

EXERCICE 2025

RAPPORT ANNUEL DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE ET STATUTAIRE DU 26 JUIN 2025.

(Arrêté en séance du Conseil d'Administration du 20 mai 2026)

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 2025 ;
- Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025.

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 31/12/2025

La formation continuée

Le management par objectifs

La politique Qualité

La communication

IV. Le patrimoine immobilier

Les visites de contrôle des logements.

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 ?

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 nos statuts ont été mis en conformité lors de l'AGE 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, § 1er, alinéa 2, 5:151, [2 6:65, § 1er, alinéa 2]2, 7:96, § 1er, alinéa 2, [1 7:97, § 4/1, alinéa 4]1, et § 6, 7:102, alinéa 2, 7:108, alinéa 2, 7:115, § 1er, alinéa 2, 7:116, § 1er, § 4, dernier alinéa, et § 6, 7:203, 7:220, §§ 1er 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 1er, 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. Conformément à nos obligations, l'ensemble des marchés ont été passés au 31.12.25. Toutefois, pour un investissement régional 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. La Région wallonne a su mobiliser des moyens complémentaires pour soutenir un nouveau plan de rénovation mais qui ne concernera que 3.100 unités pour toute la Wallonie (à comparer aux 20 à 25.000 unités concernées par le Plan de rénovation 2020-2025). Même si la volonté du Gouvernement est de retenir les projets déposés par le SLSP dans l'ordre d'arrivée jusqu'à épuisement des budgets, et non plus au prorata des parcs immobiliers respectifs, le potentiel d'un tel plan pour la SRLH n'excèdera pas 60 à 80 unités. En outre, les conditions de financement de ce nouveau plan sont nettement moins favorables. In fine, la part subsidiée n'excèdera pas 50% du montant total des rénovations à réaliser. 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. Dans un contexte où l'épargne de la SRLH aura été entièrement réinvestie, la gestion et la prévision de notre cashflow disponible deviennent cruciales pour déterminer notre capacité d'investissement.

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 31.12.2025, 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 2025. 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)	0404.426.652
Type d'institution	Société de logement de service public
Nom de l'institution	Société Régionale du Logement de Herstal
Période de reporting	2025

	Nombre de réunions
Assemblée générale	1
Organe d'administration	11
Comité d'attribution de logements	12
	Nombre de réunions

Membres de l'Organe d'administration

Fonction	Nom et Prénom	Rémunération annuelle brute	Détail de la rémunération et des avantages	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	Philippe Bohet ¹	7.519,16 €	Émoluments	Cf. CWDLD	/	100
Président	Christian Laverdeur ²	9.094,32 €	Émoluments	Cf. CWDLD	/	100
Vice-président	Jean Paul Dislins ³	5.002,06 €	Émoluments	Cf. CWDLD	/	100

¹ Jusqu'au 27 juin 2025

² A partir du 27 juin 2025

³ Jusqu'au 27 juin 2025

Vice-président	Philippe Bohet ⁴	6.550,68 €	Émoluments	Cf. CWDLD	/	100
Administrateur	Berber Semih	556,66 €	Jetons de prés.	/	/	66,66
Administrateur	Croisier Adrien	0,00€	Jetons de prés.	/	/	0
Administrateur	Cetin Nermin	696,51€	Jetons de prés.	/	/	83,33
Administrateur	Gérard Annick	1.393,02€	Jetons de prés.	/	/	90,90
Administrateur	Laeners Lucien	1.672,72 €	Jetons de prés.	/	/	90,90
Administrateur	Latini Lorita	696,51€	Jetons de prés.	/	/	66,66
Administrateur	Leclercq Brigitte	1.532,87€	Jetons de prés.	/	/	100
Administrateur	Léonard Merlin	0 €	Jetons de prés.	/	/	0
Administrateur	Leroy Robert	833,62 €	Jetons de prés.	/	/	100
Administrateur	Lofele-Ewanzo Anne Marie	1.255,91€	Jetons de prés.	/	/	81,81
Administrateur	Ochendzan Stéphane	833,62 €	Jetons de prés.	/	/	100
Administrateur	Pacolet Bruno	833,62 €	Jetons de prés.	/	/	100
Administrateur	Thonard Arnaud	833,62 €	Jetons de prés.	/	/	100
Administrateur	Vandenbergh Bernadette	1672,72 €	Jetons de prés.	/	/	100
Administrateur	Jean Paul Dislins ⁵	699,25 €	Jetons de prés.	/	/	100
Administrateur	Christian Laverdeur ⁶	833,62 €	Jetons de prés.	/	/	100
Administrateur	Evelyn Seret	559,40 €	Jetons de prés.	/	/	80
Administrateur	Alexandra Havard	139,85 €	Jetons de prés.	/	/	100
Administrateur	Malika Oufrigh	139,85 €	Jetons de prés.	/	/	33,33
Administrateur	Chantal Schoonbroodt	699,25 €	Jetons de prés.	/	/	100

⁴ A partir du 27 juin 2025

⁵ A partir du 27 juin 2025.

⁶ Jusqu'au 27 juin 2025.

Administrateur	Isabelle Thomsin	559,40 €	Jetons de prés.	/	/	80
Administrateur	Bojana Visic	559,40 €	Jetons de prés.	/	/	80
Administrateur	Caroline Lebeau	419,00 €	Jetons de prés.	/	/	60
Administrateur	Raphael Da Cas	559,40 €	Jetons de prés.	/	/	66,66
Administrateur	Jean Marie Fretz	839,10 €	Jetons de prés.	/	/	75
Administrateur	Thomas Berardis	699,25 €	Jetons de prés.	/	/	100
Administrateur	Fabian Bok	559,40 €	Jetons de prés.	/	/	80
Total général	X	48.243,79 €	x	x	x	x

Membres du Comité exécutif de gestion

Fonction	Nom et Prénom	Rémunération annuelle brute	Détail de la rémunération et des avantages	Justification de la rémunération si autre qu'un jeton	Pourcentage de participation aux réunions
Président	Dislins Jean-Paul ⁷	0	/	/	100
Président	Christian Laverdeur ⁸	0			100
Administrateur	Laeners Lucien	0	/	/	90
Administrateur	Leclercq Brigitte ⁹	0	/	/	90
Administrateur	Thonard Arnaud ¹⁰	0	/	/	100
Administrateur	Bernadette Vandenberg h	0	/	/	100
Total général	6	0	/	/	

⁷ Jusqu'au 27 juin 2025.

⁸ A partir du 27 juin 2025.

⁹ Jusqu'au 27 juin 2025.

¹⁰ Jusqu'au 27 juin 2025.

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 qu' un jeton	Pourcentage de participation aux réunions
Président	Dislins Jean-Paul	839,10 €	Jeton prés.	/	91,66
Membre	Aktürk Ayhan	833,62 €	Jeton prés.	/	100
Membre	Argento Calogero	833,62 €	Jeton prés.	/	100
Membre	Nihon Alain	1.395,76 €	Jeton prés.	/	83,33
Membre	Thomas Marylène	1.672,72 €	Jeton prés.	/	100
Membre	Wild Michèle	696,51 €	Jeton prés.	/	41,66
Membre	Delarge Gilles	833,62 €	Jeton prés.	/	100
Membre	Campstein Léon	839,10 €	Jeton prés.	/	100
Membre	Bok Fabian	839,10 €	Jeton prés.	/	100
Total Général		8.783,15 €			

Titulaires de fonction de direction

Fonction	Nom et Prénom	Rémunération annuelle brute	Détail de la rémunération annuelle brute	Liste des mandats dérivés liés à la fonction et rémunération éventuelle
Fonctionnaire dirigeant local	Frédéric Sevrin	108.513,85	107.150,28 € (rémunération brute) + 1.363,57 € (chèques repas, GSM)	Voir la liste ci-dessous
Total rémunérations	x	108.513,85	x	x

Commentaires éventuels

Monsieur Sevrin a bénéficié, sur l'année, dans le cadre de l'assurance groupe de 14.403,60€

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>PRÉNOM</u>	<u>TITRE</u>	<u>RÉMUNÉRATION 2025 (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>PRÉNOM</u>	<u>TITRE</u>	<u>RÉMUNÉRATION 2025 (en €)</u>
<u>SEVRIN</u>	<u>Frédéric</u>	<u>Administrateur</u>	1.243,68

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

<u>NOM</u>	<u>PRÉNOM</u>	<u>TITRE</u>	<u>RÉMUNÉRATION 2025 (en €)</u>
<u>SEVRIN</u>	<u>Frédéric</u>	<u>Vice-président</u>	<u>Néant</u>

II. Les organes de gestion

L'Organe d'administration.

2025 a été une année de renouvellement de notre Organe d'administration.

Jusqu'au 27 juin 2025, conformément à nos statuts modifiés depuis le 28 juin 2013, l'organe d'administration renouvelé lors de l'Assemblée générale du 28 juin 2019 était composé de 18 administrateurs.

Jusqu'au 27 juin 2025, la composition était la suivante :

- 13 représentants de la Ville de Herstal
 - groupe "P.S." : CETIN Nermin ;
 - groupe "P.S." : LAVERDEUR Christian¹¹ ;
 - 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." : GÉRARD Annick ;
 - groupe "P.T.B." : LAENERS Lucien ;
 - groupe "P.T.B." : LÉONARD Merlin ;
 - plus les mandats « surnuméraires » suivants :*
 - groupe "C.D.H." : BOHET Philippe ;
 - groupe "M.R." : VANDENBERGH Bernadette ;
 - groupe « ECOLO » : BERBER Semih.
 -
- 1 représentant de la Région wallonne
 - DA CAS Raphaël¹²;
- 1 représentant de 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 ;
 - Monsieur Jean Marie FRETZ¹³.

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.

Conformément à nos statuts modifiés depuis le 28 juin 2013, l'organe d'administration renouvelé lors de l'Assemblée générale du 27 juin 2025 est composé de 18 administrateurs.

¹¹ Installé le 15 janvier 2025 en remplacement d'Albert CREPIN.

¹² En fonction depuis le 18 juin 2025, en remplacement d'Adrien CROISIER.

¹³ En fonction depuis le 16 avril 2025.

Au 31 décembre 2025, la composition en est la suivante :

- 13 représentants de la Ville de Herstal :
 - Pour le Groupe « P.S. » : LAVERDEUR Christian
 - Pour le Groupe « P.S. » : THOMSIN Isabelle
 - Pour le Groupe « P.S. » : SCHOONBROODT Chantal
 - Pour le Groupe « P.S. » : LECLERCQ Brigitte
 - Pour le Groupe « P.S. » : DISLINS Jean Paul
 - Pour le Groupe « P.T.B. »: GÉRARD Annick
 - Pour le Groupe « P.T.B. »: SERET Evelyne
 - Pour le Groupe « P.T.B. »: HAVARD Alexandra¹⁴
 - Pour le Groupe « P.T.B. »: LAENERS Lucien
 - Pour le Groupe « M.R. »: VANDENBERGH Bernadette
 - Pour le Groupe « M.R. »: BERARDIS Thomas
 - Pour le Groupe « M.R. »: BOK Fabian
 - Pour le Groupe « Les Engagés » : BOHET Philippe
- 1 représentant de la Région wallonne
 - DA CAS Raphaël¹⁵;
- 1 représentant de la Province de Liège
 - Groupe « M.R. » LEBEAU Carolne;
- 1 représentant le Centre Public d'Action Sociale (C.P.A.S.) de Herstal
 - groupe « P.S. » : VISIC Bojana ;
- 2 représentants le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (C.C.L.P.)
 - Madame Anne-Marie LOFELE ;
 - Monsieur Jean Marie FRETZ¹⁶.

Par décision du Conseil d'administration du 27 juin 2025, la fonction de Président est occupée par Monsieur Christian LAVERDEUR et celle de Vice-président par Monsieur Philippe BOHET.

Jusqu'au 27 juin 2025,

- 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 « P.T.B. »)
 - Madame Brigitte LECLERCQ, administratrice (groupe « P.S. »)
 - Monsieur Arnaud THONARD, administrateur (groupe « P.S. »)Monsieur Philippe BOHET, Président de l'Organe 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.

¹⁴ Installée lors de l'O.A. du 17.12.25 en remplacement de Mme. Oufrigh Malika.

¹⁵ En fonction depuis le 18 juin 2025, en remplacement d'Adrien CROISIER.

¹⁶ En fonction depuis le 16 avril 2025.

Au 31 décembre 2025 (Suite au renouvellement des instances intervenu lors de l'AGO du 27 juin 2025),

- Siègent en qualité de membres du Comité exécutif de gestion :
 - o Monsieur Christian LAVERDEUR, Président du Comité (groupe « P.S. »)
 - o Monsieur Lucien LAENERS, administrateur (groupe « P.T.B. »)
 - o Monsieur Jean-Paul DISLINS, administrateur (groupe « P.S. »)
 - o Madame Bernadette VANDENBERGH, administratrice (groupe « M.R. »)Monsieur Philippe BOHET, Vice-président de l'Organe d'administration, y est invité permanent.
- Siègent en qualité de membres du Comité d'attribution des logements :
 - o Monsieur Jean-Paul DISLINS, administrateur (groupe « P.S. »), Président du Comité ;
 - o Monsieur Léon CAMPSTEIN (groupe « P.S. ») ;
 - o Monsieur Fabian BOK (groupe « M.R. ») ;
 - o Madame Michèle WILD (groupe « P.T.B. ») ;
 - o Madame Marylène THOMAS, représentant l'asbl « A.I.S. Basse Meuse » ;
 - o Monsieur Alain NIHON, représentant l'asbl « Régie des Quartiers de Herstal » ;
 - o Monsieur Gilles DELARGE, représentant le Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires, avec voix consultative.

Eu égard aux dispositions du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation du 29 mars 2018, l'assemblée générale du 27 juin 2025 a fixé, comme suit, les montants des émoluments et des jetons de présence (Ces montants, sont indexés et sont ceux applicables au 27 juin 2025 en fonction de leur dernière indexation):

- émoluments mensuels du Président : 1.515,72 euros
- émoluments mensuels du Vice-Président : 839,16 euros.
- montant des jetons de présence :
 - o Organe d'administration : 139,85 euros
 - o Comité exécutif de gestion¹⁷ : 139,85 euros
 - o Comité d'attribution des logements : 139,85 euros

En séance du 13 septembre 2007, le Conseil d'administration a arrêté les règlements d'ordre intérieur de l'Organe 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, le 18.11.2020 et le 17.09.2025), et du Comité d'attribution des logements (modifié le 15.11.2007, le 13.04.2011, le 11.09.2013, le 12.02.2014, le 18.11.2020 et du 17.09.2025).

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 11 séances de l'année 2025, l'Organe d'administration s'est prononcé sur 203 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.

¹⁷ Les jetons pour la participation à l'O.A et au CEG ne peuvent pas se cumuler si les deux réunions se déroulent le même jour, ce qui est la pratique courante au sein de la SRLH.

Au-delà des dossiers relevant de sa compétence fonctionnelle, l'Organe 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 poursuite de l'exécution du plan d'actions CAF ;

b) sur le plan patrimonial et financier :

- la gestion des projets en logements neufs dont :
 - o la poursuite du dossier (Design and built) de construction de 20 logements HP, rue de la Cité à Vottem ;
 - o la poursuite du projet de construction de 15 logements inclusifs ;
 - o la passation des écritures de vente et le suivi des 3 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 2025 et a procédé à l'attribution de 88 logements.

Pour ces 88 attributions, 163 propositions ont été faites.

En 2025, la C.A.L. a accordé 2 dérogations 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.H.D., depuis le 1^{er} janvier 2025, cette fonction est occupée 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 2025, 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 VERGNIOLLE).
- 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 de l'Organe 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 le 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
8. (cfr sécurisation des accès au siège social (badges) à toutes les portes)	

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 2025, 40 travailleurs étaient inscrits au registre du personnel dont :

- 36 sous contrat à durée indéterminée
- 1 sous contrat à durée déterminée
- 3 sous contrat nettement défini

À cet effectif, s'ajoutent 3 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 2025 se présentent comme suit :

	31/12/2024	Entrées	Sorties	31/12/2025
• EMPLOYÉS	27	3	2	28
• Direction	2	0	0	2
<i>Employés 100 % à charge S.R.L.</i>	22	3	2	23
A.P.E.	3	0	0	3
P.T.P.	0	0	0	0
P.T.P. Wall'IPH	0	0	0	0
ACTIVA	0	0	0	0
C.A.P. (AWIPH)	0	0	0	0
• OUVRIERS	13	2	3	12
<i>Ouvriers 100 % à charge S.R.L.</i>	4	2	2	4
S.I.N.E.	0	0	0	0
ACTIVA	0	0	0	0
A.P.E.	9	0	1	8
P.T.P.	0	0	0	0
• ART. 60 C.P.A.S.	4	3	4	3
<i>Ouvriers</i>	4	3	4	3
TOTAL	44			43

Concernant les **employés** :

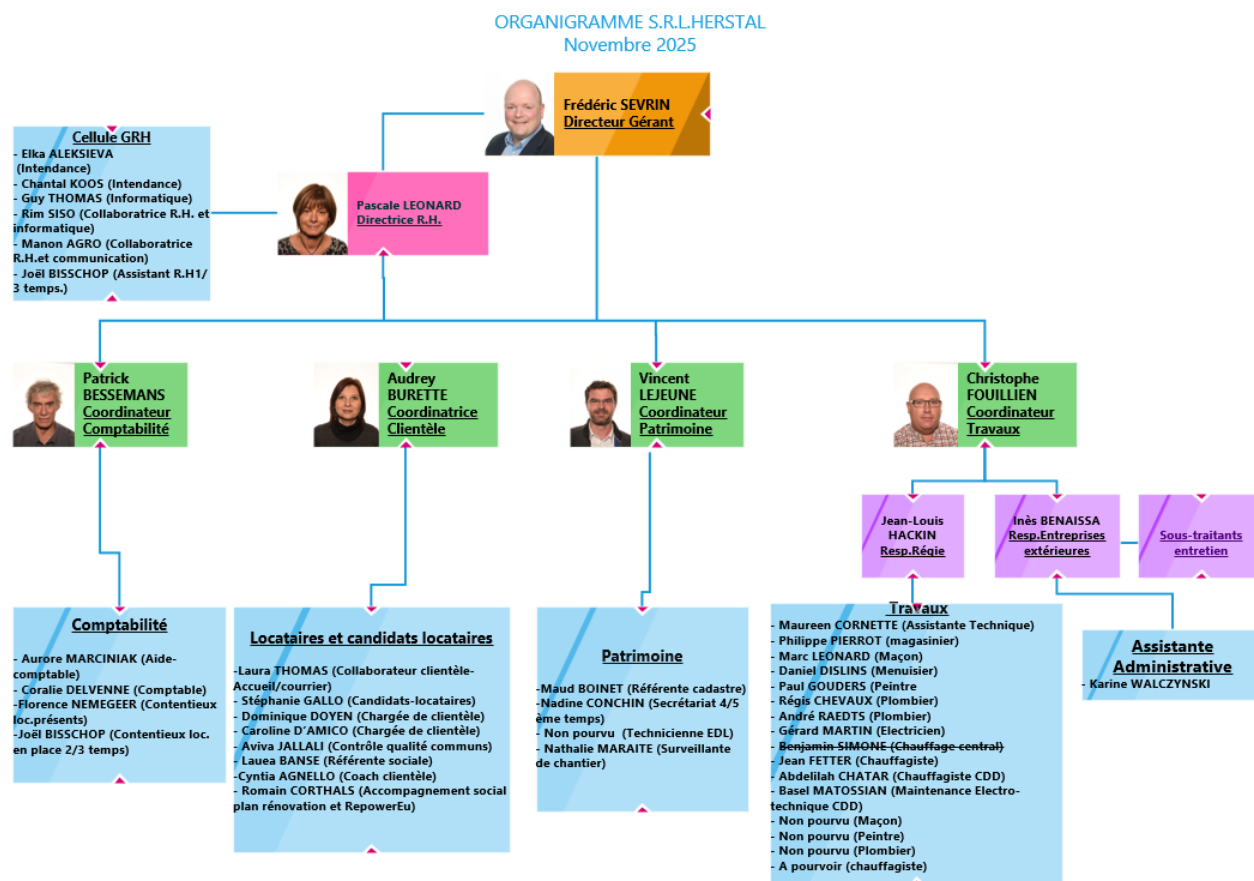
- 1 engagement sous contrat nettement défini
- 2 engagements sous contrat de remplacement et 1 fin de contrat de remplacement
- 1 démission

Concernant les **ouvriers** :

- 1 engagement sous contrat nettement défini
- 1 engagement sous contrat à durée déterminée
- 2 départs en pension
- 1 démission

L'équipe mise à disposition par le C.P.A.S. correspond à 3 équivalents temps plein.

L'organigramme



La formation continuée

Au cours de l'année 2025, un peu moins de 1.150 heures de formation ont été dispensées au personnel. Le plan de formation couvrait des domaines aussi variés que la sensibilisation à l'accompagnement social, les marchés publics, le coaching, l'initiation à l'intelligence artificielle. Citons, entre autres :

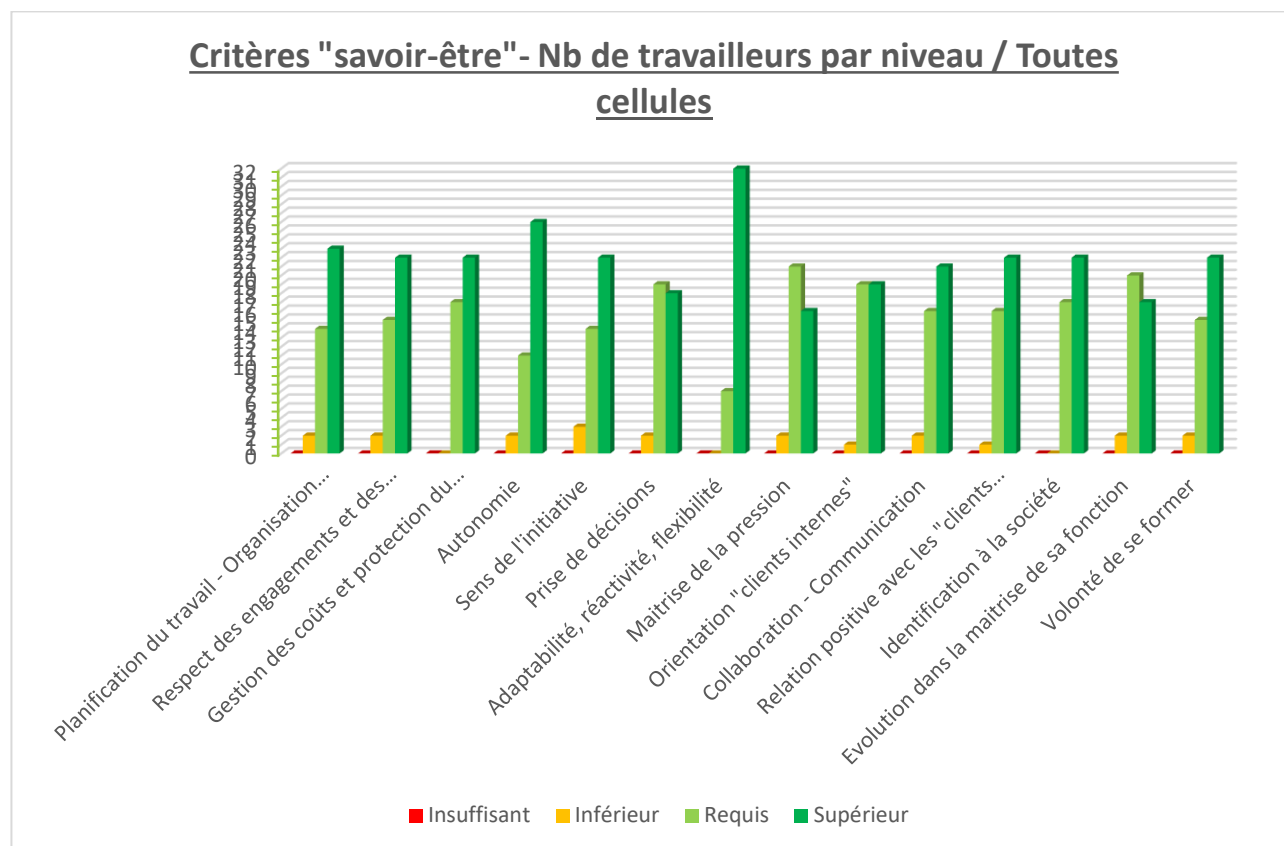
- Formation chauffagiste
- La mise en place d'une Eco-Team
- Travail en hauteur sur ligne de vie
- Cycle de formation en management
- Formations LTF
- Recyclage formation Amiante
- Validation du certificat d'aptitude gaz GI
- Conduite d'une nacelle élévatrice
- Gestion du temps
- Formation REPowerEU
- Projet Bridge
- Logiciel Excel

- Santé mentale et habitat
- Formation Connectoit
- Formations et Webinaires 3P

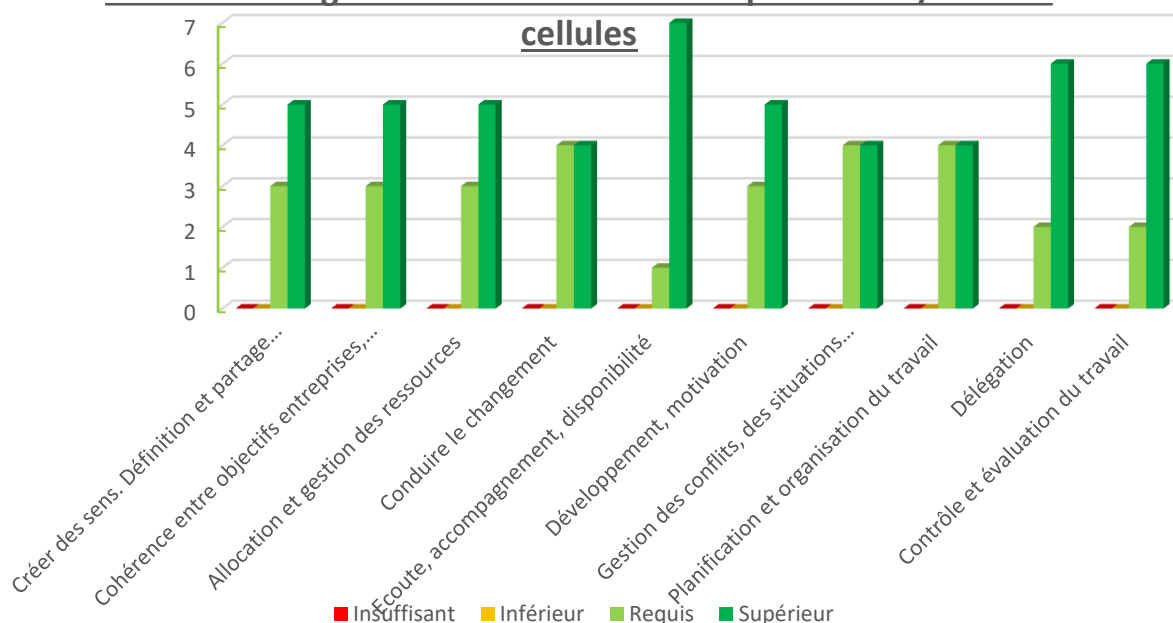
Le management par objectifs

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.



Critères managériaux - Nb de travailleurs par niveau / Toutes



La politique Qualité

La S.R.L. Herstal a continué sa route vers la Qualité Totale en développant son 5^o 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.

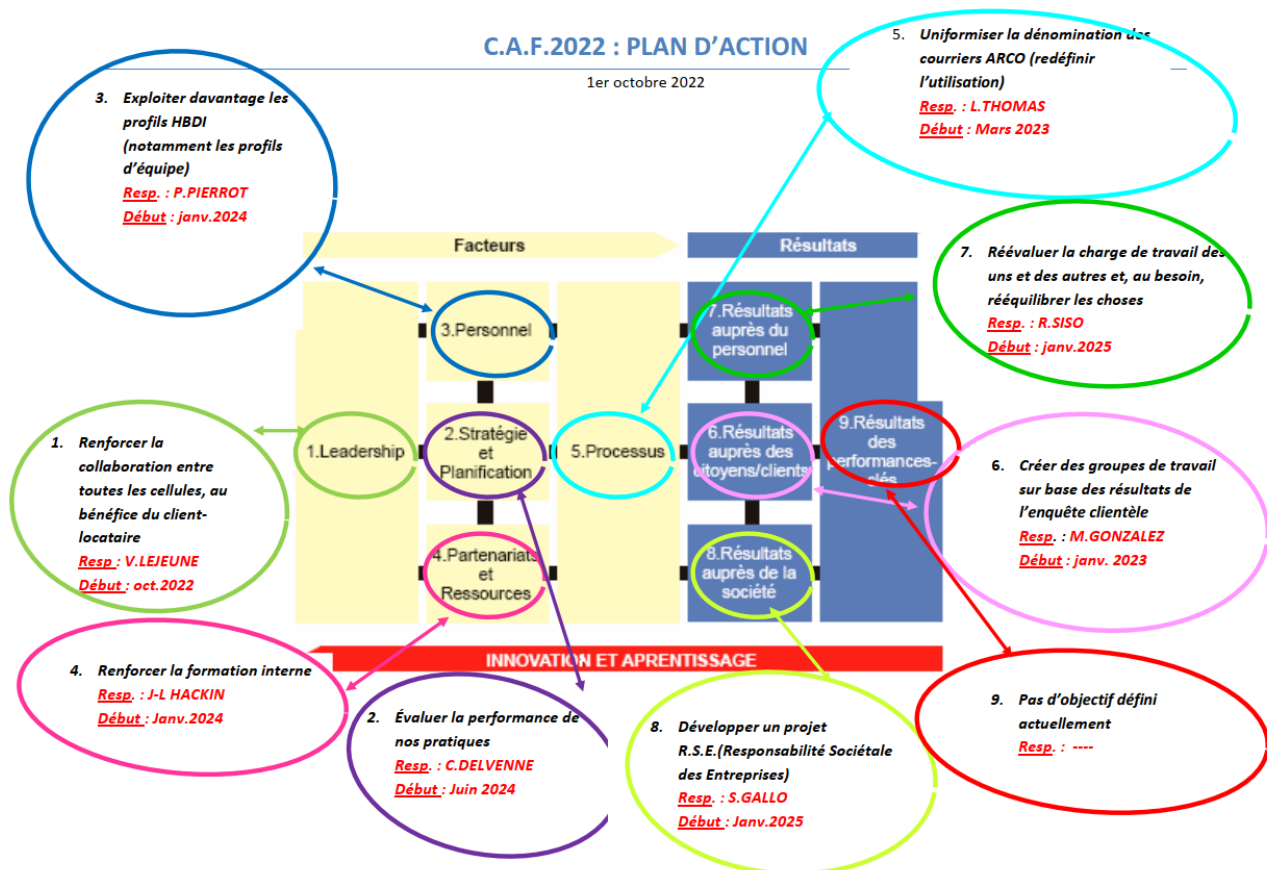
Il s'agit de l'atelier relatif à **la création des groupes de travail sur base des résultats de l'enquête** et de celui relatif aux **profils d'équipe via la méthode HBDI**.

En 2025, 2 ateliers ont déposé leurs conclusions.

Il s'agit de l'atelier **Réévaluer et rééquilibrer au besoin la charge de travail** et celui relatif au développement d'un **projet R.S.E.**

1 groupe de travail **Renforcer la formation interne** a débuté et devrait se terminer en 2026.

Enfin, le groupe **Évaluation de la performance de nos pratiques** a été reporté à avril 2026.



Concernant les enquêtes de satisfaction auprès de la clientèle, signalons la poursuite des mini-enquêtes auprès de chaque nouveau locataire. 35 questionnaires ont été rentrés en 2025. Notons que nous avons élargi les moyens d'administration de cette enquête en 2024 en vue d'en augmenter la participation. L'enquête de satisfaction des clients-locataires a également été diffusée au mois de novembre 2024, 434 locataires y ont répondu, et le rapport rendu en 2025. Les analyses des deux enquêtes permettent 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 : **2025**
Mois : **Décembre**

<u>RH 1.1. Taux d'absentéisme</u> Etat du mois Réel 5,48% Cible 4,75% Etat de la moyenne Réel 6,35% Cible 4,75%	<u>Cli 1.2. Nombre de réclamations</u> Etat du mois Réel 50 Cible 27,00 Etat du cumul Réel 530 Cible 324,00	<u>Cli 1.3. % de travaux hors délais</u> Etat du mois Urg 1 (1 à 7 jours) Réel 9,6% Etat du mois Urg 2 (8 jours à 1 mois) Réel 6,5% Etat du mois Urg 3 (1 à 6 mois) Réel 1,9%
<u>Cli 2.1. Coût de remise en état à charge du locataire suite aux départs</u> Etat du cumul Réel 8.528,03 Cible (inférieur à) 7.115,3	<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 25,0% Cible 55,0% Etat du cumul Réel 54,1% Cible 55,0%
<u>Fin 2.1. Evolution de la trésorerie</u> Etat du cumul Réel 7.964.102,12 Cible 1.000.000,00	<u>Fin 2.2. Montant des impayés (loyers, travaux, justice)</u> Etat du cumul Réel (loyers) 178.680,75 Réel (travaux) 247.166,20 Réel (justice) 82.165,03 Réel (total) 508.011,98 Cible (total) 412.236,42	<u>Fin 2.3. Mois d'occupation depuis début</u> Etat à la fin du mois Réel (en mois) 36 Cible (en mois) 120 Nb logements 17 <u>Fin 2.4. Tx d'acceptation des propositions de logts</u> Etat du cumul situation au 07/01/2026 Réel 37,4% Cible 50,0%

La communication

En 2025, 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 page sur le réseau social LinkedIn a été ouverte par la cellule RH pour pouvoir étendre la communication externe avec les partenaires, sous-traitants, et même les futurs potentiels travailleurs. Elle est actuellement en voie de développement.

IV. Le patrimoine immobilier

Au 31 décembre 2025, notre activité portait sur la gestion de 1784 logements, soit :

- 1724 logements sociaux dont 58 affectés à du loyer d'équilibre (580 maisons et 1144 appartements).
- 23 logements de services divers (commerces, locaux communaux, associations, etc....).
- 14 logements donnés en gestion au CPAS
- 1 logement donné en gestion à l'AIS
- 5 commerces
- 17 RS (16 résidences services + 1 pavillon communautaire)

Par rapport au 31 décembre 2024, le nombre de logements a augmenté de 3 unités

- | |
|--------------------|
| - 1 logement vendu |
|--------------------|

Les visites de contrôle des logements.

En 2025, le nombre de logements visités s'est élevé à près de 200, soit bien en deçà de l'objectif fixé qui était de 600. Cette situation s'explique par l'indisponibilité du travailleur chargé de ces visites de contrôles.

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.

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

L'ensemble des dossiers est initié 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 :

RECAPITULATIF DES CREATIONS DE NOUVEAUX LOGEMENTS INSCRITS DANS LES DIVERS PROGRAMMES COMMUNAUX			
	intitulé du chantier	nombre et type de logement	date de réception provisoire
PTC 2001-2003	WAUTERS III (J DESSERT)	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)	2008
		à loyer d'équilibre dans le périmètre de rénovation urbaine	
	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	60 logts sociaux (39 +21)	2018 et 2019
	ancrage 2015	1 (1 ch), 22 (2 ch), 25 (3 ch), 12 (4 ch)	
	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
	acquisition de 7 maisons, à Herstal (programme 243)	7 (3 ch)	2027
	acquisition de 18 appartements, à Herstal (programme 243)	1 (1ch) + 14 (2 ch) + 3 (3 ch) = 18	2027
	acquisition de 21 appartements, à Vottem (programme 243)	15 (1ch) + 6 (2 ch) = 21	2028

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 projets de création de logements publics à haute performance environnementale.

Le projet de la S.R.L. 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
 - Jourdain Architectes Associés
- **État d'avancement du projet :**
 - Date début du marché : 23/02/2024
 - Fin des travaux : mi 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 S.R.L. 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 destinées 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.

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 S.R.L. Herstal a acquis des biens existants et des logements neufs, à savoir :

vendeur	type de bien	adresse	type de logement	prix de vente frais compris	montants des subsidés 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	juin-26
Prologe	neuf à créer	rue du trois Juin à 4040 Herstal	7 maisons	2.396.645	2.268.265	2025	juin-27
Prologe	neuf à créer	rue du trois Juin à 4040 Herstal	18 apparts	5.130.335	5.024.209	2025	aout 2027
Marronniers Red	neuf à créer	Rue Visé-Voie à 4041 Vottem	21 apparts	5.142.059	5.142.059	2025	févr-28

Création de 60 logements à Liers : litige avec l'entreprise de construction (S.A CBD) et l'architecte (S.A Uman Architect).

À la suite de nombreux problèmes récurrents, entre autres d'humidité et d'infiltration d'eau, qui sont apparus après la réception provisoire accordée en 2019, après plusieurs essais infructueux de la part de l'entreprise pour tenter de régler les problèmes, après une dernière tentative infructueuse de négociation avec l'entreprise, après avoir expertisé et contre-expertisé le bâtiment, la S.R.L. a porté le dossier devant le tribunal.

Actuellement le tribunal a désigné un expert judiciaire afin de dégager les responsabilités entre l'entreprise de construction et les Auteurs de projet.

Dans l'hypothèse où une part de responsabilité devrait être portée par la S.R.L., il a été demandé à l'expert de la S.R.L. d'estimer le montant des travaux de remise en état afin de prévoir budgétairement une enveloppe financière.

Les ventes de logements et la valorisation du patrimoine foncier

En séance du 15 octobre 2025, l'Organe d'administration a arrêté un programme de cession de biens immobiliers conformément à la circulaire 2024/22 de la S.W.L. en la matière. Ce programme dresse la liste des 83 maisons potentiellement concernées par la vente et ce, en fonction du mauvais label énergétique et de l'ancienneté des maisons. La S.R.L. est dans l'attente de l'approbation de ce plan.

En 2025, 1 logement a été vendu.

La rénovation du patrimoine bâti.

Plan de rénovation wallon 2020-2024.

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

À la fin de la réalisation de ce plan de rénovation 2020-2025, près de 2/3 (61 %) de nos logements aurait donc été classé « faiblement ou très faiblement consommateur d'énergie fossile ».

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 S.R.L. Herstal, les adaptations suivantes ont été apportées :

- le nombre minimal de logements à rénover passe de 470 à 367.
- Le plan de la S.R.L. 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 concernées.
- 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 F et 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 S.R.L. contre 10.500.000 € prévus initialement ;

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

CHANTIER DE RENOVATION: PLAN RENOVATION 2020-2025					
LOCALITE ou SITE	nombre de logements à rénovés	nombre de logements à encore rénover	date de début de chantier	date de fin de chantier	MONTANT TRAVAUX (hors frais)
PREALLE	65	0	mars 2024	2025	4.962.199 €
PONTISSE	123	23	janv-25	2026	7.866.936 €
PONTISSE	90	50	février 2025	2026	6.265.866 €
MILMORT	92	80	aout 2025	2027	3.176.111 €
EN FAURIEUX	48	48	sept-26	2028	3.381.271 €



Programme REPowerEU : installation de panneaux photovoltaïques et de pompes à chaleur



**Funded by
the European Union**
NextGenerationEU

Dans le cadre du programme financé par l'Europe, la S.R.L. va pouvoir installer, en 2026, des panneaux photovoltaïques sur 77 maisons et des pompes à chaleur pour 8 maisons à Pontisse, sur le chantier actuellement en cours de rénovation énergétique. Le subside européen s'élèverait à près de 370.000 € et le montant estimé des travaux s'élèverait à 467.000 € HTVA.

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 S.R.L. 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. À moyen terme, les cheminées de Vottem seront également supprimées une fois le chauffage central installé, ce chantier débutant fin 2025, début 2026.

Hélas, comme indiqué ci-dessus « Suppression des lignes programmes de Vottem car ces logements ne contiennent pas de label F et 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. Ce département performant est à ce jour composé de 3 personnes.

En résumé, comme prévu, Delsupexhe, Ferrer, 7 Bonniers et les appartements de Milmort ont été équipés de chauffage central. Les logements de Vottem sont en cours d'équipement. Lors des chantiers de chauffage central, une ventilation centralisée est installée pour pallier aux problèmes d'humidité et les cheminées extérieures en maçonnerie sont supprimées.

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

En 2025, 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 dits « activables » représentent en 2025 un montant global de 389.759 €.

À ceux-ci s'ajoutent les 376.224 € de chauffage central et ventilation, soit un total de 765.983 € de travaux d'augmentation de confort.

En 2025, 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 2025, 3.329 interventions pour un montant de 524.384 euros.

En 2025, les prestations sont réparties comme suit :

Type d'intervention	Nombre d'interventions	Montant
Dépannage/ Entretien	1855	132.300 €
États des Lieux (EDL)	108 EDL représentant 524 interventions	356.086 €
Sinistres	12	13.725 €
Vandalisme	33	22.273 €

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

12 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 13.725 €.

Vandalisme

En 2025, le nombre d'interventions suite à des actes de vandalisme est resté stable. Nos travailleurs sont intervenus 33 fois pour un montant total de 22.273 €.

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

	Nombre d'interventions	Montant
PLOMBIERS		
Travaux sur conduites (eau, gaz, décharges, robinetteries, ...)	82	2.725 €
Remplacement d'équipement sanitaire (lav, dche, bain...)	101	30.703 €
Travaux divers	90	15.714 €
Rénovations	26	136.445 €
COUVREURS		
Corniches	80	5.559 €
Tabatières	9	6.124 €
Toitures	90	13.388 €
Divers	11	4.610 €
ELECTRICIENS		
Réparation/Vérification (inter, prises, pertes)	178	31.515 €
Sonnettes et parlophones + gâches	39	28.373 €
Minuterie + éclairage des communs	54	17.426 €
Extracteurs hygrométriques	20	9.292 €
Rénovation électrique (logements et communs)	130	18.127 €
CHAUFFAGISTES		
Remplacement CE (et groupe de sécurité)	40	24.475 €
Remplacement Chaudière	45	42.755 €
Divers	41	18.316 €
Installation radiateurs + VMC	37	376.224 €
PEINTRES		
Châssis extérieurs	36	33.386 €
Entoilage et réparation plafonds	54	19.629 €
Rafrâichissement de logements	108	158.299 €
Peinture des halls communs d'immeubles	31	12.717 €
MAÇONS	0	
Désobstruction/curage- égouts ou remplacement	112	30.099 €
Réparation de carrelage mur et sol	49	29.690 €
Plafonnage	45	37.234 €
Dallages	6	30.935 €
Divers (murets, joints, couvre-murs, descentes caves...)	48	17.521 €
MENUISIERS		
Réparation ou remplacement de quincaillerie	93	43.542 €
Remplacement châssis (Porte, Fen, Pvc, Métal)	22	20.399 €
Volets garages	21	19.395 €
Remplacement vitres + masticage	111	34.992 €
Divers (cache baignoire, faux plafonds, porte, boîte à lettres...)	128	20.758 €

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 2025, un total de 530 réclamations ont été recensées et traitées. Vu le maintien d'un nombre aussi important qu'en 2024, la réduction des réclamations reste l'objectif collectif de l'année 2026.

Au niveau de la gestion des candidats locataires, fin 2025, 2958 candidats étaient inscrits pour un logement à Herstal, dont 1036 dossiers étaient gérés en interne. À noter que le nombre d'inscriptions reste en permanente augmentation.

Nous avons également géré l'entrée de 88 nouveaux locataires (dont 13 transferts, 11 logements à loyer d'équilibre, 1 commerce) et le départ de 83 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 gérée par la chargée de clientèle candidats locataires, Madame GALLO.

Les missions du pôle social, en 2025 comprennent :

- Les visites d'accueil des nouveaux locataires - 113 visites réalisées
- Les visites suite aux demandes de transfert de logement – 87 visites réalisées
- Les coachings à l'installation, de locataires en place ou de locataires en partance – 63 coaching ou post-coaching
- La gestion des ménages accompagnés : 39 nouvelles situations ont été initiées en 2024
- La gestion des situations de contentieux locatifs : 64 ménages ont fait l'objet d'une intervention sociale.
- La prise en charge de 113 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. Il a été renforcé par le recrutement de Monsieur CORTHALS

Il se charge 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 donnée par Madame AGNELLO 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 : 9865 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, mais adaptée dès ce début 2026. Afin de veiller au respect des obligations des locataires, un contrôle strict est assuré. En 2025, 66 avertissements ont été donnés aux locataires en défaut, 2 interventions ont dû être effectuées par la S.R.L. Herstal. La procédure étant adaptée, elle sera évaluée mi 2026.

La procédure relative à l'évacuation de dépôts clandestins ou objets divers a abouti à 91 affichages, pour lesquels la S.R.L. Herstal a dû intervenir à 22 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 (138,6 millions d'euros contre 130,3 en 2024). Le pied de bilan augmente d'environ 8,3 millions d'euros ce qui représente un pourcentage de 6,4 % d'augmentation par rapport au total de l'année 2024.

Au niveau de l'actif :

- Les actifs immobilisés sont en très nette hausse (augmentation de 20.616.000 euros) grâce à l'enregistrement des rénovations (programme 2020-2024) en cours pour un montant de 17 millions et une augmentation de la valeur de nos constructions grâce aux travaux réceptionnés de l'année 2025 (augmentation nette de 3,6 millions).
- Les actifs circulants diminuent nettement pour leur part d'environ 12.250.000 euros avec essentiellement trois grandes évolutions.
 - Les créances à long terme diminuent de plus de 2 millions d'euros suite à l'amortissement annuel.
 - la consommation des autres créances à court terme (subside réservé disponible) pour un total de 6,6 millions d'euros
 - La trésorerie disponible diminue également de 3,7 millions d'euros suite aux paiements réalisés sur nos investissements en cours.
 - 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 99,31 millions d'euros contre 94,70 millions à la fin de l'année 2024 (augmentation de 4,61 millions).
 - Les réserves indisponibles augmentent d'environ 2,2 millions d'euros suite à l'enregistrement du bénéfice de l'exercice. Les autres réserves immunisées diminuent avec l'amortissement annuel compensé en partie par une plus-value sur vente de logement (solde de -253.000 euros).
 - Les subsides en capital provoquent une hausse de 2,65 millions.
- Les provisions et impôts différés sont en augmentation (+ 153.000 euros) notamment grâce aux impôts différés repris sur le dernier subside enregistré pour le programme 243.

- Les dettes au passif augmentent de 3,61 millions € dans la globalité.

-Les dettes à plus d'un an diminuent au gré des échéances annuelles remboursées ; la diminution est de 1,54 millions d'euros pour cet exercice avec les transferts des échéances vers les dettes à court terme

-Les comptes fournisseurs augmentent d'environ 4.785.000 € suite aux factures de tous nos chantiers en cours reçues en fin d'année et soldées début 2026.

Le tableau suivant décrit la structure du bilan, en milliers d'euros, pour l'année 2025. Le fonds de roulement net est positif pour la neuvième fois d'affilée mais diminue par rapport à l'an passé suite à la consommation pour les investissements (22,85 millions d'€ contre 38,2 millions d'€ en 2024).

Aperçu schématique du bilan (en milliers d'euros)

	Actifs Immobilisés et créances à long terme 105.524 (76,11 %)	Capitaux propres 99.308 (71,62 %)
		Dettes à long terme 29.068 (20,97 %)
	Stock 154 (0,11 %)	
Fond de roulement net positif 22.852	Créances 11.374 (8,20 %)	Dettes à court terme 10.274 (7,41 %)
	Disponibilités 21.598 (15,58 %)	
	<u>Total de l'actif</u> : 138.650 (100 %)	<u>Total du passif</u> : 138.650 (100 %)

Le compte de résultats

L'exercice 2025 se clôture par un bénéfice à affecter de 2.209.548,10 €.

- Les ventes et prestations dans leur globalité augmentent de 240.600 euros
- Le chiffre d'affaires augmente d'un peu moins de 411.000 euros
- La production d'immobilisée est en recul (- 125 k€). L'an passé, nous avons régularisé les bons d'activation en cours et maintenant, nous arrivons à notre vitesse de croisière selon nos moyens humains.
- Les autres produits d'exploitation se maintiennent (+ 56 k€)
- Les produits d'exploitation non récurrents diminuent de 102 k€ ; il s'agit ici principalement de la plus-value sur la vente d'un logement en 2025 (2 ventes en 2024).

- Les coûts des ventes et des prestations augmentent également de 656.000 euros

-Les achats marchandises et sous-traitants augmentent de 56.000 euros.

-Les services et biens divers connaissent une hausse de 112.400 euros. Cela représente une augmentation de 6,1 % après des années de grande stabilité. Le renouvellement de certains marchés entraîne de manière inévitable des prix revus à la hausse.

-Les coûts salariaux augmentent de 139 k€. (4,35 %)

-Les amortissements restent très stables. (Plus 61 k€). Il n'y a eu qu'un seul chantier de rénovation qui a été réceptionné, donc activé et à amortir. Dans le futur, ce poste devrait augmenter plus nettement.

-Les réductions de valeur (négatives car reprises) restent stables (-4 k€).

-la dotation nette aux provisions est positive (charge de 28 k€). Elle était de 89.000 euros en 2024.

-Les autres charges d'exploitation augmentent de 30 k€ ; c'est provoqué par l'indexation du précompte immobilier sur notre bâti et l'augmentation de celui-ci.

-Les charges d'exploitation non récurrentes s'élèvent à 348.600 euros (contre 44.113 euros en 2024). L'origine de ce montant vient de l'extourne des immobilisations précédentes lors de l'enregistrement des rénovations. Ce poste devrait également être bien plus important lorsque nous enregistrerons les 4 autres chantiers de rénovation.

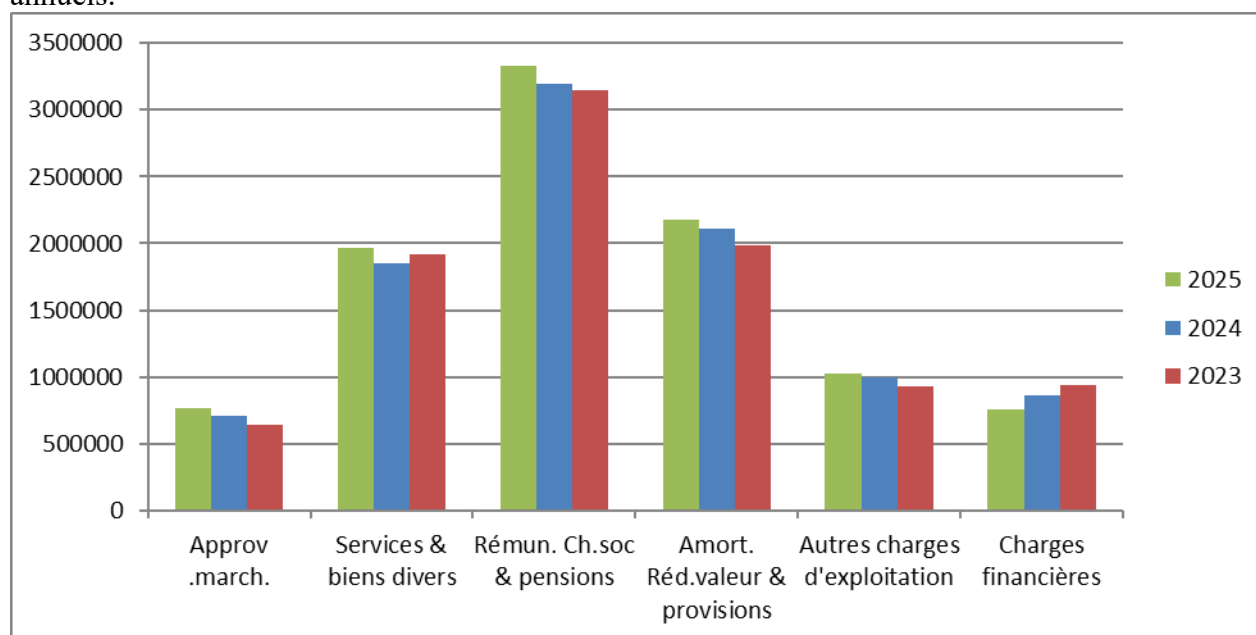
- Le bénéfice d'exploitation donne un excellent résultat avec 1.372.824 euros (contre 1.788.175 euros en 2024). Pour rappel, le résultat de 2024 était le meilleur résultat de ces dernières années.
- Les produits financiers et les charges financières continuent leurs évolutions positives pour l'instant et leur balance est positive (+ 645 k€) pour notre société contre 497 k€ en 2024.
- L'impôt est en légère diminution (-8 k€) et il y a un transfert aux réserves immunisées sur la vente du logement de l'année pour un montant de 94.119 €.

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.

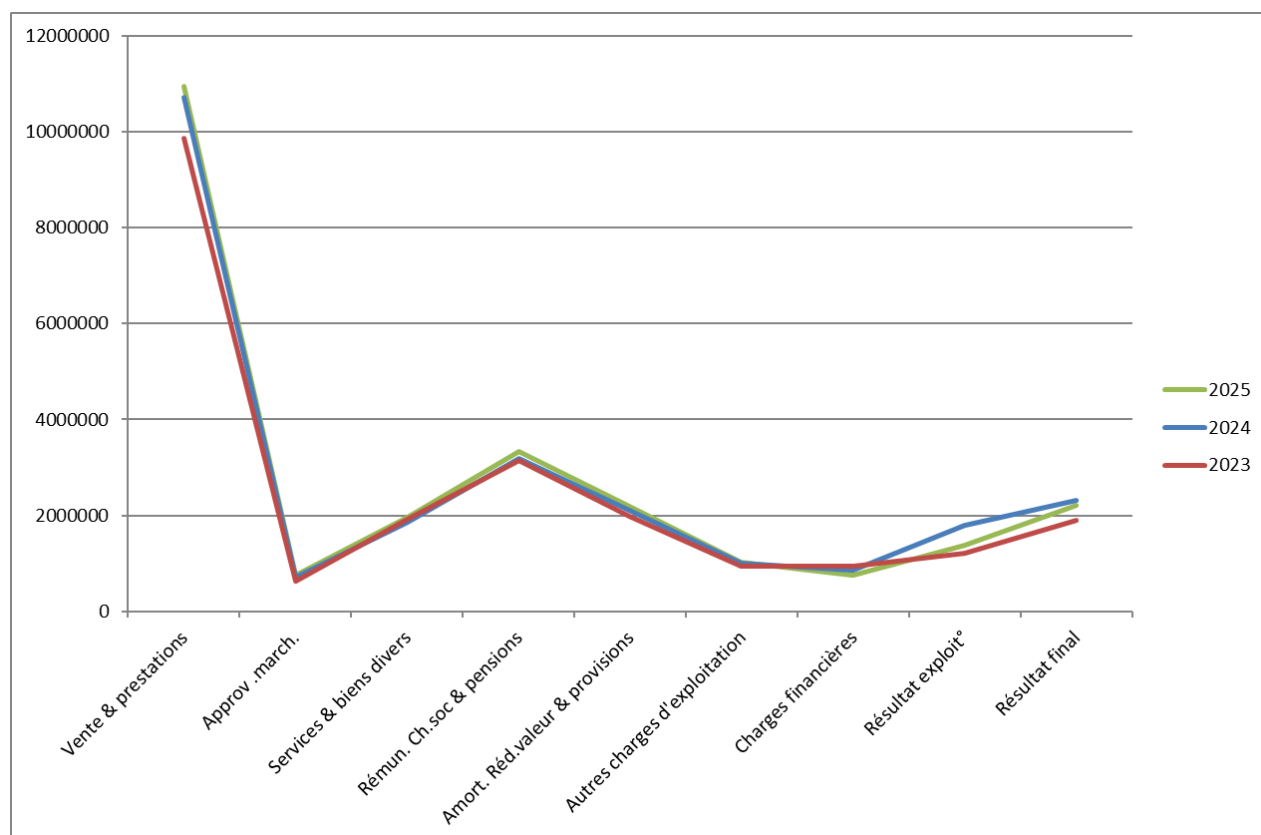
Si nous comparons les trois derniers exercices, le graphique suivant indique, sous forme de vecteurs liés aux montants, l'évolution des charges d'exploitation entre 2023 et 2025 et illustre bien la constance de nos résultats et la bonne tenue pour cette année 2025.

Le contrôle rigoureux et le respect des budgets dans notre gestion quotidienne permettent 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.



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 2025 reste une excellente année mais doit aussi nous pousser à rester extraordinairement attentif à notre suivi d'investissement.

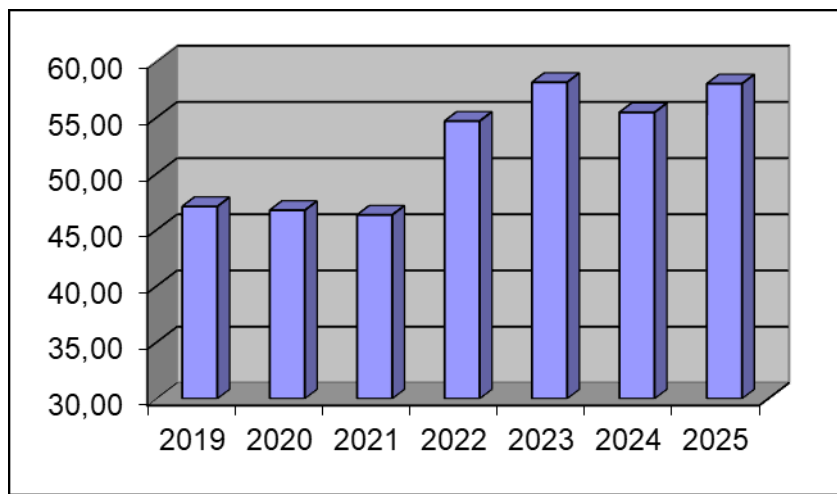
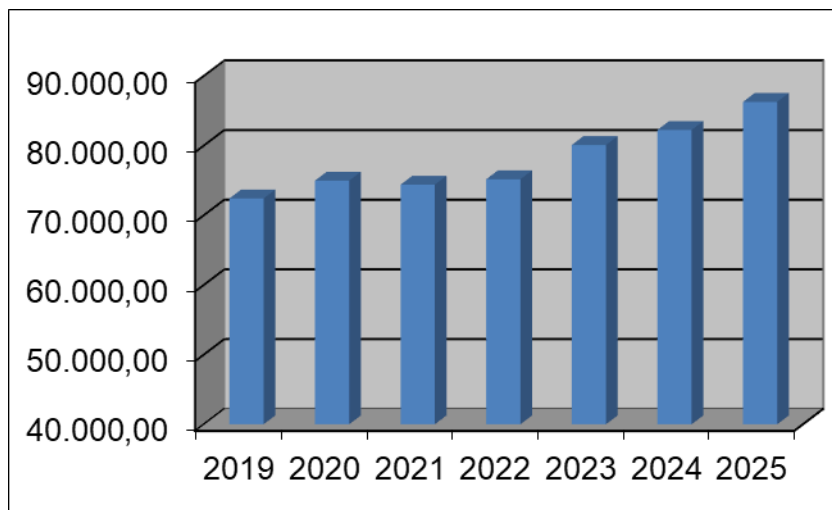


Le bilan social

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 euros par travailleur et par année (ETP)



Le nombre d'heures prestées est resté inchangé (57.376 en 2025 contre 57.510 en 2024) et le coût moyen par heure s'en retrouve impacté vers le haut et revient au niveau de l'année 2023 (58,03 en 2025, 55,48 € en 2024 et 58,16 € en 2023).

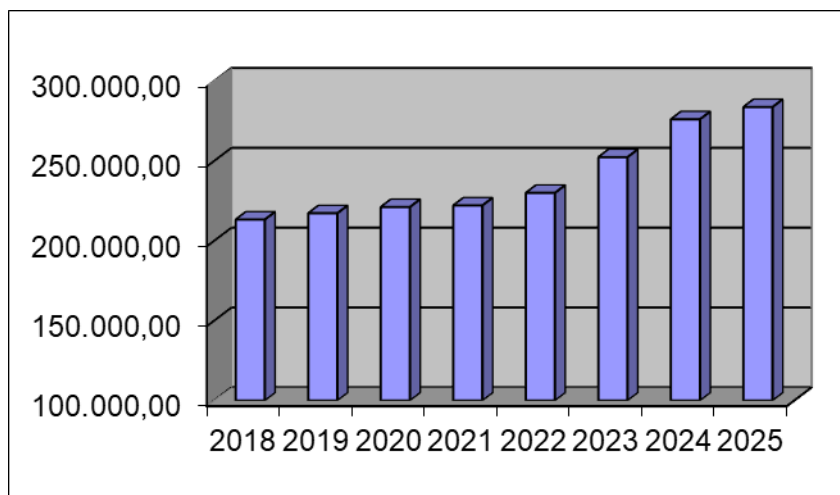
L'augmentation du coût total sans majoration du nombre d'heures prestées explique ce résultat

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

Comme chaque année, 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, ...).

Il sera important face aux défis qui nous attendent de garder cette évolution.



La projection budgétaire

En date du 17 décembre 2025, le Conseil d'administration a adopté le budget 2026 tel que repris ci-dessous :

SYNTHESE	
RUBRIQUES	
Ventes et prestations	
Chiffre d'affaires	9.571.926,97
Variation des produits finis	-
Production immobilisée	625.000,00
Autres produits d'exploitation	340.000,00
Produits d'exploitation non récurrents	303.000,00
Total des ventes et prestations	10.839.926,97
Charges d'exploitation	
Achats de marchandises	810.000,00
Services et biens divers	1.743.200,00
Rémunérations	3.368.000,00
Amortissements	2.471.500,00
Réductions de valeur	-
Provisions	-
Autres charges d'exploitation	1.034.100,00
Charges d'exploitation non récurrentes	350.000,00
Total des charges d'exploitation	9.776.800,00
Résultat d'exploitation	1.063.126,97
Produits financiers	1.357.400,00
Charges financières	650.000,00
Résultat de l'exercice avant impôt	1.770.526,97
Transfert aux impôts différés	7.500,00
Prélèvement sur les impôts différés	64.600,00
Impôt sur le résultat	90.000,00
Résultat de l'exercice	1.737.626,97
Transfert aux réserves	142.500,00
Prélèvement sur les réserves immunisées	368.000,00
Résultat à affecter	1.963.126,97

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 2025 faite l'an passé reste d'actualité. Elle est même de plus en plus alarmiste avec les risques liés à l'approvisionnement énergétique et les conflits qui font rage dans toutes ces zones de la planète. La meilleure énergie restera encore et toujours celle qu'on ne consommera pas.

La prudence restera 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 2025. Pas moins de 24 marchés, tous types confondus, ont été passés pour un montant total de près de 8.562.665€ 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)
Placement et fourniture de cuisines équipée	procédure négociée sans publication préalable	Beraco KL, Rue Chaussée 17R à 4342 Hognoul	€ 31.800,00
RENOVATION ENERGETIQUE DE 92 LOGEMENTS (maisons) A MILMORT	procédure ouverte	Etablissements Jean Wust, Rue Grondal 14 à 4890 Thimister-Clermont	€ 3.370.700,89
Placement de panneaux solaires photovoltaïque pour la SRL herstal à Petite Voie 243	facture acceptée (marchés publics de faible montant)	Cool Sun Energy, Rue de Bruxelles, 109 B à 4340 Awans	€ 10.478,34
Remplacement de 3 volets à Debrouckère 13	facture acceptée (marchés publics de faible montant)	ETABLISSEMENTS DEMUNCK SA, Rue Joseph Dupont 77 à 4053 Embourg	€ 3.197,80
Démoussage et traitement des couvertures - toitures sièges social de la S.R.L. Herstal	facture acceptée (marchés publics de faible montant)	Grava Frères sprl, rue du Général Jacques 212 à 4051 Vaux-sous-Chèvremont	€ 25.414,24
Achat de 17 drapeaux	facture acceptée (marchés publics de faible montant)	NewPix, Av Jules Bordetlaan, 13 à 1140 Bruxelles	€ 353,49
marché stock pour mise à disposition, transport et traitement des conteneurs déchets chantiers SRLH	procédure négociée sans publication préalable	RENEWI NV, Berkebossenlaan 7 à 2400 Mol	€ 135.622,37
Marché de service entretien et dépannage portes sectionnelles & portails	procédure négociée sans publication préalable	MARINELLI + SPRL, Boulevard Zenobe Gramme 150 à 4040 Herstal	€ 37.588,65
Marché Service garde téléphonique W-E et jours fériés	facture acceptée (marchés publics de faible montant)	CAPTEL SA, Rue Gretry 50, Bte 96 à 4020 Liege 2	€ 11.313,26

Marché Stock de Fourniture et placement de cuisines équipées	procédure négociée directe avec publication préalable	Beraco KL, Rue Chaussée 17R à 4342 Hognoul	€ 11.800,00
Réalisation d'une étude de développement immobilier sur le site "De Brouckère"	facture acceptée (marchés publics de faible montant)	JML Lacasse-Monfort & Synergie ARchitecture, Petit Sart, 26 à 4990 LIERNEUX	€ 7.199,50
Rénovation de 3 immeubles (48 logements) - Rue Faurieux à 4040 Herstal	procédure ouverte	BATITEC SA, RUE D'ARGENTEAU 15 à 4681 HERMALLE S/S ARGENTEAU	€ 3.381.271,54
Marché de Service d'entretien des Espaces Verts de la SRL Herstal	procédure ouverte		€ 616.421,04
* Lot 1 (Entretien des espaces verts des cités de la SRL Herstal)	procédure ouverte	XLG Facility SA, Rue du Charbonnage 130 à 4041 MILMORT	€ 154.105,26
Marché fourniture véhicule société	procédure négociée sans publication préalable	RICCO Groupe, de la Plaine, 23 à 6900 MARCHE-EN-FAMENNE	€ 43.978,42
Désignation d'un certificateur PEB	procédure négociée sans publication préalable		
* Lot 1 (Désignation d'un certificateur PEB (HERSTAL - MILMORT))	procédure négociée sans publication préalable	STEVENS Luc, rue Cardinal Cardijn, 2 bte 1 à 4680 Oupeye	€ 113.219,70
* Lot 2 (Désignation d'un certificateur PEB (LIERS - VOTTEM))	procédure négociée sans publication préalable	Ardent PEB & Engineering, Quai Godefroid Kurth 13 bte 19 à 4020 Liege	€ 43.886,70
MARCHE A BON DE COMMANDE DE FOURNITURE DE GAZ - ELECTRICITE BASSE TENSION	procédure négociée sans publication préalable	ELECTRABEL sa, Boulevard de Merckem 60 à 5000 Namur	€ 52.923,02
Marché Stock Travaux Plomberie, Chauffage et Ventilation dans les logements de la SRL Herstal	procédure négociée directe avec publication préalable		

* Lot 2 (CHAUFFAGE)	procédure négociée directe avec publication préalable	Reno.Energy, Rue de Tilff 277 à 4031 Angleur	€ 292.289,70
* Lot 3 (VENTILATION)	procédure négociée directe avec publication préalable	Reno.Energy, Rue de Tilff 277 à 4031 Angleur	€ 60.102,00
* Lot 4 (DEMOLITION DES CHEMINEES ET RAGREAGE DES TOITURES SUITE PLACEMENT CHAUFFAGE)	procédure négociée directe avec publication préalable	Reno.Energy, Rue de Tilff 277 à 4031 Angleur	€ 159.000,00
			€ 8.562.665,92

VIII. Et demain ?

Nos objectifs prioritaires de ces dernières années sont, compte tenu de l'impact budgétaire, de mener à bien nos ambitieux et nombreux projets immobiliers. Le Plan de rénovation 2020-2025 et ses 32 M€, les programmes d'acquisition de logements neufs subsidiés par l'Europe et la Région (20 logements HPE et 15 logements inclusifs) et encore nos programmes d'acquisition de logements via le P243 (56 logements neufs au total), ont bien progressés durant l'année 2025 et 2026 verra la réception ou la livraison d'une bonne part des logements concernés. Les logements les moins énergivores qui ont été déprogrammés du Plan de rénovation, faute de moyens financiers suffisants 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. Enfin, la Région annonce le lancement d'un nouvel appel à projets de rénovation de logements en 2026. Toutefois, la portée de nouveau programme (3.100 logements pour toute la Wallonie), le degré d'exigence technique (A décarboné) et la diminution théorique du taux de subventionnement (50%) auront pour effet de limiter l'opportunité pour notre société à 60/80 logements maximum.

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.

Nous savons que les crises successives combinées à une situation financière initiale dégradée de la Wallonie a un impact considérable sur la capacité de notre Région à pouvoir continuer à investir, dans les années à venir, notamment dans la construction de logements neufs ou dans la rénovation du parc existant. Cette période de restriction budgétaire qui s'annonce doit rendre notre SLSP encore plus attentive à maîtriser ses flux de trésorerie pour continuer à disposer de moyens suffisants à investir pour la sauvegarde de notre patrimoine.

Enfin, comme toujours, 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 considération 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'avions 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.

Si 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 assumera tous les projets entrepris à ce jour et veillera, à l'avenir, à saisir les opportunités qui se présenteront, dans le respect de notre capacité d'investissement.

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.
--