

# RAPPORT D'ACTIVITÉS 2021

RESPECTONS L'HABITATION

[WWW.CENTRHABITAT.BE](http://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
- P66 5 Le service « travaux »
  - P66 >>Ses missions
  - P66 >>Bilan des activités - programmes d'investissement
  - P68 >>Focus : création de 18 habitations - Cité Hermant - Houquette II  
Rue des Cornouailles - Houdeng-Goegnies
  - P70 >>Focus chantier : requalification & amélioration sécurité - blocs 200 et 300 Cité  
du Parc de Bellecourt à La Hestre
  - P72 >>Bilan 2021 des activités - Etats des lieux et remises en état locative
- P75 6 Le service « marchés publics »
  - P75 >>Les marchés publics
  - P76 >>Bilan des activités - Liste des marchés attribués en 2021

## **P80 Comptes**

- P81 1 Les comptes annuels
- P124 2 Rapport de gestion
- P146 3 Projection budgétaire - exercice 2022

## **P152 Rapport du commissaire**





La Louvière - Cité Beau Site - Rénovation 2014



# Rapport d'activités 2021

Assemblée générale ordinaire du 17 juin 2022

Centième exercice social clôturé au trente et un décembre 2021.

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



Cette année 2021 a encore été influencée par la pandémie de Covid-19. Les festivités qui auraient dû marquer le centenaire de la société ont notamment dû être reportées ou annulées. Pourtant l'activité globale n'a plus été affectée, contrairement à ce qui avait été constaté 2020. En effet, les données statistiques complètes de ce rapport font apparaître un important volume de prestations à tous niveaux, pour en citer quelques-unes :

- Pour le volet technique, plus de 18 millions d'euros ont été investis dans la construction et la rénovation lourde, près de 3 millions pour l'entretien et la remise en état du parc locatif. Près de 6.000 interventions techniques réalisées par notre régie ouvrière et 60 projets sont en cours...
- Pour le volet social, plus de 2.000 visites ont été programmées et près de 6.000 personnes ont été reçues en nos bureaux.

En interne, cette crise a pu être utilisée comme opportunité pour améliorer certains points de l'organisation, principalement en développant toutes les possibilités de travail et de communication de documents à distance, permettant ainsi de limiter des déplacements pas toujours utiles.

Le très important plan de rénovation 2020-24, qui prévoit la rénovation en profondeur de plus de 1300 logements grâce à un financement global de plus de 65 millions d'Euros, a été initié. Les premiers projets sont lancés et bien avancés malgré d'importantes difficultés de mise en œuvre. En effet, les contraintes

imposées pour pouvoir bénéficier des financements dans des « enveloppes fermées » constituaient déjà un important défi pour les auteurs de projets et les équipes de Centr'Habitat. La conjoncture économique n'a fait qu'amplifier ces difficultés : la surconsommation en matériaux de construction a entraîné des augmentations de prix déjà bien perceptibles en 2021. Le début de 2022 a vu la situation s'aggraver encore avec l'impact du conflit Russo-ukrainien.

Les inondations en Wallonie constituent une autre crise majeure déplorée en 2021. Si le patrimoine de Centr'Habitat a heureusement été épargné par cette calamité, des dégâts sans précédent ont été déplorés, en région Liégeoise principalement : plusieurs centaines de logements publics ont été rendus temporairement ou définitivement inoccupables. Ceci a eu un impact direct sur la politique du logement wallonne : la mise en œuvre du programme de relance des constructions, annoncé en début de législature a été reporté. Cela va malheureusement accentuer les difficultés que rencontrent nos candidats locataires dans les prochaines années. En l'absence d'offre suffisante, d'autant plus que le nombre de candidats ne cesse d'augmenter, la durée nécessaire pour l'obtention d'un logement va encore s'accroître.

Dans ce contexte particulièrement difficile, Centr'Habitat réussit pour l'instant à conserver des résultats comptables positifs avec une situation bénéficiaire et une trésorerie suffisante. A terme, avec

des recettes qui ne peuvent s'accroître en raison des contraintes légales et des charges qui ne cessent d'augmenter surtout depuis la fin 2021, il est évident que cette situation ne pourra perdurer. Ceci n'empêchera pas les responsables et l'ensemble du personnel de la société de poursuivre ses missions, et notamment œuvrer pour l'amélioration de la satisfaction des locataires et candidats, et saisir toutes les opportunités d'augmenter l'offre de logements abordables !

**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 **5493 logements publics** (sociaux, moyens et équilibre confondus) répartis sur les entités de La Louvière, Manage et Le Roeulx.



Elle compte **84 personnes** au **service de ses usagers**.



## Nos missions

Le Code attribue des missions aux sociétés de logements de service public, lesquelles sont reprises dans les statuts de la société. L'exécution de celles-ci au cours de l'année 2021 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).

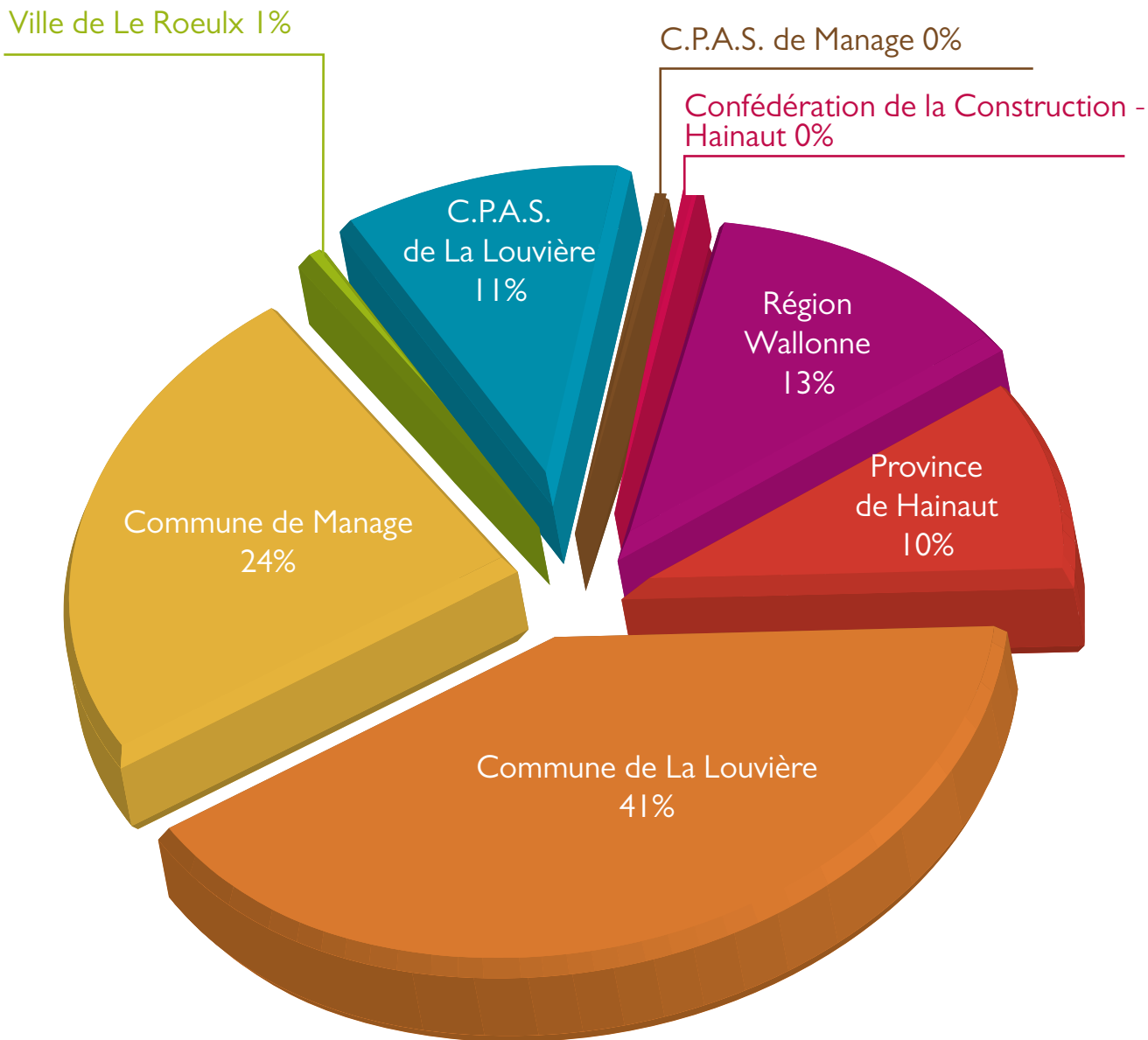
Nous développons :

- 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 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, de construction) ;
- 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

En raison de la crise sanitaire et afin d'assurer la continuité de l'action publique en matière de logement, les séances du comité de Gestion ainsi que du Conseil d'administration se sont déroulées par voies électroniques (courriels et vidéo-conférence).
























### Conseil d'administration

La société est administrée par le conseil d'administration composé de membres représentant nos associés, le Gouvernement Wallon 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 2021.

### Composition et représentation au 31 décembre 2021

	Fabienne CAPOT, Présidente	VILLE de LA LOUVIERE
	Bruno POZZONI, Vice-Président	COMMUNE de MANAGE
	<b>Administrateurs</b>	
	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
	Christophe DUPONT	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
	Alain BROWET	CCLP
	Alberte POULAIN	CCLP
	Thibaut VANBERSY	REGION WALLONNE
	<b>Commissaire de la SWL</b>	
	Pascal ABANDONNE	



## 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.

12 réunions se sont tenues en 2021

### COMPOSITION AU 31/12/2021

	Fabienne CAPOT, Présidente
	Bruno POZZONI, Vice-Président
	<b>Administrateurs</b>
	Laurence ANCIAUX
	Marc BOITTE
	Bernard DONFUT
	Pascal LEROY
	<b>Commissaire de la SWL</b>
	Pascal ABANDONNE



## 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 2021.

### COMPOSITION AU 31/12/2021

	Cinq membres externes, dont deux travailleurs sociaux
	Jean-Paul CAILLEAUX
	Grégory CARDARELLI
	Bernard DE SMEDT
	Brigitte ELPERS
	Nicolas LEBRUN
	Bernadette PARMENTIER
	Fabrice TIDRICK
	<b>Commissaire de la SWL</b>
	Pascal ABANDONNE
	<b>Le Directeur-gérant (ou son délégué à la gestion journalière)</b>
	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 Pascal ABANDONNE. 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.

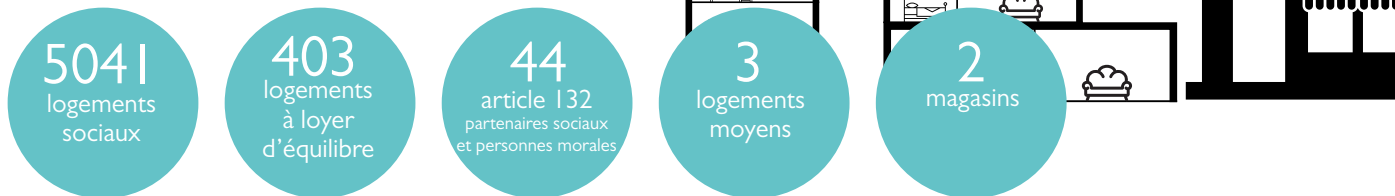
Le Code wallon de l'Habitation durable prévoit en son article 166, §3, que le Commissaire ne peut exercer sa fonction auprès des mêmes sociétés pour une durée de plus de cinq ans consécutifs. La mission qu'exerce le Commissaire Pascal ABANDONNE auprès de notre société prend fin le 31 décembre 2021.





# Le patrimoine 3

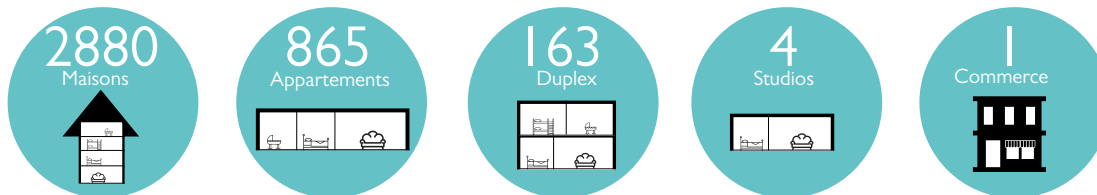
## Type de location



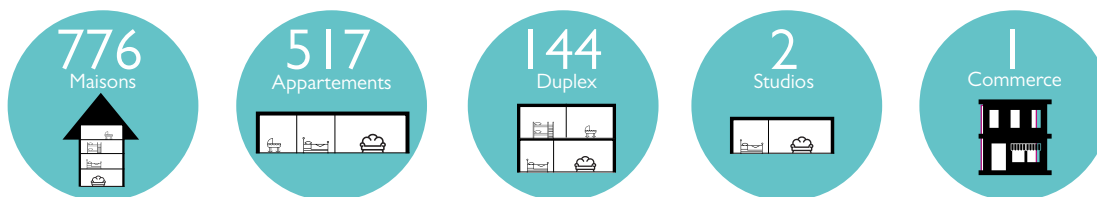
**TOTAL DE 5493 LOGEMENTS**

## Ventilation par entité

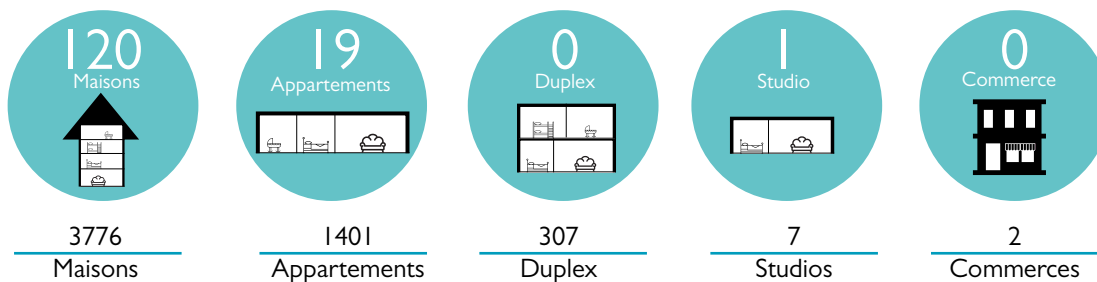
**LA LOUVIÈRE** 3913 LOGEMENTS = 71,2 % DU PATRIMOINE



**MANAGE** 1440 LOGEMENTS = 26,2 % DU PATRIMOINE



**LE ROEULX** 140 LOGEMENTS = 2,5 % DU PATRIMOINE





## Garages en batterie

**546 GARAGES** répartis de la manière suivante :



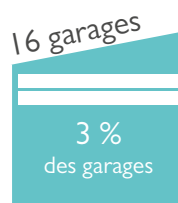
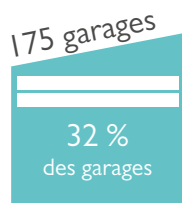
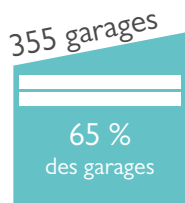
Entité louviéroise



Entité manageoise



Entité rhodienne



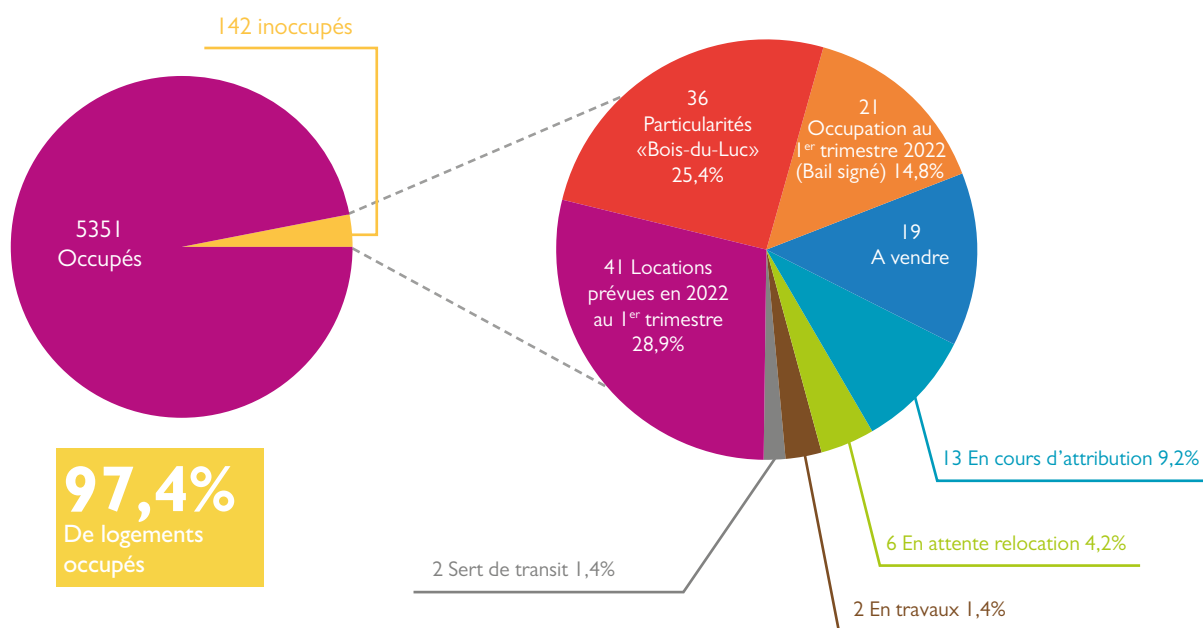
**Si la caution est toujours fixée à 40 €, le loyer mensuel d'un garage a été indexé à 33,34 € en 2021.**

Le 21 janvier 2021, une batterie de **30 garages** située à la cité Parc de Nazareth a été vendue à une société privée.



Situation de l'occupation au 31/12/2021

**142 LOGEMENTS INOCCUPÉS (CONTRE 165 EN 2020)  
RÉPARTIS DE LA MANIÈRE SUIVANTE :**



Les ventes

5 logements inoccupés ont été vendus, générant une plus-value financière (différence entre les montants reçus par les ventes et les montants de prêts remboursés à la SWL) à hauteur de **507.086,23 €**.

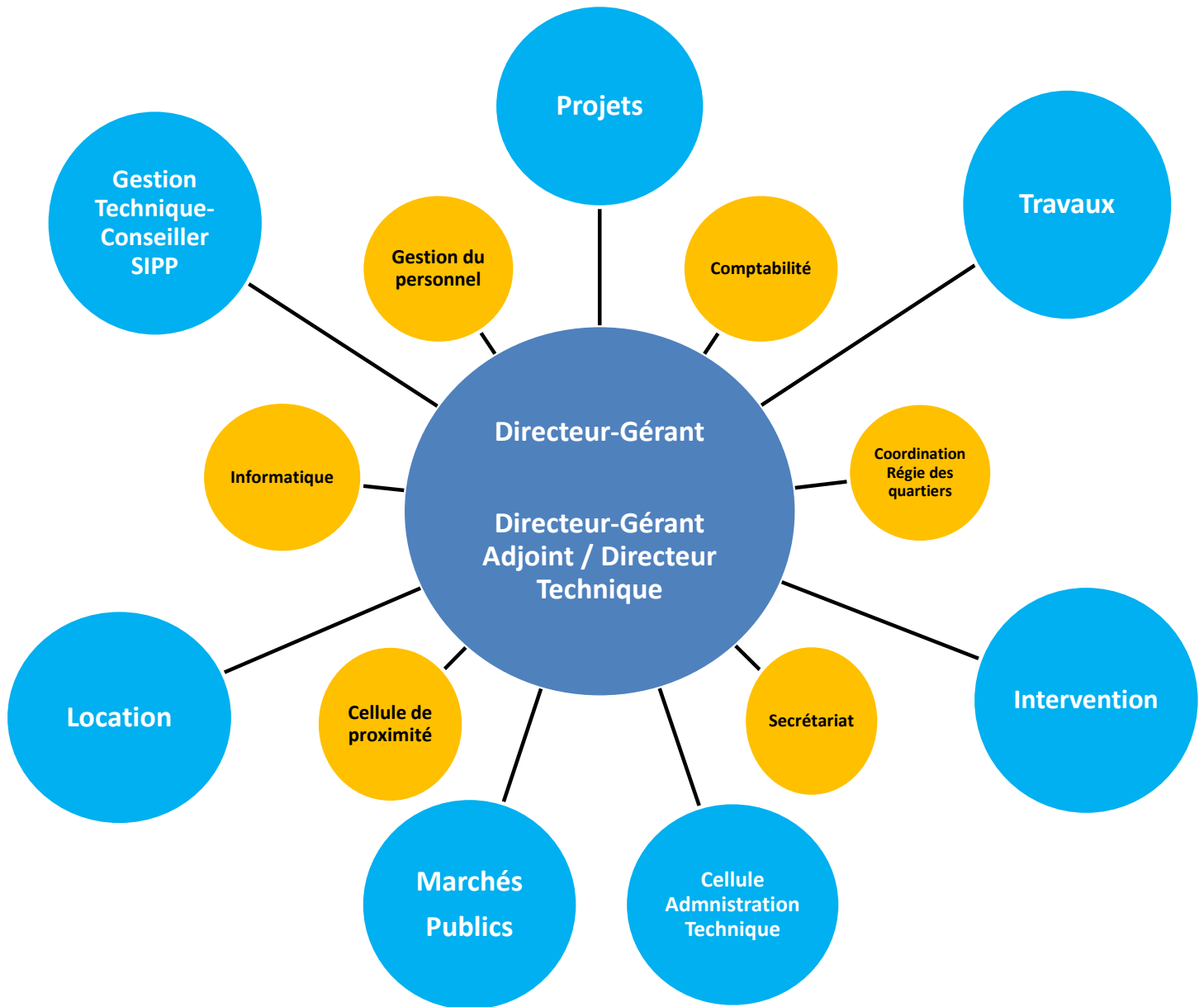
Adresse	Commune	Type	Vente	Prix de vente	Remb. prêt SWL	Plus value
Cité du Moulin 15	Fayt-lez-Manage	M 3	09-03-21	115.000,00 €	3.651,09 €	111.348,91 €
Rue des Rouges-Gorges 9	La Louvière	M 3	17-06-21	87.500,00 €	7.804,14 €	79.695,86 €
Cité de l'Argillère 85	Fayt-lz-Manage	M 3	21-06-21	121.501,00 €	21.663,46 €	99.837,54 €
Rue des Mineurs 22	Haine-St-Pierre	M 2	10-08-21	115.500,00 €	11.804,76 €	103.695,24 €
Rue des Alouettes 39	La Louvière	M 3	07-10-21	121.000,00 €	8.491,32 €	112.508,68 €
						<b>507.086,23 €</b>





# La Gestion des Ressources Humaines **4**

Organigramme au 31/12/2021



**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.

L'année 2021 a encore été particulièrement marquée par la crise sanitaire Covid-19. Malgré ce contexte, la société a toujours poursuivi son activité au profit de nos locataires. Tous les travailleurs ont continué à assurer leur fonction avec beaucoup de dynamisme malgré la mise en place du télétravail qui a réduit fortement les contacts sociaux. Le service auprès de nos locataires a toujours été maintenu autant pour l'accueil au sein de nos bureaux que les interventions à domicile.

Le service RH a, une nouvelle fois, été sollicité durant cette période aussi bien au niveau du personnel que de la direction. Une attention particulière a dû être apportée aux missions suivantes :

- Adaptation des conditions de travail, en fonction de l'évolution des conditions sanitaires, en collaboration avec le SIPP ;
- Gestion des malades et des quarantaines au sein du personnel et de leur famille ;
- Déclarations de chômage temporaire suite aux quarantaines ;
- Mise à jour régulière de la législation et rédaction de rapports ;
- Suivi journalier du télétravail ;
- Evaluation permanente de la situation afin d'assurer un équilibre entre le travail et la protection de travailleurs.

Malgré la situation encore particulière, le service a continué à assurer son travail quotidien en respectant toutes ses échéances et le paiement des salaires dans les délais impartis.

### **L'année 2021 a été également marquée par :**

- La mise en place d'un signataire électronique pour la validation des frais de mission ;
- Le suivi administratif en vue du changement d'assurance hospitalisation en 2022 ;
- L'indexation des salaires au 01.10.2021 ;
- L'octroi d'un chèque consommation de 500 euro au personnel ;
- 6 recrutements liés aux départs en pension de plusieurs personnes ;
- Le licenciement d'un travailleur pour incapacité définitive.



## Bilan des activités

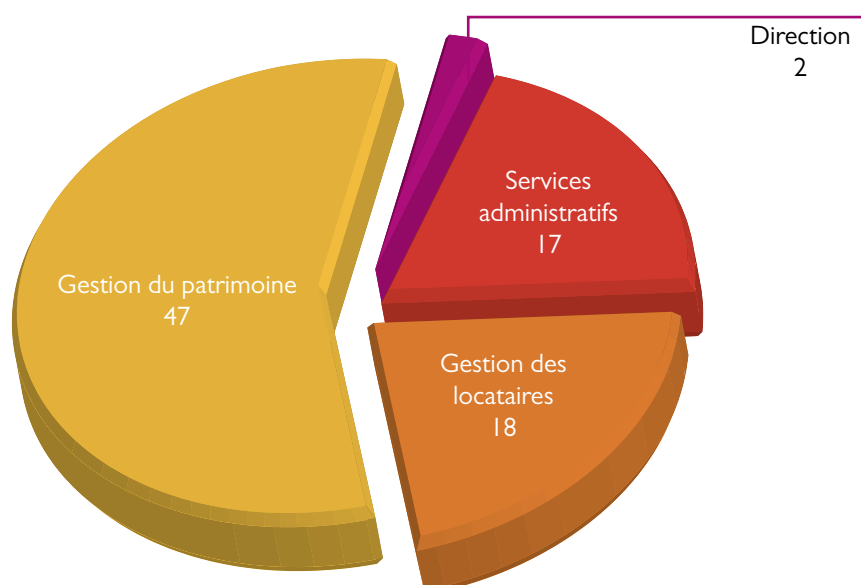


### Composition du personnel

Au 31/12/2021, Centr'Habitat comptait 61 employés et 23 ouvriers répartis comme suit :

Services	Nombre d'employés	Nombre d'ouvriers
Direction	2	
<b>Services administratifs généraux :</b>		
Comptabilité	4	
GRH	2	
Informatique	2	
Marchés publics	4	
Secrétariat	5	
<b>Total</b>	<b>17</b>	
<b>Activités liées à la gestion des (candidats) locataires :</b>		
Service location	12	
Cellule de proximité	5	
Régie des quartiers	1	1
<b>Total</b>	<b>18</b>	<b>1</b>
<b>Activités liées à la gestion du patrimoine :</b>		
Administration technique	3	
Gestion technique/conseiller SIPP	6	6
Intervention	4	16
Projets	2	
Travaux et états des lieux	9	
<b>Total</b>	<b>24</b>	<b>22</b>
<b>Total général</b>	<b>61</b>	<b>23</b>

## Répartition du personnel par activité





## Récapitulatif des mouvements de personnel pour 2021

- Engagements :
  - Engagement d'un gestionnaire au service travaux (contrat à durée indéterminée) ;
  - Engagement d'une assistante sociale à la cellule de proximité (contrat à durée indéterminée) ;
  - Engagement d'un employé à la cellule contentieux (contrat à durée déterminée) ;
  - Engagement d'un étudiant pour l'année scolaire pour le loyer d'équilibre.
  
- Contrats de remplacement :
  - Employé service location
  - Employé administration technique
  - Employé secrétariat-accueil
  
- Autres contrats :
  - Ouvriers en contrat CPAS (art 60)
  - Etudiants
  - Stagiaires Forem – formation alternée
  
- Sorties :
  - Départ en pension du gestionnaire cellule contentieux ;
  - Licenciement d'un ouvrier ;
  - Départ en pension d'une technicienne de surface ;
  - Départ en pension anticipée d'un agent de proximité.



## Les chiffres clés pour 2021

	Employés	Ouvriers
Recrutements	6	
Ouverture de poste en interne uniquement	0	
CDI	3	
Contrats de remplacement	3	
Etudiants	11	
Demandes de stages reçues	39	
Stagiaires admis	8	
Pensionnés anticipés	3	
Pensionnés	1	
Congé parental	8	2
Candidatures spontanées reçues	42	32
Accidents de travail	0	0



## Quelques postes clés

Masse salariale brute :	
employés	3 762 642.82 €
ouvriers	850 130.73 €
pré-pensionnés	23 345.64 €
administrateurs	94 607.16 €
Intervention frais de déplacement domicile – lieu de travail :	
employés	23 396.82 €
ouvriers	9 080.44 €
Intervention employeur dans les chèques-repas :	
employés	23 396.82 €
ouvriers	9 080.44 €
Remboursement frais de missions extérieures :	
employés	23 396.82 €
Subsides APE reçus	9 080.44 €





## 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.



### AUGMENTER L'OFFRE DE LOGEMENTS ADAPTÉS POUR UNE POPULATION À REVENUS PRÉCAIRE ET MODESTE.

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



### RÉDUIRE L'IMPACT ENVIRONNEMENTAL

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



### AMÉLIORER ENCORE LA SATISFACTION «CLIENT».

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



### DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

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



### RESPECT DES NORMES, LIMITATION DES RISQUES

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



### MAINTENANCE PROACTIVE DU PATRIMOINE

Augmenter la proactivité de la maintenance du patrimoine permet :

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

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 2021 » sont les suivants :

Nombre de travailleurs en 2021 : 84  
Nombre d'accidents mortels : 0  
Nombre d'accidents avec incapacité permanente : 0  
Nombre d'accidents avec incapacité temporaire : 0  
Nombre d'accidents bénins : 0  
Nombre de journées « calendrier » perdues : 0  
Nombre d'interventions psychosociales informelles : 0  
Nombre d'interventions psychosociales formelles : 0  
Nombre de faits enregistrés au registre des faits de tiers : 1

**Cette année 2021 est marquée par l'absence d'accident de travail et la gestion de la pandémie « COVID-19 ».**



## Comité consultatif des locataires et des propriétaires (CCLP)

Le fonctionnement du Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires, instauré dans la société depuis 1984, a été renouvelé en 2018 pour un mandat dorénavant fixé à 6 années (2018-2024).

L'année 2021 est marquée par la démission de Madame Poulain, les membres élus restants ont constitué le bureau qui se compose de la sorte :

### Composition du Comité au 31 décembre 2021 :

 Alain BROWET, Président  
 Jules GONDRIY, Trésorier

#### Membres effectifs :

 Yvan DUVILLE

Quatre réunions se sont tenues en 2021 :  
les 8 avril, 14 juillet, 15 septembre et 8 décembre.



Rue Trieu-à-Valée à Houdeng-Goegnies





Rue Zenobe Gramme à La Louvière © Alain Breyer

# 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 2021, le service a contribué à la gestion de :**



**5.646** visiteurs (contre 1975 pour l'exercice précédent)

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



**13.252** appels



**10.476** tickets (demandes de nos candidats, locataires ou externes, encodées dans un système informatisé). Ce chiffre a été triplé par rapport à l'exercice précédent. L'utilisation de l'outil est devenue quasi systématique et nos usagers nous contactaient davantage par téléphonie.



**37.348** courriers expédiés



**7.531** lettres et **6.844** courriels reçus soit un total de **14.375** (hors retours massifs, tels que réadaptation loyer, renouvellement des candidatures, allocations familiales documentation patrimoniale...).



# 2

## La gestion des candidatures



### Les candidatures



**3.369**  
demandeurs  
d'un logement

Au 1<sup>er</sup> mars 2021, Centr'Habitat est la société de référence de 1.552 candidatures sur 2.482 demandes ciblant notre patrimoine locatif. Il faut y ajouter 510 demandes de mutation (d'office renouvelées), ce qui constitue une augmentation de 12 % par rapport à l'exercice 2020. Le total des candidatures validées après renouvellement est donc de 2.992 dossiers souhaitant la location d'un logement social.

	Demandes ciblant notre patrimoine	Demandes dont nous sommes société de référence
Candidats en état de précarité ...		
RA < 14.500 € (isolé *)	2.466 (73,20 %)	1.467 (71,14 %)
RA < 19.900 € (ménage*)		
Candidats à revenus modestes ...		
RA de 14.501 à 29.100 €* RA de 19.901 à 36.400 €* RA de 29.101 à 45.100 €* RA de 36.401 à 54.500 €* Supérieur aux RA moyens (logements moyens et à loyer d'équilibre) ...	861 (25,56 %)	567 (27,50 %)
Candidats à revenus moyens ...		
RA de 29.101 à 45.100 €* RA de 36.401 à 54.500 €* Supérieur aux RA moyens (logements moyens et à loyer d'équilibre) ...	38 (1,12 %)	26 (1,26 %)
Supérieur aux RA moyens (logements moyens et à loyer d'équilibre) ...	4 (0,12 %)	2 (0,10 %)
<b>Total de candidats</b>	<b>3.369 candidats</b>	<b>2.062 candidats</b>

(\*) Tranches augmentées de 2.700 € par enfant à charge.

**3.369 demandes ciblant notre patrimoine soit une augmentation importante de près de 13 % par rapport au nombre de candidatures enregistrées fin 2020 (2.985 candidats).**

Le renouvellement des candidatures extérieures s'est effectué entre le 1<sup>er</sup> janvier et le 15 février 2021. Si 542 candidatures extérieures ont été renouvelées, 725 candidats n'ont pas satisfait à la procédure et ont été radiés (les candidatures introduites entre le 1<sup>er</sup> juillet et 31 décembre 2021 sont automatiquement renouvelées).





## Bilan des attributions

Le comité d'attribution a **octroyé 289 logements** (contre 224 en 2020) répartis comme suit :

**176** attributions fondées sur les points de priorités | Catégorie 1 : 119 | Catégorie 2 : 56 | Catégorie 3 : 1

**60** candidats ont bénéficié d'une mutation vers un logement adapté

**23** candidats sur base de la cohésion sociale

**22** attributions pour raisons médicales

**3** partenaires sociaux ont obtenu une location

**3** candidats ayant subi un sinistre (article 23)

**2** candidats sur base de l'urgence sociale

### Sur les 289 propositions d'attribution :

**76,1%** d'attributions directes sans devoir une nouvelle fois représenter le logement

**23,2%** ont dû être représentés aux Comités suivants

**0,7 %** ont dû être suspendus à la location pour raison technique

70,5 % des titularisés ont accepté l'attribution, 29,5 % des attributions l'ont été par les « réserves », le tout ayant nécessité 494 convocations.

A noter également qu'en 2021, 70 candidats ayant la qualité de **sans-abris** ont **refusé** l'attribution proposée par le Comité d'attribution et ceci, pour les raisons suivantes :

Motifs	TOT	
A trouvé dans le privé :	3	
Proposition par une autre slsp :	3	
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	
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%
<b>TOTAL</b>	<b>64</b>	

Motifs des refus pour l'ensemble des locataires ayant reçu une proposition :

Motifs du refus	CH	Autres slsp	Total
Absence de commodités et/ou de sanitaires	0	2	2
Annule sa candidature	6	16	22
Autre cas	0	5	5
Bail, propriété, co-propriété en cours	0	1	1
Changement de situation géographique	6	6	12
Changement de situation sociale	1	0	1
Composition du logement inadapté	1	0	1
Critères du logement ne correspondent pas à la demande	34	6	40
Décédé	1	0	1
Insécurité du logement	1	1	2
Logé ailleurs	9	13	22
Logé par une autre SLSP	0	1	1
Logement de même composition ou moins bien que celui occupé actuellement	0	2	2
Logement inadapté pour raisons médicales	0	1	1
Ne peut déménager actuellement	3	1	4
Position du logement inadapté	1	2	3
Proposition déjà faite par une autre SLSP	0	1	1
Raisons familiales	1	1	2
Raisons financières	3	2	5
Sans motif	0	3	3
Sans réponse du candidat	41	41	82
Situation géographique du logement inadapté	6	17	23
Taille du logement inadapté	1	11	12
Type de logement inadapté	7	6	13
<b>TOTAL</b>	<b>122</b>	<b>139</b>	<b>261</b>

**Le taux de rotation 2021 est fixé à 5,66 %** (moins qu'en 2020 : 4,74 %) :

ENTITÉS	COMMUNES	NBRE LOGTS SOCIAUX	2021%
LA LOUVIERE 5,2%	La Louvière	895	4,80%
	Saint-Vaast	435	5,10%
	Haine-Saint-Paul	208	5,30%
	Haine-Saint-Pierre	229	3,10%
	Houdeng-Goegnies	339	4,40%
	Houdeng-Aimeries	454	5,70%
	Strépy-Bracquegnies	265	5,60%
	Trivières	226	2,20%
	Maurage	427	3,70%
	Boussoit	96	12,50%
MANAGE 7,7%	Fayt-lez-Manage	461	6,50%
	Bois d'Haine	163	5,50%
	La Hestre	458	10,30%
	Manage	292	8,60%
LE ROEULX 3,6%	Thieu	138	3,60%
<b>TOTAL</b>		<b>5086</b>	<b>5,66%</b>

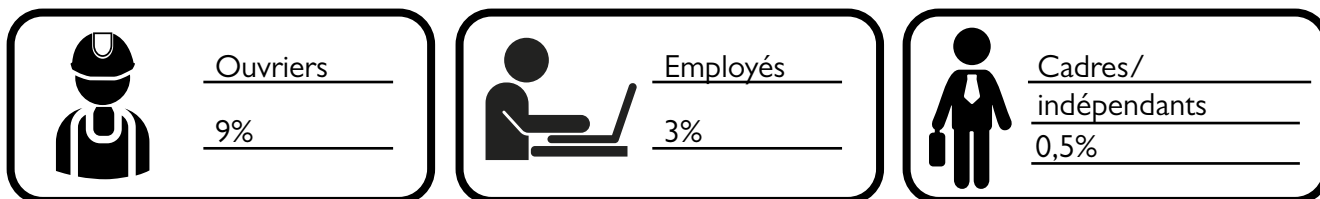


## Gestion des locataires 3

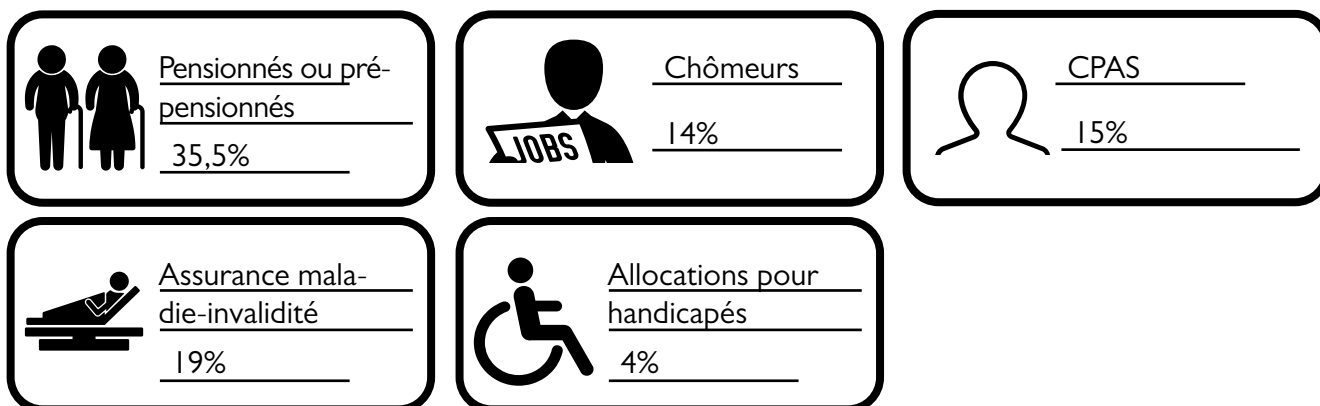
### Un locataire, un client, une personne

#### Répartition des locataires par catégories socioprofessionnelles

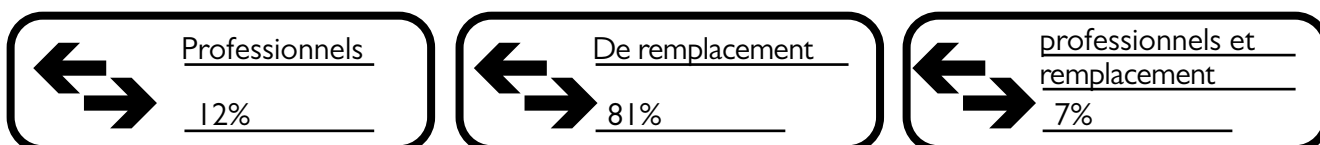
**12,5%** de ménages actifs



**87,5%** de ménages inactifs



#### Provenance des revenus (professionnels et/ou remplacement)



#### Age des titulaires du contrat de bail

Moins de 30 ans	4%
Entre 30 et 60 ans	54%
Plus de 60 ans	42%



## Le loyer

### Les logements sociaux

Au 31 décembre 2021, la **moyenne d'un loyer net social** équivaut à 307,30 €  
 Moyen : 535,57 € / d'équilibre : 557,28 € / partenaires : 362,13 €.  
**Pour une moyenne générale de 336,21 €.**

**Au 31 décembre 2021, la moyenne d'un loyer net pour un logement social était de 307,30 € et de 557,28 € 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
<b>TOTAL</b>	<b>45</b>



#### Loyer net des logements à loyer d'équilibre :

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



#### Valeur des garanties locatives à constituer

Habitation "vieux conjoints" (pensionnés) ou studio	390 €
Appartement	600 €
Maison unifamiliale	800 €





## Intervention de la société en faveur des locataires

Suite à l'épuisement d'un fond anciennement dénommé « fond de solidarité des locataires », le conseil d'administration a décidé de stopper son utilisation tout en maintenant certaines interventions en faveur des locataires. Un montant total de 6.734,67 € a été attribué en 2021



### Valeur des loyers plafonds

<b>Maison rénovée avec garage</b>	
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 €

<b>Maison rénovée sans garage</b>	
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 €

<b>Maison non rénovée avec garage</b>	
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 €

<b>Maison non rénovée sans garage</b>	
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 €

<b>Appartement rénové avec garage</b>	
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 €

<b>Appartement rénové sans garage</b>	
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 €

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

<b>Appartement non rénové sans garage</b>	
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 2021 s'élèvent à 1.757.546,72 € se ventilant comme suit :

Loyers occupants	832.214,74 €
Effets rétroactifs appliqués	22.846,20 €
Effets rétroactifs récupérés	56.740,12 €
Loyers occupants hors rétro	809.368,54 €
Loyers sortis	341.013,03 €
Dégâts locatifs	98.996,90 €
Dégâts locatifs EDL	204.368,85 €
Frais de Justice	152.170,65 €
Décompte des charges	49.141,62 €
Autres *	79.640,93 €
CREANCES	1.757.546,72 €
<b>CREANCES</b>	<b>1.704.333,03 €</b>

\* Détail du poste « autres » :

Récup frais expulsions	45.990,35 €
Entretien appareil de chauffe	736,13 €
Récup ND	15.341,69 €
Ecritures comptables	16.167,56 €
Autres	79.640,93 €

Durant l'exercice 2021, la cellule « contentieux » a entrepris les procédures suivantes :

- Envoi de lettres de mise en demeure : 2.031
- Envoi sms : 1.797
- Requêtes introduites en Justice : 173
- Expulsions prévues : 207
- Expulsions réalisées : 26 (soit 12,9 % de ce qui avait été programmé)

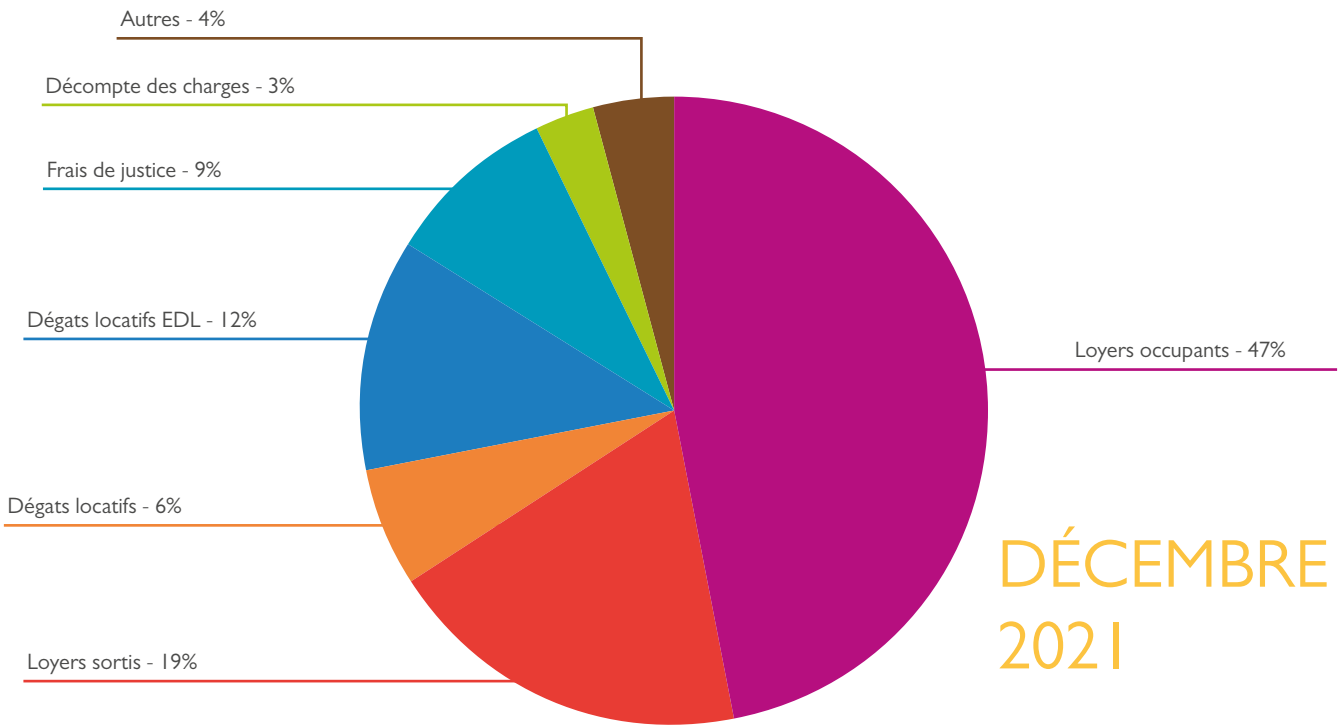
Nombre de locataires en place en retard de loyer au 31.12.2021 : 1.577

Nombre de locataires sortis et en retard de paiement à la même date : 305

Nombre de locataires ayant bénéficié d'une guidance pendant la trêve hivernale : 13



## 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

# 4

## La Cellule de Proximité et les ménages accompagnés

### MISSIONS

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

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

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

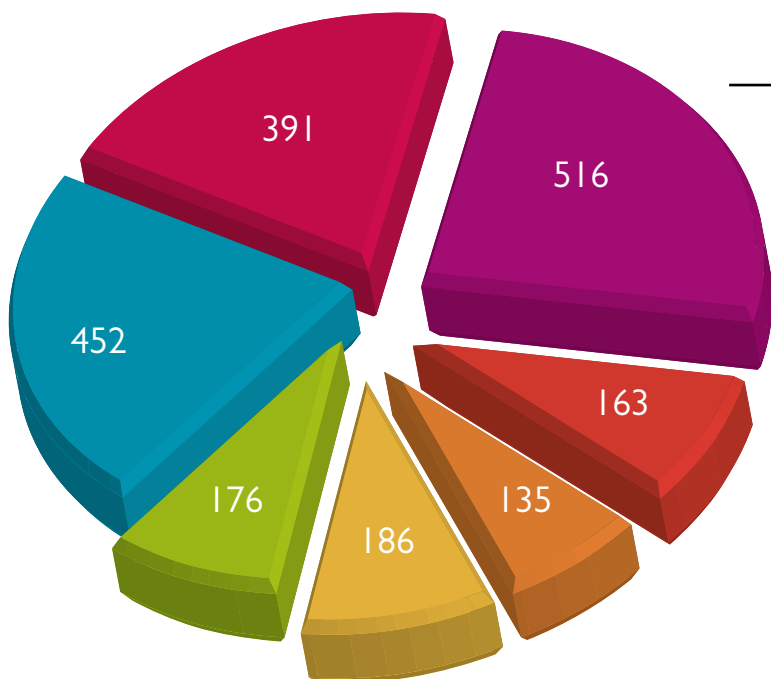
Le service cible ses actions en trois grands axes d'intervention.

### BILAN SOCIAL

#### 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	516
● Gestion conflits de voisinage	163
● Visites de courtoisie	135
● Visites demandes de mutation	186
● Accueil nouveaux locataires	176
● Accompagnement administratif	452
● Plaintes des locataires	391





## 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 :

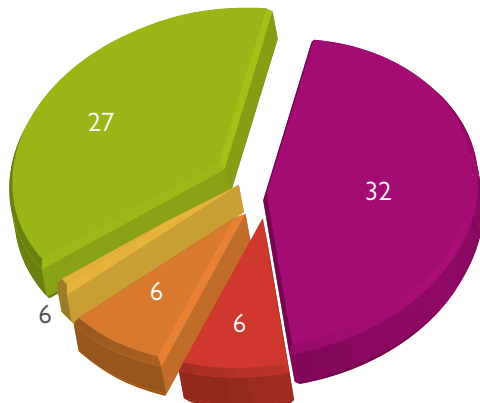
- un accompagnement dans l'entretien du logement ;
- un accompagnement administratif ;
- un accompagnement dans la gestion financière ;
- une aide à la construction d'un tissu relationnel familial ;
- une aide à la construction d'un tissu relationnel social.



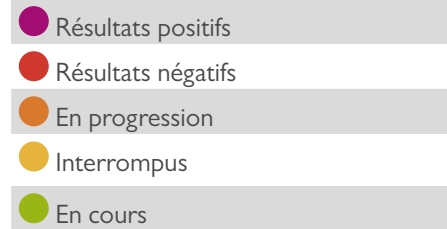
## Suivis en fin d'exercice

Nous constatons plusieurs cas de figure :

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



## Suivis terminés



Fin 2021, nous comptons 72 ménages accompagnés, 66 en premier suivi et 6 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.



Résidences Cressionnières et L'Astanche - 2012

# GESTION IMMOBILIERE

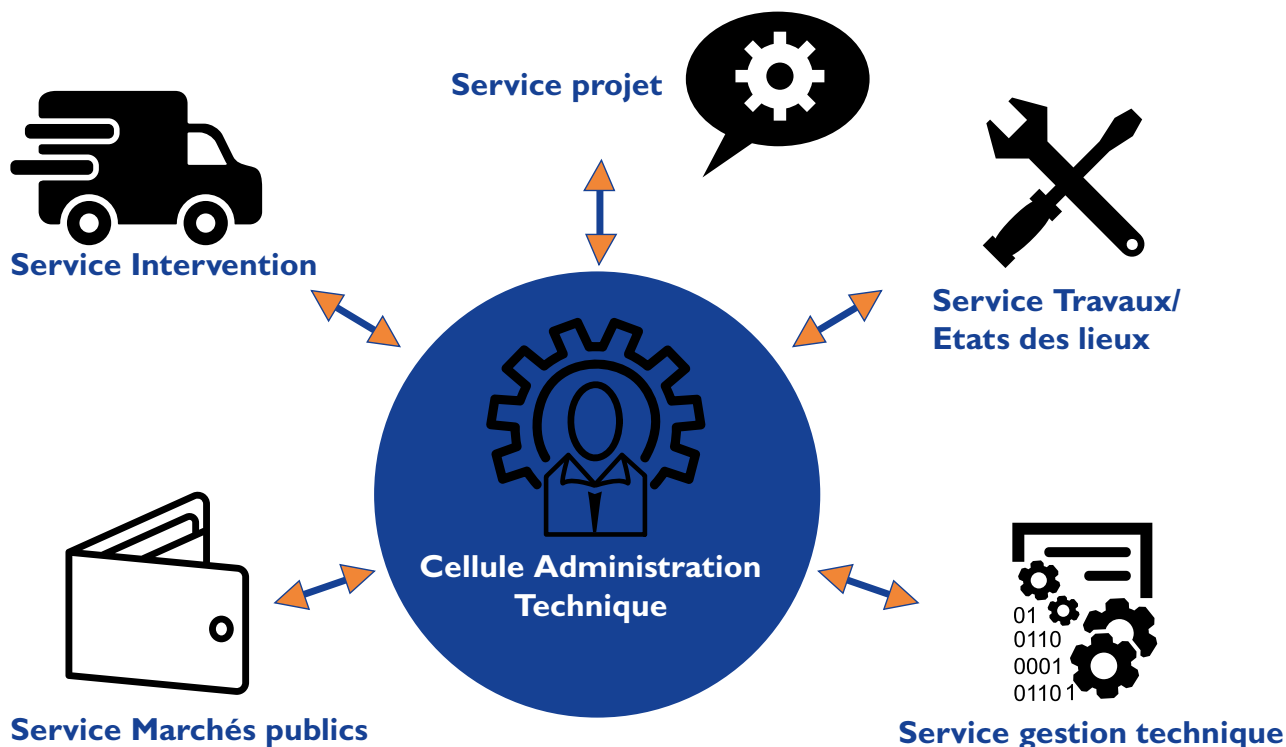






## La Cellule « administration technique »

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.



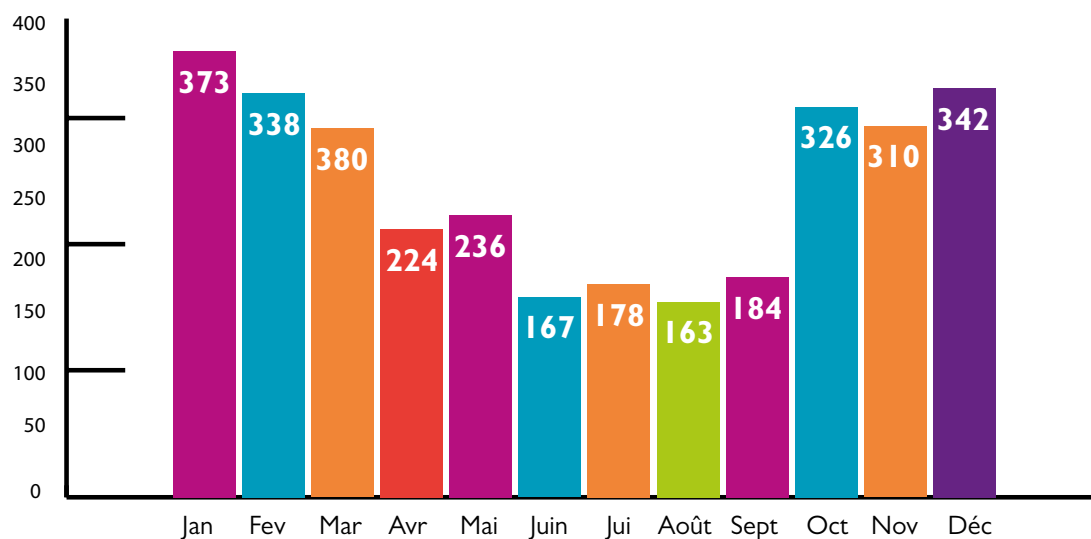
## Bilan des activités

Pour l'exercice 2021, les demandes techniques sont réparties comme suit :

	Interventions	Gestion technique	Travaux/EDL	Total
Janvier	623	87	64	<b>774</b>
Février	544	104	92	<b>740</b>
Mars	540	98	79	<b>717</b>
Avril	437	86	60	<b>583</b>
Mai	441	83	59	<b>583</b>
Juin	487	143	126	<b>756</b>
Juillet	556	119	171	<b>846</b>
Août	492	77	57	<b>626</b>
Septembre	499	116	73	<b>688</b>
Octobre	483	84	78	<b>645</b>
Novembre	455	85	45	<b>585</b>
Décembre	397	86	49	<b>532</b>
<b>TOTAUX</b>	<b>5954</b>	<b>1168</b>	<b>953</b>	<b>8075</b>

A ces **8075 demandes** encodées par la cellule en 2021, viennent s'adjoindre les **3149 demandes** de dépannage chauffage qui nous sont communiquées via le n°vert 0800/98.955. En effet, la cellule réceptionne, diagnostique et encode les demandes « chauffage » dans la base de données commune « Aigles ». Cette méthodologie de travail permet l'envoi instantané de la demande au prestataire externe chargé de l'entretien et du dépannage des appareils de chauffe sur l'ensemble du patrimoine. Suite à ces envois, la cellule s'assure également que chaque demande soit menée à son terme.

### Evolution du nombre des demandes de dépannage chauffage & eau chaude sanitaire en 2021



**Pour l'année 2021, ce sont près de 11 224 demandes qui auront été prises en charge via la cellule « administration technique ».**



## Le Service « interventions » 2

Afin d'éviter les redondances avec les rapports précédents, celui sera plus synthétique encore et axé principalement autour des bons d'interventions qu'ils soient internes ou à destination de nos entreprises. Ces bons d'intervention sont en fait le cœur du service.

Depuis plus d'un an le service est complètement informatisé. Nous disposons à tout moment d'une base de données complètes reprenant une quantité d'informations pour tous les bons d'intervention.

Nous nous concentrerons ci-après principalement sur le nombre de bons, leurs ventilations par secteur et par statuts des logements, sur les délais d'interventions ainsi que sur les coûts pour la société.

Une comparaison avec les données des années précédentes sera également réalisée.



### 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.

D'une part et afin d'assurer ces missions le service dispose à la fois d'une régie ouvrière dont les interventions sont dites en interne. Elle est structurée par secteur d'activité à savoir la menuiserie, la plomberie, la maçonnerie, l'électricité, la toiture.

D'autre part, le service à recours à plusieurs marchés stocks confiés à des entreprises, quand il s'agit de travaux plus conséquent.



### Bilan des activités

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

Durant l'année 2021, c'est **4325** demandes d'interventions qui nous ont été adressées.



### Evolutions des demandes depuis 2017

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



Les demandes étant aléatoires, nous ne pourrions jamais vraiment en expliquer les variations d'une année à l'autre. Cependant, nous observons une diminution de près de 10% par rapport à 2017, une partie de l'explication pourrait être notre volonté de réduire toutes demandes de type locatif.

Issues des demandes d'intervention se sont 5944 bons qui ont été traité dans un premier temps par l'équipe administrative pour analyse, mise au planning, envoi de sms, gestion des RDV.

Les bons internes sont classés en 3 catégories à savoir :

1. Les bons nécessitant une intervention par notre régie ouvrière ;
2. Les bons pour commandes de fourniture diverses (outillage, matériaux généraux, remplacement de vêtements de travail) ;
3. Les bons sans suite issue de création par erreur, doublon ou encore des solutions apportées sans visite utile.

Les bons des points 1 et 2 sont distribués aux différents acteurs du service à savoir les ouvriers de la régie ainsi qu'au brigadier pour des visites plus complexes.



## Evolutions du nombre des bons annuels depuis 2017 traités par l'interne

Année 2017	Année 2018	Année 2019	Année 2020	Année 2021
5191	5242	5831	5684	5944

Soit une augmentation de +/- 13% depuis 2017 et de près de 5% comparativement à l'année 2020.



## Bilan de l'activité de la régie ouvrière

Dans la pratique, les ouvriers effectuent une première visite afin d'identifier les problèmes et y apportent les solutions nécessaires à partir du moment où le travail n'est pas trop conséquent.

En théorie toutes les interventions qui dépassent 2 jours de travail sont transmises à nos prestataires externes, cela nous permet de garder de la force de réaction pour faire face à l'urgence.



### Les bons d'interventions

Pour 2021, c'est **5723** bons qui ont été distribués aux ouvriers des secteurs de la régie qui ont pu en clôturer **5369** au cours de l'année. A ce chiffre, il faut également ajouter 431 autres bons issus de l'année 2020, au total c'est donc **5800** bons qui ont pu être terminés.





## Ventilation des bons

Bon sans prestation	Secteur Maçonnerie	Secteur Menuiserie	Secteur Toiture	Secteur Plomberie	Secteur Electricité	Brigadier	Fourniture de matériaux	Total général
29	1223	1636	544	1388	909	194	21	5944

## 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	Fourniture de matériaux	Total général
COMMUN	3	93	164	40	78	121	5	21	525
INOCCUPE	2	91	229	20	133	119			594
OCCUPE	24	1039	1243	484	1177	669	189		4825

## 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	Fourniture de matériaux	Total général
COMMUN	0,00 €	21.031,40 €	23.769,68 €	2.936,38 €	17.152,51 €	13.467,63 €	1.225,77 €	4.364,07 €	83.947,44 €
INOCCUPE	0,00 €	9.229,45 €	26.100,85 €	2.801,05 €	30.175,69 €	18.074,18 €			86.381,22 €
OCCUPE	0,00 €	105.926,77 €	146.952,14 €	40.063,99 €	115.717,54 €	59.030,27 €	3.184,13 €		470.874,84 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>0,00 €</b>	<b>136.187,62 €</b>	<b>196.822,67 €</b>	<b>45.801,42 €</b>	<b>163.045,74 €</b>	<b>90.572,08 €</b>	<b>4.409,90 €</b>	<b>4.364,07 €</b>	<b>641.203,50 €</b>



### Les délais d'intervention

Dans les logements occupés, le délai moyen entre la création du bon d'intervention et sa clôture est de 20,8 jours. Cette moyenne est de 24 jours pour les bons destinés à la remise en état locative des inoccupés et de 20,2 pour les communs.

### Tableau comparatifs des délais d'intervention par secteur

Type de statut	Bon sans prestation	Secteur Maçonnerie	Secteur Menuiserie	Secteur Toiture	Secteur Plomberie	Secteur Electricité	Brigadier	Fourniture de matériaux	Total général
COMMUN	25	16	26	25	17	16	20,8	21	525
INOCCUPE	22	20	/	19	17		19,5		594
OCCUPE	29	26	26	14	11	15	20,2		4825



En logement occupés, le délai d'intervention est surtout influencé par la disponibilité des locataires, ce délai tient compte également de la période de mise en pause suite au avis de passage. Il faut également tenir compte qu'il existe des bons pour lesquels le travail ne peut être réalisé de suite parfois à cause de commandes spéciales (la livraison des marchandises prend un certain temps) et parfois à cause de la nécessité de la réalisation de ceux-ci en période opportune (exemple des travaux extérieurs).



## Comparatifs par rapport aux années précédentes et à partir de 2017

### En logements occupés

Délai	Année 2017	Année 2018	Année 2019	Année 2020	Année 2021
Maçonnerie	29	36	18	28	29
Menuiserie	24	30	20	29	26
Toiture	/	42	33	26	26
Plomberie	17	18	18	14	14
Electricité	11	13	16	14	11
Brigadier	/	/	/	/	15
<b>MOYENNE</b>	<b>21</b>	<b>34</b>	<b>21</b>	<b>23</b>	<b>20,2</b>

Comparativement à l'année 2020, l'année 2021 est bien plus représentative car finalement les conditions liées à la crise du COVID ne nous a que peu impacté. Même si au final les délais sont très semblables, il ne faut surtout pas perdre de vue que le nombre de bons traités est bien supérieur.



L'équipe du Service intervention



## En logements inoccupés

Délais	Année 2017	Année 2018	Année 2019	Année 2020	Année 2021
Maçonnerie	29	36	18	28	29
Menuiserie	24	30	20	29	26
Plomberie	17	18	18	14	14
Electricité	11	13	16	14	11
<b>MOYENNE</b>	<b>21</b>	<b>34</b>	<b>21</b>	<b>23</b>	<b>20,2</b>

Pour ce tableau, nous omettons volontairement le secteur toiture car ces interventions sont très sporadiques. En effet, elles n'ont lieu que si lors de l'état des lieux de sortie une anomalie est constatée, pour ce secteur, nous préférons nous concentrer sur les logements occupés.

Nous constatons que le délai moyen d'intervention a fortement chuté dans tous les secteurs sauf celui de l'électricité

## Dans les communs

Délais	Année 2017	Année 2018	Année 2019	Année 2020	Année 2021
Maçonnerie	29	20	21	28	25
Menuiserie	24	24	27	29	16
Toiture	/	/	/	/	26
Plomberie	17	28	32	26	25
Electricité	11	23	35	14	17
Brigadier	/	/	/	/	16
<b>MOYENNE</b>	<b>20.25</b>	<b>23.75</b>	<b>28.75</b>	<b>24.25</b>	<b>20.8</b>

Le délai moyen est pratiquement égal à l'année 2017, cependant comme évoqué au point relatif aux *Evolutions du nombre des bons annuels depuis 2017 traités par l'interne (P.44)* le nombre de demande a augmenté de près de 13%. Si on fait donc le rapport « délai/nbre d'intervention » alors cette année est pour le moment la meilleure en terme d'efficacité.



## Les interventions réalisées par entreprises externes

Dès lors que les réparations doivent mobiliser nos ouvriers trop longtemps, que le travail demande des techniques et des matériaux que nous ne possédons pas, nous avons recours à des entreprises sous forme de marchés stocks.



## Evolutions des commandes externes depuis 2017

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

Soit une diminution de +/- 29% depuis 20017 et de près de 15% comparativement à l'année dernière.



## Nombre de commandes par entrepreneurs

Type de marché stocks	Nombre de commandes	Nombre de commandes terminées	Montants commandés
Traitement de nuisible	1	1	183,01 €
Rénovation et intervention électrique	14	14	11.159,15 €
Conformité des installations électriques et gaz	10	10	995,80 €
Rénovation des abords (De Bodt)	43	43	80.562,37 €
Préservation des logements par la pose de panneaux	17	16	11.832,55 €
Rénovation des installations sanitaires et de chauffage	61	60	90.405,57 €
Remplacement des portes de garage	24	24	15.433,30 €
Intervention de parachèvement	5	4	12.141,10 €
Rénovation des abords ( SA MDN )	52	47	98.274,63 €
SPRL DELTENRE ET FILS	1	1	0,00 €
Tri et valorisation des déchets	17	16	12.798,18 €
Intervention débouchage égout	86	85	20.388,63 €
Remplacement de vitrage	59	58	12.539,89 €
JACOB ( essai et étude de sol)	1	1	1.573,00 €
Remplacement de châssis (Cantinaux)	4	3	13.074 €
Remplacement de châssis (Pierret Project sa)	2	2	3.301,58 €
Réparation de toiture	11	8	4.035,53 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>411</b>	<b>395</b>	<b>388.698,29 €</b>



## Comparatifs par rapport aux années précédentes et à partir de 2017

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 €

Il apparait clairement que le nombre de commandes a fortement diminué entraînant une diminution des dépenses. Effectivement, nous avons apporté une attention plus particulière sur les travaux de rénovations des abords ainsi que ceux traitants des problèmes de sanitaire et chauffage qui sont les plus dispendieux.





Cité Leburton à Maurage





## Quelques autres chiffres



### Interventions par commune

Commune	Maçonnerie	Menuiserie	Toiture	Plombrie	Electricité	Brigadier	Total général
Bois-d'Haine	51	49	30	38	28	6	203
Boussoit	23	19	6	17	11	4	81
Fayt-Les-Manage	73	141	54	159	79	12	519
Haine-Saint-Paul	48	79	26	53	53	12	273
Haine-Saint-Pierre	53	57	19	55	31	8	226
Houdeng-Aimeries	74	115	42	92	75	18	418
Houdeng-Goegnies	96	80	50	68	48	15	357
La Hestre	96	112	28	126	52	8	423
La Louvière	195	263	85	227	129	36	941
Manage	66	81	23	67	34	13	284
Maurage	101	101	30	103	80	21	436
Saint-Vaast	98	190	50	124	94	3	560
Strepy-Bracquegnies	46	82	19	61	48	4	262
Strepy-Bracquegnies	5	8	4	5	10	4	32
Thieu	23	23	7	14	3	1	71
Trivières	45	36	24	31	25	11	175
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>1140</b>	<b>1507</b>	<b>514</b>	<b>1281</b>	<b>829</b>	<b>176</b>	<b>5493</b>



## Dépenses par commune

Commune	Maçonnerie	Menuiserie	Toiture	Plombrie	Electricité	Brigadier	Total général
Bois-d'Haine	6.575,15 €	3.839,13 €	3.881,56 €	3.531,49 €	3.944,89 €	85,62 €	21.857,84 €
Boussoit	2.057,39 €	1.640,76 €	303,16 €	1.947,53 €	1.478,72 €	91,82 €	7.519,38 €
Fayt-Les-Manage	8.096,04 €	15.607,06 €	4.694,26 €	21.500,14 €	8.791,66 €	189,24 €	58.878,40 €
Haine-Saint-Paul	6.329,60 €	9.956,30 €	12.320,27 €	6.825,06 €	4.184,93 €	161,95 €	39.778,11 €
Haine-Saint-Pierre	6.242,57 €	6.175,43 €	699,85 €	4.506,59 €	2.400,22 €	61,24 €	20.085,90 €
Houdeng-Aimeries	8.029,35 €	18.241,14 €	2.463,30 €	9.300,75 €	4.927,97 €	271,77 €	43.234,28 €
Houdeng-Goegnies	11.391,99 €	11.802,10 €	3.509,95 €	6.380,70 €	4.809,64 €	241,16 €	38.135,54 €
La Hestre	8.742,42 €	10.772,42 €	2.369,43 €	11.341,74 €	6.191,05 €	92,58 €	39.509,64 €
La Louvière	18.968,00 €	34.464,55 €	4.527,00 €	26.397,94 €	12.631,00 €	827,65 €	97.816,14 €
Manage	6.449,43 €	11.595,88 €	1.769,94 €	6.998,65 €	2.087,62 €	184,03 €	29.085,55 €
Maurage	9.672,17 €	8.832,62 €	885,94 €	10.748,93 €	7.648,43 €	281,85 €	38.069,94 €
Saint-Vaast	7.901,08 €	19.022,48 €	2.182,92 €	15.553,25 €	11.946,99 €	77,84 €	56.684,56 €
Strepy-Bracquengnies	4.651,83 €	10.251,30 €	1.265,38 €	5.167,14 €	4.235,64 €	62,67 €	25.633,96 €
Thieu	3.099,38 €	4.372,54 €	338,25 €	1.813,75 €	732,23 €	7,19 €	10.363,34 €
Trivières	5.082,37 €	3.515,10 €	741,45 €	4.044,37 €	2.282,72 €	405,20 €	16.071,21 €
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>130.883,12 €</b>	<b>185.224,30 €</b>	<b>44.046,29 €</b>	<b>151.154,21 €</b>	<b>85.410,02 €</b>	<b>4.228,46 €</b>	<b>605.310,47 €</b>



## Conclusions

En additionnant d'une part la perte d'un poste au sein de l'équipe administrative ainsi que la redéfinition des tâches, d'autre part la maîtrise des outils informatiques ainsi que l'application des processus au quotidien, nous montre par ce bilan une efficacité certaine du service. Cela se traduit par des délais raccourcis et des dépenses en nette diminution ayant pour résultat une satisfaction client accrue.

Cela nous rend d'autant plus fier et démontre le travail fourni par chacun en y incluant sans nul doute nos ouvriers. Sachant que depuis 8 ans, date de création du service intervention, l'effectif en personnel n'a eu de cesse de diminuer et qu'à l'inverse nous parvenons à faire face à une demande croissante.

Certes, il nous reste encore des faiblesses surtout au niveau des délais d'intervention de nos entreprises ainsi que l'amélioration de la communication vis-à-vis de notre clientèle. Mais des améliorations sont en cours, d'une part via la réécriture de nos cahiers des charges et d'autre part par l'envoi de plus en plus fréquent de courrier informant notre clientèle de nos décisions.

### Objectifs futurs poursuivis

#### 1°) Satisfaction client

Outre la volonté d'améliorer nos faiblesses évoquée ci-dessus, il est important d'insister sur une communication plus rapide. Cela est d'autant plus vrai lorsque les travaux nécessitent des livraisons de marchandises avec des délais importants.

## 2°) Pérennité du service

En tant que responsable de service, je pense que si nous voulons franchir un palier quant à la communication envers nos locataires, il nous faudra étoffer l'équipe actuelle par l'engagement d'une personne au profil administratif. L'équipe encadrante actuelle travaille à flux tendu, dès lors qu'un membre est absent, il y a directement un impact sur l'ensemble des tâches quotidienne de chacun, cette personne supplémentaire pourra aussi nous soulager dans ce cas-là.

## 3°) Objectifs de société

Les statistiques étant meilleures que l'année dernière, les objectifs poursuivis étant toujours les mêmes et l'informatisation ayant pris une part importante dans nos processus, il est incontestable que nous continuons à promouvoir les objectifs de la société.



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...).

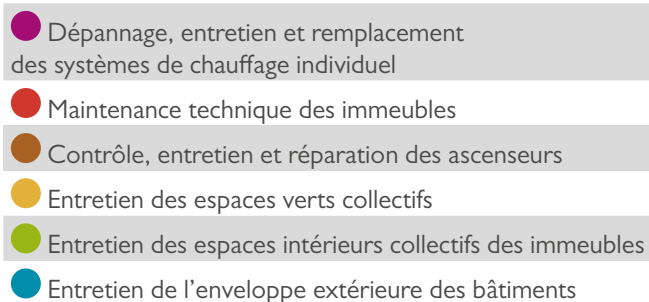


## Bilan des activités

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

SCHÉMA DE RÉPARTITION DES MISSIONS DU SERVICE PAR TYPOLOGIE DE PRESTATION			
TYPE DE MAINTENANCE	MONTANT htva	NBRE INTERV	SOUS TOTAL
Chauffage indiv - dépannage	€ 823.865,04	3.245	1.295.168,81 €
Chauffage indiv - entretien	€ 112.530,00	1.443	
Chauffage indiv - remplacement	€ 358.773,77	240	
Chauffage collectif - dépannage et entretien	€ 84.308,22	390	398.171,63 €
Equipements collectifs - dépannage et entretien	€ 30.994,95	73	
Inst elect collective - dépannage et entretien	€ 93.505,45	274	
Equip protection et détection incendie - dépannage et entretien	€ 182.055,37	410	
Extincteurs	€ 7.307,64	92	198.279,97 €
Ascenseurs - contrôle	€ 3.211,24	24	
Ascenseurs - entretien	€ 10.299,66	18	
Ascenseurs - dépannage	€ 23.077,03	63	
Ascenseurs - mise en conformité	€ 161.692,04	7	269.944,63 €
Espaces verts - entretien	€ 259.308,63		
Espaces verts - travaux spécifiques	€ 10.636,00		114.223,71 €
Espaces collectifs int immeubles - nettoyage	€ 107.143,19	116	
Espaces collectifs int immeubles - peinture int	€ 7.080,52	8	154.781,45 €
Enveloppe de bâtiments (menuiseries) - entretien	€ 154.781,45		
<b>TOTAL</b>	<b>€ 2.430.570,20</b>	<b>6.403</b>	<b>2.430.570,20 €</b>

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



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

Malgré la crise sanitaire du COVID-19, nous avons continué à assurer l'ensemble de nos prestations ainsi que la collaboration avec nos prestataires externes.





## 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 poursuivre 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.

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

### Les objectifs finaux du projet sont les suivants :

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



## Focus sur l'installation de chauffage central sur l'ensemble de notre patrimoine.

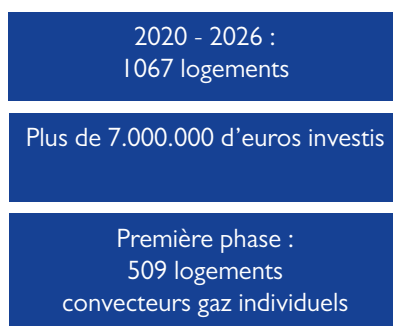
Afin d'améliorer le confort de vie des locataires, Centr'Habitat poursuit sa politique d'investissements massifs.

A travers ce projet, quatre de nos objectifs prioritaires sont mis en avant :

- Amélioration de la satisfaction «client».
- Respect des normes - limitation des risques.
- Maintenance proactive du patrimoine.
- Réduction de l'impact environnemental des activités de la société.

Une précédente action, au cours des années 2017 à 2019, a permis d'améliorer le confort dans 722 logements par l'installation de chauffage central pour un budget de 4.700.000 euros, investis sur fonds propres.

Cependant, 18 % de notre parc locatif n'en sont toujours pas équipés. C'est pour répondre à cette situation qu'un second projet global a été initié.



Fin de l'année 2021, 58 premières installations et 72 remplacements de chaudières ont été réalisées entre le 16 août et le 31 décembre 2021, notamment sur les sites suivants :

- Rue Benoît Delsarte à Trivières ;
- Rue Eugène Pottier à La Louvière ;
- Cité Delsamme II à Strépy-Bracquegnies.

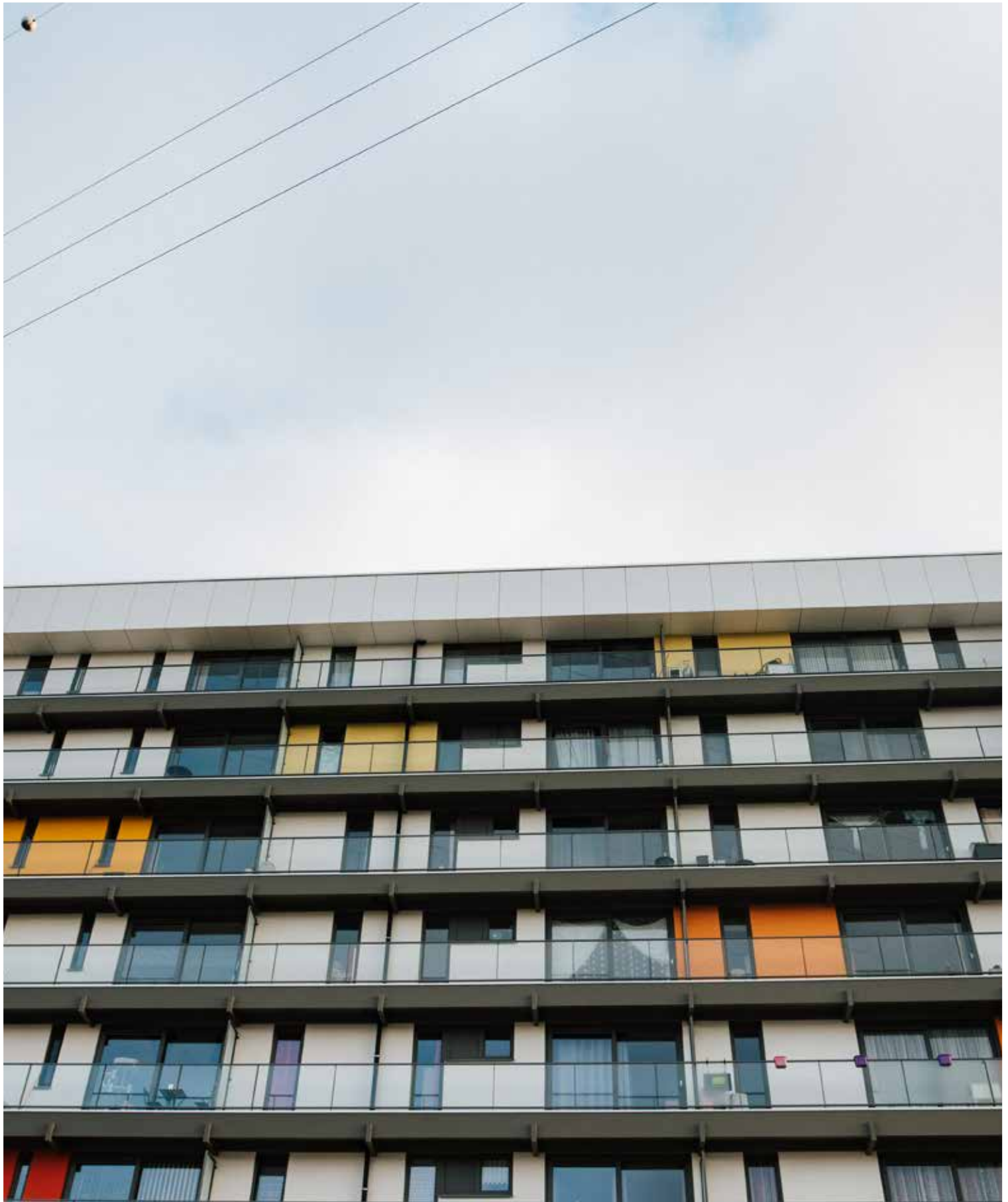
### Les prochains sites planifiés pour le début de l'année 2022 sont :

120 maisons :

- Cité Bois du Luc à Houdeng-Aimeries.

163 appartements :

- Rue J. Wauters n° 98 à 110 à Strépy-Bracquegnies ;
- Rue de l'Epine du Prince 1, 3 et 5 à Fayt-lez-Manage ;
- Rues du Bucquoy et Emile Cambier à Haine-Saint-Pierre.



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.

Pendant 8 ans et demi, ces missions ont été assurées par une seule personne. Depuis le mois d'octobre 2020, le service peut désormais compter sur l'aide d'une deuxième personne, engagée dans le cadre du programme d'envergure de rénovation des logements publics 2020-2024 (voir plus loin).



### Création de logements

Le dernier financement subsidié pour la création de logements était le programme d'ancrage communal 2014-2016.

Dans le cadre du petit appel à projets « mise à disposition rapide d'ensembles de logements publics » lancé par la Région en novembre 2020, nous avons quand même pu bénéficier d'un subside de 1.125.000 € pour la création de 10 logements.

Centr'Habitat avait introduit les 2 candidatures suivantes, projets sélectionnés pour leur état avancé dans l'étude (permis d'urbanisme obtenu et dossier base en cours), ainsi que pour leur correspondance aux exigences de l'appel à projets :



- Les 15 logements à la cité des Charbonnages à Haine-Saint-Pierre (permis d'urbanisme en cours d'instruction par le Fonctionnaire Délégué) ; ces logements sont prévus à la location ;
- Les 8 logements en continuité des 26 logements en cours de construction à la cité de la Corderie à Fayt-lez-Manage (avant-projet en cours d'étude par l'auteur de projet) ; ces logements sont prévus à la location.

Ce sont 10 des 15 logements de la cité des Charbonnages qui ont été subsidiés.

Nous espérons qu'un programme d'envergure de création de logements, de type « ancrage communal », sortira l'année prochaine.

Que ce soit dans le cadre de ce futur programme subsidié, dans le cadre du projet global de Société « 100 pour 100 » ou encore en vue de la vente, Centr'Habitat, via son service « développement des projets », continue sans relâche d'investir dans la prospection et l'étude de projets de création de logements.

Ces projets sont soumis régulièrement aux différentes instances et partenaires : présentation aux organes de gestion, aux communes, au Fonctionnaire Délégué de la Région Wallonne, à la SWL, etc. Tous les projets en cours et leur stade d'avancement sont repris dans le « tableau projets 2020 »



## Rénovation de logements - Plan de rénovation 2020-2024

Pour rappel, les objectifs du plan de rénovation sont triples :

- 1. Objectifs de sécurité-salubrité :** les logements rénovés doivent être aux normes en termes de gaz, électricité, sécurité incendie, ascenseur, amiante et plomb.
- 2. Objectifs énergétiques :** atteinte du label PEB B\* au minimum, avec atteinte de tous les indicateurs spécifiques définis au travers de la norme PEB (besoins en chaleur, performances des installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire, système de ventilation (\*l'étude devra permettre d'éviter les travaux qui empêcheraient d'atteindre, dans une seconde phase, le label A).
- 3. Objectifs sociaux :** mise en place de mesures d'accompagnement des locataires tout au long du processus immobilier afin que les mesures techniques mises en œuvre soient pleinement efficaces.

La mise en œuvre du plan progresse bien, en phase avec le planning établi initialement. Elle est détaillée dans le tableau ci-après.

Localité	Site	Nbre de lgts concernés	Avancement au 07/12/2021	Etudes	Commentaires
Maurage	Cité Blanche	72M	Etude : AVP en cours	PLAN 7	Date de démarrage de la mission 01/10/2021. L'AVP sera présenté aux services techniques le 09/12/21.
La Louvière	Cité du Bocage	86M	Marché de services envoyé à la tutelle		Marché de service approuvé par la CA et transmis à la SWL pour approbation.
Haine-St-Pierre	Cité Petit	«103M 24A»	Etude : AVP en cours	ADEM	Date de démarrage de la mission 01/10/2021. Avant projet présenté aux services techniques le 10/12/21.



Houdeng-Goegnies	Cité Hou-pette III	«102M 36A»	Etude : AVP en cours	Lambdarchitectes	Date de démarrage de la mission 01/10/2021. Avant projet présenté aux services techniques le 09/12/21.
Haine-St-Paul	Cité Beau Site	«40A 18D»	Marché de services envoyé à la tutelle		Marché de service approuvé par la CA et transmis à la SWL pour approbation.
Le Roeulx	Cité Roland	62M	Etude : AVP en cours	HOMECO	Date de démarrage de la mission 01/10/2021. Avant projet présenté aux services techniques le 09/12/21.
Houdeng-Aimeries	Cité Genival (Demarez IV)	«77M 60A»	Etude : AVP en cours	Capsules d'architectes	Date de démarrage de la mission 18/10/2021. Esquisse présentée le 18/11/21.
Strepy-Bracquegnies	Cité Delsamme	«135M 12D»	Dossier à étudier	à relancer	Marché Conception/réalisation non attribué. Forme à revoir pour prochaine relance premier semestre 2022.
Bois d'Haine	Cité Jacques	«98M 24D»	Dossier à étudier		
Haine-St-Pierre	Cité des Charbonnages	48M	Etude : AVP en cours	WAX	Date de démarrage de la mission 25/10/2021 Esquisse présentée le 02/12/21.
La Hestre	Cité de la Briqueterie	«39M 8D»	Etude : AVP en cours	WAX	Date de démarrage de la mission 02/11/2021. Esquisse présentée le 02/12/21.
La Hestre	Cité Parc de Bellecourt	«120D - 40M 29A»	Etude : AVP en cours		Date de démarrage de la mission 01/10/2021. Avant projet présenté aux services techniques le 10/12/21.
Manage	Pré Hosselet Pré à la Motte	45M	Etude technico-financière en cours	THEMA	Accord demandé à la SWL pour sortir la fiche n°16 de la réserve. Avenant confié à Thema (CG 13/10/2021)



Maurage	Cité Reine Astrid	31M	Dossier en cours d'étude	Marchés de services à lancer (printemps 2022).	Dossier en cours de finalisation pour être lancé sous la forme d'une procédure ouverte en 3 lots. Accord de principe soumis au CA du 23/12/2021.
La Louvière	Croyère Bois Brichant	10D	Dossier en cours d'étude		
Manage	Place de la Gare	10A	Dossier en cours d'étude		
Boussoit	Rue Saussez	21M	Dossier en cours d'étude		
Haine-St-Pierre	Cité Bellez	27M	Dossier en cours d'étude		
Houdeng-Aimeries	Cité Demarez III	23M	Dossier en cours d'étude		
Trivières	Cité Delsarte	20M	Dossier en cours d'étude		

Cinq lignes programmes représentant près de 550 logements (sur les 1375 logements concernés par le plan, soit 40%) sont déjà au stade de l'avant-projet. Les permis de bâtir pourront être introduits pour ces dossiers dès le début 2022. Pour six autres lignes programmes, représentant 421 logements, elles sont couvertes par une désignation d'auteurs de projets dont les études technico-financières sont soit terminées, soit en cours. Deux lignes relatives à 269 logements sont prévues via une formule de conception-réalisation dont une première mise en adjudication n'a pas permis une attribution (annulation).

A ce stade, il reste sept lignes programmes concernant seulement 142 logements pour lesquelles un marché de service doit être initié.

Outre le plan de rénovation, au cours de l'année 2021, le service « développement des projets » a traité une quarantaine de projets, tous à des stades et de taille différents. Cela représente près de 270 logements à construire via 17 projets de construction, plus de 600 logements (maisons et appartements confondus) à rénover via divers programmes de rénovation. Ces différents projets sont détaillés ci-après :

Programme	Nbre de lgts concernés	Adresse du projet	Description du projet Nature & pertinence des travaux	Historique dossier	Etat d'avancement du projet
<b>CONSTRUCTION DE LOGEMENTS</b>					
<b>LE ROEULX</b>					
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)		Date de délivrance du nouveau permis pour la partie publique : le 01/12/21 ; Début de Travaux estimée = février 23
<b>MANAGE</b>					
Dvpt immobilier aucun financement régional de construction à ce jour	8	Cité Corderie Fayt-Lez-Manage	Construction 6 à 8 logts à la vente	Permis d'Urbanisme (=PU) accordé le 28/12/2020	Phase "Dossier Base d'Adjudication"- en cours de finalisation & analyse
Dvpt immobilier-aucun financement régional de construction à ce jour	29	Cité du Scailmont Manage	Développement d'un projet immobilier mixte, en partenariat avec l'IDEA	Visites sur place et rencontre avec l'IDEA (la 1 <sup>ère</sup> en mai 21)+estimation faite par le notaire Gilbeau; accord de principe du Fonctionnaire Délégué	Présentation aux instances et au Collège Communal programmée le 17/01/22; poursuite des échanges avec l'IDEA



Dvpt immobilier aucun financement régional de construction à ce jour	14	cité Parc de Bellecourt à La Hestre (+ Briqueterie)	Développement d'un projet immobilier (nombre de logements à définir) sur l'emplacement d'une ancienne batterie de garages démolie et petite zone à combler à la Cité Briqueterie voisine	Projet étudié dans le cadre d'un Workshop en partenariat avec la faculté d'architecture de Mons; présentation informelle à Manage le 20/05/21; accord de principe du Fonctionnaire Délégué	Réunion de présentation à la commune de Manage programmée le 17/01/22; à présenter aux instances
--	----	---	--	--	--

## LA LOUVIÈRE

Programme "mise à disposition rapide"- Construction innovante 2020	15	Cité des Charbonnages La Louvière	Construction de 15 logements : 10 logements sociaux (subsidés)+5 logements à loyer d'équilibre	PU délivré le 17/04/2020	Marché de Travaux > lot 1 : Début Travaux, entreprise Lixon=programmé en mars 22; > lot 2-végétalisation des abords par une ETA : à publier fin janvier 22
Programme fonds propres	11	Rue C. Lemonnier La Louvière	Construction de 11 logts à la vente-ICET, phase 2	PU délivré le 17/04/2020-DB rendu par l'auteur de projet	Sur les 8 lots : > Le lot 1 relatif au GO : attribué par le CA du 25/11 à Mignone > Le lot 2 a été attribué à Pierret Project - le dossier est à la SWL > Les lots 3 (finitions intérieures), 4 (chapes et carrelages), 5 (TS) et 7 (feronnerie) vont être relancés en PNSPP début 2022 car pas d'offres déposées ; > Le lot 6 a été attribué à Schindler - le dossier est à la SWL > Le lot 8 sera relancé en PNSPP avec le soumissionnaire et d'autres opérateurs économiques
Programme FP-100%	30	Bloc 1 Cité Jardin à Saint-Vaast	Création d'un ensemble de logements, avec fonction autre au RDC	Implantation étudiée dans le cadre du Workshop 2017; Suite du concours European 15 : les négociations sur les honoraires avec les lauréats du concours ont échoué --> relancer un marché (européen); prévoir une extension pour la rue Emile Urbain et/ou une dizaine de maisons le long du chemin des Diables	publier un MS européen (honoraires fixés) : objectif de publication du Marché de Service en septembre 2022
Programme Fonds propres (ou financement régional à venir)	20	Rue E. Urbain, Cité Jardin à Saint-Vaast	Développement de la rue E. Urbain	Suite du concours European 15; peut-être aussi implanter des garages, dans les endroits plus étroits car forte demande	Publier un Marché de Service ou le prévoir en extension du marché de service "Bloc 1" - à étudier fin 2021
Programme Fonds propres (ou financement régional à venir)	20	Chemin des Diables, Cité Jardin à Saint-Vaast	Construction d'env. 10 maisons, en comblement des dents creuses	Suite du concours European 15	Publier un Marché de Service ou le prévoir en extension du marché de service "Bloc 1" - à étudier fin 2021



Programme Fonds propres (ou financement régional à venir)	46	Clos de l'Age d'or, Haine-St-Paul	Logements à vider et démolir pour permettre le futur développement immobilier	l'étude de faisabilité est terminées (ARCEA); elle a été retravaillée et présentée au Fonctionnaire Délégué et à la commune ; le vidage des logts a démarré, en collaboration avec le sv Location (durée estimée = 2 ans)	S21.843 : Mission d'étude (audit matériaux+démolition) pour la déconstruction de deux cités : Age d'Or & Plein Air : passé au CG 13/10 : en cours de visites etc.; ensuite publier un Marché de service d'auteur de projet
Programme CN-100%	4	Rue de France (bas), Maurage	Assainissement des jardins + construction de 4 logements en lieu et place de garages démolis	La démolition des garages est terminée ; l'assainissement des jardins est attribué à Les Aménagements extérieurs, en cours	le projet de construction de 4 maisons 3CH en lieu et place des garages démolis est à planifier (lancer MS - pgr CN /100%)
Programme fonds propres	18	Cité Leburton à Maurage	Extension de l'écoquartier, le long de la rue JP Hubert & rue d'Italie (12 à 18 logements)	Etude de faisabilité réalisée en interne	Marché de service à préparer en interne (dans le cadre du programme "100 pour 100") - à planifier
Programme fonds propres	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)	Etude de faisabilité pour développer le potentiel d'urbanisation : voir prg Fonds Propres, fiche n°1 (rue Jules Paré, env. 12 ares)	Marché de service à préparer en interne (dans le cadre du programme "100 pour 100") - à planifier
Programme fonds propres	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 logts + 10 garages à démolir)	Etude de faisabilité réalisée en interne; le CPAS a reprogrammé une réunion en octobre 2021	Relevé technique des logts réalisés en interne pour la reprise des logts existants-->négociation du montant du bail emphytéotique en cours ; Marché de service à réaliser ensuite
Programme fonds propres	8	Galerie du centre, La Louvière	Développement d'un projet immobilier mixte en partenariat avec la ville de La Louvière	Etude de faisabilité réalisée par le bureau Plan 7 terminée	Marché de services en cours d'attribution par la Ville de La Louvière; en attente de leur retour concernant le programme de logements publics à insérer
Programme fonds propres	10	Mitant des Camps, La Louvière	Développement d'un projet immobilier (nbre de logts à définir) près des logements 'Europain' existants et en lien avec le développement du Plateau de la Gare	projet étudié dans le cadre d'un Workshop en partenariat avec la faculté d'architecture de MonsSurface terrain CH : env. 2,34 Ha ; la parcelle B392 b6 est propriété de la Ville de La Louvière, d'env. 13 ares pourrait venir compléter la zone de projet	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"
Programme fonds propres	10	Saint-Vaast, Cité Jardin & co	Etude d'urbanisation des zones non urbanisées	Ce site a été étudié par les étudiants archi Mons dans le cadre du workshop (nov 2017)	Ce site a été étudié par les étudiants archi Mons dans le cadre du workshop (nov 2017), réserves foncières dans la Cité des zones non urbanisées : voir les 3 projets déjà à développer dans ce cadre (bloc 1 + rue E. Urbain + Chemin des Diabes)



## RÉNOVATION DE LOGEMENTS

Axe 2	27	Clos Ferme d'Aulne	Rénovation énergétique et mise aux normes des logts	Ce site est considéré comme remarquable architecturalement et a gagné le prix de la terre-cuite à sa construction (voir archives DEGRAEVE Jean Michel); il avait été mis dans les réserves du Plan Réno, mais ensuite, proposé dans l'axe 2 à la place de la Cité Houpette	Marché de Service attribué à l'association momentanée A-Traits / Pirnay / Polytech au CG du 14/07/21, l'AVP sera présenté au CG de janvier 2022; Objectif de publication du Marché de Travaux : fin août 22
Axe 2 & Embellissement des ensembles archi-AWAP	225	Bois-du-Luc	Rénovation des menuiseries extérieures en façade avant (et phase 2 toitures)	Pour info, Marché de Travaux toitures : en cours ; phase 2 toiture : Dossier base reçu le 3 mai : clauses techniques et négociations des prix Troiani : principes et attribution à passer au CA de juin	Ouverture des soumissions le 12/04/21 : une seule offre reçue (Fabribois), montant bien< estimation
Embellissement des ensembles archi-AWAP	225	Bois-du-Luc	Remplacement des portes d'entrée, peinture en FAV, injections c/ humidité	Notification de subvention reçue le 20/01/21 : Engagement n° 20-20676 du 16/12/20 de 2 Mi. € ; commande travaux max 30/09/21 (durée chantier max 2 ans à dater du 30/09/21); 2 <sup>ème</sup> réunion de Patrimoine : 1 juin 21	Dossier base terminé, ouverture des soumission pour le volet peinture prévue le 7 mars 22 ; négociations en cours de finalisation pour l'extension de mission "remplacement des portes" sur le marché "rénovation des menuiseries extérieures en façade avant"
Axe I	35	Bois-du-Luc	Rénovation structurelle d'une 30aine de logts inoccupés	Logements d'angle mis en stand-by dans ce marché car étude en interne sur cette problématique particulière - prospection/recherche de financement en cours	Travaux en cours, fin officielle 22/12/21 : PV de carence envoyé
Programme fonds propres	10	Place de la gare, Manage	Rénovation du chauffage central	3 <sup>ème</sup> publication, une offre !	Négociations en cours ; faire le lien avec le Plan Réno
Programme fonds propres	60	Cité Mécanique	Rénovation de l'adduction & évacuation d'eau	problématique importante (bc de tickets locataires) concernant l'adduction d'eau dû au calcaire : passer de compteurs individuels à distribution centralisée+adoucisseur en amont + compteur de passage dans les apparts (radio-fréquence) + problématique décharges	PN attribuée à COPROMAX - EF terminée; tranche conditionnelle étude commandée, étude du Dossie Base en cours; viste programmé en décembre pour les services Gestion Tachnique et Intervention >reprogrammer réunion suivi





Programme "sécurisation & embellissement des communs"		1. Le Bloc 100 +2. L'immeuble « Mécanique »+ 3. Les 7 immeubles « Vert Chasseur »	Besoins électriques urgents pour ces 3-->2 sites; Mécanique = Entrées : sécurisation, mise en valeur & mise au propre; Abords ; Centre communautaire	Mécanique : Electricité + Fermeture-engagement des cages d'escaliers + badging Intratone (sécurité incendie pas mise en fonction à cause des engagements non encore réalisés) : étude de faisabilité & estimation terminée ; (quid 1 lot/site : non, travailler avec les marchés stocks et PN spécifiques) ; Vert chasseur : électricité + portes ; Bloc 100 : électricité + réaménagement entrée	Etude & Marché de Travaux réalisés en interne; publication Mécanique : en cours; Vert chasseur : en négociation; bloc 100 : - Ouverture des soumissions le 16/12/2021 à 15h après une PNSPP en cours (coursives), autres lots en cours d'étude (sv Trav); VERT CHASSEUR = Deux lots : > Lot 1 (Peintures et nettoyages) ; > Lot 2 (Menuiseries et ferronneries) ; - Ouverture des Soumissions le 20/09 à 14h et une seule offre reçue => il a été demandé au seul soumissionnaire de revoir son offre. - Une offre a été reçu pour les deux lots et il y a lieu de demander des justificatifs de prix
Programme "sécurisation & embellissement des communs"		Bâtiments de logements collectifs	Audit énergétique : Comptage NRJ-monitoring des installations communes (ou individuelles) existantes (fonctionnement des auxiliaires)	Sur base de cet audit, la GT rédigera un Mstock-maintenance des installations de chauffage; ex : comptage Tour passive; Bloc 14 - Définir les besoins pour rédaction du MS avec Françoise; quid aide d'un facilitateur "URE"; + voir formation monitoring PMP & notes	A initialiser; 1 <sup>ère</sup> réunion de travail avec le sv "gestion technique" le 26/03/2018; 11/02/21 : Lancer un Marché de Service d'audit pour les différents bâtiments concernés
Programme "sécurisation & embellissement des communs"		Bâtiments de logements collectifs	Remplacement, entretien, dépannage d'entrées communes sécurisées (y compris parlophonie et boîtes aux lettres)	marché de travaux (placement/ remplacement + Maintenance & dépannage) à publier (marché de maintenance actuel : fini en décembre 2021)	Marché stock de travaux - maintenance (278.060 + 148.520 = 426.580 € hors frais) : attribué à Telecom Security; marché à coordonner avec les portes concernées par le PR20-24
Programme "sécurisation & embellissement des communs"		Bâtiments de logements collectifs	Maintenance, dépannage, placement et remplacement de caméras	marché de travaux (placement/ remplacement + Maintenance & dépannage) à publier (moins urgent que le marché ci-dessus)	Marché stock de travaux - maintenance (CSC et estimation en cours) : identification des besoins en juin (GT pour la maintenance et sv Travaux pour le descriptif technique) et passer le principe au CG de janvier 22 pour les principes > Attribution mai 22 (cellule MP)
Programme "sécurisation & embellissement des communs"		1. CITE JARDIN 8-Develeer	Reconfiguration de l'entrée		Marchés de services & études commun en 3 lots : > LOT 1 - identification des besoins à planifier en interne

Programme "sécurisation & embellissement des communs"		3. NAZARETH	Problématique de l'espace central (parking), éclairage coursive, grand pignon	le FD ne voulait pas d'un paking au centre; étudier cet espace en vue de le rétrocéder à la Ville; on met des caméras et bc de problèmes sont résolus !	Marchés de services & études commun en 3 lots : (LOT 2 à confirmer à l'issue du Groupe de Travail "GT") - identification des besoins à planifier ; créer un GT : GT + Travaux
Programme "sécurisation & embellissement des communs"		4. EPINE DU PRINCE	Reconfiguration des locaux communs en locaux de rangement à destination des locataires	Suite à la visite des sites "portes d'entrée sécurisée" de ce 11/01/21; Françoise remplacera la porte défectueuse	Marchés de services & études commun en 3 lots : LOT 3 - identification des besoins à planifier ; créer un GT : GT + Travaux
Programme "sécurisation & embellissement des communs"		2. RUE DE LA STATION 13 & 14	Problématique de l'espace public arrière	Françoise remplacera la porte défectueuse	Etude de faisabilité des problématiques et besoins à réaliser en interne au préalable - à planifier
FP	10 & 40	cité Parc de Bellecourt à La Hestre	Rénovation de maisons unifamiliales en 4 lots (sorties du PR pour cause de coût dépassé)	Suivi ETF et retour vente, 13/12/21 : on sort les 38 maisons du PR et on ne vend pas les 2 maisons --> on rénove ce qu'il reste à rénover en FP, comme suit : > Lot 1 : 10 (càd 8 maisons n'ayant pas encore bénéficié des 3 lots+2 maisons issues de la vente evortée)*toitures => extension Troiani > Lot 2 : 10*Menuiseries - relancer dossier PN > Lot 3 : 10*Elec : Extension BEG Lot 4 : SDB *40 maisons - garder le dossier en interne aussi et lancer dossier.	Etude en interne, sv Travaux + publication via Cellule Marché Public
FP		Bloc 4, Cité Jardin		Etanchéité du parking souterrain	NEW (besoin identifié par Sandro) : qui/quoi ?
PLAN DIRECTEUR des abris de jardin		nouveaux quartiers à venir	Faire une proposition pour l'aménagement des jardins des nouveaux quartiers (abri, terrasse), demande à introduire à la commune/ FD (?)	pour les futurs projets, comprendre cette tâche dans la mission de l'AP !	A insérer dans les factur CSC MS "auteur de projet" pour la CN/Réno globale de quartier
FP		différents sites (à définir)	Etude des potentialités de sites « à haut potentiel de développement »	étude des potentialités et des besoins des sites en termes de logement et de fonctions "autres que le logement"	MS à lancer, consulter des bureaux spécialisés au préalable : AMCV (Association Management Centre-Ville, Pierre Francis, géographe); bureaux Scoop (?), Citeau (Sylvie Agneessens), Dr(ea) <sup>2</sup> m; <a href="https://www.suede36.be/fr/content/sch%C3%A9ma-prospectif-de-19-quartiers-commerçants">https://www.suede36.be/fr/content/sch%C3%A9ma-prospectif-de-19-quartiers-commerçants</a>
<b>MARCHÉS STOCK &amp; DIVERS</b>					
FP		différents sites	S21.842 : Marché stock de services pour la mission de coordinateur sécurité-santé		OS a eu lieu le 10/11/21, rapport passé au CG du 8/12/21
PR20-24		différents sites du PR	Audit énergétique logement		le marché a été étudié en janvier et attribué en février



## PROCÉDURES À RELANCER

SO	SO	SO	Référentiel technique		Continuer la réalisation de ce document vivant
FP	SO	SO	Marché stock d'auteur de projet (+Ing, TS, NRJ, ACV)	suite à la fin du marché conjoint avec Toit & Moi (2018) ; 18/02/21 : ajouter 2 lots supplémentaires : 1. Prévention & Suivi-Accompagnement et écolage pédagogiques des locataires "habiter malin" 2. Suivi-Rapport d'identification des causes d'humidité	M. stock -clauses techniques du marché conjoint à compléter par le sv Dvpt de Projet + donner à la cellule MP : à planifier ultérieurement car peu utile dans la conjoncture actuelle
FP	SO	SO	Marché de service d'auteur de projet	le CSC a été mis à jour avec les upgrade des services	Le CSC upgradé pour les marchés de service de construction neuve est en cours de finalisation - soumis à la Cellule Marché public sous forme d'un GT (groupe de travail)

## 5 Le Service « travaux »

### » Ses missions

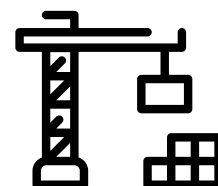
Le service « travaux » a pour principales missions :

- Le suivi de l'exécution des différents chantiers issus des divers programmes d'investissements mis en œuvre par la société (constructions ou rénovations). Ce suivi est axé sur les fondamentaux suivants :
  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 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 2021, un seul chantier était en cours d'exécution pour un investissement de **1 841 110.71 €** hors frais. Ce chantier réparti en 8 lots de travaux distincts permettra, fin du second trimestre 2022, la mise en service de 18 logements à loyer d'équilibre dont huit adaptés à une clientèle à mobilité réduite.



**18**  
logements  
mis en  
service

Programme	Dossier	Site	Lots	Nature des travaux	Entreprise	Montant de la commande HTVA	DATE RP/ Projection fin de chantier
ANCORAGE COMMUNAL 2014-2016	123 002	18 logements Cité Hermant Houpette 2 Rue des Cornouailles Houdeng-Goegnies	1	Nettoyage et sécurisation	HURIAUX	55.483,00 €	02-04-21
			2	Gros-œuvre et parachèvement	sa TROIANI	506.774,06 €	21-10-21
			3	Electricité	sprl EGF	48.671,50 €	Fin 2 <sup>ème</sup> trimestre 2022
			4	Abords/voirie	sa SOGE-PLANT	257.410,04 €	Fin 2 <sup>ème</sup> trimestre 2022
			5	Menuiseries extérieures	sa FABRIBOIS	275.191,65 €	Fin 2 <sup>ème</sup> trimestre 2022
			6	Ferronnerie	sprl METALOR	223.787,94 €	Fin 2 <sup>ème</sup> trimestre 2022
			7	Chauffage-ventilation-sanitaire	sa JEANFILS	220.200,30 €	Fin 2 <sup>ème</sup> trimestre 2022
			8	Fermetures et finitions	sprl RENOVA	253.592,22 €	Fin 2 <sup>ème</sup> trimestre 2022



## LA RÉNOVATION DE LOGEMENTS

Durant l'exercice 2021, **16 chantiers** étaient en cours d'exécution pour un investissement total **16 312 048.95 € 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.



**16**  
chantiers de  
rénovation

Au cours de cette même année, **9 chantiers** ont été réceptionnés provisoirement ; le solde des chantiers se clôturera en majeure partie durant l'année 2022.

Programme	Dossier	Adresse	Type de travaux	Entreprise désignée	Montant de la commande HTVA	DATE RP/Projection fin de chantier
AXE 2 - Impulsion logement RW	124 216	222 logements-site Bois du Luc- HA	Menuiseries extérieures	FABRIBOIS	1 335 256.96 €	11-09-22
Programme Réno 20-24	125 459	152 logements – Cité Houpette 3 Houdeng-Goegnies	Electricité et ventilation	SOTRELCO	1 205 870.86 €	16-08-22
Fonds propres	125 360	509 logements dans diverses cités	Installation chauffage central	JORDAN	2 604 608.95 €	3 <sup>ème</sup> trimestre 2023
Fond Propres	124 817	101 Cité Demarez Houdeng-Aimeries	Menuiseries extérieures	CANTINIAUX	1 567 190.93 €	09-08-21
Fonds propres	124 816	31 logements cité Parc de Bellecourt - La Hestre	Electricité	BEG	85 945.74 €	25-06-21
Fonds propres	124 816	31 logements cité Parc de Bellecourt - La Hestre	Toitures	TROIANI	767 573.37 €	25-06-21
Programme Réno 20-24	124 286	120 appartements cité Parc de Bellecourt - La Hestre	Sécurisation	SOTRELCO	1 271 544.57 €	09-12-21
AXE 2 - Impulsion logement RW	124 216	142 logements – quartier « Bois du Luc » - Houdeng-Aimeries	Toitures	TROIANI	2 739 884.95 €	14-01-22
AXE 1 - Impulsion logement RW	124 611	35 logements inoccupés quartier « Bois du Luc » Houdeng-Aimeries	Rénovation lourde	SOTRELCO	2 325 901.89 €	20-04-22
Programme Réno 20-24	124 817	23 logements - Cité Demarez Av. des Eglantiers Houdeng-Aimeries	Toitures	PALUMBO	297 327.60 €	02-07-21
Programme Réno 20-24	124 817	162 logements - Cité Demarez Houdeng-Aimeries	Electricité	SOTRELCO	1 033 587.48 €	02-07-21
Fonds propres		Centre communautaire Cité Mécanique Strépy-Bracquegnies	Menuiseries extérieures	CANTINIAUX	24 833.90 €	28-10-21
Axe 2 complémentaire	123 878	18 logements Cité de l'Argillère Fayt-lez-Manage	Toitures	PALUMBO	165 136.11 €	26-11-21
Axe 2 complémentaire	123 878	18 logements Cité de l'Argillère Fayt-lez-Manage	Rénovation intérieure	RENOVA	128 363.92 €	15-11-21
Fonds propres	125 673	REA 107 - La Louvière	Enveloppe, chauffage et ventilation	SOTRELCO	407 858.16 €	16-03-22
Fonds propres	125 087	Divers sites	Sécurisation	BESSEGA	351 163,56 €	2 <sup>ème</sup> trimestre 2022





## Focus : création de 18 habitations - Cité Hermant - Houpette II Rue des Cornouailles - Houdeng-Goegnies

Ce programme issu de l'ancrage communal 2014-2016 consiste en l'insertion d'un groupe de 18 logements à 2 chambres au sein d'un contexte bâti datant des années 1980 en lieu et place de batteries de garages démolies.

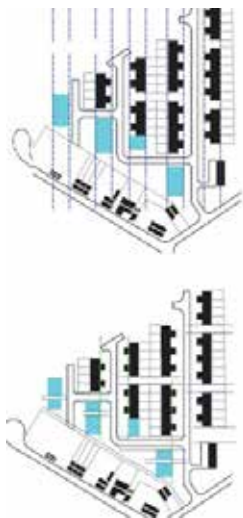
### CONCEPT ARCHITECTURAL

#### Des logements tournés vers la nature

La cité « Hermant » offre à ses habitants un environnement au cœur de la nature. Le projet s'appuie sur ces points forts et les mets en valeur. La densification du quartier est balancée par un aménagement d'espaces extérieurs où les habitants pourront se retrouver ; les espaces collectifs seront propices à la rencontre.

#### Une diversité architecturale à réintroduire

La répétition de la même maison du contexte existant rend le paysage monotone. Pour y remédier, tout en s'inscrivant dans la trame existante, le projet propose des constructions aux façades variées. Afin d'enrichir le tissu urbain, le projet ménage des perméabilités qui offrent des vues transversales entre les blocs d'immeubles. Ceux-ci se présentent sous la forme de volume mono-matière afin de répondre aux qualités du paysage : entre végétation et ciel.





## UN QUARTIER DURABLE

En plus de son ancrage dans le contexte 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

Le respect de l'ensemble de ces considérations doit permettre de concevoir un projet résolument tourné vers l'avenir.

## TRAVAUX PROJETÉS

- Les logements seront très performants énergétiquement, conformément aux arrêtés de financement de l'Ancrage Communal : Ew60 et K35. Le système constructif choisi est simple et traditionnel, à savoir des blocs de terre cuite isolés avec bardage en ardoises identiques à celles de la couverture. Les volumes sont très isolés et compacts,
- Chaque logement possède son entrée individuelle, accessible par un escalier commun extérieur pour les appartements de l'étage, et des espaces communs (stockage des vélos, poussettes, ...) sont mis à disposition des locataires. Aucune cave n'est prévue. Les poubelles, pour une gestion facilitée, seront déposées directement à rue.
- Le chauffage et la production d'eau chaude sanitaire sont assurés par une chaudière murale au gaz alimentant un chauffage central par le sol,
- La ventilation est assurée par un système D (double flux),
- Les eaux de pluie seront récupérées et alimenteront le wc, la machine à laver et un robinet (intérieur pour les appartements et extérieur pour les maisons). Il y aura une citerne de 10.000L par maison.





## Focus chantier : requalification & amélioration sécurité - blocs 200 et 300 Cité du Parc de Bellecourt à La Hestre

### CONTEXTE BÂTI :

Les Blocs 200 et 300 ont été construits en 1982 et totalisent 120 appartements de typologies différentes, situés dans la partie nord de la cité (le reste datant majoritairement du début des années 1970). Ils sont reliés l'un à l'autre, formant un tout massif et imposant implanté au sein d'un ensemble de maisons unifamiliales.

### RETRO-ACTE :

La requalification des Blocs 200 et 300 faisait partie d'une proposition globale dans le cadre de l'appel à projet « Quartier en transition ». Centr'Habitat n'ayant pas été sélectionné dans ce cadre, les besoins du bâtiment en termes d'amélioration du cadre de vie mais aussi en termes de sécurisation restent bien réels. Aucun financement n'étant disponible, Centr'Habitat proposait à notre Comité de Gestion du 11/05/2016 une série de travaux classés par ordre de priorité, selon l'urgence des actions à mener : sécurité/salubrité en premier pour terminer par des travaux d'amélioration du cadre de vie.



En sus du chantier de remplacement des menuiseries extérieures en aluminium (première génération) par d'autres en PVC très performantes lequel a nécessité un investissement de 1.050.000€, un second lot de travaux visant à l'amélioration de la sécurité et du cadre de vie est actuellement en cours de réalisation, et consiste :

- Rénovation des installations électriques dans les logements et parties communes.
- Placement de portes sécurisées avec accès contrôlé (badging).
- Création d'un espace de détente et aire de jeu en partie centrale.
- Amélioration de la sécurité incendie dans les logements et parties communes.
- Amélioration de la ventilation des logements.
- Amélioration des espaces de circulation (coursives).
- Placement d'un dispositif de caméras.
- Placement de nouvel ensemble de boîtes à lettre à l'extérieur.
- Création d'un accès pompier autour des 2 bâtiments.





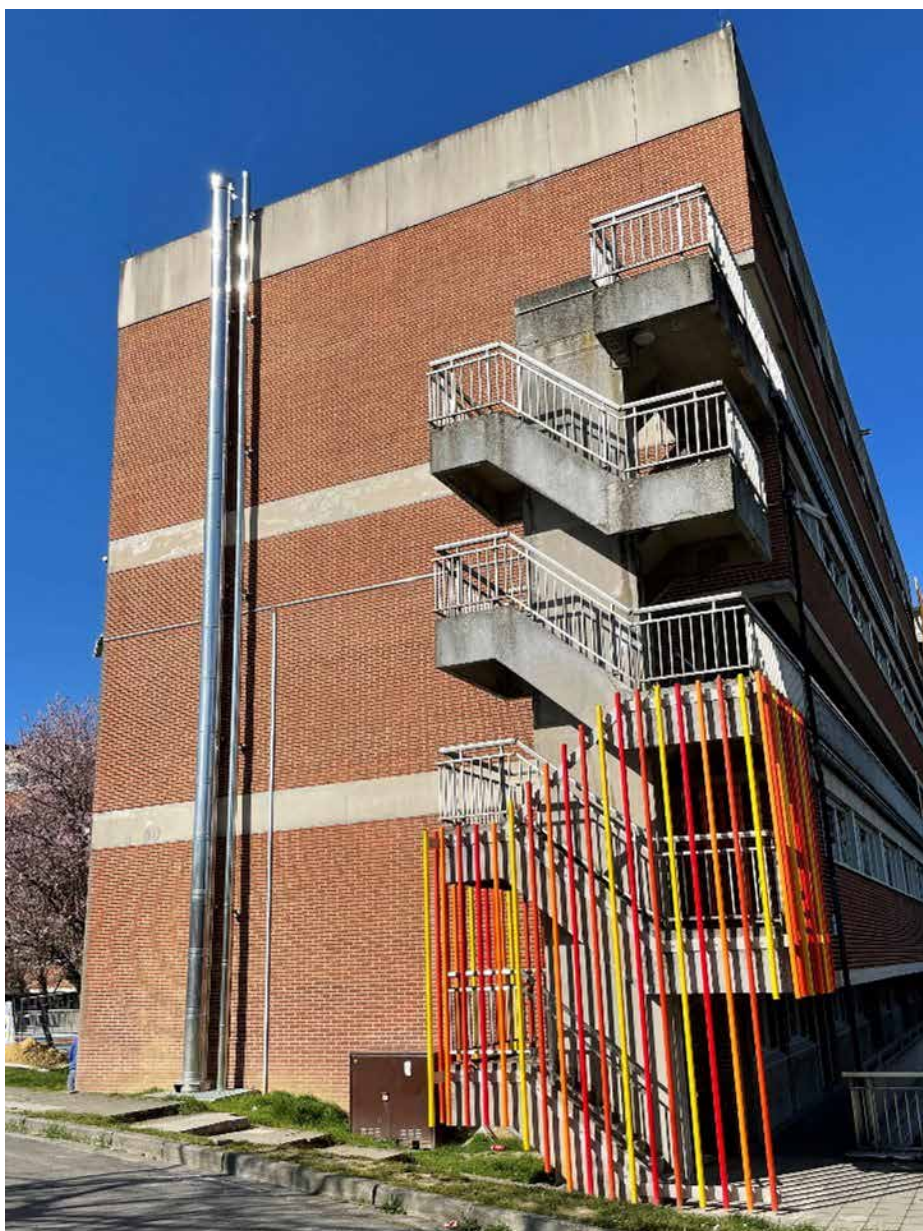


Outre ces derniers travaux, le site de Bellecourt, dont les deux immeubles de 120 appartements, est inscrit dans le plan régional de rénovation 2020-2024.

Les objectifs du plan de rénovation sont triples :

1. Objectifs de sécurité-salubrité (les logements rénovés doivent être aux normes en termes de gaz, électricité, sécurité incendie, ascenseur, amiante et plomb)
2. Objectifs énergétiques : atteinte du label PEB B au minimum, avec atteinte de tous les indicateurs spécifiques définis au travers de la norme PEB (besoins en chaleur, performances des installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire, système de ventilation)
3. Objectifs sociaux : mise en place de mesures d'accompagnement des locataires tout au long du processus immobilier afin que les mesures techniques mises en œuvre soient pleinement efficaces.

**Gageons que tous ces travaux d'amélioration et investissements conséquents amélioreront le cadre de vie et permettront aux occupants de faire des économies énergétiques assez conséquentes.**

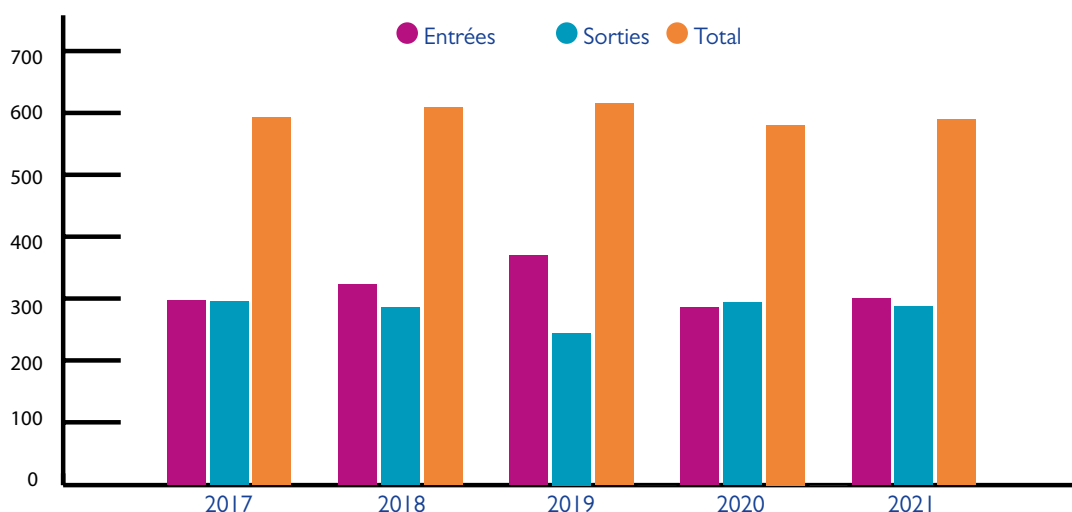




## Bilan 2021 des activités - Etats des lieux et remises en état locative

Au cours de l'année 2021, 622 états des lieux (entrées et sorties) ont été réalisés ; 318 pour les entrées et 304 (dont 26 expulsions) pour les sorties. Cela porte le bilan 2021 à une moyenne de +/- 52 états des lieux par mois soit un **taux de rotation moyen de +/-5.4 %**.

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



## 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.

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)
-





## 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 2021, 156 commandes ont été réalisées pour un montant total de **33 880.64 €** HTVA. Les commandes se rapportent à différents secteurs d'activités répartis comme suit :

Nettoyage logements.	8 205 €
Vitrage	2 201.58 €
Nettoyage jardins	15 402.67 €
Menuiseries	1 707.61 €
Revêtement sol	2 130.33 €
Electricité	530 €
Menuiseries extérieures	250,00€
Ramonage	3 453.45 €
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 pouvoir 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
					<b>3026</b>

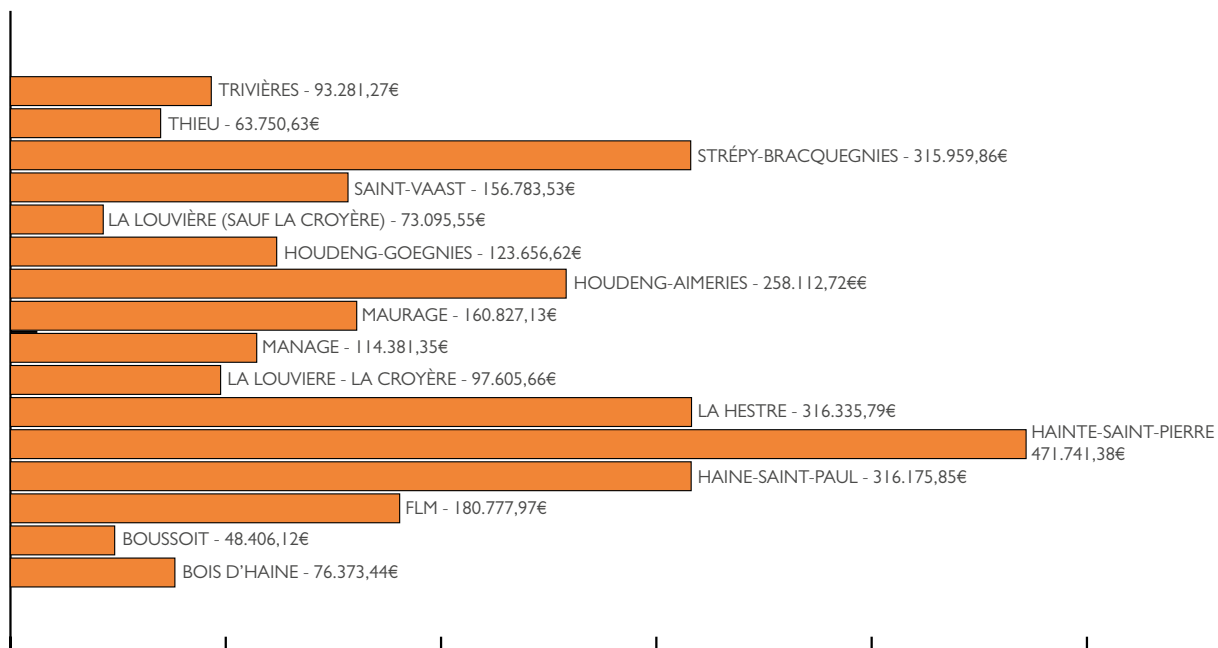


**Lot 2** attribué à la sa SOTRELCO, porte sur un potentiel de 2477 logements répartis sur les communes de La Louvière, Saint-Vaast, Trivières, Houdeng-Goegnies, Houdeng-Aimeries, Strépy-Bracquegnies et Thieu.

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
						<b>2337</b>
LE ROEULX		Equilibre	Moyen	CelAd		Total
Thieu		2	3	0	138	140
						<b>2477</b>

Au cours de l'année 2021, **148** logements ont été rénovés via ce contrat cadre pour un montant total de **2 852 444.51 €** HTVA répartis comme suit :

	Logements			Montants				Montants	
	Rénova	Sotrelco	Total	Rénova		Sotrelco		Total	Coût moyen / logt
Commandes en 2021				Commande	Régularisation	Commande	Régularisation		
Nombre de commande REL	92	56	148	1.585,79 €	197.155,90 €	902.336,24 €	167.483,58 €	2.852.444,51 €	19.273,27 €
Commande pour logt social	68	41	109	906.386,67 €	141.356,65 €	592.394,27 €	111.618,33 €	1.751.755,92 €	16.071,16 €
Commande pour loyer d'équilibre	24	15	39	679.082,12 €	55.799,25 €	309.941,97 €	55.865,25 €	1.100.688,59 €	28.222,78 €
Commande en 2020	70	61	131	1.430.245,02 €		1.183.956,52 €		2.614.201,54 €	19.955,74 €



Le coût moyen d'une rénovation par logement est de +/- 19 200€ en 2021 contre 17 300€ pour l'exercice 2020. Nous pouvons considérer que les chiffres sont sensiblement les mêmes d'un point de vue travaux ; la majoration étant justifiée par l'application de la révision annuelle de l'ordre de 15%.



## Le Service « marchés publics » **6**



### Les marchés publics

*Au-delà du respect de l'application de la réglementation du secteur, la cellule des marchés veille constamment à performer et à être au faite dans pléthore de matières et domaines afin d'offrir à ses clients externes et internes des travaux, des fournitures et de services de qualité répondant à leurs besoins et ce, au meilleur prix.*

En 2021, ce n'est pas moins de 46 marchés qui ont été attribués et ce, sans compter les marchés de faible montant pour des dépenses ponctuelles 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 2021

Description	Lieu	Nombre de logements	Montant de l'attribution TVAC	Attributaire
Accord-cadre pour la fourniture de quincailleries, visseries et accessoires divers	Magasin	-	€ 80.202,14	Georges-Lux
Accord-cadre pour la fourniture de meubles de cuisines et accessoires	Magasin	-	€ 219.741,52	Cuisines SOLENN
Accord-cadre pour la fourniture de produits d'entretien	Magasin	-	€ 5.059,71	Global Net
Mission gobale d'auteur de projet pour la rénovation énergétique d'un ensemble de 62 maisons unifamiliales	Cité Roland, Thieu	62 logts	€ 153.065,00	AM SOON Architecture SRL & HOMECO Architecture SRL
Mission gobale d'auteur de projet pour la rénovation énergétique d'un ensemble de 72 maisons unifamiliales	Cité Leburton (Cité Blanche), Maurage	72 logts	€ 235.659,60	AM Plan 7 Architecture et bureau d'études Plan 6 SRL
Mission gobale d'auteur de projet pour la rénovation de 138 logements	Cité Houquette III, Hougeng-Goegnies	138 logts	€ 396.880,00	Lambdarchitectes
Mission gobale d'auteur de projet pour la rénovation énergétique d'un ensemble de 187 logements	Cité Parc de Bellecourt, La Hestre	187 logts	€ 492.470,00	Bureau d'Architecture THEMA
Mission gobale d'auteur de projet pour la rénovation énergétique d'un ensemble de 127 logements	Cité Petit, Haine-St-Pierre	127 logts	€ 343.640,00	ADEM sprl
Mission gobale d'auteur de projet pour la rénovation énergétique de 86 logements	Cité du Bocage, La Louvière	86 logts	€ 200.206,60	AM Plan 7 Architecture et bureau d'études Plan 6 SRL
Mission gobale d'auteur de projet pour la rénovation énergétique de 58 logements	Cité Beau Site, La Louvière	58 logts	€ 135.096,50	Lambdarchitectes
Mission gobale d'auteur de projet pour la rénovation et l'optimisation énergétique de 27 appartements	Clos de la Ferme d'Aulne, La Louvière.	27 logts	€ 97.066,20	SM A-Traits Architecture - Pirnay - Polytech
Étude de stabilité relative au bâtiment	rue Delsamme 40, Strépy-Bracquegnies	1 logt	€ 1.089,00	Plan 7 SPRL
Désignation d'un centre d'appels pour la gestion des appels entrant en dehors des heures d'ouverture	-	-	€ 79.748,68	CAPTEL SA
Marché de services en techniques spéciales pour la résolution de problèmes d'adductions/évacuations des eaux	Résidence Mécanique, Strépy-Bracquegnies	60 logts	€ 26.015,00	Copromax Engineering SPRL
Marché de service pour le renouvellement de la licence d'exploitation du système de pointage et de la pointeuse	SCRL Centr'Habitat	-	€ 17.235,24	BODET SA
Accord-cadre pour le remplacement des pneus des véhicules de Centr'Habitat	-	-	€ 3.050,39	Car Control
Accord-cadre pour la réalisation de déménagements	Tout le patrimoine	-	€ 219.058,40	Déménagements ZABE SPRL



Accord-cadre pour les expulsions et vidanges de logements	Tout le patrimoine	-	€ 129.852,36	Entreprise de Nettoyage Moons SA
Accord-cadre pour la désignation d'un prestataire en protection incendie	Tout le patrimoine	-	€ 87.841,62	Sicli sa
Accord-cadre relatif au dépannage et à la maintenance de systèmes de ventilation de type Compact P Nilan	Cité Leburton (Ecoquartier), Maurage	72 logts	€ 167.966,25	NELTANE SCRL
Accord-cadre pour l'entretien, la maintenance et le dépannage des installations de chauffage et équipements collectifs	Tout le patrimoine	-	€ 353.637,20	Groupe Jordan
Accord-cadre pour l'entretien et la réparation des véhicules de la société	-	-	€ 36.578,30	Rev'Cars
Accord-cadre pour la mission de coordinateur sécurité-santé	Tout le patrimoine	-	€ 24.200,00	IN-PLANO SPRL
Accord-cadre pour le monitoring, le contrôle, la maintenance, le dépannage et le remplacement des centraux incendie	Tout le patrimoine	-	€ 641.839,36	Relaitron sa
Rénovation des menuiseries extérieures de 225 unités	Cité de Bois du Luc, à Houdeng-Aimeries	224 logts	€ 1.417.116,36	SM FABRIBOIS SA - Entra ASBL
Rénovation de l'enveloppe et l'adaptation des systèmes de chauffage et de ventilation	Rue Edouard Anseele, 107, La Louvière	-	€ 371.766,05	SOTRELCO SA
Conception-réalisation relatif à l'installation de chauffage central dans 509 logements du patrimoine	Tout le patrimoine	509 logts	€ 2.770.285,53	ETABLISSEMENTS JORDAN SA
Remise en état des accès garage de deux ruelles	Ruelles Devos & Gobert, Houdeng-Goegnies	-	€ 33.838,80	MIMO C.G. ET FILS SPRL
Aménagement de 5 terrasses	Cité Petit & Beau Site, La Louvière	5 logts	€ 27.371,11	MIMO C.G. ET FILS SPRL
Assainissement et sécurisation d'une arrière-zone d'habitations	Rue de France, Maurage	-	€ 14.557,51	Les Aménagements Extérieurs
Construction neuve de 11 logements et aménagement des abords - Lot 2 : Menuiseries extérieures	Rue Camille Lemonnier, La Louvière	11 logts	€ 144.623,10	Pierret Project sa
Construction neuve de 11 logements et aménagement des abords - Lot 6 : Ascenseurs	Rue Camille Lemonnier, La Louvière	11 logts	€ 27.295,00	SCHINDLER SA
Relance du chantier de construction de 18 logements - Fermetures et finitions	Rue des Cornouailles, Houdeng-Goegnies	18 logts	€ 268.807,75	RENOVA V.F. Sprl
Conception - réalisation relatif à la rénovation et la mise en conformité des installations électriques et de ventilations de 152 logements	Cité Hermant Houpette III, Houdeng-Goegnies	152 logts	€ 1.285.339,00	SOTRELCO SA
Démolition d'une batterie de 4 garages	Cité Reine Astrid, Strepv-Bracquognies	-	€ 10.890,00	Huriaux Laurent
Construction neuve de 15 unités unifamiliales	Rues de Conza et de Naples, Haïne-St-Pierre	15 logts	€ 2.512.416,74	Lixon sa
Construction de 11 logements et aménagement des abords - Lot 1 : Gros-oeuvre, toitures et façades	Rue Camille Lemonnier, La Louvière	11 logts	€ 943.806,32	ENTREPRISES M.I.G.N.O.N.E. SA



Remplacement de 224 portes d'entrées	Cité de Bois du Luc, à Houdeng-Aimeries	224 logts	€ 760.498,43	SM FABRIBOIS SA - Entra ASBL
Accord-cadre relatif à des réparations ponctuelles de toitures et à leur contrôle visuel	Tout le patrimoine	-	€ 104.752,65	A2Toit
Accord-cadre pour l'étanchéité des murs enterrés	Rue des Justes, La Louvière	-	€ 23.893,01	RENOVA V.F. Sprl
Accord-cadre pour du détapissage, de l'enduisage, de la peinture et du plafonnage	Tout le patrimoine	-	€ 18.533,04	RENOVA V.F. Sprl
Accord-cadre pour le remplacement ponctuel de vitrages	Tout le patrimoine	-	€ 92.374,76	Vitrierie Philippe sa
Accord-cadre pour le remplacement, l'entretien et le dépannage d'entrées communes sécurisées	Tout le patrimoine	-	€ 462.164,54	TELECOM Security
Accord-cadre pour l'imperméabilisation des façades.	Tout le patrimoine	-	€ 143.569,80	RENOVA V.F. Sprl
Accord-cadre pour la fourniture et le placement de panneaux de préservation	Tout le patrimoine	-	€ 131.853,40	EPV SPRL
Accord-cadre pour des prestations de mise en peintures intérieures	Tout le patrimoine	-	€ 147.251,23	MJ Peinture



Cité Reine Elisabeth à Saint-Vaast

# COMPTES





# Les comptes annuels



Forme juridique<sup>1</sup> : **Société coopérative à responsabilité limitée**

Adresse: **RUE EDOUARD ANSEELE**

N°: **48**

Code postal: **7100**

Commune: **La Louvière**

Pays: **Belgique**

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

Adresse Internet<sup>2</sup> :

Adresse e-mail<sup>2</sup> :

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 concerne<sup>3</sup> :

les COMPTES ANNUELS en **EUROS (2 décimales)**<sup>4</sup> approuvés par l'assemblée générale du **17-06-22**

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du **01-01-21** au **31-12-21**

l'exercice précédent des comptes annuels du **01-01-20** au **31-12-20**

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

Nombre total de pages déposées: **42**

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans

objet: 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.5, 6.4.1, 6.4.3, 6.5.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 7, 8, 9, 11, 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

**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

**POZZONI Bruno**

Chaussée de Mons 3, 7170 Manage, Belgique

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

**ABANDONNE Pascal**

Domaine de Pimont 59, 5650 Walcourt, Belgique

Numéro de membre: 00000

Mandat: Commissaire du Gouvernement, début: 18/09/2017, fin: 31/12/2021

**ANCI AUX Laurence**

Rue Arthur Warocqué 86, 7100 La Louvière, Belgique

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

**AYCIK Ali**

Rue Tierne Bourgeois 23, 7100 La Louvière, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 21/06/2019, 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

**BROWET Alain**

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

Mandat: Administrateur représentant des locataires, début: 28/03/2019, fin: 20/06/2025

**CASTILLO Nancy**

Rue de Baume 237, 7100 La Louvière, Belgique

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

**CROCI Caroline**

Rue de l'Indépendance 44, 7110 Strépy-Bracquagnies, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 25/10/2018, fin: 25/03/2021





N° 0401.763.211

C-app 2.1

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

**DENTAMARO Pino-Philippe**

Rue de l'Etoile 6, 7140 Morlanwelz, Belgique

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

**DI PINTO Angelo**

Rue de Bray 85, 7110 Maurage, Belgique

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

**DONFUT Bernard**

Rue du Marais 123, 7110 Houdeng-Aimeries, Belgique

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

**DUPONT Christophe**

Rue de l'Yser 8, 7100 La Louvière, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 21/06/2019, fin: 26/01/2021

**GORET Thibaut**

Rue des Canadiens 10, 7022 Hyon, Belgique

Numéro de membre: 0000

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

**HERMANT Antoine**

Rue de la Fraternité 24, 7100 La Louvière, Belgique

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

**HOUDY Véronique**

Rue A.Trigaux 124, 7170 Manage, Belgique

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

**LEHEUT Emerence**

Rue du Caudia 172, 7170 Manage, Belgique

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

**LEROY Pascal**

Rue de Braine 44, 7110 Houdeng-Aimeries, Belgique

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

**PETIT Laurent**

Rue Emile Nève 15, 7100 La Louvière, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 26/01/2021, fin: 22/06/2021

**POULAIN Alberte**

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

Mandat: Administrateur représentante des locataires, début: 28/03/2019, fin: 20/06/2025



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

**PRIVITERA Manu**

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

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

**ROMEO Francesco**

Rue des Bois 173, 7100 La Louvière, Belgique

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

**SPANO Maria**

Rue Tierne Bourgeois 7, 7100 La Louvière, Belgique

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

**VANBERSY Thibaut**

Rue de Courcelles 10, 7180 Seneffe, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 25/06/2020, fin: 20/06/2025

**WASTIAU Jérôme**

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

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

**RSM - Interaudit SRL 0436.391.122**

Rue Antoine de Saint Exupéry 14, 6041 Gosselies, Belgique

Numéro de membre: B00091

Mandat: Commissaire, début: 21/06/2019, fin: 17/06/2022

Représenté par:

1. LEJUSTE Thierry

Rue Antoine de Saint Exupéry 14 6041 Gosselies Belgique

Réviseur d'entreprise, Numéro de membre : A01286



## 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)
<p><b>BMA SRL 0461.440.381</b>                      Boulevard Lambermont 430 , boîte 3, 1030 Schaerbeek, Belgique</p> <p>Représenté par:</p> <p>1. SPEGELAERE Helene                      Boulevard Lambermont 430 , boîte 3, 1030 Schaerbeek, Belgique</p>	<p>B00315</p> <p>A02313</p>	<p>B</p>

\* Biffer la mention inutile.

\*\* Mention facultative.



N° 0401.763.211

C-app 3.1

**COMPTES ANNUELS**

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>	6.1	20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<u>240.797.637,81</u>	<u>235.368.902,98</u>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.2	21		
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.3	22/27	240.789.658,87	235.366.424,04
Terrains et constructions		22	227.839.508,70	229.339.352,36
Installations, machines et outillage		23	10.464,96	8.349,06
Mobilier et matériel roulant		24	160.998,83	224.706,32
Location-financement et droits similaires		25	540.000,00	540.000,00
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	12.238.686,38	5.254.016,30
<b>Immobilisations financières</b>	6.4 / 6.5.1	28	7.978,94	2.478,94
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	2.478,94
Participations		282	7.978,94	2.478,94
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
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	118.320.864,44	81.403.919,37
<b>Créances à plus d'un an</b>		29	81.286.438,91	50.802.777,97
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	81.286.438,91	50.802.777,97
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3	161.114,32	148.443,06
Stocks		30/36	161.114,32	148.443,06
Approvisionnements		30/31	105.706,53	106.662,07
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	55.407,79	41.780,99
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	11.595.696,41	13.133.102,08
Créances commerciales		40	757.240,85	766.613,14
Autres créances		41	10.838.455,56	12.366.488,94
<b>Placements de trésorerie</b>	6.5.1 / 6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	23.720.645,99	15.574.977,03
<b>Comptes de régularisation</b>	6.6	490/1	1.556.968,81	1.744.619,23
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	359.118.502,25	316.772.822,35





<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	6.7.1	10/15	<u>176.816.172,10</u>	<u>132.145.896,75</u>
<b>Apport</b>		10/11	2.047.457,36	2.047.531,73
Disponible		110	1.979.999,95	1.979.999,95
Indisponible		111	67.457,41	67.531,78
<b>Plus-values de réévaluation</b>		12	860.131,83	1.157.224,58
<b>Réserves</b>		13	24.711.665,41	24.277.416,80
Réserves indisponibles		130/1	5.040.319,97	4.795.137,91
Réserves statutairement indisponibles		1311	15.618,53	15.618,53
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319	5.024.701,44	4.779.519,38
Réserves immunisées		132	19.671.345,44	19.482.278,89
Réserves disponibles		133		
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>	(+)/(-)	14	2.859.709,93	1.713.608,12
<b>Subsides en capital</b>		15	146.337.207,57	102.950.115,52
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b>	4	19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>		16	<u>16.727.322,35</u>	<u>14.288.962,45</u>
<b>Provisions pour risques et charges</b>		160/5	8.065.292,79	7.992.952,37
Pensions et obligations similaires		160		26.648,04
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	7.865.292,79	7.345.586,36
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	200.000,00	620.717,97
<b>Impôts différés</b>		168	8.662.029,56	6.296.010,08

<sup>4</sup> Montant venant en déduction des autres composantes des capitaux propres.



N° 0401.763.211

C-app 3.2

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>DETTES</b>		17/49	165.575.007,80	170.337.963,15
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.9	17	148.394.244,30	153.543.208,43
Dettes financières		170/4	148.376.103,60	153.525.551,54
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	2.480.200,04	2.639.192,76
Autres emprunts		174	145.355.903,56	150.346.358,78
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	18.140,70	17.656,89
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.9	42/48	16.772.637,54	16.695.141,29
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	10.595.814,28	10.220.614,55
Dettes financières		43	263.941,17	263.464,86
Etablissements de crédit		430/8	263.941,17	263.464,86
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	3.279.306,74	3.812.726,40
Fournisseurs		440/4	3.279.306,74	3.812.726,40
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	1.255.890,37	1.279.966,31
Impôts		450/3	195.295,26	214.796,99
Rémunérations et charges sociales		454/9	1.060.595,11	1.065.169,32
Autres dettes		47/48	1.377.684,98	1.118.369,17
<b>Comptes de régularisation</b>	6.9	492/3	408.125,96	99.613,43
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	359.118.502,25	316.772.822,35

## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Ventes et prestations</b>		70/76A	25.879.100,12	24.682.480,31
Chiffre d'affaires	6.10	70	24.141.403,67	23.381.860,43
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71	13.626,80	-105.296,22
Production immobilisée		72	73.528,99	117.741,05
Autres produits d'exploitation	6.10	74	1.017.733,60	957.621,34
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	632.807,06	330.553,71
<b>Coût des ventes et des prestations</b>		60/66A	24.556.391,36	22.385.269,46
Approvisionnements et marchandises		60	332.941,22	309.103,10
Achats		600/8	331.985,68	309.389,18
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	955,54	-286,08
Services et biens divers		61	7.513.487,58	6.127.437,31
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62	6.381.415,00	6.184.377,85
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	7.354.847,78	7.100.547,48
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	6.10	631/4	32.942,79	-31.281,98
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	6.10	635/8	72.340,42	-159.099,54
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	2.421.584,74	2.416.581,12
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	446.831,83	437.604,12
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation</b> (+)/(-)		9901	1.322.708,76	2.297.210,85



N° 0401.763.211

C-app 4

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Produits financiers</b>		75/76B	4.330.743,79	4.394.753,87
Produits financiers récurrents		75	4.155.547,95	4.285.929,80
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	30.000,49	26.574,74
Autres produits financiers	6.11	752/9	4.125.547,46	4.259.355,06
Produits financiers non récurrents	6.12	76B	175.195,84	108.824,07
<b>Charges financières</b>		65/66B	4.415.852,60	4.237.857,98
Charges financières récurrentes	6.11	65	4.358.841,24	4.103.350,53
Charges des dettes		650	4.354.633,64	4.651.406,90
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	651		-550.873,41
Autres charges financières		652/9	4.207,60	2.817,04
Charges financières non récurrentes	6.12	66B	57.011,36	134.507,45
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	(+)/(-)	9903	1.237.599,95	2.454.106,74
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780	130.529,64	127.714,48
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680	26.636,03	15.842,73
<b>Impôts sur le résultat</b>	(+)/(-)	6.13 67/77	6.325,20	19.563,60
Impôts		670/3	12.000,00	19.563,60
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77	5.674,80	
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice</b>	(+)/(-)	9904	1.335.168,36	2.546.414,89
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789	301.501,90	295.702,24
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689	490.568,45	291.783,05
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter</b>	(+)/(-)	9905	1.146.101,81	2.550.334,08



N° 0401.763.211

C-app 5

## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	(+)/(-)	9906	2.859.709,93	1.713.608,12
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(9905)	1.146.101,81	2.550.334,08
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	1.713.608,12	-836.725,96
<b>Prélèvement sur les capitaux propres</b>		791/2		
sur l'apport		791		
sur les réserves		792		
<b>Affectation aux capitaux propres</b>		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	(+)/(-)	(14)	2.859.709,93	1.713.608,12
<b>Intervention des associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		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	121.294,22
8022	85.985,63	
8032		
8042		
8052	207.279,85	
8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	121.294,22
8072	85.985,63	
8082		
8092		
8102		
8112		
8122	207.279,85	
211		





## ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8191P	xxxxxxxxxxxxxxx	334.402.704,50
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	1.808.915,82	
Cessions et désaffectations	8171	2.063.963,09	
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8181	4.453.998,52	
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8191	338.601.655,75	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8251P	xxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8241		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8251		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8321P	xxxxxxxxxxxxxxx	105.063.352,14
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8271	7.596.788,93	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301	1.897.994,02	
Transférés d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8311		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8321	110.762.147,05	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(22)	<u>227.839.508,70</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	101.861,10

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8162 6.348,96

Cessions et désaffectations

8172 50.485,09

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

8182

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

8192 57.724,97

**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	93.512,04
-------	-----------------	-----------

**Mutations de l'exercice**

Actés

8272 4.233,06

Repris

8282

Acquis de tiers

8292

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8302 50.485,09

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

8312

**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**

8322 47.260,01

**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

(23) 10.464,96



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	1.036.174,01
8163	30.460,59	
8173	42.664,80	
8183		
8193	1.023.969,80	
8253P	xxxxxxxxxxxxxxx	
8213		
8223		
8233		
8243		
8253		
8323P	xxxxxxxxxxxxxxx	811.467,69
8273	94.168,08	
8283		
8293		
8303	42.664,80	
8313		
8323	862.970,97	
(24)	160.998,83	



N° 0401.763.211

C-app 6.3.4

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8194P	xxxxxxxxxxxxxxxx	540.000,00
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8164		
Cessions et désaffectations	8174		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8184		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8194	540.000,00	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8254P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8214		
Acquises de tiers	8224		
Annulées	8234		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8244		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8254		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8324P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
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		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8324		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(25)	<u>540.000,00</u>	
<b>Dont</b>			
<b>Terrains et constructions</b>	250	540.000,00	
<b>Installations, machines et outillage</b>	251		
<b>Mobilier et matériel roulant</b>	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	5.254.016,30

**Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8166 11.680.220,64

Cessions et désaffectations

8176 241.552,04

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

8186 -4.453.998,52

**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**

8196 12.238.686,38

**Plus-values au terme de l'exercice**

8256P xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**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 xxxxxxxxxxxxxxxxxxx

**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) 12.238.686,38



N° 0401.763.211

C-app 6.4.2

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION – PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8392P	xxxxxxxxxxxxxxxx	2.478,94
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions	8362	22.000,00	
Cessions et retraits	8372		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8382		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8392	24.478,94	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8452P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8412		
Acquises de tiers	8422		
Annulées	8432		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8442		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8452		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8522P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8472		
Reprises	8482		
Acquises de tiers	8492		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8502		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8512		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8522		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8552P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice (+)/(-)</b>	8542	16.500,00	
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8552	16.500,00	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(282)	7.978,94	
<b>ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - CRÉANCES</b>			
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	283P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Additions	8582		
Remboursements	8592		
Réductions de valeur actées	8602		
Réductions de valeur reprises	8612		
Différences de change (+)/(-)	8622		
Autres (+)/(-)	8632		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	(283)		
<b>RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE</b>	8652		





N° 0401.763.211

C-app 6.6

## PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

### PLACEMENTS DE TRÉSORERIE – AUTRES PLACEMENTS

#### 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

Assurances

Taxes de circulation

Rééchelonnement dettes

Majoration prêt

Produits acquis

Autres charges à reporter

Exercice
319.060,20
1.174,04
411.819,88
803.579,76
16.993,49
4.341,44



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	XXXXXXXXXXXXXX	1.979.999,95
(110)	1.979.999,95	
111P	XXXXXXXXXXXXXX	67.531,78
(111)	67.457,41	
8790	135.051,00	
87901	67.593,59	
8791		
87911		

#### Capitaux propres apportés par les actionnaires

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

Codes	Montants	Nombre d'actions
8702	XXXXXXXXXXXXXX	10.900
8703	XXXXXXXXXXXXXX	

Modifications au cours de l'exercice

Actions nominatives  
 Actions dématérialisées

#### Actions propres

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

#### Engagement d'émission d'actions

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

Codes	Exercice
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

#### Parts

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

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	



N° 0401.763.211

C-app 6.7.1

Exercice

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



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
200.000,00



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

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

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

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

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

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

#### Dettes ayant plus de 5 ans à courir

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

#### Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

Codes	Exercice
8801	10.595.814,28
8811	
8821	
8831	
8841	209.823,51
8851	10.385.990,77
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
(42)	10.595.814,28
8802	50.474.803,83
8812	
8822	
8832	
8842	676.505,27
8852	49.798.298,56
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	
8912	50.474.803,83
8803	97.901.299,77
8813	
8823	
8833	540.000,00
8843	1.803.694,77
8853	95.557.605,00
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	18.140,70
8913	97.919.440,47



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	51.244.991,06
8931	
8941	
8951	
8961	
8971	51.244.991,06
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	51.244.991,06
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	183.295,26
450	12.000,00
9076	
9077	1.060.595,11





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 - Autres  
Produits à reporter

Exercice
37.860,55
370.265,41



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	637.765,50	602.682,15
9086	87	86
9087	82,8	83,2
9088	120.478	119.156
620	4.920.081,08	4.810.735,15
621	959.072,82	931.509,31
622	369.644,75	345.681,08
623	132.616,35	96.452,31
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	-46.860,71
9110		
9111		
9112	35.363,53	60.355,58
9113	2.420,74	91.637,56
9115	2.708.658,51	2.677.735,52
9116	2.636.318,09	2.836.835,06
640	1.955.899,47	1.937.118,66
641/8	465.685,27	479.462,46
9096		
9097		
9098		
617		



N° 0401.763.211

C-app 6.11

## RÉSULTATS FINANCIERS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS</b>			
<b>Autres produits financiers</b>			
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats			
Subsides en capital	9125	2.082.527,74	2.036.530,63
Subsides en intérêts	9126	2.042.989,82	2.222.435,11
Ventilation des autres produits financiers			
Différences de change réalisées	754		
Autres			
Autres - Commissions			389,32
<b>CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES</b>			
<b>Amortissement des frais d'émission d'emprunts</b>			
	6501		
<b>Intérêts portés à l'actif</b>			
	6502		
<b>Réductions de valeur sur actifs circulants</b>			
Actées	6510		
Reprises	6511		550.873,41
<b>Autres charges financières</b>			
Montant de l'escompte à charge de la société sur la négociation de créances	653		
<b>Provisions à caractère financier</b>			
Dotations	6560		
Utilisations et reprises	6561		
<b>Ventilation des autres charges financières</b>			
Différences de change réalisées	654		
Ecart de conversion de devises	655		
Autres			
Frais bancaires		4.207,60	2.817,04



N° 0401.763.211

C-app 6.12

## PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PRODUITS NON RÉCURRENTS</b>	76	808.002,90	439.377,78
<b>Produits d'exploitation non récurrents</b>	(76A)	632.807,06	330.553,71
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	518.531,25	330.553,71
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	95.200,86	
<b>Produits financiers non récurrents</b>	(76B)	175.195,84	108.824,07
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	108.824,07
<b>CHARGES NON RÉCURRENTES</b>	66	503.843,19	572.111,57
<b>Charges d'exploitation non récurrentes</b>	(66A)	446.831,83	437.604,12
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660	426.327,92	437.604,12
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	20.503,91	
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6690		
<b>Charges financières non récurrentes</b>	(66B)	57.011,36	134.507,45
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	134.507,45
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
- Mouvements provisions
- Excédents d'amortissements

Codes	Exercice
9134	12.000,00
9135	12.000,00
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	
	134.195,90
	245.182,06
	1.988.952,08
	114.210,18

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

Exercice

#### Sources de latences fiscales

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

Codes	Exercice
9141	
9142	
9144	

### TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

#### Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

- A la société (déductibles)
- Par la société

#### Montants retenus à charge de tiers, au titre de

- Précompte professionnel
- Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145		
9146	1.126.413,61	769.764,63
9147	1.287.240,58	1.254.136,00
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**

Codes	Exercice
9213	
9214	
9215	
9216	

**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)

**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

Engagements parties non subsidiées PIVERT

Exercice
34.180,98
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
835.935,00
2.961.331,40

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

**PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME**

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

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

Exercice

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

Exercice

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

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

Exercice

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

Droit d'emphytéose 30 ans Ruelle Pourbaix

Exercice
540.000,00



N° 0401.763.211

C-app 6.15

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

### ENTREPRISES LIÉES

#### Immobilisations financières

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

#### Créances

A plus d'un an

A un an au plus

#### Placements de trésorerie

Actions

Créances

#### Dettes

A plus d'un an

A un an au plus

#### Garanties personnelles et réelles

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

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

#### Autres engagements financiers significatifs

#### Résultats financiers

Produits des immobilisations financières

Produits des actifs circulants

Autres produits financiers

Charges des dettes

Autres charges financières

#### Cessions d'actifs immobilisés

Plus-values réalisées

Moins-values réalisées

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



N° 0401.763.211

C-app 6.15

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

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>			
<b>Immobilisations financières</b>	9253		
Participations	9263		
Créances subordonnées	9273		
Autres créances	9283		
<b>Créances</b>	9293		
A plus d'un an	9303		
A un an au plus	9313		
<b>Dettes</b>	9353		
A plus d'un an	9363		
A un an au plus	9373		
<b>Garanties personnelles et réelles</b>			
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		
<b>Autres engagements financiers significatifs</b>	9403		
<b>AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION</b>			
<b>Immobilisations financières</b>	9252	7.978,94	2.478,94
Participations	9262	7.978,94	2.478,94
Créances subordonnées	9272		
Autres créances	9282		
<b>Créances</b>	9292		
A plus d'un an	9302		
A un an au plus	9312		
<b>Dettes</b>	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	94.607,16
9504	

**LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)****Emoluments du (des) commissaire(s)****Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)**

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

**Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)**

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	6.800,00
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
--------	-------------------	----------------------





N° 0401.763.211

C-app 6.19

## RÈGLES D'ÉVALUATION

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

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
<b>Nombre moyen de travailleurs</b>				
Temps plein	1001	71,9	42,8	29,1
Temps partiel	1002	13,7	4,1	9,6
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	82,8	46,0	36,8
<b>Nombre d'heures effectivement prestées</b>				
Temps plein	1011	104.340	61.969	42.371
Temps partiel	1012	16.138	4.875	11.263
Total	1013	120.478	66.844	53.634
<b>Frais de personnel</b>				
Temps plein	1021	5.526.641,84	3.282.357,12	2.244.284,72
Temps partiel	1022	854.773,16	258.211,12	596.562,04
Total	1023	6.381.415,00	3.540.568,24	2.840.846,76
<b>Montant des avantages accordés en sus du salaire</b>	1033	161.600,00	88.946,00	72.654,00

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	83,2	47,1	36,1
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	119.156	67.073	52.083
Frais de personnel	1023	6.184.377,85	3.481.155,81	2.703.222,04
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	119.315,00	66.391,00	52.924,00



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
<b>A la date de clôture de l'exercice</b>				
<b>Nombre de travailleurs</b>	105	68	19	83,0
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée	110	65	18	79,8
Contrat à durée déterminée	111	3	1	3,2
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
<b>Par sexe et niveau d'études</b>				
Hommes	120	40	8	45,9
de niveau primaire	1200	1		1,0
de niveau secondaire	1201	38	6	42,8
de niveau supérieur non universitaire	1202		2	1,1
de niveau universitaire	1203	1		1,0
Femmes	121	28	11	37,1
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211	22	10	30,2
de niveau supérieur non universitaire	1212	4		4,0
de niveau universitaire	1213	2	1	2,9
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction	130	2		2,0
Employés	134	47	14	58,0
Ouvriers	132	19	5	23,0
Autres	133			

**PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ**

<b>Au cours de l'exercice</b>	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	19	1	19,2
210	4		4,0
211	15	1	15,2
212			
213			

**SORTIES**

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

**Par type de contrat de travail**

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

**Par motif de fin de contrat**

Pension

Chômage avec complément d'entreprise

Licenciement

Autre motif

Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à 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	19,5
310	4	1	4,5
311	13		13,0
312			
313	2		2,0
340	3	1	3,5
341			
342			
343	16		16,0
350			



N° 0401.763.211

C-app 10

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

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur</b>				
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	
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5821	5	5831	8
Nombre d'heures de formation suivies	5822	33	5832	89
Coût net pour la société	5823	1.751,00	5833	4.009,00
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour la société	5843		5853	



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 240.789.659€ et sont essentiellement composés par le patrimoine immobilier de Centr'Habitat, soit 227.839.509€.

Les immobilisations incorporelles et corporelles se détaillent comme suit :

Logiciels d'application	0
Terrains et constructions	227.838.509
Installations, machines et outillage	10.465
Mobilier et matériel roulant	10.465
Location - Financement - Droits similaires	540.000
Immobilisations en cours	12.238.686
	240.789.659

Les immobilisations en cours s'élèvent au 31.12.2021 à 12.238.686 € contre 5.254.016 € au 31.12.2020.

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

- Les travaux en cours sur le site de Bois-du-Luc (toitures + logements inoccupés) pour un total de 4.942.557 € ;
- La construction des 18 logements rue des Cornouailles pour 2.248.103 €.

Les investissements finalisés en 2021, dont les prix de revient ont été activés, sont les suivants :

- 1.704.679 € pour le remplacement des menuiseries extérieures de 101 logements à la cité Demarez à Houdeng-Aimeries ;
- 1.109.741 € pour la rénovation électrique de 158 logements à la cité Demarez à Houdeng-Aimeries ;
- 320.860 € pour le remplacement des toitures de 23 logements à la cité Demarez à Houdeng-Aimeries ;
- 352.165 € pour le remplacement des toitures et la rénovation intérieure de 18 logements à la cité de l'Argillère à Fayt-lez-Manage ;
- 918.334 € pour le remplacement des toitures et la rénovation électrique de 31 logements à la cité Parc de Bellecourt à la Hestre.





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

Notons également que certains transferts ont été comptabilisés des immobilisations en cours vers le compte 611010 pour un montant total de 147.112 € et s'expliquent par :

- Des abandons de chantiers (15.980 €)
- Des soldes de fin de chantiers pour lesquels la réception définitive a été réalisée depuis un certain temps et ne sont dès lors plus justifiés (131.132 €).

Les principaux chantiers concernés sont la sécurisation des abords à la rue Achille Delattre à Saint-Vaast et la rénovation des sous-station d'adduction à la cité Jardin 14 (résidence Dascotte) à Saint-Vaast.

Ces montants résultent d'une analyse s'inscrivant dans le cadre de la migration vers le nouveau logiciel comptable.

### 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 :

	31-12-21	31-12-20
Subsides PEI	34.229.520	38.427.066
Subsides PIVERT	9.987.134	10.936.916
Subsides CRAC	689.931	738.343
Subsides SAR	663.570	700.453
Subside plan réno.	35.716.284	0
	<b>81.286.439</b>	<b>50.802.778</b>

Les créances à plus d'un an s'élèvent à 81.286.439 € 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.

#### 1.4. Stocks et commandes en cours

Le stock est composé de :

	31-12-21	31-12-20
Matériel divers	105.707	102.900
Mazout	0	3.762
Immeubles destinés à la vente	55.408	41.781
	<b>161.114</b>	<b>148.443</b>
Réduction de valeur sur matériel divers	0	0
	<b>161.114</b>	<b>148.443</b>

La variation du stock entre 2020 et 2021 s'explique par la mise en stock des premières factures de l'architecte pour la construction de 11 logements destinés à la vente à la rue Camille Lemonnier à La Louvière.

#### 1.5. Créances à un an au plus

##### 1.5.1 Créances commerciales

Les créances commerciales se détaillent comme suit :

	31-12-2021	31/12/2020
Locataires	1.757.547	1 704 333
Réductions de valeur locataires défaillants	-1.264.047	-1 231 104
Créances diverses	1	0
Réductions de valeur sur créances	0	0
Clients construction – vente	0	0
Factures à établir	71.280	99 370
Notes de crédit à recevoir	119.416	43 406
Notes de crédit à recevoir P2	0	27 328
Fournisseurs débiteurs	0	0
Fournisseurs débiteurs P2	0	0
Réductions de valeur fournisseurs débiteurs	0	0
A recevoir suite décompte de charges 2015	73.044	123 280
		<b>766 613</b>



Les loyers à recevoir, en augmentation de 53.000 €, s'élèvent à 1.757.547 € et se détaillent comme suit :

	DEBIT	CREDIT
	RETARDS	AVANCES
Locataires effectifs	955.520	906.925
Locataires sortis < 1 an	255.516	33.809
Locataires sortis > 1 an	545.511	31.550
	<b>1.757.547</b>	<b>972.284</b>

	31-12-21	31-12-20	
Créances locataires présents	955.520	951.991	3.529
Créances locataires - 1 an	255.516	287.944	- 32.428
Créances locataires + 1 an	546.511	464.398	82.113
	<b>1.757.547</b>	<b>1.704.333</b>	<b>53.214</b>

Une relative stabilité des retards loyers est constatée en 2021 par rapport à l'année précédente. En rapport au Chiffre d'affaires le retard global s'élève à 7.28% en 2021, chiffre strictement identique à celui de 2020. On constate cependant une réduction des créances sur locataires sortis depuis moins d'un an alors qu'elles progressent pour les locataires sortis depuis plus d'un an.

Les avances locataires de 972.284 €, en forte augmentation, sont comptabilisées en « autres dettes » au passif du bilan. Un important travail entre le contentieux et la comptabilité est en cours afin de diminuer le montant de ces avances .

L'application de la règle d'évaluation, à la balance locataires arrêtée au 31.12.2021, conduit à un montant « initial » de réductions de valeur de 1.228.684 € :

	Taux SWL	Créances	RDV
Locataires présents	50%	955.520	477.760
Locataires partis – 1 an	80%	255.516	204.413
Locataires partis + 1 an	100%	546.511	546.511
Au 31/12/2021		1.757.547	1.228.684
Au 31/12/2020			1.231.104
Reprise RDV au 31/12/2021			<b>-2.421</b>

Ces réductions couvrent majoritairement des locataires partis soit 802.027 € où le risque de non-récupération est maximal. La reprise est logiquement induite par la réduction des créances constatée en 2021.

Outre cette réduction initiale de 1.228.684 €, une réduction complémentaire de 35.364 € a été comptabilisée afin de couvrir le risque pesant sur le décompte des charges de 2021 (50 % de la créance). Le total des réductions s'élève dès lors à 1.264.047 €.

### 1.5.2. Autres créances

Les autres créances se ventilent comme suit :

	31-12-21	31-12-20
Impôts à récupérer sur le résultat	42.551	92.287
Produits à recevoir	95.884	66.916
Subsides PEI	4.172.775	4.016.476
Subsides PIVERT	941.319	953.405
Subsides ANCRAGE	914.499	1.735.458
Subsides PPP	0	0
Subsides SAR	57.629	56.175
Subside d'exploitation CASO plan réno	308.250	0
Subsides CRAC	60.236	58.044
Subside programme économie d'énergie	3.155.944	3.892.318
Subside plan relance logts innovants	449.070	900.000
Réduction de loyers enfants à charge	420.064	401.041
Allocations loyers ADEL	0	0
Débiteurs divers	-15.838	0
Divers autres créances	1.490	1.490
Débiteurs divers ONSS	192.879	192.879
Débiteurs divers salaires	0	0
Débiteurs divers Ville La Louvière	41.705	0
Créances diverses Rédion Wallonne (surloyer)	0	0
RDV sur créances diverses RW	0	0
	<b>10.838.456</b>	<b>12.366.489</b>

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 sur un compte spécifique de la SWL (« CRST »).

Les produits à recevoir s'élèvent à 95.884 € et se ventilent comme suit :

#414000 Produit à recevoir	
Subside régie de quartier	16.003
Récupération assurances	29.880
Subside EEV commune La Louvière solde 2021	50.000
<b>Total Produit à recevoir</b>	<b>95.884</b>

### 1.6. Valeurs disponibles.

Les valeurs disponibles s'élèvent à 23.720.646 €.

Elles se détaillent comme suit :



	31-12-21	31-12-20
Compte courant SWL	2.604.997	2.952.714
Compte d'investissements logts inoccupés	0	1.390.125
Compte programme énergétique	2.619.754	4.852.821
Compte courant CCV (+ values/ventes)	3.267.677	2.758.875
Compte courant CCST	675.930	225.000
Compte courant CASO	98.429	0
Compte courant CRST	11.344.028	0
Compte courant ING	248.735	323.092
Compte courant CPH 1	13.325	20.575
Compte courant CPH 2	122	12
Compte courant CPH 3	0	482
Compte courant CPH 4 (+(+ values/ventes)	2.682.867	3.009.160
Compte courant CPH 5	0	2.909
Compte courant CPH 6	0	1.747
Compte courant ING 2	153.155	28.716
Compte courant CPH 8		0
Compte courant BEL 3	7.386	6.354
Caisse espèces	4.063	2.336
Caisse chèques formation	120	0
Caisse machine à café	57	57
	<b>23.720.646</b>	<b>15.574.977</b>

L'augmentation des valeurs disponibles de près de 8 millions d'€ est due principalement au versement anticipé de subsides notifiés en 2021 pour environ 11 millions.

- Création du compte « CASO » à la SWL et versement de 102.750 € (25% de 411.000 €) pour l'accompagnement social du plan de rénovation 2020-2024 ;
- Création du compte « CRST » à la SWL et versement de 12.267.966 € (premières tranches du total de 47.984.250 €) de subvention pour le plan de rénovation 2020-2024 ;
- Versement de la deuxième tranche et du solde sur le compte « CCST » (450.930 €) pour la construction de 10 logements à la cité des Charbonnages à Haine-Saint-Pierre dans le cadre du programme « plan de relance innovant » ;
- Versement des plus-values de 5 ventes de logements sur le compte « CCV » à la SWL pour 507.086 €.

Le compte courant « SWL » est stable, à 2.604.997 € fin 2021 pour 2.952.714 € en 2020.

### 1.7. Comptes de régularisation

Les produits acquis s'élèvent à 16.993 € et les charges à reporter s'élèvent à 1.539.975 €. Celles-ci se ventilent comme suit :

Intérêts sur emprunts	1.215.400
Assurances	319.060
Taxes de circulation	1.174
Consommations locataires	0
Divers	4.341
	<b>1.539.975</b>



## 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	860.132
Réserves	24.711.665
Résultat reporté au 31/12/2020	1.713.608
Résultat de l'exercice au 31/12/2021	1.146.102
Subsides en capital	146.337.208
	<b>176.816.172</b>

Ils s'élèvent à 176.816.172 € au 31.12.2021 contre 132.145.897 € en 2020. Les principaux mouvements constatés sont les suivants :

- L'importante augmentation des subsides en capitaux (+43.387.092 €) suite à l'enregistrement de ceux relatifs au plan de rénovation 2020-24 ;
- Le bénéfice de l'exercice à affecter de 1.146.102 € ;
- Le transfert de 490.568 € en réserves immunisées des plus-values sur ventes maison réalisées en 2021.

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 2021, elle se présente comme suit :

	Montant
Solde plus-value de réévaluation actée au 31 décembre 2020	1.157.225
Sortie d'immobilisé durant l'année 2021	-51.911
Amortissement 5% (transféré en réserve indisponible)	-256.182
Solde plus-value de réévaluation actée au 31 décembre 2021	<b>860.132</b>



## 2.2. Les provisions pour risques et charges

Les provisions se détaillent comme suit :

	31-12-21	31-12-20
Provisions pour pensions	0	26.648
Provision pour grosses réparations et gros entretiens	7.865.293	7.345.586
Provisions pour autres risques et charges	200.000	620.718
	<b>8.065.293</b>	<b>7.992.952</b>

**La provision pour pensions** est constituée des montants estimés des indemnités de pré pensions à verser aux personnes concernées jusqu'à la date de leur pension.

Tous les membres du personnel concernés ont pris leur pension à la date du 31.12.2021.

**La provision pour grosses réparations et gros entretiens** est calculée sur la base d'un tableau prévisionnel d'entretien. Fin 2014, un coût total de 2.500 € par remise en état de logement avec une durée de rotation moyenne à l'époque fixée à 20 ans étaient les valeurs retenues pour établir une estimation. Le taux d'actualisation de ces données était de 3%.

Les paramètres de ce tableau sont modifiés chaque année si l'évolution économique le justifie. Pour cette année 2021 :

- le montant de 2.500 € a été indexé au taux de 1%. Le montant de frais retenu est donc à présent de 2.680 € ;
- le taux d'actualisation utilisé dans le calcul a été ramené à 1% depuis 2019;
- la durée de rotation moyenne des logements a été ramenée à 15 ans.

La provision ainsi recalculée se monte à 7.865.293 € (+519.707 €).

**La provision pour autres risques et charges** concerne une provision de 200.000€ 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 8.662.030 €.



## 2.4. Les dettes à plus d'un an

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

	31-12-21	31-12-20
Etablissement de crédit		
Avances SNL et SWL	47.058.198	48.688.352
Prêts SWL	16.409.018	18.274.776
Prêts logements moyens	2.218.623	2.363.770
Prêts 20 ans	29.622.057	25.866.345
PEI	34.229.520	38.427.066
PIVERT partie subsidiée	9.633.670	10.583.451
PIVERT partie non subsidiée	3.211.223	3.527.817
CPIV	436.668	471.286
CINO	788.388	329.308
Plan de redéploiement	695.426	695.426
Prêts complémentaires A54C	491.403	528.731
Prêt Site Jouret	561.709	590.031
Autres emprunts CRAC et SAR	2.480.200,04	2.639.192,76
	<b>147.836.104</b>	<b>152.985.552</b>
Dettes location-financement	540.000	540.000
Autres dettes garanties garages	18.141	17.657
	<b>148.394.244</b>	<b>153.543.208</b>

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 » (+3.755.712 €) 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 10.595.814 € et se ventilent comme suit :

	31-12-21	31-12-20
Avances SNL et SWL	1.614.077	1.579.763
Prêts SWL	1.865.758	1.893.215
Prêts logements moyens	145.147	139.741
Prêts 20 ans	1.212.806	1.043.680
CINO	8.786	8.723
PEI	4.172.775	4.016.476
PIVERT	1.300.992	1.271.207
Prêts Site Jouret	28.321	26.995
Prêt SWL A54C activé	37.328	35.926
CRAC/SAR	209.824	204.888
	<b>10.595.814</b>	<b>10.220.615</b>

### 2.5.2. Dettes financières

Le total des factures à recevoir s'élève à 953.138 €. Il concerne des prestations effectuées fin 2021 et seulement facturées dans le courant du premier trimestre 2022.

### 2.5.3. Dettes commerciales

Les dettes commerciales se ventilent comme suit :

	31-12-21	31-12-20
Fournisseurs	2.326.169	2.943.375
Factures à recevoir	745.458	600.669
Factures à recevoir P2	207.680	268.682
Factures P2 secteur acquisitif	0	0
	3.279.307	3.812.726
	<b>3.407.543</b>	<b>5.483.765</b>

Le total des factures à recevoir s'élève à 953.138 €. Il concerne des prestations effectuées fin 2021 et seulement facturées dans le courant du premier trimestre 2022.

#### 2.5.4. Dettes fiscales, salariales et sociales

Les rémunérations et charges sociales se ventilent comme suit :

	31-12-21	31-12-20
Impôts à payer	12.000	0
Compte courant TVA	101.015	47.554
Précompte professionnel	82.280	167.243
ONSS à payer	130.348	199.164
Rém. Due au personnel	0	0
Rém. Due aux ouvriers	0	0
Rém. Due aux employés	2.537	2.694
Rém. Due aux admn.	4.360	4.383
PVAC ouvriers	93.154	92.627
PVAC employés	580.808	542.541
Provision congés reportés employés	156.472	126.913
Provision congés reportés ouvriers	38.457	39.701
Provision heures de récup. À reporter	33.645	36.257
Autres dettes sociales	20.814	20.889
	<b>1.255.890</b>	<b>1.279.967</b>

Les rémunérations dues au personnel ainsi que l'ONSS et le précompte professionnel ont été payés en janvier 2022.

Une provision pour les jours de congés et pour les heures de récupération du personnel à reporter sur 2022 a été constituée pour un montant total de 228.574 €.

Une provision pour les cotisations Inasti des administrateurs à payer en 2022 sur les rémunérations de 2021 a été comptabilisée pour un montant de 20.814 €.

#### 2.5.5. Autres dettes

Les autres dettes se présentent comme suit :

	31-12-21	31-12-20
Avances et acomptes reçus loyers payés anticip.	972.284	668.436
Acomptes et acquéreurs construction-vente	7.050	7.050
Autres dettes suite au décompte de charges 2021	329.502	333.060
Autres dettes-réduct de PI	338	-186
Garanties locatives versées	600	11.948
Créditeurs divers locataires	34.674	17.114
Garanties morales	18.676	16.736
Divers	0	49.650
CRAC Annuité s/emprunts	0	0
Fonds de roulement APE	14.560	14.560
	<b>1.377.685</b>	<b>1.118.369</b>



Elles représentent essentiellement les loyers payés anticipativement par les locataires (972.284 €), ainsi que les montants à rembourser aux locataires par suite du décompte des charges 2021.

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 :

	31-12-21	31-12-20
Charges à imputer	37.861	39.152
Charges à imputer TVA	0	60.462
Produits à reporter	370.265	0
subsidés à consommer	0	0
	408.126	99.613

Les charges à imputer reprennent les prestations du bureau comptable ainsi que les prestations du réviseur d'entreprise pour la clôture des comptes annuels 2021 qui sont effectuées en 2022.

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 0.96 % et s'élève à 24.141.404 € en 2021 pour 23.381.860 € en 2020.

Le chiffre d'affaires se ventile comme suit :

	31.12.2021	31.12.2020	Variation
Loyers part du logement	9.862.686	9.525.499	337.187
Loyers part du revenu	11.859.3173	11.396.604	462.869
Limitation des loyers	-2.484.081	-2.358.339	-125.742
Compléments loyers (chambres excédentaires)	224.487	228.548	-4.061
Loyers sociaux nets	19.462.264	18.792.012	670.252
Logements inoccupés	-540.142	-455.923	-84.218
Loyers autres	2.937.612	2.588.991	348.622
Vente de logements et terrains hors chantiers	0	161.064	-161.064
Provisions	1.479.678	1.520.475	-40.797
Produits divers	317.165	338.179	-21.015
Fournitures	494.015	477.894	16.121
Réductions diverses	-9.189	-40.830	31.642
	<b>24.141.403</b>	<b>23.381.860</b>	<b>759.543</b>

A noter plus particulièrement :

- L'augmentation de 3.5% des loyers nets sociaux ;
- L'augmentation de 13.46 % des « autres loyers » constitués des logements à loyers d'équilibre.
- A noter que les autres constituants du chiffre d'affaires, ventes de logements neufs et autres opérations plus aléatoires, sont en diminution.



La production immobilisée se ventile comme suit :

	31.12.2021	31.12.2020	Variation
Frais de surveillance	55.147	88.306	-33.159
Main d'œuvre	0	0	0
Frais d'administration	18.3382	29.435	-11.053
	<b>73.529</b>	<b>117.741</b>	<b>-44.212</b>

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

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

	31.12.21	31.12.2020	Variation
Subsides allocation solidarité	279.585	287.775	-8.190
Subsides régie de quartier	16.003	22.132	-6.129
Subsides spéciaux	98.336	102.307	-3.971
Récupération précompte immobilier	2.834	995	1.839
Récupération assurances	135.490	65.634	69.856
Primes APE	203.106	186.214	16.892
Primes PTP	0	0	0
Allocation ACTIVA FOREM	0	4.254	-4.254
Récupération avantages en nature	14.672	14.778	-105
Récup entretien espaces verts Manage/LL	215.394	230.979	-15.585
Equipement des voiries	40.735	0	40.735
Divers	11.578	42.553	-30.975
	<b>1.017.734</b>	<b>957.621</b>	<b>60.112</b>

L'augmentation de ce poste se justifie principalement par :

>> La récupération de frais liés à d'importants sinistres en 2018 et 2021 :

- 49.512 € pour le dégâts des eaux survenu le 24/04/2021 à la cité Jardin 4 à Saint-Vaast ;
- 28.492 € pour l'explosion survenue le 29/08/2018 à la cité Parc de Bellecourt à la Hestre.

>> La perception de la partie consommée du subside d'exploitation « volet social » du plan de rénovation 2020-2024.

## 3.2. Coût des ventes et prestations

### 3.2.1. Approvisionnements

Les approvisionnements se détaillent comme suit :

	31.12.2021	31.12.2020	Variation
Achats magasin	317.606	276.892	40.714
Constr 13 logements rue Camille Lemonnier	13.627	33.311	-19.684
Equipement des voiries	753	-814	1.566
Variation stocks magasin	-2.806	2.486	-5.293
Variation stocks mazout	3.762	-2.772	6.534
	<b>332.941</b>	<b>309.103</b>	<b>23.838</b>

### 3.2.2. Services et biens divers

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

	31.12.2021	31.12.2020	Variation
Charges locatives	31.12.2021	31.12.2020	Variation
Entretiens et réparations des logements	1.441.493	1.553.228	-111.735
Eau	252.863	291.139	-38.276
Gaz/Mazout	171.345	139.034	23.312
Electricité	91.894	127.141	-35.247
<b>Sous-total</b>	<b>1.957.595</b>	<b>2.110.542</b>	<b>-152.947</b>
<b>Frais généraux</b>			
Fournitures	96.199	82.411	13.789
Frais informatiques	59.154	61.215	23.531
Poste et Téléphone	108.877	85.346	23.531
Frais de déplacement	23.352	22.813	539
Publications	5.775	3.276	2.498
Honoraires et cotisations	525.074	523.346	1.728
Rétributions diverses de tiers	133.016	166.201	-33.185
Administratif	48.824	49.219	-395
Entretien et réparations des logements	4.112.082	2.588.778	1.523.303
Matériel roulant	39.886	40.809	-924
Assurances	271.789	265.139	6.651
Divers	35.316	26.587	8.728
Frais de représentation	1.942	6.803	-4.861
Régie de quartiers	0	0	0
Intérimaires	0	0	0
Rémunérations administrateurs	94.607	94.952	-345
<b>Sous-total</b>	<b>5.555.892</b>	<b>4.016.896</b>	<b>1.538.997</b>
<b>Total</b>	<b>7.513.488</b>	<b>6.127.437</b>	<b>1.386.050</b>

#### Charges locatives.

Les consommations des locataires sont en augmentation (gaz). On constate une importante diminution (-50.280 €) dans l'entretien des espaces verts, conséquence de la météo pluvieuse de l'été 2021.





### Frais généraux.

Les honoraires et cotisations sont restées stables, la baisse des honoraires d'avocats et huissiers étant en partie liée à la limitation des activités durant la période de confinement depuis 2020.

Le poste « entretiens et réparations » a fortement augmenté (+1.523.303 €). La règle d'évaluation qui concerne la comptabilisation de ce poste a été modifiée : le montant minimum pour justifier une activation des frais de rénovation en classe 22 a été porté à 30.000 € et ne concerne que les logements placés dans la liste des « loyers d'équilibre ». Par le passé, tout investissement de plus de 25.000 € était porté à l'actif. Ce changement a engendré une charge supplémentaire de 838.176 € dans ce poste (décision du CA du 27/01/2022). Pour le reste, l'augmentation résulte des investissements de 2020 qui ont fait l'objet d'un « report » en 2021 et de l'augmentation des prix déjà constatée en 2021 (clauses de révisions).

### 3.2.3. Rémunérations et charges sociales

	31.12.2021	31.12.2020	Variation
<b>Rémunérations</b>			
Rémunérations de base - employés	3.732.425	3.659.660	72.766
Prépension employés	15.930	18.797	-2.867
Autres frais employés	157.851	161.139	2.840
Rémunération de base - ouvriers	938.349	935.509	2.840
Prépension ouvriers	7.415	16.659	-9.243
Autres frais ouvriers	8.640	8.804	-164
Rémunération de base - étudiants	20.676	10.975	9.701
Dotation pécules de vacances	673.962	635.168	38.794
Utilisation pécule de vacances	-635.168	-635.977	808
<b>Sous-total</b>	<b>4.920.081</b>	<b>4.810.735</b>	<b>109.346</b>
<b>Charges sociales</b>			
Cotisations patronales employés	750.023	720.711	29.312
Cotisations patronales prépension E.	3.983	4.699	-717
Cotisations patronales ouvriers	201.360	197.770	3.590
Cotisations patronales prépension O.	3.708	8.329	-4.622
<b>Sous-total</b>	<b>959.073</b>	<b>931.509</b>	<b>27.564</b>
<b>Assurances</b>			
Assurances employés	316.389	300.205	16.184
Assurances ouvriers	81.615	80.693	922
<b>Sous-total</b>	<b>398.055</b>	<b>380.898</b>	<b>17.106</b>
<b>Autres frais</b>			
Employés	63.153	30.262	32.892
Ouvriers	15.401	21.030	-5.629
Provision congés/récup employés	29.559	22.377	7.182
Reprise provision congés E/O	-3.856	-12.433	8.577
Provision congés/récup ouvriers	0	0	0
Reprise provision congés E/O	0	0	0
<b>Sous-total</b>	<b>104.257</b>	<b>61.235</b>	<b>43.021</b>
<b>Total</b>	<b>6.381.415</b>	<b>6.184.378</b>	<b>197.037</b>

Les rémunérations s'élèvent à 6.381.415 € au 31.12.2021 contre 6.184.378 € au 31.12.2020, en augmentation de 3% environ. Cette augmentation résulte de l'application des augmentations barémiques et d'un saut d'index constaté en 2020. Pour le reste, les récents engagements réalisés notamment pour le plan de rénovation sont tout ou partie compensés par les départs de personnel pensionné.

### 3.2.4. Amortissements

Les amortissements s'élèvent à 7.354.848 € (+254.300 €) 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 :

	31-12-21	31-12-20
RDV sur stocks	0	0
Reprise RDV sur stocks	0	0
RDV sur créances locataires	35.364	60.356
Reprise RDV sur créances locataires	-2.421	-91.638
Reprise RDV sur autres créances	0	0
	<b>32.943</b>	<b>-31.282</b>

La reprise actée dont le détail du calcul figure au point 1.5.1. ci-dessus, est la conséquence directe de la diminution des créances locatives.

### 3.2.6. Provisions pour risques et charges

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

	31-12-21	31-12-20
Utilisation et reprise de provisions pour prépensions	-26.648	-46.861
Dot aux provisions pour prépensions	0	0
Reprise provision grosses réparations et gros entretiens	-1.988.952	-2.005.929
Provision grosses réparations et gros entretiens	2.508.659	2.078.643
Utilisation et reprise de provisions autres R&C	-620.718	-784.045
Dot aux provisions pour autres risques et charges	200.000	599.092
	<b>72.340</b>	<b>-159.100</b>

**La provision pour prépensions** est calculée sur la base d'un tableau prévisionnel d'entretien (cf. détail sub 2.2.).

**La provision pour grosses réparations et gros entretiens** concerne une provision de 200.000€ 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.

De plus, certaines provisions comme les provisions pour les travaux de remise en état locatif sur base des commandes au 31.12 ont été abandonnées en raison du changement des règles d'évaluation.



### 3.2.7. Autres charges d'exploitation

	31-12-21	31-12-20
Précompte immobilier	1.952.360	1.933.646
Taxe de circulation	3.403	3.472
Taxe diverses, impôts communaux et amendes	565	700
Moins-values sur CC (irrecouvrables)	231.793	252.072
Cotisation fonds de solidarité SWL	204.600	200.616
Cotisation mandataires publics	20.3814	20.889
Autres charges d'exploitation	8.050	5.115
	<b>2.421.585</b>	<b>2.416.581</b>

Les autres charges d'exploitation s'élèvent à 2.421.585 € au 31.12.2021 pour 2.416.581 € au 31.12.2020 et se composent majoritairement des précomptes immobiliers (1.952.360 €). Outre une indexation annuelle, l'augmentation des précomptes immobiliers est due aux nouveaux logements construits mis en location.

On constate une légère diminution des créances irrécouvrables prises en charge en 2021 (-20.280€).

### 3.3. Résultat d'exploitation

Le résultat d'exploitation est positif de 1.136.734 €, pour un résultat positif de 2.404.261 € au 31.12.2020 (-1.267.528 €).

### 3.4. Résultat financier

Les produits financiers se présentent comme suit :

	31.12.2021	31.12.2020	Variation
Intérêts sur compte SWL	28.217	23.206	5.012
Intérêts sur autres comptes bancaires	1.783	3.369	-1.586
CRAC intérêts s/emprunts	31.615	35.357	-3.742
CRAC commissions de réservation	0	389	-389
SAR intérêts s/emprunts ICET	19.309	20.253	-945
Subsides en capital - divers anciens	161.035	161.035	0
Subsides PEI en capital	1.429.398	1.429.868	-470
Subsides PIV en capital	297.605	297.605	0
Subsides ANCRAGE en capital	194.490	148.023	46.467
Subsides PEI en intérêts	1.684.665	1.837.494	-152.830
Subsides PIV en intérêts	287.456	309.385	-21.929
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	30	3	-3
	<b>4.155.548</b>	<b>4.285.930</b>	<b>-130.382</b>

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 :

	31.12.2021	31.12.2020	Variation
Intérêts prêts SWL	1.216.748	1.309.065	-92.318
Intérêts SWL PEI	1.684.665	1.837.494	-152.830
Intérêts sur prêt complémentaire A54C	20.620	21.964	-1.344
Intérêts Site Jouret	12.341	12.855	-514
Intérêts sur prêt logement moyen	96.943	102.148	-5.204
Intérêts compte-courant SWL	1.228.316	1.265.491	-37.175
Intérêts sur prêt CINO	1.274	1.336	-62
CRAC intérêts s/emprunts subside	30.000	32.031	-2.031
CRAC intérêts s/emprunts	44.418	48.769	-4.351
CRAC intérêts s/emprunts subsidié	19.309	20.253	-945
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	-550.873	550.873
Divers	4.208	2.817	1.391
	<b>4.358.841</b>	<b>4.103.351</b>	<b>255.491</b>

### 3.5 Résultat exceptionnel

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

	31.12.2021	31.12.2020	Variation
<b>Plus-values Réalisation Actifs Immobilisés</b>	<b>518.531</b>	<b>330.554</b>	<b>187.978</b>
Plus-values s/ventes terrains et immeubles	517.204	330.554	186.651
Plus-values s/réalisation d'autres actifs immobilisés	1.327	0	1.327
<b>Autres produits exceptionnels</b>	<b>289.472</b>	<b>108.824</b>	<b>180.648</b>
Autres produits exceptionnels	37.068	33.804	3.264
Sorties plus-value de réévaluation	51.911	44.164	3.264
Produits except. Ex ant. Décompte des charges	6.222	1.995	7.746
Produits exceptionnels imputables à un exercice antérieur	13.327	10.003	3.324
Produits exceptionnels factures imputables à un exercice antérieur	161.706	17.293	144.412
Reprises amortissements/immob. Corporelles	19.075	1.564	17.511
Régul. Diverses	163	0	163
	<b>808.003</b>	<b>439.378</b>	<b>368.625</b>



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 :

	31.12.2021	31.12.2020	Variation
Amortissements / Réduction de valeur	426.328	437.604	-11.276
Amort. Exceptionnels s/immobilisations incorporelles	0	0	0
Amort. Exceptionnels s/immobilisations corporelles	426.328	437.604	-11.276
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	77.516	134.507	-56.991
Charges exceptionnelles diverses	17.022	101.585	-84.563
Charges exceptionnelles ex ant. Décompte des charges	3.483	4.224	-740
Charges exceptionnelles imputables à un ex antérieur	57.011	6.090	50.921
Régul. Réduction loyers enfants à charge	0	5.369	-5.369
Régularisation ADELL	0	17.241	-17.241
	<b>503.844</b>	<b>572.112</b>	<b>-68.267</b>

Des amortissements exceptionnels pour un montant de 426.328 € ont été actés par suite des extournes de l'exercice (matériel désaffecté non encore amorti) et principalement au remplacement des menuiseries de 101 logements à la cité Demarez à Houdeng-Aimeries.

Une charge exceptionnelle de 92.518 € a été comptabilisée pour les frais de démolition des 16 logements à la cité de la Corderie par la société Huriaux en 2020.

L'augmentation des charges exceptionnelles liées à des factures imputables à un exercice antérieur : un « nettoyage » des fournisseurs en souffrance depuis quelques années pour lesquelles plus aucune procédure de recouvrement n'est en cours, a été réalisé.

### 3.6. Impôts sur le résultat

Une provision de l'impôt estimé à 12.000 € (5,15% du bénéfice imposable estimé) a été comptabilisée au 31.12.2021.

### 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	1.713.608,12 €
Bénéfice de l'exercice	1.146.101,81 €
Bénéfice à reporter	<u>2.859.709,93 €</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. Afin d'évaluer l'impact des charges d'emprunts futures sur l'équilibre financier de la société, une simulation a été réalisée, tenant compte d'un dépassement à financer par emprunt de 15 % (ce qui devrait être un minimum). Le résultat fait apparaître une réduction drastique du cash-flow courant de la société à un horizon de 5 ans, ne permettant plus de réaliser des investissements sur la trésorerie propre de la société. Une attention particulière sera donc apportée à la gestion des chantiers et aux possibilités de limiter les dépassements (vente de maisons, réduction du volume des travaux, ...) dans le respect des règles imposées dans le cadre du financement 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

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 ».

## » 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 28 avril 2022  
Pour le Conseil d'Administration,

  
**Olivier DECHENNE**  
Directeur-Gérant

  
**Fabienne CAPOT**  
Présidente du conseil



## 3

Projection budgétaire  
Exercice 2022

## EXPOSE DU DOSSIER

Le projet de budget l'année 2021 figure en annexe au présent document. Il s'agit du compte de résultat prévisionnel présenté selon le modèle de la SWL.

Le chiffre d'affaires a fait l'objet d'une estimation spécifique qui tient compte d'une projection globale des loyers au 1er janvier 2021 : une simulation effectuée sur le logiciel Aigles a permis d'évaluer le détail des comptes liés au calcul du loyer.

La diminution relative des logements inoccupés à « loyer d'équilibre » et la mise en location de nouveaux logements de ce type permet de générer une nouvelle hausse du poste « autres loyers » estimée à environ 230.000 €.

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 2020 et de toutes les autres décisions connues ayant une influence sur le compte de résultat.

Le poste concernant les frais d'entretien des logements à charge de la société (6110) est stabilisé après 2 années de forte hausse. L'estimation réalisée tient compte d'une activité « normale » pour les remises en état locatives. Il est cependant probable que les mises en œuvre du plan de rénovation et du plan d'embellissement et de sécurisation du patrimoine permettent de réduire ces frais dès le courant 2021. Ces programmes ne sont pas encore attribués donc il n'est à ce stade pas possible d'en évaluer l'impact financier indirect sur nos frais courants de remise en état locatif.

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) ;
- une indexation a été prévue en octobre 2021 ;
- des estimations des coûts des engagements pour le remplacement des personnes quittant la société en 2021 sont inclus ;
- les coûts relatifs aux prépensions figurent à la rubrique « provisions ».

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 2021 qui ne figurent pas encore dans la projection Swl.

Les produits exceptionnels représentent les ventes maisons qui ont été estimées à raison de 8 logements inoccupés vendus générant des plus-values de 50.000€ en moyenne, et 10 logements vendus dans le cadre du programme « 100% », avec une plus-value de 100.000 € prévue dans la conception de ce programme.

Le résultat prévisionnel à affecter attendu pour l'année 2021 est positif de 781.170 euros.



## DECISION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

**Le Conseil d'Administration marque son accord sur le budget 2021 tel que présenté en annexe à la présente note.**

		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 <sup>(1)</sup>	10.124.004,24	9.878.451,05	9.919.649,16
7001	+ loyer-part revenus <sup>(2)</sup>	12.444.720,15	11.904.037,04	11.461.774,56
701	+ adaptation <sup>(2)</sup>	231.136,92	222.583,42	229.191,36
702	- réduction <sup>(2)</sup>	3.307.742,52	3.032.478,65	3.190.719,60
	loyer net <sup>(3)</sup>	19.492.118,79	18.972.592,86	18.419.895,48
7002+7003 +7004+7005 +7006+7008	Autres loyers <sup>(4)</sup>	3.175.253,76	2.898.685,32	2.815.620,84
7009	Ventes logements et terrains	-	-	-
706+707+709	Autres recettes <sup>(5)</sup>	279.899,86	318.523,06	268.000,00
704+705	Récupération de charges locatives <sup>(6)</sup>	2.242.902,15	2.209.570,16	2.192.878,79
	<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>25.190.174,55</b>	<b>24.399.371,40</b>	<b>23.696.395,11</b>
	<b>71 Variation des produits finis <sup>(7)</sup></b>	-	-	
	<b>72 Production immobilisée <sup>(8)</sup></b>	-	-	
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
	<b>74 Autres produits d'exploitation</b>	<b>1.095.768,64</b>	<b>1.056.058,15</b>	<b>997.598,24</b>
	<b>Total ventes et prestations</b>	<b>26.285.943,19</b>	<b>25.455.429,55</b>	<b>25.691.591,59</b>



		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.+)	-	-	-
	<b>Approvisionnement et marchandises <sup>(9)</sup></b>	<b>385.846,99</b>	<b>292.234,83</b>	<b>349.124,86</b>
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
	<b>Services et biens divers</b>	<b>8.091.099,81</b>	<b>6.123.562,72</b>	<b>7.215.331,67</b>



		2022 Budgété	2021 estimé à la date d'établissement du budget 2022	2021 Budgété
6202	Employés	4.040.067,39	3.886.485,92	3.861.740,04
6203	Ouvriers	1.083.039,93	944.938,96	1.046.529,79
6204	Autres membres du personnel	17.600,00	18.048,56	11.000,00
6209	Provisions pour pécule de vacances	-	-	15.000,00
621	Cotisations patronales d'assurances sociales	880.000,00	874.274,15	857.411,15
622	Primes patronales pour assurances extra-légales	354.372,00	370.361,15	347.500,00
623	Autres frais de personnel	103.326,32	78.262,66	98.326,32
624	Pensions de retraite et de survie	-	-	-
	<b>Rémunérations <sup>(10)</sup></b>	<b>6.478.405,65</b>	<b>6.172.371,40</b>	<b>6.237.507,30</b>
<b>630</b>	<b>Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations <sup>(11)</sup></b>	<b>7.462.092,26</b>	<b>7.272.271,63</b>	<b>7.055.667,22</b>
<b>631</b>				
<b>+633</b>	<b>Réductions de valeur</b>	<b>7.349,66</b>		
<b>+634</b>				
	Dotation provisions	-		
	- Utilisation provisions			31.423,20
	<b>Provisions (635 &amp; 636 &amp; 637 &amp; 638)</b>	-	-	<b>-31.423,20</b>
6400	Précompte immobilier	1.981.499,12	1.152.739,27	2.019.205,71
6401	Taxe de circulation	3.500,00	3.307,30	5.500,00
6402	Impôts provinciaux et communaux	-	-	-
6403	Taxes diverses	500,00	116,15	500,00
642	Moins-values sur réalisation de créances locataires	250.000,00	250.000,00	250.000,00
6430	Cotisation fonds de solidarité	199.476,00	197.748,00	193.060,00
6431	Cotisation forfaitaire (loi 30/12/92)	-	-	-
6432	Pénalités et amendes	500	-	-
6433	Reconstitution de garanties locatives	-	-	-
6434	Cotisation mandataires publics à charge des sociétés	21.000,00	21.000,00	19.000,00
6439	Diverses autres charges d'exploitation	6.200,00	8.050,48	6.000,00
649	Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	-		-
	<b>Autres charges d'exploitation</b>	<b>2.462.675,12</b>	<b>1.632.961,20</b>	<b>2.493.265,71</b>
	<b>Total charges d'exploitation</b>	<b>24.887.469,49</b>	<b>21.493.401,78</b>	<b>23.319.473,56</b>



		2022 Budgété	2021 estimé à la date d'établissement du budget 2022	2021 Budgété
750	Produits des immobilisations financières (cautions)	-	-	-
7510	Intérêts sur comptes courants S.W.L.	20.000,00	15.000,00	3.500,00
7519	Intérêts sur comptes courants banques	-	4.084,90	-18,30%
753	Subsides en capital et en intérêts	3.982.133,41	4.143.789,49	4.009.305,58
756	Intérêts financiers	-	-	-
757	Escomptes obtenus	-	-	-
758	Ecart de conversion (passage à l'euro)	-	-	-
759	Produits financiers divers	-	-	-
	<b>Produits financiers</b>	<b>4.002.133,41</b>	<b>4.158.789,49</b>	<b>4.012.805,58</b>
6500	Charge des dettes S.W.L.	4.089.799,93	4.362.562,92	4.500.000,00
6502	Charge des dettes (hors S.W.L.)	88.848,44	94.220,24	94.209,25
6503	Intérêts intercalaires portés à l'actif	-	-	-
651	Autres charges financières	4.949,94	4.863,14	4.863,14
+652				
+657				
+658				
659	Charges financières portées à l'actif au titre de frais de restructuration	-	-	-
	<b>Charges financières</b>	<b>4.183.598,31</b>	<b>4.461.646,30</b>	<b>4.599.072,39</b>
760	Reprises d'amortissements et de réduction de valeur	-	-	-
761	Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	-	-	-
762	Reprise de provisions pour risques et charges non récurrents	-	-	-
763	Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés	2.600.000,00	361.670,64	1.400.000,00
764	Autres produits d'exploitation non récurrents	-	-	41.750,00
	<b>Produits d'exploitation ou financiers non récurrents</b>	<b>2.600.000,00</b>	<b>361.670,64</b>	<b>1.441.750,00</b>
<b>66A</b>	<b>Charges d'exploitation non récurrentes</b>	<b>300.000,00</b>	<b>300.000,00</b>	<b>300.000,00</b>
<b>66B</b>	<b>Charges financières non récurrentes</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Transfert aux impôts différés</b>	<b>14.500,00</b>	<b>14.500,00</b>	<b>14.500,00</b>
	<b>Prélèvements sur les impôts différés</b>	<b>120.000,00</b>	<b>120.000,00</b>	<b>120.000,00</b>
	<b>Impôt sur le résultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Régul. d'impôt sur le résultat</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
	<b>Transfert aux réserves</b>	<b>2.600.000,00</b>	<b>361.670,64</b>	<b>1.400.000,00</b>
	<b>Prél. sur les réserves</b>	<b>290.000,00</b>	<b>290.000,00</b>	<b>290.000,00</b>



## SYNTHÈSE

	2022 Budgété	2021 estimé à la date d'établissement du budget 2022	2021 Budgété
<b>Ventes et prestations</b>			
Chiffre d'affaires	25.190.174,55	24.399.371,40	23.696.395,11
Variation des produits finis	-	-	-
Production immobilisée	-	-	-
Autres produits d'exploitation	1.095.768,64	1.056.058,15	997.598,24
Produits d'exploitation non récurrents	<b>2.600.000,00</b>	<b>361.670,64</b>	<b>1.441.750,00</b>
<b>Total des ventes et prestations</b>	<b>28.885.943,19</b>	<b>25.817.100,19</b>	<b>26.135.743,35</b>
<b>Charges d'exploitation</b>			
Achats de marchandises	385.846,99	292.234,83	349.124,86
Services et biens divers	8.091.099,81	6.123.562,72	7.215.331,67
Rémunérations	6.478.405,65	6.172.371,40	6.237.507,30
Amortissements	7.462.092,26	7.272.271,63	7.055.667,22
Réductions de valeur	7.349,66	-	-
Provisions	-	-	- 31.423,20
Autres charges d'exploitation	2.462.675,12	1.632.961,20	2.493.265,71
Charges d'exploitation non récurrentes	300.000,00	300.000,00	300.000,00
<b>Total des charges d'exploitation</b>	<b>25.187.469,49</b>	<b>21.793.401,78</b>	<b>23.619.473,56</b>
<b>Résultat d'exploitation</b>	<b>3.698.473,71</b>	<b>4.023.698,42</b>	<b>2.516.269,79</b>
<b>Produits financiers</b>	<b>4.002.133,41</b>	<b>4.158.789,49</b>	<b>4.012.805,58</b>
<b>Charges financières</b>	<b>4.183.598,31</b>	<b>4.461.646,30</b>	<b>4.599.072,39</b>
<b>Résultat de l'exercice avant impôt</b>	<b>3.517.008,81</b>	<b>3.720.841,61</b>	<b>1.93.002,98</b>
<b>Transfert aux impôts différés</b>	<b>14.500,00</b>	<b>14.500,00</b>	<b>14.500,00</b>
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>	<b>120.000,00</b>	<b>120.000,00</b>	<b>120.000,00</b>
<b>Impôt sur le résultat</b>	-	-	-
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>3.622.508,81</b>	<b>3.826.341,61</b>	<b>2.035.502,98</b>
<b>Transfert aux réserves</b>	<b>2.600.000,00</b>	<b>361.670,64</b>	<b>1.400.000,00</b>
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>	<b>290.000,00</b>	<b>290.000,00</b>	<b>290.000,00</b>
<b>Résultat à affecter</b>	<b>1.312.508,81</b>	<b>3.754.670,97</b>	<b>925.502,98</b>



# RAPPORT DU COMMISSAIRE













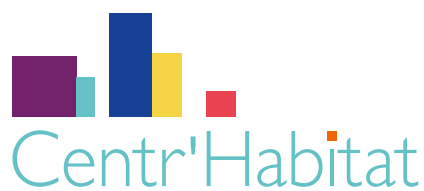
Cité Emile Urbain à Haine-Saint-Paul



# RAPPORT D'ACTIVITÉS 2021

RESPECTONS L'HABITATION

[WWW.CENTRHABITAT.BE](http://WWW.CENTRHABITAT.BE)



Rue Edouard Anseele, 48 - 7100 La Louvière