2024	2025
	REEL	BUDGET	ESTIME	REEL	BUDGET
SYNTHESE D'EXPLOITATION					
PRODUITS					
Coef. de revenu moyen	X1 4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
	X2 11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
A. Chiffre d'affaires	12.951.140	13.234.700	13.630.573	13.694.321	14.039.393
B. Production immobilisée	0	0	0	0	0
C. Autres produits d'exploitation	342.125	151.400	131.250	184.231	95.700
D. Produits non récurrents	228.016	150.000	1.125	103.411	375.000
Total des ventes et prestations	13.521.281	13.536.100	13.762.948	13.981.963	14.510.093
CHARGES D'EXPLOITATION					
A. Achats de marchandises	0	0	0	0	0
B. Services et biens divers	5.251.249	4.603.086	5.174.221	5.452.710	5.202.687
C. Rémunérations	3.072.906	3.182.304	3.058.452	3.029.094	3.344.381
D. Amortissements	3.766.293	4.125.060	4.031.570	3.970.436	4.224.310
E. Réductions de valeur	110.043	0	0	-48.938	0
F. Provisions	95.098	0	-275.100	-275.098	0
G. Autres charges d'exploitation	1.360.526	1.412.894	1.519.105	1.727.168	1.552.677
H. Charges non récurrentes	25.055	14.000	83.100	84.943	25.000
Total des charges d'exploitation	13.681.170	13.337.344	13.591.348	13.940.315	14.349.055
RESULTAT D'EXPLOITATION	-159.889	198.756	171.600	41.647	161.038
Produits financiers	1.616.615	1.650.288	1.679.582	1.716.215	1.699.695
Charges financières	1.434.064	1.405.250	1.363.512	1.369.664	1.272.406
RESULTAT COURANT AVANT IMPOTS	22.662	443.794	487.670	388.198	588.327
Transfert aux impôts différés	0	0	0	0	0
Prélèvt. sur les impôts différés	87.795	84.660	90.610	91.479	95.910
Impôts sur le résultat	6.467	25.000	35.000	24.677	40.000
RESULTAT DE L'EXERCICE	103.990	503.454	543.280	455.000	644.237

REEL 2024

	2023 REEL	2024 BUDGET	2024 ESTIME	2024 REEL	2025 BUDGET
PRODUITS					
Loyers de base à 100 % (LB)					
Coef. de revenu moyen	X1 4,50%	4,50%	4,50%	4,50%	4,50%
	X2 11,00%	11,00%	11,00%	11,00%	11,00%
LOYERS					
Part logement	5.333.488	5.601.600	5.710.600	5.710.600	6.015.145
Part revenus	7.512.679	7.900.000	7.945.000	7.957.046	8.376.348
Majorations	168.998	168.000	178.956	180.140	170.000
Réductions et inoccupés	-1.346.676	-1.560.000	-1.487.650	-1.493.667	-1.805.300
LOYERS NETS	11.668.489	12.109.600	12.346.906	12.354.119	12.756.193
Loyers garages et logements moyens/équilibre	344.163	336.600	391.317	391.229	403.200
Récupération de charges locatives	405.323	350.000	370.000	383.286	370.000
Autres recettes	533.165	438.500	522.350	565.687	510.000
A. Chiffre d'affaires	12.951.140	13.234.700	13.630.573	13.694.321	14.039.393
B. Production immobilisée	0	0	0	0	0
Allocation de solidarité	44.057	0	0	43.700	0
Subsides	182.650	132.400	76.200	81.133	76.200
Récupérations sur sinistres	107.589	15.000	46.200	50.724	15.000
Autres produits	7.829	4.000	8.850	8.674	4.500
C. Autres produits d'exploitation	342.125	151.400	131.250	184.231	95.700
D. Produits d'exploitation non récurrents	228.016	150.000	1.125	103.410	375.000
Total ventes et prestations	13.521.281	13.536.100	13.762.948	13.981.962	14.510.093

REEL 2024

	2023 REEL	2024 BUDGET	2024 ESTIME	2024 REEL	2025 BUDGET
CHARGES D'EXPLOITATION					
Marchandises consommées	0	0	0	0	0
II.A. Approvisionnement et marchandises	0	0	0	0	0
Frais généraux d'administration (610)	493.835	462.684	491.284	511.225	484.709
Entretien ordinaire logements (6110)	3.417.118	2.961.050	3.236.600	3.493.855	3.294.860
Gros entretiens (61108...)	0	0	0	0	0
Réparations pour locataires (6111)	215.273	150.000	200.000	223.014	200.000
Charges locataires (6112)	172.391	166.500	129.500	137.805	153.500
Entretien siège social (6113)	37.737	20.000	45.000	59.092	20.000
Entr. matériel, véhicules et outillage (6114 & 6115)	12.148	8.900	14.675	15.601	13.900
Consommations société (6120)	91.081	122.000	128.550	108.029	147.000
Consommations locataires (6121)	301.953	289.000	307.000	304.283	339.000
Assurances (613)	125.606	201.812	222.988	222.987	231.078
Frais d'actes et de contentieux (614)	111.605	96.000	129.975	128.135	131.500
Frais de représentation et C.A. (615)	24.949	30.000	21.000	16.136	22.000
Frais de la régie de quartier (616)	18.150	18.150	18.150	18.150	18.150
Intérimaires (617)	162.255	0	160.000	148.151	70.000
Organes de gestion (618)	67.148	76.990	69.500	66.247	76.990
II.B. Services et biens divers	5.251.249	4.603.086	5.174.221	5.452.710	5.202.687
Rémunérations employés (6202)	1.752.826	1.757.000	1.734.220	1.724.507	1.841.745
Rémunérations ouvriers (6203)	402.510	438.650	442.005	428.226	452.800
Rémun. autres membres du pers. (6204)	0	0	0	0	0
Provision pour pécules de vacances (6209)	5.276	15.899	-10.188	981	47.375
ONSS Patronale (621)	576.684	618.755	615.200	601.094	648.461
Assurances personnel (622)	285.826	294.000	231.085	231.481	294.000
Autres frais (623)	49.784	58.000	46.130	42.805	60.000
II.C. Rémunérations	3.072.906	3.182.304	3.058.452	3.029.094	3.344.381
II.D. Amortissements	3.766.293	4.125.060	4.031.570	3.970.436	4.224.310
II.E. Réductions de valeur	110.043	0	0	-48.938	0
Dotation provisions	95.098	0	0	0,00	0
- Utilisation provisions	0	0	-275.100	-275.098	0
II.F. Provisions (635&636&637)	95.098	0	-275.100	-275.098	0
II.G. Autres charges d'exploitation	1.360.526	1.412.894	1.519.105	1.727.168	1.552.677
II.H.Charges d'exploitation non récurrentes	25.055	14.000	83.100	84.943	25.000
Total charges d'exploitation	13.681.170	13.337.344	13.591.348	13.940.315	14.349.055

REEL 2024

	2023 REEL	2024 BUDGET	2024 ESTIME	2024 REEL	2025 BUDGET
Intérêts s/cpte crt ord.(7510)	31.727	25.000	114.500	112.009	55.000
Intérêts s/cpte P.V.V.(7511 - 12)	348	0	0	0	0
Intérêts s/banques (7518 - 19)	2.960	0	0	0	0
Imputation subsides (753)	1.581.580	1.625.288	1.565.082	1.604.206	1.644.695
Autres produits financiers (756)	0	0	0	0	0
IV. Produits financiers	1.616.615	1.650.288	1.679.582	1.716.215	1.699.695
Charges des dettes SWL et SNL (6500)	1.422.488	1.392.450	1.353.316	1.359.319	1.262.106
Charge des dettes hors SWL (6502)	9.120	10.300	7.696	7.695	7.800
- Intérêts intercalaires (6503)	0	0	0	0	0
Autres charges financières (656)	2.456	2.500	2.500	2.649	2.500
V. Charges financières	1.434.064	1.405.250	1.363.512	1.369.664	1.272.406
IXbis. Transfert aux impôts différés					
IXbis. Prélèvements sur les impôts différés	87.795	84.660	90.610	91.479	95.910
X.a Impôt sur le résultat	6.467	25.000	35.000	24.677	40.000
X.b Régul. d'impôt sur le résultat					

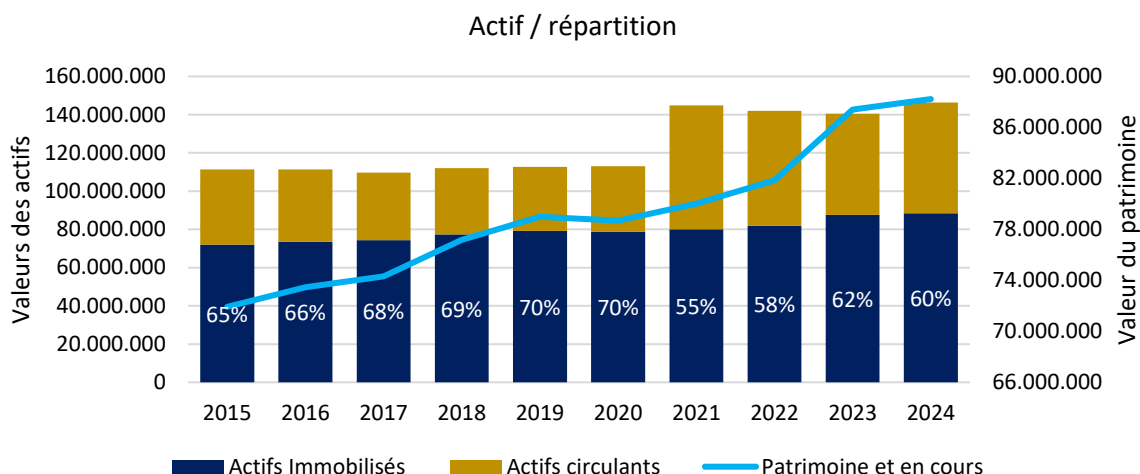
RAPPORT DE GESTION & ANALYSE DES RISQUES

BILAN & COMPTE DE RÉSULTAT AU 31.12.2024

Les comptes annuels clôturés au 31.12.2024 font état d'un total de bilan de 146.428.374€, contre 140.513.885€ au terme de 2023, soit une progression d'un peu plus de 4%. Rappelons qu'au terme des exercices 2022 et 2023, la société enregistrait un recul (-2.752.471€, soit -2% au terme de 2022 et -1.539.903€, soit un peu plus d'1% au terme de 2023).

L'actif

Le pourcentage d'immobilisations corporelles dans l'ensemble de l'actif est de 60% et en léger recul (contre 62% fin 2023) (situation normale étant donné l'activité immobilière de la société). Tant les actifs immobilisés (+1%) que les circulants (+ 9,50%) sont en progression.



Les actifs immobilisés

Les immobilisations corporelles s'établissent à 88.436.459€, soit une progression de 890.469€ (+1%). Nous constatons cependant, au niveau des terrains et constructions (comptes 22 du bilan), une nette évolution (+ 7.260.831€ ou + 9,41%) se justifiant essentiellement par le glissement des comptes d'en-cours (27) vers les comptes d'immobilisés (22) de plusieurs chantiers de travaux qui se sont achevés dans le courant 2024 :

	Acquisitions	Extournes (-)	Transferts (27)
<u>Acquisitions/Constructions</u>			
Dossier 123.674 (6 logements rue Bouteille / OLNE)			42.495€
<u>Rénovations</u>			
Dossiers 124.796 & 124.944 (PIVERT/CECO 88 FRM)			6.197.943€
Dossier 123.907 (Réno totale Mozin – solde honoraires R.D.)			1.525€
Dossier 125.406 (Embellissement Résistance / correction EQUI)	27.136€	-82.495€	
<u>Plan RENO 2020/2025</u>			
Dossier 125.544 41 Bellaire			2.208.522€
Dossier 125.545 53 Fraipont			2.528.455€
<u>Ventes</u>			
<u>Investissements divers</u>			
150 boilers électriques (178 extournes)	134.732€	-109.083€	
Chaudières (diverses adresses)	52.897€		
Équipement 2 logements de jours	5.330€		
Remplacement châssis	71.429€	-7.564€	
Total	291.524€	-199.142€	10.978.940€

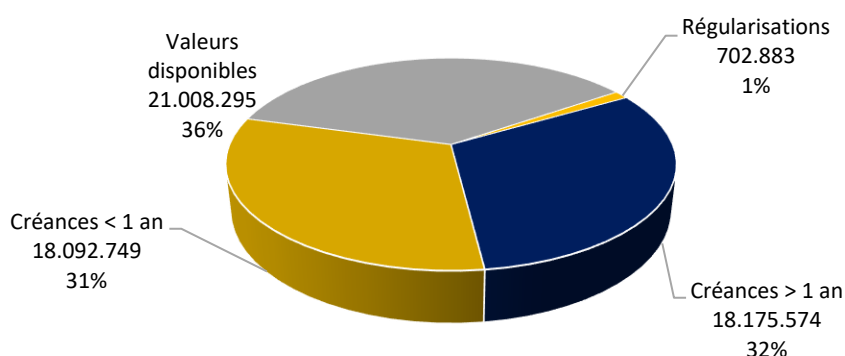
La dotation annuelle aux amortissements (mouvement qui enregistre une dépréciation de la valeur de nos actifs) entraîne une prise en charge de 3.909.990€ (dont 2.692.812€ pour les seuls logements sociaux). La sortie des amortissements relatifs aux désaffectations s'établit à 99.502€.

Au niveau des immobilisations en cours (comptes 27 du bilan), la dépréciation globale (-6.443.378€) se justifie comme suit :

	Acquisitions	Transferts en 22 (-)
<u>Acquisitions/Constructions</u>		
Dossier 123.674 (6 logements rue Bouteille / Olne)	42.495€	-42.495€
Dossier 125.976 (8 logements D& B Beyne-Heusay)	201.560€	
<u>Rénovations AXE 2 & plan RENO 2020/2024</u>		
Dossiers 124.796 & 124.944 (88 logements AXE 2/CECO)	171.162€	-6.197.943€
Dossier 125.544 (41 logements Bellaire RENO)	198.289€	-2.208.522€
Dossier 125.545 (53 logements Fraipont RENO)	1.366.212€	-2.528.455€
Dossier 125.546 (123 logements Fléron RENO)	2.137.842€	
Dossier 125.547 (86 logements B-H RENO)	30.602€	
Dossier 125.548 (97 logements VSC RENO)	117.882€	
Dossier 125.550 117 logements Retinne RENO)	44.838€	
Dossier 125.551 (100 logements Soumagne RENO)	95.753€	
Dossier 125.552 (50 logements Blegny RENO)	15.246€	
<u>Rénovations autres</u>		
Dossier 123.907 (Réno totale Mozin – solde honoraires R.D.)	1.525€	-1.525€
Dossier 124.620 (Siège social)	111.155€	
<u>Investissements divers</u>		
Néant		
Total	4.534.561€	-10.978.940€

Les actifs circulants

Le total de la rubrique évolue de 52.956.731€ à 57.979.501 (+ 5.022.770€ ou + 9,48%).



Les créances à plus d'un an s'élèvent à 18.175.574€ ; elles enregistrent une consolidation conséquente (+6.834.651€).

Pour rappel, ces créances sont essentiellement constituées des subsides à obtenir de la SWL. dans le cadre des programmes de construction (Ancrage communal) et rénovation (PEI, PIVERT, Axe 2, RENO).

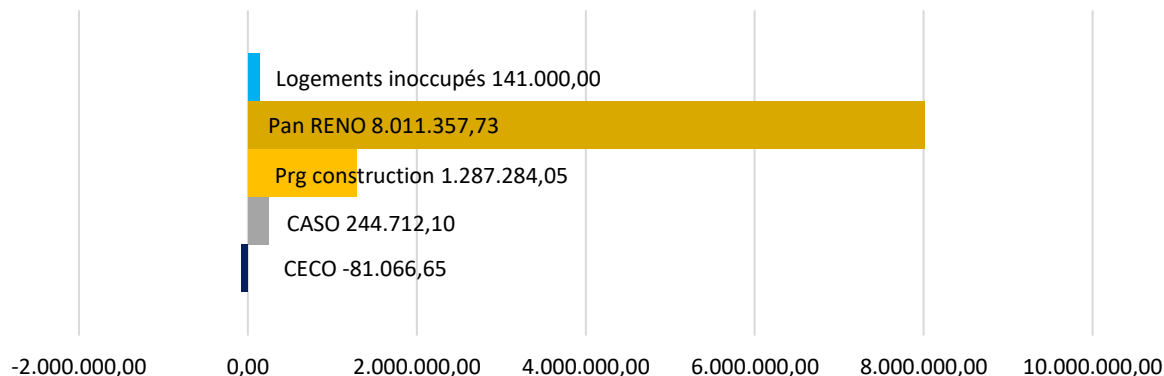
Leur évolution en 2024 est essentiellement imputable :

- **À la notification des subsides à recevoir dans le cadre :**
 - de la construction de 27 logements (en remplacement partiel des 36 logements perdus du quartier de la Fenderie) pour un total de 8.129.032€,
 - du programme RePower EU (612.000€) ;
- Aux reclassements à court-terme (-1.820.540€) ;
- À la libération d'une tranche de subside Plan RENO (-85.841€).

Les créances à un an au plus atteignent la somme de 18.092.749€ dont 130.679€ de créances locatives. Leur évolution entre 2023 et 2024 est peu significative (-457.642€, soit -2,47%) et principalement liée aux créances à court-terme (reclassement de la fraction échéant en 2025).

Notons qu'au niveau des créances locataires, l'Organe d'Administration a dû constater l'irrecouvrabilité de créances pour 160.307€ (contre 84.547€ en 2023). Elles étaient couvertes par des provisions pour 72.719€ ; l'impact global sur le résultat est donc de 89.157€. L'analyse détaillée du contentieux est abordée précédemment dans ce rapport (voir « Contentieux locatif » à partir de la page 21).

Notre trésorerie globale atteint 21.008.295€ mais elle est faussée par la réception de subsides à engager dans le cadre de programmes de construction/rénovation :



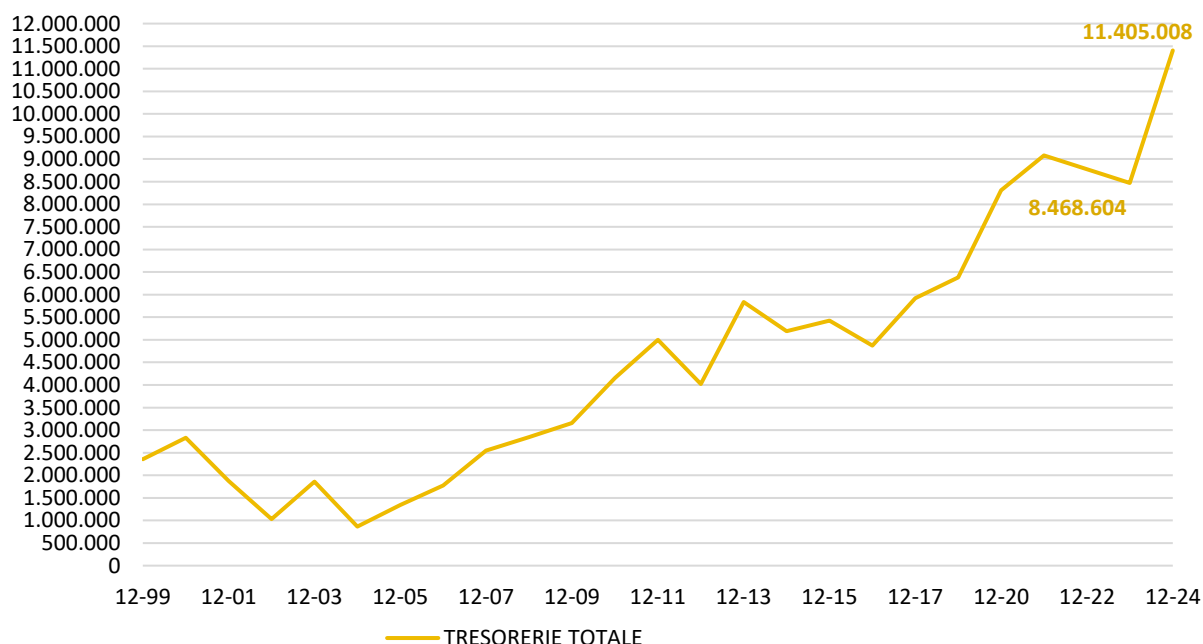
Nous comparerons donc les chiffres corrigés, soit 11.405.008€ (contre 8.468.604€ fin 2023), qui s'expliquent par :

- La clôture du compte courant Inondations C.C.G.I. dont le solde a été mis à notre disposition sur le C.C.O. pour de futurs investissements (+3.267.060€) ;
- Le cash-flow dégagé (résultat avant amortissement entre autres) ;
- Le respect de nos obligations en matière de remboursement d'annuités (SWL et ex-S.N.L.), du paiement du précompte immobilier 2024 et autres cotisations et allocations liées au secteur.

La trésorerie propre est composée :

- D'un compte courant (CCO) à la SWL (10.548.727€) ;
- D'un compte de plus-values dégagées sur les ventes de logements (PVV) à la SWL (200.683€) ;
- De comptes bancaires (652.453€) ;
- De la caisse (3.145€).

Soit le total de 11.405.008€ mentionné au paragraphe précédent.



Notons que pour 2024, les règles de détention de trésorerie propre ont été respectées à 100%. Le montant total à transférer pour l'année 2024 avait été calculé à 3.938.332€ :

<i>Annuité totale SWL</i>	2024	3.138.778,43 €
<i>Précompte immobilier</i>	2023	734.592,63 €
<i>Cotisation forfaitaire SWL</i>	2023	202.440,00 €
<i>Cotisation fonds de solidarité</i>	2023	130.140,00 €
<i>Allocation de solidarité</i>	2023	44.057,07 €
<i>Abattements enfants à charge</i>	2023	222.071,98 €
<i>Primes acquisition</i>	2023	1.490,00 €
<i>Adel</i>	2023	0,00 €
TOTAL A TRANSFERER FIN 2024		3.938.332 €

Avec un total transféré de 4.147.203€ au terme de l'année, les objectifs ont été largement atteints.

Les comptes de régularisation s'élèvent à 702.883€ et correspondent essentiellement :

- Aux majorations de remboursement des emprunts SWL pour 320.312€ ;
- Au rééchelonnement des intérêts de la dette ex-SNL pour 109.054€ ;
- A des charges à reporter sur 2025 pour 273.516€.

Le passif

Les capitaux propres

Les capitaux propres s'élèvent au terme de l'exercice à 83.218.304€ contre 75.659.440€, soit une majoration de 7.558.864€ (pratiquement +10%). Leur évolution est imputable :

- **Au résultat de l'exercice à affecter (+455.000€) ;**
- **Aux mouvements enregistrés dans les comptes de subsides :**
 - **Notification des subsides à recevoir dans le cadre du projet de construction de 27 logements et du programme RePower EU (+8.303.980€),**
 - **Amortissement 2024 des subsides en capital (-1.174.125€) ;**
- **Au prélèvement 2024 sur réserves immunisées (-25.992€).**

Le bénéfice à affecter de 455.000€ a été entièrement transféré aux réserves indisponibles qui atteignent 14.364.885€.

Les subsides SWL qui s'établissent à 67.498.391€ (60.368.535€ au terme de 2023) font partie des fonds propres.

Provisions et impôts différés

La société a décidé de ne pas constituer de provision pour gros entretiens et grosses réparations, mais de prendre ces charges en résultat au cours de l'exercice de leur survenance. Ces charges sont en effet souvent difficilement prévisibles à long terme. Par ailleurs, étant donné le nombre de logements détenus par la société, ces charges peuvent être considérées comme récurrentes et un lissage se fait donc automatiquement dans le temps, répondant ainsi au principe comptable de rapprochement des charges et des produits. Enfin, des budgets sont établis annuellement, reprenant notamment les travaux d'entretiens et de réparations à réaliser, en fonction notamment des besoins et des moyens financiers disponibles.

Le dossier litigieux qui nous oppose à la SA LAURENTY dans le cadre de la rénovation lourde de 42 logements à Romsée, bien que toujours en cours, a été clôturé sous l'aspect comptable par l'utilisation totale de la provision constituée (275.098€) et ce, en vue de couvrir les dépenses de réparations qui ont été avancées par notre société (315.602€ - société TYCHON). La dépense, bien qu'encodée dans un compte de sinistre, n'a pas été compensée au travers d'un versement d'une indemnité par l'assurance de la partie adverse ; elle a été assumée par notre société dans l'attente de l'issue judiciaire de l'action.

Les impôts différés atteignent 3.624.429€ contre 3.252.865€ fin 2023 et représentent la partie impôts des subsides et plus-values étalées dans le temps.

Dettes à plus d'un an

La variation de ce poste résulte des nouveaux emprunts SWL et de leur remboursement ; ils atteignent 49.269.849€, soit un recul de l'ordre de 6%, et ce, malgré la consolidation au 31.12.2024 des avances relatives aux dossiers suivants (début de remboursement en 2025) :

- Tranches PIVERT des deux chantiers de rénovation lourde 58 + 30 FRM (961.565€ subsidiés à concurrence de 75%) ;
- Plan d'embellissement Place de la Résistance à Fléron (128.232€ sur une avance totale consentie de 173.176€ après consommation d'un subside de 617,029€, abords compris) ;
- Plan RENO de 41 logements à Bellaire (240.048€ sur une avance totale consentie de 631.625€) ;
- Construction de 4 maisons et 16 appartements rues de la Ferme Juprelle et de la Moisson à Beyne-Heusay (solde de 477.581€).

L'évolution du solde restant dû au 31.12.2025 est quant à elle consécutive à la consolidation des prêts accordés dans le cadre de différents chantiers dans le courant de l'exercice 2024, notamment :

- Plan RENO de 41 logements à Bellaire (222.925€ sur un solde d'avance de 391.577€ à 0% + 44.603€ sous forme de prêt classique à un taux de 2,60%) ;
- Plan RENO de 53 logements rue de France à Fraipont (avance 25% plan RENO totalement consommée, soit 573.155€ + 44.533€ en prêt classique, au taux de 2,81%) ;
- Construction de 2 maisons et 4 appartements rue Bouteille à Olne (597.773€) ;
- Plan d'embellissement Place de la Résistance à Fléron (solde de 44.944€).

Le détail de l'endettement de notre société au 31.12.2024 (hors prêts subsidiés) se présente comme suit :

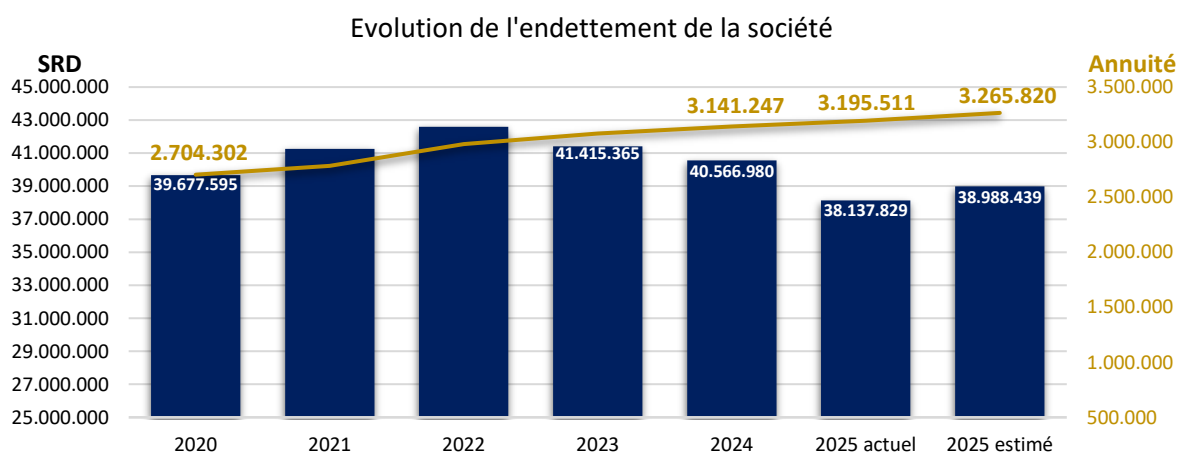
Solde restant dû (SRD) au 31.12.2024 (A)	51.770.188,48€
Annuité totale 2025 (B) = (C+D)	5.367.572,83€
Amortissement d'emprunt (capital) (C)	4.236.752,62€
Intérêts (D)	1.130.820,21€
SRD au 31/12/2025 (E) = (A-C)	47.533.435,86€
Prise en charge des majorations d'emprunts pour 2025	53.181,41€

Ces données ne reflètent donc pas l'endettement réel puisque certains amortissements en capital et certains intérêts nous sont automatiquement remboursés. Le détail de l'endettement réel se présente comme suit :

Solde restant dû (SRD) au 31.12.2024 (A)	40.566.979,88€
Annuité totale 2025 (B) = (C+D)	3.195.510,67€
Amortissement d'emprunt (capital) (C)	2.429.150,61€
Intérêts (D)	766.360,06€
SRD au 31.12.2025 (E) = (A-C)	38.137.829,27€
Prise en charge des majorations d'emprunts pour 2025	53.181,41€

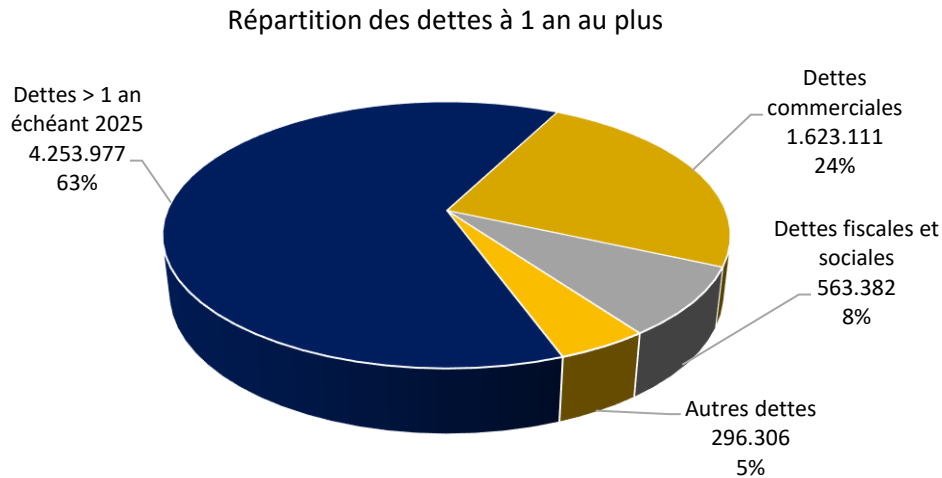
A ces montants, il convient d'ajouter un emprunt CRAC Belfius repris dans les autres emprunts au niveau du bilan :

Solde restant dû (SRD) au 31.12.2024 (A)	43.934,21€
Annuité totale 2025 (B) = (C+D)	5.417,76€
Amortissement d'emprunt (capital) (C)	4.286,24€
Intérêts variables (D)	1.131,52€
SRD au 31.12.2025 (E) = (A-C)	39.647,97€



Il est évident que la tendance à l'augmentation va se poursuivre, et même se durcir, dans les années à venir, en raison du plan RENO 2020/2025.

Dettes à un an au plus



Les dettes commerciales (1.623.111€) envers les fournisseurs sont en progression par rapport à la fin 2023 (1.468.810€). Pour rappel, ces dettes concernent pour près de 25% des chantiers de construction/rénovation (paiements décentralisés via la SWL) au terme de 2024.

Les dettes fiscales et sociales comprennent la provision pour le paiement des pécules de vacances 2025 pour les ouvriers et les employés, l'ONSS et le précompte professionnel relatifs au mois de décembre ainsi que la provision pour le bonus du Directeur-gérant.

Les autres dettes sont constituées principalement de 960 locataires en avance pour 231.915€, de 15.928€ de garanties locatives à rembourser aux locataires mais déjà reçues de la SWL, 45.828€ d'excédent de subsides réceptionnés dans le cadre des programmes d'ancrage ; le solde ne demande pas de commentaire particulier.

Les comptes de régularisation du passif sont composés de subsides relatifs :

- Au volet « Accompagnement Social » du plan RENO 2020/2025 (249.116€), son évolution étant consécutive à la correction de reclassements effectués pendant 3 exercices (interprétation erronée de la circulaire) ;
- A la remise en état locatif rapide de logements inoccupés (programme du Gouvernement wallon adopté le 19.04.2024), visant à réduire les vides locatifs, sous certaines conditions (141.000€) ;
- A la mise à disposition du solde de l'aide d'urgence, après clôture du C.C.G.I en vue de la concrétisation de projets d'investissements futurs.

LE COMPTE DE RÉSULTATS

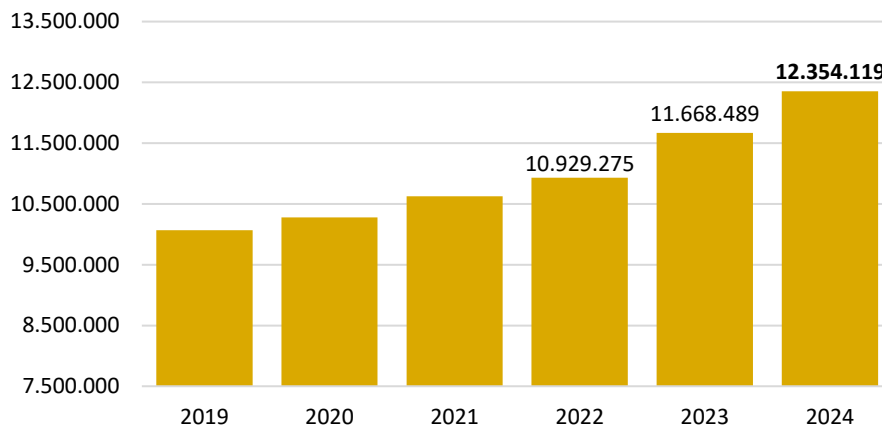
Ventes et prestations

Le chiffre d'affaires s'établit à 13.694.321€ (contre 12.951.140€ fin 2023), soit une progression de +5,74%.

Nous relevons les éléments suivants :

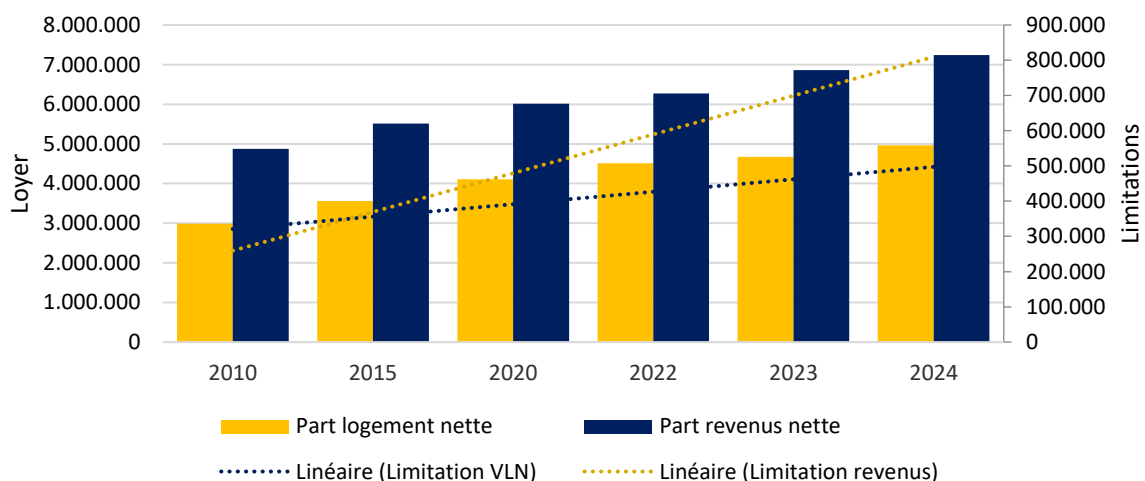
- Nos indices X1 et X2 ont été maintenus respectivement à 4,5 et 11,0 (idem depuis 2009) ;
- Les recettes locatives nettes (loyers nets) progressent de 5,88%.

Evolution des recettes locatives (loyers nets)



- Une augmentation de 450.318€ a été enregistrée dans la part revenus qui atteint 7.962.997€ au terme de 2024 ; en évolution nette, la différence se chiffre à 374.327€, la limitation à 20% des revenus s'établissant à 725.624€ (649.633€ en 2023) ;
- La part « logement » enregistre quant à elle une progression de 377.112€ pour s'établir à 5.710.600€. La perte de loyers due à la limitation « V.L.N. » (Valeur Locative Normale) s'élève à 470.501€ (contre 475.593€ en 2022).

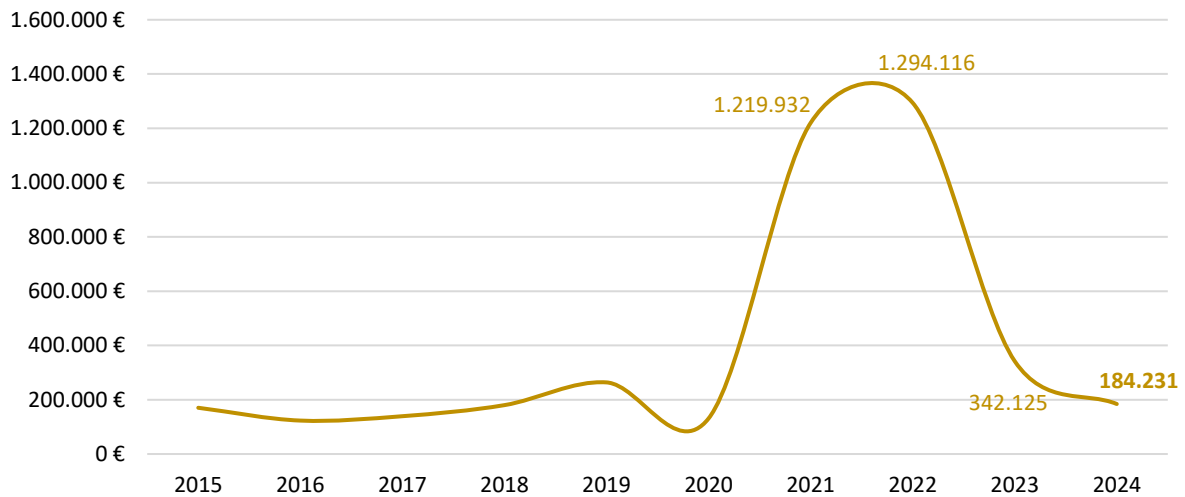
Evolution loyers / parts logement & revenus



- Le poids de l'inoccupation des logements sinistrés pour lesquels nous avons réceptionné un renon a été compensé via l'aide d'urgence jusqu'au 30.06.2024, date à laquelle elle s'est éteinte. Cette compensation se sera élevée à 86.745€ pour l'année écoulée et aura amorti la charge relative aux logements inoccupés à due concurrence (total de 146.647€ pour 2023) ;
- Le complément de loyer perçu dans le cadre des chambres excédentaires s'élève à 174.190€ (contre 168.905€ fin 2023) ;
- La perte due aux 177 logements inoccupés atteint 278.577€ (contre 186.484€ en 2023) ;

- Les 12 logements moyens de l'Avenue de la Coopération à Soumagne et les 6 logements Voie de l'Air Pur à Beaufays ont généré 112.400€ de loyers (très difficiles à relouer lors d'un départ) ;
- Les 6 logements à loyer d'équilibre de Vaux-sous-Chèvremont ainsi que les 3 logements rue de Magnée ont quant à eux généré 53.100€ de loyers ;
- Les autres produits d'exploitation s'élèvent à 184.231€ (contre 342.125€ fin 2023) et concernent principalement l'allocation de solidarité perçue pour 2024 (43.700€), les subsides spéciaux relatifs au référent social (81.133€) et les indemnités versées par notre assurance dans le cadre de sinistres (incendie : 50.724€ / personnel : 3.573€).

Autres produits d'exploitation

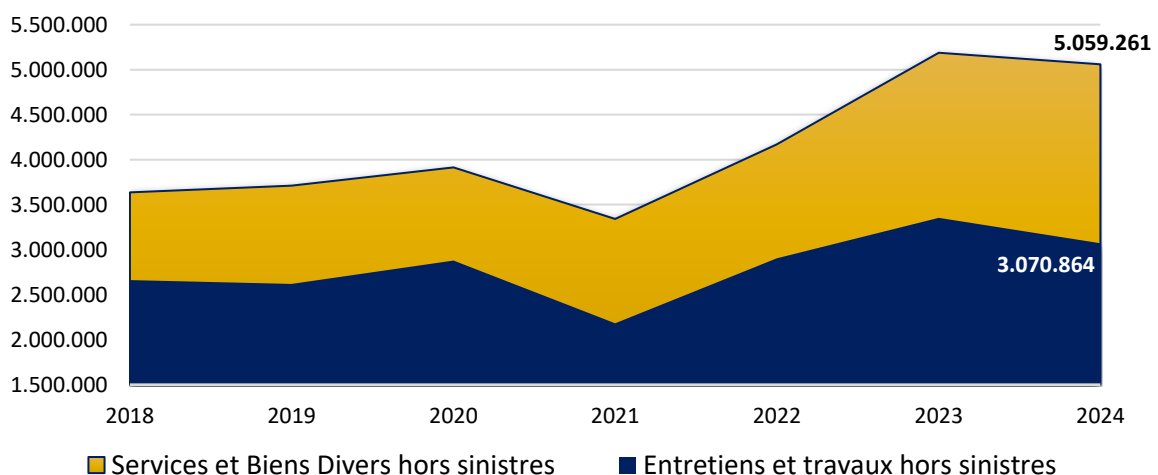


Coût des ventes et prestations

Services et biens divers

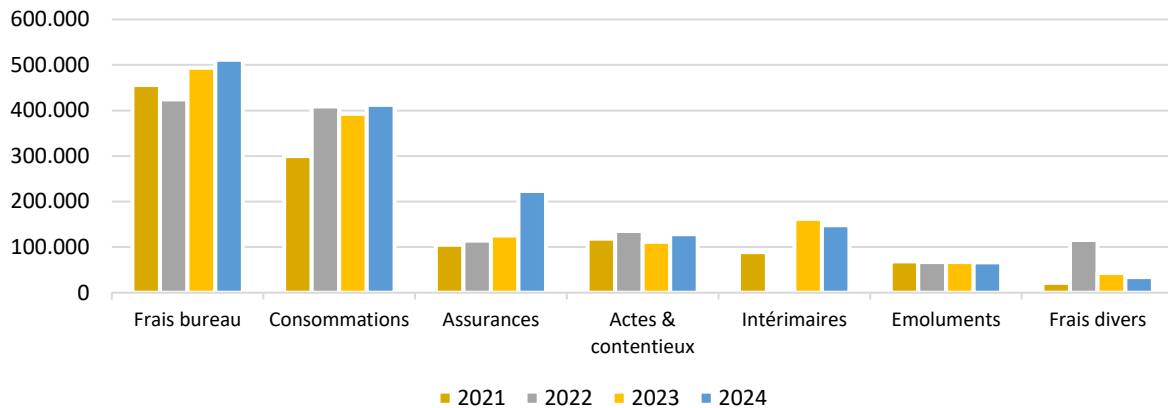
Les services et biens divers comprennent majoritairement les dépenses consenties dans le cadre des entretiens et réparations du patrimoine de notre société (3.493.855€, dont 3.070.864€ pour les seuls entretiens récurrents). Les entretiens et travaux (tous types) représentent 72% de la rubrique « Services et Biens Divers ».

Nous vous renvoyons au rapport technique pour les analyses détaillées.



Nous y retrouvons également les dépenses liées aux frais d'administration générale, consommations d'énergie, assurances hors personnel, frais d'actes et de contentieux, émoluments et autres frais divers.

Autres services et biens divers



- Les frais de bureau affichent un solde majoré de 3,5% par rapport à 2023 (essentiellement les frais de poste et de téléphonie) ;
- Les consommations à charge de la société enregistrent une indexation modérée (4,9%), malgré le poids de l'inoccupation (prise en charge des frais d'eau, gaz et électricité des logements vides). Pour 2024, ces frais s'élèvent à 62.188€ (contre 54.811€ en 2023) ;
- Les consommations à charge des locataires sont stables (304.283€ contre 301.953€ pour 2023) ;
- Le total des frais d'actes et de contentieux est en progression essentiellement en raison des honoraires versés à l'avocat dans le cadre de la gestion du contentieux ;
- La société a eu recours au travail intérimaire en 2024 pour 148.151€ en raison de :
 - Remplacements temporaires liés à des absences de longue durée,
 - Renforcement de deux services ;
- Les autres postes n'appellent pas de commentaire particulier ;
- Le poste « Gros entretiens » a disparu des comptes.

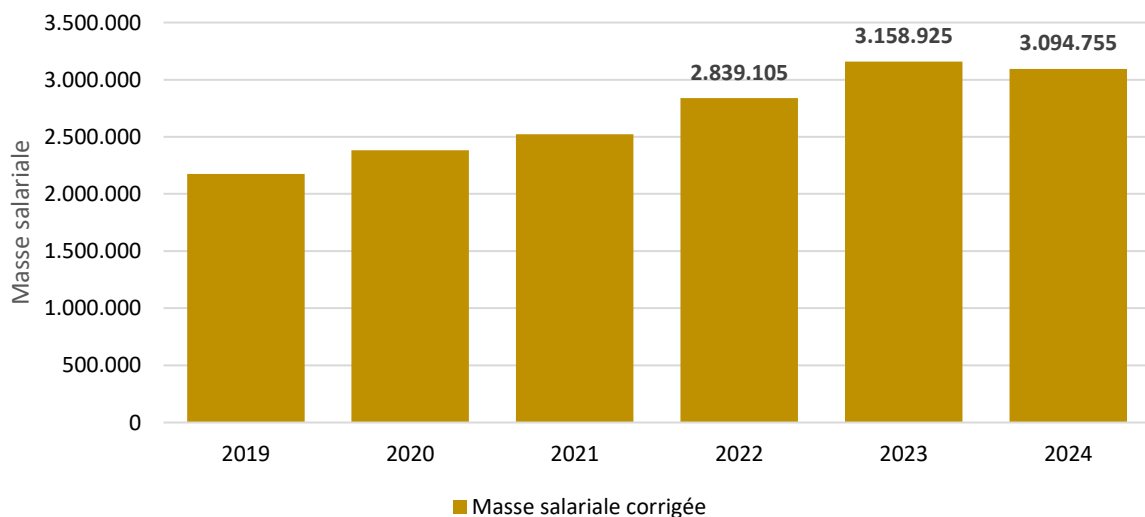
L'ensemble des charges récupérables auprès des locataires, en sus des consommations, est également incorporé dans ce poste et sera récupéré via le décompte annuel (137.805€).

Rémunérations et charges sociales

La masse salariale est en recul (de 3.072.906€ à 3.029.094€, soit -1,43%). Il convient d'adapter ce montant, tenant compte :

- De certains ajustements qui viennent gonfler le coût salarial ; les frais intérimaires sont conséquents au terme de 2024 (148.151€) ;
- D'autres ajustement à la baisse tels que les subsides réceptionnés (référént social, accompagnement social dans le cadre du plan RENO 2020/2025).

La masse salariale corrigée s'établit alors à 3.094.755€ contre 3.158.925€ (-2,03%).



- L'évolution de ce poste provient entre autres des éléments développés plus haut dans ce rapport (nous vous renvoyons à cet effet à « La gestion des Ressources Humaines » en page 45) ;
- Le coût de l'absentéisme a été chiffré à 86.074€ contre 109.134€ en 2023 (charges sociales comprises), et représente **2,84%** de la masse salariale (contre 3,55% en 2023) ;
- La rémunération du Directeur-gérant se réfère à l'échelle A2 de la grille barémique des rémunérations de la Région wallonne (administration). Le montant de sa rémunération annuelle est de 198.260,85€ brut (comprenant tous les avantages liés à la fonction) ;
- La masse salariale corrigée représente **21,86% du chiffre d'affaires** (23,73% en 2023) et 22,50% des charges d'exploitation, hors charges non récurrentes (22,50% en 2023).

Amortissements sur immobilisations

Les charges d'amortissement s'établissent à 3.970.436€ (3.766.293€ au terme de 2023).

La dotation aux amortissements des logements sociaux représente près de 70% de la charge totale.

S'agissant d'apprécier la perte de valeur d'un bien due à l'usure du temps ou l'obsolescence, il s'agit d'une charge non décaissée.

A ce montant, il faut ajouter les amortissements exceptionnels (voir ci-dessous) pour 17.145€.

Réductions de valeurs sur créances commerciales

L'analyse de cette rubrique figure dans la section du rapport consacrée à la gestion locative (évolution du contentieux).

Provisions pour risques et charges

Comme nous l'expliquons plus en avant dans ce rapport, les chantiers de gros entretiens ne sont plus prévus dans leur forme connue et disparaissent de nos résultats. La société a décidé de ne pas constituer de provision pour gros entretiens et grosses réparations, mais de prendre ces charges en résultat au cours de l'exercice de leur survenance. Ces charges sont en effet souvent difficilement prévisibles à long terme. Par ailleurs étant donné le nombre de logements détenus par la société, ces charges peuvent être considérées comme récurrentes et un lissage se fait donc automatiquement dans le temps, répondant ainsi au principe comptable de rapprochement des charges et des produits. Enfin, des budgets sont établis annuellement, reprenant notamment les travaux d'entretiens et de réparations à réaliser, en fonction notamment des besoins et des moyens financiers disponibles.

Autres charges d'exploitation

Elles atteignent 1.727.168€ et sont composées à pratiquement 70% du précompte immobilier (1.184.656€ contre 1.113.304€ en 2023).

La cotisation au fonds de solidarité atteint 141.757€ (soit 49€/logement).

Les moins-values sur créances commerciales (irrécouvrables) se chiffrent à 161.043€.

Les autres charges n'appellent pas de commentaire particulier.

Produits et charges non récurrents

Aucune vente de logement n'est intervenue en 2024.

Les diverses désaffectations (liées aux remplacements de 147 boilers, de menuiseries extérieures et de toiture) ont généré des amortissements non récurrents pour 17.145€.

Produits et charges financiers

Des intérêts créditeurs relatifs au compte courant ordinaire SWL	105.902€
Des intérêts créditeurs sur les comptes courants & PVV	6.107€
Subsides en capital et en intérêts (chantiers PEI & PiVert)	1.604.206€
<i>(une fraction de ce montant se retrouve dans les charges financières)</i>	

Les autres produits sont insignifiants.

Les charges financières, qui atteignent 1.369.664€, sont liées à 99,81% aux emprunts relatifs aux chantiers PEI, PiVert, aux rénovations et/ou aux constructions de logements.

Impôt sur le résultat

Des versements anticipés ont été effectués pour 35.000€.

L'impôt final relatif au bilan clôturé au 31.12.2024 a été estimé à 24.658€ ; un excédent d'impôts (solde à retoucher) a donc été comptabilisé dans un poste d'actif (autres créances – compte 412 du bilan).

La réforme fiscale du Gouvernement fédéral en matière de calcul des intérêts notionnels a provoqué leur disparition à partir de 2020.

Prélèvements sur réserves immunisées

91.479€ ont été comptabilisés en boni et sont issus des plus-values étalées dans le temps sur les ventes de logements et sur l'étalement dans le temps des subsides reçus dans le cadre des travaux PEI et Pivert et autres chantiers subsidiés en totalité ou partiellement.

AFFECTATION DU RÉSULTAT

Conformément aux dispositions légales et statutaires, le résultat à affecter de 455.000€ a été entièrement transféré à la réserve indisponible.

ANALYSE DES RISQUES

Analyse patrimoniale

L'âge moyen est de 53 ans et en augmentation constante car nous n'avons pas créé de nouvelles constructions, ni effectué de vente patrimoniale en 2024. Par contre, nous avons entamé la construction de 8 unités de logements sur le site de Juprelle (Beyne-Heusay). Au global, notre patrimoine, en 2025 comprendra 2.928 logements (hors vente potentielle et en ne prenant pas en compte les 36 logements de la Fenderie à Trooz qui seront transmis à la commune de Trooz).

Nous atteignons 27% de notre patrimoine rénové par une politique de subsidiation volontariste liée aux programmes PEI, PIVERT 1 et PIVERT 2 et AXE 2 impulsion. Les travaux de rénovation lourde de 88 logements à Fléron ont été finalisés dans le courant de cette année. En dehors du plan RENO 2020/2025, il reste donc 63% de notre patrimoine à rénover lourdement, déduction faite des nouvelles constructions réalisées entre 1998 et 2025, soit 244 unités en 26 ans. A ce moment, le patrimoine de la société compte ainsi 2.920 logements.

NB : à la fin du plan RENO 2020/2025, ce pourcentage passera de 27% à 50% (horizon 2028).

Au niveau des rénovations, nous avons finalisé TOUTES les études de faisabilité des 8 lignes programmes du plan RENO 2020/2025. Pour rappel, les objectifs de ce plan sont d'atteindre le degré « B » de la PEB avec un minimum de 832 logements (sur 6 de nos 7 communes) pour notre société tout en bénéficiant de 29.140.000€ de subsides (75% de l'investissement), complétés par un emprunt en 20 ans à taux 0. Finalement, le plan initial se fixe à 836 logements. Le total des investissements à ce moment est de 47.873.603€, soit 18.733.603€ à financer sur fonds propres via emprunts et CCO.

Sur cette base, nous avons réalisé un plan financier à 10 ans qui fut présenté à l'Organe d'Administration de mars 2022 et depuis présenté chaque année. D'emblée, nous avons constaté une dégénérescence de notre trésorerie très rapide avec un point de bascule en 2031 où nous serons en négatif sur notre CCO. L'Organe d'Administration a donc recommandé au Directeur-gérant de solliciter le cabinet du logement pour une révision de son plan RENO 2020/2025. Il s'agit ici d'un risque majeur qui, au-delà des incidences financières, met à mal rapidement la politique de gestion immobilière de la société en la privant à terme de ressources suffisantes, ne serait-ce que pour l'entretien des logements. Après notre interpellation du Gouvernement Wallon en 2023, nous avons pu bénéficier d'une réduction du nombre de logements à rénover en passant de 832 à 667 logements soit une réduction de 20% (nous pouvions aller jusqu'à -22%). Cette réduction de la voilure nous permettra de juguler l'explosion des prix (période 2022/2023) et des matières par rapport aux estimatifs de fin 2020.

Au-delà des contraintes temporelles (nous devons avoir envoyé toutes les lettres de commandes de nos 8 chantiers avant le 31.12.2025), c'est bien la capacité RH de la société qui va devoir couvrir les divers besoins de gestion de ces chantiers.

D'autre part, les programmes de constructions neuves génèrent toujours des pertes sensibles malgré la révision des AGW de financement en novembre 2021 et en juin 2022. Le ratio financier entre le prix de revient et le loyer

social pratiqué pour ces logements reste toujours défavorable. Malgré cette mise à niveau, nous pouvons toujours affirmer que ces nouveaux financements ne permettront pas de compenser l'application des normes Q-ZEN (Quasi Zero Energie) qui sont imposées depuis quelques années aux logements publics.

Par ailleurs, des facteurs aggravants et exogènes sont venus se greffer à cette problématique : la guerre en Ukraine en février 2022, l'inflation galopante à plus de 10% depuis mars 2022 et l'explosion des coûts des matières premières aboutissent à une explosion des coûts à la construction et à la rénovation. Ces évolutions font apparaître des surcoûts d'environ 45% qui ne sont pas couverts par l'augmentation des subsides et qui ont un effet direct sur la charge financière de la société pour ces opérations.

Nous serons, encore et toujours, confrontés à la même quadrature du cercle qui veut que nous poursuivions une approche dynamique et proactive en matière de création de logements sociaux durables, mais sans avoir les moyens de notre politique, du moins par rapport à un nécessaire équilibre entre investissement, rôle social, qualité de mise en œuvre, accompagnement social... et loyer. Dès lors, nous arrivons au bout de cette logique et la société devra rapidement, compte tenu de la concentration des programmes, faire des choix (immobiliers, financiers, sociaux, etc.) si elle veut maintenir son équilibre financier (voir infra).

En ce qui concerne la construction de nouveaux logements, une moyenne de mise en location de 10 unités par an depuis plus de 20 ans permet à la société de maîtriser son endettement global et ainsi préserver ses liquidités. Liquidités qui restent utilisées à un niveau d'investissements sur fonds propres conséquent en 2024.

En effet, **nous avons consommé 3.329.922€ sur le budget de 3.527.450€ soit 94,40%** contre 110,42% en 2023. Ce ratio atteint des niveaux acceptables et tend à atteindre les 100% de consommation budgétaire. Le mot d'ordre énoncé par le Directeur-gérant s'est traduit par une maîtrise budgétaire en disposant d'un monitoring complet, régulier tout au long de l'année.

Ces éléments mettent en évidence un autre ratio par rapport au chiffre d'affaires de la société : 3.329.922€ investis sur 13.694.321€ (CA), soit 24,31% contre 25,72% en 2023, 21,11% en 2021, 27,69% en 2020, 29,15% en 2019 et 27,53% en 2018 (pour rappel entre 30 et 32% de 2015 à 2017).

Lors des inondations de juillet 2021, 36 logements appartenant à la société ont été particulièrement sinistrés. Ils sont situés :

- Rue de la Fenderie 6 à 29 + 32 à 35 (28 maisons) à Trooz ;
- Rue de la Fenderie 30/1 à 4 + 31/01 à 4 (8 appartements) à Trooz.

La Région Wallonne a qualifié ce site en zone inondable rendant l'occupation de nos logements impossible. Le Gouvernement Wallon a donc ainsi décidé de nous octroyer un subside exceptionnel de 8.129.032€ pour reconstruire au moins 75% des logements perdus. Notre Organe d'Administration a ainsi avalisé le choix du site de Nessonvaux, notre terrain en bord de Vesdre où nous disposons déjà de 10 logements (Rue F. Roosevelt). Néanmoins, l'avenir du site de la Fenderie reste incertain et peut entraîner des conséquences financières significatives en termes de recettes locatives, amortissements exceptionnels, octroi et remboursement de crédits et de subsides. Nous avons ainsi bon espoir de transmettre ce patrimoine à la commune de Trooz.

Analyse financière

En 2024, la masse salariale est en recul (de 3.072.906€ à 3.029.094€, soit -1,43%). Il convient d'interpréter ce montant en tenant compte :

- De certains ajustements qui viennent gonfler le coût salarial ; les frais intérimaires sont conséquents au terme de 2024 (148.151€) ;
- D'autres ajustement à la baisse tels que les subsides réceptionnés (référént social, accompagnement social dans le cadre du plan RENO).

La masse salariale s'est contractée de 1,43% par rapport à l'année précédente. Les départs successifs et le non-remplacement temporaire sont les principales causes de cette situation.

La masse salariale représente une proportion de 21,86% (23,73% en 2023, 24,63% en 2022, 21,61% en 2021, 20,86% en 2020 et 19,95% en 2019) du chiffre d'affaires. Cet état de fait, nous le répétons, est le résultat des soubresauts liés à la vacation des personnes au sein de l'entreprise. Les recettes de la société ont augmenté avec une évolution de +5,88% entre 2023 et 2024 (+7% entre 2022 et 2023) et en plus décalées car nous prenons en compte les revenus des ménages (calcul du loyer) d'il y a 3 ans et nous ne bénéficions donc pas de l'indexation de ceux-ci immédiatement, ni même dans le courant de l'année concernée. Néanmoins, l'indexation des revenus de remplacement nous a permis de rectifier énormément de loyers. D'autre part, notre trésorerie mérite toutes nos attentions quant à son niveau et ses évolutions dans le temps. Le mode de financement des travaux de

construction neuve ou de rénovation est également un autre motif de risque majeur car, depuis de nombreuses années, nous constatons que ces opérations demeurent déficitaires par le simple impact des remboursements en intérêts et capital des prêts contractés au regard des recettes locatives générées. Le recours à des financements compensatoires rencontre certes une volonté régionale, mais ne permet pas d'établir un équilibre entre recettes et charges d'emprunts et ce, sans prendre en compte les investissements complémentaires nécessaires à la vie du logement (entre 50 et 60 ans). Nous nous inquiétons également de l'évolution du précompte immobilier qui dépasse 1.184.656€ (contre 1.113.304€ en 2023) par année rien que pour cette taxe (soit **9,6%** des recettes de la société !).

Au 31.12.2024, en vertu de l'adoption des nouveaux AGW de financement, nous pouvons affirmer avec certitude que malgré cette prise en compte des réalités au niveau des coûts par la réévaluation des montants subsidiés, nous ne pourrions couvrir le surinvestissement sur fonds propres de la société avec nos recettes actuelles, du moins au travers du ratio loyer social/loyer économique (voir Analyse patrimoniale).

D'autres facteurs exogènes interviennent également comme la flambée des prix de certaines matières premières, ou la concentration de la demande dépassant largement l'offre et aboutissant à l'explosion des prix à l'ouverture de soumission. Au global, pour construire ou rénover dans la période 2025/2030, nous pouvons affirmer que les coûts d'investissements seront majorés de plus de 45 à 65% par rapport aux années 2018/2019.

A cela s'ajoute la logique financière du plan RENO 2020/2025, qui va nécessairement rendre l'équation financière de la société beaucoup plus délicate que par le passé. Le fait d'assumer 18.733.603€ d'emprunts estimés pour une part (9.713.333€) sous la forme d'emprunts sur maximum 20 ans à taux 0 et, d'autre part, le solde de 11.672.430€ (montant actualisé en mars 2025) via le recours au prêt 20 ans au taux du marché (nous espérons 30 ans de remboursement grâce au nouvel AGW lié aux demandes d'avances à la SWL).

En somme, suite à l'achèvement de ce plan (que l'on peut estimer à l'horizon 2028), et sans modification des recettes qui demeurent stagnantes, nous devons encore assumer plus de 15 ans (remboursement en 20 ans pour 2 lignes programmes) et 27 ans (remboursement en 30 ans pour 6 lignes programmes) de remboursement au détriment du reste du patrimoine et de son nécessaire entretien, sans parler de notre incapacité probable à assurer de nouveaux investissements sur fonds propres. Du reste, cette démonstration théorique ne peut oublier les réalités évoquées précédemment quant à l'évolution des prix (+45% en plus des montants précités) qui engendrera de facto des surcharges en matière d'endettement de la société mais également des décaissements encore plus importants. Par ailleurs, notons un facteur aggravant : le préfinancement obligatoire des sociétés dans ces programmes à concurrence de 10% en finalisation de chantier, afin de nous contraindre à l'atteinte des objectifs PEB notamment. Notre trésorerie va s'en ressentir car, de nouveau, ces décaissements temporaires risquent de mettre à mal non seulement notre fonctionnement interne, mais également nos capacités de remboursement au travers des obligations mensuelles de détention de liquidités.

Enfin, comme nous le verrons dans le point suivant, la gestion locative et le calcul de loyer, s'ils marquent leurs présences dans les textes, risquent de ne faire apparaître que peu de perspectives favorables pour rééquilibrer le modèle socioéconomique auquel nous tenons.

Globalement, notre situation financière reste aggravée par les éléments suivants :

- La mise en place de politiques de construction durable et adaptée (majoration des investissements au profit de qualités thermiques supérieures des logements – logements durables, adaptés et/ou adaptables, impact financier des logements plus grands pour les PMR, soit 30% des programmations), normes Q-ZEN, obligation de recourir partiellement aux matériaux biosourcés, aussi bien envers les logements neufs que les logements existants ;
- La société ne peut maîtriser que partiellement sa politique patrimoniale, car les décisions d'extension de son patrimoine incombent au Gouvernement Wallon en matière de politique du logement, du moins en partie ;
- Les loyers ne parviennent pas à compenser le niveau d'investissement consenti, créant un déficit à long terme (pas de modification en vue du mode de calcul des loyers, pas de modification du plafond de 20% de loyer maximum des revenus du ménage) (Locataires limités à 20% et VLN. Ces limitations en 2024 nous font perdre 1.196.125€) ;
- Décalage entre les perceptions des recettes (prise en compte des revenus d'il y a 3 ans pour les locataires) et l'évolution des coûts immobiliers mais aussi de masse salariale qui se voit indexée régulièrement en fonction d'une inflation galopante ;
- La population locative se paupérise gravement (nouveaux locataires ayant des revenus inférieurs à ceux qu'ils remplacent) et la part « revenus » des locataires est inexorablement revue à la baisse, ce qui

engendrera à moyen terme des baisses de recettes locatives (a contrario des besoins en gestion administrative et technique de la société - frais fixes, personnel, génération de cash-flow, etc.) ;

- La nature des candidats-locataires (future population locative) engendre beaucoup de craintes d'une part au vu de leurs capacités financières très limitées (revenus de remplacement et plus du travail, augmentation sévère du nombre de candidats-locataires relevant de la catégorie ménage en état de précarité (+ de 82% d'inactifs dans nos ménages en 2024)) mais aussi vis-à-vis du manque grandissant de respect des logements (absence de responsabilisation individuelle et décharge vers la société).

Si le niveau d'endettement de la société peut être qualifié de raisonnable actuellement, nous constatons une lente dégénérescence alors que les emprunts plan RENO ne sont consolidés que sur les deux premières lignes programme pour un nombre de logements limité (41+53). La contraction d'emprunts complémentaires générant des déficits chroniques liés au décalage entre prix de revient et loyers publics. La charge d'amortissement de ces emprunts devra faire l'objet de soins attentifs en espérant notamment un allongement des durées d'emprunts au regard de l'évolution des taux d'intérêts.

Avec l'avènement du plan RENO 2020/2025, une gestion prudente de l'utilisation de notre trésorerie nous engage, depuis 2021, à maîtriser au maximum nos investissements sur fonds propres tout en serrant au plus près nos dépenses en matière d'entretiens récurrents.

Notons que l'Organe d'Administration a dû constater l'irrécouvrabilité de créances pour 160.307€ (contre 84.547€ en 2023) dont l'impact sur le résultat 2024 s'élève à 89.157€ après utilisation des réductions de valeurs comptabilisées fin 2023 (RDV).

- 231 locataires en place sont en retard de paiement pour 116.502€ ;
- 18 locataires partis depuis moins d'un an laissent des impayés pour 18.749€ ;
- 48 locataires partis depuis plus d'un an laissent des impayés pour 189.727€.

Le total des arriérés de loyer s'élève à 324.978€ (contre 378.581€ fin 2023) sur un total de chiffres d'affaires de 13.694.321€ ; ils ne représentent donc que 2,37% (contre 2,92% en 2023, 2,00% en 2022, 1,92% en 2021, 2,15% en 2020, 2,00% en 2019, 2,08% fin 2018, 1,91% fin 2017, 1,83% fin 2016, 2,00% fin 2015, 2,01% fin 2014, 2,38% fin 2013) ; soit un niveau revenant progressivement vers notre moyenne de 2%.

Les réductions de valeurs atteignent 263.754€ contre 312.692€ en 2023 (202.649€ en 2022, 189.131€ en 2021, 203.813€ en 2020, 182.333€ en 2019, 162.855€ en 2018, 158.048€ en 2017, 155.514€ en 2016, 158.631€ en 2015, 141.337€ en 2014 et 159.676€ en 2013).

Et en termes d'indicateurs de gestion SWL, nos créances nettes (après RDV - Réductions De Valeurs) représentent 0,45% de notre chiffre d'affaires (61.224€/13.694.321€) contre 0,51% en 2023, 0,32% en 2022, 0,30% en 2021, 0,52% en 2020, 0,82% en 2019, 0,58% en 2018, 0,44% en 2017, 0,36% en 2016, 0,48% en 2015 et 0,62% en 2014.

Gestion locative

Suite aux effets déjà constatés de l'Arrêté Gouvernemental wallon du 06.09.2007 et de ses arrêtés modificatifs, nous notons la prolongation des conséquences importantes sur notre population : une gestion difficile des candidats-locataires, une impression d'inutilité complète sur l'analyse des vrais cas sociaux, des ancrages locaux qui disparaissent au profit de l'objectivité des chances d'obtenir un logement.

De facto, nous constatons :

- Un taux de refus de plus de 28% contre 31% en 2023, 37% en 2022, 45% en 2021, 53% en 2020, 45% en 2019, 37% en 2018, 34% en 2017, 41% en 2016 et 46% en 2015 ;
- Un désengagement politique sur la gestion locative au niveau local ;
- L'augmentation des droits des candidats-locataires et candidats mutants (capacité de refus) ;
- L'inoccupation des logements à cause des refus multiples des candidats et la dégradation des logements suite aux états des lieux de sortie des locataires ;
- Une inoccupation de logements liée aux chantiers de rénovation lourde pour les logements de transit ;
- Augmentation sévère de la gestion locative par l'intermédiaire de nouveaux devoirs ;
- Une absence de capacité de recours de la SLSP au contraire de ses locataires ;
- De grandes difficultés de gestion car tous les actes posés doivent être consolidés au niveau légal ou juridique.

Dans le cadre de la politique du calcul des loyers, depuis 2009, nous n'avons pas modifié les taux X1 et X2 mais simplement appliqué, progressivement, les impacts sur loyers des rénovations lourdes liées au programme PEI et

aux PIVERT 1 et 2, axe 2 et maintenant plan RENO 2020/2025. Les différentiels sont, dans certains cas, tellement importants que l'Organe d'Administration a décidé d'étaler cette mesure sur 3 ou 5 ans en fonction des modifications de loyers envisagées. Les années suivantes verront également ce type de prise de position intervenir, car nous ne valorisons ces travaux qu'après 2 années succédant à la réception provisoire des travaux. Cette politique a été étendue à tous les programmes de rénovations lourdes entamés depuis.

D'autre part, la Valeur Locative Normale (VLN) qui plafonne les loyers, demeure génératrice de pertes locatives importantes qui sont difficilement maîtrisables tant que l'on ne s'attaque pas à une réforme complète du système de calcul de ces mêmes valeurs. Cette année, elle concerne un peu moins de ménages (395 contre 397 au terme de 2023). La perte de recettes y liée s'élève à 470.501€ pour 2024 (475.593€ à fin 2023 & 426.302€ en 2022).

Par contre, l'année 2024 voit la limitation des loyers à 20% des revenus du ménage augmenter et ce, sans raison particulière. Toutefois, il s'agit d'un facteur important, permanent dont nous devons tenir compte (paupérisation grandissante de notre population locative). **Cette statistique nous inquiète toujours car cette année, le nombre de ménages qui voient leur loyer plafonné à 20% des revenus de la famille s'établit à 35% de nos locataires, soit 959 ménages pour une perte de recettes de 725.624€ (649.633€ au terme de 2023). En 2005, ceux-ci représentaient 4%. En somme, près de 50% (contre 45% en 2023) de notre population est plafonnée sur une seule base : les revenus du ménage. Pratiquement la moitié de nos recettes sont donc biaisées par ces plafonds alors que le loyer moyen en 2024 s'établissait à 365,81€ par mois et par logement social occupé contre 341,70€ fin 2023** (315,03€ en 2022, 307,31€ en 2021, 301,88€ en 2020, 301,35€ en 2019, 297,20€ en 2018, 290,03€ en 2017, 285,29€ en 2016, 280,34 en 2015 et 276,56€ en 2014). La moyenne en Région wallonne était de 304,69€ en 2019 contre 296,23€ en 2018, 288,75€ en 2017, 282,91€ en 2016, 283,48€ en 2015 et 280,69€ en 2014.

D'un point de vue locatif, il demeure incompréhensible qu'un loyer « chaud » (corrigé en fonction des investissements énergétiques dans le logement) ne soit pas mis en place pour les locataires bénéficiant de logements rénovés lourdement et énergétiquement. Cela provoquera une discrimination entre habitants (logement identique rénové ou non) doublée d'une absence totale de retour sur investissement pour notre société. De plus, le mode de calcul du loyer, toujours d'application depuis 1999, ne correspond plus du tout à la réalité socio-économique que nous connaissons actuellement et qui risque de se dégrader lourdement dans les prochaines années (inflation très élevée depuis 2022).

Tout en respectant la modération des loyers perçus, il demeure essentiel de les calibrer suivant un nouveau mode de calcul relevant de facteurs diversifiés et objectifs afin de coller au marché mais aussi jouer mieux son rôle de modérateur dans une société en pleine explosion des coûts de toutes natures.

Gestion des ressources humaines

5 départs et 2 arrivées... Très clairement le management des ressources humaines a de nouveau souffert durant l'année 2024. Certes, nous avons maintenu le cap en matière d'efficience mais la gestion interne de la société a été perturbée par des vacances prévues ou subites. On ne parlera donc pas de risque à proprement parler mais bien d'une constante attention sur le cœur de notre entreprise : son personnel. En effet, cet outil fondamental nous permettra d'affronter, au travers de la gestion des ressources humaines, les défis précédemment cités.

Cette volatilité du personnel nous inquiète et nous essayons de trouver les sources des problèmes quand il y en a. Nous constatons, dans la jeune génération, une volonté de défis et de constante amélioration guidée par le besoin d'évoluer mais également de diversifier son expérience professionnelle. A ce titre, nous ne pouvons qu'essayer de motiver notre personnel au travers d'activités diverses, de l'identification aux valeurs de la société mais cela ne suffit pas toujours à maintenir un cadre stable en termes d'emploi et de structure. Complémentairement, nous constatons une difficulté grandissante à trouver du personnel travaillant suivant notre rythme interne, notre complémentarité naturelle, notre travail en équipe, etc. Nous en venons à remettre en cause les processus de recrutement externes qui nous prennent beaucoup de temps et nécessitent une grande implication qui n'est pas nécessairement couronnée de succès.

D'autre part, le management de la société a été soumis à une pression permanente liée aux multiples objectifs, la gestion des nouveaux venus, l'organisation des services, la gestion des individualités, la venue de l'audit SPW. Nul besoin de démontrer l'importance des ressources humaines pour notre société qui comporte peu de personnel pour assumer un patrimoine de 3.000 logements et 6.500 habitants. Nous œuvrons dès lors pour maximiser les formations, les communications transversales, les besoins collectifs, le bien-être au travail tout en s'assurant de l'efficacité de chacun.

Contraintes extérieures

La Déclaration de Politique Régionale (DPR) de l'été 2024 est très claire sur les intentions du Gouvernement Wallon pour les SLSP :

- Volonté de fusionner les tutelles de logements d'utilité publique ;
- Volonté de remettre les logements vides sur la marché acquisitif ou locatif ;
- Création d'une Agence du Logement regroupant la SWL, la SWCS, Le Fond du Logement, des familles nombreuses, le SPW Logement et le SPW Energie – Patrimoine. Cette fusion des tutelles permettrait d'augmenter l'offre de logement de qualité ;
- Développement de PPP avec mise à disposition de terrains publics aux opérateurs privés pour la création de logements publics et privés via des charges d'urbanisme. Diversification des types d'habitats souhaité : acquisitifs, habitats groupés, logements partagés, CLT, coopératives immobilières, etc.) ;
- Rationalisation absolument nécessaire de l'ensemble des acteurs de terrain car trop de dispersion des moyens humains et budgétaires, couverture territoriale différenciée, plusieurs acteurs faisant la même chose sur le même territoire, etc. ;
- Création de guichet unique permettant de bénéficier des services d'une SLSP, d'une AIS, d'une APL, d'un guichet énergie, ou d'un organisme social décentralisé, etc. En somme : un pôle logement local ;
- Volonté d'intensifier le rythme des travaux de rénovation des logements wallons (privés et publics) ;
- Suppression du logement social à vie par une implication plus importante de la responsabilité des locataires (entretiens, paiements). Une vérification accrue des conditions patrimoniales sera également envisagée ;
- Révision programmée des attributions de logements sociaux (révision des critères, non recevabilité d'une candidature après un refus ou un délai) ;
- Un droit de tirage sera accessible pour les travaux d'amélioration énergétique aux SLSP performantes dans leur programme de rénovation ;
- Le calcul du loyer social sera réformé pour mieux tenir compte des améliorations thermiques apportées dans les logements. Le plafonnement à 20% des revenus du ménage comme plafond de loyer sera réévalué afin d'améliorer le rapport entre coûts de revient et de maintien du parc locatif et loyer ;
- Le Gouvernement Wallon instaurera un droit de tirage pour la construction et l'achat clef-sur-porte auprès d'acteurs privés ;
- Implémentation d'un logement social rotatif (plus de chambre excédentaire, mutations obligatoires endéans l'année, accès aux logements par des populations émanant du monde du travail, favoriser l'acquisition du logement par le locataire occupant) ;
- Le Gouvernement Wallon veillera à réserver une part du parc aux travailleurs qui ont des revenus limités ;
- Réforme de l'arrêté de salubrité de 2007 en l'uniformisant et en intégrant les performances énergétiques.

AUTRES MENTIONS PRÉVUES PAR LE CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

- Aucun événement important n'est survenu après la clôture de l'exercice 2024 ;
- Nous n'avons pas connaissance de circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société, qui nécessiteraient une indication dans le présent rapport de gestion ;
- Nous n'avons pas d'activités en matière de recherche et de développement ;
- Notre société ne dispose pas de succursales ;
- Notre bilan ne laisse pas apparaître une perte reportée et le compte de résultats ne fait pas apparaître une perte de l'exercice pendant deux exercices successifs, il n'est donc pas nécessaire de justifier des règles de continuité dans le présent rapport de gestion ;
- Aucune autre information ne doit être mentionnée dans le présent rapport de gestion en vertu du Code des Sociétés ;
- Notre société n'utilise pas d'instrument financier ;
- Ce rapport de gestion faisant partie d'une brochure annuelle, seule la partie reprise au point « Financier » a fait l'objet d'un contrôle de la part du Commissaire-réviseur.

AFFIRMATION DE LA DIRECTION



CDP NICOLET & C° SRL
Commissaire
Représentée par M. Jean Nicolet
Réviseur d'entreprises

Fléron, le vendredi 16 mai 2025

V/Réf:

ENVOI ORDINAIRE

N/Réf: C/Fin/250516/KCo/Affirmation

Ce courrier comprend 5 page(s) dont 1 annexe(s)

Mail : ***

Courrier traité par :

COUROTCHKINE Katia - 04 358 40 21, info@foyerdefleron.be

Objet : Lettre d'affirmation

Monsieur le Commissaire,

Cette lettre d'affirmation s'inscrit dans le cadre de votre audit des comptes annuels de la société à responsabilité limitée LE FOYER DE LA RÉGION DE FLÉRON afférents à l'exercice clos le 31 décembre 2024 dont le but est d'exprimer une opinion selon laquelle les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière de la société au 31 décembre 2024 et de ses résultats pour l'exercice de 12 mois clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique. Ces comptes annuels font apparaître à cette date un total de bilan de 146.428.374 €, et un bénéfice de l'exercice (case 9904) de 429.009 €.

Certaines déclarations incluses dans cette lettre sont limitées aux éléments considérés comme significatifs. Un élément est considéré comme significatif s'il implique une omission ou une erreur, qui, individuellement ou collectivement, peut influencer les décisions économiques prises par les utilisateurs sur la base de ces comptes annuels. Le caractère significatif est fonction de la nature et/ou de la taille de l'omission ou de l'erreur considérée dans son contexte particulier. La taille ou la nature de l'erreur ou omission, ou une combinaison des deux, peuvent être déterminantes.

Nous reconnaissons notre responsabilité, telle que précisée dans la lettre de mission datée du 30 septembre 2022 et en vertu de la loi, en matière de préparation et présentation fidèle des comptes annuels conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Cette responsabilité comprend la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne relatif à l'établissement des comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci résultent de fraudes ou d'erreurs. Il est de notre responsabilité également de vous donner accès à toute l'information que nous savons utile à la préparation des comptes annuels (comme les livres comptables, toute la documentation y afférent et autres documents), à toute information additionnelle que vous pourriez demander pour l'accomplissement de votre mission ainsi que l'accès non limité à toute personne au sein de la société de laquelle vous estimiez nécessaire d'obtenir des informations.

En conséquence, au mieux de notre connaissance et de notre bonne foi, après avoir procédé aux recherches nécessaires à notre bonne information, nous vous confirmons, les informations et affirmations qui vous ont été fournies dans le cadre de votre mission.

Comptes annuels

Toutes les transactions ont été correctement enregistrées dans la comptabilité, sont reflétées dans les comptes annuels et, le cas échéant, ont fait l'objet d'une information appropriée fournie dans les comptes annuels. Nous avons enregistré ou, le cas échéant, décrit de manière appropriée tous les passifs, réels ou potentiels, et des informations ont été fournies les concernant en conformité avec le référentiel comptable applicable en Belgique.

Rue François Lapierre, 18
 4620 Fléron
 T: +32 (0)4 358 40 21
 F: +32 (0)4 355 06 49

www.foyerdefleron.be
info@foyerdefleron.be
 NE : BE 0403 886 026
 IBAN : BE86 0910 0166 0850

Société de Logement de Service
 Public ayant la forme d'une SRL
 régie par le Code Wallon de
 l'Habitation Durable

Page 1 sur 5



Nous avons mentionné dans l'annexe aux comptes annuels toutes les garanties données par la société à des tiers. Plus spécifiquement, les litiges et réclamations actuels ou possibles, les engagements financiers significatifs (p.ex. ceux liés à l'utilisation d'instruments financiers) et tous les engagements non repris dans le bilan vous ont été communiqués et sont correctement enregistrés et/ou décrits dans les comptes annuels conformément au référentiel comptable précité.

Nous vous avons communiqué tous les projets ou intentions susceptibles d'altérer de manière significative la valeur comptable des actifs et des passifs ou leur classification. Le cas échéant, des informations y relatives ont été fournies dans les comptes annuels en conformité avec le référentiel comptable applicable en Belgique.

Les hypothèses majeures que nous avons retenues pour aboutir aux estimations comptables sont raisonnables.

La société dispose d'un titre valable pour tous ses actifs repris dans les comptes annuels et des informations ont été fournies sur les sûretés réelles ou autres, données ou reçues, en conformité avec le référentiel comptable applicable en Belgique.

Nous vous avons donné accès à toutes les informations dont nous avons connaissance et qui ont trait à l'établissement des comptes annuels, entre autres à l'ensemble de la comptabilité, tous les livres comptables, toute la documentation y afférente et tous les procès-verbaux des assemblées générales d'actionnaires et des réunions des organes d'administration, de direction et de supervision et toute information pertinente à votre contrôle.

Il n'y a pas eu d'événements ou questions qui, selon le référentiel comptable applicable en Belgique, nécessiteraient une correction des chiffres correspondants.

Nous sommes d'avis que l'incidence d'anomalies non-corrigées sur les comptes annuels, prises individuellement ou en cumulé, n'est pas significative. Une liste d'anomalies non-corrigées est annexée à cette lettre (cf. annexe 1).

Risque de fraude et dispositif de contrôle interne

Nous reconnaissons notre responsabilité dans la conception, la mise en place et le suivi d'un contrôle interne pour empêcher et détecter toute fraude. Des contrôles destinés à prévenir et détecter les erreurs et les fraudes ont été conçus et mis en œuvre dans la société. Nous vous avons fait part de notre appréciation sur le risque que les comptes annuels puissent comporter des anomalies significatives résultant de fraudes.

Nous n'avons pas connaissance :

- a) De fraudes avérées ou suspectées, impliquant la direction, les employés ayant un rôle clé dans le dispositif de contrôle interne ou d'autres personnes et qui seraient susceptibles d'entraîner des anomalies significatives dans les comptes annuels ;
- b) D'allégations de fraudes susceptibles d'avoir une incidence significative sur les comptes annuels.

Événements post-clôture

A ce jour, nous n'avons connaissance d'aucun événement, autre que ceux déjà pris en compte, survenu depuis la date de clôture de l'exercice et qui nécessiterait un traitement comptable ou une mention dans l'annexe et/ou dans le rapport de gestion.

Continuité d'exploitation

Nous estimons que l'application du principe comptable de continuité d'exploitation est justifiée.

Application correcte des lois et règlements

Nous avons appliqué, au mieux de notre connaissance, les textes légaux et réglementaires. Nous vous avons communiqué tous les cas de non-respect, avérés ou suspectés, de textes législatifs et réglementaires et dont l'effet aurait dû être pris en compte dans l'établissement des comptes annuels.

Rue François Lapierre, 18
4620 Fléron
T: +32 (0)4 358 40 21
F: +32 (0)4 355 06 49

www.foyerdefleron.be
info@foyerdefleron.be
NE : BE 0403 886 026
IBAN : BE86 0910 0166 0850

Société de Logement de Service
Public ayant la forme d'une SRL
régie par le Code Wallon de
l'Habitation Durable

Page 2 sur 5



Informations sur les parties liées

Nous confirmons l'exhaustivité des informations fournies concernant l'identification des parties liées à la société, telles que définies par le référentiel comptable applicable en Belgique. Conformément au référentiel précité, les relations et les transactions avec ces parties liées ont été correctement enregistrées et les informations y relatives, fournies dans l'annexe des comptes annuels.

Blanchiment de capitaux

Nous n'avons pas connaissance d'infractions à la législation relative au blanchiment de capitaux (loi du 18 septembre 2017 relative à la prévention du blanchiment de capitaux et du financement du terrorisme et à la limitation de l'utilisation des espèces).

De bonne foi et à notre meilleure connaissance, nous confirmons que pour l'exercice clôturé le 31 décembre 2023 et jusqu'à la date de la présente lettre :

- a. Toutes les transactions intervenues durant l'exercice sous revue sont de nature commerciale normale, fiables et cohérentes avec l'objet social de l'association, tel que défini dans les statuts et sont proprement fondés ;
- b. Il n'y a eu aucune transaction portant sur des biens immobiliers impliquant un paiement en espèce effectué ou reçu ;
- c. Il n'y a eu aucune transaction portant sur des biens mobiliers, sur des prestations de services ou des opérations fractionnées qui apparaissent liées entre elles, d'un montant égal ou supérieur à 3.000 EUR, qui a été payé ou reçu en espèces ; il n'y a eu aucune transaction de transit de fonds de tiers par les comptes de l'association ;
- d. Il n'y a eu aucune transaction avec des entités et/ou personnes enregistrées dans des pays qualifiés de non coopératifs par le Groupe d'action financière (GAFI) ou l'Organisation de Coopération et de Développement Economiques (OCDE) ou l'Union Européenne (UE) ou le Collège de Supervision des Réviseurs d'entreprises (CSR, voir notamment la Circulaire 2018/01) ;
- e. Nous n'avons ni consenti ni reçu des participations, des souscriptions à des augmentations de capital ni des prêts en provenance ou en faveur d'entités et/ou des personnes enregistrées dans des pays qualifiés par l'administration fiscale comme d'autres paradis fiscaux/centres offshore ;
- f. Il n'y a eu aucune infraction commise ou soupçons d'infraction commise ayant les caractéristiques décrites à l'article 505 du Code pénal belge, telles que l'abus de biens sociaux, l'escroquerie, la fraude fiscale grave organisée, ou non, ou la corruption.

Conflits d'intérêts

Toute information relative à des cas de conflits d'intérêts, tels que définis dans le Code des sociétés et des Associations (ou dans des lois et réglementations y relatives) vous a été communiquée.

Rapport de gestion

Le rapport de gestion sur les comptes annuels contient les informations requises par l'article 3:6 du Code des sociétés et des Associations, y compris la description requise des risques et incertitudes principaux auxquels la société est confrontée, l'évolution prévisible de celle-ci ou les circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur son développement futur, et, le cas échéant, la justification de l'application des évaluations comptables en régime de continuité.

Documents à déposer en vertu de l'article 3:12, §1, 5°, 7° et 8° du Code des Sociétés et des Associations

Lorsqu'ils doivent être remplis en application de la loi, nous reconnaissons notre responsabilité, en matière de préparation et de publication :

- Du bilan social requis par l'article 3:12, §1, 8° du Code des sociétés et des Associations ;

Rue François Lapierre, 18
4620 Fléron
T: +32 (0)4 358 40 21
F: +32 (0)4 355 06 49

www.foyerdefleron.be
info@foyerdefleron.be
NE : BE 0403 886 026
IBAN : BE86 0910 0166 0850

Société de Logement de Service
Public ayant la forme d'une SRL
régie par le Code Wallon de
l'Habitation Durable

Page 3 sur 5



- Du document indiquant les informations suivantes, sauf si celles-ci sont déjà fournies de façon distincte dans les comptes annuels :
 - a) le montant, à la date de clôture de ceux-ci, des dettes ou de la partie des dettes garanties par les pouvoirs publics belges ;
 - b) le montant, à cette même date, des dettes exigibles, que des délais de paiement aient ou non été obtenus, envers des administrations fiscales et envers l'Office national de sécurité sociale ;
 - c) le montant afférent à l'exercice clôturé, des subsides en capitaux ou en intérêts payés ou alloués par des pouvoirs ou institutions publics ;
- de la liste des entreprises dans lesquelles la société détient une participation ;

Nous vous confirmons également que nous vous avons transmis la version définitive de ces documents.

En outre, nous vous confirmons que les documents à déposer conformément à l'article 3:12, §1, 5°, 7° et 8° du Code des sociétés et des associations reprennent, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, les informations requises par ce Code.

Chiffres correspondants

Nous n'avons pas connaissance d'une quelconque modification des chiffres correspondants relatifs à l'exercice précédent, nécessaire dans le contexte de la comparaison avec les montants relatifs à l'exercice contrôlé, et aucune information en annexe n'est requise, conformément à l'article 3:59, alinéa 2, de l'arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des Sociétés et des Associations.

Le Directeur-gérant,

Michel Deffet

Le Président,

Marc Cappa

Rue François Lapierre, 18
4620 Fléron
T: +32 (0)4 358 40 21
F: +32 (0)4 355 06 49

www.foyerdefleron.be
info@foyerdefleron.be
NE : BE 0403 886 026
IBAN : BE86 0910 0166 0850

Société de Logement de Service
Public ayant la forme d'une SRL
régie par le Code Wallon de
l'Habitation Durable

Page 4 sur 5



Annexe à la lettre d'affirmation relative à l'exercice clos le 31 décembre 2024

Liste d'anomalies non-corrigées :

- Néant

Le Directeur-gérant,

Michel Deffet

Rue François Lapierre, 18
4620 Fléron
T: +32 (0)4 358 40 21
F: +32 (0)4 355 06 49

www.foyerdefleron.be
info@foyerdefleron.be
NE : BE 0403 886 026
IBAN : BE86 0910 0166 0850

Société de Logement de Service
Public ayant la forme d'une SRL
régie par le Code Wallon de
l'Habitation Durable

Page 5 sur 5

RAPPORT DU RÉVISEUR



RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ À RESPONSABILITÉ LIMITÉE LE FOYER DE LA RÉGION DE FLÉRON POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2024

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de votre société, nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur l'audit des comptes annuels ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 23 juin 2022, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2024. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la Société durant six exercices consécutifs.

RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2024, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 146.428.374 € et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice (code 9904) de 429.009 €.

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

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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



Paragraphes d'observation

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur l'annexe C-app 6.20 des comptes annuels qui fait état des effets potentiels des inondations de juillet 2021 sur 36 logements appartenant à la société et situés dans la commune de Trooz dans une zone qui pourrait être qualifiée d'inondable, conformément à une étude diligentée par la Région Wallonne. L'organe d'administration y mentionne notamment les incertitudes significatives quant aux conséquences financières et comptables en termes de recettes locatives, amortissements exceptionnels, octroi et remboursement de crédits et de subsides qui pourraient en résulter pour la société.

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

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

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

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

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



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

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations fournies les concernant 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 en 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, §1^{er}, 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 notre mission.



Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et notre cabinet de révision et notre réseau sont restés indépendants vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

Autres mentions

Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés et des Associations à l'exception du non-respect des dispositions légales relatives au délai de dépôt des comptes annuels à la BNB concernant l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Herstal, le 2 juin 2025

Le commissaire

Jean
Nicolet
(Signature)

Digitally signed by
Jean Nicolet
(Signature)
Date: 2025.06.02
09:49:36 +02'00'

CdP Nicolet & C° SRL
Représentée par
Jean NICOLET
Réviseur d'entreprises

CONCLUSION

Les années passent et se ressemblent parfois. 2024 ne sort pas des troubles déjà constatés durant l'année 2023 et ce fut particulièrement le cas en matière de ressources humaines où le personnel fut mis à rude épreuve pour compenser notamment certains départs inopinés.

Indépendamment de cet aspect particulier, la rigueur de gestion en matière de dépenses a pris un autre visage sous l'implémentation progressive de la comptabilité analytique d'une part et du contrôle des entretiens/investissements sur fonds propres d'autre part.

Comme décrit dans l'analyse de risques contenue dans le présent rapport de gestion, les facteurs exogènes pouvant influencer sur l'avenir de la société sont dès à présent contenus dans la Déclaration de Politique Régionale (DPR) édictée au mois de juillet 2024. Nous vous invitons d'ailleurs à vous rendre à la page 134 pour y découvrir une série de mesures résumées par nos soins et qui impacteront à coup sûr notre avenir proche.

On y parle de rationalisation des outils, de fusions des tutelles, de définition d'un pôle logement regroupant en un lieu diverses propositions de logements et pas seulement sociaux, de réforme des attributions, de réforme du calcul de loyer, de réforme des régimes de baux locatifs, etc. Assurément, notre société sera donc amenée dans les prochaines années, à se positionner adéquatement afin de trouver le meilleur vecteur de fonctionnement en s'appuyant sur son expérience mais également en ouvrant d'autres partenariats forts au bénéfice d'un guichet unique. Celui-ci représentera pour le citoyen une porte d'entrée globale à une solution de logement au sens généraliste du terme.

L'abandon de la transformation du siège social de la société au profit d'une construction neuve apparaît comme une véritable opportunité à ne pas manquer. En somme, nous avons proposé à notre tutelle de déjà envisager l'intégration d'autres services, de manière temporaire, au sein de notre société. A ce titre, en août 2024, l'Organe d'Administration a posé un geste fort en envoyant à la Société Wallonne du Logement un dossier complet intégrant ces possibilités. Nous demandons d'ailleurs que soit subsidié cet investissement complémentaire. La proactivité dont nous avons fait preuve, un mois après la prise de connaissance de la DPR prouve dès à présent notre souplesse et notre agilité à nous adapter à des contextes variables. Dans les faits, un changement de paradigme dans les prochaines années nous apparaît clairement. Dès lors, se doter d'un outil performant et adapté, un nouveau siège social répondant aux orientations précitées en anticipant la rationalisation de notre secteur d'activités nous conduit à mettre en œuvre une projection de notre société sur le long terme.

Gageons toutefois que notre volonté d'évoluer sera audible auprès de nos dirigeants car nous avons besoin d'un financement préalable pour concrétiser ce projet d'ampleur.

Je remercie l'ensemble des membres du personnel de la société pour leur collaboration et l'efficacité dont ils ont fait preuve dans la rédaction conjointe de ce rapport. Le soutien et la confiance des organes de gestion de la société furent également appréciés à leur juste valeur.

Michel Deffet, Directeur-gérant, le 14.05.2025