

RAPPORT D'ACTIVITÉS 2022

RESPECTONS L'HABITATION

WWW.CENTRHABITAT.BE

Table des matières

P06 Préambule

P07 I Edito

P08 La société

P09 I Présentation de la société

P09 >> Qui sommes-nous ?

P09 >> Nos missions

P10 >> Actionnariat

P11 2 Les organes de gestion

P11 > Conseil d'administration

P12 >> Comité de gestion

P12 >> Comité d'attribution

P12 >> Le commissaire de la SWL

P13 3 Le patrimoine

P13 >> Type de location

P13 >> Ventilation par entité

P14 >> Garages en batterie

P14 >> Situation de l'inoccupation au 31/12/2021

P14 >> Les ventes

P15 4 La gestion des ressources humaines

P16 >> Missions

P17 >> Bilan des activités

P18 >> Récapitulatif des mouvements de personnel

P18 >> Les chiffres clés

P19 >> Les objectifs prioritaires de la société

P21 >> Le Comité pour la prévention et la protection au travail (CPPT)

P22 >> Comité consultatif des locataires et des propriétaires

P23 Le locatif et l'accompagnement social

P25 I L'accueil du public

P26 2 La gestion des candidatures

P26 >> Les candidatures

P27 >> Bilan des attributions

P29 3 Gestion des locataires

P29 >> Un locataire, un client, une personne

P30 >> Le loyer

P32 >> Le contentieux

P34 4 La cellule de proximité et les ménages accompagnés



P38 Gestion immobilière

- P39 1 La cellule « administration technique »
 - P39 >>Ses missions
 - P40 >>Bilan des activités
- P41 2 Le service « interventions »
 - P41 >>Ses missions
 - P41 >>Bilan des activités
 - P42 >>Bilan des activités de la régie ouvrière
 - P45 >>Les interventions réalisées par des entreprises externes
- P51 3 Le service « gestion technique »
 - P51 >>Ses missions
 - P52 >>Bilan des activités
 - P53 >>Cadastre de nos logements
- P56 4 Le service « développement de projets »
 - P56 >>Ses missions
 - P56 >>Création de logements
 - P57 >>Rénovation de logements - Plan de rénovation 2020-2024
- P62 5 Le service « travaux »
 - P62 >>Ses missions
 - P62 >>Bilan des activités - programmes d'investissement
 - P64 >>Focus : création de 18 habitations - Cité Hermant - Houpette II
Rue des Cornouailles - Houdeng-Goegnies
 - P66 >>Focus chantier : requalification & amélioration sécurité - blocs 200 et 300 Cité
du Parc de Bellecourt à La Hestre
 - P68 >>Bilan 2021 des activités - Etats des lieux et remises en état locative
- P71 6 Le service « marchés publics »
 - P71 >>Les marchés publics
 - P72 >>Bilan des activités - Liste des marchés attribués en 2021

P76 Comptes

- P77 1 Les comptes annuels
- P120 2 Rapport de gestion
- P142 3 Projection budgétaire - exercice 2022

P148 Rapport du commissaire



La Louvière - Cité Beau Site - Rénovation 2014



Rapport d'activités 2022

Assemblée générale ordinaire du 16 juin 2023

Cent et unième exercice social clôturé au trente et un décembre 2022.

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

PRÉAMBULE



Edito



Pour ce nouvel exercice comptable, la société a dû faire face à une conjoncture toujours particulièrement difficile :

- des augmentations de prix très importantes sont pratiquées pour les travaux de construction et de rénovation qui sont aussi en pénurie de main d'œuvre ;
- l'inflation a impliqué une augmentation exceptionnelle des salaires, générant ainsi une charge structurelle qui n'est compensée par aucun mécanisme de financement de nos frais de fonctionnement ;
- le plan de rénovation 2020-24, déjà retardé jusqu'à 2025, peine à se lancer dans ce contexte : les budgets de subsides figés en 2020 dans une enveloppe fixe sont déjà largement dépassés et ne pourront être compensés que par de lourds emprunts complémentaires et/ou une réduction du volume de logements rénovés. Une réduction de 22% du programme a ainsi déjà dû être actée en 2022.

Malgré ce contexte difficile, la société a pu réaliser en 2022 un bénéfice de 2.006.335€. Cette situation assez exceptionnelle dans le secteur du logement public est rendue possible grâce :

- à la mise en service de quelques nouveaux logements à loyers d'équilibre générant de nouvelles recettes avec des niveaux de loyer corrects pour un public à revenu modeste ;

- à l'augmentation des loyers sociaux suite à la hausse des revenus des locataires ;
- à l'optimisation des procédures de remise en location des logements qui permet de réduire les vides locatifs au strict minimum ;
- à la lutte permanente dans la gestion des chantiers et la vigilance accrue dans l'attribution des marchés publics pour ne pas attribuer de marchés ou réaliser des travaux à des prix trop élevés ;
- au maintien du personnel à un nombre restreint, tous les départs naturels n'étant pas compensés, et le recours à la sous-traitance pour les éventuels pics d'activité.

Plus que d'ordinaire, le personnel de la société doit être félicité pour ses prestations qui permettent d'atteindre ces excellents résultats. Vous pourrez constater en détail le volume des activités réalisées dans les pages qui suivent.

Cette situation financière toujours positive ne peut occulter le fait que, comme évoqué ci-dessus, les dépassements inquiétants constatés sur les budgets du plan de rénovation vont générer dans les prochaines années un volume d'emprunts très important qui risque de créer un déséquilibre structurel dans les finances de la société.

Par ailleurs, le nombre de candidats à un logement public ne cesse de croître : 3060 dossiers de candidatures qui ciblent notre patrimoine sont en attente au 31 décembre 2022, auxquels il faut ajouter

595 demandes de mutation internes. Ceci constitue une augmentation globale de plus de 22 % par rapport à l'année précédente. Avec seulement 327 logements sociaux et à loyer d'équilibre attribués en 2022, force est de constater que la société ne peut remplir que très partiellement sa mission principale. C'est la conséquence directe du sous-financement chronique du secteur depuis de longues années.

Pour illustrer ce sous-financement, la société s'est vu notifier l'autorisation de créer au total 48 logements à Haute Performance Énergétique dans le cadre d'un appel à projet qui prévoyait la construction de 800 logements pour toute la Wallonie. Idéalement, Centr'Habitat qui représente un peu plus de 5% du patrimoine public Wallon, devrait pouvoir obtenir l'ensemble des financements wallons pour lutter efficacement contre le manque de logement publics dans ses communes d'activité...

Fabienne Capot,
Présidente du Conseil d'administration

Olivier Dechenne,
Directeur-gérant

Sergio Spoto,
Directeur-gérant adjoint

LA SOCIÉTÉ

The logo for Centr'Habitat SCR is mounted on a dark brick wall. It features a stylized bar chart with five vertical bars of varying heights and colors: purple, light blue, yellow, orange, and a small orange square. Below the bars, the text 'Centr'Habitat' is written in a light blue, sans-serif font, with 'SCR' in a smaller font size underneath.

Centr'Habitat
SCR

Présentation de la société



Qui sommes-nous ?



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

Nous sommes un gestionnaire immobilier dont le fonctionnement est régi par le Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable. La société gère actuellement **5512 logements publics** (sociaux, moyens et équilibre confondus) répartis sur les entités de La Louvière, Manage et Le Roeulx.



Elle compte **82 personnes** au **service de nos usagers**.



Nos missions

Le Code attribue des missions aux sociétés de logement de service public, lesquelles sont reprises dans les statuts de la société. L'exécution de celles-ci au cours de l'année 2017 est résumée dans ce rapport d'activités. Il s'agit de :

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

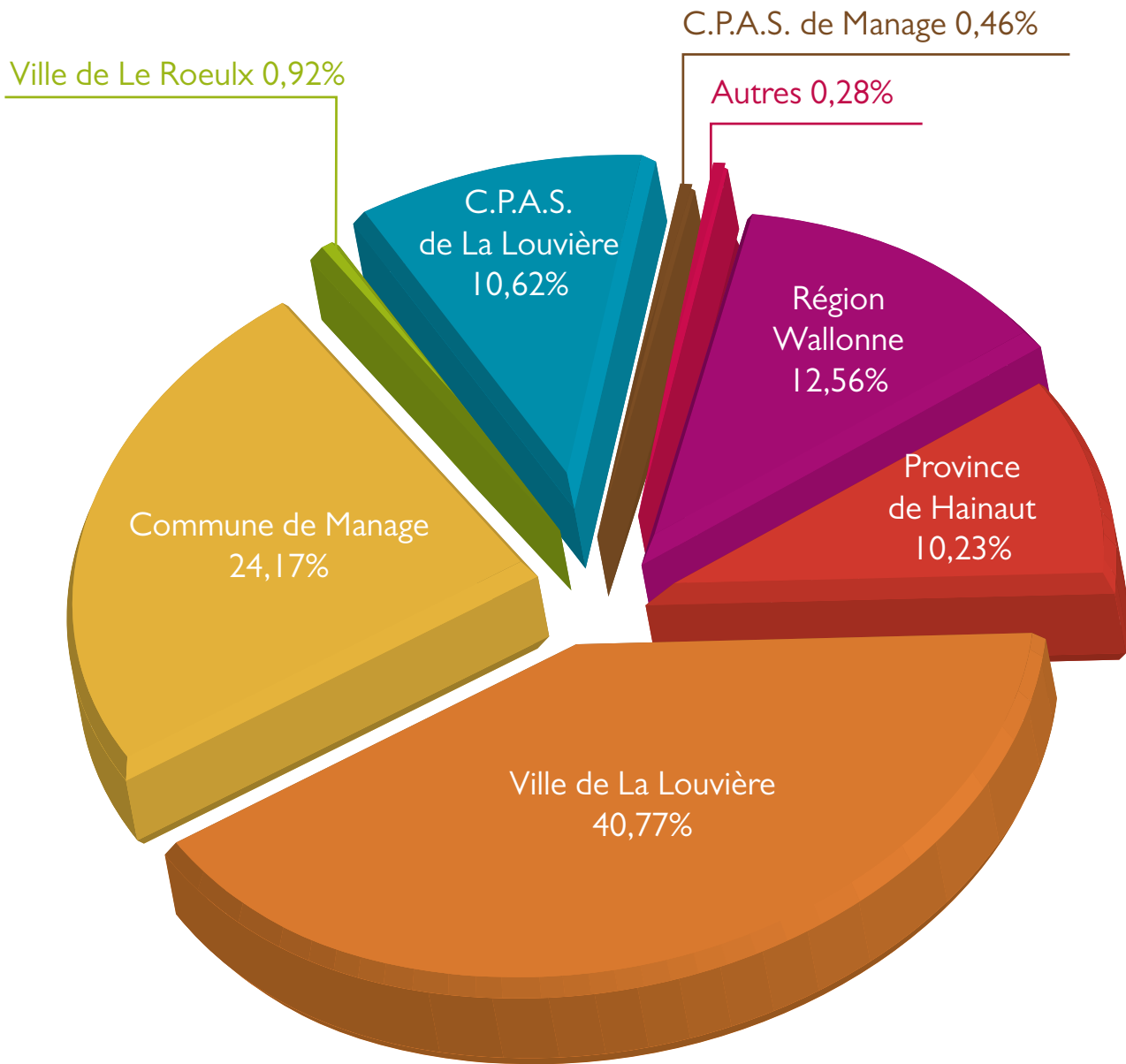
Nous développons :

- La diversification de l'offre : logements sociaux, à loyer d'équilibre, basse énergie, passifs, introduction de la biodiversité, projets novateurs... ;
- L'amélioration de la sécurité et de la salubrité de notre parc locatif ;
- Une participation objective aux actions des différents partenaires sociaux et acteurs de terrain ;
- L'information et la communication aux locataires (activités de la société, programmes d'entretien, de rénovation).
- La participation aux initiatives gouvernementales en matière de logement, à la recherche d'originalité et de qualité dans tous les projets immobiliers, œuvrant ainsi à l'amélioration de l'image du logement public.



» Actionnariat

Le capital de la société est représenté par **10.899** parts d'une valeur de 12,39 €, soit un total de **135.038,61 €** dont **67.454,31 €** de capital libéré.





Les organes de gestion **2**



Conseil d'administration

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

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

10 réunions se sont tenues en 2022.

Composition et représentation au 31 décembre 2022

	Fabienne CAPOT, Présidente	PROVINCE de HAINAUT
	Bruno POZZONI, Vice-Président	COMMUNE de MANAGE
	Administrateurs	
	Laurence ANCIAUX	VILLE de LA LOUVIERE
	Ali AYCİK	VILLE de LA LOUVIERE
	Nancy CASTILLO	VILLE de LA LOUVIERE
	Pino-Philippe DENTAMARO	VILLE de LA LOUVIERE
	Angelo DI PINTO	VILLE de LA LOUVIERE
	Bernard DONFUT	VILLE de LA LOUVIERE
	Antoine HERMANT	VILLE de LA LOUVIERE
	Pascal LEROY	VILLE de LA LOUVIERE
	Francesco ROMEO	VILLE de LA LOUVIERE
	Véronique HOUDY	COMMUNE de MANAGE
	Emerence LEHEUT	COMMUNE de MANAGE
	Maria SPANO	CPAS de LA LOUVIERE
	Marc BOITTE	CPAS de MANAGE
	Jérôme WASTIAU	VILLE de LE ROEULX
	Thibaut VANBERSY	REGION WALLONNE
	Commissaire de la SWL	
	Thibaut GORET	



Comité de gestion

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

Il se réunit au moins une fois par mois.

11 réunions se sont tenues en 2022.

COMPOSITION AU 31/12/2022

	Fabienne CAPOT, Présidente
	Bruno POZZONI, Vice-Président
	Administrateurs
	Laurence ANCIAUX
	Marc BOITTE
	Bernard DONFUT
	Pascal LEROY
	Commissaire de la SWL
	Thibaut GORET



Comité d'attribution

Le comité d'attribution est régi par un règlement d'ordre intérieur et dispose des délégations de pouvoirs établies par le conseil d'administration. C'est l'organe qui attribue les logements inoccupés destinés à être loués.

Il se réunit chaque début de mois.

12 réunions se sont tenues en 2022.

COMPOSITION AU 31/12/2022

	Cinq membres externes, dont deux travailleurs sociaux
	Jean-Paul CAILLEAUX
	Grégory CARDARELLI
	Bernard DE SMEDT
	Brigitte ELPERS
	Nicolas LEBRUN
	Bernadette PARMENTIER
	Fabrice TIDRICK
	Commissaire de la SWL
	Thibaut Goret
	Le Directeur-gérant (ou son délégué à la gestion journalière)
	Olivier DECHENNE

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



Le commissaire de la SWL Qui est-il ?

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

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



Le patrimoine 3

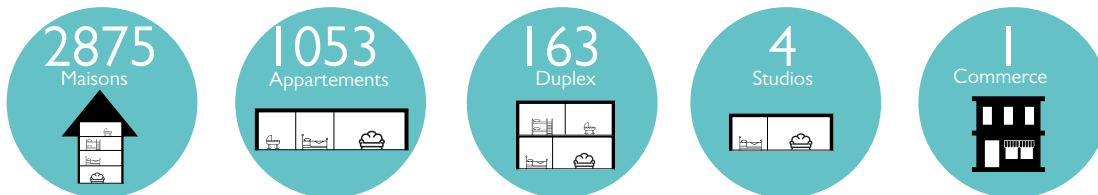
Type de location



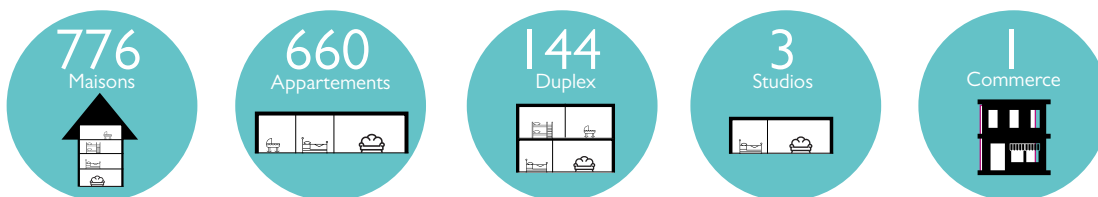
TOTAL DE 5512 LOGEMENTS

Ventilation par entité

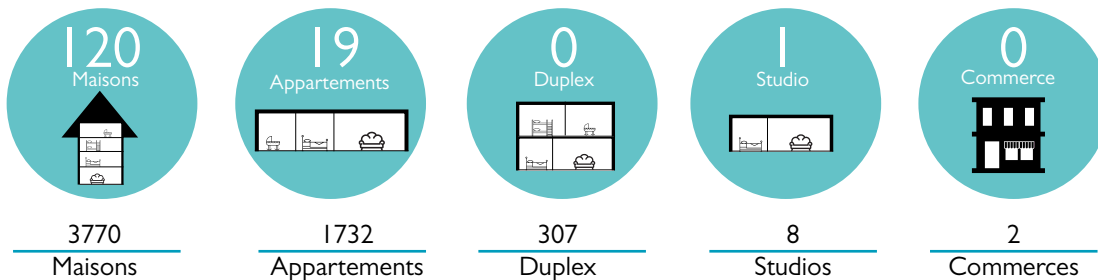
LA LOUVIÈRE 3933 LOGEMENTS = 71,35 % DU PATRIMOINE



MANAGE 1439 LOGEMENTS = 26,11 % DU PATRIMOINE



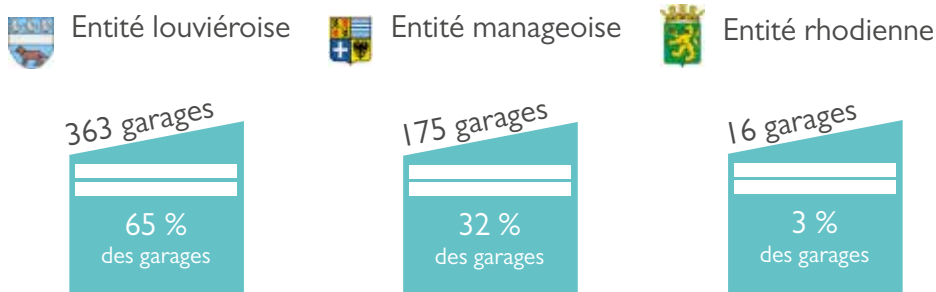
LE ROEULX 140 LOGEMENTS = 2,54 % DU PATRIMOINE





Garages en batterie

554 GARAGES répartis de la manière suivante :

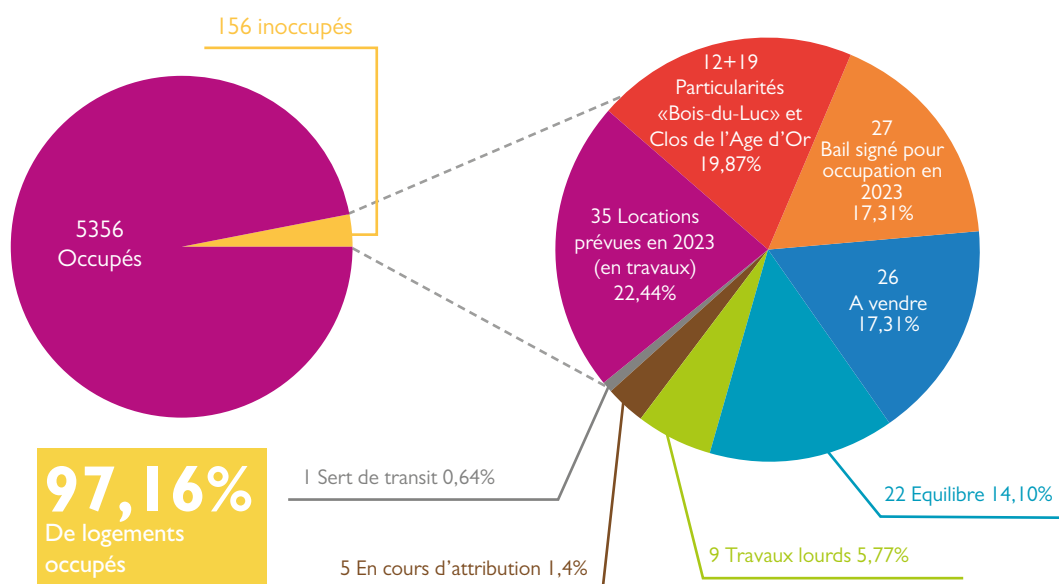


Si la caution est toujours fixée à 40 €, le loyer mensuel d'un garage a été indexé à 34,11 € en 2022.

Au 31 décembre 2022, seuls **47 garages** étaient inoccupés ce qui représente un taux d'inoccupation de 8,62%.

Situation de l'occupation au 31/12/2022

156 LOGEMENTS INOCCUPÉS (CONTRE 142 EN 2021)
RÉPARTIS DE LA MANIÈRE SUIVANTE :





Les ventes

Dans le cadre du projet de financement spécifique de nouveaux logements via des plus-values sur ventes dénommé « 100 pour 100 », nous avons finalisé, en 2022, six dossiers avec une plus-value totale connue de **645.520,20€**.

Adresse	Commune	Type	Vente	Prix de vente	Remb. prêt SWL	Plus value
Rue d'Houdeng 108	Saint-Vaast	3	21/06/2022	125.000,00 €	20.076,55 €	104.923,45 €
Rue des Alouettes 13	La Louvière	3	29/06/2022	106.000,00 €	8.094,37 €	97.905,63 €
Rue d'Houdeng 120	Saint-Vaast	3	16/08/2022	125.000,00 €	20.452,28 €	104.547,72 €
Chemin des diables 14	Saint-Vaast	3	08/09/2022	120.000,00 €	13.525,88 €	106.474,12 €
Rue Camille Deberghe 43	La Louvière	3	12/12/2022	127.000,00 €	1.778,52 €	125.221,48 €
Rue des Mésanges 23	La Louvière	3	15/12/2022	110.000,00 €	3.552,20 €	106.447,80 €
						645.520,20 €

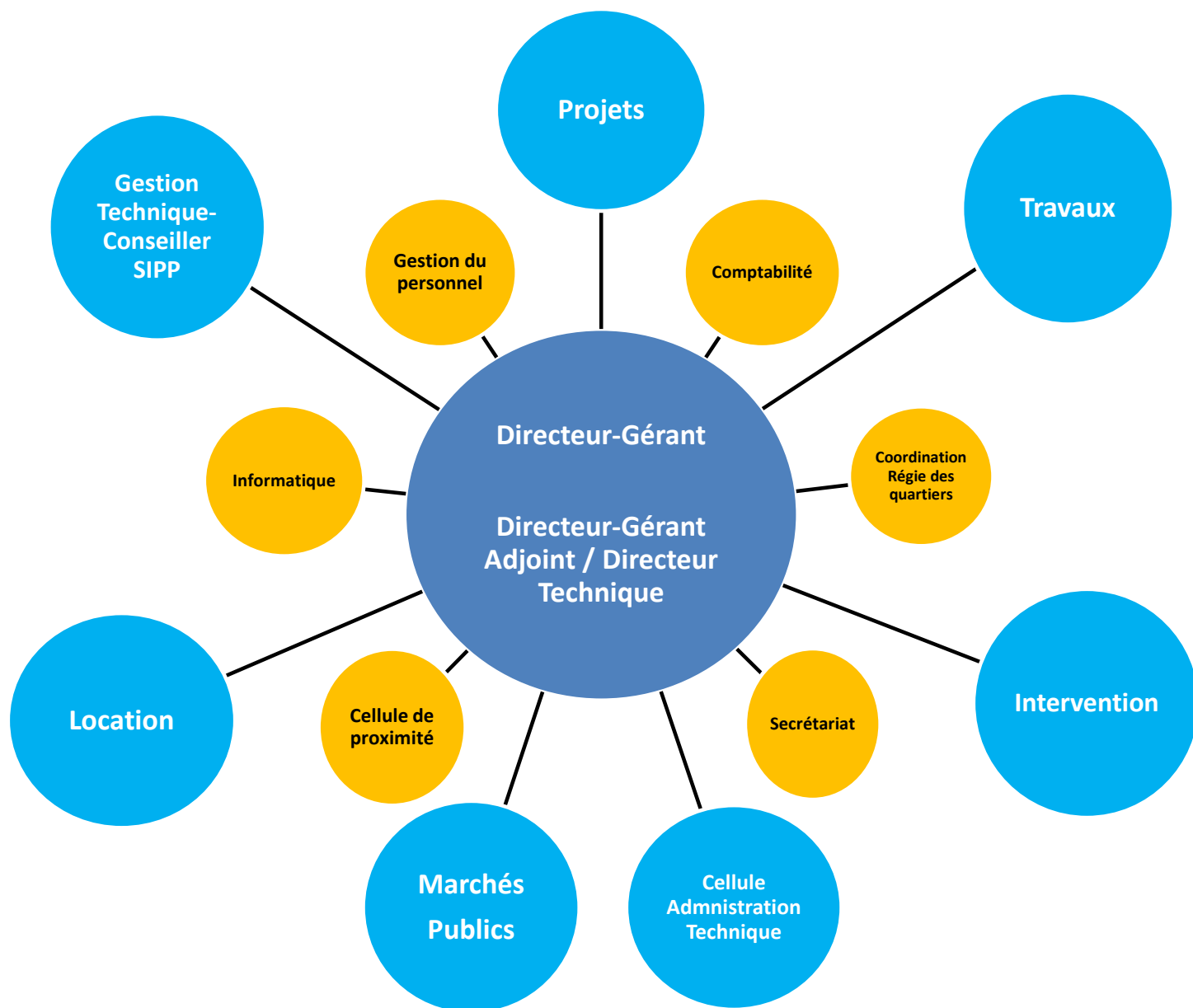
Concernant la mise en vente des logements inoccupés, nous avons finalisés huit dossiers pour une plus-value totale de **832.228,69€**.

Adresse	Commune	Type	Vente	Prix de vente	Remb. prêt SWL	Plus value
Rue des Violettes 22	La Louvière	2	18/01/2022	103.999,00 €	8.765,88 €	95.233,12 €
Rue d'Houdeng 60	Saint-Vaast	3	14/02/2022	120.000,00 €	13.959,65 €	106.040,35 €
Rue des Rouges-Gorges 11	La Louvière	3	08/03/2022	130.892,00 €	8.260,40 €	122.631,60 €
Rue des Mésanges 48	La Louvière	3	14/03/2022	120.000,00 €	9.629,73 €	110.370,27 €
Rue du Marais 7	Fayt-lez-Manage	3	10/06/2022	130.000,00 €	30.723,95 €	99.276,05 €
Rue des Mésanges 46	La Louvière	3	13/06/2022	110.000,00 €	8.085,85 €	101.914,15 €
Cité Astrid 14	Maurage	3	26/09/2022	85.000,00 €	0,00 €	85.000,00 €
Rue des Rossignols 6	La Louvière	3	13/10/2022	120.000,00 €	8.236,85 €	111.763,15 €
						832.228,69 €

4

La Gestion des Ressources Humaines

Organigramme au 31/12/2022



La composition des services est décrite à la page 17.



Missions

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

- **La gestion courante de l'administration du personnel :**
 - o contrôle des prestations ;
 - o gestion administrative des congés ;
 - o paiement des salaires et jetons de présences ;
 - o subventions et aides à l'emploi ;
 - o adaptations du règlement de travail et des conventions collectives ;
 - o vérification des frais de mission...
- **La gestion du développement des ressources humaines :**
 - o recrutements ;
 - o évaluations ;
 - o formations du personnel ;
 - o délégation syndicale ;
 - o évènementiel lié au personnel.

Le service veille à l'application de la réglementation sociale et assure le maintien de l'équilibre financier par l'élaboration du budget annuel et le calcul de divers coûts salariaux.

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

La crise sanitaire s'est peu à peu stabilisée et l'année 2022 a été marquée par le retour en présentiel de l'ensemble du personnel. L'organisation du télétravail durant la crise Covid a mis en évidence certains avantages. C'est pourquoi, en accord avec la délégation syndicale, le télétravail a été mis en place pour les fonctions qui le permettent et sur base volontaire.

Suite à la reprise progressive des activités sociales, nous avons pu organiser notre tant attendu « gala des 100 ans ». Le personnel a fait preuve de beaucoup d'enthousiasme et d'investissement durant toute sa préparation. Celui-ci a créé une vraie cohésion d'équipe au sein de la société et s'est clôturé par une soirée grandiose. Nous avons pu mettre en avant le dynamisme du personnel et les missions quotidiennes qui sont réalisées au bénéfice de nos locataires.

La crise économique a également impacté notre société puisque nous avons connu quatre sauts d'index.

Durant cette année, la société a connu un renouveau puisque trois de nos collègues ont pris leur pension après une carrière de plus de trente ans au service de la société.

Le service RH, au service des travailleurs et de la direction, a également réalisé les missions suivantes :

- Mise à jour de la législation sociale qui évolue rapidement ces dernières années ;
- Médiations de services afin de veiller au bien-être des travailleurs ;
- Suivi de la nouvelle réforme APE ;
- Organisation de 7 recrutements.

Le service veille toujours à une organisation optimale afin de respecter toutes ses échéances et le paiement des salaires dans les délais impartis.



Bilan des activités

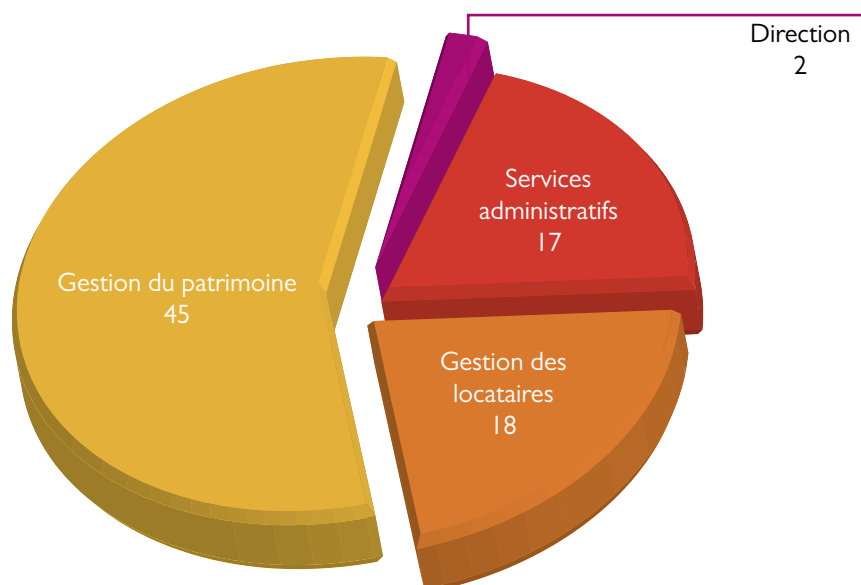


Composition du personnel

Au 31/12/2022, Centr'Habitat comptait 61 employés et 21 ouvriers répartis comme suit :

Services	Nombre d'employés	Nombre d'ouvriers
Direction	2	
Services administratifs généraux :		
Comptabilité	4	
GRH	2	
Informatique	2	
Marchés publics	4	
Secrétariat	5	
Total	17	
Activités liées à la gestion des (candidats) locataires :		
Service location	12	
Cellule de proximité	4	
Régie des quartiers	1	
Total	18	
Activités liées à la gestion du patrimoine :		
Administration technique	3	
Gestion technique/conseiller SIPP	6	6
Intervention	4	16
Projets	2	
Travaux et états des lieux	9	
Total	24	21
Total général	61	23

Répartition du personnel par activité





» Récapitulatif des mouvements de personnel pour 2022

- Engagements :
 - Engagement d'une employée au service secrétariat-accueil (contrat à durée indéterminée) ;
 - Engagement d'un employé au service location - loyer d'équilibre (contrat à durée indéterminée) ;
 - Engagement d'une employée au service location - loyer d'équilibre (contrat à durée déterminée - mi-temps)

- Contrats de remplacement :
 - Employé service proximité ;
 - Employé service location ;
 - Employé service intervention ;
 - Employé service comptabilité.

- Autres contrats :
 - Ouvriers en contrat CPAS (art 60)
 - Etudiants
 - Stagiaires Forem - formation alternée

- Sorties :
 - Départ en pension anticipée du responsable service location ;
 - Départ en pension anticipée de l'assistante au secrétaire de direction ;
 - Départ en pension anticipée d'un gestionnaire de travaux ;
 - Licenciement d'un employé.



» Les chiffres clés pour 2022

	Employés	Ouvriers
Recrutements	7	
Ouverture de poste en interne uniquement	2	
CDI	4	
Contrats de remplacement	3	
Etudiants	10	
Demandes de stages reçues	38	
Stagiaires admis	7	
Pensionnés anticipés	3	
Article 60	4	
Congé parental	7	1
Crédit-temps de fin de carrière	0	1
Candidatures spontanées reçues	40	23
Accidents de travail	0	0
Formations collectives	1	0



» Quelques postes clés

Masse salariale brute :	
employés	4 000 639.55 €
ouvriers	862 520.39 €
pré-pensionnés	98 438.80 €
administrateurs	94 607.16 €
Intervention frais de déplacement domicile – lieu de travail :	
employés	27 714.00 €
ouvriers	8 505.84 €
Intervention employeur dans les chèques-repas :	
employés	23 396.82 €
ouvriers	9 080.44 €
Remboursement frais de missions extérieures :	
employés	23 648.31 €
Subsides APE reçus	487 728.60 €



Priorités de la société

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

	<p>AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉS POUR UNE POPULATION À REVENUS PRÉCAIRE ET MODESTE.</p> <p>Il s'agit de développer l'offre de logements de la société, qui offre une meilleure offre de logements de qualité à moindre coût.</p>	
<p>RÉDUIRE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL</p> <p>Mettre en œuvre des mesures préventives sur les sites des autres sociétés d'activité, nous devons améliorer l'efficacité et la qualité de nos opérations. Il s'agit de réduire l'impact de nos activités sur l'environnement et de contribuer à la préservation de nos ressources.</p>		<p>AMÉLIORER ENCORE LA SATISFACTION CLIENTS.</p> <p>La satisfaction des clients doit être un objectif prioritaire de la société. Nous devons continuer à améliorer nos services et nos produits, et à répondre aux besoins de nos clients. Les indicateurs de service pour les clients doivent être suivis de près, comme le taux de satisfaction des clients.</p>
	<p>DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE</p> <p>Assurer la pérennité financière de la société en améliorant sa performance opérationnelle et en développant ses activités. Il s'agit de développer les activités de la société pour assurer la pérennité de la société et de contribuer à la croissance de la société.</p>	
<p>RESPECT DES NORMES, LIMITATION DES RISQUES</p> <p>Assurer le respect des normes réglementaires et des standards d'activité. Le respect des lois et règlements est essentiel pour la société et pour la confiance de nos clients. Les normes de qualité de nos services doivent être respectées et les risques de la société doivent être contrôlés.</p>		<p>MAINTIENANCE PRÉVENTIVE DU PATRIMOINE</p> <p>Assurer la pérennité de la société en maintenant son patrimoine. Il s'agit de maintenir et d'améliorer le patrimoine de la société et de contribuer à la croissance de la société.</p> <ul style="list-style-type: none"> → Développer les services de maintenance → Assurer la qualité et la sécurité des équipements → Développer les services de maintenance

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



Cité Jardin à Saint-Vaast



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

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

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

Les principales missions du conseiller en prévention interne sont :

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

Les chiffres importants transmis dans le rapport annuel du service interne pour la prévention et la protection au travail « Formulaire A – Exercice 2022 » sont les suivants :

Nombre de travailleurs en 2022 : 84

Nombre d'accidents mortels : 0

Nombre d'accidents avec incapacité permanente : 0

Nombre d'accidents avec incapacité temporaire : 1

Nombre d'accidents bénins : 0

Nombre de journées « calendrier » perdues : 11

Nombre d'interventions psychosociales informelles : 0

Nombre d'interventions psychosociales formelles : 1

Nombre de faits enregistrés au registre des faits de tiers : 0



Comité consultatif des locataires et des propriétaires (CCLP)

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

Le CCLP, c'est aussi la participation des habitants dans le processus décisionnel de la société. Le Conseil d'administration de Centr'Habitat est notamment composé de deux administrateurs qui représentent le CCLP. Le rôle du CCLP est de traiter des questions qui concernent un groupe ou l'ensemble des locataires et propriétaires. Il s'occupe de questions collectives :

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

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

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

L'année 2022 est marquée par la dissolution du CCLP. Afin de constituer un nouveau bureau du CCLP, des élections auront lieu en 2024.

LE LOCATIF ET L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL



Cité Reine Elisabeth à Saint-Vaast



L'accueil du public



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

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

A noter que les appels téléphoniques, afin d'assurer un meilleur suivi des demandes, sont préalablement orientés via un serveur vocal :

- Les appels d'ordre technique (cf. cellule administrative technique),
- Tout autre appel.

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

Durant l'exercice 2022, le service a contribué à la gestion de :



8.830 visiteurs (contre 5643 pour l'exercice précédent)

2.062 rendez-vous fixés (contre 416 pour l'exercice précédent)



17.658 appels (contre 13252 en 2021)



29.599 tickets (demandes de nos candidats, locataires ou externes, encodées dans un système informatisé).



42.487 courriers expédiés



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

2

La gestion des candidatures



Les candidatures



3.665

demandeurs
d'un logement

Centr'Habitat est la société de référence de 1.825 candidatures sur 3.060 demandes ciblant notre patrimoine locatif. Il faut y ajouter 595 demandes de mutation, ce qui constitue une augmentation de 17,59% par rapport à l'exercice 2021.

Le renouvellement des candidatures extérieures en « social » s'est effectué entre le 1er janvier et le 15 février 2022 (avec marge de tolérance fixée au 28 février 2022).

Le constat au 1er avril 2022 est le suivant :

- Si 939 (contre 542, en 2021) candidatures extérieures ont été renouvelées, 598 (contre 725, en 2021) candidats n'ont pas satisfait à la procédure et ont été radiés (les candidatures introduites entre le 1er juillet et le 31 décembre 2021 étant automatiquement renouvelées).
- Le total des candidatures validées après renouvellement est donc de 3.655 dossiers souhaitant la location d'un logement social sur notre patrimoine, ce qui constitue une augmentation de 22,15%.
- Cette année enfin le pourcentage de candidat ayant choisi la voie électronique, pour renouveler leur candidature, a dépassé la moyenne pour atteindre 54%.
- Les courriers/courriels annonçant les radiations et ceux informant de la confirmation ont été correctement adressés aux intéressés en mai 2022.



Site de Bois-du-Luc à Houdeng-Aimeries



Bilan des attributions

Le comité d'attribution a **octroyé 227 logements** (contre 289 en 2021*) répartis comme suit :

- 125** attributions fondées sur les points de priorités
 - Catégorie 1 (ménages à revenus précaires) 82
 - Catégorie 2 (ménages à revenus modestes) 41
 - Catégorie 3 (ménages à revenus moyens) 2
- 36** candidats ont bénéficié d'une mutation vers un logement adapté
- 24** locataires ont été muté pour raison technique, principalement les résidents du « clos de l'Age d'Or »
- 22** candidats sur base de la cohésion sociale
- 17** attributions pour raisons médicales
- 3** partenaires sociaux ont obtenus une location (articles 132/133)

Sur les 227 propositions d'attribution :

- 86,9 %** d'attributions directes sans devoir une nouvelle fois représenter le logement
- 9,6 %** ont dû être représentés aux Comités suivants (nette diminution par rapport à 2021)
- 1,7 %** suspendus à la location pour raison technique

Les attributions ont été acceptées par 67 % des candidats directement désignés, 33 % l'ont été par les candidats « réservistes », le tout ayant nécessité 389 convocations en 2022.

Le taux de rotation en 2022 est fixé à 4,45 %. Celui en en 2021 était de 5,68%, nous pouvons donc voir une nette tendance à la baisse dans le taux de rotation (baisse de 21,30%).

Motifs	TOT	
A trouvé dans le privé :	3	
Proposition par une autre slsp :	3	
TOTAL	6	
N'a pas répondu :	17	26,6%
Changement de catégorie de revenus :	11	17,2%
N'est plus sans-abri :	11	17,2%
Le type de logement ne convient pas :	8	12,5%
Changement de situation de famille :	8	12,5%
Eloignement des magasins et arrêt bus :	3	4,7%
Modification du choix géographique :	3	4,7%
Va accoucher et ne souhaite pas de logement :	1	1,6%
Problème de mobilité (santé) :	1	1,6%
N'est plus domicilié en Belgique :	1	1,6%
TOTAL	64	

*La tension sur le marché locatif tant privé que public et la gestion du parc locatif explique le moins grand nombre d'attributions.

3

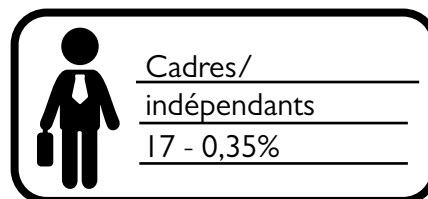
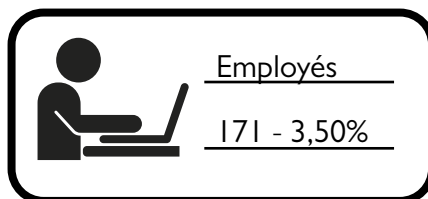
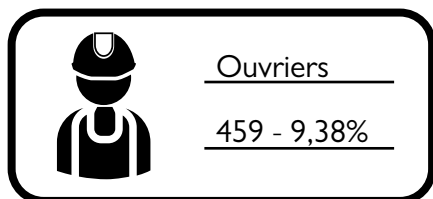
La gestion des locataires



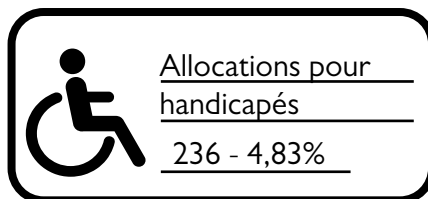
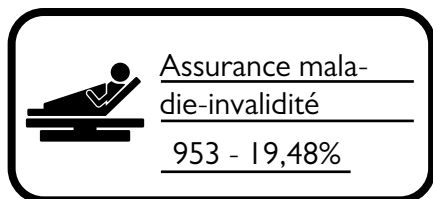
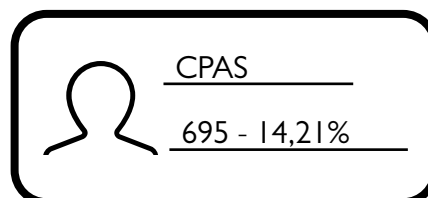
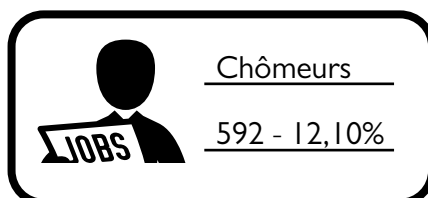
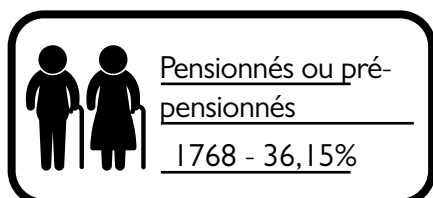
Un locataire, un client, une personne

Répartition des locataires par catégories socioprofessionnelles

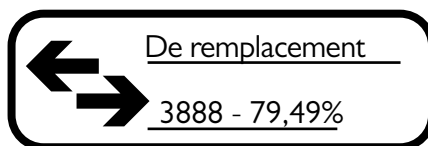
13,23% de ménages actifs



86,77% de ménages inactifs



Provenance des revenus (professionnels et/ou remplacement)



Age des titulaires du contrat de bail

Moins de 30 ans	158	3,23%
Entre 30 et 60 ans	2608	53,32%
Plus de 60 ans	2125	43,45%



Le loyer

Les logements sociaux

Au 31 décembre 2022, **la moyenne d'un loyer net social** équivaut à 321,48 €
Moyen : 546,38 € / d'équilibre : 556,39 € / partenaires : 378,99 €.

Pour une moyenne générale de 339,94 €.

Au 31 décembre 2022, la moyenne d'un loyer net pour un logement social était de 321,48 € et de 556,39 € pour un loyer d'équilibre.

Loyer net payé par nos partenaires :

Loyer mensuel	Nombre
..... » 100 €	7
101 € » 200 €	1
201 € » 300 €	2
301 € » 400 €	8
401 € » 500 €	21
501 € » 600 €	2
601 € » 700 €	4
TOTAL	45



Loyer net des logements à loyer d'équilibre :

Loyer mensuel	Nombre
..... » 400 €	7
401 € » 500 €	47
501 € » 600 €	194
601 € » 700 €	93
701 € »	3
TOTAL	344



Valeur des garanties locatives à constituer

Habitation "vieux conjoints" (pensionnés) ou studio	400 €
Appartement	610 €
Maison unifamiliale	820 €



Intervention de la société en faveur des locataires

Suite à l'épuisement d'un fonds anciennement dénommé « fonds de solidarité des locataires », le conseil d'administration a décidé de stopper son utilisation tout en maintenant certaines interventions en faveur des locataires, à savoir :

- les frais liés aux vols et effractions ou intervention d'urgence (pompiers, police...),
- le premier mois de loyer des locataires ayant fait l'objet d'une mutation aux conditions réunies suivantes :
 - le locataire doit présenter un logement dans un état permettant sa relocalisation immédiate,
 - le locataire devra être en ordre de paiement vis-à-vis de notre société,
 - les revenus du ménage ne devront pas dépasser les maxima admis.

Ces mesures sont maintenues tant que les données budgétaires le permettent.

Un montant total de 5.418,41 € a été attribué en 2022 :



Valeur des loyers plafonds

Maison rénovée avec garage	
Maison » 5 chambres	755,76 €
Maison » 4 chambres	737,56 €
Maison » 3 chambres	701,18 €
Maison » 2 chambres	640,54 €
Maison » 1 chambre	494,99 €

Maison rénovée sans garage	
Maison » 5 chambres	721,65 €
Maison » 4 chambres	703,45 €
Maison » 3 chambres	667,07 €
Maison » 2 chambres	606,43 €
Maison » 1 chambre	460,88 €

Maison non rénovée avec garage	
Maison » 5 chambres	647,51 €
Maison » 4 chambres	632,05 €
Maison » 3 chambres	601,12 €
Maison » 2 chambres	549,57 €
Maison » 1 chambre	425,86 €

Maison non rénovée sans garage	
Maison » 5 chambres	613,40 €
Maison » 4 chambres	597,94 €
Maison » 3 chambres	567,01 €
Maison » 2 chambres	515,46 €
Maison » 1 chambre	391,75 €

Appartement rénové avec garage	
Appartement » 5 chambres	683,59 €
Appartement » 4 chambres	667,22 €
Appartement » 3 chambres	634,47 €
Appartement » 2 chambre	579,89 €
Appartement » 1 chambre	448,91 €

Appartement rénové sans garage	
Appartement » 5 chambres	649,48 €
Appartement » 4 chambres	633,11 €
Appartement » 3 chambres	600,36 €
Appartement » 2 chambres	545,78 €
Appartement » 1 chambre	414,80 €

Appartement non rénové avec garage	
Appartement » 5 chambres	586,17 €
Appartement » 3 chambres	544,42 €
Appartement » 2 chambres	498,03 €
Appartement » 1 chambre	386,69 €

Appartement non rénové sans garage	
Appartement » 5 chambres	552,06 €
Appartement » 3 chambres	510,31 €
Appartement » 2 chambres	463,92 €
Appartement » 1 chambre	352,58 €



Le contentieux

Le total de nos créances, au 31 décembre 2022 s'élèvent à 1.953.422,78 € se ventilant comme suit :

Loyers occupants	924.553,38 €
Effets rétroactifs appliqués	11.277,04 €
Effets rétroactifs récupérés	50.252,36 €
Loyers occupants hors rétro	913.276,34 €
Loyers sortis	358.927,50 €
Dégâts locatifs	88.216,64 €
Dégâts locatifs EDL	278.891,57 €
Frais de Justice	169.908,54 €
Décompte des charges	44.025,83 €
Autres *	88.899,35 €
CREANCES	1.953.422,78 €

* Détail du poste « autres » :

Récup frais expulsions	58.262,88 €
Entretien appareil de chauffe	583,70 €
Récup ND	16.871,75 €
Ecritures comptables	13.180,99 €
Autres	88.899,32 €

Durant l'exercice 2022, la cellule « contentieux » a entrepris les procédures suivantes :

- Envoi sms : 5.366
- Requêtes introduites en Justice : 186
- Expulsions prévues : 171
- Expulsions réalisées : 20 (soit 11,69 % de ce qui avait été programmé, contre 12,9 % en 2021)

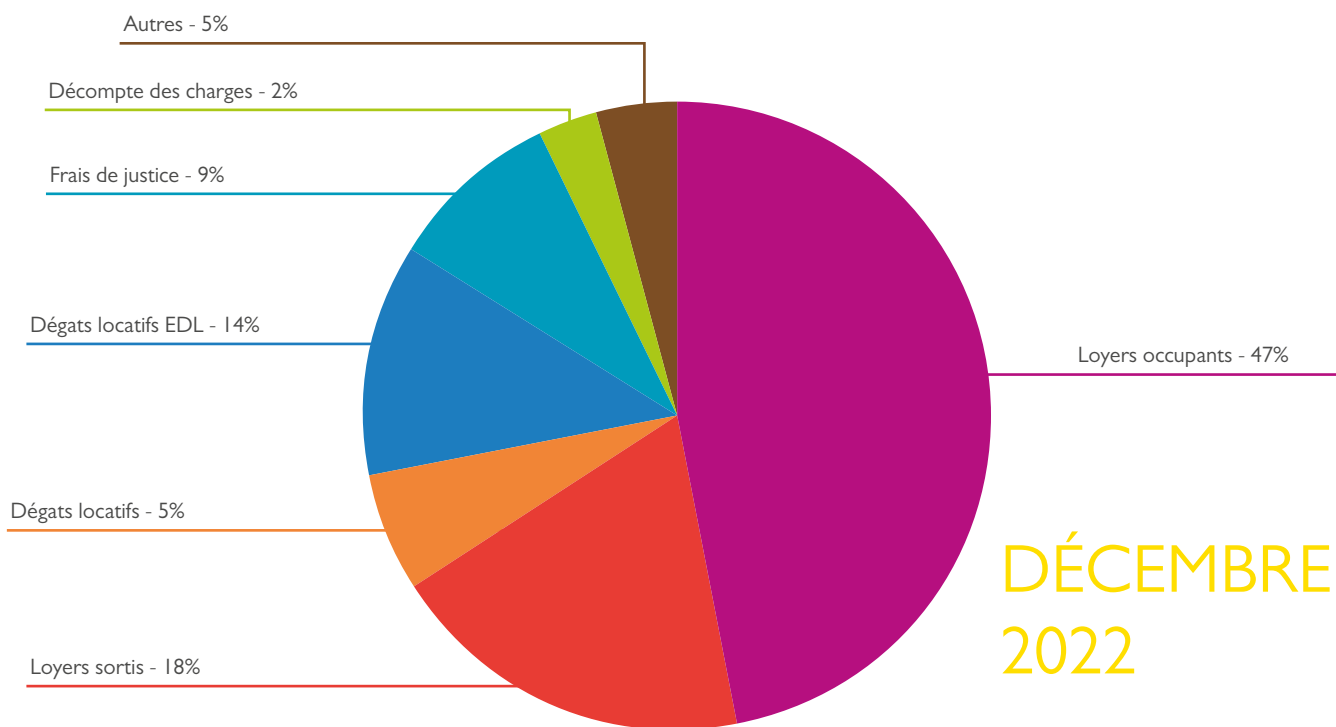
1.613 locataires occupants étaient en retard de loyer au 31.12.2022.

332 locataires sortis avaient un retard de paiement à la même date.

6 locataires ont bénéficié d'une guidance pendant la trêve hivernale/énergétique. En 2021, le nombre était de 15. Ceci s'explique notamment par la trêve énergétique qui a suspendu les expulsions.



Répartition des retards de loyers



Place de la Gare à Manage



Faubourg Léon Hurez à Strépy-Bracquegnies



Site de l'Épine du Prince à Fayt-lez-Manage



La Cellule de Proximité et les ménages accompagnés

4

MISSIONS

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

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

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

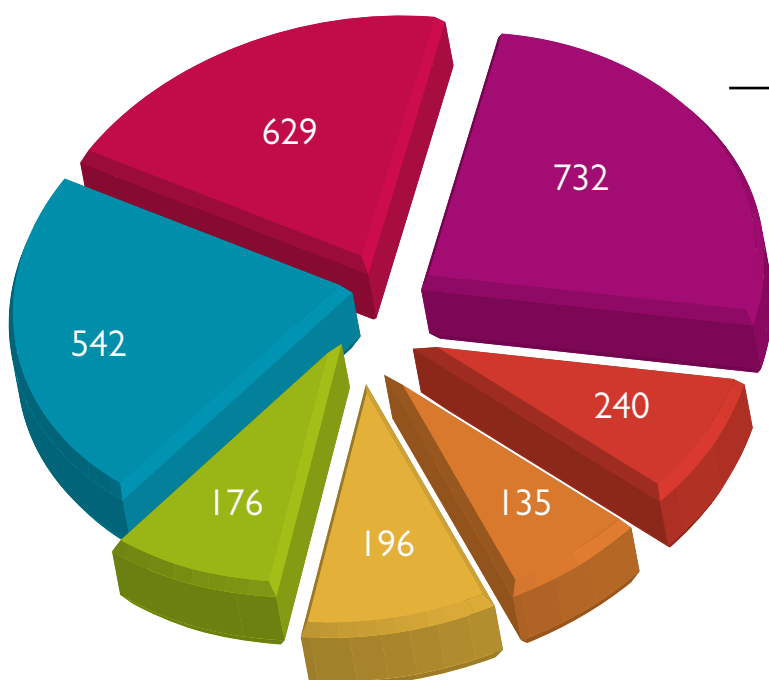
Le service cible ses actions en trois grands axes d'intervention.

BILAN SOCIAL

L'accompagnement social

L'accompagnement est divisé en 7 rubriques :

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



Accompagnement social
Nombre de visites

● Pédagogie de l'habiter	732
● Gestion conflits de voisinage	240
● Visites de courtoisie	135
● Visites demandes de mutation	196
● Accueil nouveaux locataires	176
● Accompagnement administratif	542
● Plaintes des locataires	629



Aide au relogement

Cette action vise à :

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

Lutte contre les impayés

Cette action vise à :

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

LES MÉNAGES ACCOMPAGNÉS

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

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

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

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

Ce premier et/ou deuxième suivi consiste en :

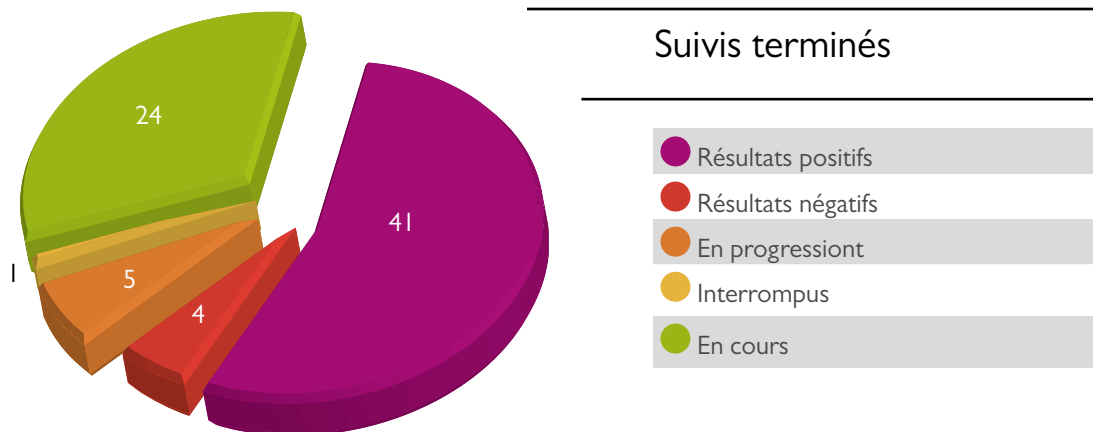
- un accompagnement dans l'entretien du logement ;
- un accompagnement administratif ;
- un accompagnement dans la gestion financière ;
- une aide à la construction d'un tissu relationnel familial ;
- une aide à la construction d'un tissu relationnel social.



Suivis en fin d'exercice

Nous constatons plusieurs cas de figure :

- Les résultats positifs (41) où les ménages parviennent à atteindre les objectifs fixés par le programme,
- Les résultats négatifs (4) où nous constatons un manque d'investissement de la part du ménage,
- Des ménages en progression (5) où les objectifs sont atteints partiellement mais un suivi est encore nécessaire,
- Des ménages interrompus (1) résultent d'un déménagement ou d'un décès, ce qui met fin au programme,
- Des ménages en cours de suivi (24).



Fin 2022, nous comptons 75 ménages accompagnés, 71 en premier suivi et 4 en deuxième suivi.

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DANS LE CADRE DU PLAN DE RÉNOVATION

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

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

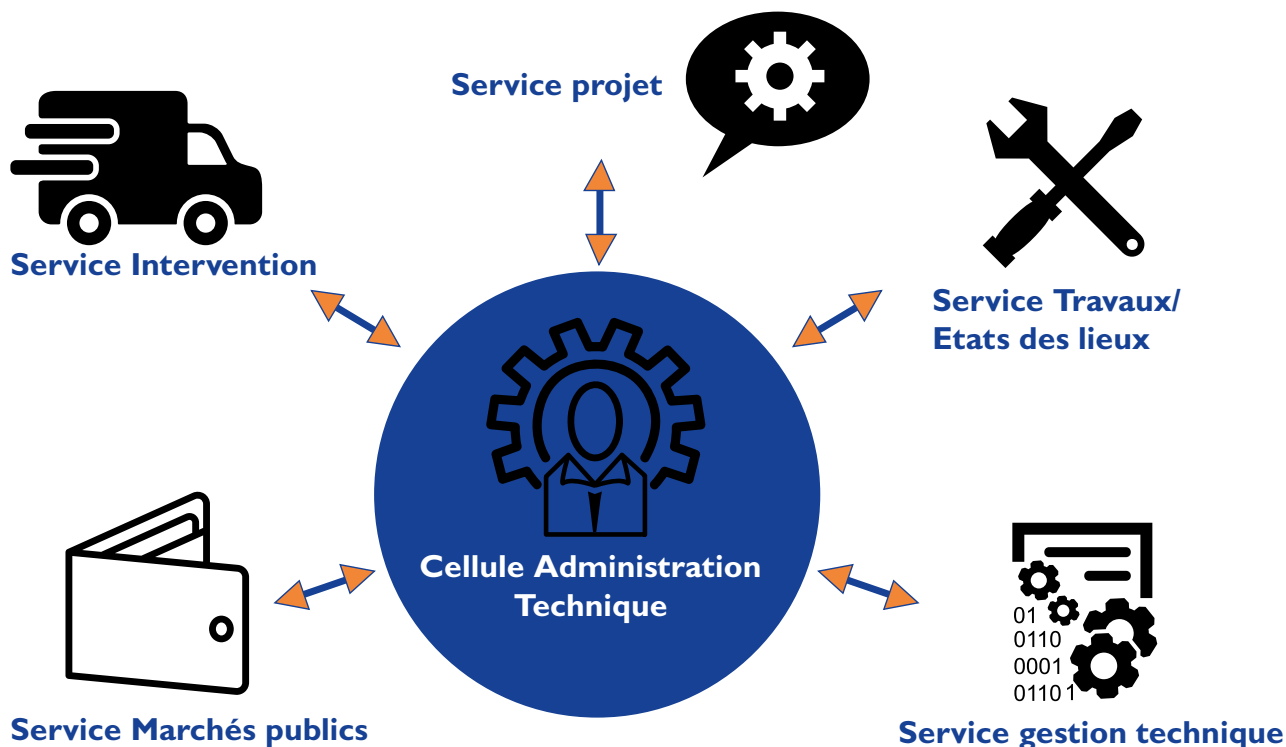
GESTION IMMOBILIERE





La Cellule « administration technique »

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



Ses missions

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

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

La cellule assure les tâches suivantes :

- respect des délais d'intervention (internes et externes) ;
- estimation du degré d'urgence pour toutes demandes ;
- suivi aux locataires (courriers/notes de débit/avis) suite à une intervention (interne/externe) ;
- assistance administrative aux différents services techniques de la société ;
- mise en place et gestion des processus visant à contrôler la qualité des interventions internes et externes auprès des locataires.



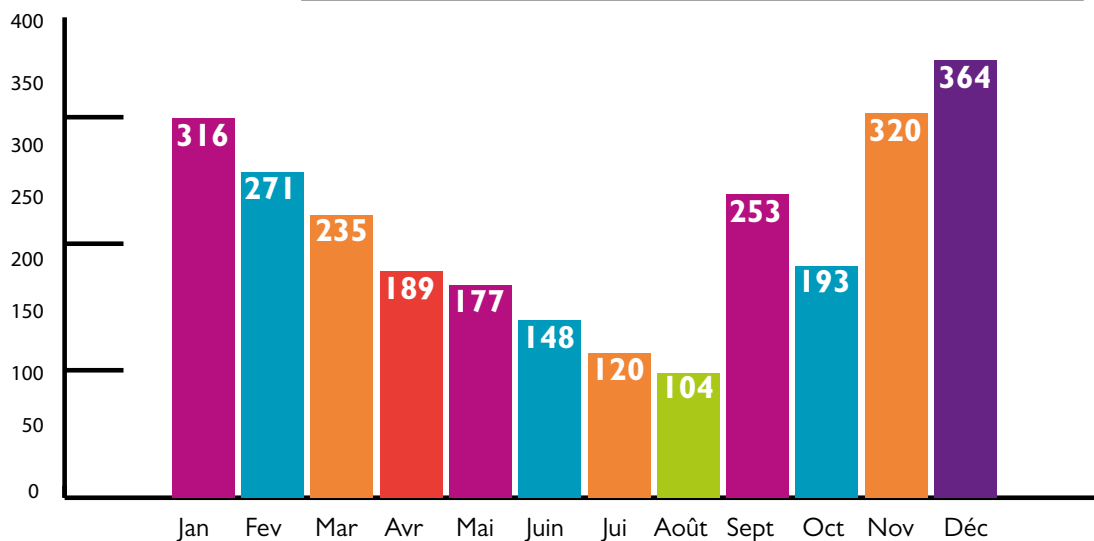
Bilan des activités

Pour l'exercice 2022, les demandes techniques sont réparties comme suit :

	Interventions	Gestion technique	Travaux/EDL	Total
Janvier	372	86	104	562
Février	465	112	103	680
Mars	378	127	152	657
Avril	317	151	145	613
Mai	299	157	180	636
Juin	318	189	240	747
Juillet	245	122	186	553
Août	231	69	221	521
Septembre	338	119	224	681
Octobre	325	102	235	662
Novembre	358	107	374	839
Décembre	339	123	310	772
TOTAUX	3985	1464	2474	7923

A ces **7923 demandes** viennent s'ajouter **2690 demandes** de dépannage chauffage qui nous sont communiquées via le n°vert 0800/98.955. En effet, la cellule réceptionne, diagnostique et encode les demandes « chauffage » dans la base de données commune « Aigles ». Cette méthodologie de travail permet l'envoi instantané de la demande au prestataire externe chargé de l'entretien et du dépannage des appareils de chauffe sur l'ensemble du patrimoine. Suite à ces envois, la cellule s'assure également que chaque demande est menée à son terme.

Evolution du nombre des demandes de dépannage chauffage & eau chaude sanitaire en 2022



Pour l'année 2022, ce sont près de **10613 demandes** qui auront été prises en charge via la cellule « administration technique ».



Le Service « interventions » 2

» Ses missions

Les principales missions du service intervention sont :

- d'assurer les réparations dans les logements occupés ;
- de réaliser des travaux mineurs de remise en état locatif ;
- de réaliser quelques opérations d'entretien d'immeuble collectif comme le remplacement d'ampoules dans les communs ou encore l'ajout de sel pour le traitement des eaux, etc.

Pour assurer ces missions le service dispose d'une régie ouvrière structurée par secteur d'activité à savoir la menuiserie, la plomberie, la maçonnerie, l'électricité, la toiture.

Lorsqu'il s'agit de travaux plus conséquent ou pour lesquels nous ne disposons pas de la main d'œuvre qualifiée, le service à recours à plusieurs marchés stocks confiés à des entreprises externes.

» Les demandes d'interventions

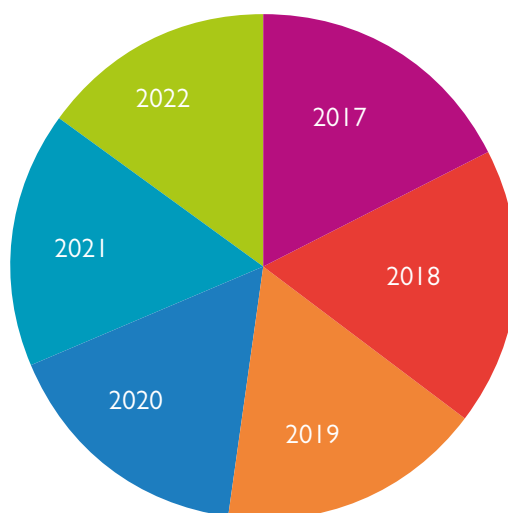
L'activité du service est liée aux demandes d'interventions issues majoritairement de nos clients mais également des autres services de la société. S'il y a lieu d'y donner suite, un ou plusieurs bons d'interventions sont réalisés pour être ensuite répartis vers les différents acteurs internes ou externes.

Durant l'année 2022, c'est **3985 demandes d'interventions** qui nous ont été adressées.



Evolutions des demandes depuis 2017

Année 2017	Année 2018	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022
4685	4775	4482	4399	4325	3985





Depuis 2017, nous constatons une légère et constante diminution du nombre des demandes (-15% depuis 2017), qui pourrait s'expliquer en partie par :

- une meilleure prise en charge des appels qui permet de mieux cadrer les demandes et d'informer plus rapidement le client des interventions à caractère locatif.
- la diminution des interventions dans les logements inoccupés. Elles sont majoritairement prises en charge par le service « travaux » via un marché stock visant à la remise en état locatif.



Bilan de l'activité de la régie ouvrière

Dès réception des bons d'interventions, les ouvriers effectuent quotidiennement des visites afin d'identifier les problèmes dénoncés par les clients et réaliser des diagnostics.

Si la situation rencontrée relève de l'urgente ou si le problème peut être résolu endéans l'heure, alors la prestation de sécurisation ou le travail de résolution du problème est clôturée lors de cette 1^{ère} visite. Dans les autres cas, un nouveau rendez-vous est fixé afin de procéder à la réparation définitive.

Toute intervention dépassant 2 jours de travail ou faisant appel à des techniques et/ou de l'outillages non disponibles est confiée aux prestataires externes. Cela permet de faire plus facilement face aux nouvelles demandes.

En ôtant les bons sans prestations ainsi que les bons brigadiers, c'est **5237** bons d'interventions qui ont été traités par la régie ouvrière dont **4873** ont pu être terminés au cours de l'année. Il faut également ajouter à cela **436** bons de l'année 2021, c'est donc un total **5309** bons qui ont pu être terminés pour l'année 2022.

A l'heure de la rédaction de ce rapport, **5190** bons qui sont clôturés.



Les bons d'interventions

Les bons d'interventions sont de deux types :

- Les bons d'interventions dits « internes » et destinés à la régie ouvrière et aux agents techniques.
- Les bons de commande dits « externes, pour les interventions réalisées par des entrepreneurs via des marchés stocks.

Pour l'année 2022 se sont **5417** bons d'interventions interne ainsi que **389** bons de commandes qui ont été créés soit un total de **5806** bons.

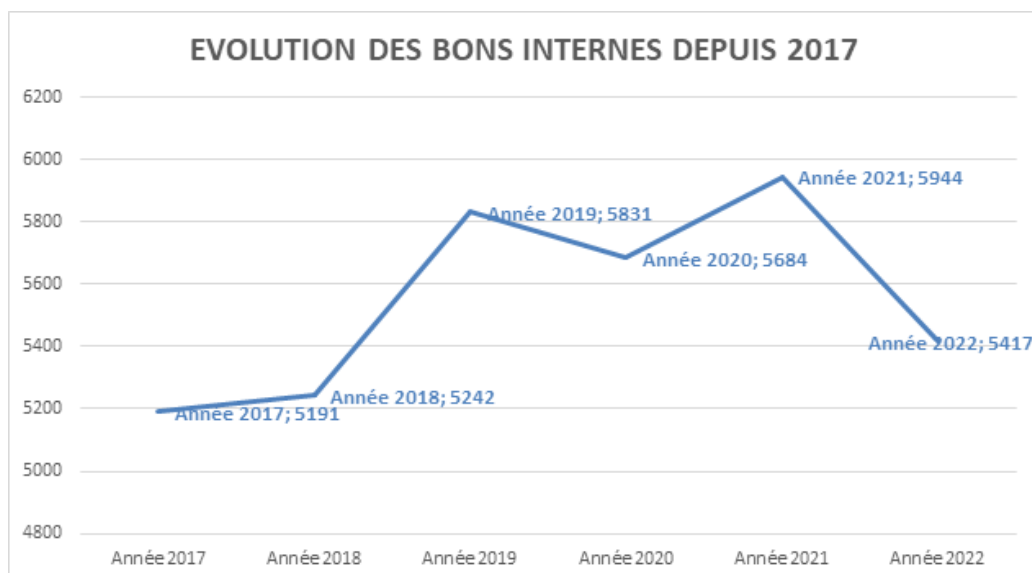
Les bons d'interventions internes

Avant leur répartition vers les différents secteurs d'activités ceux-ci sont en premier lieux traités par l'équipe administrative afin :

- d'en analyser la pertinence ;
- de les intégrer au planning ;
- d'adresser aux clients les sms pour confirmer la date des travaux.

Dans les bons internes, on distingue :

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



Répartition des bons internes par secteur d'activités

Bon sans prestation	Secteur Maçonnerie	Secteur Menuiserie	Secteur Toiture	Secteur Plomberie	Secteur Electricité	Brigadier	Total général
264	936	1494	393	1303	865	162	5417

Répartition des bons par destinations et en fonction du statut d'occupations

Type de statut	Bon sans prestation	Secteur Maçonnerie	Secteur Menuiserie	Secteur Toiture	Secteur Plomberie	Secteur Electricité	Brigadier	Total général
COMMUN	1	117	155	61	74	144	1	553
INOCCUPE		64	201	17	105	88	3	478
OCCUPE	3	798	1193	372	1188	660	172	4386
TOTAL GÉNÉRAL	4	979	1549	450	1367	892	176	5417

Répartitions des dépenses par secteur et par statut d'occupation

Type de statut	Bon sans prestation	Secteur Maçonnerie	Secteur Menuiserie	Secteur Toiture	Secteur Plomberie	Secteur Electricité	Brigadier	Total général
COMMUN	13,48 €	14.173,88 €	17.422,27 €	6.712,07 €	21.932,12 €	13.289,59 €	299,4 €	73.842,81 €
INOCCUPE	0,00 €	9781,13 €	24.224,50 €	661,06 €	24.162,01 €	16.885,99 €	35,62 €	75.750,31 €
OCCUPE	13,48 €	108.846,34 €	141.071,35 €	28.074,07 €	139.144,32 €	65.671,08 €	1.880,08 €	484.687,24 €
TOTAL GÉNÉRAL	13,48 €	132.801,35 €	182.718,12 €	35.447,20 €	185.238,45 €	95.846,66 €	2.215,10 €	634.280,36 €



Les délais d'intervention

Ce délai comptabilise le nombre de jours ouvrables moyen depuis la création d'un bon d'intervention jusqu'à sa clôture.

Tableau comparatifs des délais d'intervention par secteur

Type de statut	Secteur Maçonnerie	Secteur Menuiserie	Secteur Toiture	Secteur Plomberie	Secteur Electricité	Brigadier	Total général
COMMUN	19	14	20	17	14	34	118
INOCCUPE	24	18	7	20	17	23	109
OCCUPE	24	23	22	14	13	11	107

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

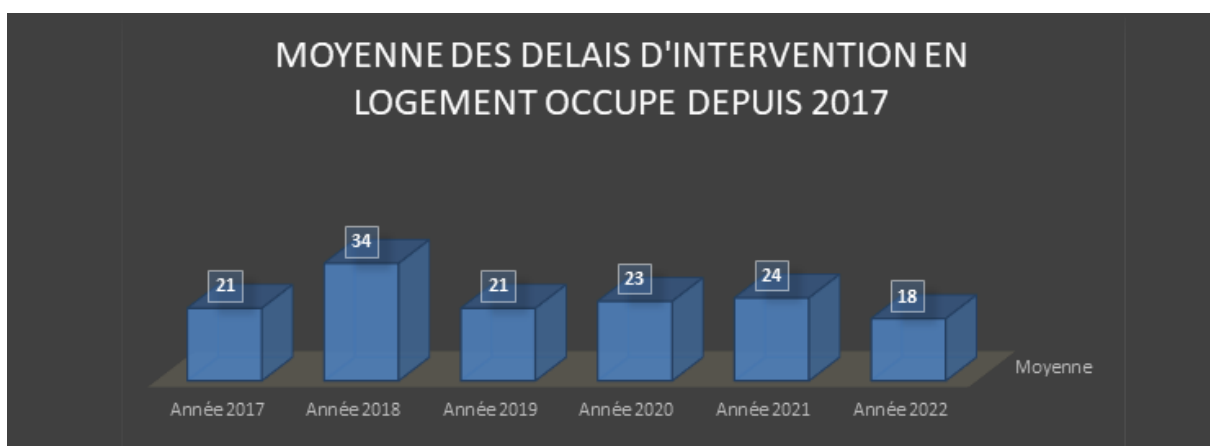
- la disponibilité des locataires ;
- une période d'attente suite à des avis de passages ;
- des fournitures de pièces ou de matériaux demandant des délais de fourniture importants ;
- la nécessité de la réalisation de certains travaux en période opportune surtout quand ceux-ci sont à l'extérieur du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



Comparatifs 2017-2022

En logements occupés

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



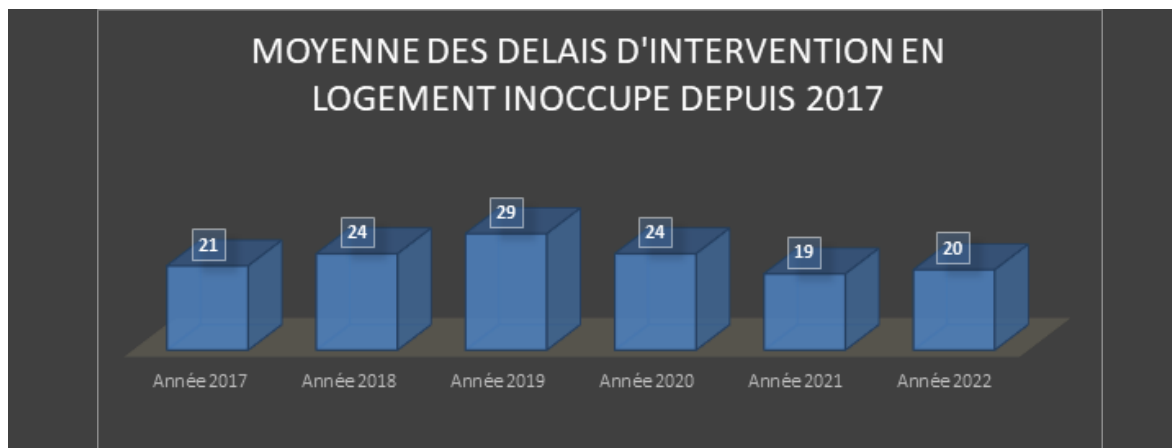


L'équipe du Service intervention



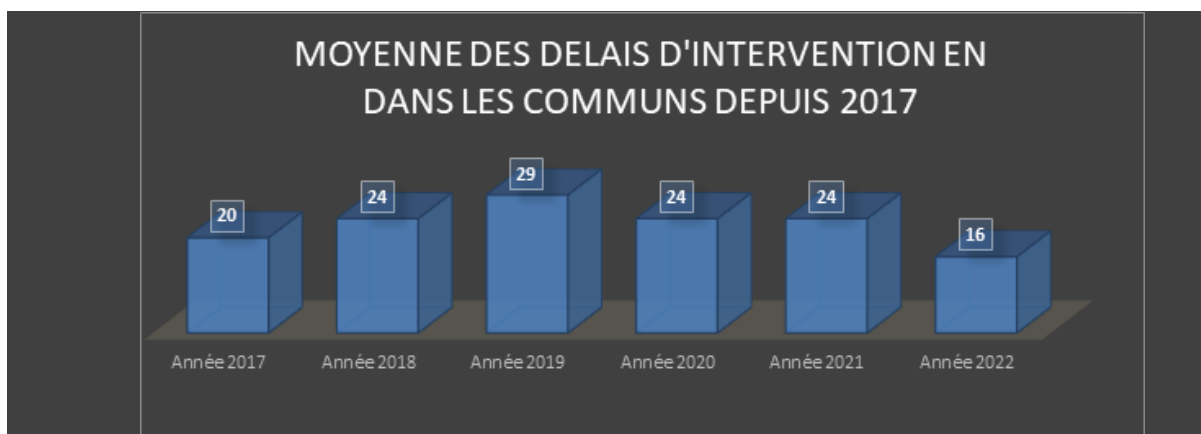
En logements inoccupés

Délais	Année 2017	Année 2018	Année 2019	Année 2020	Année 2021	Année 2022
Maçonnerie	29	20	21	28	22	24
Menuiserie	24	24	27	29	20	18
Plomberie	17	28	32	26	19	20
Electricité	11	23	35	14	17	17
MOYENNE	21	24	28.75	24.25	19	20



Dans les communs

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



Analyse

Par rapport à l'année 2021, une diminution du délai moyen d'intervention d'environ 20% est à constater. C'est dans les secteurs de la maçonnerie et de la menuiserie que la diminution est la plus importante. Les explications se trouvent dans la diminution des bons mais de manière plus globale dans la gestion administrative des suivis via la planification.



Les interventions réalisées par entreprises externes

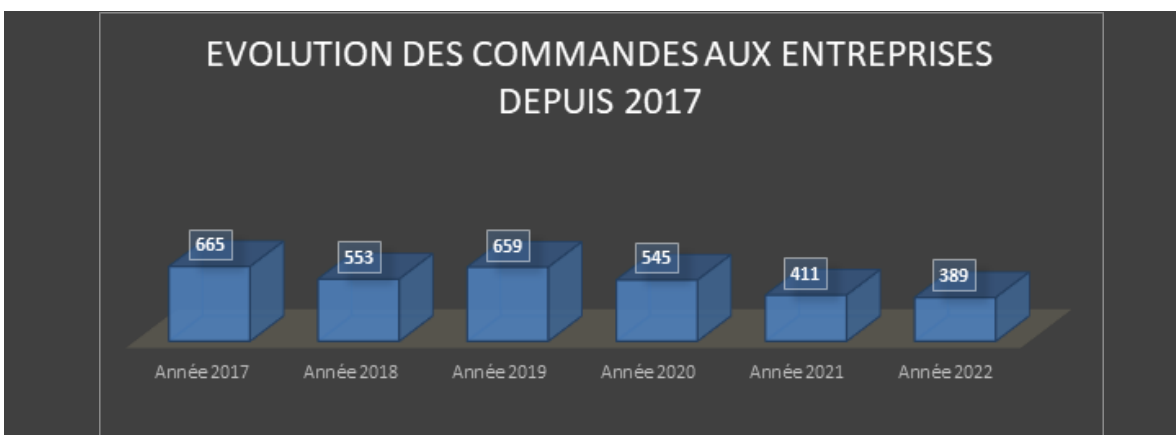
Dès lors que les réparations doivent mobiliser notre régie de façon trop prenante ou que le travail nécessite des techniques et des matériaux qui ne sont pas en notre possession, il est fait recours à des entreprises externes par le biais de marchés stocks « travaux ».



Evolutions des commandes externes depuis 2017

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

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





Nombre de commandes par marché

Type de marché stocks	Nombre de commandes	Montants commandés
Traitement de nuisible	1	84,70 €
Rénovation et intervention électrique	15	4.393,21 €
Conformité des installations électriques et gaz	3	298,74 €
Rénovation des abords	50	73.027,60 €
Préservation des logements par la pose de panneaux	13	10.517,86 €
Rénovation des installations sanitaires et de chauffage	66	97.231,13 €
Remplacement des portes de garage	18	12.345,82 €
Intervention de parachèvement + hydrofugation de façades	16	44.625,38 €
Rénovation des abords	6	2.020,89 €
Tri et valorisation des déchets	25	11.733,37 €
Intervention débouchage égout	89	22.708,68 €
Remplacement de vitrage	44	8.556,83 €
Remplacement de châssis	5	8.312 €
Réparation de toiture	31	15.761,94 €
Nettoyage	2	372,68€
Expertise logement	1	1427,80€
TOTAL GÉNÉRAL	385	311.618,15 €



Evolution des dépenses globales

Années	Nombre de Commandes	Montants commandés
2017	655	432.268,89 €
2018	562	445.901,50 €
2019	654	782.118,99 €
2020	545	796.658,76 €
2021	411	388.698,29 €
2022	389	317.919,32 €

Constat

Depuis 2017, il apparaît clairement que le nombre de commande a diminué de près de 41%. Cela est principalement dû à deux facteurs :

- une politique plus ciblée sur des interventions de dépannage et non sur des remplacements systématiques ;
- un certain passif sur des travaux des abords et rénovation en sanitaire résorbé à ce jour.



Cité Leburton à Maurage

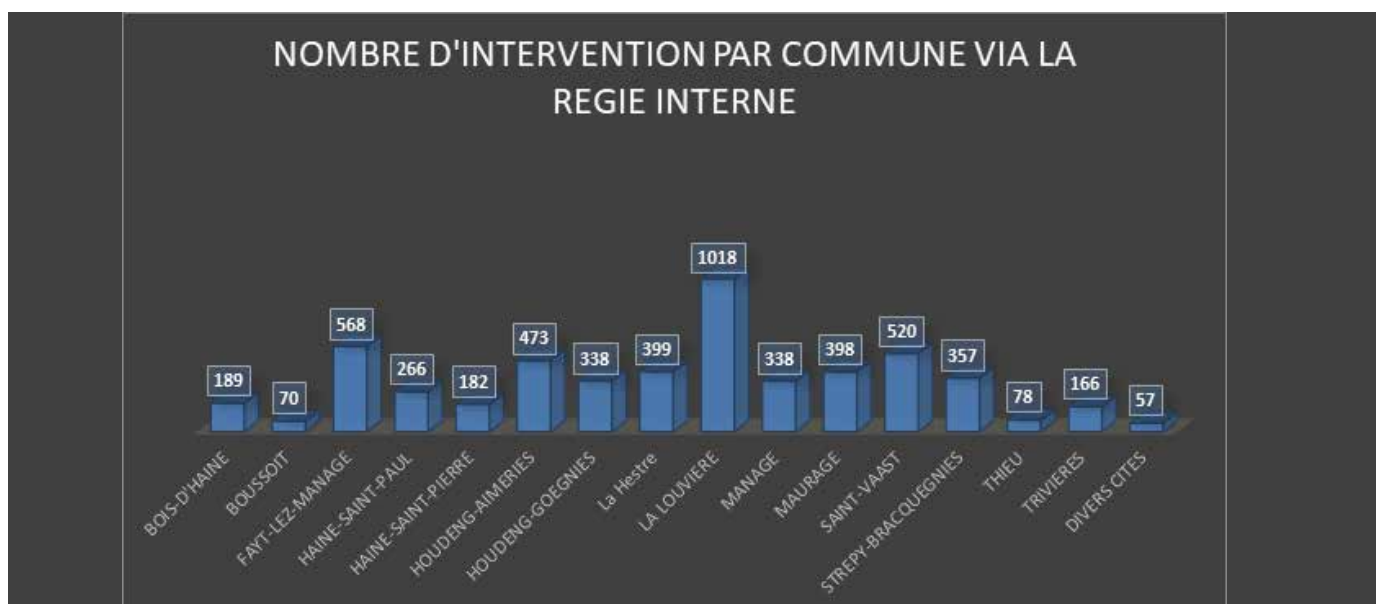


Quelques autres chiffres



Nombre d'interventions par commune via la régie ouvrière

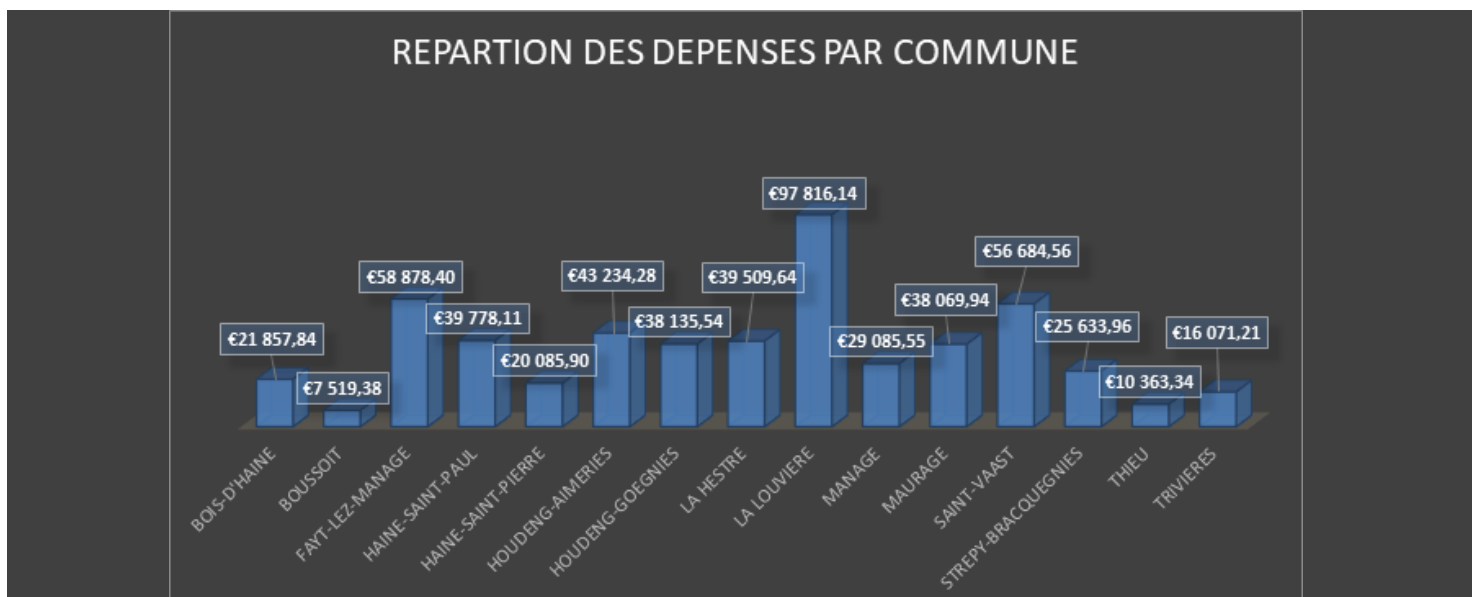
Commune	Hors secteur	Maçonnerie	Menuiserie	Toiture	Plombrie	Electricité	Brigadier	Total général
Bois-d'Haine		35	55	28	40	25	6	189
Boussoit		13	18	3	22	11	3	70
Fayt-Les-Manage		98	152	40	163	105	10	568
Haine-Saint-Paul		55	81	9	61	57	3	266
Haine-Saint-Pierre		31	54	18	43	26	10	182
Houdeng-Aimeries		79	135	22	120	85	32	473
Houdeng-Goegnies		66	88	23	101	46	14	338
La Hestre	2	65	122	35	105	59	11	399
La Louvière	1	197	310	91	229	151	39	1018
Manage	1	58	94	24	92	58	11	338
Maurage	1	73	107	26	108	70	13	398
Saint-Vaast		74	150	76	125	85	10	520
Strepy-Bracquegnies		68	105	20	84	73	7	357
Strepy-Bracquegnies		17	19	4	27	9	2	78
Thieu		39	43	13	36	31	4	166
Trivières		11	16	17	11	2		57
Trivières	5	979	1549	449	1367	893	175	5417
TOTAL GÉNÉRAL	1140	1140	1507	514	1281	829	176	5493





Dépenses par commune

Commune	Hors secteur	Maçonnerie	Menuiserie	Toiture	Plombrie	Electricité	Brigadier	Total général
Bois-d'Haine		55 12,69	5 226,86	3 217,58	4 786,91	3 140,35	23,48	21 907,87
Boussoit		1 059,76	2 278,81	383,74	3 177,4	1 592,59	30,82	8 523,12
Divers cités		1 793,32	1 420,87	1 071,72	2 098,91	80,24		6 465,06
Fayt-Les-Manage		16 225,94	18 131,25	2 244,16	24 332,11	9 988,73	86,82	71 009,01
Haine-Saint-Paul		7 896,67	10 649,58	290,17	7 247,36	5 821,44	9,04	31 914,26
Haine-Saint-Pierre		5 117,07	8 213,75	1 119,01	4 843,16	1 934,56	135,87	21 363,42
Houdeng-Aimeries		9 096,86	15 657,92	758,12	13 457,3	6 483,64	359,21	45 813,05
Houdeng-Goegnies		13 921,93	10 807,64	1 605,03	11 768,95	4 565,71	140,49	42 809,75
La Hestre	0	8 525,07	15 675,84	2 609,06	15 866,69	5 957,83	81,22	48 715,71
La Louvière	13,48	25 663,78	42 975,36	10 785,37	3 997,1	20 938,4	774,23	141 121,1
Manage	56,93	8 011,71	12 946,96	1 516,74	9 060,06	7 578,49	77,27	39 248,16
Maurage	0	13 106,61	11 633,14	2 455,33	12 417,88	8 344,92	115,38	48 073,26
Saint-Vaast		11 483,07	14 957,13	5 761,77	18 862,99	9 305,97	200,28	60 571,21
Strepy-Bracquenies		7 502,35	10 305,53	769,91	8 781,99	5 950,91	99,46	33 410,15
Thieu		817,61	1 709,81	162,3	4 527,95	1 711,38	1,27	8 930,32
Trivières		5 595,21	5 840,56	4 209,41	5 948,62	3 360,41	23,33	24 977,54
TOTAL GÉNÉRAL	70,41	141 329,65	188 431,01	389 594,42	1 871 48,8	96 755,53	2 158,17	654 852,99



Conclusion

L'année 2022 est dans la continuité de l'exercice précédent, la maîtrise des outils informatiques ainsi que l'amélioration continue des processus permettent d'atteindre un bon niveau d'efficacité du service. Cela se traduit encore par des délais raccourcis et des dépenses maîtrisées.

Le résultat participe à l'amélioration de l'un des principaux objectifs du service à savoir la satisfaction client.

Objectifs futurs poursuivis pour 2023

1. Satisfaction client : mise en place d'une meilleure communication client vers le locataire afin de l'informer rapidement de la suite donnée après la 1^{ère} visite
2. Pérennité du service : remise en question du fonctionnement de l'encadrement suite au départ à la pension du gestionnaire de marchés stocks.
3. Objectif société (items) : mise en place d'autre marché stocks dans le but d'augmenter le recours à la sous-traitance et de pouvoir pallier aux absences des ouvriers de la régie sans réduire le service aux clients.



Résidence du Bocage à La Louvière



Le Service « gestion technique » **3**

Ses missions

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

Pour les atteindre, le service déploie les missions suivantes :

- Conception des marchés d'entretien et de maintenance selon les besoins identifiés ;
- Suivi des prestations exécutées : Contrôle ; Entretien ; Renouvellement / Mise en conformité ; Réparation / Dépannage ;
- Mise à jour de la base de données du patrimoine.

Les matières gérées sont :

L'expertise technique de dossiers spécifiques :

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

La maintenance technique des installations et des espaces collectifs :

- Les installations individuelles et collectives des appareils « chauffage et production d'eau chaude » ;
- Les équipements collectifs divers (ventilation, distribution d'eau...) ;
- Les installations collectives électriques ;
- Les équipements de protection, détection et lutte incendie ;
- Les ascenseurs ;
- Les espaces extérieurs collectifs (pelouses, plantations...) ;
- Les espaces intérieurs collectifs (entrée des immeubles...) ;
- L'enveloppe des bâtiments (menuiseries extérieures...).



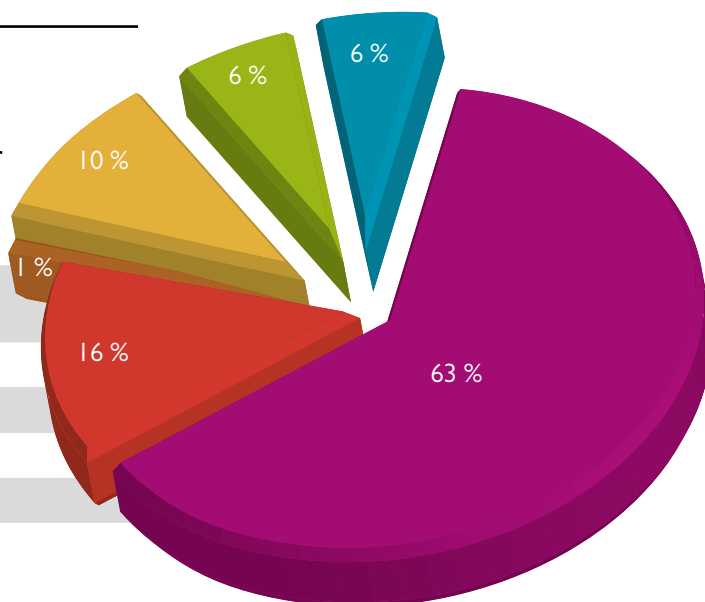
Bilan des activités

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

TYPE DE MAINTENANCE	MONTANT htva	NBRE INTERV	SOUS TOTAL
Chauffage indiv - dépannage	888.113,04 €	3137	1.588.386,96 €
Chauffage indiv - entretien	116.365,00 €	1.443	
Chauffage indiv - remplacement	583.908,92 €	308	
Chauffage collectif - dépannage et entretien	163.794,33 €	303	349.066,92 €
Inst elect collective - dépannage et entretien	39.630,23 €	221	
Equip protection et détection incendie - dépannage et entretien	145.642,36 €	274	29.283,11 €
Ascenseurs - contrôle	€ 1.717,64	13	
Ascenseurs - entretien	5.038,40 €	12	
Ascenseurs - dépannage	22.527,07 €	120	
Ascenseurs - mise en conformité	0,00 €	0	246.714,08 €
Espaces verts - entretien	221.547,74 €		
Espaces verts - travaux spécifiques	25.166,34 €	23	157.117,01 €
Espaces collectifs int immeubles - nettoyage	134.849,48	107	
Espaces collectifs int immeubles - peinture int	22.267,53 €	2	156.051,48 €
Enveloppe de bâtiments (menuiseries) - entretien	156.051,48 €		
TOTAL	2.526.619,56 €	6.214	2.526.619,56 €

Schéma de répartition des missions du service par typologie de prestation

- Dépannage, entretien et remplacement des systèmes de chauffage individuel
- Maintenance technique des immeubles
- Contrôle, entretien et réparation des ascenseurs
- Entretien des espaces verts collectifs
- Entretien des espaces intérieurs collectifs des immeubles
- Entretien de l'enveloppe extérieure des bâtiments



Considérant l'inflation généralisée des prix, les chiffres au niveau de la dépense globale sont constants pour un nombre équivalent d'interventions. Ceci s'explique par le fait qu'il y a peu de marchés renouvelés en 2022.



Cadastre de nos logements

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

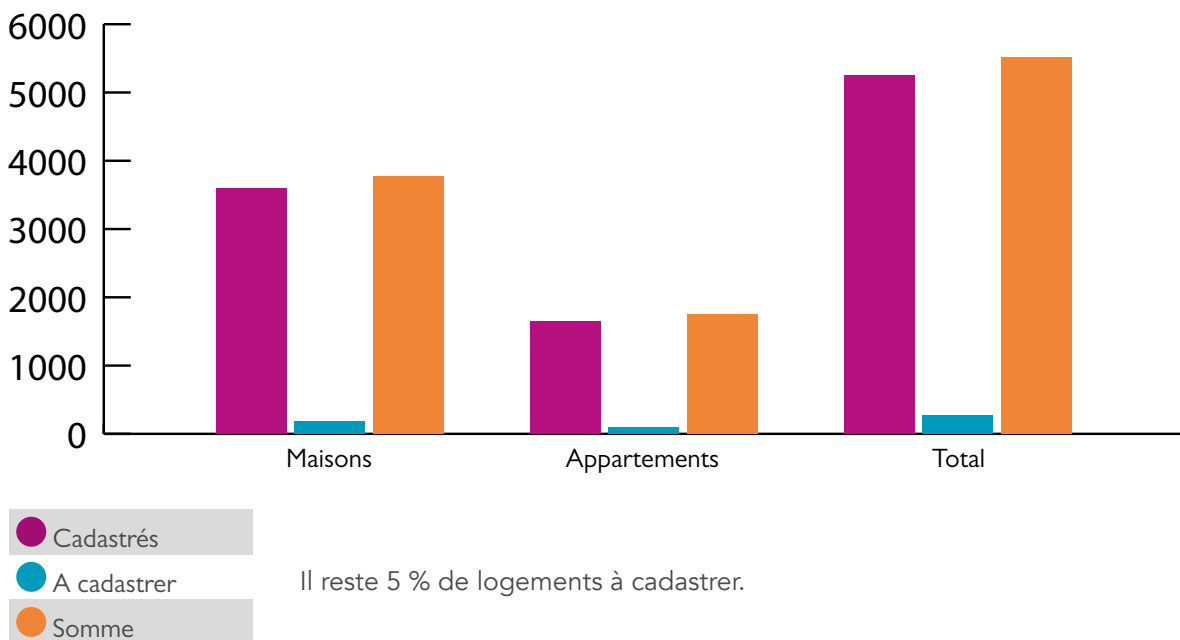
Le cadastre du logement est un système d'information ayant pour objectif la constitution et la mise à jour de données relatives à l'état immobilier de l'ensemble des logements publics de Wallonie, dont les plus de 5000 logements gérés par Centr'Habitat.

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

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

Bilan de l'encodage :

Typologie	Cadastrés	A cadastrer	Somme
Maisons	3593	177	3770
Appartements	1654	91	1745
TOTAL	5247	268	5515
%	95%	5%	100%

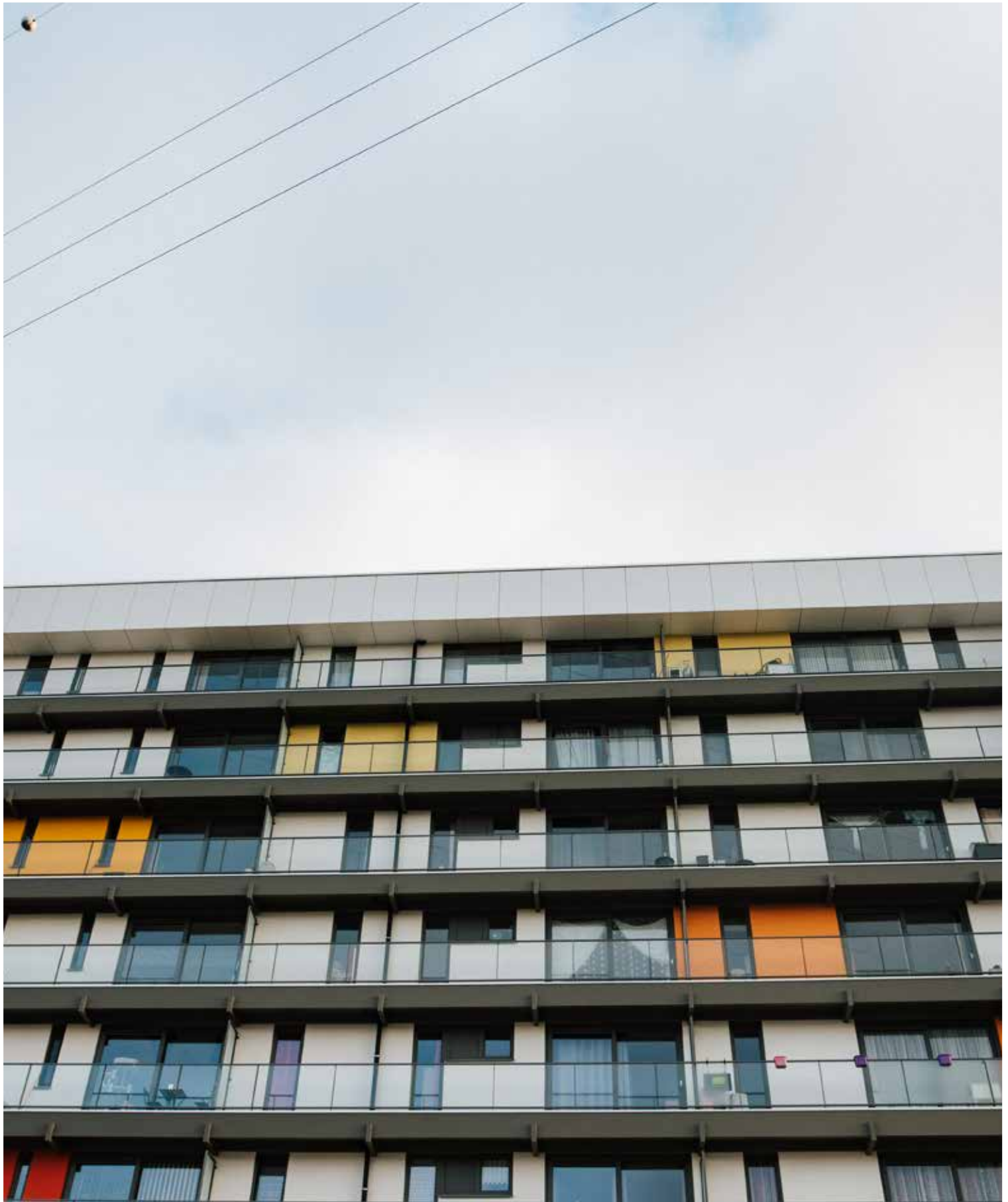




Le Projet cadastre a connu un renouveau important par la circulaire de la SWL « 2018/N°28 », visant la définition « 2.0 » du logement cadastré et le développement des « Web » services.

Les objectifs finaux du projet sont les suivants :

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



Rue Edouard Anseele à La Louvière

4

Le Service « développement de projets »



Ses missions

L'objectif du service est, en amont des travaux, le développement technique et administratif des projets immobiliers de la société (constructions neuves, rénovation, partenariat...), quel que soit le type de financement (Ancrage communal, Pivert, Appels à projets, Fonds propres...).

Plus particulièrement, il s'agit de :

- Elaborer les différents programmes d'investissement (ancrage communal, fonds propres...) et développer les projets qui en découlent en concertation avec les personnes ad hoc.
- Assurer la gestion et le suivi des appels à projet.
- Suivre et contrôler les missions des différents prestataires de services désignés dans le cadre du développement des différents projets (auteurs de projets, coordinateurs, consultants, accord-cadre...).
- Participer aux processus de passation des marchés et d'attribution des critères de sélection des offres reçues (en cas d'appel d'offres) avec la cellule « marchés publics ».
- Supporter techniquement et administrativement le responsable des travaux en vue de la résolution de problèmes spécifiques rencontrés lors de la mise en œuvre des travaux.
- Veiller au suivi des réglementations et normes en rapport avec l'activité du département et assurer une diffusion appropriée des informations au sein du ou des départements concernés.
- Assurer un caractère performant aux projets développés en :
 1. Suivant l'évolution des techniques constructives et des matériaux
 2. Assurant le caractère durable des projets
 3. Veillant à la limitation des charges pour les occupants des logements et des frais d'entretien pour la société
 4. Veillant au respect des différentes normes applicables
 5. Assurant aux projets l'obtention des subsides et primes disponibles
- Réaliser certains petits projets en qualité d'auteur de projet (à la demande de la direction).
- Gérer et développer le patrimoine foncier de la société.
- Prospecter en vue de l'acquisition de terrains ou de bâtiments afin d'assurer le développement de l'activité immobilière de la société.
- Assurer lors des réunions techniques mensuelles, la présentation d'avant-projets et projets, de choix de matériaux, de choix de techniques constructives, de problématique récurrente, etc.



Activités du service



Programme «HQE» Logements à haute qualité Environnementale



Le 4 février 2022, la Circulaire SWL 2022/05 nous informait du programme visant la création de 800 logements publics à Haute Qualité Environnementale « HQE ». Le programme est financé par des fonds européens (et compétés par des fonds régionaux) et, de ce fait, soumis à un calendrier très strict. Nos candidatures – maximum 3 opérations – étaient attendues pour le 31 mai 2022 au plus tard.

Le Ministre Christophe Collignon a souhaité favoriser la réussite de sa mise en œuvre en mettant en place un accord-cadre, lancé par la SWL, sous forme d'un marché de Conception-Réalisation de logements préfabriqués HQE. La SWL prévoyait d'attribuer les différents lots de ce marché en octobre 2022.

Sur nos trois candidatures (construction de 30 logements à la Cité Jardin, 22 à la Cité Leburton et 15 à la Cité Plein Air), une seule opération nous a été notifiée, le 1er décembre : les 30 logements à la Cité Jardin.

En complément, nous avons été notifié pour l'opération de construction de 18 logements à la place Mattéotti à La Louvière, en partenariat avec la SWL. Celle-ci étant propriétaire du terrain, elle a souhaité qu'il serve d'une des deux bases de travail pour la remise des offres et la sélection des entreprises de l'accord-cadre. In fine, Centr'Habitat rachètera le terrain et sera propriétaire des logements nouvellement construits.

Les SLSP ont l'obligation de mettre en œuvre les opérations lauréates de l'appel à projet via l'accord-cadre SWL. Cette mise en œuvre consiste en la demande d'offre, sous forme de « marché subséquent » aux soumissionnaires sélectionnés par la SWL dans son accord-cadre. Cette étape aura lieu dans le courant du premier trimestre de l'année prochaine.



Programme «100 pour 100»

Le dernier programme de construction « ancrage communal », en partenariat avec les communes, date de 2014. Cette année, le programme régional de création de 800 logements publics à Haute Qualité Environnementale nous a octroyé des subsides pour la création de 48 logements, soit un accroissement de notre patrimoine locatif qui n'atteint même pas les 0,9%. Ces conditions de travail difficiles ne font que confirmer la stratégie immobilière de Centr'Habitat quant à la mise en place – et à la poursuite - de son programme 100 pour 100, qui permet à la Société de continuer à développer du logement public en l'absence de subsides régionaux.

À ce jour, 30 logements du patrimoine ont donc été vendus ou sont en cours de procédure de vente.

À ce jour, 5 logements sont en cours construction : il s'agit du chantier de 15 logements en cours à la Cité des Charbonnages à Haine-Saint-Pierre. Cinq logements publics sont financés via le présent programme, les 10 autres logements du projet ayant pu bénéficier du subside lié au programme 2020 « construction innovante – mise à disposition rapide de logements ».

Huit logements sont à construire très prochainement : il s'agit de la création de 8 logements publics à la Cité de la Corderie à Manage. La demande de prix pour le marché de travaux a été envoyée et l'ouverture de soumission est prévue pour le premier trimestre de l'année prochaine.

Le projet novateur de création de 49 logements au Clos de l'âge d'Or à Haine-Saint-Paul suit son cours : l'avis de pré-information pour le marché de service a été publié par la cellule « Marchés Publics » en date du 18/11/22. Les nouveaux logements s'érigeront en lieu et place de 33 maisons « vieux conjoints », en cours de vidage.



Rénovation de logements



Plan de rénovation révisé 2020-2024

Pour faire face à la hausse des prix de la construction et de l'énergie que nous connaissons tous depuis bientôt deux ans, le Gouvernement wallon, en sa séance du 19 juillet dernier, a pris la mesure principale suivante : le montant de 47.984.250,00 € de subside octroyé à notre Société pour la rénovation des logements reste inchangé. Par contre, environ 22% des logements programmés initialement ne le seront plus dans le cadre du Plan.

Dans le premier tableau ci-dessous, vous trouverez une vue d'ensemble du budget (estimation des auteurs de projet et offres reçues) à allouer aux travaux des 1.127 logements repris dans le plan. Dans le second tableau, cette estimation est mise en perspective avec la part subventionnée, la part empruntée et l'avance complémentaire à concéder.



Cité Parc de Bellecourt



Récapitulatif financier A JOUR									
PROGRAMME RENOVATION 2020-2024									
Projets :		Initial	Revue	% lgts	TOTAL hors frais au 15-03-23	TOTAL FC au 15-03-23	% €	Coût par logt. 25% FC	
1	Maurage	Cité Blanche	72	72	6%	4.253.379,68 €	5.316.724,60 €	8%	73.843,40 €
3	Haine-St-	Cité Petit	127	127	11%	5.848.887,51 €	7.311.109,39 €	11%	57.567,79 €
4	Haine-St-Paul	Cité Beau Site	58	40	4%	1.820.000,00 €	2.275.000,00 €	3%	56.875,00 €
5	Houdena-	Cité Houquette III	138	133	12%	7.005.569,11 €	8.525.450,41 €	13%	64.101,13 €
9	Houdena-	Cité Genival (Demarez IV)	137	135	12%	6.739.603,24 €	8.228.122,43 €	12%	60.949,06 €
11	Strev-	Cité Deslomme	147	147	13%	5.509.944,20 €	6.887.430,25 €	10%	46.853,27 €
13	Haine-St-	Cité des Charbonnages	48	48	4%	2.920.327,14 €	3.650.408,93 €	6%	76.050,19 €
14	La Hestre	Cité Parc de Bellecourt	149	149	13%	6.442.592,47 €	8.053.240,59 €	12%	54.048,59 €
15	La Hestre	Cité de la Briqueterie	47	47	4%	2.287.751,99 €	2.859.689,99 €	4%	60.844,47 €
16	Manage	Pré Hosselet/Pré sergent	45	45	4%	2.679.013,48 €	3.348.766,85 €	5%	74.417,04 €
17	Bois d'Haïne	Cité Jacques	122	122	11%	5.899.069,00 €	6.842.920,04 €	10%	56.089,51 €
19	Le Roëux	Cité Roland	62	62	6%	2.438.257,20 €	3.047.821,50 €	5%	49.158,41 €
		Total nbre de logements	1380	1127	100%	53.844.395,02 €	66.346.684,97 €	100%	
		Révision du Programme	82%	-253					
					TOTAL hors frais	TOTAL 25% FC			
Total avec estimatifs à jour 1127 logts en cours					53.844.395,02 €	66.346.684,97 €			
Enveloppe subvention					75%	48.600.683,89 €			
Part emprunt					25%	16.200.227,93 €			
Avance complémentaire					1%	980.646,80 €			

L'importante hausse des prix des matériaux, de la main d'œuvre et de l'énergie se répercute très négativement sur le secteur de la construction et sur les offres que nous recevons pour les marchés de travaux. En effet, il n'est pas rare de ne recevoir qu'une seule offre, de ne pas recevoir d'offre du tout ou que celle-ci dépasse outrageusement le montant de l'estimation. Certains marchés en sont à leur troisième publication. Cela demande un surcroît de travail sans précédent aux services « marchés publics » et « développement de projets » ainsi qu'aux auteurs de projet, qui n'ont cessé de reconsidérer le montage de ces marchés afin de favoriser la réponse du secteur.

En ce qui concerne les logements qui ne feront plus partie de ce plan régional, nous planifions dès à présent la mise en place d'un programme de rénovation, financé sur les fonds propres de la Société, qui permettra de rénover ceux qui nécessitent prioritairement des rénovations. Nous travaillons toujours avec l'objectif « security & salubrity first », pour un patrimoine sain et sécurisé en priorité.

En ce qui concerne la stratégie de vente d'une cinquantaine logements occupés dans le cadre du Plan révisé en raison de l'explosion des coûts des travaux, nos administrateurs ont souhaité que la vente ne soit pas limitée aux sites du Plan mais qu'elle soit étendue, sous conditions, à d'autres logements du patrimoine. Les conditions et adaptations ont été retravaillées en interne et approuvées par nos instances au mois de novembre.

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



Etat d'avancement des dossiers :

Localité	Site	Nbre de lgts concernés	Avancement au 31/12/2022	Etudes :	Commentaires
Maurage	Cité Blanche	72M	Publication infructueuse, marché de travaux en révision	PLAN 7	Ouverture des offres 08/11/22 : Lot 1 : procédure arrêtée car plus de tuile blanche, refonte du dossier technique et relance en programmée en janvier. Lot 2 : procédure en cours d'arrêt, relance en PCAN avec les 2 soumissionnaires.
La Louvière	Cité du Bocage	86M			Dossier sorti du Plan réno. Voir rapport Conseil d'Administration 29/09/2022
Haine-St-Pierre	Cité Petit	103M 24A	Marché de travaux publié	ADEM	Marché de travaux Lot 2 : pas d'offre reçue, relance en procédure négociée en préparation. Lots 1 et 3 : négociation en cours (répétition travaux similaires)- attribution imminentes
Houdeng-Goegnies	Cité Houpette III	102M 36A	Marché de travaux approuvé par le CA	Lambdarchitectes	Permis d'urbanisme octroyé le 10/06/22 Dossier base d'adjudication présenté au CA du 30/06/2022 Sera publié début 2023, en fonction des résultats des premiers marchés de travaux du plan réno.
Haine-St-Paul	Cité Beau Site	40A	Etude : AVP en cours		Avant-projet en cours d'étude
Le Roeulx	Cité Roland	62M	Marché de travaux approuvé par le CA	SOON & HOME CO	Permis d'urbanisme octroyé le 18/08/2022 Dossier base d'adjudication présenté au CA du 30/06/2022 Sera publié début 2023, en fonction des résultats des premiers marchés de travaux du plan réno.
Houdeng-Aimeries	Cité Genival (Demarez IV)	77M 60A	Etude : Dossier de mise en concurrence	Capsules d'architectes	Permis Urbanisme octroyé le 18/08/22 Remise du dossier base d'adjudication programmée pour mi-novembre
Strepy-Bracquegnies	Cité Delsamme	135M 12D	Marché de travaux publié		Marché de Conception-réalisation arrêté au CA du 30.06.2022 Relance en PCAN en cours avec 1 seul soumissionnaire
Bois d'Haine	Cité Jacques	98M 24D	Marché de travaux publié		Marché de conception-réalisation arrêté au Conseil d'Administration 29/09/2022 => relance procédure négociée en cours avec 3 soumissionnaires
Haine-St-Pierre	Cité des Charbonnages	48M	Etude : Dossier de mise en concurrence	WAX	Permis d'Urbanisme octroyé le 23/12/22 Dossier Base d'Adjudication 1ère version transmise pour analyse.
La Hestre	Cité de la Briqueterie	39M 8D	Etude : Dossier de mise en concurrence	WAX	Permis d'Urbanisme octroyé le 10/11/2022 Remise Dossier Base d'adjudication programmée pour mi-novembre => en retard
La Hestre	Cité Parc de Bellecourt	120D - 29A	Etude : Dossier de mise en concurrence	THEMA	Deux permis d'Urbanisme octroyés (22/08/2022 + 28/11/2022) Remise Dossier base d'adjudication programmée pour mi-novembre => en retard
Manage	Pré Hosselet/Pré sergent	45M	Etude : Dossier de mise en concurrence		Permis d'Urbanisme octroyé le 23/12/22 Remise Dossier base d'adjudication programmée pour mi-novembre => en retard
Maurage	Cité Reine Astrid	31M			Dossiers en stand-by < Révision du Programme Conseil d'Administration 29/09/2022 => Les dossiers basculent dans un programme sur fonds propres à planifier.
La Louvière	Croyère - Bois Brichant	10D			
Manage	Place de la Gare	10A			
Boussoit	Rue Saussez	21M			
Haine-St-Pierre	Cité Bellez	27M			
Houdeng-Aimeries	Cité Demarez III	23M			
Trièvières	Cité Delsarte	20M			



Le cas de Bois-du-Luc

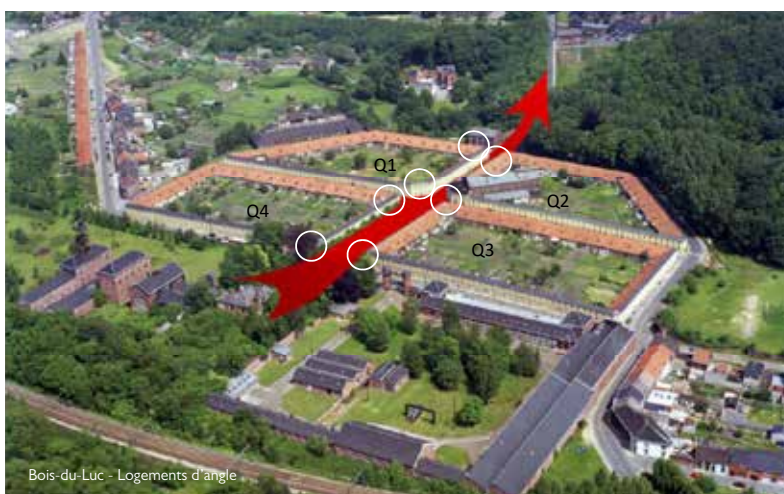
Dans le cadre de la programmation européenne FEDER 2022-2027, nous avons tout mis en œuvre pour inscrire un projet dans chacun des 2 portefeuilles concernant Bois-du-Luc. La date ultime pour l'introduction des portefeuilles était le 24 mai.

Notre premier projet est l'aménagement des intérieurs d'ilot des logements de la Cité minière de Bois-du-Luc en économie circulaire : récupération & valorisation de matériaux de construction in & ex-situ. Il fait partie du portefeuille « Du charbon au zéro carbone - redéploiement d'un site industriel historique », porté par l'Agence Wallonne du Patrimoine (AWaP).



Notre second projet concerne le réaménagement des logements d'angle comme levier vers une qualité paysagère intégrée. Les logements situés dans des angles des carrés ont une configuration telle qu'ils présentent une habitabilité médiocre et une promiscuité exagérée avec les logements voisins. Nous proposons d'une part de les requalifier par un agencement différent (combinaison de plusieurs logements existants pour en faire des logements de qualité, de typologie différente) et d'autre part, en y proposant des fonctions autres que le logement. Cette réhabilitation participera au redéploiement d'un lieu emblématique louviérois : le site du Bois-du-Luc. Le projet fait partie du portefeuille « *Valorisation des sites industriels à haute valeur patrimoniale, accessible à tous* », porté par l'entité infra régionale Cœur du Hainaut.

À ce jour, nous sommes toujours sans nouvelle de nos deux projets introduits.



Bois-du-Luc - Logements d'angle



Retour d'expériences



Appel à projets «Déchets-ressources 2021-2022»

En date du 4 mars 2022, Centr'Habitat a participé, en partenariat avec le bureau d'architecture R+ et l'Université de Mons, à cet appel à projet, avec en ligne de mire l'aménagement des intérieurs d'îlot en économie circulaire. Quelques mois plus tard, nous apprenions, avec une grande déception au regard de la motivation de la Région wallonne en charge de l'appel à projet, que nous n'étions pas retenus.

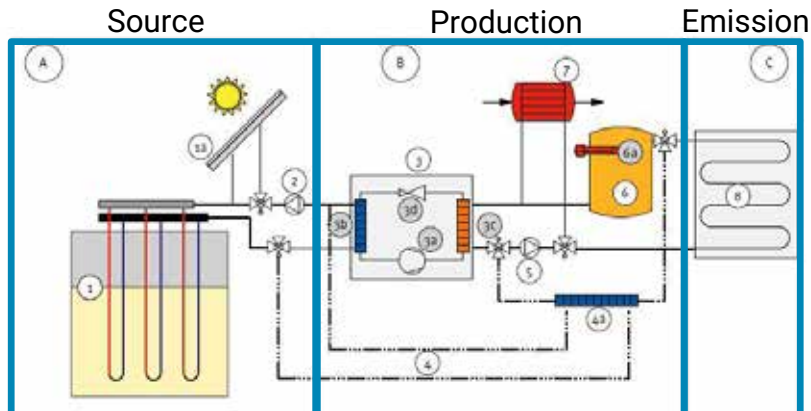


Géothermine

Nous avons répondu à un appel à projets lancé par le Service Public de Wallonie dans le cadre du Plan de relance de la Wallonie 2022. Son objectif est le soutien de la géothermie peu profonde en Wallonie. Le site du Clos de l'Age d'Or à Haine-St-Pierre a immédiatement été pressenti comme site pouvant bénéficier de l'appel à projet : une énergie renouvelable (la géothermie) comme source durable et décarbonée pour alimenter en eau chaude sanitaire et en chauffage une cinquantaine de logements neufs.

La date de dépôt des candidatures était fixée au 30/09/2022. À ce jour, nous n'avons pas connaissance des projets retenus.

Installation géothermique



 Buildwise

17



Retour d'expériences

Au cours de l'année 2022, le service « développement des projets » a traité une multitude de projets, tous à des stades et de taille différents :

- Le volet construction neuve, qui concerne 238 logements.
- La rénovation de logements repris dans le Plan de rénovation 2020-2024, qui concerne 1.127 logements.
- La rénovation de logements hors Plan de rénovation 2020-2024, qui concerne 400 logements.
- La prise en compte des besoins et problématiques de 23 immeubles.
- Le suivi de 5 projets « autres » qui concerne les besoins du patrimoine ou des projets spécifiques.
- Le développement de 3 procédures et supports Société.

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

Dès l'année prochaine, le service « développement des projets » s'attèlera à mettre sur pied un programme de rénovation sur les fonds propres de la Société. Celui-ci concernera environ 520 logements du patrimoine (ce programme reprendra entre-autres les besoins en rénovation des logements exclus du Plan).

Afin de remédier à l'effet « entonnoir » dû à répartition inadéquate de la charge de travail entre les agents au fur et à mesure de l'avancement des dossiers, nous confirmons que le « décloisonnement » des services « projets » et « marchés publics » est efficace. Nous prolongerons cette méthodologie tant que cela s'avère nécessaire.

Programme	Nbre de lgts concernés	Adresse du projet	Description du projet Nature & pertinence des travaux	Etat d'avancement au 31/12/2022
CONSTRUCTION DE LOGEMENTS				
LE ROEULX				
Ancrage Communal 2014-2016	6	Rue de Savoie Le Roeulx	Construction de 6 appartements, en partenariat avec le CPAS du Roeulx (8 appart et une salle polyvalente)	Ouverture des soumissions du marché de travaux le 08/11/22 ; 4 offres reçues, en cours d'analyse; l'attribution est planifiée au Conseil d'administration de janvier 2023
MANAGE				
Programme Construction Neuve "100 pour 100" (fonds propres)	8	Cité Corderie-Fayt	Construction de 8 appartements 2 chambres	Les principes du dossier base d'adjudication sont passés au CA du 29/09/22 ; la société Lixon, attributaire du marché de base, a été consultée : envoi des documents par la cellule Marchés Publics le 15/12/22
Dvpt foncier de la Société	29	Cité du Scailmont, Manage	Développement d'un projet immobilier mixte, en partenariat avec l'IDEA	Suite aux réunion de travail et à la présentation aux instances et au Collège Communal, celles-ci ne souhaitent pas que Centr'Habitat acquière le terrain de l'IDEA. Il est dès lors mis fin aux négociations



Programme	Nbre de lgts concernés	Adresse du projet	Description du projet Nature & pertinence des travaux	Etat d'avancement au 31/12/2022
Dvpt immobilier-aucun financement régional de construction à ce jour	14	Cité Parc de Bellecour à La Hestre (+ Briqueterie)	Développement d'un projet immobilier sur l'emplacement d'une ancienne batterie de garages démolie	En l'absence de financements régionaux, le projet est mis en stand-by
LA LOUVIÈRE				
Programme fonds propres - vente	11	Rue C. Lemonnier La Louvière	Construction de 11 logements à la vente-ICET, phase 2	7 appartements et 4 maisons à la vente. Le chantier du lot 1 relatif au gros-oeuvre, à la toiture et à la façade a débuté le 04/04/22. Le lot 2 relatif aux menuiseries extérieures a été attribué à Pierret Project et le lot 6 relatif à l'ascenseur à Schindler. Les autres lots : lot 3 (finitions intérieures), 4 (chapes et carrelages), 5 (techniques spéciales), 7 (ferronnerie) et 8 (abords) sont en cours de relance vu qu'aucune offre n'avait été reçue.
Programme HPE	30	Bloc I Cité Jardin à Saint-Vaast	Création d'un ensemble de 30 appartements et rénovation du parking souterrain "bloc I"	Introduit comme candidature dans le programme HQE en mai 22 : candidature retenue, le marché subséquent sera à publier dans le 1er trimestre 23, dans le respect du planning SWL
Dvpt immobilier-aucun financement régional de construction à ce jour	20	Rue E. Urbain, Cité Jardin à Saint-Vaast	Développement de la rue E. Urbain	En l'absence de financements régionaux, le projet est mis en stand-by; le cas échéant, publier un Marché de Service ou le prévoir en extension d'un autre marché - à étudier ultérieurement selon financement disponible
Dvpt immobilier-aucun financement régional de construction à ce jour	10	Chemin des Diables, Cité Jardin à Saint-Vaast	Construction d'env. 10 maisons, en comblement des dents creuses	En l'absence de financements régionaux, le projet est mis en stand; le cas échéant, publier un Marché de Service ou le prévoir en extension d'un autre marché - à étudier ultérieurement selon financement disponible
Programme Construction Neuve "100 pour 100" (fonds propres)	49	Clos de l'Age d'or, Haine-St-Paul	Logements à vider et démolir pour permettre le futur développement immobilier	Le permis de démolition a été octroyé 28/11/22 ; l'étude du Dossier Base du marché de travaux "démolition/démontage" est en cours d'étude; l'avis de pré-information pour le marché de service a été publié par la cellule "Marchés Publics" le 18/11/22
Dvpt immobilier-aucun financement régional de construction à ce jour	4	Rue de France (bas), Maurage	Assainissement des jardins & construction de 4 maisons 3 chambres en lieu et place des garages démolis	Projet faisant partie de la candidature "Leburton-22 logements" introduite dans le programme HQE en mai 22 : candidature non retenue



Programme	Nbre de lgts concernés	Adresse du projet	Description du projet Nature & pertinence des travaux	Etat d'avancement au 31/12/2022
Dvpt immobilier-aucun financement régional de construction à ce jour	18	Cité Leburton à Maurage	Extension de l'écoquartier, le long de la rue JP Hubert & rue d'Italie (12 à 18 logements)	Projet faisant partie de la candidature "Leburton-22 logements" introduite dans le programme HQE en mai 22 : candidature non retenue
Dvpt immobilier-aucun financement régional de construction à ce jour	6	Cité Jean saussez, rue Jules parée n°11 9 7 5 3 à Boussoit	Etude de faisabilité - potentiel de dvpt (suite 5 logts à démolir)	En l'absence de financements régionaux, le projet est mis en stand ; le cas échéant, publier un Marché de Service ou le prévoir en extension d'un autre marché - à étudier ultérieurement selon financement disponible
Dvpt immobilier-aucun financement régional de construction à ce jour	15	Cité Plein Air à Strépy-Bracquegnies	Développement d'un projet immobilier en partenariat avec le CPAS de La Louvière (à qui appartient les 22 logements et les 10 garages à démolir)	Candidature introduite dans le programme HQE en mai 22 : candidature non retenue ; pour la démolition des maisons : lancer un marché de service sur base du cahier des charges "clos de l'Age d'Or" : à planifier début 2023
Dvpt immobilier-aucun financement régional de construction à ce jour	8	Galerie du centre, La Louvière	Développement d'un projet immobilier mixte en partenariat avec la ville de La Louvière	A ce jour, pas de réponse de la Ville à notre courrier du 14 juin 22 en ce qui concerne la suppression des logements publics en intérieur d'ilôt et le remboursement du financement de l'étude avancé par Centr'Habitat; ce développement immobilier semble compromis
Dvpt immobilier-aucun financement régional de construction à ce jour	10	Mitant des Camps, La Louvière	Développement d'un projet immobilier (nbre de logts à définir) près des logements 'Europan' existants et en lien avec le développement du Plateau de la Gare	Préparer le Marché de Service : les clauses technique pour une étude de faisabilité sont à réaliser sur base du nouveau Marché de service "auteur de projet" - à étudier ultérieurement selon financement disponible
RÉNOVATION DE LOGEMENTS (HORS PR20-24)				
Axe 2	27	Clos Ferme d'Aulne, La Louvière	Rénovation énergétique et mise aux normes des logements	Les résultats de l'ouverture des soumissions du marché de travaux ont été présentées au Conseil d'Administration de novembre : lot 1 (travaux extérieurs) : pas d'offre reçue : relancer en procédure négociée sans publicité préalable avec liste de 5 soumissionnaires ; lot 2 : une seule offre reçue pour les travaux intérieurs (SDB, cuisine, ventilation, chauffage) : à relancer sous forme d'une procédure concurrentielle avec négociation avec le seul soumissionnaire
Programme fonds propres	60	Cité Mécanique, Strépy-Bracquegnies	Rénovation de l'adduction & évacuation d'eau	Ouverture des soumissions du marché de travaux le 21/10/22 : 3 offres très au-dessus de l'estimation et dépassant le seuil de la procédure négociée sans publication préalable : ce marché est à retravailler et republier en 2023



Programme	Nbre de lgts concernés	Adresse du projet	Description du projet Nature & pertinence des travaux	Etat d'avancement au 31/12/2022
Programme fonds propres	10	Place de la Gare, Manage	Rénovation du chauffe central	La réception provisoire destravaux relatifs au renouvellement des installations de chauffage a eu lieu le 17/10/2022
Programme fonds propres	263	Cité Reine Elisabeth à Saint-Vaast	Rénovation énergétiques des maisons unifamiliales	Cette cité sert de test pour le modèle financier du mécanisme Elena ; en parallèle, un marché de service pour sa rénovation est à étudier & lancer en interne
Programme fonds propres	40	Cité Parc de Bellecourt à La Hestre	Rénovation de maisons unifamiliales en 4 lots (sorties du Plan Réno pour cause de coût dépassé) - 10 & 40 logements selon les lots	lot 1 Toiture (10 logements) : analyse en cours de l'offre reçue en décembre ; lot 2 Menuiseries Extérieures (10 logements) : actualiser les exigences énergétiques et adapter les clauses techniques par le service Travaux - lot 3 Electricité (10 logements) : le dossier technique est prêt et à publier par la cellule "Marchés Publics" ; lot 4 SDB (40 logements) : clauses techniques en cours d'étude par le service Travaux à publier ensuite par la cellule "Marchés Publics"

RENOVATION D'IMMEUBLES / INSTALLATIONS COMMUNES

Programme "sécurisation & embellissement des communs"	9	1. Le Bloc 100, Cité du bocage - 2. L'immeuble « Mécanique » à Strépy-Bracquegnies 3. Les 7 immeubles « Vert Chasseur » à Strépy-Bracquegnies	Rénovation de sécurisation et d'embellissement d'immeubles	Les études ont été réalisées en interne en amont; Mécanique : Electricité : solutions d'éclairage des coursives en cours d'étude par le prestataire ; Fermeture, encadrement des cages d'escaliers et badging Intratone : 1 ^{ère} offre reçue le 23-11-22 ; les derniers dispositifs liés à la sécurité incendie seront mis en fonction après la mise en oeuvre des encadrements - Vert chasseur : portes d'entrée : les bardages sont en cours, en attente des portes ; peinture et nettoyage des ferronneries : chantier terminé en novembre 22, réception à faire après accord sur les décomptes - Bloc 100 : électricité : démontage des TL et blocs de secours par le prestataire le 26/10/22 ; réaménagement de l'entrée : soumissions à lancer ; étanchéité des coursives : signature du « dossier d'entreprise » le 30/08/22 et mock-up chantier le 12/10/22
Programme fonds propres	1	Bâtiments de logements collectifs	Audit énergétique : comptage énergétique-monitoring des installations communes (ou individuelles) existantes (fonctionnement des auxiliaires)	Lancer un Marché de Service d'audit pour les différents bâtiments concernés, en collaboration avec le service "Gestion technique"



Programme	Nbre de lgts concernés	Adresse du projet	Description du projet Nature & pertinence des travaux	Etat d'avancement au 31/12/2022
Programme "sécurisation & embellissement des communs"	1	Cité Jardin 8-Develeer	Reconfiguration de l'entrée	Marchés de services & études commun en 3 lots : LOT 1 - identification des besoins à planifier en interne (non urgent - à planifier ultérieurement)
Programme fonds propres	1	Cité Parc Nazareth	Problématique de l'espace central (parking), éclairage coursive, grand pignon	Une visite a été organisée sur place le 11 octobre avec la Direction, les services techniques et de Proximité ; les problématiques ont été passées en revue et traitées en interne
Programme "sécurisation & embellissement des communs"	1	Epine du Prince	Reconfiguration des locaux communs en locaux de rangement à destination des locataires	Cette étude est mise en attente afin d'évaluer le niveau d'amélioration de la situation suite au placement de la caméra et de la porte d'entrée sécurisée
Programme "sécurisation & embellissement des communs"	1	Rue de la Station 13 & 14-les Pierrots	Problématique de l'espace public arrière	En date du 15/09, le service "Gestion technique" envoyait un courrier à la Ville concernant la reprise des voiries arrières dans le domaine public; le cas échéant, le service "développement de projets" planifiera une étude en interne pour la privatisation de celles-ci (avec placement de barrière intratone)
Programme fonds propres	4	Bal Blanc : Rue du Bal Blanc 1-AVJ (8) Rue du Bal Blanc 3-AVJ (18) Rue du Bal Blanc 7 (26) Trigaux 46 (8)	Rénovation du chauffage de 60 logements	Actuellement : chaudières atmosphériques communes en cascade (22 ans) : une étude est à lancer via un marché de service en techniques spéciales pour rationaliser le gouffre énergétique de l'installation existante (boucle énergétique, 3 chaudières et 3 dispositifs différents) ; une visite des installations a été faite par les services Développement de projet et Gestion technique, en présence du prestataire, le 16/11/22
Programme fonds propres	7	Bocage 100 & Bal blanc	Remplacement de 4 ascenseurs sis Cité du Bocage n° 100 à LL (1P) et Rue du Bal Blanc n° 1,3 et 7 à Fayt-Lez-Manage (3P)	Dde du service Gestion technique du 26/09/22 - en cours de rédaction par le service Développement de Projets
Programme fonds propres	1	Bloc 4, Cité Jardin	Étanchéité du parking souterrain	Visites faites par le service Intervention; en attente de vérification de la situation en cas d'accumulation de pluie (pas de fuite constatée lors de pluies ponctuelles/événements isolés) - sondages planifiés



Programme	Nbre de lgts concernés	Adresse du projet	Description du projet Nature & pertinence des travaux	Etat d'avancement au 31/12/2022
MARCHES STOCK - AUTRES MARCHES - PROJETS SPECIFIQUES				
Appel à projets pour la géothermie peu profonde	1	Clos de l'Age d'Or	Implémentation d'un système géothermique dans le but de couvrir les besoins en chauffage et eau chaude sanitaire de 49 logements publics neufs à très haute performance énergétique (PEB A+).	L'appel à projet a été lancé en juillet 2022, Centr'Habitat a remis sa candidature le 30/09/22
Programme fonds propres	1	Cité Reine Astrid à Maurage	Démolition de 6 garages en batterie	Cette demande provient d'un constat de vandalisme du service Intervention (novembre 22) ; le marché de travaux pour la démolition va être publié par la Cellule Marché Public début 2023
Programme fonds propres	1	Tout le patrimoine	Rénovation des abords (trottoirs, allées de garage, escaliers)	Demande formulée en réunion technique le 22/09/22 - Montage marché de services sur base des constats : définir les problématiques de chaque site pour une réflexion globale sur escaliers / trottoirs d'accès / trottoirs périph / allées garages / terrasses & étanchéification les murs le cas échéant ; marché et étude en amont en collaboration avec le service Intervention
Programme fonds propres	1	Tout le patrimoine	Conformité Gaz & électrique à l'échelle du patrimoine	A planifier sur base de l'inventaire en cours de réalisation par le service Gestion technique
ELENA	1	Tout le patrimoine	Partenariat pour des études énergétiques	Performance énergétique des logements à rénover - « Garantie de performance énergétique » & le mécanisme d'assistance énergétique européen ELENA : constitution d'un groupe de travail avec 2 autres sociétés de logements, une bruxelloise et une flamande
PROCEDURES & SUPPORTS SOCIETE				
	1		Référentiel technique	Document de référence pour les services techniques de la Société et les auteurs de projet -en cours de mise à jour
	1		Marché stock d'auteur de projet (+Ing, TS, NRJ, ACV)	Relance, upgrade et ajout de lots au marché stock suite à la fin du marché conjoint avec Toit & Moi
	1		Marché de service d'auteur de projet & paiement des honoraires d'auteur de projet	Les clauses techniques et administratives du cahier des charges ont été mises à jour avec les upgrade des services et sur base des marchés récents



5 Le Service « travaux » - état des lieux

» Ses missions

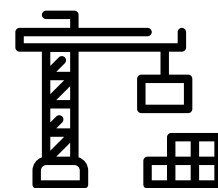
Le service « travaux » a pour principales missions :

- Le suivi de l'exécution des différents chantiers issus des divers programmes d'investissements mis en œuvre par la société (constructions ou rénovations). Ce suivi est axé sur les fondamentaux suivants :
 1. Respect des prescrits du cahier des charges et des règles de l'art.
 2. Respect des délais d'exécution et contrôle de l'activité sur chantier.
 3. Contrôle et suivi budgétaire.
 4. Suivi administratif régulier auprès des instances de la société ainsi qu'auprès de la Société Wallonne du Logement.
- L'organisation des pré-visites (entrants et sortants) ainsi que les états des lieux d'entrée et de sortie des locataires.
- La définition des travaux de remise en état des logements suite aux sorties locatives (via la tenue des comités de relocation bimensuels) et le suivi de l'exécution de ces travaux via les marchés stocks et/ou la régie ouvrière.

» Bilan des activités - programmes d'investissement

LA CRÉATION DE LOGEMENTS

Durant l'exercice 2022, deux chantiers étaient en cours d'exécution pour un investissement de **3 257 988.50 €** hors frais. Le chantier 124 497 permettra fin du second trimestre 2023, la location de 15 logements. Le dossier 124 748 étant réparti en 8 lots de travaux distincts, l'achèvement complet des travaux devrait être effectif fin du quatrième trimestre 2023.



15
chantiers en
cours

Programme	Dossier	Site	Lots	Type des travaux	Entreprise	Commande HTVA	Début des travaux	Date RP/ Projection
TRANSITION LOGEMENT (10)	124 497	15 logements - Cité des Charbonnages - Rues de Naples et Conza - Haine-Saint-Pierre	Unique	Gros-œuvre et parachèvement	sa LIXON	2.368.329,39 €	19-04-22	Fin 2 ^{ème} trimestre 2023
FONDS PROPRES (5)								
LOGEMENTS ACQUISITIFS	124 748	11 logements - Rue C. Lemonnier - La Louvière	1	Gros-œuvre et couverture	sa MIGNONE	889.659,11 €	04-04-22	Fin 2 ^{ème} trimestre 2023



Focus chantier : création de 11 habitations - Rue Camille Lemonnier - La Louvière

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

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

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

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



LES CONTRAINTES DU PROJET

- Intégration des volumes au bâti existant.
- Profondeur de construction limitée sur la parcelle.
- Nécessité de stationnements devant les logements.

LES ATOUTS DU PROJET

- Un quartier privilégié en centre-ville.
- Les jardins pour les maisons et l'espace commun planté pour les appartements.
- A proximité des écoles, commerces et transports en commun.
- Consommation énergétique très réduite vu que les logements sont basse énergie (Label A).
- Chauffage central et production d'eau chaude sanitaire par chaudière à condensation au gaz.
- Ventilation hygiénique : ventilation mécanique contrôlée type C+.
- Récupération des eaux de pluie.

UN QUARTIER DURABLE

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

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



D'un point de vue opérationnel, Centr'habitat a pris le parti d'allotir les travaux en 8 lots distincts. Le double objectif de cette stratégie étant d'ouvrir le marché à des entreprises de plus petite structure mais aussi de réduire le coût des ouvrages (suppression du bénéfice de l'entreprise générale vis-à-vis de ses sous-traitants).

- Lot 1 : gros-œuvre-toitures-façades.
- Lot 2 : menuiseries extérieures.
- Lot 3 : finitions intérieures.
- Lot 4 : chapes et carrelages.
- Lot 5 : techniques spéciales.
- Lot 6 : ascenseur.
- Lot 7 : abords .

A l'issue des procédures d'appel d'offres nous avons été forcés de constater que la conjoncture actuelle et les prix du marché très volatiles (conséquence directe des crises sanitaire et énergétique) entraînent de très mauvais résultats voire aucun intérêt de la part des entreprises ce qui nous oblige à revoir nos choix initiaux et à négocier certains prix.



LA RÉNOVATION DE LOGEMENTS

Durant l'exercice 2022, 13 chantiers étaient en cours d'exécution pour un investissement total **17.830.961,45 € HTVA**. La nature des travaux est très diverse, mais touche principalement à la salubrité et à l'amélioration des performances énergétiques de nos bâtiments essentiellement à travers notre programme sur fonds propres de la société.



13
chantiers de
rénovation

Au cours de cette même année, 7 chantiers ont été réceptionnés provisoirement ; le solde des chantiers se clôturera en majeure partie durant l'année 2023.

Programme	Dossier	Site	Type de travaux	Entreprise	Montant HTVA	DATE RP/ Projection fin de chantier
AXE 2 – Impulsion logement RW	I24 216	222 logements-site Bois-du-Luc HA	Menuiseries extérieures	A.M ENTRA-FABRIBOIS	1 335 256.96 €	2 ^{ème} trimestre 2023
AXE 2 – Impulsion logement RW	I24 216	222 logements-site Bois-du-Luc HA	Portes d'entrée	A.M ENTRA-FABRIBOIS	717 451.35 €	2 ^{ème} trimestre 2023
Programme Réno 20-24	I25 459	152 logements - Cité Houpette 3 Houdeng-Goegnies	Electricité et ventilation	SOTRELCO	1 205 870.86 €	16/08/22
Fonds propres	I25 360	509 logements dans diverses cités-phase 1	Installation chauffage central	JORDAN	2 604 608.95 €	3 ^{ème} trimestre 2023
Fonds propres	I25 360	461 logements dans diverses cités-phase 2	Installation chauffage central	JORDAN	3 224 995.83 €	Fin 4 ^{ème} trimestre 2025
AXE 2 – Impulsion logement RW	I24 216	142 logements - Quartier « Bois-du-Luc » - Houdeng-Aimeries	Toitures	TROIANI	2 739 884.95 €	14/01/22
AXE 2 – Impulsion logement RW	I24 216	83 logements - quartier « Bois-du-Luc » - Houdeng-Aimeries	Toitures	TROIANI	2 050 446.14 €	21/04/22
AXE 2 – Impulsion logement RW	I24 216	222 logements - site Bois-du-Luc - HA	Peinture des façades	SOTRELCO	752 614.79 €	Fin 2 ^{ème} trimestre 2023
AXE 1 – Impulsion logement RW	I24 611	35 logements inoccupés Quartier « Bois-du-Luc » Houdeng-Aimeries	Rénovation lourde	SOTRELCO	2 325 901.89 €	20/04/22
Fonds propres	I25 673	REA 107 - La Louvière	Enveloppe, chauffage et ventilation	SOTRELCO	407 858.16 €	16/03/22
Fonds propres	T21.846	Cité Reine Astrid - Maurage	Démolition de garages	HURIAUX	10 146.00 €	10/04/22
Programme Reno 20-24	I25 754	10 appartements - Place de la Gare - Maurage	Installation chauffage	ECO-CHAUFFAGE	104 762.01 €	17/10/22
Fonds propres	I25 087	Divers sites	Sécurisation	BESSEGA	351 163,56 €	Fin 2 ^{ème} trimestre 2022
Axe 2 complémentaire	I23 878	18 logements Cité de l'Argillière Fayt-lez-Manage	Rénovation intérieure	RENOVA	128 363.92 €	15/11/21
Fonds propres	I25 673	REA 107 - La Louvière	Enveloppe, chauffage et ventilation	SOTRELCO	407 858.16 €	16/03/22
Fonds propres	I25 087	Divers sites	Sécurisation	BESSEGA	351 163,56 €	2 ^{ème} trimestre 2022



Focus chantier : installation d'un chauffage central au gaz dans 1007 habitations

Au cours de l'année 2022, notre société a entamé un vaste plan de rénovation sur fonds propres, visant à améliorer les logements qui présentent des lacunes tant en matière de confort et de salubrité lié à un système de chauffe non optimal (performances et coûts de maintenance).

Une extraction de notre base de données nous permet de déterminer que 1007 logements de notre parc immobilier locatif (+/- 18 %) ne sont toujours pas équipés d'une installation de chauffage central.

On distingue les 3 situations suivantes :

PHASE 1 : 393 logements « avec chauffage » étant équipés de convecteurs gaz individuels couplés avec une production d'eau chaude individuelle (maintenance de l'ensemble à charge de la société) ;

PHASE 2 : 360 logements « sans chauffage » équipés en gaz et munis aux frais des locataires d'un poêle individuel (mazout, gaz, pellets etc.) avec une production d'eau chaude individuelle (maintenance à charge de la société). Dans 10 logements de ce type, une action de remplacement sera rendu « prioritaire » en raison de la présence de chauffe-bains gaz dans une configuration non optimale.

PHASE 3 : 314 logements « sans chauffage » non équipés en gaz et munis aux frais des locataires d'un poêle individuel (mazout, gaz, etc.) avec une production d'eau chaude individuelle (maintenance à charge de la société).

L'installation d'un système de chauffage central performant dans les logements précités est pleinement motivée et s'inscrit sur de nombreux aspects, dans les 6 items de la société et notamment pour :

1. RESPECT DES NORMES - LIMITATION DES RISQUES

Les dispositifs de chauffage et de production d'eau chaude sont soumis à de nombreuses réglementations qui évoluent constamment. Le respect des dernières lois et règlements est fondamental dans ce domaine.

De plus, l'installation systématique du chauffage central dans l'ensemble de notre patrimoine permet de limiter les risques liés au choix de notre locataire concernant le système de chauffage dans le cas d'un logement loué « sans chauffage ». En effet, chaque système de chauffage (charbon, mazout, pellets...) a des exigences spécifiques, notamment au niveau des prises d'air et de l'évacuation des gaz brûlés.

2. MAINTENANCE PROACTIVE DU PATRIMOINE

L'installation systématique du chauffage central dans l'ensemble de notre patrimoine permet d'augmenter la proactivité de la maintenance du patrimoine, à savoir :

- réduire les coûts en homogénéisant les dispositifs ;
- assurer une salubrité (diminution du risque de condensation) et sécurité suffisante et uniforme du patrimoine ;
- améliorer la qualité des logements et équipements mis à disposition.

3. AMÉLIORER LA SATISFACTION «CLIENT»

L'installation d'un chauffage central, tant dans les logements équipés de convecteurs au gaz que dans les logements « sans chauffage », permet d'améliorer la satisfaction « client » d'une part au niveau du confort thermique et d'autre part au niveau de la maintenance et des dépannages des dispositifs.



4. RÉDUIRE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL DES ACTIVITÉS DE LA SOCIÉTÉ

Un dispositif centralisé « dernière génération » au gaz permet de réduire l'impact écologique des logements concernés en raison de ses bonnes performances énergétiques. De plus, l'impact carbone du gaz est moins élevé que les énergies fréquemment utilisées par les foyers individuels des locataires (charbon, mazout, bois, etc.).

D'un point de vue opérationnel, les phases 1 et 2 sont actuellement en cours d'exécution et ont été confiés à l'entreprise sa Jordan. La phase 3 qui nécessite des travaux importants d'extension du réseau gaz par le gestionnaire de réseau ORES est actuellement à l'étude.

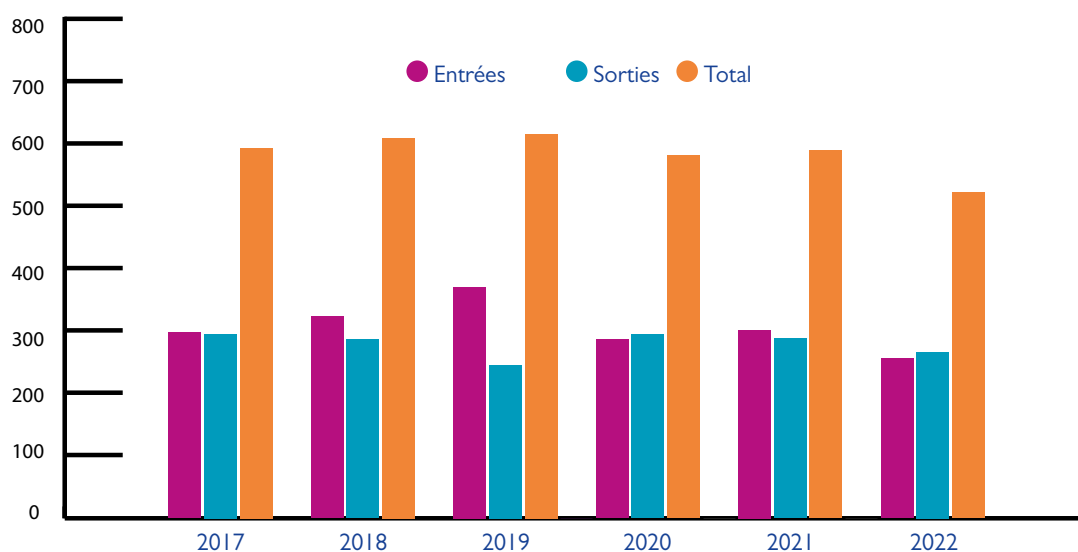
A l'issue des 3 lots de travaux, l'investissement global pour ce large programme de rénovation sur les fonds propres de Centr'Habitat est de l'ordre de 11 000 000 €.



Bilan 2022 des activités - Etats des lieux et remises en état locative

Au cours de l'année 2022, 551 états des lieux (entrées et sorties) ont été réalisés ; 270 pour les entrées et 281 pour les sorties. Cela porte le bilan 2022 à une moyenne de +/- 46 états des lieux par mois soit un taux de rotation moyen de +/- 5%.

	Entrées	Sorties	Total
2017	314	312	626
2018	341	302	643
2019	391	259	650
2020	302	311	613
2021	318	304	622
2022	270	281	551



DÉGÂTS LOCATIFS

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

Pour 2021, les dégâts locatifs portés à la charge des locataires sortants se chiffrent **252 121.40 €** soit une moyenne de +/- 830 € par logement.

Pour 2022, les dégâts locatifs portés à la charge des locataires sortants se chiffrent **146 357.84 €** soit une moyenne de +/- 520 € par logement.

Ce montant peut être justifié comme suit :

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

Ces « dégâts locatifs » :

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



Par rapport à l'exercice 2021, on constate une diminution de +/- 42 % des dégâts locatifs, en partie justifiée par le travail de conscientisation fait par notre cellule état des lieux auprès des locataires ayant signifié leur renon.

REMISE EN ÉTAT LOCATIF

La remise en état locatif de nos logements, à l'issue des états des lieux de sortie, est réalisée par 3 canaux de rénovation :

- En interne par notre régie ouvrière et/ou régie des quartiers ;
- En externe via les marchés stocks scindés par secteur d'activité ;
- En externe via le marché unique dit marché « REL ».

Marchés stocks scindés

Au cours de l'année 2022, 136 commandes ont été réalisées pour un montant total de **30 145.74 €** HTVA. Les commandes se rapportent à différents secteurs d'activités répartis comme suit :

Nettoyage logements.	10.494,87 €
Vitrage	2.578,67 €
Nettoyage jardins	11.299,40 €
Désinfection	560,00 €
Abattage	1127,83 €
Electricité	3.884,80 €
Ramonage	250,00 €
Panneautage	1.078,00 €
Peinture	61581,30 €
Panneautage	5014,00 €

Marché unique - « Remise en état locatif »

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

Occasionnellement, il servira également pour des travaux de réparation ponctuels qui, pour des raisons propres au ouvoir adjudicateur, ne pourraient être effectués par sa propre régie ouvrière. Dans ce cas précis, les logements seront occupés.

Ce marché est réparti en 2 lots :

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

MANAGE	Equilibre	Moyen	CelAd	Social	Total
Fayt-lez-Manage	26		1	467	494
Bois d'Haine	18			163	181
Haine-Saint-Paul	32			219	251
Haine-Saint-Pierre	4			243	247
La Hestre				460	460
Manage	15			293	308
					1941
LA LOUVIÈRE	Equilibre	Moyen	CelAd	Social	Total
La Louvière				498	498
Maurage	63			428	491
Boussoit				96	96
	63	0	0	1022	1085
					3026

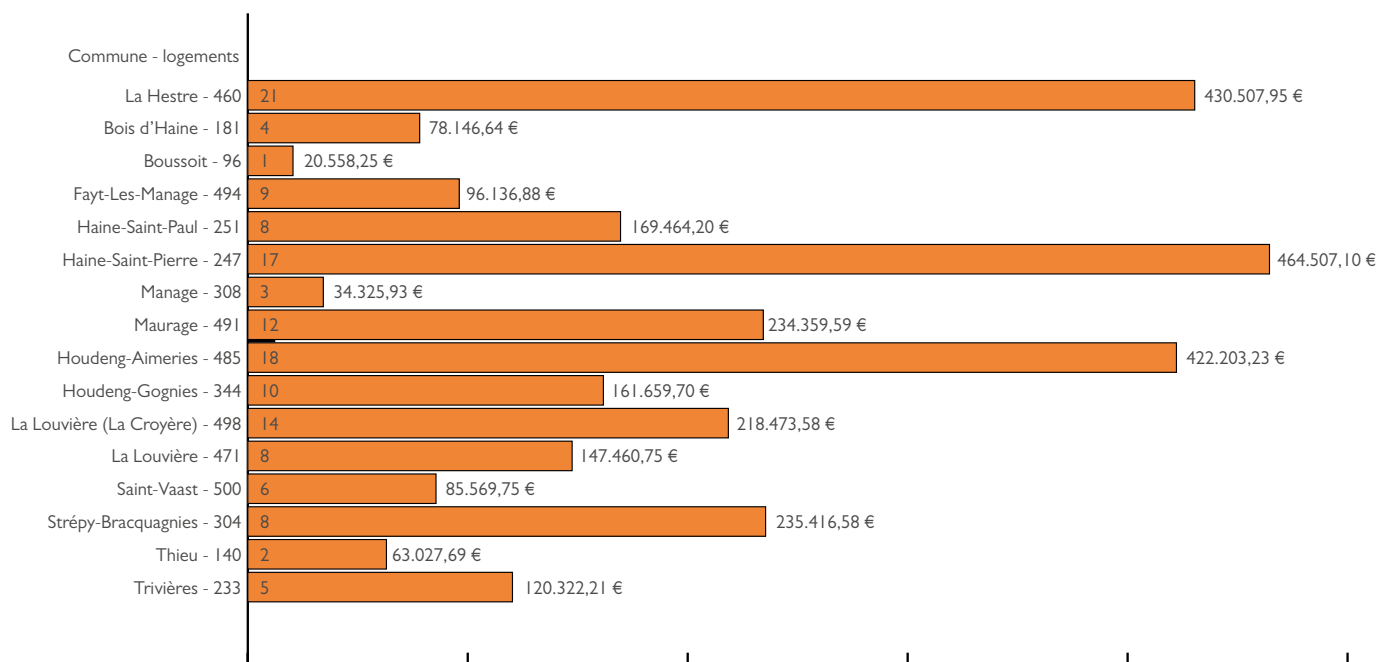


Lot 2 attribué à la sa SOTRELCO, porte sur un potentiel de 2477 logements répartis sur les communes de La Louvière, Saint-Vaast, Trivières, Houdeng-Goegnies, Houdeng-Aimeries, Strépy-Bracquegnies et Thieu.

LA LOUVIÈRE		Equilibre	Moyen	CelAd	Social	Total
La Louvière	58		3		410	471
Saint-Vaast	61				439	400
Houdeng-Goegnies	2				342	344
Houdeng-Aimeries	1				484	485
Strépy-Bracquegnies	37				267	304
Trivières	2				231	233
						2337
LE ROEULX		Equilibre	Moyen	CelAd		Total
Thieu	2		3	0	138	140
						2477

Au cours de l'année 2022, **147 logements** ont été rénovés via ce contrat cadre pour un montant total de 2 982 140,141 € HTVA répartis comme suit :

	Logements			Montants				Montants	
	Rénova	Sotrelco	Total	Rénova		Sotrelco		Total	Coût moyen / logt
Commandes en 2022				Commande	Régularisation	Commande	Régularisation		
Nombre de commande REL	89	58	147	1.435.377,80 €	311.102,09 €	955.468,06 €	280.192,19 €	2982.140,14 €	20.286,67 €
Commande pour logt social	79	50	129	1.051.502,82 €	253.417,82 €	709.494,02 €	239.504,20 €	2.253.918,86 €	17.472,24 €
Commande pour loyer d'équilibre	10	8	18	383.874,98 €	57.684,27 €	245.974,04 €	40.687,99 €	728.221,28 €	40.456,74 €
Commande en 2020	70	61	131	1.430.245,02 €		1.183.956,52 €		2.614.201,54 €	19.955,74 €
Commande en 2021	92	56	148	1.585.468,79 €	197.155,90 €	902.336,24 €	167.483,58 €	2.852.444,51 €	19.273,27 €



Le coût moyen d'une rénovation par logement est de +/- 19 500€ en 2021 et 20.

Le cout moyen de 2022 passe à 20 286.67 € et est justifié en partie par l'application de la révision annuelle de l'ordre de 15% de janvier à aout et 22% de septembre à décembre.



Le Service « marchés publics » **6**



Les marchés publics

Après les années « COVID », le contexte inflationnaire ainsi que la pénurie de matériaux et de main d'œuvre impactent fortement le service qui doit d'une part faire face à un manque cruel d'opérateurs économiques soumissionnant aux marchés et d'autre part, à un accroissement substantiel des prix et ce, tout secteur confondu.

Cette conjoncture oblige le service à se remettre en question et à faire évoluer sa façon de travailler avec comme objectif principal d'améliorer le bien-être de nos locataires, accroître l'offre de logements sur nos entités ou encore mettre à disposition des outils de travail performants auprès du personnel de Centr'Habitat.

En 2022, 22 marchés ont été attribués et ce, sans compter les marchés de faible montant pour des dépenses dont le montant estimé est inférieur à 30.000 € HTVA (article 92 de la Loi du 17 juin 2016).





Bilan des activités

Liste des marchés attribués en 2022 à plus de 30.000 € HTVA

Description	Lieu	Nombre de logements	Montant de l'attribution TVAC	Attributaire
Location d'un salle et service traiteur pour l'organisation du Gala des 100 ans	La Louvière	-	€ 36 503,50	Lou'Expo SRL
Accord-cadre de fourniture pour le matériel sanitaire et de plomberie	Magasin	-	€ 301 717,56	Supersanit SA
Accord-cadre de fourniture de peintures	Magasin	-	€ 56 832,74	Glorieux SA
Accord-cadre de fourniture de silicones et petits matériels divers	Magasin	-	€ 23 477,68	Wurth Belux SA
Accord-cadre de fourniture bois	Magasin	-	€ 63 148,98	Huart Bois SA
Accord-cadre de fourniture de vêtements de travail et moyens de protection individuels	Magasin	-	€ 65 638,00	Marsimat SRL
Marché de services pour la fourniture et le relevé de calorimètres, compteurs d'eau et compteurs d'énergie	Tout le patrimoine	-	€ 228 432,90	Caloribel SA
Marché de services pour l'impression, la mise sous pli et l'affranchissement des courriers de Centr'Habitat	SCRL Centr'Habitat	-	€ 176 610,12	Ricoh Belgium SA
Leasing opérationnel pour deux véhicules de société hybrides	SCRL Centr'Habitat	-	€ 91 024,31	D'leteren Lease SA & Belfius Autolease SA
Rénovation de la toiture de 3 logements	Rue des Mimosas 8-10 et 12 à La Louvière	3 logements	€ 69 303,73	Troiani SA
Conception-réalisation relatif à l'installation de chauffage central dans 461 logements	Divers logements du patrimoine	461 logements	€ 3 419 501,93	Groupe Jordan SA
Mise en peinture et injection contre l'humidité des façades avants de 225 unités dont 219 logements	Cité Bois-du-Luc à Houdeng-Aimeries	219 logements	€ 797 771,68	Sotrelco SA
Rénovation des coursives de l'immeuble "Bocage 100"	Cité du Bocage à La Louvière	39 logements	€ 116 017,86	Sogeplant SA (ex Mimo et Fils SPRL)
Sécurisation et embellissement des entrées de 7 immeubles à appartements	Rue Joseph Wauters, 98 à 110 à Strépy-Bracquegnies	56 logements	€ 96 326,84	Colinet Et Fils SA
Remplacement des toitures de 83 logements (Q3 et Q4)	Cité Bois-du-Luc à Houdeng-Aimeries	83 logements	€ 2 175 745,51	Troiani SA
Renouvellement de l'installation de chauffage de 10 appartements	Place de la Gare 3 & 4 à Manage	10 logements	€ 111 047,73	Ecochauffage SRL
Accord-cadre de travaux et de maintenance des ascenseurs du patrimoine	Tout le patrimoine	-	€ 187 390,51	Schindler SA
Accord cadre de travaux pour la rénovation des abords pour le compte de notre société	Tout le patrimoine	-	€ 1 490 641,96	De Bodt Eric SA



Accord-cadre de travaux pour la mise en peinture des menuiseries extérieures des logements du patrimoine	Tout le patrimoine	-	€ 1 090 934,00	Colinet Et Fils SA
Accord-cadre de travaux pour la fourniture, l'installation, l'entretien et le dépannage des caméras	Tout le patrimoine	-	€ 97 541,20	Alarm Self Security SA
Accord-cadre de travaux pour l'intervention, le remplacement et la mise en conformité des installations électriques de nos communs	Tout le patrimoine	-	€ 227 420,88	BEG Électricité Générale SRL
Accord-cadre de travaux pour le remplacement des portes de garage	Tout le patrimoine	-	€ 151 495,20	Etablissements Deltentre Et Fils SRL



Cité Reine Elisabeth à Saint-Vaast

COMPTES





Les comptes annuels



Forme juridique¹ : **Société coopérative (ancien status)**

Adresse: **RUE EDOUARD ANSEELE**

N°: **48**

Code postal: **7100**

Commune: **La Louvière**

Pays: **Belgique**

Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de l'entreprise de **Hainaut, division Mons**

Adresse Internet² :

Adresse e-mail² :

Numéro d'entreprise

0401.763.211

DATE **25-06-18** de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

Ce dépôt concerne³ :

les COMPTES ANNUELS en **EUROS (2 décimales)**⁴

approuvés par l'assemblée générale du **16-06-23**

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-22

au

31-12-22

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-21

au

31-12-21

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ~~ne sont pas~~⁵ identiques à ceux publiés antérieurement.

Nombre total de pages déposées: **46**

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans

objet: 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.5, 6.4.1, 6.4.3, 6.5.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15


Olivier DECHENNE
Directeur-Gérant


Fabienne CAPOT
Présidente du conseil



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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

LEHEUT Emerence

Rue du Caudia 172, 7170 Manage, Belgique

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

BROWET Alain

Cité de la Corderie 9, 7170 Fayt-lez-Manage, Belgique

Mandat: Administrateur représentant des locataires, début: 28/03/2019, fin: 24/11/2022

DONFUT Bernard

Rue du Marais 123, 7110 Houdeng-Aimeries, Belgique

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

HERMANT Antoine

rue de la Fraternité 24, 7100 La Louvière, Belgique

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

LEROY Pascal

Rue de Braine 44, 7110 Houdeng-Aimeries, Belgique

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

POULAIN Alberte

Cité Beau Site 135, 7100 Haine-Saint-Paul, Belgique

Mandat: Administrateur représentant des locataires, début: 28/03/2019, fin: 24/11/2022

PRIVITERA Manu

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

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

VANBERSY Thibaut

Rue de Courcelles 10, 7180 Seneffe, Belgique

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

ROMEO Francesco

Rue des Bois 173, 7100 La Louvière, Belgique

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



N° 0401.763.211

C-app 2.1

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

WASTIAU Jérôme

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

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

CAPOT Fabienne

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

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

RSM - Interaudit SCRL 0436.391.122

Rue Antoine de Saint Exupéry 14, 6041 Gosselies, Belgique

Numéro de membre: B00091

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

Représenté par:

1. LEJUSTE Thierry

Rue Antoine de Saint Exupéry 14 6041 Gosselies Belgique

Réviseur d'entreprise, Numéro de membre : A01286

DI PINTO Angelo

Rue de Bray 85, 7110 Maurage, Belgique

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

GORET Thibaut

rue des Canadiens 10, 7022 Hyon, Belgique

Numéro de membre: -

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

POZZONI Bruno

Chaussée de Mons 3, 7170 Manage, Belgique

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

BOITTE Marc

Rue de la Clinique 18, 7170 La Hestre, Belgique

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

ANCIAUX Laurence

rue de Péronne 35, 7100 La Louvière, Belgique

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

CASTILLO Nancy

Rue de Baume 237, 7100 La Louvière, Belgique

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

HOUDY Véronique

Rue A.Trigaux 124, 7170 Manage, Belgique

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



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

AYCIK Ali

Rue Tierne Bourgeois 23, 7100 La Louvière, Belgique

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

DENTAMARO Pino-Philippe

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

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

SPANO Maria

Rue Tierne Bourgeois 7, 7100 La Louvière, Belgique

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



DECLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VERIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLEMENTAIRE

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

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

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

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

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

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)
BE AUDIT SRL 0787.885.864 Boulevard du Souverain 24 , 1170 Watermael-Boitsfort, Belgique	A01170	B

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.



N° 0401.763.211

C-app 3.1

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>246.432.331,96</u>	<u>240.797.637,81</u>
Immobilisations incorporelles	6.2	21		
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	246.424.353,02	240.789.658,87
Terrains et constructions		22	231.115.977,80	227.839.508,70
Installations, machines et outillage		23	24.992,41	10.464,96
Mobilier et matériel roulant		24	81.931,34	160.998,83
Location-financement et droits similaires		25	540.000,00	540.000,00
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	14.661.451,47	12.238.686,38
Immobilisations financières	6.4 / 6.5.1	28	7.978,94	7.978,94
Entreprises liées	6.15	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3	7.978,94	7.978,94
Participations		282	7.978,94	7.978,94
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8		
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8		



N° 0401.763.211

C-app 3.1

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	118.429.520,28	118.320.864,44
Créances à plus d'un an		29	76.372.039,55	81.286.438,91
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	76.372.039,55	81.286.438,91
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	832.068,35	161.114,32
Stocks		30/36	832.068,35	161.114,32
Approvisionnements		30/31	92.158,61	105.706,53
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	739.909,74	55.407,79
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	18.787.332,11	11.595.696,41
Créances commerciales		40	836.368,39	757.240,85
Autres créances		41	17.950.963,72	10.838.455,56
Placements de trésorerie	6.5.1 / 6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	20.905.678,80	23.720.645,99
Comptes de régularisation	6.6	490/1	1.532.401,47	1.556.968,81
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	364.861.852,24	359.118.502,25



PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	<u>184.977.584,32</u>	<u>176.816.172,10</u>
Apport	6.7.1	10/11	2.047.457,36	2.047.457,36
Disponible		110	1.979.999,95	1.979.999,95
Indisponible		111	67.457,41	67.457,41
Plus-values de réévaluation		12	565.455,42	860.131,83
Réserves		13	25.756.679,78	24.711.665,41
Réserves indisponibles		130/1	5.255.338,46	5.040.319,97
Réserves statutairement indisponibles		1311	15.618,53	15.618,53
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319	5.239.719,93	5.024.701,44
Réserves immunisées		132	20.501.341,32	19.671.345,44
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	4.866.045,34	2.859.709,93
Subsides en capital		15	151.741.946,42	146.337.207,57
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net	6	19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	<u>17.235.220,56</u>	<u>16.727.322,35</u>
Provisions pour risques et charges		160/5	8.234.670,23	8.065.292,79
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	8.134.670,23	7.865.292,79
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	100.000,00	200.000,00
Impôts différés		168	9.000.550,33	8.662.029,56

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



N° 0401.763.211

C-app 3.2

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	162.649.047,36	165.575.007,80
Dettes à plus d'un an	6.9	17	143.639.904,74	148.394.244,30
Dettes financières		170/4	143.621.496,31	148.376.103,60
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	540.000,00	540.000,00
Etablissements de crédit		173	2.819.485,75	2.480.200,04
Autres emprunts		174	140.262.010,56	145.355.903,56
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	18.408,43	18.140,70
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	18.658.790,68	16.772.637,54
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	11.203.483,70	10.595.814,28
Dettes financières		43	836.489,93	263.941,17
Etablissements de crédit		430/8	836.489,93	263.941,17
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	3.843.631,48	3.279.306,74
Fournisseurs		440/4	3.843.631,48	3.279.306,74
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	1.345.958,27	1.255.890,37
Impôts		450/3	315.265,37	195.295,26
Rémunérations et charges sociales		454/9	1.030.692,90	1.060.595,11
Autres dettes		47/48	1.429.227,30	1.377.684,98
Comptes de régularisation	6.9	492/3	350.351,94	408.125,96
TOTAL DU PASSIF		10/49	364.861.852,24	359.118.502,25

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	29.059.255,50	25.879.100,12
Chiffre d'affaires	6.10	70	25.061.629,18	24.141.403,67
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71	684.501,95	13.626,80
Production immobilisée		72	151.255,91	73.528,99
Autres produits d'exploitation	6.10	74	1.793.085,94	1.017.733,60
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	1.368.782,52	632.807,06
Coût des ventes et des prestations		60/66A	26.068.972,50	24.556.391,36
Approvisionnements et marchandises		60	986.256,43	332.941,22
Achats		600/8	972.708,51	331.985,68
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	13.547,92	955,54
Services et biens divers		61	7.306.820,53	7.513.487,58
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62	6.840.927,64	6.381.415,00
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	7.269.305,61	7.354.847,78
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	6.10	631/4	178.592,32	32.942,79
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	6.10	635/8	169.377,44	72.340,42
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	2.334.741,19	2.421.584,74
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	982.951,34	446.831,83
Bénéfice (Perte) d'exploitation		9901	2.990.283,00	1.322.708,76



N° 0401.763.211

C-app 4

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	3.981.012,68	4.330.743,79
Produits financiers récurrents		75	3.981.012,68	4.155.547,95
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	33.612,42	30.000,49
Autres produits financiers	6.11	752/9	3.947.400,26	4.125.547,46
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		175.195,84
Charges financières		65/66B	4.202.873,49	4.415.852,60
Charges financières récurrentes	6.11	65	4.202.873,49	4.358.841,24
Charges des dettes		650	4.198.009,48	4.354.633,64
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	651		
Autres charges financières		652/9	4.864,01	4.207,60
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		57.011,36
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	2.768.422,19	1.237.599,95
Prélèvement sur les impôts différés		780	131.039,93	130.529,64
Transfert aux impôts différés		680	61.968,82	26.636,03
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	6.13 67/77	1.162,01	6.325,20
Impôts		670/3	13.162,01	12.000,00
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77	12.000,00	5.674,80
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	2.836.331,29	1.335.168,36
Prélèvement sur les réserves immunisées		789	311.313,27	301.501,90
Transfert aux réserves immunisées		689	1.141.309,15	490.568,45
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	2.006.335,41	1.146.101,81



N° 0401.763.211

C-app 5

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	4.866.045,34	2.859.709,93
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(9905)	2.006.335,41	1.146.101,81
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	2.859.709,93	1.713.608,12
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
sur l'apport		791		
sur les réserves		792		
Affectation aux capitaux propres		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	(14)	4.866.045,34	2.859.709,93
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		



N° 0401.763.211

C-app 6.2.3

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

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

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

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

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

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	207.279,85
8022		
8032		
8042		
8052	207.279,85	
8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	207.279,85
8072		
8082		
8092		
8102		
8112		
8122	207.279,85	
211		



ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	xxxxxxxxxxxxxxx	338.601.655,85
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	1.744.850,81	
Cessions et désaffectations	8171	3.398.453,77	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8181	10.011.454,40	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	346.959.507,29	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8241		
Plus-values au terme de l'exercice	8251		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321P	xxxxxxxxxxxxxxx	110.762.147,05
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	8.050.222,99	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	2.968.840,55	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	115.843.529,49	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	<u>231.115.977,80</u>	



N° 0401.763.211

C-app 6.3.2

INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8192P	xxxxxxxxxxxxxxx	57.724,97

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8162 22.209,74

Cessions et désaffectations

8172

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

8182

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8192 79.934,71

Plus-values au terme de l'exercice

8252P	xxxxxxxxxxxxxxx	
-------	-----------------	--

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	xxxxxxxxxxxxxxx	47.260,01
-------	-----------------	-----------

Mutations de l'exercice

Actés

8272 7.682,29

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 54.942,30

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(23) 24.992,41



N° 0401.763.211

C-app 6.3.3

MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

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

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

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

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

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

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8193P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.023.969,90
8163	2.862,56	
8173	598,20	
8183		
8193	1.026.234,26	
8253P	xxxxxxxxxxxxxxx	
8213		
8223		
8233		
8243		
8253		
8323P	xxxxxxxxxxxxxxx	862.971,07
8273	81.930,05	
8283		
8293		
8303	598,20	
8313		
8323	944.302,92	
(24)	81.931,34	



N° 0401.763.211

C-app 6.3.4

	Codes	Exercice	Exercice précédent
LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194P	xxxxxxxxxxxxxxxx	540.000,00
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8164		
Cessions et désaffectations	8174		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8184		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194	540.000,00	
Plus-values au terme de l'exercice	8254P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8214		
Acquises de tiers	8224		
Annulées	8234		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8244		
Plus-values au terme de l'exercice	8254		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8324P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actés	8274		
Repris	8284		
Acquis de tiers	8294		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8304		
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8314		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8324		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(25)	<u>540.000,00</u>	
Dont			
Terrains et constructions	250	540.000,00	
Installations, machines et outillage	251		
Mobilier et matériel roulant	252		



N° 0401.763.211

C-app 6.3.6

IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8196P	xxxxxxxxxxxxxxxx	12.238.685,38

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8166 12.462.339,23

Cessions et désaffectations

8176 28.118,74

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

8186 -10.011.454,40

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8196 14.661.451,47

Plus-values au terme de l'exercice

8256P xxxxxxxxxxxxxxxx

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 xxxxxxxxxxxxxxxx

Mutations de l'exercice

Actés

8276

Repris

8286

Acquis de tiers

8296

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8306

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

8316

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8326

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(27) 14.661.451,47



N° 0401.763.211

C-app 6.6

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

AUTRES PLACEMENTS DE TRÉSORERIE

Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe

Actions et parts – Valeur comptable augmentée du montant non appelé

Actions et parts – Montant non appelé

Métaux précieux et œuvres d'art

Titres à revenu fixe

Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

Avec une durée résiduelle ou de préavis

d'un mois au plus

de plus d'un mois à un an au plus

de plus d'un an

Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

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

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

Charges à reporter Assurances

Charges à reporter taxes de circulation

Produits acquis

Charges à reporter diverses

Majoration prêt 30 ans

Rééchelonnement intérêts dettes

Exercice
350.090,84
1.194,03
20.351,06
74.936,13
674.009,53
411.819,88



N° 0401.763.211

C-app 6.7.1

ETAT DE L'APPORT ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DE L'APPORT

Apport

Disponible au terme de l'exercice
 Disponible au terme de l'exercice
 Indisponible au terme de l'exercice
 Indisponible au terme de l'exercice

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

Capitaux propres apportés par les actionnaires

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

Codes	Montants	Nombre d'actions
8702	XXXXXXXXXXXXXXX	10.900
8703	XXXXXXXXXXXXXXX	

Modifications au cours de l'exercice

Actions nominatives
 Actions dématérialisées

Actions propres

Détenues par la société elle-même
 Nombre d'actions correspondantes
 Détenues par ses filiales
 Nombre d'actions correspondantes

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion
 Montant des emprunts convertibles en cours
 Montant de l'apport
 Nombre maximum correspondant d'actions à émettre
 Suite à l'exercice de droits de souscription
 Nombre de droits de souscription en circulation
 Montant de l'apport
 Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Codes	Exercice
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

Parts

Répartition
 Nombre de parts
 Nombre de voix qui y sont attachées
 Ventilation par actionnaire
 Nombre de parts détenues par la société elle-même
 Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	



N° 0401.763.211

C-app 6.7.1

Exercice

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



N° 0401.763.211

C-app 6.8

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

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

Provision pour litige

Exercice
100.000,00



N° 0401.763.211

C-app 6.9

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE

Dettes à plus d'un an échéant dans l'année

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	11.203.483,70
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	263.635,21
Autres emprunts	8851	10.939.848,49
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	

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

(42) 11.203.483,70

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

Dettes financières	8802	46.348.516,75
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	795.040,73
Autres emprunts	8852	45.553.476,02
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 46.348.516,75

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières	8803	97.272.979,56
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	540.000,00
Etablissements de crédit	8843	2.024.445,02
Autres emprunts	8853	94.708.534,54
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	18.408,43

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

8913 97.291.387,99



N° 0401.763.211

C-app 6.9

DETTES GARANTIES (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

Emprunts subordonnés

Emprunts obligataires non subordonnés

Dettes de location-financement et dettes assimilées

Etablissements de crédit

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes salariales et sociales

Autres dettes

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

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

Dettes financières

Emprunts subordonnés

Emprunts obligataires non subordonnés

Dettes de location-financement et dettes assimilées

Etablissements de crédit

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

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

Codes	Exercice
8921	51.489.695,32
8931	
8941	
8951	
8961	
8971	51.489.695,32
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	51.489.695,32
8922	
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

Impôts (rubriques 450/3 et 178/9 du passif)

Dettes fiscales échues

Dettes fiscales non échues

Dettes fiscales estimées

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

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale

Autres dettes salariales et sociales

Codes	Exercice
9072	
9073	302.265,37
450	13.000,00
9076	
9077	1.030.692,90



N° 0401.763.211

C-app 6.9

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

Charges à imputer
Produits à reporter

Exercice
40.561,40
309.790,54



N° 0401.763.211

C-app 6.10

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION

Chiffre d'affaires net

Ventilation par catégorie d'activité

Ventilation par marché géographique

Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

CHARGES D'EXPLOITATION

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

Nombre total à la date de clôture

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

Cotisations patronales d'assurances sociales

Primes patronales pour assurances extralégales

Autres frais de personnel

Pensions de retraite et de survie

Codes	Exercice	Exercice précédent
740	1.341.741,14	637.765,50
9086	84	87
9087	83,8	82,8
9088	114.711	120.478
620	5.112.120,45	4.920.081,08
621	1.252.815,50	959.072,82
622	362.075,93	369.644,75
623	113.915,76	132.616,35
624		

Provisions pour pensions et obligations similaires

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

Réductions de valeur

Sur stocks et commandes en cours

Actées

Reprises

Sur créances commerciales

Actées

Reprises

Provisions pour risques et charges

Constitutions

Utilisations et reprises

Autres charges d'exploitation

Impôts et taxes relatifs à l'exploitation

Autres

Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société

Nombre total à la date de clôture

Nombre moyen calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais pour la société

Codes	Exercice	Exercice précédent
635		-26.648,04
9110		
9111		
9112	178.592,32	35.363,53
9113		2.420,74
9115	3.048.327,03	2.708.658,51
9116	2.878.949,59	2.636.318,09
640	2.000.867,14	1.955.899,47
641/8	333.874,05	465.685,27
9096		
9097		
9098		
617		



N° 0401.763.211

C-app 6.11

RÉSULTATS FINANCIERS

PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS

Autres produits financiers

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

Subsides en capital

Subsides en intérêts

Ventilation des autres produits financiers

Différences de change réalisées

Autres

CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES

Amortissement des frais d'émission d'emprunts

Intérêts portés à l'actif

Réductions de valeur sur actifs circulants

Actées

Reprises

Autres charges financières

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

Provisions à caractère financier

Dotations

Utilisations et reprises

Ventilation des autres charges financières

Différences de change réalisées

Ecarts de conversion de devises

Autres

Frais bancaires

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	2.206.734,93	2.082.527,74
9126	1.579.630,82	2.042.989,82
754		
6501		
6502		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
654		
655		
	4.864,01	4.207,60



N° 0401.763.211

C-app 6.12

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	1.368.782,52	808.002,90
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	1.368.782,52	632.807,06
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		19.074,95
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	1.203.278,97	518.531,25
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	165.503,55	95.200,86
Produits financiers non récurrents	(76B)		175.195,84
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers exceptionnels	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769		175.195,84
CHARGES NON RÉCURRENTES	66	982.951,34	503.843,19
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)	982.951,34	446.831,83
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660	870.529,72	426.327,92
Provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels: dotations (utilisations) (+)/(-)	6620		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630		
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7	112.421,62	20.503,91
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6690		
Charges financières non récurrentes	(66B)		57.011,36
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
Provisions pour risques et charges financiers exceptionnels: dotations (utilisations) (+)/(-)	6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631		
Autres charges financières non récurrentes	668		57.011,36
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6691		



Nr. 0401.763.211

C-app 6.13

IMPÔTS ET TAXES

IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

Impôts sur le résultat de l'exercice

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

Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

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

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

- Dépenses non admises
- Amortissements plus-value de réévaluation
- Mouvement provisions
- Excédent d'amortissements

Codes	Exercice
9134	13.162,01
9135	13.162,01
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	
	136.014,60
	215.018,49
	2.741.064,91
	138.437,52

Exercice

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

Codes	Exercice
9141	
9142	
9144	

Sources de latences fiscales

- Latences actives
 - Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs
- Latences passives
 - Ventilation des latences passives

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

- A la société (déductibles)
- Par la société

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

- Précompte professionnel
- Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145		
9146	1.139.837,20	1.126.413,61
9147	1.367.886,12	1.287.240,58
9148		



N° 0401.763.211

C-app 6.14

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS

Dont

Effets de commerce en circulation endossés par la société

Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société

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

GARANTIES RÉELLES

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

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

Gages sur fonds de commerce

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

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

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

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

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



N° 0401.763.211

C-app 6.14

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

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

Gages sur fonds de commerce

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

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

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

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

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

BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE LA SOCIÉTÉ, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN

ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS

ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS

MARCHÉ À TERME

Marchandises achetées (à recevoir)

Marchandises vendues (à livrer)

Devises achetées (à recevoir)

Devises vendues (à livrer)

Codes	Exercice
9213	
9214	
9215	
9216	

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

Exercice

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Caisse de dépôts et consignations

Engagement parties non subsidiées PIVERT

Exercice
408.470,00
1,00



N° 0401.763.211

C-app 6.14

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Cautionnements constitués par des tiers au profit de la société

Garanties locatives constituées par des tiers

Exercice
175.055,00
3.028.362,73

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

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

Exercice

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

Exercice

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

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

Exercice

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

Droit d'emphytéose 30 ans ruelle Pourbaix

Exercice
540.000,00



N° 0401.763.211

C-app 6.15

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

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



N° 0401.763.211

C-app 6.15

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ENTREPRISES ASSOCIÉES			
Immobilisations financières	9253		
Participations	9263		
Créances subordonnées	9273		
Autres créances	9283		
Créances	9293		
A plus d'un an	9303		
A un an au plus	9313		
Dettes	9353		
A plus d'un an	9363		
A un an au plus	9373		
Garanties personnelles et réelles			
Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées	9383		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société	9393		
Autres engagements financiers significatifs	9403		
AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION			
Immobilisations financières	9252	7.978,94	7.978,94
Participations	9262	7.978,94	7.978,94
Créances subordonnées	9272		
Autres créances	9282		
Créances	9292		
A plus d'un an	9302		
A un an au plus	9312		
Dettes	9352		
A plus d'un an	9362		
A un an au plus	9372		

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

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

Exercice



N° 0401.763.211

C-app 6.16

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT LA SOCIÉTÉ SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES

Créances sur les personnes précitées

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

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	98.438,80
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 révisorale

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 révisorale

Codes	Exercice
9505	9.210,81
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

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



N° 0401.763.211

C-app 6.19

RÈGLES D'ÉVALUATION

RESUME DES REGLES D'EVALUATION

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

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

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

IMMOBILISE :

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

CHARGE SOCIETE :

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

Soit tous les travaux d'entretien général des logements.

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

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

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

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

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

Modification des taux d'amortissements sur les actifs immobilisés :

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

N° 0401.763.211

C-app 6.19

RÈGLES D'ÉVALUATION

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

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

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

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

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

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

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

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

Créances douteuses 2019 :

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

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

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

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



N° 0401.763.211

C-app 10

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société: 339

ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES

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

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	70,3	38,4	31,9
Temps partiel	1002	17,3	7,3	10,0
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	83,8	43,8	40,0
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	96.516	53.725	42.791
Temps partiel	1012	18.195	7.767	10.428
Total	1013	114.711	61.492	53.219
Frais de personnel				
Temps plein	1021	5.755.864,00	3.203.945,47	2.551.918,53
Temps partiel	1022	1.085.063,64	463.206,67	621.856,97
Total	1023	6.840.927,64	3.667.152,14	3.173.775,50
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	116.739,00	62.190,00	54.549,00

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	82,8	46,0	36,8
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	120.478	66.844	53.634
Frais de personnel	1023	6.381.415,00	3.540.568,24	2.840.846,76
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	161.600,00	88.946,00	72.654,00



N° 0401.763.211

C-app 10

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

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	67	17	80,9
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	64	17	77,9
Contrat à durée déterminée	111	2		2,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113	1		1,0
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	36	6	40,9
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201	35	5	39,0
de niveau supérieur non universitaire	1202		1	0,9
de niveau universitaire	1203	1		1,0
Femmes	121	31	11	40,0
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211	21	11	30,0
de niveau supérieur non universitaire	1212	7		7,0
de niveau universitaire	1213	3		3,0
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	2		2,0
Employés	134	49	11	58,1
Ouvriers	132	16	6	20,8
Autres	133			

PERSONNEL INTÉIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

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



N° 0401.763.211

C-app 10

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES

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

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	18		18,0
210	4		4,0
211	11		11,0
212			
213	3		3,0

SORTIES

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

Par type de contrat de travail

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Par motif de fin de contrat

Pension

Chômage avec complément d'entreprise

Licenciement

Autre motif

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

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	19	1	19,2
310	7		7,0
311	10	1	10,2
312			
313	2		2,0
340	3		3,0
341			
342	1		1,0
343	15	1	15,2
350			



N° 0401.763.211

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		5811	
Nombre d'heures de formation suivies	5802		5812	
Coût net pour la société	5803		5813	
dont coût brut directement lié aux formations	58031		58131	
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821	9	5831	14
Nombre d'heures de formation suivies	5822	264	5832	341
Coût net pour la société	5823	16.580,00	5833	17.022,00
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841	14	5851	18
Nombre d'heures de formation suivies	5842	125	5852	127
Coût net pour la société	5843	7.104,31	5853	7.422,33



Nr. 0401.763.211

C-app 11

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

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

Informations générales relatives à l'institution

Numéro d'identification (BCE)	0401.763.211
Type d'institution	Société de logement de service public
Nom de l'institution	Centr'Habitat
Période de reporting	2022

	Nombre de réunions
Assemblée générale	1
Conseil d'administration	10
Comité d'attribution de logements	12
Autre organe (+ dénomination exacte)	12
Comité de gestion	
...	



Nr. 0401.763.211

C-app 11

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

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

Membres du Conseil d'administration

Fonction ⁵	Nom et Prénom	Rémunération annuelle brute ⁷	Détail de la rémunération et des avantages ⁸ ***	Justification de la rémunération si autre qu'un jeton	Liste des mandats dérivés liés à la fonction et rémunération éventuelle**	Pourcentage de participation aux réunions
Président	Capot Fabienne	26702,71 €	Emolument : Janvier : 2113,50 € Février et mars : 2155,87 €/mois Avril et mai : 2198,95 € / mois Juin à août : 2242,87 €/mois Septembre à décembre : 2287,74 € / mois	Emoluments	x	38
Vice-président # 1	Pozzoni Bruno	13351,34 €	Emolument : Janvier : 1056,75 € Février et mars : 1077,93 €/mois Avril et mai : 1099,48 € / mois	Emoluments	x	88

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

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

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



Nr. 0401.763.211

C-app 11

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

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

			Juin à août : 1121,43 €/mois Septembre à décembre : 1143,87 €/mois			
Vice-président # 2	X	X	X	x	x	
...	X	X	X	x	x	
Administrateur chargé de fonctions spécifiques # 1	X	X	X	x	x	
...						
Administrateurs : Conseil d'administration	Anciaux Laurence	1631,04 €	Jeton de présence	x	x	70
	Aycik Ali	1862,19 €	Jeton de présence			80
	Boitte Marc	1418,39 €	Jeton de présence			60
	Browet Alain	1617,19 €	Jeton de présence			88
	Castillo Nancy	1866,80 €	Jeton de présence			80
	Dentamaro Pino- Philippe	2111,60 €	Jeton de présence			90
	Di Pinto Angelo	2338,03 €	Jeton de présence			100
	Donfut Bernard	2107,08 €	Jeton de présence			90
	Hermant Antoine	2111,60 €	Jeton de présence			90
	Houdy Véronique	1409,33 €	Jeton de présence		Administratrice après de l'Asbl Consult	60
	Lecheut Emerence	1866,80 €	Jeton de présence			80
	Leroy Pascal	2338,03 €	Jeton de présence			100
	Poulain Alberte	Renonce au jeton	Renonce aux jetons			88



Nr. 0401.763.211

C-app 11

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

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

	Privitera Manu	1866,80 €	Jeton de présence		80
	Romeo Francesco	2338,03 €	Jeton de présence		100
	Spano Maria	2107,08 €	Jeton de présence		90
	Vanbersy Thibaut	1857,47 €	Jeton de présence		80
	Wastiau Jérôme	1880,49 €	Jeton de présence		80
Membres du Comité de gestion	Anclaux Laurence	1866,44 €	Jeton de présence		73
	Boite Marc	2097,86 €			82
	Donfut Eernard	2568,98 €	Jeton de présence		100
	Leroy Pascal	1857,47 €	Jeton de présence		73



Rue de Cornouaille à Houdeng-Goegnies

2 Rapport de gestion

Mesdames,
Messieurs,

Nous avons l'honneur de vous rendre compte de notre gestion durant l'exercice social écoulé et de soumettre à votre approbation les comptes clôturés au 31.12.2021.

Commentaires sur les comptes annuels



I. Actif

I.1. Immobilisations incorporelles et corporelles

Les actifs immobilisés s'élèvent à 246.424.353€ et sont essentiellement composés par le patrimoine immobilier de Centr'Habitat, soit 231.115.978 €.

Les immobilisations incorporelles et corporelles se détaillent comme suit :

Logiciels d'application	0
Terrains et constructions	231.115.978
Installations, machines et outillage	24.992
Mobilier et matériel roulant	81.931
Location - Financement - Droits similaires	540.000
Immobilisations en cours	14.661.451
	246.424.353

Les immobilisations en cours s'élèvent au 31.12.2022 à 14.661.451 € contre 12.238.686 € au 31.12.2021.

Les principaux chantiers en cours, qui justifient cette augmentation, sont :

- Les travaux en cours sur le site de Bois-du-Luc (logements inoccupés) pour un total de 3.370.989 € ;
- La construction des 18 logements rue des Cornouailles pour 3.626.381 € (réception des travaux début 2023) ;
- Les travaux en cours du plan réno 2020-2024 pour un total de 1.146.375 € ;
- La construction des 15 logements à la rue de Conza et de Naples pour 1.749.066 €.

Les investissements finalisés en 2022, dont les prix de revient ont été activés, sont les suivants :

- 3.069.647 € pour le remplacement des toitures de 139 logements à la cité de Bois du Luc à Houdeng-Aimeries ;
- 1.442.513 € pour la sécurisation des 120 logements à la cité Parc de Bellecourt à la Hestre ;
- 3.188.925 € pour la rénovation intérieure de 31 logements à la cité de Bois du Luc à Houdeng-Aimeries ;
- 389.381 € pour la sécurisation des maçonneries sur divers sites de notre patrimoine ;
- 465.217 € pour la rénovation de nos bureaux mis en location à la rue Ed. Anseele 107 à La Louvière.



Le poste de location-financement (540.000 €) concerne les droits d'usage sur l'immeuble situé à la ruelle Pourbaix, 25 à La Louvière. Ces droits découlent d'un contrat d'emphytéose sur 30 ans, conclu le 28 septembre 2015 avec la Régie Communale Autonome (R.C.A.) de la Louvière, prévoyant un canon annuel de 18.000 €. Cependant, Centr'Habitat n'a pas encore pu louer les logements suite à d'importants problèmes techniques qui ne peuvent être résolus que par le maître d'ouvrage (la Régie Communale Autonome de La Louvière).

1.2. Immobilisations financières

Les autres immobilisations financières s'élèvent à 7.979 € au 31.12.2021.

Ce montant représente notre participation dans le capital de la société informatique « Aigles SCRL » ainsi que l'acquisition en 2021 de 550 parts pour un total de 5.500 € dans le capital de la société coopérative Domaxis.

Centr'Habitat a souscrit pour 22.000 € d'actions et en a libéré 5.500 € à ce jour.

1.3. Créances à plus d'un an

Les créances se détaillent comme suit :

	31-12-22	31-12-21
Subsides PEI	29.873.210	34.229.520
Subsides PIVERT	9.014.986	9.987.134
Subsides CRAC	639.680	689.931
Subsides SAR	1.127.881	663.570
Subside plan réno.	35.716.284	35.716.284
	76.372.040	81.286.439

Les créances à plus d'un an s'élèvent à 76.372.040 € et concernent principalement des créances liées aux subsides PEI et PIVERT à recevoir.

Un subside de 47.984.250 € a été acté en 2021 dans le cadre du plan de rénovation 2020-2024. 35.716.284 € sont à recevoir, le solde a déjà été perçu sur un compte spécifique.



I.4. Stocks et commandes en cours

Le stock est composé de :

	31-12-22	31-12-21
Matériel divers	92.159	105.707
Mazout	0	0
Immeubles destinés à la vente	739.910	55.408
	832.068	161.114
Réduction de valeur sur matériel divers	0	0
	832.068	161.114

La variation du stock entre 2021 et 2022 s'explique par la mise en stock des premières factures de l'architecte et de l'entrepreneur pour la construction de 11 logements destinés à la vente à la rue Camille Lemonnier à La Louvière.

I.5. Créances à un an au plus

I.5.1 Créances commerciales

Les créances commerciales se détaillent comme suit :

	31-12-2022	31-12-2021
Locataires	1.953.423	1.757.547
Réductions de valeur locataires défaillants	-1.442.640	-1.264.047
Créances diverses	28.119	1
Réductions de valeur sur créances	0	0
Clients construction – vente	0	0
Factures à établir	94.406	71.280
Notes de crédit à recevoir	112.759	119.416
Notes de crédit à recevoir P2	0	0
Fournisseurs débiteurs	0	0
Fournisseurs débiteurs P2	0	0
Réductions de valeur fournisseurs débiteurs	0	0
A recevoir suite décompte de charges 2022	90.302	73.044
	836.368	757.241



Les loyers à recevoir, en augmentation de 195.876 €, s'élèvent à 1.953.423 € et se détaillent comme suit :

	DEBIT	CREDIT
	RETARDS	AVANCES
Locataires effectifs	1.027.470	807.890
Locataires sortis < 1 an	210.996	32.809
Locataires sortis > 1 an	714.957	25.291
	1.953.423	865.990

	31-12-22	31-12-21	
Créances locataires présents	1.027.470	955.520	71.950
Créances locataires - 1 an	210.996	255.516	- 44.520
Créances locataires + 1 an	714.957	546.511	168.446
	1.953.423	1.757.547	195.876

Les avances locataires de 865.990 €, sont comptabilisées en « autres dettes » au passif du bilan. Un important travail entre le contentieux et la comptabilité est toujours en cours afin de diminuer le montant de ces avances.

L'application de la règle d'évaluation, à la balance locataires arrêtée au 31.12.2022, conduit à un montant « initial » de réductions de valeur de 1.397.489 € :

	Taux SWL	Créances	RDV
Locataires présents	50%	1.027.470	513.735
Locataires partis – 1 an	80%	210.996	168.797
Locataires partis + 1 an	100%	714.957	714.957
Au 31/12/2021		1.953.423	1.397.489
Au 31/12/2020			1.264.047
Reprise RDV au 31/12/2021			133.441

Ces réductions couvrent majoritairement des locataires partis soit 883.754 € où le risque de non-récupération est maximal. La reprise est logiquement induite par la réduction des créances constatée en 2022.

Outre cette réduction initiale de 1.397.489 €, une réduction complémentaire de 45.151 € a été comptabilisée afin de couvrir le risque pesant sur le décompte des charges de 2022 (50 % de la créance). Le total des réductions s'élève dès lors à 1.442.639 €.

1.5.2. Autres créances

Les autres créances se ventilent comme suit :

	31-12-22	31-12-21
Impôts à récupérer sur le résultat	0	42.551
Produits à recevoir	54.905	95.884
Subsides PEI	4.335.349	4.172.775
Subsides PIVERT	929.836	941.319
Subsides ANCRAGE	760.089	914.499
Subsides PPP	8.332.000	0
Subsides SAR	107.814	57.629
Subside d'exploitation CASO plan réno	308.250	308.250
Subsides CRAC	62.524	60.236
Subside programme économie d'énergie	2.419.569	3.155.944
Subside plan relance logts innovants	-18.115	449.070
Réduction de loyers enfants à charge	426.583	420.064
Allocations loyers ADEL	69	0
Débiteurs divers	-5.855	-15.838
Divers autres créances	3.362	1.490
Débiteurs divers ONSS	192.879	192.879
Débiteurs divers salaires	0	0
Débiteurs divers Ville La Louvière	41.705	41.705
Créances diverses Rédion Wallonne (surloyer)	0	0
RDV sur créances diverses RW	0	0
	17.950.964	10.838.456

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

Les notifications du plan HPE (création de logements à haute performance environnementale) ont été actées pour un montant de 8.332.000 € et les premières tranches ont été liquidées en 01/2023.

Les produits à recevoir s'élèvent à 54.905 € et se ventilent comme suit :

#414000 Produit à recevoir	
Subside régie de quartier	0
Récupération assurances	54.905
Subside EEV commune La Louvière solde 2022	0
Total Produit à recevoir	54.905

1.6. Valeurs disponibles.



Les valeurs disponibles s'élèvent à 20.905.679 €.

Elles se détaillent comme suit :

	31-12-22	31-12-21
Compte courant SWL	2.887.996	2.604.997
Compte d'investissements logts inoccupés	0	0
Compte programme énergétique	0	2.619.754
Compte courant CCV (+ values/ventes)	4.035.834	3.267.677
Compte courant CCST	0	675.930
Compte courant CASO	37.954	98.429
Compte courant CRST	10.442.409	11.344.028
Compte courant ING	249.195	248.735
Compte courant CPH 1	31.460	13.325
Compte courant CPH 2	1.618	122
Compte courant CPH 3	0	0
Compte courant CPH 4 (+(+ values/ventes)	2.118.903	2.682.867
Compte courant CPH 5	0	0
Compte courant CPH 6	0	0
Compte courant ING 2	1.056.795	153.155
Virements fournisseurs	31.494	0
Compte courant BEL 3	7.314	7.386
Caisse espèces	4.438	4.063
Caisse chèques formation	210	120
Caisse machine à café	57	57
	20.905.679	23.720.646

- Versement des plus-values de 13 ventes de logements sur le compte « CCV » à la SWL pour 1.408.139 €.
- Versement du subside plan d'embellissement de 855.939 € sur le compte « ING2 » dans l'attente de son utilisation dans divers projets.

Le compte courant « SWL » est stable, à 2.887.834 € fin 2022 pour 2.604.997 € en 2021.

1.7. Comptes de régularisation

Les produits acquis s'élèvent à 20.351 € et les charges à reporter s'élèvent à 1.512.050€. Celles-ci se ventilent comme suit :

Intérêts sur emprunts	1.085.829
Assurances	350.091
Taxes de circulation	1.174
Consommations locataires	0
Divers	74.936
	1.512.050



2. Passif

2.1. Fonds propres

Les fonds propres se détaillent comme suit :

Autres apports indisponibles hors capital	67.457
Primes d'émission	1.980.000
Plus-values de réévaluation	565.455
Réserves	25.756.680
Résultat reporté au 31/12/2021	2.859.710
Résultat de l'exercice au 31/12/2022	2.003.335
Subsides en capital	151.741.946
	184.977.584

Ils s'élèvent à 184.977.584 € au 31.12.2022 contre 176.816.172 € en 2021. Les principaux mouvements constatés sont les suivants :

- L'importante augmentation des subsides en capitaux (+5.404.739 €) suite à l'enregistrement de ceux relatifs au plan HPE (Haute performance énergétique) ;
- Le bénéfice de l'exercice à affecter de 2.006.335 € ;
- Le transfert de 1.203.278 € en réserves immunisées des plus-values sur ventes maison réalisées en 2022.

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

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

La plus-value de réévaluation est amortie selon un accord fiscal, à raison de 5 % par an. A fin 2022, elle se présente comme suit :

	Montant
Solde plus-value de réévaluation actée au 31 décembre 2021	860.132
Sortie d'immobilisé durant l'année 2021	-79.658
Amortissement 5% (transféré en réserve indisponible)	-215.018
Solde plus-value de réévaluation actée au 31 décembre 2021	565.455



2.2. Les provisions pour risques et charges

Les provisions se détaillent comme suit :

	31-12-22	31-12-21
Provisions pour pensions	0	0
Provision pour grosses réparations et gros entretiens	8.134.670	7.865.293
Provisions pour autres risques et charges	100.000	200.000
	8.234.670	8.065.293

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

Les paramètres de ce tableau sont modifiés chaque année si l'évolution économique le justifie. Pour cette année 2022:

- le montant de 2.500 € a été indexé au taux de 10%. Le montant de frais retenu est donc à présent de 2.948 € ;
- le taux d'actualisation utilisé dans le calcul est toujours de 1% depuis 2019;
- la durée de rotation moyenne des logements a été ramenée à 17 ans.

La provision ainsi recalculée se monte à 8.134.670 € (+269.377 €).

La provision pour autres risques et charges concerne une provision de 100.000€ relative à un litige opposant Centr'Habitat à une société de construction. Elle a été constituée par prudence, sur la recommandation du commissaire-réviseur et valorisée selon une estimation basée sur un rapport dressé par notre avocat.

2.3. Les impôts différés

Les impôts différés représentent la partie imposable des réserves (plus-values à taxation étalée) pour 9.000.550 €.

2.4. Les dettes à plus d'un an

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

	31-12-22	31-12-21
Etablissement de crédit		
Avances SNL et SWL	45.312.062	47.058.198
Prêts SWL	14.629.889	16.409.018
Prêts logements moyens	2.067.861	2.218.623
Prêts 20 ans	33.618.785	29.622.057
PEI	29.873.210	34.229.520
PIVERT partie subsidiée	8.661.521	9.633.670
PIVERT partie non subsidiée	2.887.174	3.211.223
CPIV	401.267	436.668
CINO	1.130.186	788.388
Plan de redéploiement	695.426	695.426
Prêts complémentaires A54C	452.611	491.403
Prêt Site Jouret	532.019	561.709
Autres emprunts CRAC et SAR	2.819.485,75	2.480.200,04
	143.081.496	147.836.104
Dettes location-financement	540.000	540.000
Autres dettes garanties garages	18.408	18.141
	143.639.905	148.394.244

Ces dettes sont constituées uniquement par des emprunts auprès de la SWL. Parmi celles-ci, les emprunts PEI et PIVERT (en partie) sont « couverts » par un subside. A noter également la progression des « prêts 20 ans » (+3.996.728 €) qui financent la majeure partie de nos investissements actuels en rénovation (hors plan de rénovation 2020-2024).

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

Compte tenu du blocage actuel de la situation (logements inlouables en raison d'importants problèmes techniques), la totalité du montant est laissée à long terme au lieu d'un reclassement en 42 pour la partie du canon échéant dans l'année.



2.5. Les dettes à moins d'un an

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

Les dettes à un an au plus échéant dans l'année s'élèvent à 11.203.484 € et se ventilent comme suit :

	31-12-22	31-12-21
Avances SNL et SWL	1.643.405	1.614.077
Prêts SWL	1.773.746	1.865.758
Prêts logements moyens	150.762	145.147
Prêts 20 ans	1.594.214	1.212.806
CINO	42.292	8.786
PEI	4.335.349	4.172.775
PIVERT	1.331.600	1.300.992
Prêts Site Jouret	29.690	28.321
Prêt SWL A54C activé	38.791	37.328
CRAC/SAR	263.635	209.824
	11.203.484	10.595.814

2.5.2. Dettes financières

Les dettes financières s'élèvent à 836.490 € et sont relatives au solde négatif de notre compte ANCRAGE et PIVERT à la SWL. Il s'agit d'un reclassement.

2.5.3. Dettes commerciales

Les dettes commerciales se ventilent comme suit :

	31-12-22	31-12-21
Fournisseurs	3.110.967	2.326.169
Factures à recevoir	732.439	745.458
Factures à recevoir P2	225	207.680
Factures P2 secteur acquisitif	0	0
	3.843.631	3.279.307
	3.407.543	5.483.765

Le total des factures à recevoir s'élève à 732.664 €. Il concerne des prestations effectuées fin 2022 et seulement facturées dans le courant du premier trimestre 2023.

2.5.4. Dettes fiscales, salariales et sociales

Les rémunérations et charges sociales se ventilent comme suit :

	31-12-22	31-12-21
Impôts à payer	13.000	12.000
Compte courant TVA	155.685	101.015
Précompte professionnel	86.736	82.280
ONSS à payer	146.580	130.348
Rém. Due au personnel	0	0
Rém. Due aux ouvriers	0	0
Rém. Due aux employés	956	2.537
Rém. Due aux admn.	4.479	4.360
PVAC ouvriers	94.290	93.154
PVAC employés	586.485	580.808
Provision congés reportés employés	159.963	156.472
Provision congés reportés ouvriers	39.145	38.457
Provision heures de récup. À reporter	37.047	33.645
Autres dettes sociales	21.592	20.814
	1.345.958	1.255.890

Les rémunérations dues au personnel ainsi que l'ONSS et le précompte professionnel ont été payés en janvier 2023.

Une provision pour les jours de congés et pour les heures de récupération du personnel à reporter sur 2023 a été constituée pour un montant total de 229.445 €.

Une provision pour les cotisations Inasti des administrateurs à payer en 2023 sur les rémunérations de 2022 a été comptabilisée pour un montant de 21.657 €.

2.5.5. Autres dettes

Les autres dettes se présentent comme suit :

	31-12-22	31-12-21
Avances et acomptes reçus loyers payés anticip.	865.990	972.284
Acomptes et acquéreurs construction-vente	0	7.050
Autres dettes suite au décompte de charges 2021	428.957	329.502
Autres dettes-réduct de PI	1.908	338
Garanties locatives versées	682	600
Créditeurs divers locataires	47.337	34.674
Garanties morales	19.183	18.676
Divers	50.610	0
CRAC Annuité s/emprunts	0	0
Fonds de roulement APE	14.560	14.560
		1.377.685



Elles représentent essentiellement les loyers payés anticipativement par les locataires (865.990 €), ainsi que les montants à rembourser aux locataires par suite du décompte des charges 2022.

Nous avons aussi comptabilisé une dette de 50.610 € qui correspond au solde du compte du CCLP versé à Centr'Habitat suite à sa dissolution du comité en 04/2022.

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

2.6. Comptes de régularisation

Les comptes de régularisations se détaillent comme suit :

	31-12-22	31-12-21
Charges à imputer	40.561	37.861
Charges à imputer TVA	0	0
Produits à reporter	309.791	370.265
subsidés à consommer	0	0
	350.352	408.126

Les charges à imputer reprennent les prestations du bureau comptable ainsi que les prestations du réviseur d'entreprise pour la clôture des comptes annuels 2022 qui sont effectuées en 2023.

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



3. Compte de résultats

3.1. Ventes et prestations

Le chiffre d'affaires augmente globalement de 3.81 % et s'élève à 25.061.629 € en 2022 pour 24.141.404 € en 2021.

Le chiffre d'affaires se ventile comme suit :

	31.12.2022	31.12.2021	Variation
Loyers part du logement	9.952.076	9.862.686	89.390
Loyers part du revenu	12.340.969	11.859.3173	481.797
Limitation des loyers	-2.501.775	-2.484.081	-17.694
Compléments loyers (chambres excédentaires)	225.535	224.487	1.048
Loyers sociaux nets	20.016.805	19.462.264	554.541
Logements inoccupés	-507.800	-540.142	32.341
Loyers autres	3.334.523	2.937.612	396.911
Vente de logements et terrains hors chantiers	0	0	0
Provisions	1.410.639	1.479.678	-69.039
Produits divers	309.514	317.165	-7.650
Fournitures	514.541	494.015	20.526
Réductions diverses	-16.592	-9.189	-7.403
	25.061.629	24.141.403	920.226

A noter plus particulièrement :

- Les loyers reçus relativement à la partie liée aux revenus des locataires augmente significativement en raison des indexations des revenus des locataires déjà actées dans les comptes 2022 ;
- L'augmentation de 13.51 % des « autres loyers » constitués des logements à loyers d'équilibre. Ces loyers n'ont pas été indexés en 2022 mais de nouveaux logements ont été mis en service et le taux d'inoccupation a été réduit.



La production immobilisée se ventile comme suit :

	31.12.2022	31.12.2021	Variation
Frais de surveillance	113.442	55.147	58.295
Main d'œuvre	0	0	0
Frais d'administration	37.814	18.3382	19.432
	151.256	73.529	77.727

A noter plus particulièrement :

- Les loyers reçus relativement à la partie liée aux revenus des locataires augmente significativement en raison des indexations des revenus des locataires déjà actées dans les comptes 2022 ;
- L'augmentation de 13.51 % des « autres loyers » constitués des logements à loyers d'équilibre. Ces loyers n'ont pas été indexés en 2022 mais de nouveaux logements ont été mis en service et le taux d'inoccupation a été réduit.

La production immobilisée se ventile comme suit :

	31.12.2022	31.12.21	Variation
Subsides allocation solidarité	296.223	279.585	16.638
Subsides régie de quartier	0	16.003	-16.003
Subsides spéciaux	502.584	98.336	404.248
Récupération précompte immobilier	4.305	2.834	1.471
Récupération assurances	132.350	135.490	-3.140
Primes APE	481.994	203.106	278.888
Primes PTP	0	0	0
Allocation ACTIVA FOREM	0	0	0
Récupération avantages en nature	14.520	14.672	-153
Récup entretien espaces verts Manage/LL	236.611	215.394	21.217
Subside d'exploitation CASO plan réno.	60.475	40.735	19.740
Divers	64.024	11.578	52.446
	1.793.086	1.017.734	775.352

L'augmentation de ce poste se justifie principalement par :

- La perception du subside d'exploitation « plan d'embellissement » de 396.632€ qui a servi à financer les travaux de remise en état locative (REL) pris en charge en 2020 et 2021.
- La comptabilisation de notes de crédit suite à une régularisation à la rue Ed. Anseele 105-109 du tarif social.
- La perception de la subvention annuelle visant à maintenir les emplois créés dans le cadre du dispositif d'aide à la promotion de l'emploi (APE).
- A partir du 01/01/2022, les subventions mensuelles APE ainsi que les réductions de cotisations sociales ont été converties en un seul montant, versé trimestriellement par tranche de 25%.

3.2. Coût des ventes et prestations

3.2.1. Approvisionnements

Les approvisionnements se détaillent comme suit :

	31.12.2022	31.12.2021	Variation
Achats magasin	288.207	317.606	-29.400
Constr 13 logements rue Camille Lemonnier	684.502	13.627	670.875
Equipement des voiries	0	753	-753
Variation stocks magasin	13.548	-2.806	16.354
Variation stocks mazout	0	3.762	-3.762
	986.256	332.941	653.315

3.2.2. Services et biens divers

Les services et biens divers, détaillés ci-dessous, ont globalement augmenté de 23% :

	31.12.2022	31.12.2021	Variation
Charges locatives	31.12.2022	31.12.2021	Variation
Entretiens et réparations des logements	1.448.429	1.441.493	6.936
Eau	230.201	252.863	-22.662
Gaz/Mazout	148.385	171.345	-22.960
Electricité	82.782	91.894	-9.111
Sous-total	1.909.797	1.957.595	-47.798
Frais généraux			
Fournitures	232.278	96.199	136.078
Frais informatiques	77.072	59.154	17.918
Poste et Téléphone	103.606	108.877	-5.270
Frais de déplacement	24.067	23.352	715
Publications	4.050	5.775	-1.724
Honoraires et cotisations	515.774	525.074	-9.300
Rétributions diverses de tiers	195.493	133.016	62.477
Administratif	67.421	48.824	18.596
Entretien et réparations des logements	3.722.414	4.112.082	-389.667
Matériel roulant	16.412	39.886	-23.473
Assurances	289.615	271.789	17.825
Divers	44.484	35.316	9.168
Frais de représentation	2.901	1.942	959
Régie de quartiers	0	0	0
Intérimaires	2.997	0	2.997
Rémunérations administrateurs	98.439	94.607	3.869
Sous-total	5.397.023	5.555.892	-158.869
Total	7.306.821	7.513.488	-206.667

Charges locatives.

Les consommations (gaz-eau) des locataires présents dans les logements collectifs sont en diminution. Les appartements concernés par un décompte de consommation de gaz bénéficient du tarif social, qui est resté stable en 2022.



Frais généraux.

Les honoraires et cotisations sont restées stables.

Le poste « entretiens et réparations » a diminué (-389.667 €).

Le poste « fournitures » a fortement augmenté (+136.78€) suite aux importantes augmentations du prix des énergies dans les logements inoccupés et les bâtiments administratifs, qui ne bénéficient pas du tarif social.

Le poste « rétributions diverses de tiers » a augmenté suite à diverses prestations de communication liées au 100 ans de la société.

3.2.3. Rémunérations et charges sociales

	31.12.2022	31.12.2021	Variation
Rémunérations			
Rémunérations de base - employés	3.972.000	3.732.425	239.575
Prépension employés	0	15.930	-15.930
Autres frais employés	155.797	157.851	-2.054
Rémunération de base - ouvriers	951.232	938.349	12.883
Prépension ouvriers	0	7.415	-7.415
Autres frais ouvriers	8.438	8.640	-202
Rémunération de base - étudiants	17.839	20.676	-2.837
Dotation pécules de vacances	680.775	673.962	6.813
Utilisation pécule de vacances	-673.962	-635.168	-38.794
Sous-total	5.112.120	4.920.081	192.039
Charges sociales			
Cotisations patronales employés	993.079	750.023	243.056
Cotisations patronales prépension E.	0	3.983	-3.983
Cotisations patronales ouvriers	262.250	201.360	60.891
Cotisations patronales prépension O.	-2.514	3.708	-6.222
Sous-total	1.252.816	959.073	293.743
Assurances			
Assurances employés	303.939	316.389	-12.450
Assurances ouvriers	82.139	81.615	524
Sous-total	386.078	398.055	-11.927
Autres frais			
Employés	55.479	63.153	-7.674
Ouvriers	26.854	15.401	11.454
Provision congés/récup employés	7.889	29.559	-21.670
Reprise provision congés E/O		-3.856	3.856
Provision congés/récup ouvriers	687	0	687
Reprise provision congés E/O	-996	0	-996
Sous-total	89.914	104.257	-14.343
Total	6.840.928	6.381.415	459.513

Les rémunérations s'élèvent à 6.840.928 € au 31.12.2022 contre 6.381.415 € au 31.12.2021, en augmentation de 7.2% environ. Cette augmentation résulte de l'application des augmentations barémiques et des sauts d'index appliqués en 2022. Vu les conditions exceptionnelles de l'année 2022 (5 sauts d'index), cette augmentation reste très raisonnable.

3.2.4. Amortissements

Les amortissements s'élèvent à 7.269.306 € (-89.318 €) et sont en concordance avec les tableaux d'amortissements et règles d'évaluations de la société.

3.2.5. Réductions de valeur

Les réductions de valeurs se détaillent comme suit :

	31-12-22	31-12-21
RDV sur stocks	0	0
Reprise RDV sur stocks	0	0
RDV sur créances locataires	178.592	35.364
Reprise RDV sur créances locataires	0	-2.421
Reprise RDV sur autres créances	0	0
	178.592	32.943

3.2.6. Provisions pour risques et charges

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

	31-12-22	31-12-21
Utilisation et reprise de provisions pour prépensions	0	-26.648
Dot aux provisions pour prépensions	0	0
Reprise provision grosses réparations et gros entretiens	-2.778.950	-1.988.952
Provision grosses réparations et gros entretiens	3.048.327	2.508.659
Utilisation et reprise de provisions autres R&C	-100.000	-620.718
Dot aux provisions pour autres risques et charges	0	200.000
	169.377	72.340

La provision pour autres risques et charges constituée en 2021 suite à un litige opposant Centr'Habitat à une société de construction a été reprise à hauteur de 100.000 €, sur la recommandation de commissaire réviseur et du rapport dressé par notre avocat.

3.2.7. Autres charges d'exploitation

	31-12-22	31-12-21
Précompte immobilier	1.997.369	1.952.360
Taxe de circulation	3.434	3.403
Taxe diverses, impôts communaux et amendes	64	565
Moins-values sur CC (irrecouvrables)	88.190	231.793
Cotisation fonds de solidarité SWL	221.980	204.600
Cotisation mandataires publics	21.657	20.3814
Autres charges d'exploitation	2.048	8.050
	2.334.741	2.421.585



Les autres charges d'exploitations s'élèvent à 2.334.741 € au 31.12.2022 pour 2.421.585 € au 31.12.2021 et se composent majoritairement des précomptes immobiliers (1.997.369 €). Outre une indexation annuelle, l'augmentation des précomptes immobiliers est due aux nouveaux logements construits mis en location.

On constate une diminution des créances irrécouvrables prises en charge en 2022 (-143.603 €). La procédure de prise en résultat des créances a été revue et tend à réduire le nombre de créances concernées.

3.3. Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation est positif de 2.604.335 €, pour un résultat positif de 1.136.734 € au 31.12.2021 (+1.467.568 €).

3.4. Résultat financier

Les produits financiers se présentent comme suit :

	31.12.2022	31.12.2021	Variation
Intérêts sur compte SWL	32.288	28.217	4.071
Intérêts sur autres comptes bancaires	1.325	1.783	-459
CRAC intérêts s/emprunts	29.177	31.615	-2.438
CRAC commissions de réservation	0	0	0
SAR intérêts s/emprunts ICET	25.782	19.309	6.474
Subsides en capital - divers anciens	161.035	161.035	0
Subsides PEI en capital	1.429.001	1.429.398	-398
Subsides PIV en capital	297.605	297.605	0
Subsides ANCORAGE en capital	194.490	194.490	0
Subsides PEI en intérêts	1.524.672	1.684.665	-159.993
Subsides PIV en intérêts	265.693	287.456	-21.764
Subsides CRAC en intérêts	19.945	19.945	0
Intérêts moratoires	0	0	0
escomptes obtenus	0	0	0
Intérêts des arrhes/vente maison	0	0	0
Alignements et régularisation	1	30	-29
	3.981.013	4.155.548	-174.535

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

Les charges financières se ventilent comme suit :

	31.12.2022	31.12.2021	Variation
Intérêts prêts SWL	1.249.879	1.216.748	33.131
Intérêts SWL PEI	1.524.672	1.684.665	-159.993
Intérêts sur prêt complémentaire A54C	19.218	20.620	-1.402
Intérêts Site Jouret	11.801	12.341	-540
Intérêts sur prêt logement moyen	91.538	96.943	-5.406
Intérêts compte-courant SWL	1.191.033	1.228.316	-37.283
Intérêts sur prêt CINO	12.226	1.274	10.953
CRAC intérêts s/emprunts subside	29.177	30.000	-824
CRAC intérêts s/emprunts	42.684	44.418	-1.734
CRAC intérêts s/emprunts subsidié	25.782	19.309	6.474
Dotation aux réductions de valeurs s/AC	0	0	0
Alignement	0	0	0
Reprise majoration	0	0	0
Moins-values sur réalisation actifs circulants	0	0	0
Divers	4.864	4.208	656
	4.202.874	4.358.841	-155.968

3.5 Résultat exceptionnel

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

	31.12.2022	31.12.2021	Variation
Plus-values Réalisation Actifs Immobilisés	1.203.279	518.531	684.748
Plus-values s/ventes terrains et immeubles	1.203.279	517.204	686.074
Plus-values s/réalisation d'autres actifs immobilisés	0	1.327	-1.327
Autres produits exceptionnels	165.504	289.472	-123.968
Autres produits exceptionnels	3.932	37.068	-33.136
Sorties plus-value de réévaluation	79.658	51.911	27.747
Produits except. Ex ant. Décompte des charges	20.778	6.222	14.556
Produits exceptionnels imputables à un exercice antérieur	33.071	13.327	19.744
Produits exceptionnels factures imputables à un exercice antérieur	21.014	161.706	-140.691
Reprises amortissements/immob. Corporelles	0	19.075	-19.075
Régul. Diverses	7.050	163	6.887
	1.368.783	808.003	560.780



Des plus-values sur vente ont été réalisées à hauteur de 517.204 €, suite à la vente de maisons inoccupées, d'un petit terrain et d'une batterie de garages

L'augmentation des produits exceptionnels liées à des factures imputables à un exercice antérieur provient d'un « nettoyage » des fournisseurs en souffrance depuis quelques années pour lesquelles plus aucune procédure de recouvrement n'est en cours..

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

	31.12.2022	31.12.2021	Variation
Amortissements / Réduction de valeur	870.530	426.328	444.202
Amort. Exceptionnels s/immobilisations incorporelles	0	0	0
Amort. Exceptionnels s/immobilisations corporelles	870.530	426.328	444.202
RDV sur chantiers en cours	0	0	0
Moins-values Réalisation actifs immobilisés	0	0	0
Moins-values sur vente d'actifs immobilisés	0	0	0
Autres Charges Exceptionnelles	112.272	77.516	34.755
Charges exceptionnelles diverses	31.681	17.022	14.659
Charges exceptionnelles ex ant. Décompte des charges	77.294	3.483	73.811
Charges exceptionnelles imputables à un ex antérieur	137	57.011	-56.875
Régul. Réduction loyers enfants à charge	3.160	0	3.160
Régularisation ADELL	0	0	0
	982.801	503.844	478.957

Des amortissements exceptionnels pour un montant de 870.530 € ont été actés par suite des extournes de l'exercice (matériel désaffecté non encore amorti) et principalement au remplacement des toitures de 139 logements à la cité Bois du Luc à Houdeng-Aimeries.

L'augmentation des charges exceptionnelles est due à la régularisation du tarif social sur les factures de gaz des blocs 105-109 à la rue Ed. Anseele (décompte de charges antérieures).

Cette charge a été compensée par un produit, comptabilisé dans les « autres produits d'exploitation.

3.6. Impôts sur le résultat

Une provision de l'impôt estimé à 13.000 € (5.15% du bénéfice imposable estimé) a été comptabilisée au 31.12.2022.

3.7. Prélèvement et transfert aux réserves immunisées

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

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

»» Affectation du résultat

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

Bénéfices des exercices antérieurs	2.859.709,93 €
Bénéfice de l'exercice	2.006.335,41 €
Bénéfice à reporter	<u>4.866.045,34 €</u>

»» Evolution de l'activité et perspectives futures

La société est pleinement engagée dans le plan de rénovation notifié en 2020 par la Swl pour plus de 67 millions d'Euros. Vu l'augmentation générale des prix des matériaux, des dépassements budgétaires très importants sont constatés et plusieurs projets ont dû être réévalués à la baisse afin de limiter ces dépassements. Un risque de forte réduction du cash-flow à moyen terme est bien présent, vu l'augmentation des volumes d'emprunts liée à l'augmentation des dépassements à financer. Ce phénomène est amplifié par l'augmentation des taux d'intérêt constaté depuis le lancement du programme.

»» Risques et incertitudes

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

»» Justification des règles de continuité

Néant.

»» Événements après clôture

Néant.

»» Circonstances susceptibles d'avoir une influence sur le développement de la société

Néant

»» Recherche et développement

Néant

»» Succursales

Néant



»» Modification des règles d'évaluation

Dans ces cas où la valeur initiale de certains actifs immobilisés n'est plus connue au moment de leur désaffectation, les sociétés de logements sont amenées à comptabiliser des amortissements exceptionnels, basés sur une estimation de la valeur résiduelle de ces actifs immobilisés. Depuis de nombreuses années, cette estimation est basée sur une méthode particulière à la SWL, qui communique chaque année des « coefficients d'actualisation » à appliquer pour le calcul de désaffectation des investissements. Cette méthode particulière a été contestée par l'administration fiscale, qui pourrait dès lors considérer les amortissements exceptionnels actés comme réserves occultes, en raison du fait qu'ils ne sont pas basés sur la valeur d'investissement ou de revient, comme le prévoient les articles 24 et 61 CIR 92.

Afin d'éviter d'importantes rectifications fiscales dans l'ensemble du secteur, la SWL a trouvé un accord avec l'Administration fiscale : les amortissements exceptionnels des biens dont la valeur réelle n'est plus connue pourront être désaffectés selon une estimation de prix actualisés basés sur l'indice ABEX. Les valeurs obtenues avec l'utilisation de cet indice apparaissent plus réalistes et plus acceptables pour l'Administration fiscale qui préfère tenir compte d'une norme fédérale plutôt que d'un arrêté régional qu'elle contestait.

Centr'Habitat a dès lors appliqué cette nouvelle méthode à partir de l'exercice comptable clôturé en 2022, ce qui a impliqué un différentiel par rapport à l'ancienne méthode de calcul :

Amortissements exceptionnels calculés selon la méthode SWL	971.109,03
Amortissements exceptionnels calculés selon la méthode Abex	743.411,66
Impact sur le résultat (positif vu que le montant amorti est inférieur).	267.697,37

»» Prestations exceptionnelles du commissaire

Néant

»» Instruments financiers

Néant

»» Augmentation du capital

Néant

Nous vous invitons à donner aux administrateurs et au commissaire décharge de leur gestion pendant l'exercice social écoulé et d'approuver les comptes arrêtés au 31.12.2021.

Fait à La Louvière, le 27 avril 2023
Pour le Conseil d'Administration,


Olivier DECHENNE
Directeur-Gérant


Fabienne CAPOT
Présidente du conseil

3

Projection budgétaire
Exercice 2023
 EXPOSE DU DOSSIER

Les documents budgétaires demandés par la SWL figurent dans le fichier Excel transmis en annexe du présent document et comprennent dans 3 onglets distincts :

- L'analyse budgétaire 2022-23 ;
- La projection des comptes de résultat pour 2023-24 ;
- Le flux de trésorerie projeté pour 2023.

Contrairement à l'année précédente, le budget d'investissement fait l'objet d'une analyse séparée.

L'analyse présentée ci-dessous concerne donc les frais de fonctionnement pour l'année 2023, pour 2024 ces frais ont fait l'objet d'une indexation à hauteur de 2%.

Le chiffre d'affaires a fait l'objet d'une estimation spécifique qui tient compte d'une projection globale des loyers au 1er janvier 2023 : une simulation effectuée sur le logiciel Aigles a permis d'évaluer le détail des comptes liés au calcul du loyer. Globalement, une augmentation totale des loyers nets est attendue à hauteur d'environ 1.200.000 € par rapport à l'estimation actualisée de l'année 2022. Cette importante augmentation est principalement liée à l'augmentation de la part des loyers relative aux revenus des locataires. Les revenus à prendre en considération ont augmenté en raison de l'inflation exceptionnelle constatée en 2022, matérialisée par plusieurs sauts d'index.

Toutes les principales rubriques de frais généraux (services et biens divers) ont fait l'objet d'une estimation spécifique tenant compte des montants des marchés passés pour l'année 2023 et de toutes les autres décisions connues ayant une influence sur le compte de résultat.

Les frais d'entretien des logements sont attendus en forte augmentation en raison des coûts des matériaux.

Les frais de consommation ont été augmentés forfaitairement en raison de la hausse des prix de l'énergie.

Au sein des « frais divers », les frais de représentation qui n'ont pas été indexés depuis plusieurs années sont portés de 8.000 € à 9.000 €.

Pour les rémunérations :

- une liste du personnel a été dressée et le coût annuel a été estimé individuellement en tenant compte de l'application à 100% de l'évolution des échelles barémiques (toutes les évaluations supposées positives) ;
- deux sauts d'index ont été inclus dans la simulation 2023, selon les prévisions disponibles au bureau du plan au moment de réaliser la projection;
- des estimations des coûts des engagements pour le remplacement des personnes quittant la société en 2023 sont incluses.

La provision pour grosses réparations et gros entretiens (PGER) n'a pas fait l'objet d'une estimation budgétaire. Le montant de la provision se base sur un montant forfaitaire de travaux de remise en état locatif (indexé) et sur le taux de rotation des locataires de l'année. Son niveau est stabilisé depuis plusieurs années et n'a pas d'impact significatif sur le résultat. La provision n'est donc recalculée que lors de la clôture des comptes annuels. Pour le budget, on considère que l'utilisation de la provision est identique à sa dotation.



Pour les charges financières, il a été tenu compte de la projection des annuités disponibles sur l'intranet de la SWL, augmentée d'une estimation des intérêts relatifs aux nouveaux prêts réalisés en 2023 qui ne figurent pas encore dans la projection Swl.

Les produits exceptionnels représentent les ventes maisons qui ont été estimées à raison de 25 logements vendus avec une plus-value de 100.000 € prévue dans la conception des programmes concernés (100% et plan de rénovation).

Le résultat prévisionnel à affecter attendu pour l'année 2023 est positif de euros 2.378.136 €. Pour l'année 2024, le résultat attendu est de 2.753.300 €. Le cash-flow positif attendu pour chacune de ces 2 années se monte à environ 3.170.000 €.

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

DECISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le conseil d'Administration marque son accord :

- sur l'analyse budgétaire 2023, les projections de compte de résultat 2023 et 2024 et la projection des flux de trésorerie tel que présentés en annexe à la présente note ;
 - sur le budget des frais de représentation fixé à 9.000 €.
- Il charge la direction de les transmettre à la SWL pour accord.

		2022 Budgété	2021 estimé à la date d'établissement du budget 2022	2021 Budgété
	Loyers de base à 100 % (LB)	25.310.010,60		24.799.122,90
	- Coef. de revenu moyen X1	6,00	6,00	
	- Coef. de revenu moyen X2	12,00	12,00	
7000	loyer part logement ⁽¹⁾	10.124.004,24	9.878.451,05	9.919.649,16
7001	+ loyer-part revenus ⁽²⁾	12.444.720,15	11.904.037,04	11.461.774,56
701	+ adaptation ⁽²⁾	231.136,92	222.583,42	229.191,36
702	- réduction ⁽²⁾	3.307.742,52	3.032.478,65	3.190.719,60
	loyer net ⁽³⁾	19.492.118,79	18.972.592,86	18.419.895,48
7002+7003 +7004+7005 +7006+7008	Autres loyers ⁽⁴⁾	3.175.253,76	2.898.685,32	2.815.620,84
7009	Ventes logements et terrains	-	-	-
706+707+709	Autres recettes ⁽⁵⁾	279.899,86	318.523,06	268.000,00
704+705	Récupération de charges locatives ⁽⁶⁾	2.242.902,15	2.209.570,16	2.192.878,79
	Chiffre d'affaires	25.190.174,55	24.399.371,40	23.696.395,11
71	Variation des produits finis ⁽⁷⁾	-	-	
72	Production immobilisée ⁽⁸⁾	-	-	
7400	Allocation de solidarité	275.000,00	280.000,00	300.000,00
7408	Subsides PEI	-	-	
7406	Plan réno 2020-2024 – Subsides d'exploitation CASO	-	102.750,00	-
	Autres produits	820.768,64	673.308,15	697.598,24
74	Autres produits d'exploitation	1.095.768,64	1.056.058,15	997.598,24
	Total ventes et prestations	26.285.943,19	25.455.429,55	25.691.591,59



		2022 Budgété	2021 estimé à la date d'établissement du budget 2022	2021 Budgété
600	Achats de matériaux	370.803,81	271.889,95	336.694,86
601	Achats de fournitures	15.043,18	20.344,89	12.430,00
605	Frais de construction d' immeubles destinés à la vente	-	-	-
609	Variation stocks (augm.-/réduc.+)	-	-	-
	Approvisionnement et marchandises ⁽⁹⁾	385.846,99	292.234,83	349.124,86
6100	Imprimés et fournitures de bureau	8.561,04	7.604,66	8.561,04
6101	Frais de poste et téléphonique	125.765,20	103.919,30	118.382,98
6102	Frais de déplacements	26.630,00	21.024,82	31.147,16
6103	Frais de documentation	4.846,90	4.706,54	5.449,27
6104	Publications légales et autres	5.496,60	5.213,27	5.357,80
6105	Loyers et charges locatives	3500,00	15.000,00	11.200,00
6106	Cotisations aux groupements professionnels	19.321,92	18.557,74	11.394,92
61080	Secrétariat social	26.357,16	15.278,07	26.357,16
61081	Administration chèques repas	3.500,00	3.156,77	2.600,00
61082	Comptable externe	4.924,70	4.924,70	4.924,70
61083	Réviseurs	10.950,50	10.950,00	8.228,00
61084	Indemnité forfaitaire S.W.L.	340.174,08	329.580,00	330.960,00
61085	Prestataires informatiques et maintenance logiciels	64.294,66	58.069,04	54.994,76
61086	Certification PEB	-	-	-
61089	Rétributions diverses de tiers	274.037,32	129.254,87	222.660,33
6108	Rétribution de tiers	274.037,32	129.254,87	222.660,33
6109	Frais divers d'administration	63.996,02	67.623,26	41.243,59
610	Frais d'administration générale	982.355,60	794.863,04	883.461,71
6110	Entretiens et réparations à charge de la société	3.988.968,18	2.7694.329,06	3.486.632,97
6111	Travaux récupérés auprès des locataires	-	-	-
6112	Entretiens et réparations à charges des locataires	1.543.714,41	1.291.813,27	1.488.327,65
6113	Entretiens et réparations dans les autres constructions	35.998,55	46.114,56	32.119,36
6114	Entretiens et réparations du matériel	23.782,96	19.274,99	26.302,96
6115	Petits outillages	500,00	-	500,00
6120	Consommations et frais à charge de la société	68.750,00	50.779,20	59.000,00
6121	Consommations et frais à charge des locataires	693.000,00	558.862,57	560.000,00
6122	Frais accessoires	-	-	-
6123	Consommations et frais sur logements inoccupés	133.000,00	69.944,43	105.000,00
613	Assurances non relatives au personnel	263.774,37	263.223,57	263.223,57
614	Frais d'actes et de contentieux	153.035,00	132.156,70	175.400,89
615	Frais divers	89.000,00	1.617,80	9.000,00
616	Frais de formation du personnel	5.000,00	6.919,91	14.540,85
617	8.800,00	-	8.800,00	
618	Emoluments	101.420,74	93.663,61	103.021,70
	Services et biens divers	8.091.099,81	6.123.562,72	7.215.331,67



Pourcentage du budgété : 20,00 €

Montant minimum : 1000 €

	A	B			
	2022 Budget ajusté	2022 estimé à la date d'établissement du budget 2023	Variation entre colonne B et A	Explica- tions des princi- aux écarts	2023 Budgété
Loyers de base à 100 % (LB)	24 696 127,62	24 876 296,64			25 707 201,60
- Coef. de revenu moyen X1	6,00	6,00			6,00
- Coef. de revenu moyen X2	12,00	12,00			12,00
7000 loyer part logement ⁽¹⁾	9 878 451,05	9 950 518,66	1%		10 282 880,64
7001 + loyer-part revenus ⁽²⁾	12 158 570,86	12 340 836,82	1%		13 250 549,40
701 + adaptation ⁽²⁾	228 786,92	225 478,92	-1%		226 560,96
702 - réduction ⁽²⁾	3 080 679,28	3 058 742,40	-1%		3 048 509,40
loyer net ⁽³⁾	19 185 129,55	19 458 091,99			20 711 481,60
7002+7003 +7004+7005 + 7006+7008	Autres loyers ⁽⁴⁾	3 309 794,74	3 336 129,28	1%	3 377 466,84
7009	Ventes logements et terrains	-			-
706+707 +709	Autres recettes ⁽⁵⁾	297 231,14	277 770,68	-7%	305 547,75
704+705	Récupération de charges locatives ⁽⁶⁾	2 259 881,62	2 254 435,62	0%	2 538 118,56
70	Chiffre d'affaires	25 052 037,05	25 326 427,57		26 932 614,75
71	Variation des produits finis ⁽⁷⁾	92 863,94	333 660,02	Ecart à expliquer : 259,3 %	Mise en stock #605 669 626,53
72	Production immobilisée ⁽⁸⁾				-
740	Subsides d'exploitation	275 000,00	275 000,00	0%	958 281,26
741	Plus-values sur réalisations courantes d'immobilisations corporelles				-
742 à 749	Autres produits	1 140 977,04	1 140 977,04	0%	95 963,68
74	Autres produits d'exploitation	1 415 977,04	1 415 977,04		1 054 244,94
7	Total ventes et prestations	26 560 878,03	27 076 064,64		28 656 486,22

(1) Cette projection doit tenir compte de l'actualisation prévisible ainsi que des opérations d'aliénation de logements, de désaffectation, d'inoccupation pour travaux PEI ou de mise en location de nouveaux logements.

(2) L'évolution de ces comptes doit être analysée sur base des X1 et X2 déterminés, des tendances d'évolution des revenus constatées au cours des derniers exercices, des opérations d'aliénation de logements, de désaffectation, d'inoccupation pour travaux PEI ou de mise en location de nouveaux logements.

(3) = loyer part logement (cpte 7000) + loyer part revenus (cpte 7001) + produits de l'adaptation des loyers (cpte 701) - réductions de loyers à charge société (cpte 702).

(4) Il s'agit des loyers résultant des locations de magasins et autres (cpte 7002), de terrains (cpte 7003), de garages (cpte 7004), de logements de transit (cpte 70050), de logements d'insertion (cpte 70051), de logements moyens (cpte 70052), de logements à loyer d'équilibre (cpte 70053), de logements étudiants (cpte 70054) et de logements pris en gestion (cpte 7008).

(5) Mouvements sur les comptes 706 «vente logements » construction-vente», 707 «biens et services récupérés par la société et autres produits» et 709 «indemnités obtenues par la société».

(6) Les montants à inscrire dans ce poste doivent être réfléchis en tenant compte des hypothèses de travail qui ont prévalu à la détermination des montants retenus dans les comptes de charges donnant lieu à récupération.

(7) Ce compte est repris pour les sociétés ayant un activité de construction vente et pour lesquelles, des logements construits durant l'année T-1 sont vendus pendant l'année T.

(8) Ce compte ne sera mouvementé que dans la mesure où la société projette des augmentations d'actif durant l'exercice à venir (constructions neuves ou rénovations) et lorsque des charges décaissées (matériaux, frais de surveillance, frais administratifs et frais de rémunérations) pourront être imputées aux chantiers.



	A	B			
	2022 Budget ajusté	2022 estimé à la date d'établissement du budget 2023	Variation entre colonne B et A	Explica- tions des princi- aux écarts	2023 Budgété
600 Achats de matériaux	358 901,35	354 437,64	-1,24%		339 597,15
601 Achats de fournitures	15 293,58	14 222,88	-7,00%		17 054,41
605 Frais de construction d' immeubles destinés à la vente	92 863,94	333 660,02	Ecart à expliquer : 259,3 %	Construction 11 logts Lemonnier	669 626,53
609 Variation stocks (augm.-/réduc. +)					-
60 Approvisionnement et marchandises ⁽⁹⁾	467 058,87	702 320,55			1 026 278,09
6100 Imprimés et fournitures de bureau	8 561,04	8 561,04	0,00%		9 729,21
6101 Frais de poste et téléphonique	91 895,11	95 249,40	3,65%		148 175,76
6102 Frais de déplacements	23 083,02	24 863,67	7,71%		26 080,00
6103 Frais de documentation	5 627,27	6 626,49	17,76%		6 146,32
6104 Publications légales et autres	5 573,99	5 573,99	0,00%		4 935,50
6105 Loyers et charges locatives	4 104,10	3 027,90	Ecart à expliquer : -26,22 %	Location matériel ouvriers	28 003,37
6106 Cotisations aux groupements professionnels	21 825,64	21 825,64	0,00%		87 068,00
61080 Secrétariat social	18 673,53	17 243,21	-7,66%		1 783,05
61081 Administration chèques repas	3 477,38	3 327,17	-4,32%		3 315,00
61082 Comptable externe	4 924,70	4 924,70	0,00%		6 736,67
61083 Réviseurs	8 833,00	8 833,00	0,00%		8 833,00
61084 Indemnité forfaitaire S.W.L.	346 059,00	346 059,00	0,00%		346 059,00
61085 Prestataires informatiques et maintenance logiciels	69 124,84	69 124,84	0,00%		88 590,72
61086 Certification PEB	-				-
61089 Rétributions diverses de tiers	207 805,71	218 639,29	5,21%		146 199,47
6108 Rétribution de tiers	658 898,16	668 151,22			601 516,91
6109 Frais divers d'administration	64 405,27	64 618,03	0,33%		37 730,96
610 Frais d'administration générale	883 973,60	898 497,38			949 386,03
6110 Entretiens et réparations à charge de la société	3 368 946,49	3 352 852,13	-0,48%		4 229 991,82
6111 Travaux récupérés auprès des locataires	-				-
6112 Entretiens et réparations à charges des locataires	1 324 826,25	1 331 123,32	0,48%		1 569 808,23



	A	B			
	2022 Budget ajusté	2022 estimé à la date d'établissement du budget 2023	Variation entre colonne B et A	Explica- tions des princi- paux écarts	2023 Budgété
6113	Entretiens et réparations dans les autres constructions	53 641,28	53 641,28	0,00%	57 322,06
6114	Entretiens et réparations du matériel	22 087,38	22 412,26	1,47%	24 253,10
6115	Petits outillages	625,69	625,69	0,00%	600,00
6120	Consommations et frais à charge de la société	63 843,02	59 220,51	-7,24%	83 069,56
6121	Consommations et frais à charge des locataires	429 436,33	467 791,75	8,93%	678 254,54
6122	Frais accessoires	-	-		-
6123	Consommations et frais sur logements inoccupés	147 442,82	145 311,39	-1,45%	271 550,08
613	Assurances non relatives au personnel	284 945,44	284 945,44	0,00%	284 945,44
614	Frais d'actes et de contentieux	143 161,55	157 827,89	10,24%	139 000,00
615	Frais divers	9 000,00	9 000,00	0,00%	9 000,00
616	Frais de formation du personnel	12 449,73	13 244,73	6,39%	5 000,00
617	Intérimaires	6 600,00	6 600,00	0,00%	8 800,00
618	Emoluments	106 717,67	96 233,44	-9,82%	114 625,16
61	Services et biens divers	6 857 697,25	6 899 327,22		8 425 606,01
6202	Employés	4 120 926,23	4 120 926,23	0,00%	4 302 005,04
6203	Ouvriers	1 122 796,03	1 122 796,03	0,00%	1 031 528,08
6204	Autres membres du personnel	19 874,06	19 874,06	0,00%	18 195,84
6209	Provisions pour pécule de vacances	-	-		-
621	Cotisations patronales d'assurances sociales	1 338 942,93	1 338 942,93	0,00%	1 391 529,39
622	Primes patronales pour assurances extra-légales	344 306,22	344 306,22	0,00%	379 977,99
623	Autres frais de personnel	118 077,26	118 077,26	0,00%	82 326,52
624	Pensions de retraite et de survie	-	-		-
62	Rémunérations ⁽¹⁰⁾	7 064 922,73	7 064 922,73		7 205 562,86
630	Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations ⁽¹¹⁾	7 462 092,26	7 338 120,28	-1,66%	7 373 414,69
631+633 +634	Réductions de valeur	7 349,66	7 349,66	0,00%	-
	Dotation provisions				-
	- Utilisation provisions				-
635 + 636 + 637 +638	Provisions	-	-		-
6400	Précompte immobilier	1 952 360,08	1 952 360,08	0,00%	1 952 360,08
6401	Taxe de circulation	3 500,00	3 500,00	0,00%	3 500,00
6402	Impôts provinciaux et communaux	-	-		-
6403	Taxes diverses	250,00	250,00	0,00%	500,00



		A	B			
		2022 Budget ajusté	2022 estimé à la date d'établissement du budget 2023	Variation entre colonne B et A	Explica- tions des princi- paux écarts	2023 Budgété
642	Moins-values sur réalisation de créances locataires	100 000,00	87 825,01	-12,17%	Montant définitif conten- tueux	108 000,00
6430	Cotisation fonds de solidarité	204 600,00	204 600,00	0,00%		210 000,00
6431	Cotisation forfaitaire (loi 30/12/92)	-				-
6432	Pénalités et amendes	500,00	500,00	0,00%		-
6433	Reconstitution de garanties locatives	-				-
6434	Cotisation mandataires publics à charge des sociétés	19 000,00	19 000,00	0,00%		20 000,00
6439	Diverses autres charges d'exploitation	6 200,00	6 200,00	0,00%		5 000,00
649	Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	-				-
64	Autres charges d'exploitation	2 286 410,08	2 274 235,09			2 299 360,08
6	Total charges d'exploitation	24 145 530,86	24 286 275,53			26 330 221,74

(9) Flux net de marchandises projeté sur l'exercice, c'est-à-dire achats +/- variation de stock. L'expérience et la logique de fonctionnement indiquent que le solde de cette rubrique 60 soit relativement stable d'un exercice à l'autre.

(10) L'évaluation de ce compte doit être faite avec prudence : l'indexation des rémunérations doit être raisonnablement programmée de même que doivent être intégrées au raisonnement les évolutions de charges de rémunération liées à la politique d'engagement ou de désengagement de la société.»

(11) Il importe de correctement tenir compte de l'impact des acquisitions ou aliénations de patrimoine.



		A	B			
		2022 Budget ajusté	2022 estimé à la date d'établissement du budget 2023	Variation entre colonne B et A	Explica- tions des princi- aux écarts	2023 Budgété
750	Produits des immobilisations financières (cautions)	-				-
7510	Intérêts sur comptes courants S.W.L.	20 000,00	20 000,00	0,00%		-
7519	Intérêts sur comptes courants banques	-				-
753	Subsides en capital et en intérêts	3 982 134,01	3 936 786,73	-1,14%		3 747 205,32
756	Intérêts financiers					-
757	Escomptes obtenus					-
758	Ecart de conversion (passage à l'euro)					-
759	Produits financiers divers					-
75	Produits financiers	4 002 134,01	3 956 786,73			3 747 205,32
6500	Charge des dettes S.W.L.	4 080 179,76	3 982 079,98	-2,40%		3 693 235,58
6502	Charge des dettes (hors S.W.L.)	88 848,44	97 643,27	9,90%		94 775,76
6503	Intérêts intercalaires portés à l'actif	-				-
651+652 +657+658	Autres charges financières	4 949,94	4 949,94	0,00%		2 822,29
659	Charges financières portées à l'actif au titre de frais de restructuration	-				-
65	Charges financières	4 173 978,14	4 084 673,19			3 790 833,64
760	Reprises d'amortissements et de réduction de valeur					-
761	Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières					-
762	Reprise de provisions pour risques et charges non récurrentes					-
763	Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés	2 600 000,00	2 600 000,00	0,00%		2 500 000,00
764	Autres produits d'exploitation non récurrents					-
76	Produits d'exploitation ou financiers non récurrents	2 600 000,00	2 600 000,00			2 500 000,00
66A	Charges d'exploitation non récurrentes	300 000,00	300 000,00	0,00%		300 000,00
66B	Charges financières non récurrentes	-				-
	Transfert aux impôts différés	14 500,00	14 500,00	0,00%		14 500,00
	Prélèvements sur les impôts différés	120 000,00	120 000,00	0,00%		120 000,00
	Impôt sur le résultat					-
	Régul. d'impôt sur le résultat					-
	Transfert aux réserves	2 600 000,00	2 600 000,00	0,00%		2 500 000,00
	Prél. sur les réserves	290 000,00	290 000,00	0,00%		290 000,00



SYNTHÈSE

	A	B			
	2022 Budget ajusté	2022 estimé à la date d'établissement du budget 2023	Variation entre colonne B et A	Explica- tions des princi- aux écarts	2023 Budgété
Ventes et prestations					
Chiffre d'affaires	25 052 037,05	25 326 427,57	1,10%		26 932 614,75
Variation des produits finis	92 863,94	333 660,02	259,30%		669 626,53
Production immobilisée	-	-			-
Autres produits d'exploitation	1 415 977,04	1 415 977,04	0,00%		1 054 244,94
Produits d'exploitation non récurrents	2 600 000,00	2 600 000,00	0,00%		2 500 000,00
Total des ventes et prestations	29 160 878,03	29 676 064,64	1,77%		31 156 486,22
Charges d'exploitation					-
Achats de marchandises	467 058,87	702 320,55	50,37%		1 026 278,09
Services et biens divers	6 857 697,25	6 899 327,22	0,61%		8 425 606,01
Rémunérations	7 064 922,73	7 064 922,73	0,00%		7 205 562,86
Amortissements	7 462 092,26	7 338 120,28	-1,66%		7 373 414,69
Réductions de valeur	7 349,66	7 349,66	0,00%		-
Provisions	-	-			-
Autres charges d'exploitation	2 286 410,08	2 274 235,09	-0,53%		2 299 360,08
Charges d'exploitation non récurrentes	300 000,00	300 000,00	0,00%		300 000,00
Total des charges d'exploitation	24 445 530,86	24 586 275,53	0,58%		26 630 221,74
Résultat d'exploitation	4 715 347,17	5 089 789,11	7,94%		4 526 264,49
Produits financiers	4 002 134,01	3 956 786,73	-1,13%		3 747 205,32
Charges financières	4 173 978,14	4 084 673,19	-2,14%		3 790 833,64
Résultat de l'exercice avant impôt	4 543 503,05	4 961 902,65	9,21%		4 482 636,17
Transfert aux impôts différés	14 500,00	14 500,00	0,00%		14 500,00
Prélèvement sur les impôts différés	120 000,00	120 000,00	0,00%		120 000,00
Impôt sur le résultat	-	-			-
Résultat de l'exercice	4 649 003,05	5 067 402,65	9,00%		4 588 136,17
Transfert aux réserves	2 600 000,00	2 600 000,00	0,00%		2 500 000,00
Prélèvement sur les réserves immunisées	290 000,00	290 000,00	0,00%		290 000,00
Résultat à affecter	2 339 003,05	2 757 402,65	17,89%		2 378 136,17



RAPPORT DU COMMISSAIRE

CENTR'HABITAT SCRL

Rapport du commissaire

31 décembre 2021

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING





RSM

CENTR'HABITAT SCRL

RAPPORT DU COMMISSAIRE À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2021

(COMPTES ANNUELS)

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

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 21 juin 2019, 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 2021. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de CENTR'HABITAT SCRL durant trois 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 2021, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 350.118.502 et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de € 1.335.188.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2021, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

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

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

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

AUDIT | TAX | CONSULTING

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

RSM Belgium SARL - Révisores d'entreprises - Siège social: Chaussée de Woluwe 191 - B-1180 Bruxelles
 contact@rsmbelgium.be - TVA BE 0436.201.022 - RSM Belgique

Member of RSM Toonen Oudejans Hoogendoorn - Office in Ash, Ashurst, Brussels, Charleroi, Merxhaem-Dierdonck

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

- ▶ nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;

- ▶ nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société;
- ▶ nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier;
- ▶ nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la Société à cesser son exploitation;
- ▶ nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

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



RSM

AUTRES OBLIGATIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Responsabilités de l'organe d'administration

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

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire (version révisée 2020) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans ses 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

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

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

Mention relative au bilan social

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

Mentions relatives à l'indépendance

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

Autres mentions

- ▶ Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- ▶ La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- ▶ Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts, du Code des Sociétés et des Associations.

Gosselies, le 14 juin 2022

RSM INTERAUDIT SRL
COMMISSAIRE
REPRÉSENTÉE PAR



Cité Emile Urbain à Haine-Saint-Paul



RAPPORT D'ACTIVITÉS 2022

RESPECTONS L'HABITATION

WWW.CENTRHABITAT.BE



Rue Edouard Anseele, 48 - 7100 La Louvière