



SRLH

SOCIÉTÉ RÉGIONALE
DU LOGEMENT DE **HERSTAL**

**RAPPORT D'ACTIVITÉS
ET COMPTES ANNUELS**

Exercice 2024



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET STATUTAIRE DU 27 JUIN 2025

S.R.L.

SOCIETE REGIONALE DU LOGEMENT

DE HERSTAL

Société coopérative

**exerçant son activité sur le territoire
de Herstal, Vottem, Milmort et Liers**

2024

RAPPORT

DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION

COMPTES ANNUELS

Registre des Personnes Morales : Liège 000.005

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
ET STATUTAIRE DU 27 JUIN 2025**

**COMPOSITION
DE L'ORGANE
D'ADMINISTRATION**

Président :

M. Philippe BOHET,
représentant la Ville de Herstal

Vice-président :

M. Jean-Paul DISLINS,
représentant la Ville de Herstal

Membres :

M. Semih BERBER,
représentant la Ville de Herstal

Mme. Nermin CETIN,
représentant la Ville de Herstal

M. Albert CREPIN, (fin de mandat le 11/12/2024)
représentant la Ville de Herstal

M. Adrien CROISIER,
représentant de la Région Wallonne

Mme Annick GERARD,
représentant la Ville de Herstal,

M. Christian LAVERSEUR, (début de mandat 23/12/2024)
représentant la Ville de Herstal

M. Lucien LAENERS,
représentant la Ville de Herstal

Mme Lorita LATINI,
représentant le C.P.A.S. de Herstal

Mme Brigitte LECLERCQ,
représentant la Ville de Herstal

M. Merlin LEONARD,
représentant la Ville de Herstal

COMPOSITION
DU CONSEIL
D'ADMINISTRATION (suite)

Membres :

M. Robert LEROY,
représentant la Province de Liège

Mme Anne-Marie LOFELE
représentant le C.C.L.P. à partir du 21/12/2022

M. Stéphane OCHENDZAN,
représentant la Ville de Herstal

M. Bruno PACOLET,
représentant la Ville de Herstal

M. Arnaud THONARD,
représentant la Ville de Herstal

Mme Bernadette VANDENBERGH,
représentant la Ville de Herstal

M. Jean-Marie FRETZ,
représentant le C.C.L.P. à partir du 07/04/2025

**COMMISSAIRE DE
LA SOCIETE
WALLONNE
DU LOGEMENT**

M. Olivier VANDENHOUTE (fin du mandat au
16/09/2024)

M. Jean-Marc BASTIN (début de mandat au
01/01/2025)

**COMPOSITION
DU COMITE EXECUTIF
DE GESTION**

M. Jean-Paul DISLINS , Président

M. Lucien LAENERS, Administrateur

Mme Brigitte LECLERCQ, Administrateur

M. Arnaud THONARD, Administrateur

**SIEGE SOCIAL
ADMINISTRATIF
ET TECHNIQUE**

270, rue En Bois - 4040 Herstal

Téléphone : (04) 256.95.50

M. Frédéric SEVRIN, Directeur Gérant

EXERCICE 2024

RAPPORT ANNUEL DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION A L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE ET STATUTAIRE DU 27 JUIN 2025.

(Arrêté en séance du Conseil d'Administration du 21 mai 2025)

Mesdames, Messieurs,

Conformément à l'article 37 des statuts qui régissent notre société, nous avons l'honneur de soumettre à votre examen :

- Le rapport annuel de gestion de la Société Régionale du Logement de Herstal pour l'exercice 2024 ;
- Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024.

Table des matières

I. Le Code des Sociétés et des Associations, le Code wallon de l'Habitation durable et le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation

Les articles 3.5 & 3.6 du Code des Sociétés et des Associations (C.S.A.)

L'article 161§ 2 du Code wallon de l'Habitation Durable (C.W.H.D.).

Le rapport de rémunérations (C.D.L.D. & C.S.A.)

II. Les organes de gestion

L'Organe d'administration.

Le Directeur Gérant.

Le Règlement Général sur la Protection des Données (R.G.P.D.).

III. Les ressources humaines

Les mouvements de personnel

L'organigramme au 31/12/2024

La formation continuée

Le management par objectifs

La politique Qualité

La communication

IV. Le patrimoine immobilier

Les visites de contrôle de logement.

L'augmentation de l'offre en logements ces 20 dernières années.

Les ventes de logements et la valorisation du patrimoine foncier.

La rénovation du patrimoine bâti.

V. La clientèle

VI. La gestion comptable et financière

Le bilan

Le compte de résultats

Le bilan social

La projection budgétaire

L'analyse du risque

VII. Les marchés publics

VIII. Et demain ?

Le développement et la rénovation de notre patrimoine dans un contexte de forte inflation et de réduction des budgets.

I. Le Code des Sociétés et des Associations, le Code wallon de l'Habitation durable et le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation

Le rapport annuel de gestion est établi conformément aux articles 3.5 et 3.6 du Code des Sociétés et des Associations (C.S.A.) et à l'article 161 §2 du Code wallon de l'Habitation durable (C.W.H.D.). Depuis l'année 2018, il comporte également une imposition prescrite par le Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (C.D.L.D.) : le rapport de rémunérations.

Le nouveau Code des Sociétés et des Associations est applicable depuis le 1^{er} janvier 2020 et particulièrement pour ses dispositions dites « impératives » : l'adaptation des statuts de notre société induite par cette réforme a été faite lors de l'Assemblée générale extraordinaire du 15 novembre 2023.

Les articles 3.5 et 3.6 du nouveau Code des Sociétés et des Associations (C.S.A.).

Le rapport annuel répond au prescrit des articles 3.5 et 3.6 du Code des Sociétés et des Associations qui précisent que le rapport doit contenir :

- 1° au moins un exposé fidèle sur l'évolution et les résultats des affaires et la situation de la société, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée;
- 2° des données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice;
- 3° des indications sur les circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société, pour autant que ces indications ne soient pas de nature à porter gravement préjudice à la société;
- 4° des indications relatives aux activités en matière de recherche et de développement;
- 5° des indications relatives à l'existence de succursales de la société;
- 6° au cas où le bilan fait apparaître une perte reportée ou le compte de résultats fait apparaître pendant deux exercices successifs une perte de l'exercice, une justification de l'application des règles comptables de continuité;
- 7° toutes les informations qui doivent y être insérées en vertu du présent code, spécialement les articles 5:77, § 1^{er}, alinéa 2, 5:151, [2 6:65, § 1^{er}, alinéa 2]2, 7:96, § 1^{er}, alinéa 2, [1 7:97, § 4/1, alinéa 4]1, et § 6, 7:102, alinéa 2, 7:108, alinéa 2, 7:115, § 1^{er}, alinéa 2, 7:116, § 1^{er}, § 4, dernier alinéa, et § 6, 7:203, 7:220, §§ 1^{er} et 2, 15:29 et 16:29;
- 8° en ce qui concerne l'utilisation des instruments financiers par la société et lorsque cela est pertinent pour l'évaluation de son actif, de son passif, de sa situation financière et de ses pertes ou profits:
 - les objectifs et la politique de la société en matière de gestion des risques financiers, y compris sa politique concernant la couverture de chaque catégorie principale des transactions prévues pour lesquelles il est fait usage de la comptabilité de couverture, et
 - l'exposition de la société au risque de prix, au risque de crédit, au risque de liquidité et au risque de trésorerie;
- 9° le cas échéant, la justification de l'indépendance et de la compétence en matière de comptabilité et d'audit d'au moins un membre du comité d'audit.

L'exposé visé à l'alinéa 1^{er}, 1°, consiste en une analyse équilibrée et complète de l'évolution et des résultats des affaires et de la situation de la société, en rapport avec le volume et la complexité de

ces affaires. Dans la mesure nécessaire à la compréhension de l'évolution des affaires, des résultats ou de la situation de la société, l'analyse comporte des indicateurs clés de performance de nature tant financière que, le cas échéant, non financière ayant trait à l'activité spécifique de la société, notamment des informations relatives aux questions d'environnement et de personnel. En donnant son analyse, le rapport de gestion contient, le cas échéant, des renvois aux montants indiqués dans les comptes annuels et des explications supplémentaires y afférentes.

2° Depuis la clôture de l'exercice 2022, nous poursuivons nos efforts pour mener à bien le Plan de rénovation wallon tout en essayant d'obvier les effets délétères d'une inflation non maîtrisée dans les offres reçues des soumissionnaires à nos appels d'offres. Pour y parvenir, en partie seulement, nous avons dû relancer plusieurs MP aux prix jugés inacceptables et adapter nos procédures pour rendre nos appels plus attractifs. Nous avons, ainsi, relancé un marché de plus grande ampleur potentiellement (grâce à des reconductions de travaux similaires) après avoir revu les prescriptions techniques de nos CSCh afin d'éviter les postes sur lesquels l'inflation semble avoir le plus grand impact. Ces modifications ont permis de contenir l'augmentation des prix de la construction et de lancer l'essentiel de nos marchés. À ce jour, une dernière ligne programme (48 logements en Faurieux) reste à attribuer au plus tard pour le 31.12.25 afin de nous permettre de clôturer ce Plan dans le respect des nouveaux délais adoptés en 2022. Toutefois, pour un investissement régionale et un investissement sur fonds propres identiques, nous aurons rénové, à terme, un peu moins de 420 logements là où nous escomptions en rénover plus de 750 à l'initiale. Au vu des moyens budgétaires régionaux, il est peu probable qu'un programme de rénovation complémentaire ne sorte dans les prochains mois ou années. Dès lors, la SRLH doit être particulièrement attentive à dégager les moyens nécessaires et à cibler les rénovations les plus pertinentes afin de poursuivre l'entretien et l'amélioration de son parc immobilier.

3° Nous n'avons pas connaissance d'autres circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société qui nécessiteraient une indication dans le présent rapport de gestion, sauf de considérer l'évolution potentielle, mais inconnue à ce jour, du cadre réglementaire décidé par la Wallonie et organisant notre action.

4° Nous n'avons pas d'activité en matière de recherche et de développement susceptible d'influencer significativement l'avenir de la société. Toutefois, il convient de préciser que l'avenir de notre société dépendra, aussi, du développement du concept d' « habitation durable », de la recherche d'investissements favorisant la diversification de nos ressources financières et du développement d'une nouvelle offre en logements. Dans ce contexte, avec l'accord de la S.W.L., nous avons implémenté une nouvelle activité, aujourd'hui réduite, de syndic d'immeuble.

5° Notre société ne dispose pas de succursales. Depuis 2011, avec l'autorisation de la Société wallonne du Logement, nous sommes actionnaires d'une filiale commune créée avec la Régie Communale Autonome Immobilière de la ville de Herstal (« URBEO »). L'acte de constitution de cette filiale dénommée « URBEO INVEST » a eu lieu le 26 avril 2011.

6° Considérant le résultat comptable positif (rubrique XI du compte de résultats) arrêté au 31.12.2024, la justification de l'application des règles comptables de continuité est sans objet.

7° Aucune autre information ne doit être mentionnée dans le présent rapport de gestion en vertu du Code des Sociétés et des Associations.

8° Notre société n'utilise pas d'instrument financier.

9° Notre société ne comprend pas de comité d'audit.

L'article 161 § 2 du Code wallon de l'Habitation durable (C.W.H.D.).

Conformément aux dispositions du C.W.H.D., le présent rapport de gestion comporte, notamment :

- les informations relatives à l'attribution des jetons de présence et émoluments octroyés aux administrateurs et à la rémunération du directeur-gérant ;
- le nombre de logements attribués et le nombre de dérogations aux conditions d'attribution des logements;
- les informations relatives à l'état financier de la société;
- les prévisions budgétaires;
- les informations relatives au développement du parc de logements et à son entretien;
- les informations relatives à la réalisation du programme d'investissements des années précédentes;
- les informations relatives à la politique de vente des logements;
- la liste de tous les marchés publics passés par la société, et notamment ceux d'une valeur supérieure au montant visé par l'article 3 de l'arrêté royal du 26.09.1996 (objet du marché, montant, attributaire).

Le rapport de rémunérations (C.D.L.D. & C.S.A.)

Conformément à l'article L6421 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (CDLD) et à l'article 3.12, 9° du Code des Sociétés et des Associations (C.S.A.), nous avons établi le présent rapport de rémunérations relatif à l'exercice 2021. Il est établi sur base du modèle publié sur le site internet du S.P.W. (Service Public de Wallonie) « pouvoirslocaux.wallonie.be ».

Il contient les informations, individuelles et nominatives, suivantes :

Informations générales relatives à l'institution

Numéro d'identification (BCE)	0404426652
Type d'institution	Société de logement de service public
Nom de l'institution	Société Régionale du Logement de Herstal, srl
Période de reporting	2024

	Nombre de réunions
Assemblée générale	1
Organe d'administration	12 ⁱ
Comité d'attribution de logements	12
Comité exécutif et de gestion	10

Membres de l'Organe d'administration

Fonction⁵	Nom et Prénom	Rémunération annuelle brute⁷	Détail de la rémunération et des avantages⁸	Justification de la rémunération si autre qu'un jeton	Liste des mandats dérivés liés à la fonction et rémunération éventuelle	Pourcentage de participation aux réunions
Président	Bohet Philippe	17.482,37 €	Émoluments	Cf. CWDLD	/	100

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

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

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

Vice-président	Dislins Jean Paul	9.791,87€	Émoluments	Cf. CWDLD	/	100
Administr.	Berber Semih	1225,92€	Jetons de prés.	/	/	83
Administr.	Crepin Albert	677,48€	Jetons de prés.	/	Administrateur R.Q.H. [Néant]	50
Administr.	Croisier Adrien	0,00€	Jetons de prés.	/	/	0
Administr.	Cetin Nermin	1.494,76€	Jetons de prés.	/	/	100
Administr.	Gérard Annick	1.360,34€	Jetons de prés.	/	/	91
Administr.	Laeners Lucien	1.360,34€	Jetons de prés.	/	/	91
Administr.	Latini Lorita	1.357,65€	Jetons de prés.	/	/	91
Administr.	Leclercq Brigitte	1.494,76€	Jetons de prés.	/	/	100
Administr.	Léonard Merlin	134,42€	Jetons de prés.	/	/	8,1
Administr.	Leroy Robert	1.357,65€	Jetons de prés.	/	/	91
Administr.	Lofele-Ewanzo Anne Marie	949,01€	Jetons de prés.	/	/	66
Administr.	Ochendzan Stéphane	1.494,76€	Jetons de prés.	/	/	100
Administr.	Pacolet Bruno	1.360,34€	Jetons de prés.	/	/	83
Administr.	Thonard Arnaud	1.494,76€	Jetons de prés.	/	/	83
Administr.	Vandenbergh Bernadette	1.494,76€	Jetons de prés.	/	/	100
Total général	17	44.531,19 €	/	/	1	78,6

Membres du Comité exécutif de gestion

Fonction	Nom et Prénom	Rémunération annuelle brute	Détail de la rémunération et des avantages	Justification de la rémunération ci-contre en ?	Liste des mandats dérivés liés à la fonction (et rémunération)	Pourcentage de participation aux réunions
Président	Dislins Jean-Paul	0	/	/		100
Administrateur	Laeners Lucien	0	/	/		90
Administrateur	Leclercq Brigitte	0	/	/		90
Administrateur	Thonard Arnaud	0	/	/		100

Total général	4	0				95
----------------------	----------	----------	--	--	--	-----------

Membres du Comité d'attribution des logements

Fonction	Nom et Prénom	Rémunération annuelle brute	Détail de la rémunération et des avantages	Justification de la rémunération si autre que le jeton	Liste des mandats dérivés liés à la fonction (et rémunération éventuelle)	Pourcentage de participation aux réunions
Président	Dislins Jean-Paul	0	Jetons prés.	/		91
Membre	Aktürk Ayhan	1.220,45	Jetons prés.	/		75
Membre	Argento Calogero	1.631,87	Jetons prés.	/		100
Membre	Nihon Alain	1.494,76	Jetons prés.	/		91
Membre	Thomas Marylène	1.497,45	Jetons prés.	/		91
Membre	Wild Michèle	1.223,23	Jetons prés.	/		75
Membre (à partir du 18/05/22)	Delarge Gilles	1.497,45	Jetons prés.	/		91

Titulaires de fonction de direction

Fonction ⁹	Nom et Prénom	Rémunération annuelle brute ¹¹	Détail de la rémunération annuelle brute ¹²	Liste des mandats dérivés liés à la fonction et rémunération éventuelle
Fonctionnaire dirigeant local	Frédéric SEVRIN	116.724,45	115.245,71 (rémunération brute) + 1.478,74 (chèques repas, GSM)	Voir la liste ci-dessous
Total rémunérations	X	116.724,45	x	x

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

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

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

Commentaires éventuels

1. Le Titulaire de ma fonction dirigeante locale est-il couvert par une assurance groupe ? **OUI/NON**
2. Si oui, s'agit-il d'un plan de pension à contribution définie conformément à l'annexe 4 du CDLD ? **OUI/NON**
3. Le pourcentage et les conditions de l'assurance de groupe sont-ils identiquement applicables à l'ensemble du personnel contractuel conformément à l'annexe 4 du CDLD ? **OUI/NON**
4. Monsieur Sevrin a bénéficié, sur l'année, dans le cadre de l'assurance groupe de **12.722,05 €**

Liste des mandats dérivés liés à la fonction de direction et rémunération éventuelle

a) Régie des Quartiers de Herstal, asbl : 3 mandats d'administrateurs représentant notre SLSP :

<u>NOM</u>	<u>PRENOM</u>	<u>TITRE</u>	<u>REMUNERATION</u> <u>2024 (en €)</u>
<u>SEVRIN</u>	<u>Frédéric</u>	<u>Membre</u>	<u>néant</u>

b) Urbéo, rca : 1 mandat d'administrateur :

<u>NOM</u>	<u>PRENOM</u>	<u>TITRE</u>	<u>REMUNERATION</u> <u>2024 (en €)</u>
<u>SEVRIN</u>	<u>Frédéric</u>	<u>Administrateur</u>	<u>1.201,64</u>

c) Urbéo Invest, sa : 1 mandat d'administrateur représentant notre SLSP :

<u>NOM</u>	<u>PRENOM</u>	<u>TITRE</u>	<u>REMUNERATION</u> <u>2024 (en €)</u>
<u>SEVRIN</u>	<u>Frédéric</u>	<u>Vice-Président</u>	<u>Néant</u>

II. Les organes de gestion

L'Organe d'administration.

Conformément à nos statuts modifiés le 28 juin 2013 (et pour la dernière fois le 15 novembre 2023), l'Organe d'administration a été renouvelé lors de l'Assemblée générale du 28 juin 2019 : il est désormais composé de 18 administrateurs.

Au 31 décembre 2024, la composition était la suivante :

- 13 représentants la Ville de Herstal
 - groupe "P.S." : CETIN Nermin ;
 - groupe "P.S." : CREPIN Albert ;
 - groupe "P.S." : DISLINS Jean-Paul ;
 - groupe "P.S." : LECLERCQ Brigitte ;
 - groupe "P.S." : OCHENDZAN Stéphane ;
 - groupe "P.S." : PACOLET Bruno ;
 - groupe "P.S." : THONARD Arnaud ;
 - groupe "P.T.B." : GERARD Annick ;
 - groupe "P.T.B.» : LAENERS Lucien ;
 - groupe "P.T.B." : LEONARD Merlin ;

plus les mandats « surnuméraires » suivants :

 - groupe "C.D.H." : BOHET Philippe ;
 - groupe "M.R." : VANDENBERGH Bernadette ;
 - groupe « ECOLO » : BERBER Semih.
- 1 représentant la Région wallonne
 - CROISIER Adrien;
- 1 représentant la Province de Liège
 - LEROY Robert;
- 1 représentant le Centre Public d'Action Sociale (C.P.A.S.) de Herstal
 - groupe "P.S." : LATINI Lorita;
- 2 représentants le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (C.C.L.P.)
 - Madame Anne Marie LOFELE ;
 - mandat vacant.

Par décision du Conseil d'administration du 28 juin 2019 modifiée le 5 juillet 2019, la fonction de Président est occupée par Monsieur Philippe BOHET et celle de Vice-Président par Monsieur Jean-Paul DISLINS.

Au 31 décembre 2024,

- Siègent en qualité de membres du Comité exécutif de Gestion :
 - Monsieur Jean-Paul DISLINS, Président du Comité ; (groupe « P.S. »)
 - Monsieur Lucien LAENERS, administrateur ; (groupe « PTB »)
 - Madame Brigitte LECLERCQ, administratrice ; (groupe « P.S. »)
 - Monsieur Arnaud THONARD, administrateur ; (groupe « P.S. »)Monsieur Philippe BOHET, Président du Conseil d'administration, y est invité permanent.
- Siègent en qualité de membres du Comité d'attribution des logements :

- Monsieur Jean-Paul DISLINS, administrateur (groupe « P.S. »), Président du Comité ;
- Monsieur Ayhan AKTÜRK (groupe « P.S. ») ;
- Monsieur Calogero ARGENTO (groupe « P.S. ») ;
- Madame Michèle WILD (groupe “ P.T.B.”) ;
- Madame Marylène THOMAS, représentant l’asbl « A.I.S. Basse Meuse » ;
- Monsieur Alain NIHON, représentant l’asbl « Régie des Quartiers de Herstal » ;
- Monsieur Gilles DELARGE, représentant le Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires, avec voix consultative (depuis le 18/5/22).

Eu égard aux dispositions du Code de la Démocratie Locale et la Décentralisation du 29 mars 2018, l’assemblée générale du 28 juin 2019 a modifié la décision prise en juin 2007 et a fixé, comme suit, les montants des émoluments et des jetons de présence (montants bruts en vigueur en juin 2019 liés à indexation) :

- émoluments mensuels du Président : 1.377,94 euros
- émoluments mensuels du Vice-Président : 688,42 euros.
- montant des jetons de présence :
 - Conseil d’administration : 114,73 euros
 - Comité exécutif de gestion : 114,73 euros
 - Comité d’attribution des logements 114,73 euros

En séance du 13 septembre 2007, le Conseil d’administration a arrêté les règlements d’ordre intérieur du Conseil d’administration (modifié le 15.11.2007, le 13.04.2011, le 11.09.2013, le 20.09.2017, le 5.07.2019, le 18.11.2020 et le 15.11.2023), du Comité exécutif de Gestion (modifié le 13.04.2011, le 11.09.2013, le 5.07.2019 et le 18.11.2020), et du Comité d’attribution des logements (modifié le 15.11.2007, le 13.04.2011, le 11.09.2013, le 12.02.2014 et le 18.11.2020).

Chaque année, depuis le début de l’année 2008, l’organe d’administration, conformément à l’article 10 de l’A.G.W. du 25.01.2007, procède à l’évaluation de son fonctionnement durant l’année écoulée ainsi qu’à celui du Comité exécutif de Gestion et du Comité d’attribution des logements. Toutes les évaluations réalisées se sont révélées très positives.

Lors des 12 séances de l’année 2024, l’Organe d’administration s’est prononcé sur 219 points portés à son ordre du jour. Le Comité Exécutif de Gestion s’est réuni à 10 reprises et a travaillé, quasi exclusivement, à la préparation des séances de l’Organe d’administration.

Au-delà des dossiers relevant de sa compétence fonctionnelle, le Conseil d’administration s’est aussi penché et/ou prononcé sur des dossiers spécifiques tels que :

a) sur le plan stratégique :

- la gestion de tous les marchés publics de services, de travaux et de fournitures ;
- la gestion et le suivi d’un tableau de bord stratégique et des objectifs et indicateurs le composant ;
- la mise en œuvre du nouveau plan d’actions CAF ;

b) sur le plan patrimonial et financier :

- la gestion des projets en logements neufs dont :
 - la poursuite du dossier (Design and built) de construction de 10 logements modulaires dans la Cité de Pontisse (marché attribué en février 2020) qui a connu un traitement plus long que prévu de l’instruction de la demande de permis ;
 - la poursuite du dossier de 4 logements rue Croix Jouette ;
 - la poursuite du projet de construction de 20 logements HPE ;
 - la poursuite du projet de construction de 15 logements inclusifs ;
 - l’instruction des projets d’acquisition de logements neufs (P243, 56 unités au total).

- La gestion et le suivi du Plan de rénovation 2020-2025 (418 unités au total).
- la poursuite du plan de cession de patrimoine (logements non rénovés) ;

c) sur le plan du fonctionnement interne :

- la révision de définitions de fonctions ;

Le Comité d'Attribution des Logements (C.A.L.) s'est, quant à lui, réuni 12 fois en 2024 et a procédé à l'attribution de 121 logements.

Pour ces 93 attributions, 232 propositions ont été faites.

En 2024, la C.A.L. a accordé 1 dérogation pour cohésion sociale

Le Commissaire de la S.W.L. désigné par le Gouvernement est invité à assister à l'ensemble des réunions du Conseil d'administration, du Comité Exécutif de Gestion et du Comité d'Attribution des Logements.

Sur base des dispositions des articles 166 et suivants du C.W.L., depuis le 15 février 2023 jusqu'au 16 septembre 2024, cette fonction a été occupée par Monsieur Olivier VANDENHOUT. Le mandat resté vacant ensuite a été repris à partir du 1^{er} janvier 2025 par Monsieur Jean Marc BASTIN.

À l'unanimité, l'assemblée générale réunie le 28 juin 2024 a désigné, à main levée, pour un mandat de 3 ans portant sur les comptes annuels relatifs aux exercices 2024 à 2026 inclus, le Bureau CDP NICOLET, BERTRAND & C^o Réviseurs d'Entreprises SRL, en la personne de Monsieur Nicolas ROBERT au prix de 8.200 € hors T.V.A. par an.

Enfin, nous vous rappelons que notre société est membre de diverses associations. Au 31 décembre 2022, la représentation de la S.R.L. Herstal était assurée comme suit :

- l'a.s.b.l. "Régie des Quartiers de Herstal" (représentants : Messieurs CREPIN & SEVRIN et Madame LEONARD) ;
- l'a.s.b.l. « Agence Immobilière Sociale de la Basse Meuse » (représentant : Monsieur VERGNIOLE).
- l'a.s.b.l. "Basse Meuse Développement" (représentant : Monsieur SEVRIN) ;
- l'a.s.b.l. « Club des Hauts Sarts » (représentant : Monsieur SEVRIN) ;
- l'a.s.b.l. « Centre pour la Gestion de la Qualité Liège-Luxembourg » (représentante : Madame LEONARD) ;

À la demande de la Régie Communale Autonome Immobilière « URBEO » (R.C.A. URBEO), Monsieur Frédéric SEVRIN a été désigné, depuis le 1^{er} mai 2021, en qualité d'administrateur d'« URBEO ». Depuis la même date, Monsieur SEVRIN représente également notre société au sein de la filiale commune créée avec « URBEO » et dénommée « URBEO INVEST » dont il est le Vice-Président. En 2016, en raison du recentrage des activités d'URBEO INVEST sur le projet de chauffage urbain subsidié par le FEDER, la S.R.L. Herstal a cédé 9/25^e de ses parts à l'Intercommunale INTRADEL.

Le Directeur Gérant.

Conformément au C.W.H.D., le Directeur Gérant assure la gestion journalière de la Société. Celle-ci est précisée dans le Règlement d'ordre intérieur du Conseil d'administration tel qu'arrêté en séance du 13 septembre 2007 et modifié à 7 reprises depuis lors.

Depuis 2003, la Direction des activités de la société est assurée collégialement par un Comité de direction composé du Directeur Gérant et de la Directrice des Ressources humaines, Madame Pascale LEONARD. Le Comité de direction assiste à chaque réunion des organes de gestion.

Depuis le 1^{er} mai 2021, la fonction de Directeur-Gérant est assurée par Monsieur Frédéric SEVRIN (décision du Conseil d'administration du 20 janvier 2021 pour une entrée en fonction le 1^{er} mai 2021).

Le Règlement Général sur la Protection des Données (R.G.P.D.).

Le 25 mai 2018 était la date de l'application effective du Règlement Général sur la Protection des Données (R.G.P.D.), réglementation issue d'une Directive européenne et visant à organiser la détention par une institution de données à caractère personnel de citoyens.

Il s'agit de respecter, notamment, l'article 22 de la Constitution belge qui dit : « *Chacun a le droit au respect de sa vie privée et familiale, sauf dans les cas et conditions fixés par la loi* » ;

Le R.G.P.D. a, dans une certaine mesure, « révolutionné » la gouvernance et les pratiques des entreprises en matière de gestion des données à caractère personnel : cette nouvelle réglementation est aussi un changement organisationnel, éthique et culturel.

Tout traitement de données à caractère personnel devra être licite et loyal et réalisé en toute transparence.

Depuis septembre 2017, le Conseil d'administration a abordé ce sujet à plusieurs reprises.

En 2018, il a désigné le Délégué à la Protection des Données et a validé la plan d'action ci-après.

Au début 2019, l'ensemble des 8 points du plan d'action, rappelé ci-dessous, a été réalisé :

1. Organiser une communication étendue (collaborateurs, clients)	Informations concernant le délai de conservation des données à caractère personnel, la procédure à suivre en cas de plainte, le droit de consulter, rectifier, effacer des données, ...
2. Évaluer les contrats existants (sous-traitants)	Analyser les différents contrats en cours et apporter, le cas échéant, les modifications nécessaires au regard du règlement
3. Sensibiliser et organiser la formation des collaborateurs et des décideurs	Organiser une formation à destination des collaborateurs et des décideurs
4. Obtenir le consentement des collaborateurs, des clients et des tiers éventuels (Signature d'une convention vie privée)	Le consentement doit être libre, spécifique, éclairé et univoque ; il doit également mentionner la base/le fondement juridique
5. Cartographier les différents traitements de données personnelles (registre des activités de traitement)	Le registre reprendra une description des catégories de personnes concernées et des catégories de données à caractère personnel, les catégories de destinataires auxquels les données à caractère personnel ont été ou seront communiquées, les finalités du traitement, ...
6. Désigner un délégué à la protection des données	Ce délégué est la personne de contact au sein de votre entreprise pour toute question concernant l'application du

	RGPD, se tient à la disposition de la Commission vie privée, ... (cfr marché conjoint)
7. Mettre en place les mesures organisationnelles et techniques	Mettre en place des procédures internes qui garantissent la protection des données à tout moment (cfr sécurisation des accès au siège social (badges) à toutes les portes)
8. Constituer un dossier documentaire	Ce dossier permettra de prouver la conformité au règlement

Par ailleurs, en vue de répondre aux normes minimales de sécurité applicables aux organisations qui accèdent au réseau de la Banque Carrefour (BCSS), la S.R.L. Herstal a dû fournir un questionnaire de sécurité à la S.W.L., ce questionnaire ayant pour but d'évaluer si les mesures de sécurité implémentées au sein de l'organisation sont suffisantes.

Ce travail devait être réalisé par le conseiller en sécurité de l'information (C.S.I).

La loi belge du 5 septembre 2018 qui institue le Comité de sécurité de l'information et modifie diverses lois concernant la mise en œuvre du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, fait disparaître la fonction de C.S.I. au profit de celle de D.P.O. Notre D.P.O. a donc pu prendre en charge cette mission.

Dans la foulée de celle-ci, la S.R.L. Herstal a entamé, fin 2019, une analyse de risques approfondie.

III. Les ressources humaines

Les mouvements de personnel

Au 31 décembre 2024, 40 travailleurs étaient inscrits au registre du personnel dont :

- 39 sous contrat à durée indéterminée
- 1 sous contrat nettement défini

À cet effectif, s'ajoutent 4 travailleurs manuels occupés dans le cadre de la mise à disposition de personnel en vertu de l'article 60 de la loi organique des C.P.A.S.

Les mouvements de personnel au cours de l'année 2024 se présentent comme suit :

	31/12/2023	Entrées	Sorties	31/12/2024
• EMPLOYÉS	26	4	3	27
<i>Direction</i>	2	0	0	2
<i>Employés 100% à charge SRL</i>	21	3	2	22
<i>A.P.E.</i>	3	1	1	3
<i>P.T.P.</i>	0	0	0	0
<i>P.T.P. Wall'IPH</i>	0	0	0	0
<i>ACTIVA</i>	0	0	0	0
<i>C.A.P. (AWIPH)</i>	0	0	0	0
• OUVRIERS	14	1	2	13
<i>Ouvriers 100% à charge SRL</i>	5	1	2	4
<i>S.I.N.E.</i>	0	0	0	0
<i>ACTIVA</i>	0	0	0	0
<i>A.P.E.</i>	9	0	0	9
<i>P.T.P.</i>	0	0	0	0
• ART. 60 C.P.A.S.	4	4	4	4
<i>Ouvriers</i>	4	4	4	4
TOTAL	44	9	9	44

Concernant les **employés** :

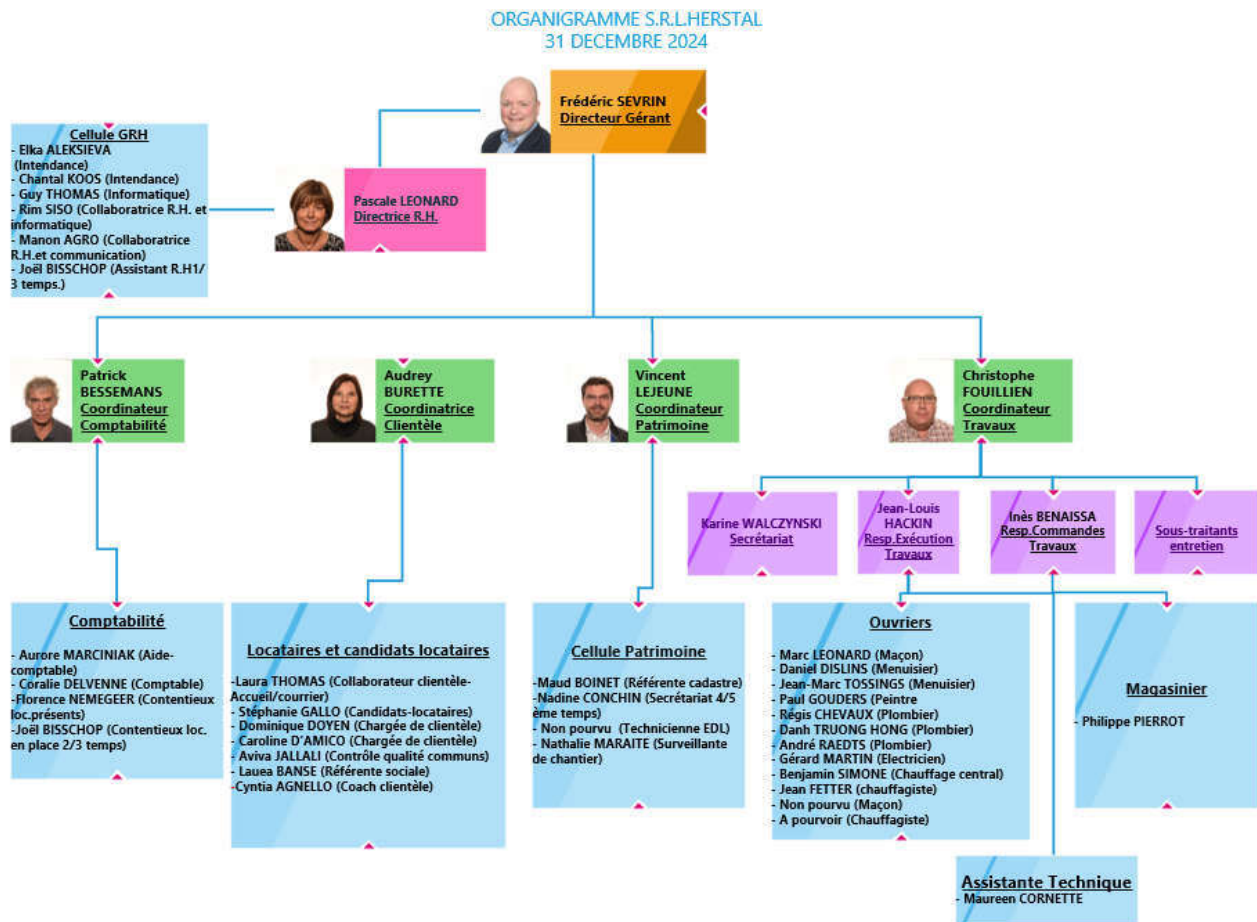
- 1 fin de temps partiel et 1 passage en temps plein
- 1 fin de contrat de remplacement
- 1 fin de contrat nettement défini
- 2 engagements en CDI
- 1 engagement sous contrat nettement défini

Concernant les **ouvriers** :

- 1 engagement sous contrat nettement défini
- 1 licenciement
- 1 fin de contrat nettement défini

L'équipe mise à disposition par le C.P.A.S. correspond à 4 équivalents temps plein.

L'organigramme



La formation continuée

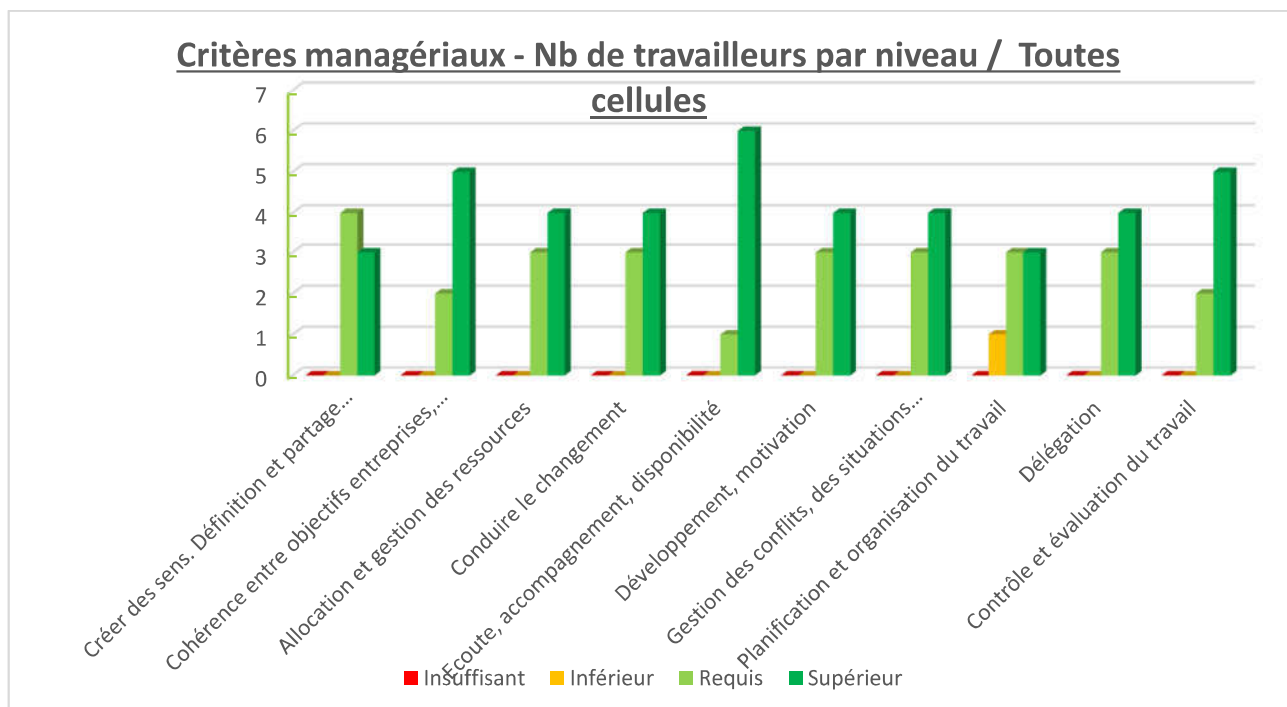
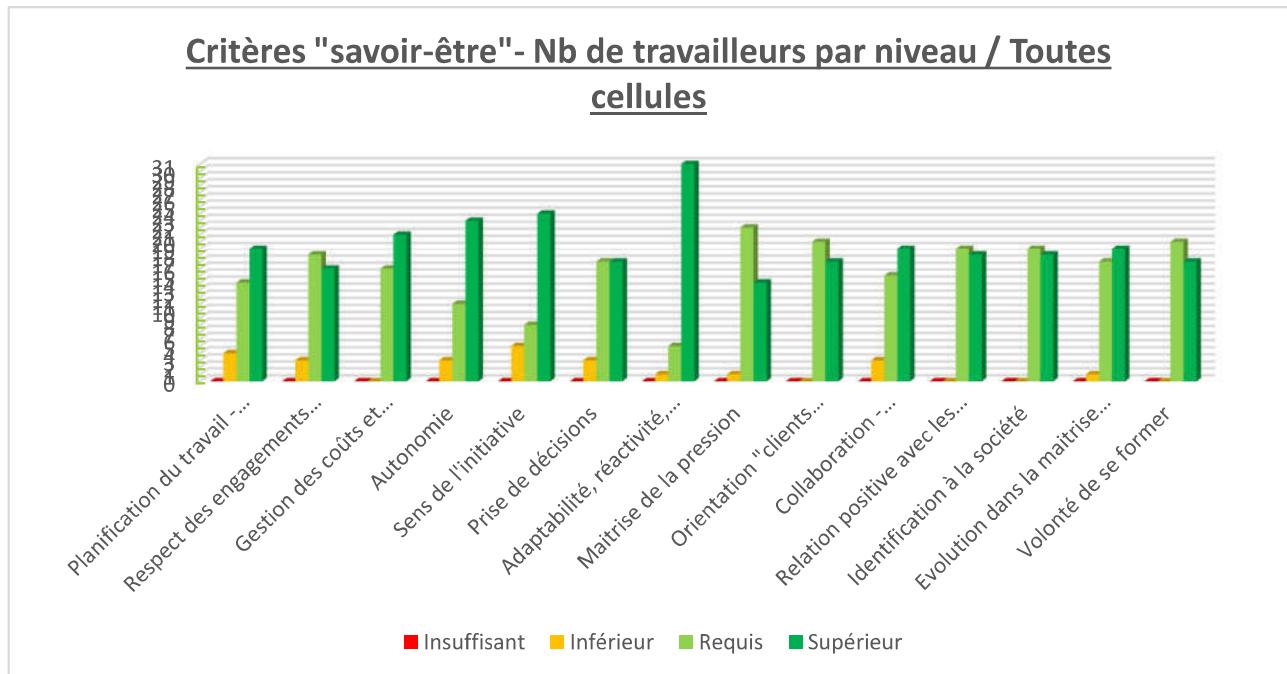
Au cours de l'année 2024, un peu moins de 1.000 heures de formation ont été dispensées au personnel. Le plan de formation couvrait des domaines aussi variés que la gestion des personnalités difficiles, la sensibilisation à l'accompagnement social, les marchés publics, le coaching, la prévention. Citons, entre autres :

- Formation chauffagiste
- Pratiques médiantes en travail social
- Formations et Webinaires 3P, e-Procurement
- Cycle de formation en management
- Hygiène et précarité
- Formation office DiLeap 365
- Techniques de nettoyage
- Découverte de l'Intelligence Artificielle
- Secourisme
- Gestion des achats
- Validation du certificat d'aptitude gaz GI & GII
- Conseiller en prévention
- Formation BA5
- Découverte LinkedIn

Le management par objectifs

Le management par objectifs a été reconnu par la S.R.L. Herstal comme un outil de développement des compétences des ressources humaines.

Depuis de nombreuses années, la S.R.L. Herstal est dotée d'outils permettant la mesure et le développement des compétences et de la performance des collaborateurs.



La politique Qualité

La S.R.L. Herstal a continué sa route vers la Qualité Totale en développant son 5° plan d'action C.A.F. (Cadre d'Autoévaluation de la Fonction publique).

Comme le recommande la méthodologie C.A.F., une action d'amélioration est prévue dans chacun des domaines évalués, soit :

- Le leadership
- Le personnel
- La stratégie et la planification
- Les partenariats et ressources
- Les processus
- Les résultats auprès des clients citoyens
- Les résultats auprès du personnel
- Les résultats auprès de la collectivité
- Les résultats sur les performances clés

Pour rappel, fin 2023, 2 ateliers avaient déjà déposé leurs conclusions.

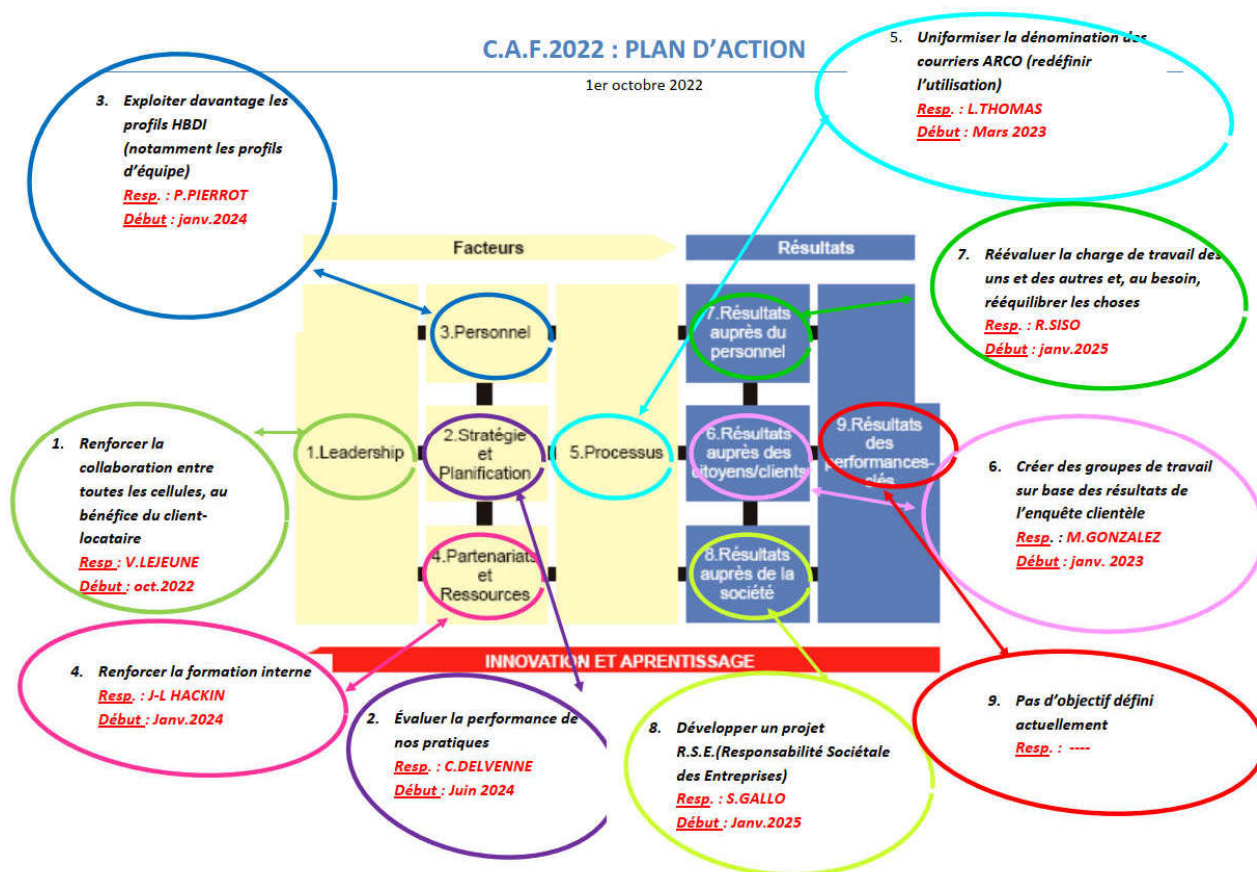
Il s'agit de l'atelier relatif **au renforcement de la collaboration entre toutes les cellules** et de l'atelier consacré à la **redéfinition de l'utilisation de notre GED** (gestionnaire de documents électroniques, ARCO).

En 2024, 2 ateliers ont également déposé leurs conclusions.

Il s'agit de l'atelier relatif à **la création des groupes de travail sur base des résultats de l'enquête** et de celui relatif aux **profils d'équipe via la méthode HBDI**.

2 autres groupes de travail étaient en cours. Ils concernaient le développement d'un **projet R.S.E.** et **l'évaluation de la performance de nos pratiques**.

Enfin, les 2 derniers ateliers, **Réévaluer et rééquilibrer au besoin la charge de travail et renforcer la formation interne**, débuteront en 2025.



Concernant les enquêtes de satisfaction auprès de la clientèle, signalons la poursuite des mini-enquêtes auprès de chaque nouveau locataire. 44 questionnaires ont été rentrés en 2024. Notons que nous avons élargi les moyens d'administration de cette enquête en vue d'en augmenter la participation. L'enquête de satisfaction des clients-locataires a également été diffusée au mois de novembre, 434 locataires y ont répondu. Les analyses des deux enquêtes permettront à la S.R.L. Herstal, chaque jour, d'améliorer la qualité de ses services au public

Au rang des outils qualité, la S.R.L. Herstal dispose également d'un **tableau de bord stratégique**. Il s'agit d'un outil de pilotage au service du Conseil d'administration et de la Direction. Générés automatiquement, les résultats de chaque indicateur facilitent la prise de décisions tout en vérifiant que les objectifs fixés sont atteints. Les cibles sont revues annuellement. Le tableau de bord mensuel se présente comme suit :

SRL HERSTAL : TABLEAU DE BORD DES 8 INDICATEURS MENSUELS

Année : **2024**
Mois : **Décembre**

<u>RH 1.1. Taux d'absentéisme</u> Etat du mois Réel 8,85% Cible 4,75% Etat de la moyenne Réel 9,17% Cible 4,75%	<u>Cli 1.2. Nombre de réclamations</u> Etat du mois Réel 60 Cible 30,00 Etat du cumul Réel 547 Cible 360,00	<u>Cli 1.3. % de travaux hors délais</u> Etat du mois Urg 1 (1 à 7 jours) Réel 8,9% Etat du mois Urg 2 (8 jours à 1 mois) Réel 6,2% Etat du mois Urg 3 (1 à 6 mois) Réel 0,7%
<u>Cli 2.1. Coût de remise en état à charge du locataire suite aux départs</u> Etat du cumul Réel 7.115,34 Cible (inférieur à) 13.312,6	<u>Cli 2.2 - Situations à risque au terme</u> Montant des risques estimés (en €) Etat du mois Réel 64.200 Cible 65.000	<u>Cli 3.1 Répartition des attributions (max.en cat.1)</u> Etat du mois Réel 71,4% Cible 55,0% Etat du cumul Réel 58,2% Cible 55,0%
<u>Fin 2.1. Evolution de la trésorerie</u> Etat du cumul Réel 8.706.294,21 Cible 1.000.000,00	<u>Fin 2.2. Montant des impayés (loyers, travaux, justice)</u> Etat du cumul Réel (loyers) 181.131,61 Réel (travaux) 261.162,53 Réel (justice) 89.942,28 Réel (total) 532.236,42 Cible (total) 521.629,87	<u>Fin 2.3. Mois d'inoccupation depuis début</u> Etat à la fin du mois Réel (en mois) 56 Cible (en mois) 120 Nb logements 16 <u>Fin 2.4. Tx d'acceptation des propositions de logts</u> Etat du cumul situation au : 06/01/2025 Réel 38,1% Cible 50,0%

La communication

En 2024, la S.R.L. Herstal a publié 4 éditions de son trimestriel « *(entre-nous)* », brochure destinée tant aux clients qu'aux différents partenaires.

Le site intranet « *Intranous* » a également permis, tout au long de l'année, de faciliter la communication envers le personnel et envers l'Organe d'administration.

La S.R.L. Herstal actualise régulièrement sa page Facebook et sa chaîne YouTube, grâce à laquelle, elle propose des tutoriels à l'usage des clients-locataires.

Le site internet est également mis à jour en permanence.

Une formation concernant le réseau social LinkedIn a été suivie par la cellule RH pour pouvoir étendre la communication externe avec les partenaires, sous-traitants, et même les futurs potentiels travailleurs.

IV. Le patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2024, notre activité portait sur la gestion de 1785 logements, soit :

- 1724 logements sociaux dont 58 affectés à du loyer d'équilibre (582 maisons et 1142 appartements).
- 28 logements de services divers (commerces, locaux communaux, associations, etc....).
- 14 logements donné en gestion au CPAS
- 1 logement donné en gestion à l'AIS
- 1 logement mis à disposition à une entreprise de construction (bureau de chantier)
- 17 RS (16 résidences services + 1 pavillon communautaire)

Par rapport au 31 décembre 2023, le nombre de logements a augmenté de 3 unités

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">- 4 nouveaux logements rue Croix Jouette à Vottem- 1 logement acheté à l'AIS- 2 logements vendus |
|--|

Les visites de contrôle de logement.

En 2024, le nombre de logements visités s'élève à 360.

Ces visites ont pour but de s'assurer que les locataires entretiennent en bon père de famille le logement, de détecter les risques provenant de l'occupation en termes de sécurité et d'hygiène, de mesurer le risque à long terme pour la S.R.L Herstal si des remises en ordre trop coûteuses devaient avoir lieu en fin de bail.

Le cas échéant, un accompagnement technique et/ou social est assuré.

L'objectif est de visiter chaque logement tous les 3 ans.

En 2024, suite à une réorganisation du personnel due à une absence, l'objectif de 600 logements à visiter n'a pu être atteint.

L'augmentation de l'offre en logements ces 20 dernières années

L'ensemble des dossiers sont initiés par le Comité de direction et pris en charge par la Cellule Patrimoine (Monsieur LEJEUNE, Coordinateur).

Le tableau, ci-après reprend, de façon synthétique le récapitulatif des créations de logements depuis le plan triennal communal 2001-2003 :

	intitulé du chantier	nombre et type de logement	date de réception provisoire
PTC 2001-2003	WAUTERS III (J DESSART)	15 maisons/apparts sociaux (constructions neuves)	2006
	LOG TRANSIT " LECLERCQ" abords	2 logts de transit (réhabilitation)	2005
	WAUTERS IV	16 Résidences-service (constructions neuves) en P.P.P.	2007
	WAUTERS IV - PAVILLON	1 pavillon communautaire	2007
PTC 2004-2006	FAURIEUX 10	4 apparts (acquisition/réhabilitation) à loyer d'équilibre dans le périmètre de rénovation urbaine	2008
	PETITE VOIE 241-243	10 apparts (acquisition/réhabilitation) à loyer d'équilibre en centre d'Herstal	2008
	TRIXHE MAILLE 176	4 apparts (acquisition/réhabilitation) à loyer d'équilibre	2010
	LARGE VOIE 82	2 apparts sociaux (acquisition/réhabilitation) au centre d'Herstal	2009
PBC 2007-2008	LARGE VOIE 80	2 apparts sociaux (acquisition/réhabilitation) au centre d'Herstal	2012
	PRE MADAME à Herstal	acquisition de 20 logts sociaux	projet suspendu fin 2018 * (faillite du partenaire privé)
PBC 2009-2010	DEMOLITION DUMONCEAU 88-90,92,94	en vue d'y construire du logts dans le périmètre de rénovation urbaine	2011
	PRE MADAME à Herstal	acquisition de 20 logts sociaux	projet suspendu fin 2018 (faillite du partenaire privé)
PBC 2012-2013	PRE MADAME à Herstal	acquisition de 10 logts sociaux	projet suspendu fin 2018 (faillite du partenaire privé)
	création de 20 logements et 3 commerces , rue E.Dumonceau à Herstal - ancrage 2013	20 appartements et 3 commerces 13 (2 ch), 1 (1ch) et 6 (4 ch)	2016
PBC 2014-2016	Extension de la Cité des Prés à Liers ancrage 2015	60 logts sociaux (39 +21) 1 (1 ch), 22 (2 ch), 25 (3 ch), 12 (4 ch)	2018 et 2019
	Projet Wauters V - ancrage 2016	construction 12 logts en acquisition sous forme de CLT	2020
hors plan d'ancrage communal	acquisition de 6 appartements, Place des Demoiselles à Herstal	4 (2ch) + 2 (1 ch) = 6	2019
	prise en gestion de 11 appartements, rue de la Station à Herstal	6 (1ch) + 2 (2ch) + 3 (3ch) = 11	2020
	acquisition de 10 appartements , place J.Jaures à Herstal	10 (2 ch)	2020
	création de 10 logements modulaires préfabriqués sis rue des Mimosas à 4040 Herstal	6 (2ch) + 2 (3 ch) + 2 (1 ch) = 10	2023
	création de 4 logements modulaires (containers maritimes) sis Croix Jouette à 4041 Vottem	2 (1 ch) + 2 (2 ch) = 4	2024
	acquisition de 1 maison, Place de Demoiselles N°4 (programme 243)	1 (4 ch)	2024
	création de 20 logements HPE , rue de la Cité à 4041 Vottem	10 (1 ch) + 10 (2 ch) = 20	2026
	création de 15 logements inclusifs Avenue Castelmauro à 4040 Herstal	4 (1 ch) + 9 (2 ch) + 2 logts communautaires de 6 résidents = 15	2026
	acquisition de 9 appartements , à Marexhe (programme 243)	3 (2ch) + 3 (3 ch) + 3 (1 ch) = 9	2026 à confirmer
	acquisition de 7 maisons , à Herstal (programme 243)	7 (3 ch)	2026 à confirmer
	acquisition de 18 appartements , à Herstal (programme 243)	1 (1ch) + 14 (2 ch) + 3 (3 ch) = 18	2027 à confirmer
	acquisition de 21 appartements , à Vottem (programme 243) en attente décision du GW en 2025	15 (1ch) + 6 (2 ch) = 21	2027 à confirmer

Création de 20 logements à haute performance énergétique, rue de la Cité à Vottem.

Dans le cadre du volet wallon du Plan National de Relance et de Résilience européen (PNRR), le Gouvernement wallon a lancé un appel à projet de création de logements publics à haute performance environnementale.

Le projet de la SRL Herstal déposé en 2022 a été retenu.

Celui-ci vise la création de 20 logements via un marché de travaux de conception-réalisation passé via l' accord-cadre de la S.W.L.



- **Entreprise : Performance Habitat Bois :**
 - Galère SRL
 - Thomas &Piron Bâtiment
 - Goffart Polome Architectes
 - Atelier 229
 - Jourdain Architectes Associés
- **État d'avancement du projet :**
 - Date début du marché : 23/02/2024
 - Fin des travaux : fin 2026
- **Nombre de logements :** 20 logements (1 et 2 chambres) dont 30% adaptables PMR
- **Type de logements :** locatif
- **Montant de la commande (abords compris) :** 4.088.340 € htva

- **Montant du subsidy : 3.180.000 €**

Appel à projets pour la construction de logements inclusifs

La SRL Herstal et l'AIGS ont répondu à l'appel à projets « habitats inclusifs, autonomes et solidaires », lancé par l'AVIQ et financé par l'Union européenne dans le cadre du Plan pour la Reprise et la Résilience (PRR).

Ce projet consiste à construire un ensemble de 15 unités de logement d'utilité publique destinés à l'accueil de personnes âgées et de personnes en situation de handicap.



- **Auteur de Projet : Aural**
- **État d'avancement du projet :**
 - Attribution marché pour février 2025
 - Date estimée de début de travaux : avril 2025
 - Date estimée de fin de travaux : septembre 2026
- **Nombre de logements : 15 logements (1 et 2 chambres + 2 logements communautaires de 6 résidents)**
- **Type de logements : locatif**
- **Prix de revient : 7.300.000 € frais compris**
- **Montant du subsidy : 4.680.000 € de l'A.V.I.Q et 300.000 € de la S.W.L**

Création de 4 logements modulaires maritimes , Rue Croix Jouette à Vottem



- **Auteur de Projet :** Jean Claude Embrechts
- **Entreprise :** BSP
- **État d'avancement du projet :**
 - Date début de travaux : 4 septembre 2023
 - Date de fin de travaux : 10 décembre 2024
- **Nombre de logements :** 4 logements (1 et 3 chambres) dont 2 logements adaptables PMR
- **Type de logements :** locatif
- **Montant des travaux:** 826.000 € htva
- **Montant du subsidy :** 700.475 € de la S.W.L

Le programme 243 visant l'acquisition de logements privés et l'acquisition/valorisation de terrains via les partenariats publics-privés.

Le 15 décembre 2022, dans le cadre de son plan de relance pour la Wallonie, le Gouvernement a décidé de soutenir une véritable politique sociale de renforcement structurel de l'offre de logements par la création de logements d'intérêt public via le "Partenariat public - privé".

Il s’agira d’augmenter rapidement le nombre de logements par le biais de la valorisation foncière et de l’acquisition.

Ce programme vise à acquérir au minimum 550 logements d’utilité publique locatifs de tous types et créer 1.000 logements d’utilité publique acquisitifs et locatifs.

Via ce programme, la SRL Herstal va acquérir des biens existants et des logements neufs, à savoir :

vendeur	type de bien	adresse	type de logement	prix de vente frais compris	montants des subsides et avances de la SWL	début travaux estimé	fin travaux estimé
Agence Immobilière Sociale de la Basse Meuse	existant	Place des Demoiselles 4 à 4040 Herstal	1 maison	264.317	260.000	acquisition en mars 2024	
Moury Promotion	neuf à créer	Rue Marexhe à 4040 Herstal	9 apparts	2.474.827	2.340.000	2025	2026
Prologe	neuf à créer	rue du trois Juin à 4040 Herstal	7 maisons	2.396.645	2.268.265	2025	2026
Prologe	neuf à créer	rue du trois Juin à 4040 Herstal	18 apparts	5.130.335	5.024.209	2025	2027
Marronniers Red	neuf à créer	Rue Visé-Voie à 4041 Vottem	21 apparts	5.142.059	5.142.059	2025	2027

Les ventes de logements et la valorisation du patrimoine foncier

En séance du 10 mars 2010, le Conseil d’administration a arrêté un programme de cession de biens immobiliers conformément aux instructions régionales en la matière. Ce programme dresse la liste des logements potentiellement concernés par la vente et ce, par territoire des communes avant fusion et en fonction de l’état d’avancement de notre plan de rénovation : il s’agit de logements construits avant 1940 ou de logements postérieurs à 1945 qui n’ont pas reçu d’améliorations techniques récentes et significatives.

En 2024, 2 logements ont été vendus.

La rénovation du patrimoine bâti.

Plan de rénovation wallon 2020-2025.

La S.R.L. Herstal s'était inscrite dans le nouveau plan wallon de rénovation des logements publics 2020-2025.

Ce plan visait la rénovation d'au moins 25.000 des 100.000 logements publics en Wallonie pour un montant global de travaux estimés à 1.250.000.000 euros.

La Région wallonne a réservé une enveloppe de 21.949.000 euros à la S.R.L. Herstal dont 16.461.750 euros de subsides, le solde de 5.487.250 faisant l'objet d'un prêt à taux 0%.

La S.R.L. Herstal avait décidé d'augmenter cette enveloppe de plus de 10.000.000 d'euros financés pour moitié par un prêt au taux du marché et pour l'autre moitié par sa trésorerie propre.

C'est donc un total de 32.000.000 d'euros de travaux qui devaient être réalisés entre 2021 et 2025 : pas moins de 757 logements, soit plus de 40 % du patrimoine, étaient concernés:

À Herstal, quartier des Monts	:	65 logements
A Herstal, quartier de Pontisse	:	213 logements
A Herstal, rue Faurieux	:	48 logements
A Herstal, rue Delsupexhe	:	58 logements
A Milmort	:	119 logements
A Vottem	:	254 logements

À la fin de la réalisation de ce plan de rénovation 2020-2024, près de 2/3 (61%) de nos logements aurait donc été classés « en faiblement ou très faiblement consommateurs d'énergie fossiles ».

Cependant, vu l'envolée des prix constatée dès la fin de 2021 lors des soumissions suite aux différentes crises (sanitaires, énergétiques,...) et suite à la flambée des indices de révision, une augmentation des prix de près de 25% a été constatée.

Dès lors, afin de respecter les enveloppes budgétaires non extensibles, une reprogrammation à la baisse a été envisagée en 2022 tenant compte des directives de la nouvelle circulaire, à savoir :

- L'échéance globale est prolongée d'un an soit en 2025 ;
- Les sociétés sont autorisées, pour la même enveloppe proméritée, à rénover au minimum 78 % (au lieu de 100 %) des logements programmés dans leurs plans de rénovation ;
- La priorité de rénover les logements les plus énergivores est confirmée : dans ce nouvel objectif quantitatif de 78 %, les sociétés doivent maintenir tous les logements d'un label PEB F ou G initialement prévus. Les sociétés ayant plus de 78 % de logements en label F ou G initialement programmés sont autorisées à réduire ce pourcentage de logements jusqu'à 78 % de leur plan initial ;

Concrètement pour la SRL Herstal , les adaptations suivantes ont été apportées:

- le nombre minimal de logements à rénover passe de 470 à 367.
- Le plan de la SRL en prévoyait à la base 757 ;
- Seules les lignes – programmes concernant Herstal bas et haut comportent des logements au label PEB F et G. Les lignes de Milmort et Vottem ne sont pas concernés.
- Tenant compte d'une augmentation des estimations de 30%, afin de respecter les budgets, une reprogrammation est proposée , à savoir :
 - Suppression des lignes programmes de Vottem et des appartements de Milmort car ces logements ne contiennent pas de label Fet G ;
 - Suppression de la ligne de Delsupexhe (54 logements) car ils sont/seront équipés de chauffage central et de ventilation centralisée ;
 - Réalisation des 92 maisons de Milmort afin de terminer les isolations extérieures des rez-de-chaussée ;
 - Réalisation de Herstal haut (65 logements) dont les toitures présentent des risques d'infiltrations et de Faurieux (48 logements dont 35 en label F et G) ;
 - Réalisation des 213 logements de Pontisse dont les toitures présentent des risques d'infiltrations ;

De cette façon, on obtient :

- Un nombre total de 419 logements à rénover contre 757 prévus initialement ;
- 32.835 .000 € de travaux frais compris contre 32.500.000 € prévus initialement ;
- 10.887.000 € de prise en charge SRL contre 10.500.000 € prévus initialement;

L'état d'avancement des chantiers de rénovation est le suivant :

LOCALITE ou SITE	nombre de logements à rénover	nombre de logements à encore rénover	date de début de chantier	date de fin de chantier	MONTANT TRAVAUX (hors frais)
PREALLE	65	25	mars 2024	2025	4.962.199 €
PONTISSE	123	123	janv-25	2027	7.866.936 €
PONTISSE	90	90	février 2025	2026	6.265.866 €
MILMORT	92	92	2025	2027	
EN FAURIEUX	48	48	2026	2028	

Placement du chauffage et de la ventilation dans l'ensemble de nos logements.

La S.R.L. Herstal a décidé de poursuivre l'installation du chauffage dans ses logements. Pour mémoire, ce programme avait dû être suspendu faute de moyens financiers en 2008. Fruit du constat qu'il n'était plus possible à l'horizon 2023 de louer des logements non équipés de chauffage, il a été décidé, de relancer ce programme d'installation. Son financement ne pouvant pas être entièrement repris dans le plan de rénovation, il a été décidé en 2024 de financer le solde sur fonds propres et de le faire réaliser en interne par l'équipe des chauffagistes de la cellule travaux de la SRL Herstal. Cette décision de remplacer l'utilisation d'un simple foyer gaz unique par la mise en place d'un chauffage centralisé raccordé sur une chaudière permettra également de supprimer l'ensemble des cheminées sur les sites de Pontisse et du quartier des Monts dont la rénovation des toitures a repris en 2024. A moyen terme, les cheminées de Vottem seront également supprimée une fois le chauffage central installé.

Hélas, comme indiqué ci-dessus « Suppression des lignes programmes de Vottem car ces logements ne contiennent pas de label Fet G » il s'agit de trouver une solution alternative pour le chauffage de Vottem.

Depuis 2016, au sein de la cellule travaux de la S.R.L. Herstal un département chauffage place du chauffage central dans les logements et immeubles de Herstal bas. Il est prévu de développer ce département.

En résumé, comme prévu, Delsupexhe, Ferrer, 7Bonniers et les appartements de Milmort ont été équipés de chauffage central. Ensuite ce seront les logements de Vottem qui seront équipés. Lors des chantiers de chauffage central, une ventilation centralisée est installée pour pallier aux problèmes d'humidité.

Le programme de rénovation exécuté par la Cellule travaux et financé par la S.R.L. Herstal

En 2024, la cellule Travaux de la S.R.L. Herstal a entrepris des travaux repris dans un plan quinquennal de grosses interventions visant l'entretien, la rénovation légère, l'adaptation (mise en conformité) aux nouvelles normes, de notre patrimoine bâti mais également l'augmentation du confort de nos logements et, plus particulièrement, des travaux de rénovation de sanitaires à Vottem, des remplacements de dallages extérieurs, l'installation du chauffage central et de ventilation centralisées.

Ces travaux dit « activables » représentent en 2024 un montant global de 279.990€.

À ceux-ci s'ajoutent les 299.574€ de chauffage central et ventilation, soit un total de 579.564 € de travaux d'augmentation de confort.

En 2024, la Régie des Quartiers de Herstal a de nouveau apporté son soutien à la cellule travaux de la S.R.L. Herstal via, notamment, l'entretien des jardins des logements inoccupés, le suivi technique de deux sites sensibles, le nettoyage des logements après travaux, la prise en charge de quelques chantiers spécifiques d'espaces verts et de peintures. Si la S.R.L. Herstal finance l'achat des marchandises, la Régie des Quartiers profite de ces travaux de rafraîchissement pour former et intégrer ses stagiaires au monde du travail. Il s'agit là d'une collaboration « Win-Win » entre la S.R.L. Herstal et la R.Q.H.

Les autres activités d'« entretien-réparation » par la Cellule travaux.

L'activité "dépannage / entretien" représente, en 2024, 2.478 interventions pour un montant de 554.659 euros.

En 2024, les prestations sont réparties comme suit :

Type d'intervention	Nombre d'interventions	Montant
Dépannage/ Entretien	1855	117.325 €
États des Lieux (EDL)	112 EDL représentant 432 interventions	398.736 €
Sinistres	14	19.287 €
Vandalisme	31	19.311 €

L'entretien des jardins et abords des logements inoccupés

C'est encore une fois en collaboration avec la Régie des Quartiers de Herstal que la cellule travaux de la S.R.L. Herstal organise l'entretien des jardins et abords de ses logements pendant la période d'inoccupation. Avant la remise en location, durant la période de travaux de rafraîchissement suite au départ de locataires, ce sont en permanence une dizaine de logements

qui sont successivement inoccupés, parmi ceux-ci la moitié disposent de jardins et abords qu'il convient d'entretenir et de remettre en état.

Sinistres

14 déclarations ont été rentrées auprès de notre compagnie d'assurance. Les travaux de réparation ont été pris en charge par nos travailleurs ou ont fait l'objet d'un dédommagement par notre compagnie. Le montant total des interventions de notre assureur (hors franchise) s'élève à 19.287 €.

Vandalisme

En 2024, le nombre d'interventions suite à des actes de vandalisme est resté stable. Nos travailleurs sont intervenus 31 fois pour un montant total de 19.311€.

Répartition des activités de dépannage/entretien par corps de métier.

	Nombre d'interventions	Montant
PLOMBIERS		
Travaux sur conduites (eau, gaz, décharges, robinetteries, ...)	85	2.698 €
Remplacement d'équipement sanitaire (lav, dche, bain...)	101	30.399 €
Travaux divers	91	15.558 €
Rénovations	24	135.094 €
COUVREURS		
Corniches	78	5.504 €
Tabatières	7	6.063 €
Toitures	88	13.255 €
Divers	12	4.564 €
ELECTRICIENS		0 €
Réparation/Vérification (inter, prises, pertes)	180	31.203 €
Sonnettes et parlophones + gâches	40	28.092 €
Minuterie + éclairage des communs	55	17.253 €
Extracteurs hygrométriques	21	9.200 €
Rénovation électrique (logements et communs)	30	17.948 €
CHAUFFAGISTES		0 €
Remplacement CE (et groupe de sécurité)	42	24.233 €
Remplacement Chaudière	47	42.332 €
Divers	42	18.135 €
Installation radiateurs + VMC	35	299.574 €
PEINTRES		
Châssis extérieurs	59	33.055 €
Entoilage et réparation plafonds	37	19.435 €
Rafrachissement de logements	122	86.289 €
Peinture des halls communs d'immeubles	34	12.591 €
MACONS	0	
Désobstruction/curage- égouts ou remplacement	116	29.801 €

Réparation de carrelage mur et sol	48	29.396 €
Plafonnage	44	36.865 €
Dallages	4	30.629 €
Divers (murets, joints, couvre-murs, descentes caves...)	47	17.348 €
MENUISIERS		
Réparation ou remplacement de quincaillerie	91	43.111 €
Remplacement châssis (Porte, Fen, Pvc, Métal)	20	20.197 €
Volets garages	19	19.203 €
Remplacement vitres + masticage	110	34.646 €
Divers (cache baignoire, faux plafonds, porte, boîte à lettres...)	126	20.552 €

V. La clientèle

Les activités courantes de la cellule ont été assurées : accueil de la clientèle, gestion du courrier entrant et sortant, gestion des candidats locataires, location et suivi des locataires jusqu'à leur départ, accompagnement social, vente de logements et gestion de l'entretien des espaces communs.

Le suivi régulier des réclamations introduites par les clients se poursuit, afin de recenser les insatisfactions, les analyser et y apporter les meilleures solutions. En 2024, un total de 548 réclamations ont été recensées et traitées, celles-ci continuent à être en augmentation et doivent, plus que jamais, faire l'objet d'une analyse objective de manière à mettre en place des actions de remédiation et d'en évaluer les effets. La réduction des réclamations a été définie comme objectif 2025.

Au niveau de la gestion des candidats locataires, fin 2024, 3008 candidats étaient inscrits pour un logement à Herstal, dont 1024 dossiers étaient gérés en interne. A noter que le nombre d'inscriptions est aussi en permanente augmentation.

Nous avons également géré l'entrée de 99 nouveaux locataires (dont 4 dans les nouveaux logements rue Croix Jouette, 21 transferts, 3 logements à loyer d'équilibre, 1 commerce) et le départ de 102 ménages. Les chargées de clientèle se chargent aussi quotidiennement de la mise à jour des dossiers des locataires en place, dont les situations fluctuent de manière fréquente.

La préparation du Comité d'attribution des logements est dorénavant gérée par la chargée de clientèle candidats locataires, Madame GALLO.

Les missions du pôle social, en 2024 comprennent :

- Les visites d'accueil des nouveaux locataires - 109 visites réalisées
- Les visites suite aux demandes de transfert de logement – 83 visites réalisées
- Les coachings à l'installation, de locataires en place ou de locataires en partance – 63 coachings ou post-coachings
- La gestion des ménages accompagnés : 33 nouvelles situations ont été initiées en 2024
- La gestion des situations de contentieux locatifs : 69 ménages ont fait l'objet d'une intervention sociale.

- La prise en charge de 107 conflits de voisinage, en collaboration avec les services de Police et le Service de médiation de la Ville.

Le pôle social assure aussi l'accompagnement social dans le cadre du programme de rénovation. Les référentes sociales se chargent de l'information des locataires, de l'organisation des visites préalables et du suivi de toutes les situations qui nécessitent un accompagnement spécifique. Chaque locataire concerné est aussi invité à participer à une formation relative à l'utilisation de leur logement en lien avec les travaux qui y sont réalisés.

Le nettoyage des espaces communs des immeubles à appartements est toujours assuré par les locataires-relais. L'activité s'est poursuivie toute l'année.

En moyenne, 20 locataires relais ont été chargés du nettoyage des espaces communs : 10187 chèques A.L.E. ont été distribués pour autant d'heures de prestations.

Par ailleurs, la procédure de contrôle des communs sur les sites où le nettoyage est toujours assuré par les locataires eux-mêmes a été poursuivie. Afin de veiller au respect des obligations des locataires, un contrôle strict est assuré. En 2024, 14 avertissements ont été donnés aux locataires en défaut, 3 interventions ont dû être effectuées par la S.R.L. Herstal. La procédure est bien intégrée par l'ensemble des locataires.

La procédure relative à l'évacuation de dépôts clandestins ou objets divers a abouti à 80 affichages, pour lesquels la S.R.L. Herstal a dû intervenir à 27 reprises.

VI. La gestion comptable et financière

Le bilan

L'analyse du bilan fait apparaître une importante augmentation des pieds de bilan par rapport à l'exercice précédent (130,3 millions d'euro contre 118,9 en 2023). Le pied de bilan augmente d'environ 11,4 millions d'euros ce qui représente un pourcentage de 9,6 % d'augmentation par rapport au total de l'année 2023.

Au niveau de l'actif :

- Les actifs immobilisés sont en hausse (augmentation de 4.530.000 euros) grâce à l'enregistrement des rénovations (programme 2020-2024) en cours pour ce même montant. Aucun chantier n'étant arrivé à terme durant 2024, les rénovations sont encore enregistrées en classe 27 « Immo en cours »
- Les actifs circulants augmentent nettement également d'environ 6.850.000 euros avec essentiellement trois grandes évolutions.

-Les créances à long terme diminuent de 2 millions d'euro suite à l'amortissement annuel.

-On retrouve une augmentation de 4,5 millions d'euros dans nos créances à court terme avec l'enregistrement des subsides du programme 243 (achat de constructions neuves)

-La trésorerie disponible gagne 4,4 millions à 25,3 millions d'euros vu les subsides disponibles qui sont conservés avec le statu quo de nos investissements lié aux diverses crises et le bénéfice enregistré qui produit des liquidités.

-Les autres postes (créances commerciales, régularisations et stocks marchandises) sont d'une très grande stabilité

Au niveau du passif :

- Les capitaux propres sont en nette augmentation avec un total de 94,70 millions d'euro contre 81,82 millions à la fin de l'année 2023 (augmentation de 12,88 millions).

-Les réserves indisponibles augmentent d'environ 2,3 million d'euro suite à l'enregistrement du bénéfice de l'exercice . Les autres réserves immunisées diminuent avec l'amortissement annuel compensé en partie par deux plus-values sur vente de logement. (solde de -114.000 euros).

-Les subsides en capital déjà évoqué provoque une hausse de 10,68 millions.

- Les provisions et impôts différés sont en augmentation (+ 644.000 euros) notamment grâce aux impôts différés repris sur les subsides du programme 243.

- Les dettes au passif diminuent de 2,15 millions € dans la globalité.

-Les dettes à plus d'un an diminuent au gré des échéances annuelles remboursées ; la diminution est de 2,86 millions d'euros pour cet exercice avec les transfert des échéances vers les dettes à court terme

-Les comptes fournisseurs augmentent d'environ 700.000 € suite aux factures des chantiers en cours reçues en fin d'année et soldées début 2025.

Le tableau suivant décrit la structure du bilan, en milliers d'euros, pour l'année 2024. Le fonds de roulement net est positif pour la huitième fois d'affilée et augmente par rapport à l'an passé (38,2 millions d'€ contre 30,1 millions d'€ en 2023).

Aperçu schématique du bilan (en milliers d'euro)

	Actifs Immobilisés et créances à long terme 86.965 (66,75%)	Capitaux propres 94.705(73,69 %)
		Dettes à long terme 30.451 (23,37%)
	Stock 155 (0,12 %)	Dettes à court terme 5.133(3,94 %)
Fond de roulement net positif 38.191	Créances 13.539 (13,73)	
	Disponibilités 25.271 (19,40)	
<u>Total de l'actif : 130.289(100%)</u>		<u>Total du passif : 130.289 (100%)</u>

Le compte de résultats

L'exercice 2024 se clôture par un bénéfice à affecter de 2.319.105,88 €.

- Les ventes et prestations dans leur globalité augmentent de 418.700 euro
- - Le chiffre d'affaires augmente d'un peu moins de 676.000 euro
 - La production d'immobilisée s'est bien développée (+ 535 k€) grâce notamment à une meilleure gestion des prestations au point de administratif. Les autres produits d'exploitation se tassent (- 135k€) suite à une diminution des aides à l'emploi et des subsides en général. Nous avons également bénéficié d'une importante intervention sur un sinistre incendie (58 k€) en 2023 qui ne s'est heureusement pas reproduit cette année.
 - Les produits d'exploitation non récurrents augmentent de 228 k€ ; il s'agit ici principalement des plus-values sur vente de nos logements (0 vente en 2023 et 2 vente en 2024)
- Les coûts des ventes et des prestations augmentent également de 258.000 euro soit moins que le chiffre d'affaires..
 - Les achats marchandises et sous-traitant augmentent de 68.000 euros.
 - Plus étonnant, les services et biens divers connaissent une baisse de 48.000 euros. Cela s'explique par un contrôle strict et généralisé des dépenses mais aussi par la présence, en 2023, dans nos comptes, des frais de démolition de la rue de la Cité et la buvette du terrain de foot (84.200,- €)
 - Les coûts salariaux augmentent de 43 k€.
 - Les amortissements restent très stables. (Plus 22k€).
 - Les réductions de valeur (négatives car reprises) augmentent de 46 k€.
 - la dotation nette aux provisions est positive (charge de 89k€). Elle était négative en 2023 (- 81k€)
 - Les autres charges d'exploitation augmentent de 66 k€ ; c'est provoqué par l'indexation importante du précompte immobilier sur notre bâti et l'augmentation de celui-ci.
 - Les charges d'exploitation non récurrentes diminuent de 4 k€ car moins de travaux importants de rénovation entraînent moins de reprise d'amortissement sur les anciens investissements.
- Le bénéfice d'exploitation donne un excellent résultat avec 1.788.175,- euro (contre 1.201.062, euro en 2023). Il s'agit du meilleur résultat de ces dernières années.
- Les produits financiers et les charges financières restent très stables et leur balance est positive (+ 497 k€) pour notre société contre 407 k€ en 2023.

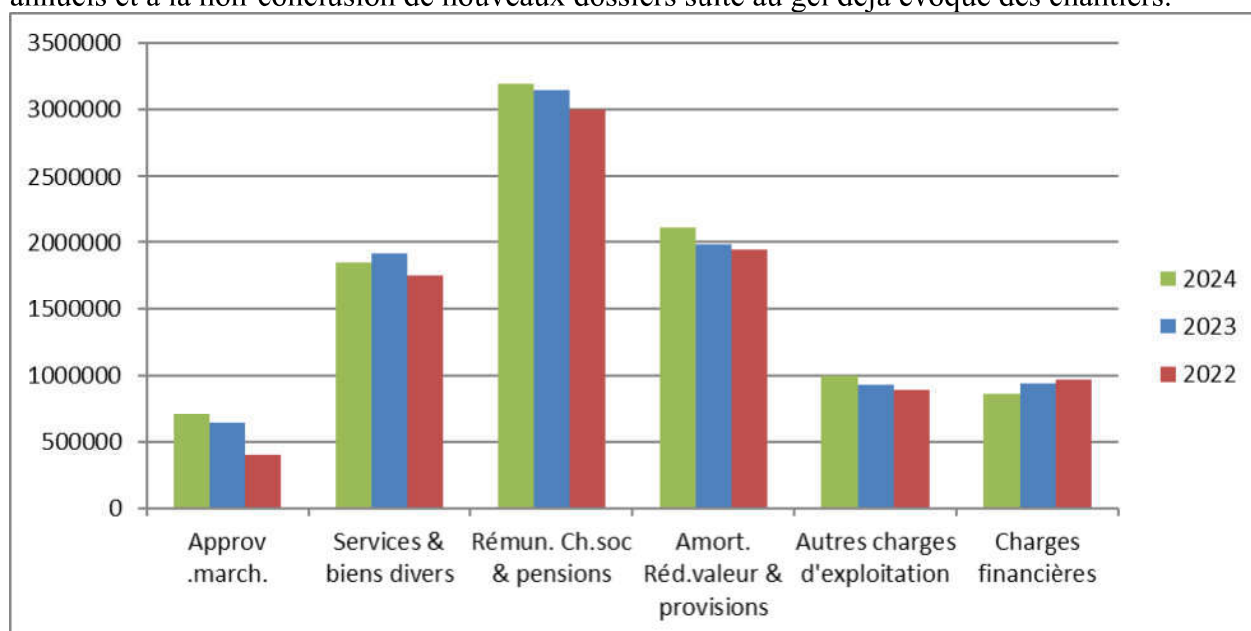
- L'impôt est en augmentation avec un pareil résultat (+24 k€) et il y a un transfert aux réserves immunisées sur les deux ventes de logements de l'année pour un montant de 230.712 €.

Il n'est pas prévu de distribution de dividendes. En effet, la réforme du Code des Sociétés implique, dès le 1er janvier 2020, de produire d'importants rapports validant le paiement d'un dividende. Vu le faible montant potentiellement distribué, il n'était pas opportun d'engager d'importants frais pour cela.

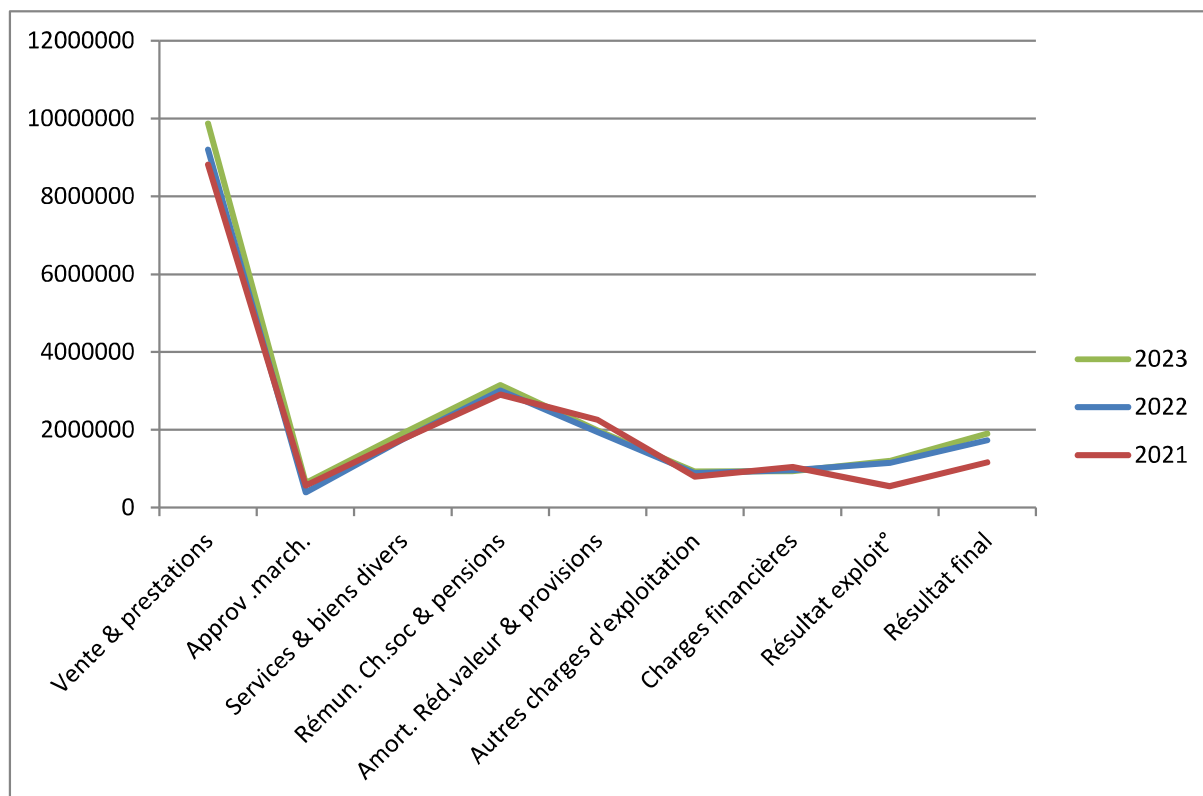
Si nous comparons les trois derniers exercices, le graphique suivant indique, sous forme de vecteurs liés aux montants, l'évolution des charges d'exploitation entre 2022 et 2024 et illustre bien la constance de nos résultats et l'excellente performance de cette année 2024. Nous avons volontairement retiré la variation de stock « logements neufs » des approvisionnements afin que la comparaison reste pertinente.

Le contrôle rigoureux et le respect des budgets dans notre gestion quotidienne permet de conserver et de maîtriser nos coûts.

La preuve en est que nos charges financières sont elles à la baisse suite à nos remboursements annuels et à la non-conclusion de nouveaux dossiers suite au gel déjà évoqué des chantiers.



Le résultat final est conforme aux années antérieures classiques et fait montre d'une grande constance et d'une très bonne maîtrise du ratio revenu et coûts de fonctionnement. L'année 2024 peut être qualifiée d'exceptionnelle.

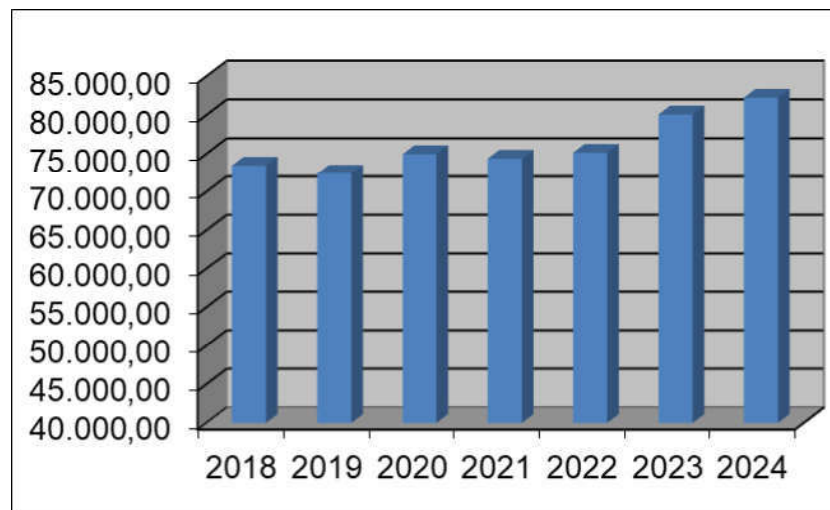


Le bilan social

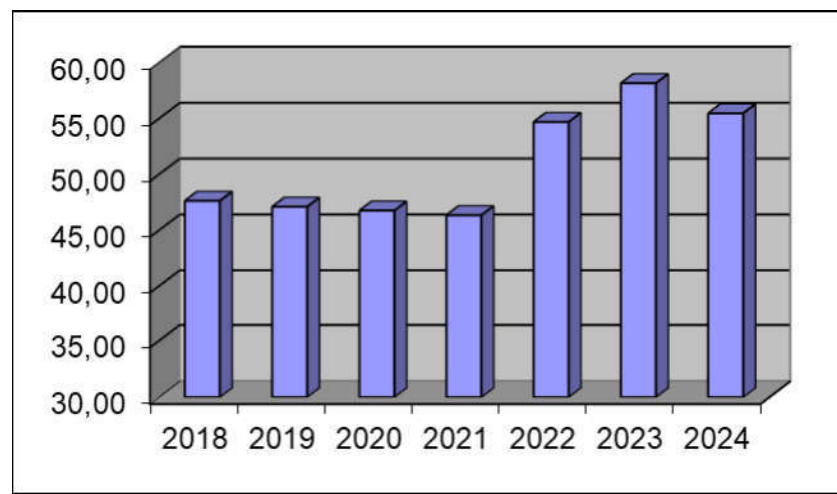
L'analyse du bilan social conduit aux constatations suivantes :

(Aucun graphique ne tient compte des mises à disposition de personnel par le C.P.A.S. sur base de l'article 60 de la loi organique)

Frais de personnel en euro par travailleur et par année (ETP)



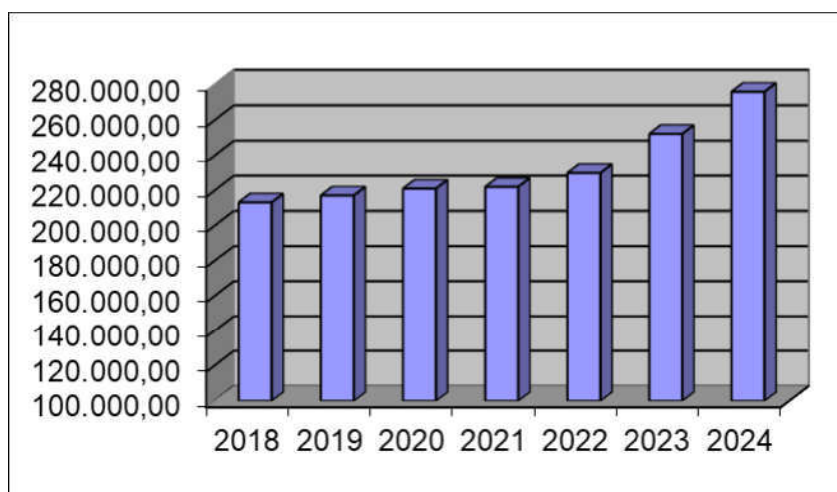
Frais de personnel en euro par heures prestées et par année



Le nombre d'heures prestées a augmenté de 3.400 heures environ et le coût moyen par heure s'en retrouve impacté vers le bas (55,48 en 2024, 58,16 € en 2023 et 54,71 € en 2022). Certes la charge salariale a légèrement augmenté avec l'index de l'année. Mais le coût à l'heure est parfaitement maîtrisé. On parle ici d'heures prestées et les absences de longue durée ont un impact important sur le total des heures prestées.

Total des ventes & prestations (70/74) par travailleur et par année (production immobilisée comprise)

Le total des ventes et prestations par travailleur atteint une fois encore son chiffre historiquement le plus élevé. Cette progression constante est observée depuis l'année 2014. Cet indicateur traduit les nombreux efforts consentis en matière de gestion des ressources humaines (contrôle de l'absentéisme, gestion des compétences, organisation de travail sans cesse remise en question, ...).



La projection budgétaire

En date du 11 décembre 2024, le Conseil d'administration a adopté le budget 2025 tel que repris ci-dessous :

SYNTHESE	
RUBRIQUES	
Ventes et prestations	
Chiffre d'affaires	9.558.000,00
Variation des produits finis	-
Production immobilisée	670.000,00
Autres produits d'exploitation	337.000,00
Produits d'exploitation non récurrents	227.000,00
Total des ventes et prestations	10.792.000,00
Charges d'exploitation	
Achats de marchandises	711.500,00
Services et biens divers	1.906.350,00
Rémunérations	3.202.000,00
Amortissements	2.471.500,00
Réductions de valeur	-
Provisions	-
Autres charges d'exploitation	1.016.700,00
Charges d'exploitation non récurrentes	624.000,00
Total des charges d'exploitation	9.932.050,00
Résultat d'exploitation	859.950,00
Produits financiers	1.353.575,00
Charges financières	649.240,00
Résultat de l'exercice avant impôt	1.564.285,00
Transfert aux impôts différés	11.250,00
Prélèvement sur les impôts différés	65.050,00
Impôt sur le résultat	100.000,00
Résultat de l'exercice	1.518.085,00
Transfert aux réserves	213.750,00
Prélèvement sur les réserves immunisées	377.000,00
Résultat à affecter	1.681.335,00

L'analyse du risque

Outre les risques inhérents à l'activité de la société, la société n'est pas confrontée à des incertitudes ou risques particuliers qui n'auraient pas fait l'objet d'un enregistrement de provisions ad hoc. Il convient, toutefois, de rappeler que nous ne sommes pas maîtres de

l'évolution de notre chiffre d'affaires réalisé au travers de locations dont le mode de calcul nous est imposé.

Dans le cadre d'un suivi de rentabilité, seules les charges de notre société ou l'obtention d'un éventuel subside à caractère exceptionnel sont des éléments de gestion propre.

À ce sujet, on pourrait cependant évoquer la situation géopolitique, économique et sanitaire comme, si ce n'est un risque, un élément clair d'inquiétude dans la gestion de la société.

En effet, le phénomène généralisé de hausse des coûts des matériaux et des marchés de travaux ne peut manquer de venir perturber nos projections d'investissement sur le long terme. C'est la raison pour laquelle nous serons attentifs à maîtriser nos investissements, quitte à diminuer l'importance des travaux commandés.

Malheureusement, notre vision de l'année 2024 faite l'an passé reste d'actualité. Mais la tendance s'est calmée quelque peu et les imposants travaux de rénovation programmés ont débuté en 2024 et devraient atteindre leur vitesse de croisière en 2025 et 2026.

La prudence restera cependant un souci majeur dans le contrôle pour éviter tout dérapage budgétaire.

Éléments post – clôture

Il n'y a pas de nouvel élément post – clôture qui pourrait influencer de manière importante l'information financière donnée dans ce rapport.

VII. Les marchés publics

La liste ci-après reprend, outre les marchés d'une valeur supérieure au montant visé à l'article 5 de l'arrêté du 14 janvier 2013, l'ensemble des marchés passés par la S.R.L. Herstal en 2024. Pas moins de 26 marchés, tous types confondus, ont été passés pour un montant total de près de 22.236.002 € htva et cela pour l'ensemble des cellules.

L'objet du marché	Le mode de passation	Le nom de l'adjudicataire	Le montant du marché (HTVA)
CONTROLE TECHNIQUE SEMESTRIEL (S.E.C.T.° PAR UN SERVICE EXTERNE DE 11 ASCENSEURS	procédure négociée sans publication préalable	Normec BTV Liege, QUAI MATIVA 37 à 4020 LIEGE	€ 8.800,00
désignation d'un expert technique pour le dossier des 60 logements de Liers	facture acceptée (marchés publics de faible montant)	GDLex, Chaussée de Tirlemont 229 à 4520 WANZE	€ 1.248,00

Examen de conformité et visite de contrôle par un service externe pour les contrôles techniques (sect) d'installations électriques à basse tension de logements et immeubles	procédure négociée sans publication préalable	Normec BTV Liege, QUAI MATIVA 37 à 4020 LIEGE	€ 33.620,02
Marché de services REVISEUR	procédure négociée sans publication préalable	CDP Nicolet & C° SRL, Transval,63 à 4910 THEUX	€ 24.600,00
BORNAGE - Rue Champs d'Epreuves à Herstal	facture acceptée (marchés publics de faible montant)	Topo, Carto & Gis - Mr A. DRAGHICI, Friedrich-Hennes-Strasse, 17 à 4700 EUPEN	€ 700,00
MARCHE DE SERVICE TELEPHONIE MOBILE ET FIXE	procédure négociée sans publication préalable	TELENET BVBA, Liersesteenweg 4 à 2800 Mechelen	€ 15.926,40
RENOVATION ENERGETIQUE DE 90 LOGEMENTS (2ème répétition) A PONTISSE HERSTAL	procédure négociée sans publication préalable	FRANKI sa, CHEMIN DES MOISSONS 10, PARC ARTISANAL DES CAHOTTES à 4400 Flémalle	€ 6.685.612,41
Désignation d'un service externe de prévention et de protection du travail	procédure négociée sans publication préalable	COHEZIO, Boulevard Bisschofsheim 1-8 à 1000 Bruxelles	€ 18.018,40
RENOVATION ENERGETIQUE 123 LOGEMENTS (1ere répétition) A PONTISSE HERSTAL	procédure négociée sans publication préalable	FRANKI sa, CHEMIN DES MOISSONS 10, PARC ARTISANAL DES CAHOTTES à 4400 Flémalle	€ 8.440.588,56
Fourniture de caillebotis (chantier Liers)	facture acceptée (marchés publics de faible montant)	Sylvain DANTINNE, rue de Sluse 2 à 4600 VISE	€ 1.805,00
Renouvellement du portefeuille d'assurances de la S.R.L. Herstal - Lot 1 – Assurances IARD (Incendie, Accident, Risques Divers)	procédure ouverte	Ethias sa, Rue Des Croisiers 24 à 4000 Liège 1	€ 121.551,30

Renouvellement du portefeuille d'assurances de la S.R.L. Herstal - Reconduction 3 (Lot 2 – Tous Risques Chantiers)	procédure ouverte	Ethias sa, Rue Des Croisiers 24 à 4000 Liège 1	€ 19.429,98
Renouvellement du portefeuille d'assurances de la S.R.L. Herstal - Lot 3 – Assurance Hospitalisation	procédure ouverte	Ethias sa, Rue Des Croisiers 24 à 4000 Liège 1	€ 58.802,41
Renouvellement du portefeuille d'assurances de la S.R.L. Herstal - Lot 4 – Cyber Risk	procédure ouverte	Ethias sa, Rue Des Croisiers 24 à 4000 Liège 1	€ 4.916,25
Création de 15 unités de logements inclusifs d'utilité publique destinés à l'accueil de personnes âgées, de personnes en situation d'handicap, d'une salle communautaire y compris abords et voirie d'accès à 4040 Herstal	procédure ouverte	FRANKI sa, CHEMIN DES MOISSONS 10, PARC ARTISANAL DES CAHOTTES à 4400 Flémalle	€ 5.848.843,41
Journal externe - Lot 1 (CONCEPTION)	procédure négociée sans publication préalable	CRD scrl, Rue Patenier, 20 à 4000 Liège	€ 51.840,00
Désignation d'un certificateur PEB	procédure négociée sans publication préalable	STEVENS Luc, rue Cardinal Cardijn, 2 bte 1 à 4680 Oupeye	€ 44.800,00
Démontage et évacuation Urgent d'un arbre couché par le vent	facture acceptée (marchés publics de faible montant)	Parc et jardin Moreau X.,	€ 1.820,00
Placement de panneaux solaire complémentaires au siège social de la SRL Herstal	facture acceptée (marchés publics de faible montant)	Cool Sun Energy, Rue de Bruxelles, 109 B à 4340 Awans	€ 28.995,95
Marché Stock pour le placement et la maintenance de caméra de surveillance	facture acceptée (marchés publics de faible montant)	PROTEX Security Systems, Hauts Sarts 1er Avenue, 285 à 4040 Herstal	€ 1.361,00
Marché Stock de remplacement urgent de toitures de logements de la SRL Herstal	procédure négociée sans publication préalable	MS Toitures, Chemin de Biatrooz, 33A à 6120 Ham Sur Heure	€ 102.180,40

Marché de fourniture et d'entretien de matériel de sécurité incendie pour la SRLH	procédure négociée sans publication préalable	BUSINESS FIRE SPRL, Rue des Français 125 à 4430 ANS	€ 140.000,00
Marché Stock de Service de location et d'entretiene des vetements de travail de la SRL Herstal.	procédure négociée sans publication préalable	DEPAIRON SA, Rue De Limbourg 77-79 à 4800 Verviers	€ 55.483,76
Marché Stock de Fourniture de matériel sanitaire et Chauffage	procédure ouverte	VAN MARCKE NV, Overzet 14 à 9000 Gent	€ 232.233,99
Marché Stock Travaux de Pose de tapis de pierre en résine dans les logements de la SRL Herstal.	procédure négociée sans publication préalable	DECSOL Ets, Petit Fraineux, 17 à 4550 Nandrin	€ 125.239,00
Marché Stock Travaux Rafrachissement de peinture de la SRL Herstal	procédure négociée directe avec publication préalable	BATI'S CONSTRUCT, Rue Saint Lambert(AMA) 2-A à 4540 Amay	€ 167.586,00

VIII. Et demain ?

Notre principal défi de court et moyen terme est de réaliser la mise en œuvre de notre plan de rénovation de nos logements et ce, à un prix acceptable. Si l'enveloppe y consacrée (32 Millions d'euro) est maintenue, la flambée de prix dans le secteur de la construction nous a contraint à revoir le nombre total de logements à rénover (passant de 735 à 419). Les logements les moins énergivore qui ont été déprogrammés feront toutefois l'objet d'investissement dans les systèmes de chauffage et d'aération et ce, en recourant à l'expertise de notre régie ouvrière.

Le Gouvernement wallon s'est lancé dans la réforme de la législation relative au mode calcul des loyers ainsi qu'aux règles de mise en location de nos logements. Cette réforme devra, espérons-le, permettre à notre secteur d'équilibrer ses comptes et donc de dégager de nouvelles marges.

Par ailleurs, au moment d'écrire ce rapport, les orientations du Gouvernement wallon en termes d'investissements (nouveau Plan de rénovation et ou nouveau P243) ne sont pas connues à ce jour. Il semblerait même que notre Région se dirige vers une période de réduction des investissements publics. Dans ce contexte, plus que jamais, la SRLH veillera à faire preuve de prudence afin de maintenir une capacité d'investissement en ciblant les opérations jugées les plus essentielles tout en réalisant les éléments de son patrimoine non-rénovables.

Enfin, nous devons également être attentif à préserver notre principale ressource, à savoir nos ressources humaines. En effet, nous devons à la fois veiller à prendre en considérations les spécificités de nos travailleurs qui évoluent en âge et trouver les moyens d'attirer de nouveaux talents dans nos différents métiers et ce, pour permettre le renouvellement naturel de nos équipes.

Le développement et la rénovation de notre patrimoine

Depuis le début de ce millénaire, notre société a été le réceptacle de moyens financiers importants qui nous ont permis, enfin, de s'inscrire dans une stratégie de développement et de rénovation de notre patrimoine.

Les différentes aides régionales en matière de travaux de rénovation, du P.E.I. de 2003 au Plan de rénovation 2020-2025 en passant par les programmes PiVert, ont permis de rénover considérablement notre patrimoine. Nos moyens propres ont aussi contribué à ce rajeunissement et cette modernisation de nos logements, tant grâce au produit de la vente d'anciens logements que grâce à l'activité de notre Cellule travaux.

En termes de développement, comme le rappellent les pages 30 et suivantes du présent rapport, après la reprise de la construction avec 60 logements en fin des années 90, c'est encore près de 200 logements neufs supplémentaires qui auront été réalisés de 2003 à 2022. Depuis 2022, en saisissant toutes les opportunités proposées par le Gouvernement wallon, ce n'est pas moins de 91 logements neufs qui sont dans le « pipe » et qui devraient être livrés d'ici 2027.

Il y a donc de quoi se réjouir de cet important et nécessaire développement de notre offre en logements publics qui, comme nous l'avons promis, aura comblé et dépassé la perte de près de 150 logements vendus depuis 2010 en raison de leur état nécessitant un coût de rénovation trop important.

Mais les besoins en logement de la population, tant en quantité qu'en qualité, nous forcent à poursuivre constamment nos efforts et à se fixer des objectifs ambitieux mais raisonnables.

Aujourd'hui, il importe de prendre en considération l'équilibre budgétaire de nos investissements dans un contexte de forte inflation, néanmoins, nous pouvons assurer à nos décideurs politiques que la S.R.L. Herstal est prête à mettre en œuvre tous ces objectifs....

Ce rapport ne pourrait exister sans l'apport de tous les travailleurs de la S.R.L. Herstal. Notre recherche d'amélioration de la satisfaction de nos mandants mais aussi et surtout celle de nos utilisateurs, les locataires de la S.R.L. Herstal, constituent le cœur de notre action. C'est l'engagement de nos travailleurs qui nous mène sur le chemin de la qualité. C'est la clé d'accès à des lendemains souriants.

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)DÉNOMINATION **S.R.L. Herstal**Forme juridique¹ : **Société à responsabilité limitée**Adresse: **Rue En Bois**N°: **270**Code postal: **4040**Commune: **Herstal**Pays: **Belgique**Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de l'entreprise de **Liège, division Liège**Adresse Internet²:Adresse e-mail²:

Numéro d'entreprise

0404.426.652

DATE **17-11-2023** de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes
constitutif et modificatif(s) des statuts.

Ce dépôt concerne³ :
☒ les COMPTES ANNUELS en **EUROS (2 décimales)**⁴
approuvés par l'assemblée générale du **27-06-2025**
☒ les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2024

au

31-12-2024

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2023

au

31-12-2023

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

Nombre total de pages déposées: **45**

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, 6.4.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.8, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15

Signature
(nom et qualité)

SRL HERSTAL SRL HERSTAL**SRL HERSTAL**

Signature
(nom et qualité)

SRL HERSTAL SRL HERSTAL**SRL HERSTAL**

¹ Le cas échéant, la mention "en liquidation" est ajoutée à la forme juridique.

² Mention facultative.

³ Cocher les cases ad-hoc.

⁴ Au besoin, adapter la devise et l'unité dans lesquelles les montants sont exprimés.

⁵ Biffer la mention inutile.

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

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

BOHET Philippe

Rue du Bouxthay 98, 4041 Vottem, Belgique

Mandat: Président du Conseil d'Administration, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

DISLINS Jean-Paul

rue de la Ceinture 78, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Vice-président du Conseil d'Administration, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

BERBER Semih

Rue Petite Voie 173, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 17/06/2020, fin: 27/06/2025

CETIN Nermin

Rue du Trois Juin 214, boîte 22, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

CREPIN Albert

Rue sur les Thiers 318, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 28/06/2019, fin: 11/12/2024

CROISIER Adrien

Rue J. Clokers 19, 4041 Vottem, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

GERARD Annick

Rue Christophe 37, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

LAENERS Lucien

Rue Dr A. Schweitzer 35, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

LATINI Lorita

Rue Saint-Lambert 36, boîte B, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

LECLERCQ Brigitte

Rue Charlemagne 8, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

LEONARD Merlin

Rue Derrière les Rhieux 29, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 18/03/2020, fin: 27/06/2025

LEROY Robert

Rue des Artisans 34, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 16/09/2020, fin: 27/06/2025

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

OCHENDZAN Stéphane

Clos des Cotiresses 8, 4041 Vottem, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

PACOLET Bruno

Rue L. Thonon 59, 4042 Liers, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

THONARD Arnaud

Place Jean-Jaures 3, boîte 67, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

VANDENBERGH Bernadette

Rue Jean Vercheval 14, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 28/06/2019, fin: 27/06/2025

SEVRIN Frédéric

Rue en Bois 270, 4040 Herstal, Belgique

Mandat: Gérant

LAVERDEUR Christian

Chaussée Bruneault 498, 4041 Vottem, Belgique

Mandat: Administrateur, début: 23/12/2024, fin: 27/06/2025

CDP NICOLET & Cie SRL 0876.193.377

Transvaal 63, 4910 Theux, Belgique

Numéro de membre: B00600

Mandat: Commissaire, début: 25/06/2021, fin: 27/06/2024

Représenté par:

1 NICOLET Jean

Transvaal 63 4910 Theux Belgique

, Numéro de membre : A2021

CDP Nicolat & Cie SRL 0876.193.377

Transvaal 63, 4910 Theux, Belgique

Numéro de membre: B00600

Mandat: Commissaire, début: 28/06/2024, fin: 25/06/2027

Représenté par:

1 ROBERT Nicolas

Réviseur d'entreprise, Numéro de membre : A02750

VANDENHOUTE Olivier

Rue de l'Ecluse 21, 6000 Charleroi, Belgique

Numéro de membre: B

Mandat: Commissaire du Gouvernement, début: 01/03/2023, fin: 16/09/2024

BASTIN Jean-Marc

Rue de l'Ecluse 21, 6000 Charleroi, Belgique

Numéro de membre: B

Mandat: Commissaire du Gouvernement, début: 01/01/2025

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application de l'article 5 de la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

Les comptes annuels ont / n'ont pas * été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable certifié, 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 experts-comptables ou par des experts-comptables-fiscalistes, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable ou expert-comptable fiscaliste et son numéro de membre auprès de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables (ICE) ainsi que la nature de sa mission.

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

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>77.616.345,61</u>	<u>73.086.203,16</u>
Immobilisations incorporelles	6.2	21	13.578,13	12.293,31
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	77.538.744,65	73.063.552,18
Terrains et constructions		22	70.730.422,29	70.978.687,23
Installations, machines et outillage		23	30.899,06	43.795,93
Mobilier et matériel roulant		24	4.896,71	35.188,57
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	1.210.960,73	982.328,32
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	5.561.565,86	1.023.552,13
Immobilisations financières	6.4 / 6.5.1	28	64.022,83	10.357,67
Entreprises liées	6.15	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3	63.565,16	9.900,00
Participations		282	63.565,16	9.900,00
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	457,67	457,67
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	457,67	457,67

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>52.672.486,79</u>	<u>45.819.793,56</u>
Créances à plus d'un an		29	9.348.219,17	11.334.471,82
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	9.348.219,17	11.334.471,82
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	155.329,56	133.804,58
Stocks		30/36	155.329,56	133.804,58
Approvisionnements		30/31	155.329,56	133.804,58
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35		
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	17.461.534,99	12.977.109,94
Créances commerciales		40	253.583,71	229.650,15
Autres créances		41	17.207.951,28	12.747.459,79
Placements de trésorerie	6.5.1 / 6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	25.271.236,17	20.812.681,27
Comptes de régularisation	6.6	490/1	436.166,90	561.725,95
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	130.288.832,40	118.905.996,72

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
		10/15	94.705.352,80	81.817.883,01
Apport	6.7.1	10/11	102.202,60	102.202,60
Disponible		110	102.202,60	102.202,60
Indisponible		111		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	32.988.958,17	30.783.736,08
Réserves indisponibles		130/1	17.397.782,07	15.078.676,19
Réserves statutairement indisponibles		1311	11.082,01	11.082,01
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319	17.386.700,06	15.067.594,18
Réserves immunisées		132	15.591.176,10	15.705.059,89
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14		
Subsides en capital		15	61.614.192,03	50.931.944,33
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net	6	19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS				
Provisions pour risques et charges		160/5	674.670,00	585.600,00
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	674.670,00	585.600,00
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5		
Impôts différés		168	3.963.854,28	3.408.927,47

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

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	30.944.955,32	33.093.586,24
Dettes à plus d'un an	6.9	17	25.812.478,12	28.708.852,43
Dettes financières		170/4	25.812.478,12	28.708.852,43
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		7.509,52
Etablissements de crédit		173	255.000,00	280.500,00
Autres emprunts		174	25.557.478,12	28.420.842,91
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	5.074.410,18	4.279.867,23
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	3.099.460,67	3.043.310,09
Dettes financières		43	10.176,25	113.351,05
Etablissements de crédit		430/8		
Autres emprunts		439	10.176,25	113.351,05
Dettes commerciales		44	1.048.883,13	361.249,23
Fournisseurs		440/4	1.048.883,13	361.249,23
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	695.942,20	549.783,40
Impôts		450/3	224.791,01	79.966,38
Rémunérations et charges sociales		454/9	471.151,19	469.817,02
Autres dettes		47/48	219.947,93	212.173,46
Comptes de régularisation	6.9	492/3	58.067,02	104.866,58
TOTAL DU PASSIF		10/49	130.288.832,40	118.905.996,72

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

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	10.712.620,88	9.867.527,05
Chiffre d'affaires	6.10	70	9.286.842,08	8.868.139,09
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71		
Production immobilisée		72	804.144,02	469.886,97
Autres produits d'exploitation	6.10	74	375.462,65	510.623,23
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	246.172,13	18.877,76
Coût des ventes et des prestations		60/66A	8.924.445,82	8.666.465,08
Approvisionnements et marchandises		60	706.639,52	638.197,02
Achats		600/8	728.164,50	637.321,70
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	-21.524,98	875,32
Services et biens divers		61	1.851.870,77	1.915.003,09
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62	3.190.648,86	3.147.104,91
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	2.110.487,57	2.088.012,97
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	6.10	631/4	-64.753,83	-19.054,72
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	6.10	635/8	89.070,00	-80.860,00
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	996.370,04	929.888,06
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	44.112,89	48.173,75
Bénéfice (Perte) d'exploitation		9901	1.788.175,06	1.201.061,97

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	1.356.657,61	1.343.898,34
Produits financiers récurrents		75	1.356.657,61	1.343.898,34
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	97.204,18	37.750,62
Autres produits financiers	6.11	752/9	1.259.453,43	1.306.147,72
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	859.839,23	936.008,12
Charges financières récurrentes	6.11	65	859.839,23	936.008,12
Charges des dettes		650	858.886,73	934.211,64
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	651		
Autres charges financières		652/9	952,50	1.796,48
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	2.284.993,44	1.608.952,19
Prélèvement sur les impôts différés		780	61.599,86	60.527,59
Transfert aux impôts différés		680	12.142,74	0,00
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	6.13 67/77	129.228,47	105.447,84
Impôts		670/3	129.262,80	105.447,84
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77	34,33	
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	2.205.222,09	1.564.031,94
Prélèvement sur les réserves immunisées		789	344.595,76	342.591,05
Transfert aux réserves immunisées		689	230.711,97	0,00
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	2.319.105,88	1.906.622,99

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	2.319.105,88	1.906.622,99
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(9905)	2.319.105,88	1.906.622,99
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P		
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
sur l'apport		791		
sur les réserves		792		
Affectation aux capitaux propres		691/2	2.319.105,88	1.906.622,99
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921	2.319.105,88	1.906.622,99
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	(14)		
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

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

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

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

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

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

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8052P	xxxxxxxxxxxxxxx	56.963,11
8022	14.016,92	
8032	10.672,11	
8042		
8052	60.307,92	
8122P	xxxxxxxxxxxxxxx	44.669,80
8072	12.732,10	
8082		
8092		
8102	10.672,11	
8112		
8122	46.729,79	
211	<u>13.578,13</u>	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

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
8191P	xxxxxxxxxxxxxx	99.961.650,28
8161	888.541,45	
8171	217.058,89	
8181	943.152,64	
8191	101.576.285,48	
8251P	xxxxxxxxxxxxxx	
8211		
8221		
8231		
8241		
8251		
8321P	xxxxxxxxxxxxxx	28.982.963,05
8271	2.017.092,97	
8281		
8291		
8301	154.192,83	
8311		
8321	30.845.863,19	
(22)	<u>70.730.422,29</u>	

INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8192P	xxxxxxxxxxxxxx	496.673,61
8162	2.935,94	
8172		
8182		
8192	499.609,55	
8252P	xxxxxxxxxxxxxx	
8212		
8222		
8232		
8242		
8252		
8322P	xxxxxxxxxxxxxx	452.877,68
8272	15.832,81	
8282		
8292		
8302		
8312		
8322	468.710,49	
(23)	30.899,06	

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	xxxxxxxxxxxxxx	561.204,29
8163	3.170,21	
8173		
8183		
8193	564.374,50	
8253P	xxxxxxxxxxxxxx	
8213		
8223		
8233		
8243		
8253		
8323P	xxxxxxxxxxxxxx	526.015,72
8273	33.462,07	
8283		
8293		
8303		
8313		
8323	559.477,79	
(24)	4.896,71	

LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Plus-values au terme de l'exercice

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Dont

Terrains et constructions

Installations, machines et outillage

Mobilier et matériel roulant

Codes	Exercice	Exercice précédent
8194P	xxxxxxxxxxxxxxx	0,00
8164		
8174		
8184		
8194	0,00	
8254P	xxxxxxxxxxxxxxx	
8214		
8224		
8234		
8244		
8254		
8324P	xxxxxxxxxxxxxxx	0,00
8274		
8284		
8294		
8304		
8314		
8324	0,00	
(25)		
250		
251		
252		

AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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
8195P	xxxxxxxxxxxxxx	1.583.304,24
8165	260.000,00	
8175		
8185		
8195	1.843.304,24	
8255P	xxxxxxxxxxxxxx	
8215		
8225		
8235		
8245		
8255		
8325P	xxxxxxxxxxxxxx	600.975,92
8275	31.367,59	
8285		
8295		
8305		
8315		
8325	632.343,51	
(26)	<u>1.210.960,73</u>	

IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS

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
8196P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.023.552,13
8166	5.481.166,37	
8176		
8186	-943.152,64	
8196	5.561.565,86	
8256P	xxxxxxxxxxxxxxx	
8216		
8226		
8236		
8246		
8256		
8326P	xxxxxxxxxxxxxxx	
8276		
8286		
8296		
8306		
8316		
8326		
(27)	<u>5.561.565,86</u>	

ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION – PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8392P	xxxxxxxxxxxxxxx	9.900,00

Mutations de l'exercice

Acquisitions

8362 53.665,16

Cessions et retraits

8372

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8382

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8392 63.565,16

Plus-values au terme de l'exercice

8452P xxxxxxxxxxxxxxx

Mutations de l'exercice

Actées

8412

Acquises de tiers

8422

Annulées

8432

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8442

Plus-values au terme de l'exercice

8452

Réductions de valeur au terme de l'exercice

8522P xxxxxxxxxxxxxxx

Mutations de l'exercice

Actées

8472

Reprises

8482

Acquises de tiers

8492

Annulées à la suite de cessions et retraits

8502

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

8512

Réductions de valeur au terme de l'exercice

8522

Montants non appelés au terme de l'exercice

8552P xxxxxxxxxxxxxxx

Mutations de l'exercice

(+)/(-)

8542

Montants non appelés au terme de l'exercice

8552

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(282) 63.565,16

ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - CRÉANCES

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

283P xxxxxxxxxxxxxxx

Mutations de l'exercice

Additions

8582

Remboursements

8592

Réductions de valeur actées

8602

Réductions de valeur reprises

8612

Différences de change

(+)/(-)

8622

Autres

(+)/(-)

8632

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(283)

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

8652

AUTRES ENTREPRISES – PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions

Cessions et retraits

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Plus-values au terme de l'exercice

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Reprises

Acquises de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-)

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

(+)/(-)

Montants non appelés au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Mutations de l'exercice

Additions

Remboursements

Réductions de valeur actées

Réductions de valeur reprises

Différences de change

(+)/(-)

Autres

(+)/(-)

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
8393P	xxxxxxxxxxxxxx	
8363		
8373		
8383		
8393		
8453P	xxxxxxxxxxxxxx	
8413		
8423		
8433		
8443		
8453		
8523P	xxxxxxxxxxxxxx	
8473		
8483		
8493		
8503		
8513		
8523		
8553P	xxxxxxxxxxxxxx	
8543		
8553		
(284)		
285/8P	xxxxxxxxxxxxxx	457,67
8583		
8593		
8603		
8613		
8623		
8633		
(285/8)	457,67	
8653		

INFORMATION RELATIVE AUX PARTICIPATIONS

PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

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

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus				Données extraites des derniers comptes annuels disponibles			
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%	%			(+) of (-) <i>(en unités)</i>	
URBEO INVEST Société anonyme Place jean Jaures 1 4040 Herstal Belgique 0835.944.317	Actions	99	15,97	0,00	31/12/2023	EUR	15.776.092	-1.192

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

Actions et parts – Valeur comptable augmentée du montant non appelé

Actions et parts – Montant non appelé

Métaux précieux et œuvres d'art

Titres à revenu fixe

Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit

Avec une durée résiduelle ou de préavis

d'un mois au plus

de plus d'un mois à un an au plus

de plus d'un an

Autres placements de trésorerie non repris ci-avant

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

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

Majoration sur remboursement de prêts SWL

Charges à reporter

Rééchelonnement dette SWL

Produits acquis non-échus

Exercice
379.871,54
505,68
53.319,52
2.470,16

ETAT DE L'APPORT ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DE L'APPORT

Apport

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

Capitaux propres apportés par les actionnaires

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
110P	XXXXXXXXXXXXXX	102.202,60
(110)	102.202,60	
111P	XXXXXXXXXXXXXX	
(111)		
8790		
87901		
8791		
87911		

Modifications au cours de l'exercice

 Actions nominatives
 Actions dématérialisées

Codes	Montants	Nombre d'actions
8702	XXXXXXXXXXXXXX	22.164
8703	XXXXXXXXXXXXXX	

Actions propres

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

Engagement d'émission d'actions

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

Codes	Exercice
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

Parts

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

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

N°	0404.426.652	C-app 6.7.1
----	--------------	-------------

Exercice

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

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

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

Codes	Exercice
8801	3.099.460,67
8811	
8821	
8831	
8841	25.500,00
8851	3.073.960,67
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	
(42)	3.099.460,67

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

8802	13.113.639,26
8812	
8822	
8832	
8842	102.000,00
8852	13.011.639,26
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	
8912	13.113.639,26

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

8803	12.698.838,86
8813	
8823	
8833	
8843	153.000,00
8853	12.545.838,86
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	
8913	12.698.838,86

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

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

Codes	Exercice
9072	
9073	221.973,94
450	2.817,07
9076	
9077	471.151,19

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

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

Charge à imputer

Produit à reporter

Exercice	
	3.894,57
	54.172,45

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

Ventilation par catégorie d'activité

Location logements sociaux + charges

Vente logement - nouvelle construction

Ventilation par marché géographique

Herstal

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
	9.286.842,08	8.868.139,09
		0,00
	9.286.842,08	8.868.139,09
740	340.142,52	399.752,98
9086	40	41
9087	38,8	39,3
9088	57.511	54.110
620	2.200.143,16	2.152.443,36
621	636.949,44	591.616,23
622	193.070,10	251.358,33
623	160.486,16	151.686,99
624		

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Provisions pour pensions et obligations similaires				
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	635	0,00	0,00
Réductions de valeur				
Sur stocks et commandes en cours				
Actées		9110		
Reprises		9111		
Sur créances commerciales				
Actées		9112	26.395,78	45.498,86
Reprises		9113	91.149,61	64.553,58
Provisions pour risques et charges				
Constitutions		9115	288.490,00	155.640,00
Utilisations et reprises		9116	199.420,00	236.500,00
Autres charges d'exploitation				
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation		640	787.726,69	749.738,05
Autres		641/8	208.643,35	180.150,01
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société				
Nombre total à la date de clôture		9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein		9097	4,0	4,0
Nombre d'heures effectivement prestées		9098	8.480	11.856
Frais pour la société		617	15.853,87	27.971,93

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

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

Subsides en capital

Subsides en intérêts

Ventilation des autres produits financiers

Différences de change réalisées

Autres

CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES**Amortissement des frais d'émission d'emprunts****Intérêts portés à l'actif****Réductions de valeur sur actifs circulants**

Actées

Reprises

Autres charges financières

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

Provisions à caractère financier

Dotations

Utilisations et reprises

Ventilation des autres charges financières

Différences de change réalisées

Ecart de conversion de devises

Autres

Charges financières diverses

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	801.046,86	782.678,37
9126	458.406,15	523.469,33
754		
6501		
6502		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
654		
655		
	0,42	0,01

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	246.172,13	18.877,76
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	246.172,13	18.877,76
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		0,00
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630	242.854,71	12.248,83
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	3.317,42	6.628,93
Produits financiers non récurrents	(76B)		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers exceptionnels	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769		
CHARGES NON RÉCURRENTES	66	44.112,89	48.173,75
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)	44.112,89	48.173,75
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660	43.990,77	48.172,59
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	122,12	1,16
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6690		
Charges financières non récurrentes	(66B)		
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
Provisions pour risques et charges financiers exceptionnels: dotations (utilisations) (+)/(-)	6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631		
Autres charges financières non récurrentes	668		
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6691		

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

Impôts et précomptes dus ou versés

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

Suppléments d'impôts estimés

Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

Suppléments d'impôts dus ou versés

Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés

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

Dépenses non admises fiscalement

Codes	Exercice
9134	127.817,07
9135	125.000,00
9136	
9137	2.817,07
9138	1.445,73
9139	1.445,73
9140	
	237.235,61

Exercice

Incidence des résultats non récurrents sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice**Sources de latences fiscales**

Latences actives

Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs

Latences passives

Ventilation des latences passives

Codes	Exercice
9141	
9142	
9144	

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS**Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte**

A la société (déductibles)

Par la société

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel

Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145		
9146	157.040,52	10.868,27
9147	526.778,33	528.582,36
9148		

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	1.531.040,64
91621	
91631	510.000,00
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

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

Gages sur fonds de commerce

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

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

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

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

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

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

ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS

ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS

MARCHÉ À TERME

Marchandises achetées (à recevoir)

Marchandises vendues (à livrer)

Devises achetées (à recevoir)

Devises vendues (à livrer)

Codes	Exercice
9213	
9214	
9215	
9216	

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

Garanties locatives SWL

Autres garanties locatives (loyer d'équilibre)

Autres garanties bancaire Belfius

Exercice
1.062.527,22
57.330,00
35.000,00

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Exercice

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

Description succincte

Assurance - groupe contractée auprès d'une compagnie d'assurances pour le personnel. les primes sont prises en charge en partie par l'employeur et en partie par le personnel. Les capitaux, en fonction de la capitalisation des primes effectivement versées, sont destinés aux bénéficiaires à l'âge de la pension.

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)

Exercice

**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 liéesConstituées 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		

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

ENTREPRISES ASSOCIÉES

Immobilisations financières

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

Créances

A plus d'un an

A un an au plus

Dettes

A plus d'un an

A un an au plus

Garanties personnelles et réelles

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

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

Autres engagements financiers significatifs

AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION

Immobilisations financières

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

Créances

A plus d'un an

A un an au plus

Dettes

A plus d'un an

A un an au plus

Codes	Exercice	Exercice précédent
9253		
9263		
9273		
9283		
9293		
9303		
9313		
9353		
9363		
9373		
9383		
9393		
9403		
9252	63.565,16	9.900,00
9262	63.565,16	9.900,00
9272		
9282		
9292		
9302		
9312		
9352		
9362		
9372		

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

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

Exercice

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

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

Créances sur les personnes précitées

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

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

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

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	53.096,49
9504	

LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)

Emoluments du (des) commissaire(s)

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

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

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

Codes	Exercice
9505	9.922,00
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

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

RÈGLES D'ÉVALUATION

Règles relatives aux évaluations dans l'inventaire, aux constitutions et ajustements d'amortissements, de réduction de valeur et de provisions pour risques et charges.

(suivant décisions du Conseil d'Administration du 20 avril 1994 et du 25 mars 1998)

Les présentes dispositions sont applicables à partir de l'exercice 1994 et annulent les dispositions précédentes.

Les éléments constitutifs du patrimoine sont repris à l'inventaire pour leur valeur d'acquisition ou de construction, les dettes et créances pour le montant restant dû. Dans la valeur d'acquisition ou de construction sont inclus les intérêts intercalaires sur capitaux empruntés qui sont afférents à la période qui précède la mise en état d'utilisation effective de l'actif concerné. En ce qui concerne les stocks, ceux-ci sont évalués selon la méthode du prix moyen pondéré.

Conformément aux règles fixées par la Société Wallonne du Logement, dans le respect de l'article 1er du code de gestion des sociétés agréées par celles-ci, les investissements ci-après s'amortissent comme suit :

- les immobilisations incorporelles, à raison de 20% l'an;
- les immeubles loués :

Avant le 1er janvier 1994, amortissement en 66 ans non linéaire suivant tableau d'amortissement établi par la S.W.L. pour les acquisitions, constructions et rénovations

Après le 1er janvier 1994 : amortissement en 50 ans linéaire à raison de 2% l'an

- les garages, box et remises, à raison de 2% l'an;
- les bâtiments administratifs et commerciaux, les ateliers, les locaux communautaires et de service, à raison de 2% l'an;
- les installations de chauffage et ascenseurs, à raison de 5% l'an;
- les équipements de logements, à raison de 10% l'an;
- les installations, machines et outillage, à raison de 20% l'an;
- le mobilier de bureau et le matériel roulant neuf, à raison de 20% l'an;
- le matériel roulant d'occasion, à raison de 33% l'an;
- le matériel informatique, à raison de 33% l'an

Les réductions de valeur sur créances commerciales sont calculées sur des créances de trois types :

- locataires présents : réduction de valeur calculée à hauteur de 20% des créances comptabilisées au 31 décembre;
- locataires partis dans le courant de l'exercice : réduction de valeur calculée à hauteur de 35 % des créances constatées au 31 décembre;
- locataires partis depuis plus d'un an : réduction de valeur calculée à hauteur de 80% des créances constatées au 31 décembre.

Ce calcul est forfaitaire et correspond à une réalité historique observée dans le secteur du logement social.

Les créances à long terme sont portées à l'actif sur base d'avis /circulaire de l'organe de Tutelle confirmant l'octroi définitif de subventions. Les comptes de régularisations d'actif ont été porté à l'actif , reprenant sous ce compte les majorations de remboursement d'emprunt en 30 ans & le montant du rééchelonnement de l'intérêt de la dette de l'ex Société Nationale du Logement.

Les provisions pour pensions et obligations similaires sont constituées sur base de l'estimation des montants dus suite à la réorganisation de travail (restructuration) et le départ à la prépension de certains travailleurs.

Conformément aux recommandations de la Société Wallonne du Logement, le Conseil d'Administration de la S.R.L. Herstal, en séance du 7 novembre 2000, a décidé d'apporter les modifications suivantes :

- la quasi-totalité des rénovations sont portées à l'actif du bilan;
- la provision pour grosses réparations et gros entretien est constituée sur base d'un plan quinquennal d'entretiens courants et récurrents.

Ces dispositions sont applicables à partir de l'exercice 2000 et annulent les précédents.

Les dispositions qui précèdent concernant la provision pour grosse réparation et gros entretien, sont, à partir de l'exercice 2019 remplacé par ce qui suit :

La provision sera calculée sur l'estimation complète des travaux dans le cadre d'un plan triennal. Les travaux repris dans ce plan devront avoir un caractère exceptionnel et ne pas être récurrents. Les travaux seront évalués sur base d'estimations précises et techniques. Ils ne devront pas reprendre les travaux classiques du programme d'entretien de nos logements. L'impact de la nouvelle évaluation est un charge négative de 790.160,- €

Les autres risques et charges sont constitués sur base d'une estimation prudente des risques encourus à la date de clôture de l'exercice

Les dettes à long terme sont constituées par les emprunts contractés auprès des établissements de crédit et d'autre part de la SWL, organisme de tutelle, dans le cadre des investissements et de PEI ; les dettes financières à court terme sont constituées d'un compte courant ouvert auprès de la SWL.

Modification du mode de calcul du décompte de charge

Les charges & redevances font l'objet d'un décompte annuel individualisé des charges locatives qui est soit réclamé, soit reversé aux locataires. Avant 2009, ces décomptes étaient globalisés et mutualisés par report sur l'exercice suivant. L'impact sur les comptes annuels est considéré comme nul sur la durée et n'influencera pas notablement les résultats 2009 ainsi que les suivants.

Modification du traitement comptable des chantiers de travaux réalisé par la régie de travaux en cours de finalisation. Applicable à partir de l'exercice 2011.

Les travaux de rénovations réalisés en interne par notre régie feront l'objet, si le chantier n'est pas terminé, d'une comptabilisation en compte 27 Travaux en cours par la contrepartie du compte de production d'immobilisés tant pour la main d'œuvre que pour les marchandises.

Précisions quant à la comptabilisation des rénovations dans le cadre du P.E.I. (juin 2012)

Concernant les rénovations réalisées dans le cadre du programme P.E.I., il est possible qu'un chantier se déroule sur plusieurs exercices comptables. Les règles de comptabilisation des rénovations, conformément aux circulaires de la S.W.L , prévoient que les désaffectations des équipements d'origine soient calculées sur base du prix définitif des rénovations. Ce prix définitif n'étant connu qu'à la réception provisoire des travaux,, il est possible dès lors qu'à la clôture d'un exercice, des rénovations soient comptabilisées en classe 27 alors que les investissements d'origine à désaffecter soient toujours repris en classe 22. Cela peut également entraîner que l'extourne

RÈGLES D'ÉVALUATION

enregistrée à la fin d'un chantier porte sur un ou plusieurs exercices précédents en sus de l'exercice de clôture.

A partir de l'exercice 2022, conformément à la circulaire 2022/24 et suivant la décision du C.A. de novembre 2022, la comptabilisation des extournes sur investissement se calculera pour l'actualisation selon l'indice ABEX (et non plus selon le tableau d'indexation de la SWL). Ce principe est déjà bien appliqué pour l'année 2022.

Modification du traitement comptable des réductions de valeur sur créances locatives à partir de l'année 2015
Les règles de réductions de valeur ont donc été modifiées suivant ce modèle :

-Une classification à cinq niveaux concernant toutes les réductions de valeurs des locataires quel qu'en soit leur " calendrier ".

Les cinq niveaux se détaillent comme suit :

1) Réduction de valeur à 0 % : Il s'agit des cas dont les chances de recouvrement apparaissent comme les plus élevées en raison de circonstances favorables (convention d'apurement respectée, patrimoine saisissable, faible montant à récupérer, etc.).

2) Réduction de valeur à 50 % : Il s'agit des cas dont les chances de recouvrement apparaissent partiellement compromises en raison de circonstances ponctuelles et potentiellement durables (créance trop importante au regard des revenus et/ou du patrimoine du débiteur pour être apurée sans événement extérieur, âge avancé et/ou mauvais état de santé du débiteur, etc.).

3) Réduction de valeur à 80 % : Il s'agit des cas dont les chances de recouvrement apparaissent, de manière durable, gravement compromises (créance trop importante au regard des revenus et/ou du patrimoine du débiteur, âge avancé et/ou mauvais état de santé, procédure en règlement collectif de dettes qui tarde à se concrétiser dans un plan, etc.).

4) Réduction de valeur à 100 % : Il s'agit des cas dont les chances de recouvrement peuvent être déclarées nulles en raison de circonstances défavorables graves et durables (disparition du débiteur ou fuite dans un État non-européen, créance trop importante au regard des revenus et/ou du patrimoine du débiteur, surendettement massif et irrécupérable, décès du débiteur avec absence d'héritiers, etc.).

5) Réduction de valeur variable : Essentiellement les règlements collectifs de dettes dont on sait par le plan qu'une partie déterminée de la créance ne sera pas récupérée par le mécanisme de la remise de dettes. Le pourcentage de réduction de valeur est donc fonction de la part théoriquement récupérée en fin de plan, toutes choses restant égales.

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

Nombre moyen de travailleurs

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Temps plein	1001	35,0	19,0	16,0
Temps partiel	1002	5,0		5,0
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	38,8	19,0	19,8

Nombre d'heures effectivement prestées

Temps plein	1011	52.097	27.407	24.690
Temps partiel	1012	5.414	339	5.075
Total	1013	57.511	27.746	29.765

Frais de personnel

Temps plein	1021	2.890.309,50	1.520.539,18	1.369.770,32
Temps partiel	1022	300.339,36	18.807,41	281.531,95
Total	1023	3.190.648,86	1.539.346,59	1.651.302,27

Montant des avantages accordés en sus du salaire

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
	1033			

Au cours de l'exercice précédent

	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	39,3	21,5	17,8
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	54.110	27.795	26.315
Frais de personnel	1023	3.147.104,91	1.721.698,61	1.425.406,30
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

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

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	35	5	38,8
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	35	4	38,0
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112		1	0,8
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	19		19,0
de niveau primaire	1200			
de niveau secondaire	1201	13		13,0
de niveau supérieur non universitaire	1202	3		3,0
de niveau universitaire	1203	3		3,0
Femmes	121	16	5	19,8
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211	6	2	7,4
de niveau supérieur non universitaire	1212	8	2	9,6
de niveau universitaire	1213	2	1	2,8
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	2		2,0
Employés	134	22	3	24,4
Ouvriers	132	11	2	12,4
Autres	133			

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Au cours de l'exercice			
Nombre moyen de personnes occupées	150		4,0
Nombre d'heures effectivement prestées	151		8.480
Frais pour la société	152		15.853,87

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	3	2	4,6
210	2	1	2,8
211			
212	1	1	1,8
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

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	3	2	4,3
310		1	0,8
311			
312	2	1	2,5
313	1		1,0
340			
341			
342	1		1,0
343	2	2	3,3
350			

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

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

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

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

dont coût brut directement lié aux formations

dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs

dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801	11	5811	18
5802	476	5812	498
5803	38.011,00	5813	40.763,00
58031	38.011,00	58131	40.763,00
58032		58132	
58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur			
5821	16	5831	9
5822	36	5832	24
5823	1.743,00	5833	1.383,00
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur			
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

ACTIF**II. Immobilisations incorporelles**

Logiciels d'application	60.307,92	
Amortissements	<u>-46.729,79</u>	13.578,13

III. Immobilisations corporelles

Montant de nos immeubles, garages et leurs accessoires au 31 décembre 2024

A. Terrains et constructions		
Terrains à bâtir		2.280.670,48
Immeubles	87.263.231,02	
Amortissements	<u>-24.243.496,12</u>	63.019.734,90
Ascenseurs	375.274,61	
Amortissements	<u>-270.490,01</u>	104.784,60
Bat SRL/Com. L. Serv	3.449.439,79	
Amortissements	<u>-1.416.670,90</u>	2.032.768,89
Installations chauffage	6.563.612,50	
Amortissements	<u>-4.146.221,30</u>	2.417.391,20
Garages	590.875,83	
Amortissements	<u>-375.064,27</u>	215.811,56
Chauffe-eau	197.275,00	
Amortissements	<u>-110.337,32</u>	86.937,68
Alarmes/caméra surveillance	14.974,83	
Amortissement	<u>-6.607,07</u>	8.367,76
Autres droits réels sur immeubles	840.932,41	
Amortissements	<u>-276.977,19</u>	563.955,22
B. Installations, machines et outillages		
Machines d'atelier et d'entretien	201.108,26	
Amortissements	<u>-188.003,94</u>	13.104,32
Equipement technique siège social	296.635,60	
Amortissements	<u>-278.840,83</u>	17.794,77
Matériel et machine RQH> Espaces verts	1.865,69	
Amortissements	<u>-1.865,69</u>	0,00
C. Mobilier et matériel roulant		
Mobilier de bureau & log. Hébergement	165.180,78	
Amortissements	<u>-162.224,32</u>	2.956,46
Matériel roulant	328.338,96	
Amortissements	<u>-328.338,96</u>	0,00
Matériel informatique	70.854,45	
Amortissements	<u>-68.914,23</u>	1.940,22

D.	Location - Financement		
	Biens détenus en location-financement	-	
	Amortissements	-	0,00
E.	Immobilisations cédées en emphytéose :		
	Immeuble "Wauters 4" cédé en emphytéose	1.843.304,24	
	Amortissements	-632.343,51	1.210.960,73
F.	Immobilisations en cours : bât. En construction ou en projet :		5.561.565,86

En ce qui concerne les amortissements effectués, ceux-ci sont déduits des postes de l'actif auxquels ils sont aférents et ont été constitués conformément à l'article 15 de l'Arrêté Royal du 8 octobre 1976 et aux règles fixées par le Conseil d'Administration en ses séances du 20 avril 1994 et du 25 mars 1998

IV. Immobilisations financières

Parts sociales - valeurs d'acquisition	63.565,16
Cautionnements versés en numéraire	457,67
Garanties versées à la Société Wallonne de Distribution d'Eau, Banksys, Teledisnet et Colruyt	
	77.616.345,61

V. Créances à plus d'un an

Subsides à recevoir	9.348.219,17
---------------------	--------------

VI. Stocks

Marchandises en magasin non consommées	155.329,56
Immeubles destinés à la vente	
Produits finis	

VII. Créances à un an au plus

Locataires (dettes des locataires au 31/12/2024) comprenant les loyers, les soldes de consommation d'eau et de chauffage, les réparations locatives, les frais de contentieux, etc..	531.590,74
Réductions de valeurs actées Créances douteuses des locataires au 31/12/2024	-365.488,32
Impôts et précomptes à recevoir	44.518,94
Subsides en capital à recevoir (art 54,56 & PEI)	16.935.733,49
Remises de loyers aux familles nombreuses (exercice 2022) (à prendre en charge par la Région Wallonne)	159.088,76
Fournisseurs débiteurs	83.889,55
Indemnités Assurances à recevoir	227,49
Débiteurs Syndic	15.512,96
Divers débiteurs	7.840,47
Assurances chantier à récupérer, marchandises vendues à des membres du personnel, location terrain à recevoir	18,72
Créances sur le personnel Avances sur salaire	48.400,00
Retenue caisse fête du personnel	-1.059,81

Locataires terrain et infrastructures sportives	1.092,00
Emballage à rendre	160,90
SPONSORING Entre nous	
Créances sur chèque formation (Sodexho)	
TVA régularisation	9,10
Garantie loc cloturées	
Autres créances (40/41):	17.461.534,99

IX. Valeurs disponibles

Cette rubrique indique notre avoir au 31/12/2024

En Caisse	891,05
En Caisse chèques-formation & Alem	494,60
En caisse timbreuse	4.500,00
En caisse monnayeur Distr. Coca	16,00
En compte courant ordinaire S.W.L.	6.422.484,10
SWL Cpt Invest PRW 243 C243	7.101.000,34
SWL Invest log Inoqp Prog 2 CLI2	86.000,00
SWL Compte PGT 2018 ECO énergie CECO	14.499,25
SWL Compte Courant Vente CCV	4.556.512,78
SWL Compte Crt Création logement APD 2020 - CCST	40.373,05
SWL CPT Rénovation 2020-2024 CRST	4.211.560,58
SWL Cpt Accompagnement social CASO - s/réno 2020-2024	81.997,49
SWL Cpt Inves Contr.Hte Performance CCHP	1.713.623,53
En comptes courants Belfius & CBC	1.037.283,40
54/58	25.271.236,17

X. Comptes de régularisation

Charges diverses à reporter	505,68
Charges locataire à reporter	
Charges à reporter échelonnement de la dette SWL	53.319,52
S.W.L. - Majoration remboursements prêts	379.871,54
Produits acquis	2.470,16
Intérêts s/fin camion ford et Peugeot	
490/1	436.166,90

TOTAL ACTIF	130.288.832,40
--------------------	-----------------------

1. PASSIF

A. Capital

B. Apports convertis indisponibles	110.820,00
	-8.617,40
<u>Apports non appelés indisponibles</u>	<u>102.202,60</u>

IV.

A. Réserves

B. <u>Autres réserves statutairement indisponibles</u>	11.082,01
--	-----------

Réserves indisponibles : 17.386.700,06
Somme portée à ce compte en vue de faire face à des

dépenses extraordinaires	
C. Réserve immunisées :	
Bonification sur ventes Maison	847,99
Montant des sommes non bonifiées par la Société Nationale sur les ventes de maisons réalisées au cours des premières années de fonctionnement de notre Société	
Réserve immunisée - Taxation étalée plus value	12.719.703,62
Réserve pour reconstruction	2.870.624,49
Solde du bénéfice réalisé sur les ventes de maisons, porté en réserve à ce compte suivant les instructions de la Société Wallonne du Logement réinvesti en constructions nouvelles.	
(13)	32.988.958,17
V. Subsidés en capital	
Subsidés en capital	61.614.192,03
VII. Provisions pour risques et charges	
Provisions pour entretien et réparation (entretien important et grosses réparations).	674.670,00
Provisions pour pensions & autres obligation similaires	0,00
Provision pour autres risques et charges	0,00
Impôts différés	3.963.854,28
VIII. Dettes à plus d'un an	
Dettes de Location-Financement et assimilés	255.000,00
Avances Société Nationale du Logement	5.397.436,96
Avances S.W.L. 66 ans	716.690,05
Avances S.W.L. 30 ans	3.125.873,92
Avances S.W.L. 25 ans	88.930,14
Avances PEI 2005, 2006 & 2007	7.448.374,21
Rééchelonnement dettes ex-SNL	114.178,80
Financement complémentaires Art. 54, 55 & 56	561.562,00
Avances spéciales S.W.L.	5.062.125,79
Emprunts BELFIUS ouverture de crédit	0,00
Pivert	2.492.611,32
Avances complémentaires SWL CLIN - CECO	103.443,76
CECO	446.251,17
(17)	25.812.478,12
IX. Dettes à un an au plus	
A. Dettes de location - Financement	7.509,53
Avances Société Nationale du Logement	314.746,20
Avances S.W.L. 66 ans	13.571,88
Prêts S.W.L. 30 ans	318.812,52
Prêts S.W.L. 25 ans	34.362,93
Avances PEI 2006, 2007, 2008 & 2009	1.696.739,76
Financement complémentaire Art. 54, 55 & Art. 56	18.326,55
Emprunt Belfius	25.500,00
Avances spéciales SWL	252.929,07
Pivert Part subsidiée & empruntée	386.773,48
CECO - impulsion logement	30.188,75
<u>Dettes Crt tm SWL - Constructions Vente</u>	10.176,25

	(42) - (43)	3.109.636,92
C. Fournisseurs (impayés au 31/12/2023)		865.761,38
Factures à recevoir		183.121,75
	(44)	1.048.883,13
E. Précomptes retenus à verser (solde de l'exercice)		64.933,42
Cotisations de sécurité sociale (O.N.S.S.) (solde de l'exercice)		47.069,19
Rémunérations		
Provisions pour pécule de vacances		282.813,13
Provision prime objectif		141.268,87
Dettes fiscales estimées		
Impôts, taxes à payer		159.857,59
	(45)	695.942,20
F. Locataires ayant payés anticipativement		115.158,56
Cautions badges		6.790,00
Créditeurs pour frais et consommations (décompte des charges)		84.200,42
Garanties versées, acompte de garantie & garantie s/loc. partis		12.408,95
Subsides reçus non utilisés		1.515,00
Réduction Préc. Immobilier		-1.375,00
Créditeurs Syndic d'immeuble		
Acompte acquéreur logements		1.250,00
	(48)	219.947,93
X. Comptes de régularisation		
Charges à imputer		3.894,57
Produits à reporter		54.172,45

TOTAL PASSIF	130.288.832,40
---------------------	-----------------------

ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 27 JUIN 2025.

Conformément à l'article 31 des statuts, Mesdames et Messieurs

les Représentants des Sociétaires auront à :

- *Ratifier la désignation d'administrateurs.*
- *Délibérer sur le rapport annuel de gestion de l'Organe d'administration relatif aux activités de l'année 2024 comprenant également le rapport de rémunération.*
- *Délibérer sur le rapport du Commissaire-Réviseur pour l'année 2024.*
- *Approuver les comptes annuels arrêtés au 31.12.2024.*
- *Approuver l'affectation du résultat 2024.*
- *Donner décharge aux Administrateurs et Commissaire-Réviseur.*
- *Désigner des membres de l'Organe d'administration.*
- *Fixer les émoluments et les jetons de présence pour les membres des organes de gestion*
- *Approuver le procès verbal de séance.*

SITUATION DU CAPITAL AU 31 DECEMBRE 2024

Valeur nominale des Titres : 5€

Souscripteurs	Nombre de titres souscrits	Capital		Restant à payer
		Souscrit	Versé	
Région Wallonne	863	4.315,00	1.183,86	3.131,14
Province de Liège	1.463	7.315,00	1.828,74	5.486,26
Commune de Herstal	19.758	98.790,00	98.790,00	-
Centre Public d'Aide Sociale de Herstal	80	400,00	400,00	-
TOTAUX	22.164	110.820,00	102.202,60	8.617,40

PATRIMOINE LOCATIF

REPARTITION DU PATRIMOINE AU 31 DECEMBRE 2024

	Total	0 chambre	1 chambre		2 chambres		3 chambres		4 chambres		5 chambres	
		studios	appart.	maisons	appart.	maisons	appart.	maisons	appart.	maisons	appart.	maisons
Herstal Bas+centre	650	20	82	4	330	0	87	119	2	6		
HerstalHaut	464		112	24	101	11	3	182	25	7		
Vottem	352		47		164	4	18	117	2			
Liers	133		3		90		25	3		12		
Milmort	125		8		24			93				
Totaux par type	1724	20	252	28	709	15	133	513	29	25		
Totaux par nb ch.	1724	20	280		724		646		54			

Soit 581 maisons

1143 appartements

1724 logements sociaux (dont 58 logements à loyer d'équilibre)

28 locaux de service et commerces

14 logements pris en gestion par le C.P.A.S. & 2 logements donnés en gestion

17 résidences services (16+1 pavillon)

1785 (1782 en 2023)

Adaptations au 31/12/2024 par rapport au 31/12/2023

+ 1 acquisition (AIS)

+ 4 nouveaux logements « Croix Jouette »

- 2 logements vendus

GESTION LOCATIVE - STATISTIQUES AU 31 DECEMBRE 2024

REGIME LOCATIF

En vertu de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 6 septembre 2007,
les loyers sont établis en appliquant la formule :

$$L = 0,4LB + x \cdot R.A./12$$

Dans cette formule, LB = Loyer de base mensuel établi d'après le prix de revient actualisé auquel
est appliqué un taux de location propre à chaque chantier variant entre
2% et 10%. Le taux moyen pour l'ensemble du patrimoine doit être de 6%

R.A. = revenus annuels du ménage.

x = coefficient, fonction des revenus RA et fixé annuellement par la société
pour l'ensemble des locataires. Il varie entre deux limites x1 et x2.

En 2009, x1 = 6% et x2 = 12%

Le loyer ainsi défini est ensuite influencé par des réductions pour enfant(s) à charge ou personne(s)
handicapée(s), par des valeurs locatives normales (loyers maximum) et par des loyers minimum.

LOCATION DU PATRIMOINE

- occupés : 1.769 logements soit :

1.708 ménages : 20 studios

1.122 appartements

576 maisons

28 magasins et locaux de service + 17 M.R.S. + 14 log. Gérés par le C.P.A.S. et deux loge-
ments donnés en gestion

- inoccupés : 16 logements soit :

15 logements à relouer

1 logements à vendre

REPARTITION DES MENAGES

- Nombre de personnes dans le ménage

personne seule	683
2 personnes	404
3 personnes	232
4 personnes	177
5 personnes	132
6 personnes	62
7 personnes	15
8 personnes	3
total	1.708

- catégorie socio-professionnelle du chef de ménage

ouvriers	240
employés	101
indépendants	12
temps partiels	42
actifs	395
pensions/prépensions	595
chômeurs	210
R.I.S.	88
handicapés	90
bénéf. A.M.I.	284
sans revenus	46
étudiants	0
inactifs	1.313
total	1.708

- âge du chef de ménage		- réduction enfant à charge (ou adulte handicapé)
moins de 30 ans	28	montant total de la réduction octroyée en 2024 en fonction des paramètres de calcul des loyers : 159.088,76 €
+ 30 ans / - 60 ans	914	
plus de 60 ans	766	
total	1.708	

LIMITATION DES LOYERS

Nombre de locataires payant un loyer :

limité à 20% des revenus	929
limité à la valeur locative normale	149
déplafonné	9

CONTENTIEUX

Nombre de locataires en retard de paiement	- en place	158
	- partis	107
Nombre de locataires sous procédure judiciaire	(16 dépôts de requêtes)	25

CANDIDATS - LOCATAIRES

Nombre de candidats-locataires (y compris demandes de transfert)	3008 (1024 dont la SRL est la société de référence)
Dont 68 % appartenant à la catégorie 1	
Dont 29 % appartenant à la catégorie 2	
Dont +/- 3 % appartenant à la catégorie 3	

MUTATIONS DE L' EXERCICE

Entrées de nouveaux locataires	99 (dont 3 équilibres & 1 AIS et 1 commerce)
Départs de locataires de la société	102
Nombre de dérogations	1
Transferts de locataires de la société	21