



TOIT&MOI IMMOBILIÈRE SOCIALE DE LA RÉGION MONTAISE

2024

RAPPORT D'ACTIVITÉ

RAPPORT DE GESTION DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION À
L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 27 JUIN 2025

Ce rapport de gestion est présenté par l'Organe d'Administration à l'Assemblée Générale ordinaire du 27 juin 2025 couvrant la période comptable du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024.

Toit&moi, Immobilière sociale de la région montoise

Siège social : Avenue du Millénaire, 60 7011 Ghlin

RPM : 0401.125.484

Agréation de la Société Wallonne du Logement n°5390

«Toit&moi, immobilière sociale de la région montoise», a été constituée sous la raison sociale « Société Coopérative d'Habitations à Bon Marché « Notre Maison » » par acte sous seing privé en date du 25 décembre 1927, publié aux annexes du Moniteur Belge du 10 février 1928 sous le numéro 1509.

Les statuts et la dénomination ont été modifiés à diverses reprises et pour la dernière fois au terme d'un acte reçu par le Notaire Stéphanie Biller le 13 octobre 2023, publié aux annexes au Moniteur Belge du 27 octobre 2023 sous le numéro 23418621.

SOMMAIRE

GESTION INTERNE

1. Fonctionnement de notre société	04
2. Bonne gouvernance	07
3. Ressources Humaines	10
4. Communication	11

GESTION LOCATIVE

1. Candidats locataires	12
2. Attributions des logements	13
3. Profil de nos locataires	14
4. Accompagnement social	15
5. Contentieux locatif	16

GESTION IMMOBILIÈRE

1. Introduction	18
2. Constructions neuves	18
3. Travaux et Rénovations	22
4. Entretien, dépannages et maintenance du patrimoine	25

GESTION FINANCIÈRE

1. Modèle économique	28
2. Etat de la situation	29
3. Comptes annuels	30

ANNEXE

1. Rapport de gestion	38
2. Rapport de rémunération	76

GESTION INTERNE

1. FONCTIONNEMENT DE NOTRE SOCIÉTÉ

Présentation et missions

Toit&moi est l'une des 62 sociétés de logement de service public en Wallonie.

Agréée par la Société Wallonne du Logement, elle couvre les entités de Mons, Frameries, Colfontaine et Quévy.

Ses missions principales sont, conformément à l'article 131 du Code Wallon de l'Habitation Durable, la gestion et la mise en location de logements d'utilité publique, l'accueil des locataires lors de leur entrée dans le logement, la mise en œuvre de projets immobiliers et la rénovation de son patrimoine existant.

Organes de gestion

La Direction Gérante

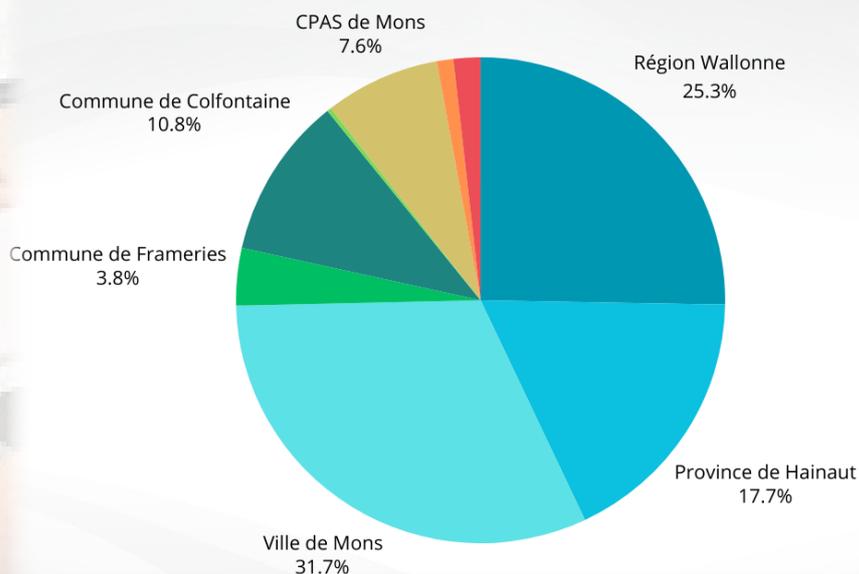
Depuis 2023, Marie-Claude Durieux occupe le poste de Directrice-Gérante. Elle assure la gestion quotidienne de la société et rédige un rapport annuel sur l'évolution du Contrat d'objectifs, évalué par l'Organe d'Administration.



L'Assemblée générale

Elle réunit les représentants des pouvoirs locaux et la Commissaire de la Société Wallonne du Logement. Sa composition reste inchangée en 2024.

	<u>Nombre de parts</u>
Région Wallonne	17.935
Province de Hainaut	12.557
Ville de Mons	22.476
Commune de Frameries	2.700
Commune de Colfontaine	7.639
Commune de Quévy	200
CPAS de Mons	5.410
CPAS de Colfontaine	775
AIS Mons	1.261
<u>TOTAL</u>	<u>70.953</u>

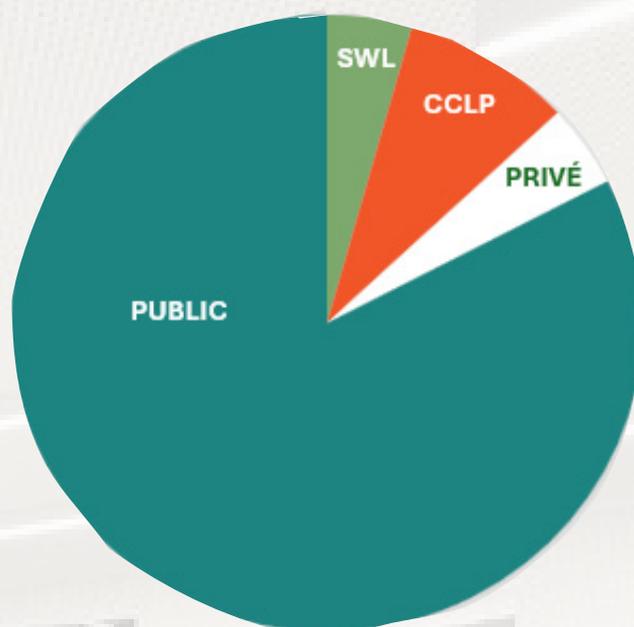


L'Organe d'Administration

Issu de la réforme des statuts de 2023, il se compose de représentants des sociétaires, de deux membres du CCLP et du Commissaire de la SWL. En 2024, il s'est réuni 11 fois avec un taux de présence moyen de 71 %.

Changements notés :

- John Beugnies remplace Julien Vergari depuis le 19/04/2024.
- Justine Kempeneers remplace Olivier Vandenhoute au poste de Commissaire SWL.



Composition

19 administrateurs publics

Communes : 14

DARVILLE Marc
Président (Mons)

DEZUTTER Antonio
Vice-Président (Colfontaine)

CARRUBBA Salvatore
(Colfontaine)

DRAUX Didier
(Frameries)

JACQUEMIN Hervé
(Mons)

MAUCCI Stéphane
(Mons)

MOUCHERON Savine
(Mons)

NAHIME Khadija
(Mons)

POURTOIS Maxime
(Mons)

QUIEVY Samuël
(Mons)

RUY Paulette
(Quévy)

STIEVENART Ghislain
(Frameries)

VELTRI Mathieu
(Mons)

BEUGNIES John
(Mons) - Début 19/04/2024

CPAS : 2

BOUCHEZ Chantal
(Mons)

LACOMBLET Jean-François
(Colfontaine)

Province : 1

LAFOSSÉ Pascal
(Hainaut)

Région Wallonne : 2

MAZZA Chrisophe

PINCHART Bernard

1 Commissaire SWL

KEMPENEERS Justine
entrée: 01/01/2024

2 CCLP

DINANT Isabelle
HOLLANDE Alain

1 Administrateur privé

BERNARD Stéphane
(AIS)

Le Comité d'Attribution

Le Comité d'Attribution de la société est composé de 7 membres.

En 2024, il s'est réuni 11 fois, en présence de la Directrice-Gérante, Marie-Claude Durieux et de la responsable du service des attributions, afin d'assurer l'attribution des logements. Le taux de présence moyen était de 76%.

La Commissaire de la Société Wallonne du Logement assiste à chacune des réunions afin de veiller au strict respect des réglementations en vigueur.

Composition

BEAUVOIS Daphné (travailleur social)
BRUNEEL Roselyne Présidente (Mons)
DRAUX Yvon (Colfontaine)
WILLEQUET Virginie (travailleur social)
DELABIE Marie-Claude (Mons)
TICHON Caroline (Mons)
LAURENT Bernard (Frameries)

Le CCLP - Comité Consultatif de Locataires et Propriétaires

Le CCLP est un organe essentiel de participation, chargé de relayer la voix des locataires et des propriétaires auprès de la société. Il émet un avis préalable et obligatoire sur des sujets majeurs tels que les travaux de rénovation, les charges locatives, les équipements collectifs ou les projets de construction.

Au 1er janvier 2024, le comité comptait 10 membres répartis sur les différentes entités couvertes par la société.

Dans le courant de l'année, une nouvelle procédure électorale a été menée, conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 31 janvier 2008, qui prévoit jusqu'à 50 membres pour les SLSP comptant entre 4 001 et 7 000 logements.

Les candidatures devaient être introduites pour le 1er avril 2024.

- 28 locataires et propriétaires ont posé leur candidature.
- 2 candidatures ont été déclarées irrecevables.
- Les 26 candidatures recevables ont donc été élues sans lutte, le nombre de candidats étant inférieur au nombre de sièges disponibles.
- L'arrêt officiel de la procédure a été acté le 27 mai 2024.

À noter : au 31 décembre 2024, le CCLP se composait de 17 membres, en raison de plusieurs démissions survenues après l'élection.

Composition

BENATMANE Nabil (Mons)	DUCHATEL Nancy (Mons)	OROBELLO Fiona (Wasmès)
BENBAKOURA Zahra (Ghlin)	GRUNZE Freddy (Jemappes)	PAVONE Rosaria (Ghlin)
BOITTE Marguerite (Cuesmes)	HOLLANDE Alain, Président (Obourg)	PROFILI Nicole (Ghlin)
CAPELLE Didier (Cuesmes)	LORETTE Pierre (La Bouverie)	RENAUT Michel (Nimy)
CAVALIÈRE Sesto (Nimy)	MOMI Sabrina (Ghlin)	VERDEBOUT Thomas (Cuesmes)
DINANT Isabelle (Mons)		ZARYATY Yasmina (Ghlin)



2. BONNE GOUVERNANCE

Événements marquants de l'exercice 2024

Une équipe de direction désormais complète

Toit&moi dispose d'un organigramme entièrement structuré. L'arrivée, en 2024, d'une Direction financière et d'une Direction technique aux côtés de la Direction des ressources humaines renforce la gouvernance de la société et assure une meilleure coordination des services.

Un nouveau CCLP en place

L'année a été marquée par le renouvellement du Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP). Véritable relais entre les habitants et la société, le CCLP joue un rôle-clé dans l'amélioration du cadre de vie dans nos quartiers.

Une plateforme en ligne pour faciliter les démarches

En avril 2024, une nouvelle plateforme numérique a été créée permettant aux locataires de déposer facilement les documents liés à l'adaptation du loyer selon leur situation. Ce nouvel outil complète les démarches papier, toujours possibles.

Deux mégaprojets immobiliers sur les rails.

Deux master-plans d'envergure ont été validés en 2024 :
Jemappes (Coq) : construction de 100 nouveaux logements sur le site des anciennes tours Flora Tristan et Elsa Triolet.
Ghlin (Festinois) : un ambitieux projet mixte de 400 logements publics et privés sur le site des anciennes tours.

Programme 243 : Réception des premiers logements

Dans le cadre du Plan de relance wallon, les premières habitations du Programme 243 ont été livrées et intégrées au patrimoine de Toit&moi.

Ce programme vise à offrir des logements neufs, durables et de qualité, répondant aux besoins des familles.

Plan de rénovation

Les premières lignes du plan de rénovation sont entrées dans leurs phases d'exécution. Ce sera également l'enjeu de 2025 de finaliser le plus possible de lignes de financements pour atteindre plus de 1000 logements avec un PEB B ou A dans notre patrimoine.

Marchés publics

Le strict respect des marchés publics s'impose aux 62 sociétés de logement de service public.

Ci-dessous, vous retrouverez un aperçu des bons de commande passés en 2024, via l'appliquatif Aigles, ainsi que les marchés notifiés par la Direction et ceux attribués par l'Organe d'Administration.

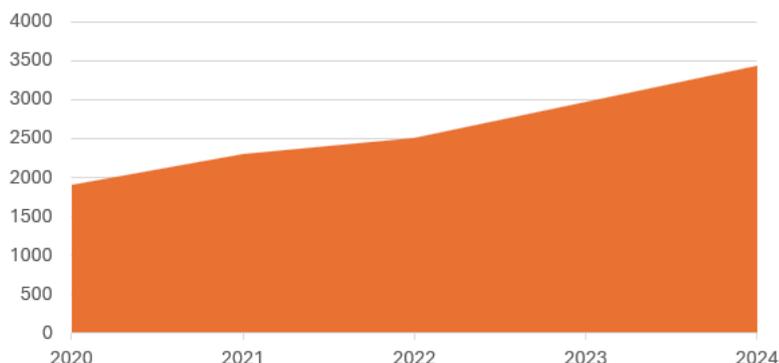
Bons de commande en 2024

Les bons de commande concernent :

- Les marchés de faible montant (< 30.000,00€ hors tva) de services et fournitures non récurrents
- Les bons de commande sur accord-cadre ou contrat-cadre

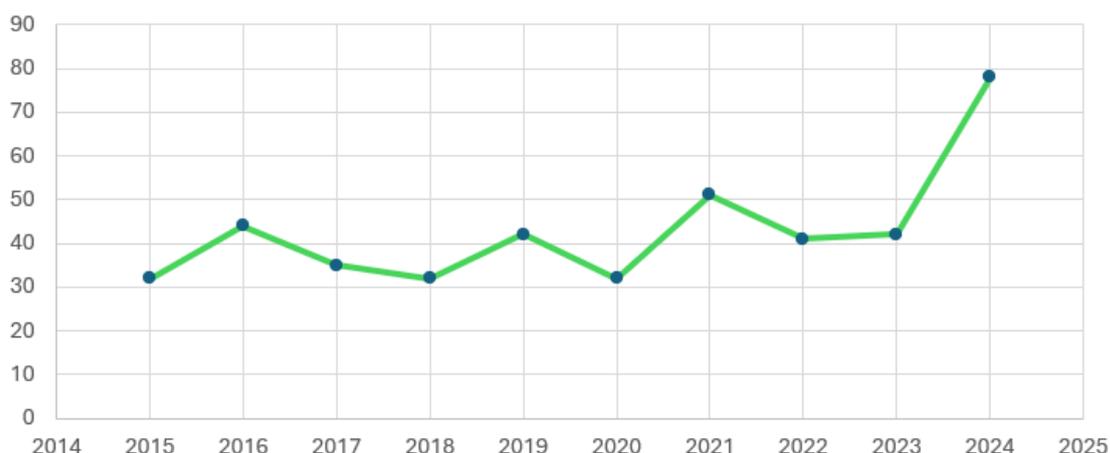
Au total ce sont 3437 bons de commande qui ont été passés en 2024.

Evolution du nombre de bons de commande traités



Marchés attribués en 2024

Evolution du nombre de marchés attribués



Répartition des types de procédures



- Procédures ouvertes
- Procédures négociées sans publication préalable
- Procédures négociées directes avec publication préalable
- Marchés de faible montant
- Procédures négociées autres

- 1 marché a été annulé par la tutelle
- 1 marché a été remis en concurrence à la suite d'une remarque de la tutelle
- 1 marché a été approuvé à la suite de l'intervention de notre conseil en réponse à une remarque de tutelle
- 1 marché a fait l'objet d'un recours au Conseil d'Etat

Règlement Général sur la Protection des Données

Protection des données : le RGPD au cœur de nos pratiques

Depuis l'entrée en vigueur du Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) le 25 mai 2018, Toit&moi intègre systématiquement le respect de la vie privée dans ses démarches internes.

Un membre du personnel a été désigné comme Délégué à la Protection des Données (DPO), conformément aux exigences du RGPD.

Ses missions principales :

- Conseiller et sensibiliser les équipes sur les obligations liées à la protection des données ;
- Veiller à la conformité des traitements internes (audits, formations, répartition des responsabilités) ;
- Assister à la réalisation des analyses d'impact ;
- Servir de point de contact avec l'Autorité de protection des données.

Ce rôle est essentiel pour assurer la conformité juridique et garantir la confiance des usagers quant à l'utilisation de leurs données personnelles.

À retenir

- Le RGPD encadre l'utilisation des données personnelles au sein de Toit&moi.
- Un Délégué à la Protection des Données (DPO) a été désigné.
- La sensibilisation des équipes et le respect des bonnes pratiques sont des priorités continues.
- La confiance des usagers est au cœur de notre démarche de protection des données.

3. RESSOURCES HUMAINES

L'évolution de notre effectif

Sur l'année 2024, 11 nouveaux collaborateurs ont intégré l'effectif principalement pour des fonctions administratives mais aussi au niveau technique et de la direction. Ces différentes entrées font suite à :

- 3 créations de postes ;
- 6 postes vacants (suite à des démissions, des remplacements ou des départs à la pension) ;
- 2 jobs étudiants (au cours de la période d'été).

Ces différents engagements ont permis de garantir un fonctionnement optimal des services de Toit&moi dans des délais corrects et ce, malgré les contraintes auxquelles toutes les sociétés de logements sont soumises.

Les éléments essentiels

L'année 2024 a marqué un tournant dans l'organisation interne de Toit&moi, avec le renforcement de l'équipe de Direction, le renouvellement des organes de concertation sociale, et la mise en place de diverses actions à destination du personnel. Ces évolutions ont contribué à un climat de travail plus collaboratif, lisible et engagé.

Une équipe de Direction complète et soudée

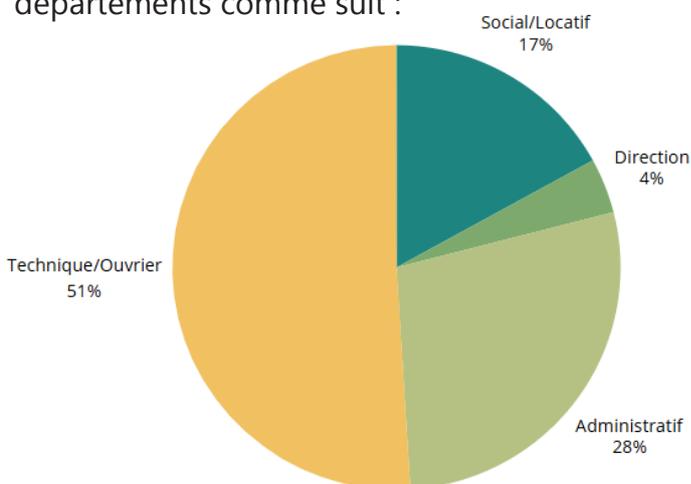
Dès le premier trimestre, Toit&moi s'est dotée d'une équipe de direction désormais au complet. L'arrivée de la Directrice financière (février) et de la Directrice technique (mars) aux côtés de la Directrice gérante a permis une gestion plus transversale des dossiers.



L'équipe partage une vision commune fondée sur l'éthique, la transparence et la collaboration. Ces valeurs ont été progressivement intégrées dans les pratiques des services, facilitant l'adhésion du personnel au nouveau mode de fonctionnement.

Renouvellement des organes de concertation 2024 a également été marquée par le renouvel-

Au terme de l'année 2024, Toit&moi comptait 110 collaborateurs répartis dans les différents départements comme suit :



lement du Conseil d'Entreprise (CE) et du Comité pour la Prévention et la Protection au Travail (CPPT). L'ensemble de la procédure a été respectée tant dans les phases pré-électorale et électorale qu'au niveau des opérations de vote et de dépouillement. Nous n'avons enregistré ni recours ni contestation des résultats.

A l'issue de ces élections, le CPPT nouvellement constitué est composé exclusivement de membres représentant la FGTB pour le personnel ouvrier (2 mandats) et de membres représentant la FGTB (3 mandats) et la CSC (1 mandat) pour le personnel employé.

Une attention portée au personnel

Il est important que notre personnel soit également au centre de nos préoccupations tout autant que nos locataires.

Pour ce faire, nous organisons tout au long de l'année des moments conviviaux à l'attention de l'ensemble des travailleurs. Au cours de l'année 2024, nous avons organisé : des «petits-déjeuners» au nouvel an et à Pâques ; des «drinks» à l'occasion de l'opération Be Wapp, au profit d'associations ou encore lors du départ de collaborateurs ; des repas à l'occasion de la Ducasse de Mons et de la Sainte-Barbe ; une visite surprise du marchand de glaces pour marquer le début de l'été ; une journée «détente» dans la ville de Namur ; la distribution de cadeaux à l'occasion des fêtes de fin d'année...

4. COMMUNICATION

Parce qu'une bonne communication ne consiste pas seulement à transmettre une information, mais aussi à créer du lien, Toit&moi poursuit ses efforts pour renforcer les échanges tant en interne qu'avec ses locataires et partenaires.

Entre mails, visios, messages instantanés et réunions, il devient essentiel de veiller à ce que le sens reste au cœur de nos échanges. C'est dans cette optique que la stratégie de communication de la société s'articule autour de trois grands axes : la communication externe, la communication interne et l'organisation d'événements.

Communication externe

Informers nos locataires de manière claire, rapide et accessible reste une priorité. L'année 2024 a d'ailleurs été marquée par le lancement d'un projet fort : la création d'un magazine trimestriel à leur attention. Ce support, à la fois convivial et informatif, permet à chacun de mieux comprendre les actions de Toit&moi, de se sentir impliqué et de participer pleinement à la vie collective.

Ce nouveau canal vient compléter les outils déjà en place : courrier, SMS, site internet, réseaux sociaux, presse, rencontres citoyennes... Sans oublier les partenariats renforcés avec le CCLP, la Régie des Quartiers et les communes, qui jouent un rôle essentiel dans la circulation de l'information.



Communication interne

Avec la généralisation du télétravail et la dispersion des équipes sur différents sites, la communication interne avait besoin d'un coup de pouce. C'est dans cet esprit qu'une newsletter a vu le jour. Ces «newsinternes» rassemblent les informations essentielles, mettent en avant les projets réalisés, relaient les initiatives internes et donnent la parole aux collaborateurs.

Événementiel

En étroite collaboration avec la Direction et les Ressources Humaines, plusieurs attentions ont été pensées, en interne, pour marquer les temps forts de l'année.

Cette philosophie guide aussi notre manière de communiquer avec nos locataires, que nous souhaitons accompagner au mieux dans les projets qui les concernent. C'est pourquoi nous multiplions les moments d'échanges et d'information pour renforcer le dialogue, la transparence et la confiance.

5 rencontres citoyennes

8 communiqués de presse

135 publications Facebook

4 magazines

3 newsletters

25.000 visites internet

7831 sms envoyés

GESTION LOCATIVE

1. CANDIDATS LOCATAIRES

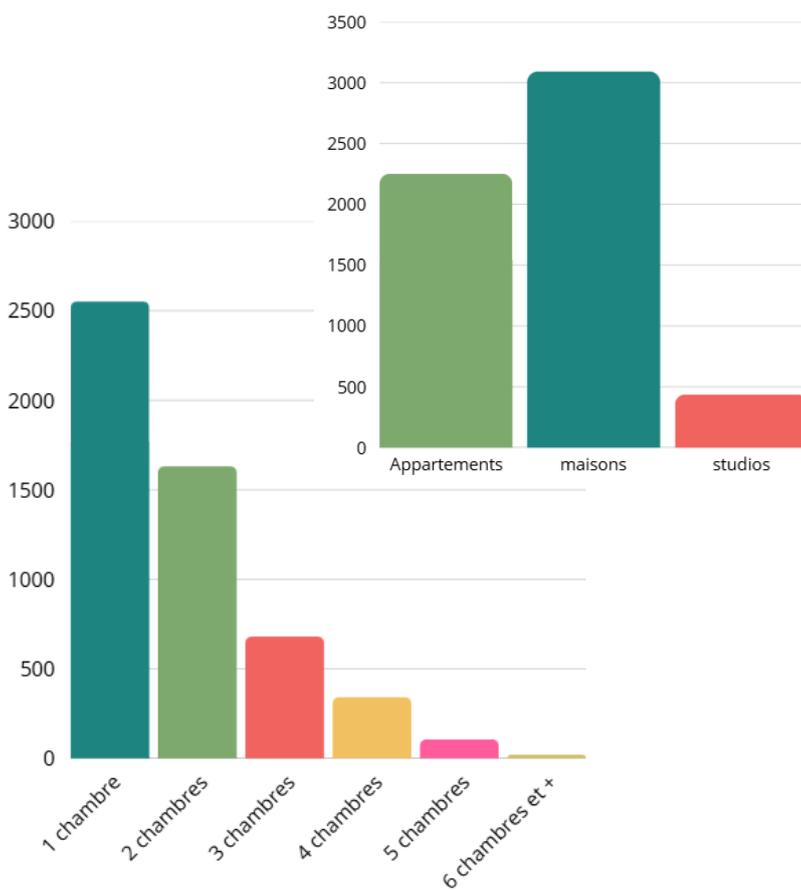
Les personnes en recherche d'un logement public doivent impérativement remplir un formulaire de candidature unique. Ce caractère « unique » signifie qu'elles peuvent introduire leur demande pour des logements situés sur un autre territoire que celui couvert par la société de logement auprès de laquelle la candidature a été déposée.

Les données pour l'année 2024 montrent que les maisons sont les logements les plus demandés, suivies des appartements. Les studios sont moins recherchés. La majorité des demandes concernent des logements d'une chambre. Frameries, Mons, Colfontaine et Jemappes figurent parmi les localités les plus sollicitées.

Localités demandées

	Autre Société	Toit&moi
AULNOIS	0	1
CIPLY	1	0
COLFONTAINE	38	5
COLFONTAINE (ENTITE)	208	220
CUESMES	57	192
EUGIES (FRAMERIES)	4	11
FLENU	24	19
FRAMERIES	79	71
FRAMERIES (ENTITE)	169	350
GHLIN	35	85
GIVRY	1	0
HAVRE	25	40
HYON	18	35
JEMAPPES	97	155
LA BOUVERIE	15	50
MAISIERES	7	14
MESVIN	1	0
MONS	249	257
MONS (ENTITE)	786	441
NIMY	13	54
OBOURG	6	4
PATURAGES	13	30
QUEVY	0	3
QUEVY (ENTITE)	9	80
SAINT-SYMPHORIEN	7	0
VILLERS-SAINT-GHISLAIN	0	1
WARQUIGNIES	10	2
WASMES	21	4
	1893	2124

Type de logement demandé



	0	1 ch	2 ch	3 ch	4 ch	5 ch	6 ch	7 ch	Total
Appart'		1267	629	221	97	31	5	1	2251
Maisons		1285	1012	459	244	75	11	4	3090
Studios	438	0	0	0	0	0	0	0	438
	438	2552	1631	680	341	106	16	5	5779

Constat : le logement 1 chambre est fortement demandé

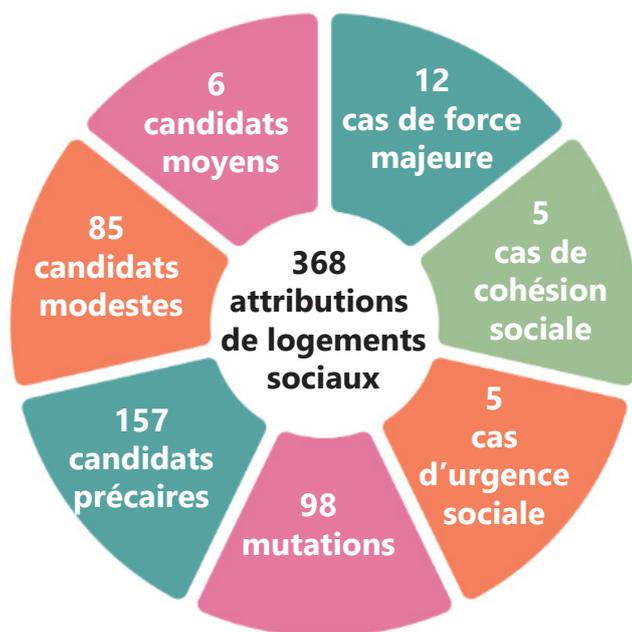
2. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Sur l'année 2024, **368 logements sociaux** ont été proposés à l'attribution :

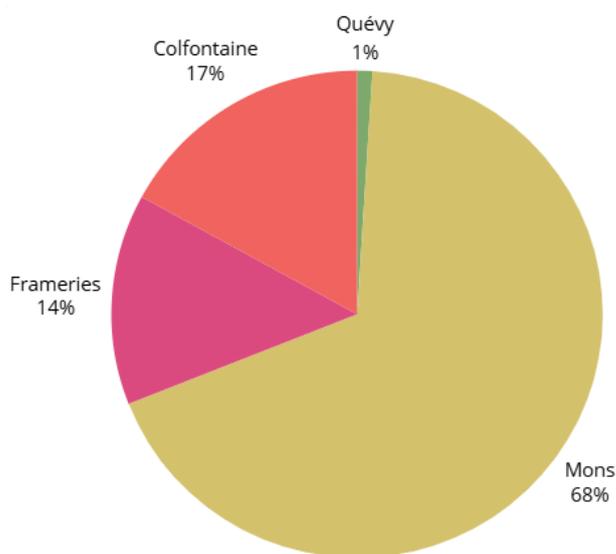
- 270 au bénéfice de candidats hors mutation ;
- 98 au bénéfice de locataires en demande de mutation.

Il s'agit bien ici des décisions prises lors des différents Comités d'Attribution. Ces décisions sont ensuite transmises aux candidats locataires qui peuvent encore accepter ou refuser la proposition de logement.

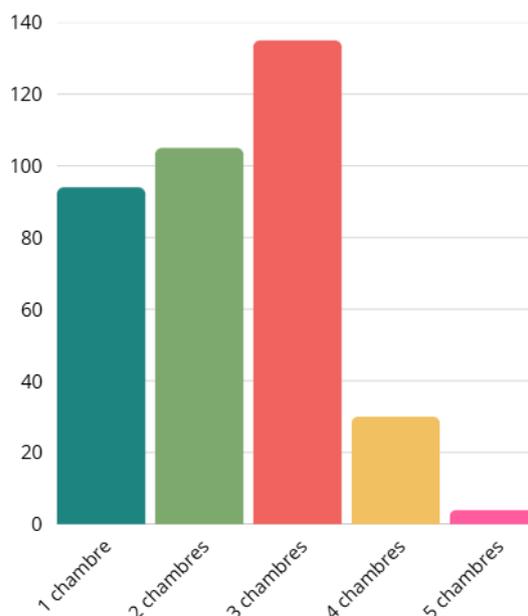
Aussi, sur l'année 2024, **23 logements à loyer d'équilibre** ont été attribués.



Localités attribuées



Type de logement attribué

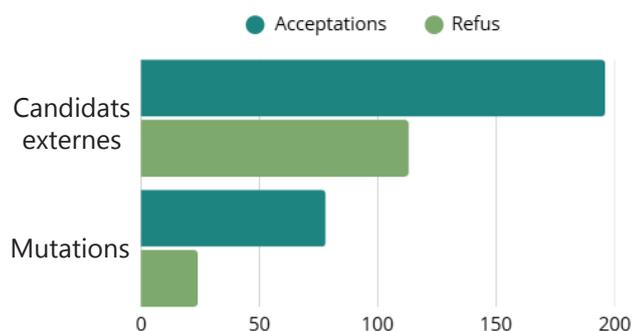


Acceptations / Refus

Lors de ses réunions, le Comité d'Attribution choisit un candidat pour chaque logement disponible, selon la législation.

Après cela, le service enregistre les acceptations ou refus des logements par les candidats désignés. Si un candidat refuse, le logement est proposé à un autre candidat en «réserve». Si le logement est encore refusé plusieurs fois, il sera octroyé lors du prochain Comité d'Attribution.

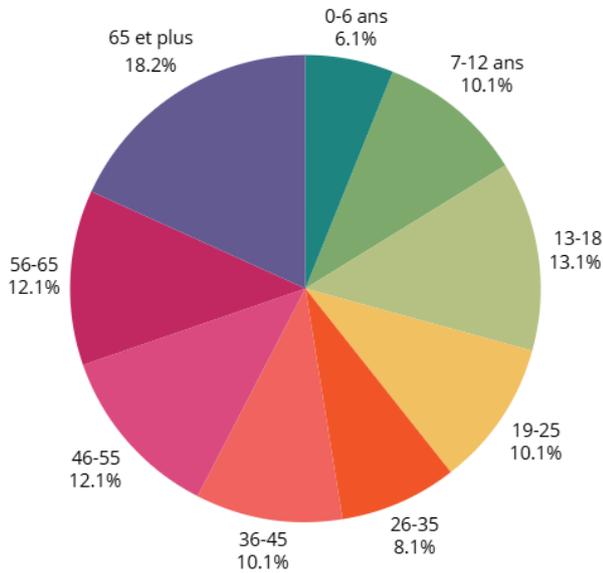
Un logement peut donc être attribué et refusé plusieurs fois. Ces refus et attributions sont ajoutés aux 368 propositions comptabilisées lors des réunions.



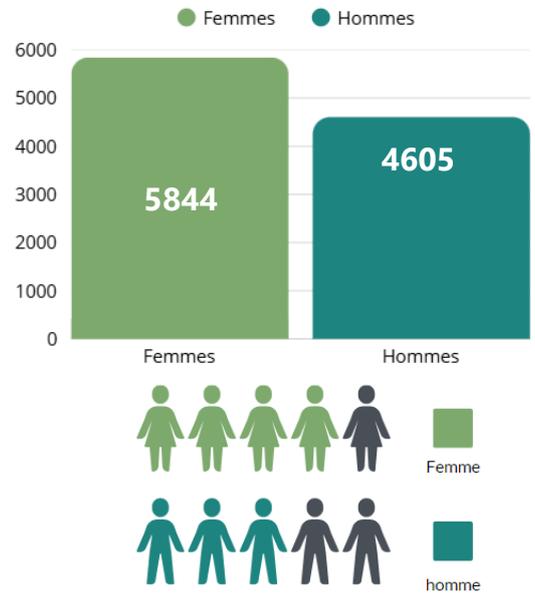
3. PROFIL DE NOS LOCATAIRES

Au 31 décembre 2024, notre société comptait 4.837 logements publics occupés par 10.449 personnes. Ces chiffres correspondent aux logements effectivement habités, hors locaux commerciaux, magasins et locaux communautaires.

Les 65 ans et plus font partie de la tranche d'âge la mieux représentée.

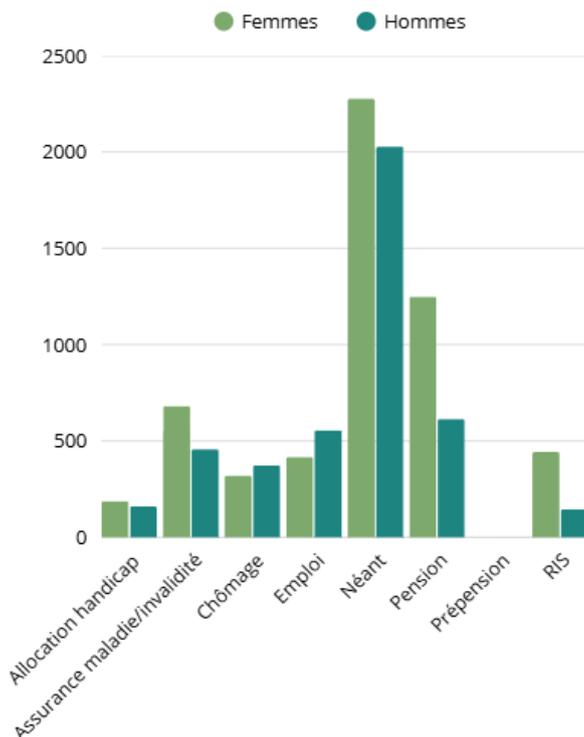


Les femmes sont les plus représentées.

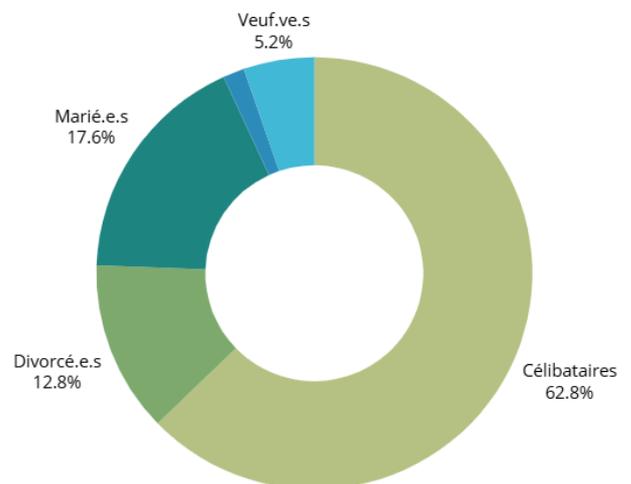


Le taux d'activité professionnelle parmi les locataires reste faible

Les hommes sont légèrement plus nombreux à occuper un emploi, mais dans l'ensemble, le taux d'activité parmi les locataires reste faible. Cette situation a un impact direct sur le chiffre d'affaires, constitué à plus de 96 % par les loyers.



Plus d'un chef de ménage sur 2 est célibataire.



4. ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Un lien de proximité renforcé.

En 2024, les Antennes de proximité ont poursuivi leur mission essentielle : être à l'écoute des locataires et présentes sur le terrain. Chaque binôme, composé d'un référent social et d'un référent technique, couvre environ 1.000 logements. Leurs visites à domicile, toujours plus nombreuses, font d'eux un relais incontournable entre la SLSP et les habitants.

Plan Réno : accompagner plus de 1.000 logements

Plus de 1.000 logements sont concernés par le plan de rénovation. Depuis l'arrivée d'une coordinatrice sociale dédiée en février 2023, l'accompagnement est plus structuré et mieux anticipé. En 2024, nos équipes ont réalisé **486 visites à domicile** afin d'informer, rassurer et préparer les locataires aux travaux en site occupé.

Les principales difficultés rencontrées :

- Encombrement (souvent chez des locataires âgés),
- Entretien insuffisant (cas isolés),
- Refus d'accès (souvent pour raisons personnelles ou de santé),
- Présence d'annexes à démolir (par la SLSP ou les locataires),
- Amiante, délais administratifs et modifications de planning.

Malgré ces freins, la mobilisation des équipes sociales et techniques reste totale pour accompagner chaque chantier avec humanité et efficacité.

Plateforme des référents sociaux : agir ensemble

En 2024, Toit&moi a poursuivi son rôle de cheffe de file au sein de la plateforme des référents sociaux. Ce dispositif permet une coordination efficace entre équipes sociales, techniques et partenaires externes. Résultat : un suivi plus réactif des situations individuelles et une meilleure lecture des enjeux de terrain.

Une approche communautaire en action

L'accompagnement ne s'est pas limité à l'individuel. En 2024, les équipes ont renforcé l'approche communautaire à travers projets collectifs, animations de quartier et rencontres citoyennes. Objectif : favoriser les liens entre voisins, encourager la participation et mettre en valeur les ressources locales.

Relancer les réseaux locaux

2024 a également marqué la relance dynamique des réunions de coordination sociale, après la pause imposée par la crise sanitaire. Grâce à l'arrivée de nouveaux collègues, ces rencontres réunissent désormais régulièrement les partenaires essentiels : CPAS, maisons et agents de quartier, services d'aide à domicile, etc. La participation active des référents techniques garantit une prise en charge plus globale et cohérente des situations complexes.

Nouvelle coordination

Créées en 2012 par Katia Maryniak, les Antennes de proximité entament un nouveau chapitre avec son départ à la pension fin 2024. Dès janvier 2025, une coordination en binôme social-technique prend le relais, dans l'esprit même des équipes de terrain.

486 visites (Plan Réno)

212 nouvelles familles
accueillies

98 mutations
accompagnées

2027 visites (autres)

5 binômes motivés

5. CONTENTIEUX LOCATIF

Locataires actuels en précontentieux

Comme annoncé l'an dernier, le service contentieux a revu sa procédure d'octroi des plans de paiement : seuls ceux dépassant 12 mensualités sont désormais automatiquement homologués par le Juge de Paix.

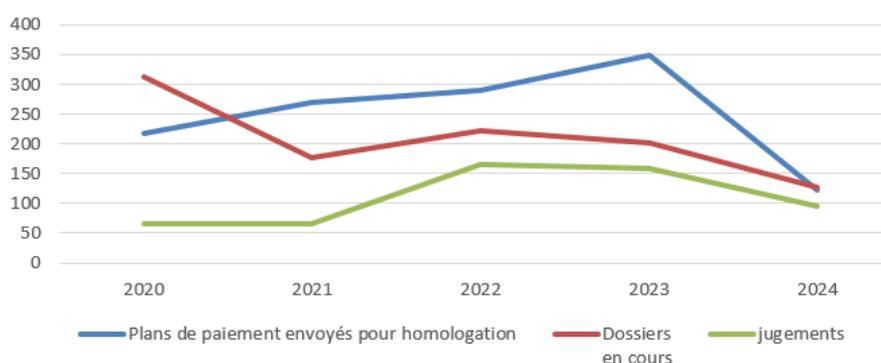
Depuis cette adaptation, de nombreux locataires optent pour un plan limité à 12 mois afin d'éviter une procédure judiciaire. En conséquence, les plans de paiement supérieurs à 12 mois ne représentent plus que 37 % des accords signés.

Evolution du pré-contentieux (hors jugement)

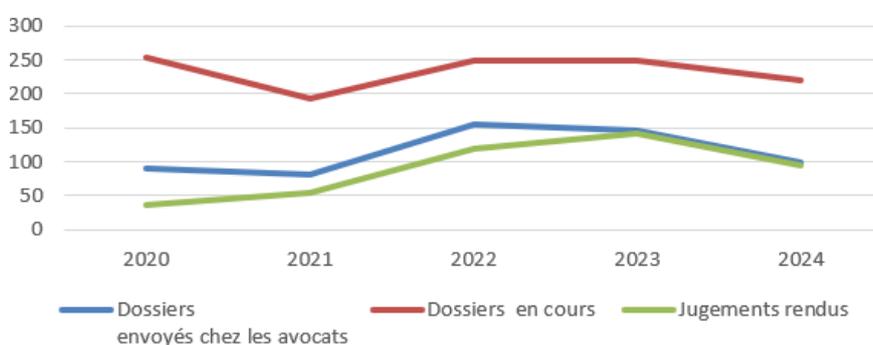
	2020	2021	2022	2023	2024
Nombre de rappels	5000	4484	5313	4908	4643
Nombre de plans de paiement	217	270	290	349	419

Locataires actuels en contentieux

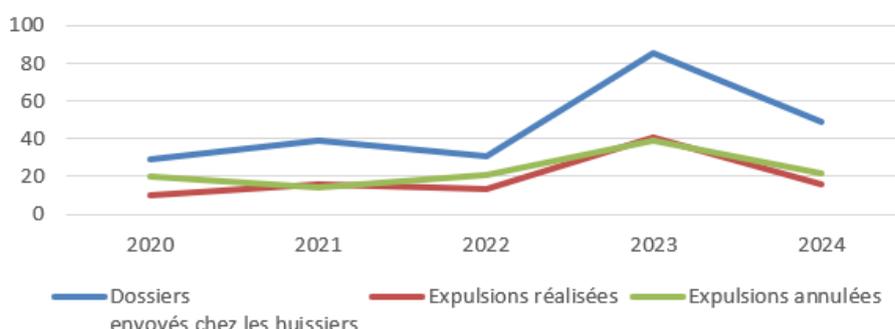
Évolution des dossiers d'homologation depuis 2020

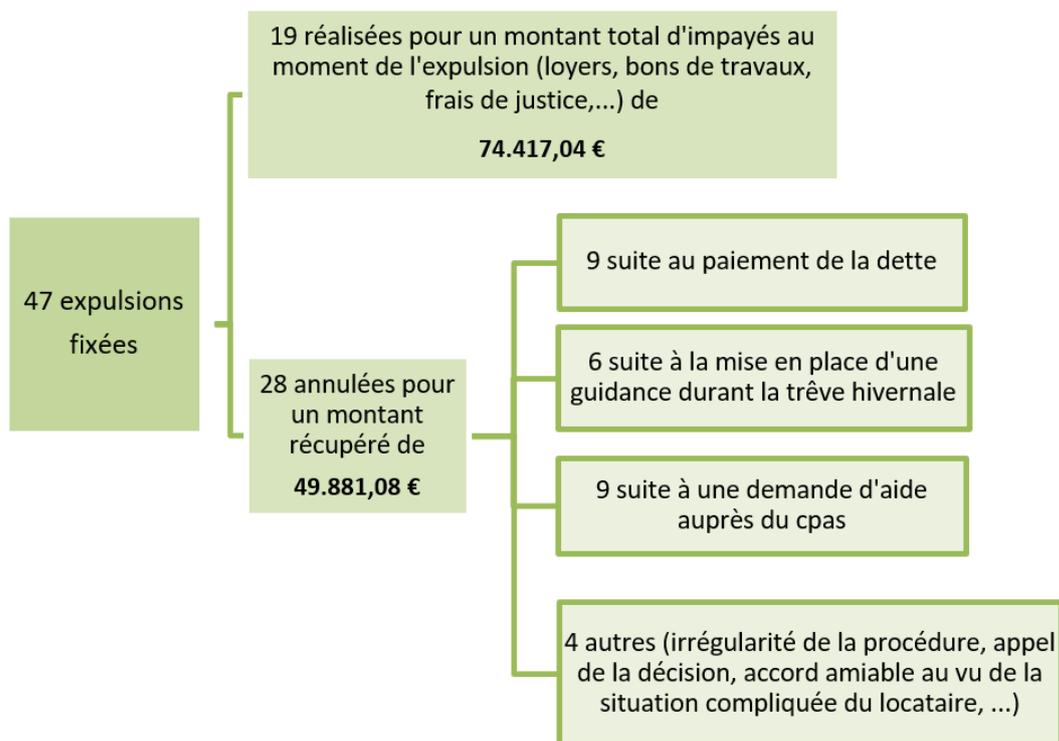


Évolution des dossiers contentieux depuis 2020

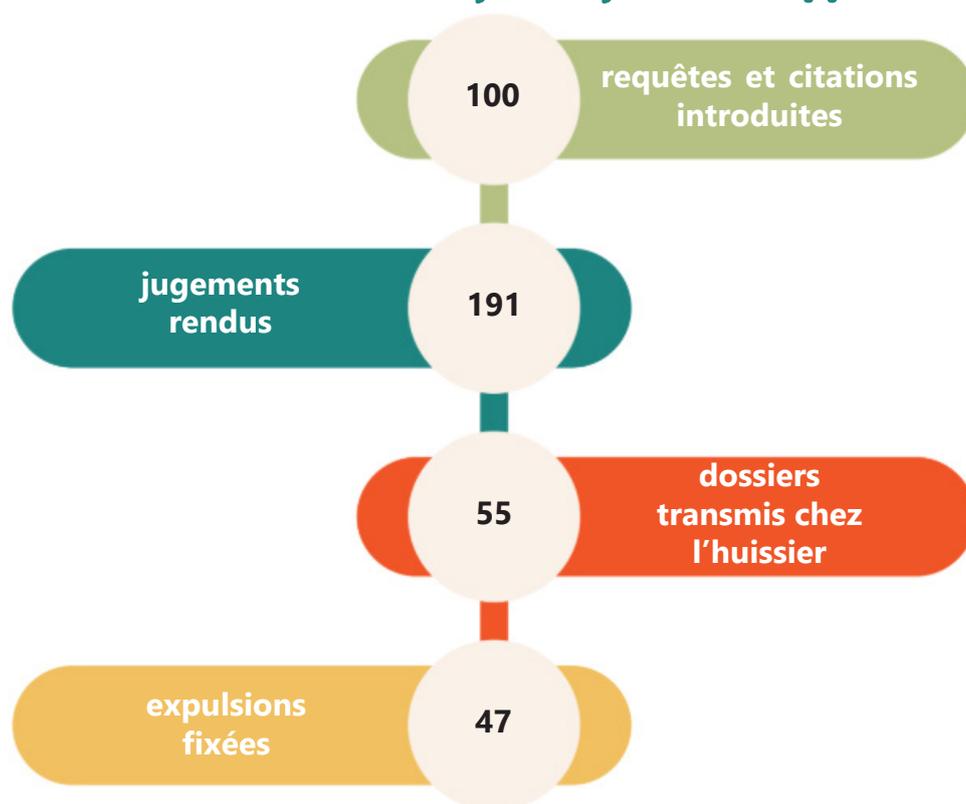


Évolution des expulsions depuis 2020





Le service contentieux en quelques chiffres



La chambre des recours est compétente en cas de recours introduit :

- Par le ménage qui conteste le refus d'admission ou de confirmation de sa candidature ;
- Par le ménage dont la candidature a été admise et qui estime que le logement n'a pas été attribué conformément à la législation en vigueur ;

- Par le ménage dont la candidature a été radiée ;
- Par le ménage locataire relativement à la fixation du montant du loyer ;
- Par le ménage locataire qui conteste la décision d'attribution d'un logement par mutation.

En 2024, 5 dossiers ont été instruits par la chambre des recours.

GESTION IMMOBILIÈRE

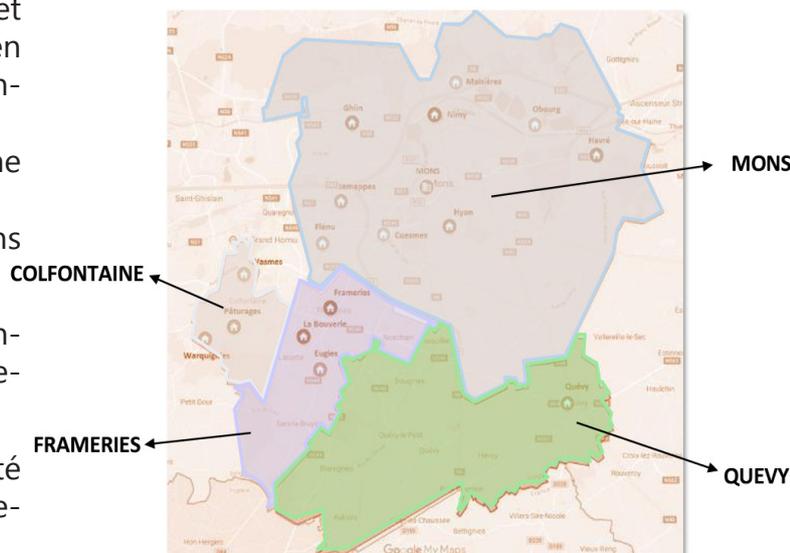
1. INTRODUCTION

Pour garantir une offre de logements stable et de qualité dans la durée, Toit&moi a poursuivi en 2024 une stratégie immobilière ambitieuse, fondée à la fois sur :

- le renforcement et l'entretien du patrimoine existant,
- et l'intégration de nouveaux logements dans son parc.

L'équipe technique, riche de profils complémentaires, mène ces projets avec efficacité et engagement, au service des locataires et des territoires.

En 2024, plusieurs plans d'investissement ont été lancés ou étudiés, pour préparer les années à venir.



Tous ces projets sont menés en concertation avec notre tutelle, assurant ainsi plus de cohérence.

2. CONSTRUCTIONS NEUVES

La création de nouveaux quartiers représente une formidable opportunité de développer la société de manière durable, avec le développement d'une économie circulaire comme catalyseur de cette transition énergétique (production et réemploi des matériaux).

Dans cette optique, pour la construction de logements neufs, les matériaux utilisés devront être pris en considération quant à leur impact sur l'environnement mais également quant à leur durée de vie et leur recyclage futur.



A Ghlin, le permis pour 13 logements en «structure bois» a fait l'objet de plusieurs délais, reportant son octroi en 2025. Malgré ce délai, le projet qui s'inscrit dans le plan de Relance 2020 verra bien le jour.

Vue d'ensemble des projets en construction

MONS

A Mons, l'année 2024 a vu s'ériger les différents bâtiments de la phase Nord du projet Epinlieu. C'est en tout 30 maisons dont 22 maisons kangourous et 17 appartements qui compléteront bientôt notre offre

JEMAPPES

A Jemappes, le permis d'urbanisme a été déposé le 12/7/2024 en vue de la construction de 24 logements à haute qualité environnementale à la rue des Martyrs.

FRAMERIES

A Frameries, 35 logements à haute qualité environnementale ont obtenu le permis de construire en octobre 2024. Le projet répond à tous les critères attendus et les logements devraient être opérationnels à l'été 2026.

COLFONTAINE

A Colfontaine, 10 logements complémentaires suivront la même démarche de haute qualité environnementale. Le projet se concrétisera par un dépôt de permis en 2025.

OHAIN

Projets de construction

Mons - Domaine d'Épinlieu : 337 logements (116 publics)



Lancé en février 2023 par la phase préparatoire (abattage des arbres et désaffectation du site par les régies), le chantier de la zone NORD du quartier d'Épinlieu a franchi plusieurs étapes décisives en 2024.

Depuis le 30 octobre 2023, les travaux liés aux bâtiments sont en cours. La société simple Thomas & Piron Epinlieu a mobilisé trois équipes spécialisées sur site :

- Thomas & Piron BAT pour les bâtiments collectifs,
- Thomas & Piron HOME pour les maisons unifamiliales, les maisons kangourou et la villa urbaine,

• et la société momentanée Thomas & Piron Epinlieu pour les voiries et abords communs.

L'objectif de cette répartition est de permettre une exécution simultanée et efficace des différents ouvrages, dans le respect du planning.

En 2024, les travaux avancent à un rythme soutenu. Le gros-œuvre des bâtiments collectifs (blocs I et J) ainsi que des maisons unifamiliales publiques est en cours de réalisation. La fin des travaux pour la zone NORD est toujours prévue pour fin 2025.

Ghlin - Limauge : 13 logements



Le 25 janvier 2024, Toit&moi a déposé le permis d'urbanisme auprès de la Région wallonne pour son projet mené avec le consortium PLAN7/JAUME et LIXON/TS Construct. Ce dépôt marque une étape clé dans l'avancement du projet, après plusieurs phases de concertation et d'ajustements techniques.

Le permis est actuellement en cours d'instruction.

Son octroi est attendu en 2025.

Elaboration de masterplans

Ghlin - Anciennes tours



Début 2024, Toit&moi et la Ville de Mons ont transmis aux bureaux d'études REIM / CREAT UCL LOUVAIN des directives communes afin de finaliser le schéma directeur du site des anciennes tours de Ghlin.

Après intégration des ajustements demandés, le 27 septembre 2024, l'Organe d'Administration a approuvé le masterplan.

Celui-ci propose une vision renouvelée du quartier, reconnectant le Festinoy aux autres quartiers et mettant en avant la nature, l'humain et la mobilité douce.

Projets Haute Qualité Environnementale

En janvier 2022, le Gouvernement wallon a lancé un appel à projets pour développer des filières locales dans la construction, avec un budget de 115,7 millions d'euros financé par l'Europe et la Région.

Dans ce cadre, la SWL a proposé un accord-cadre « conception-réalisation » pour construire 800 logements publics à haute qualité environnementale (HQE) d'ici 2026 en Wallonie. Ce projet poursuit trois objectifs :

- Social : augmenter l'offre de logements publics ;
- Environnemental : utiliser des matériaux biosourcés, limiter les émissions

carbone, gérer les déchets et préserver la biodiversité ;

- Économique : soutenir l'éco-construction à grande échelle.

Chaque société pouvait déposer jusqu'à trois projets, avec un démarrage obligatoire avant le 30 septembre 2023.

Les critères de sélection incluaient la proximité des services, l'accessibilité pour les PMR et l'état des infrastructures du site.

Toit&moi a vu ses trois projets retenus : 61 logements seront construits à Frameries, Jemappes et Colfontaine.



Frameries - Clos des Fauvettes : 35 logements

Le 29 avril 2024, le permis d'urbanisme a été déposé pour un projet de 35 logements en structure bois sur le site de Bellevue, dans le respect du masterplan du quartier. Le 7 octobre 2024, le permis a été officiellement octroyé.

Répartis en 5 blocs de 1 à 2 chambres sur deux niveaux, ces logements offriront un cadre de vie fonctionnel et sobre, avec terrasse

et jardin au rez-de-chaussée, ou balcon en étage via coursive extérieure couverte.

Tous les logements du rez-de-chaussée seront adaptables, avec parking privatif.

Le projet prévoit aussi des aménagements favorables à la biodiversité.

La mise en location est prévue pour juin 2026.



Jemappes - Rue des Martyrs : 24 logements

Le 12 juillet 2024, Toit&moi a déposé une demande de permis d'urbanisme pour la construction de 2 immeubles de 12 appartements à Jemappes.

Tous les logements du rez-de-chaussée seront adaptables, afin d'accueillir des personnes à mobilité réduite.

Ce projet, retenu dans le cadre d'un appel à projets, répond à trois objectifs majeurs et permettra d'ajouter 24 nouveaux logements au patrimoine de la société.

La décision d'octroi est attendue pour début 2025.



Colfontaine - Quartier Croix-Rouge : 10 logements

En 2024, le projet de reconstruction des anciens logements vétustes entre en phase d'avant-projet.

Les futurs logements, accessibles aux personnes âgées, offriront désormais deux chambres, permet-

tant d'accueillir un proche ou une aide si nécessaire.

Le dépôt du permis est prévu en 2025, pour une mise en location au plus tard en juin 2026.



3. TRAVAUX ET RÉNOVATIONS

Afin de répondre aux enjeux de la rénovation énergétique, des investissements importants ont été consacrés à l'isolation des logements (façades, toitures, châssis), à l'installation de systèmes de ventilation et au remplacement systématique des chaudières individuelles au gaz tous les 15 ans. Ces interventions s'inscrivent dans trois plans complémentaires :

- l'Axe 2,
- le Plan de Rénovation
- le Plan d'Embellissement.

Les travaux réalisés visent principalement à permettre aux locataires de réduire leurs charges, d'habiter dans des logements salubres et d'améliorer leur confort et leur cadre de vie.

L'Axe 2

Le programme AXE2 avait été initié dès 2019 et couvre pas moins de 185 logements de notre patrimoine, répartis sur 6 quartiers, qui peuvent bénéficier d'une rénovation énergétique majeure. Ce programme similaire aux programmes Pivert permet de réaliser des travaux de rénovation dont 60% doivent être générateurs d'économie d'énergie.

Ces travaux sont subventionnés à hauteur de 75% par la Région Wallonne, le solde et les dépassements éventuels sont financés entièrement par notre société de logement, via un prêt auprès de la SWL.

Programme	Commune	Adresse	Libellé travaux	nombre de logement	stade dossier (12/2024)
AXE2	Frameries	R. Source	Rénovation de toiture + ventilation	14	Finalisation des ventilations / Dossier cloturé en 2024
AXE2	Ghlin	Résidence Plisnier	Rénovation de toiture + ventilation	10	Finalisation des ventilations / Dossier cloturé en 2024
AXE2	Maisières	C. Espinois	Rénovation de toiture + ventilation	8	Finalisation des ventilations / Dossier cloturé en 2024
AXE2	Cuesmes	Près Vert, Roseaux, Grande Barre	Réno Energétique de l'enveloppe + Ventilation	72	Fin de chantier début 2025.
AXE2	Cuesmes	Rue du Tournesol	Réno Energétique de l'enveloppe + Ventilation	57	Fin de chantier fin 2025
AXE2	Pâturages	Jean-Jaures	Réno Energétique de l'enveloppe + Ventilation	24	Fin de chantier courant 2025

Exemple de dossiers en cours

- Pâturages - Jean Jaurès
- Cuesmes - Roseaux /Près vert/Grande barre

AVANT



APRÈS



AVANT



APRÈS



Le Plan de Rénovation

Dans le cadre de ce Plan de Rénovation, la Wallonie va investir 1,2 milliard d'euros pour l'année 2024. L'objectif d'un tel investissement est de renforcer la salubrité et d'améliorer la performance énergétique de 25.000 logements sociaux. Un investissement massif et direct dans le mieux-être social, la transition environnementale et la relance économique.

19 lignes du programme sont inscrites dans le plan et soutenue par la SWL

756 logements ont obtenu le permis

1.068 logements pourront bénéficier d'une amélioration substantielle

312 logements ont un permis prêt à être déposé

582 logements du programme ont un PEB F&G

204 logements vont se voir attribuer un nouvel auteur de projet en 2025

47 millions d'euros de subsides

Synthèse des dossiers en cours

Commune	Adresse	Lgts	Statut
Cuesmes	Roseaux, Pré vert...	50	Désignation de l'entreprise- Début d'exécution Q1-2025
Mons	Epinlieu	69	Finalisation Dossier RMC- Début d'exécution Q2-2025
Mons	Œilletts, Glycines	19	Finalisation Dossier RMC- Début d'exécution Q2-2025
Jemappes	Bataille	56	Dossier de BMC finalisé
Jemappes	Morette	58	Dossier de BMC finalisé
Eugies	Soleil Levant	53	Dossier de BMC finalisé
Obourg	Thoissey	54	Dossier de BMC en cours
Pâturages	J Jaurès	113	Dossier de BMC en cours
Frameries	Bellevue	92	Dossier de BMC en cours
Havré	Europe	49	PU obtenu- Dossier de BMC en cours
Havré	Europe	49	PU obtenu- Dossier de BMC en cours
Havré	Europe	95	PU obtenu- Dossier de BMC en cours
Wasmès	Cornez	78	Avant projet en cours
Jemappes	Francophonie	38	Avant projet en cours
Ghlin	Plisnier	32	Avant projet en cours
Jemappes	Campiau	81	Avant projet en cours
Frameries	Calmette	23	Avant projet en cours
Cuesmes	J. Bary	26	Avant projet en cours
Havré	Pensionnés	14	Avant projet en cours

Le Plan d'Embellissement

En 2024, Toit&moi a clôturé le programme d'embellissement et de sécurisation des logements publics financé dans le cadre du plan de relance « Get up Wallonia ! ».

La dernière phase a porté sur l'aménagement des abords du quartier CECA. Les cheminements piétons ont été retracés et les espaces verts repensés pour améliorer le cadre de vie des habitants.

Pour rappel, ce programme visait trois objectifs : sécuriser les accès et abords des immeubles, embellir les parties communes, et mieux gérer les consommations énergétiques. Toit&moi a bénéficié d'une subvention de 1.112.999,45 €, couvrant 75 % des dépenses. Le solde a été financé via la trésorerie propre.

Programme	Commune	Adresse	Libellé travaux	nombre de logement	stade dossier (12/2024)
plan embellissement	Divers	Divers	Remplacement des boites aux lettres et luminaires d'immeubles collectifs	426	RP
plan embellissement	Pâturages	Jean-Jaurès	Rénovation de l'égouttage et du gros œuvre	84	RP
plan embellissement	Mons	IOA/Messines	Remplacement des boites aux lettres et porte accès communs	171	RP

Travaux sur fonds propres

En parallèle des projets subsidiés, Toit&moi doit assurer l'entretien courant de son parc locatif. Sur base des constats réalisés par les équipes techniques, une quarantaine de dossiers de rénovations diverses ont eu lieu en 2024.

Ces interventions concernent des travaux variés tels que la stabilité des bâtiments, la réhabilitation, la démolition ou encore le remplacement d'infrastructures vétustes. À titre d'exemple :

- À Havré, des travaux de stabilité sont prévus rue du 8 Mai et la démolition de 13 garages est programmée rue Louise Cambier.
- À Frameries, une habitation sera stabilisée allée des Cèdres et deux immeubles pourraient être transformés ou démolis au clos des Hirondelles.
- À Mons (Épinlieu), plusieurs interventions sont en cours, dont la démolition de deux logements incendiés allée des Mèlèzes et la réhabilitation de rez-de-chaussées humides allée des Pins et des Saules.
- À Colfontaine, plusieurs démolitions sont planifiées, notamment au clos des Aubépines et sur le site de la Croix-Rouge, en vue d'un futur projet LHQE.
- À Jemappes, le chantier de démolition des deux tours du Coq a débuté en juin 2024, et d'autres interventions sont prévues dans les cités François André, Martyrs ou rue des Croix.
- Enfin, à Hyon, une étude de stabilité et géotechnique est en cours à la cité du By.

Face à ce volume important et évolutif, les chantiers sont priorisés en fonction de la gravité des situations observées, notamment en cas d'urgence ou de risque pour les occupants.

4. ENTRETIEN, DÉPANNAGES ET MAINTENANCE DU PATRIMOINE

47 ans, c'est l'âge moyen des logements du parc immobilier géré par Toit&moi.

Les bâtiments nécessitent donc une attention particulière en matière d'entretien et de maintenance afin de garantir un standard locatif de qualité.

Remise en état locatif de logements inoccupés

REL externes

En 2024, **177 logements ont été remis en état locatif via des entreprises externes pour un coût de 2.731.474€ HTVA.**

Il s'agit de logements classés en catégorie* « B, C et D », nécessitant des travaux de restauration issus de dégâts locatifs ou liés à la vétusté des bâtiments.

Le coût moyen de remise en état par logement est de 15.611€.



Une vue sur plusieurs années nous permet de réaliser les constats suivants :

- Le nombre de REL réalisées sur l'année 2024 reste sous la barre des 200 logements.
- Le coût moyen des REL se stabilise par rapport à 2023.
- Le montant moyen de la REL en 2024 est de 15.611€.

REL internes

En 2024, **près de 50 logements ont été remis en état locatif par nos équipes internes pour un coût de 140.054€ HTVA.**

Il s'agit principalement de logements classés en catégorie* « A et B », soit avec peu de travaux à réaliser mais aussi de logements de catégories* « C et D » ne nécessitant pas de travaux importants.

Le coût moyen par logement est de 2.918€.



* Les logements concernés par des travaux de remise en état locatif sont classés en fonction de l'importance des travaux à réaliser : de A, peu de travaux, à D, travaux importants

REL - Loyers d'équilibre

Au 31 décembre 2024, 81 logements ont ce « statut » de logements à loyer d'équilibre, soit 8 logements de plus que l'année précédente.

L'Organe d'Administration a approuvé la liste des logements loués à loyer d'équilibre mais également la liste des quartiers où des logements actuellement occupés pourraient être mis en location à loyer d'équilibre dès qu'un des logements se libère.

Le loyer est déterminé sur base de la grille indicative des loyers en Région wallonne.

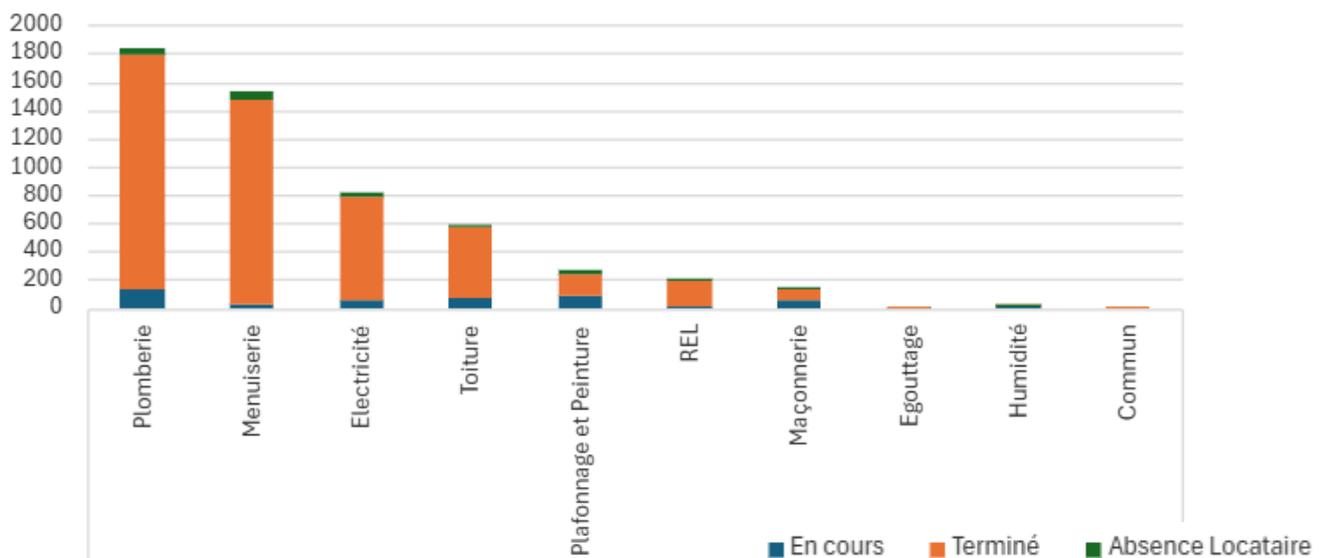
Dès lors, en prévision, **les REL qui seront réalisées dans la liste de logements prédéfinis seront de plus grandes ampleurs et ce pour correspondre au « standing » du loyer d'équilibre.**

Le coût ainsi que la durée de la REL de ces logements seront plus importants.

Interventions quotidiennes

Dans le cadre des interventions quotidiennes, nos équipes ouvrières gèrent principalement les travaux de dépannage au sein des logements occupés ainsi que l'entretien d'espaces verts et la remise en état locatif en interne de logements inoccupés nécessitant peu de travaux à réaliser.

En 2024, pour l'ensemble de nos équipes ouvrières, 6053 bons de travaux ont été créés pour lesquels 5392 ont été clôturés au 31 décembre de l'année.



Marchés externes

En dehors des remises en état locatif, le service « Marchés externes » a la charge de réaliser les travaux demandés et jugés nécessaires par les constats des agents techniques ainsi que les interventions que la régie ouvrière ne peut prendre en charge.

Les travaux sont réalisés par des entreprises externes qui, pour la majorité des marchés, ont été sélectionnées via la conclusion d'un accord-cadre de travaux ou de services.

Ce service assure également le suivi des marchés d'entretien et de maintenance tels que le chauffage, les espaces verts, les systèmes d'égouttage, le nettoyage des communs d'immeubles...

Service chauffage

280 commandes de mise en conformité et 194 remplacements de chaudières

115 interventions hors garantie via notre prestataire

2100 entretiens individuels

3280 demandes traitées par notre service

Entretien des espaces verts

L'entretien des espaces verts concerne la gestion, via les entreprises externes, des prestations suivantes :

- Abattages d'arbres : demandes ponctuelles, lorsque nos équipes ne savent pas intervenir pour cause de dangerosité, de hauteurs trop importantes ou d'un besoin spécifique ;
- Elagages et entretiens ponctuels ;
- Aménagements des abords : création de clôtures, plantation d'arbres, débroussaillage, ...
- Entretiens des espaces verts qui est divisé en 2 marchés, à savoir : le nettoyage de la zone de Mons et la zone Colfontaine/ Frameries et la tonte régulière des espaces verts.

Nettoyage de communs d'immeubles

En 2024, le nouveau marché « nettoyage des communs » est entré en vigueur. Il couvre 142 immeubles à appartements pour un montant annuel de 232.013,74 € HTVA. Les prestations concernent notamment les sols, vitrages, ascenseurs et locaux poubelles.

Un second marché permet d'intervenir ponctuellement dans certains logements (expulsions, décès) ou pour l'évacuation de dépôts sauvages. Les coûts liés à ces interventions ont fortement augmenté ces dernières années, atteignant 265.011,00 € en 2024, contre 62.403,15 € en 2018, en lien avec une augmentation malheureusement toujours en hausse des incivilités.

Par ailleurs, cinq immeubles collectifs bénéficient d'un service de gestion des déchets assuré par des prestataires externes.

Service sécurité

La sécurité des logements reste une priorité en 2024. Après plusieurs actions menées ces dernières années sur la conformité et l'étanchéité des installations, un important chantier de remplacement de détecteurs de fumée est prévu. Pas moins de 1.400 logements sont concernés chaque année.

Logements vendus/Achetés en 2024

En 2024, le plan de vente a été analysé, revu et soumis à notre tutelle.

Le plan de vente finalisé a été validé par notre organe d'administration en juin 2024.

Le tableau suivant reprend les 6 ventes réalisées en 2024 pour un montant de 575.750€.

Adresse	Type	Date passation acte	Prix de vente	Prime à l'acquisition
Rue Auguste Capron, 30 à 7012 Flénu	Maison	18-01-24	115.000,00 €	745,00 €
Rue Marius Carion, 22 à 7340 Wasmes	Maison	03-01-24	85.000,00 €	745,00 €
Place du Souvenir, 90 à 7012 Flénu	Maison	05-02-24	101.000,00 €	745,00 €
Rue du Home, 28 à 7033 Cuesmes	Maison	07-03-24	126.000,00 €	745,00 €
Rue Auguste Lambert, 46 à 7012 Flénu	Maison	27-06-24	65.000,00 €	745,00 €
Rue Malplaquet, 8 à 7041 Aulnois	Maison	31-07-24	83.750,00 €	//
Total :			575.750,00 €	3.725,00 €

GESTION FINANCIÈRE

1. LE MODÈLE ÉCONOMIQUE

Un modèle de financement mixte

Aujourd'hui, la mise à disposition de logements sociaux par les SLSP (Sociétés de Logement de Service Public) repose sur un financement public mixte.

D'une part, il s'agit d'une aide à la personne, via un loyer social adapté aux revenus du locataire. Ce plafonnement est fixé par la réglementation régionale, mais c'est exclusivement la SLSP qui assume la différence entre ce loyer réduit et le coût réel du logement.

D'autre part, il existe une aide à la brique, c'est-à-dire une intervention financière de la Région wallonne pour subventionner partiellement la construction et la rénovation des logements.

À cela s'ajoutent des contributions locales, comme la mise à disposition de terrains ou de bâtiments, qui renforcent l'intervention régionale.

Un équilibre financier durable

Pour garantir la stabilité financière des SLSP, des réformes régionales sont nécessaires. Mais celles-ci doivent éviter d'imposer des contraintes trop lourdes ou inefficaces, qui risqueraient de freiner leur action et leur capacité à remplir leurs missions sociales.

Depuis plus de dix ans, les SLSP font déjà l'objet de nombreux contrôles (audits, présence d'un commissaire de la SWL, obligations de reporting, etc.). Ces mécanismes ont démontré leur sérieux, leur transparence et leur fiabilité dans la gestion de fonds publics.

Une autonomie à renforcer

L'autonomie financière est la première condition d'une gestion saine. Il est donc important de repenser la tutelle régionale afin qu'elle soit plus équilibrée et responsabilisante, plutôt que purement contraignante.

Cela suppose :

- Une plus grande autonomie de gestion pour les SLSP, avec un allègement des contraintes administratives et de tutelle.
- La possibilité pour les SLSP de développer des projets immobiliers rentables, afin d'équilibrer leurs finances.

- Une réforme du système locatif, qui toucherait à la fois le mode de calcul du loyer social et les critères d'attribution des logements.
- La reconnaissance de la spécificité, de l'expérience et de l'expertise propres à chaque SLSP, car une approche uniforme ne peut répondre à toutes les réalités locales.

2. ETAT DE LA SITUATION

L'évolution de la situation financière de notre société, en 2024, présente pour une seconde année consécutive un bénéfice qui s'élève à 1.043.225€.

En effet, après dix années consécutives de bénéfices, Toit&moi avait enregistré une perte en 2022. Toutefois, la société est parvenue à renouer avec les bénéfices en 2023 et 2024.

Cela confirme une gestion très rigoureuse de la trésorerie dans un contexte animé par des investissements conséquents tels que développés précédemment.

Cette gestion rigoureuse a, par exemple, permis de recevoir près de 25 millions de subventions, en 2024, venant de différents niveaux de

pouvoir. Une aide indispensable pour pouvoir répondre aux nombreuses demandes de logements publics mais aussi pour pouvoir répondre aux enjeux climatiques et atteindre les objectifs fixés par la Région wallonne, dans ce domaine.

Enfin le cash-flow (création de la valeur par l'activité de la société) est de - 3.184.594€.

Ce résultat est dû au travail fourni quotidiennement par l'ensemble des services et les partenaires de la société, tous soutenus par une Direction ultra motivée et un Organe d'Administration mené par un Président qui s'investit dans chacun des dossiers.



Bénéfice
1.043.225€



Subsides reçus
25.003.781€



Produits
39.600.394€



Loyers facturés
24.734.522€



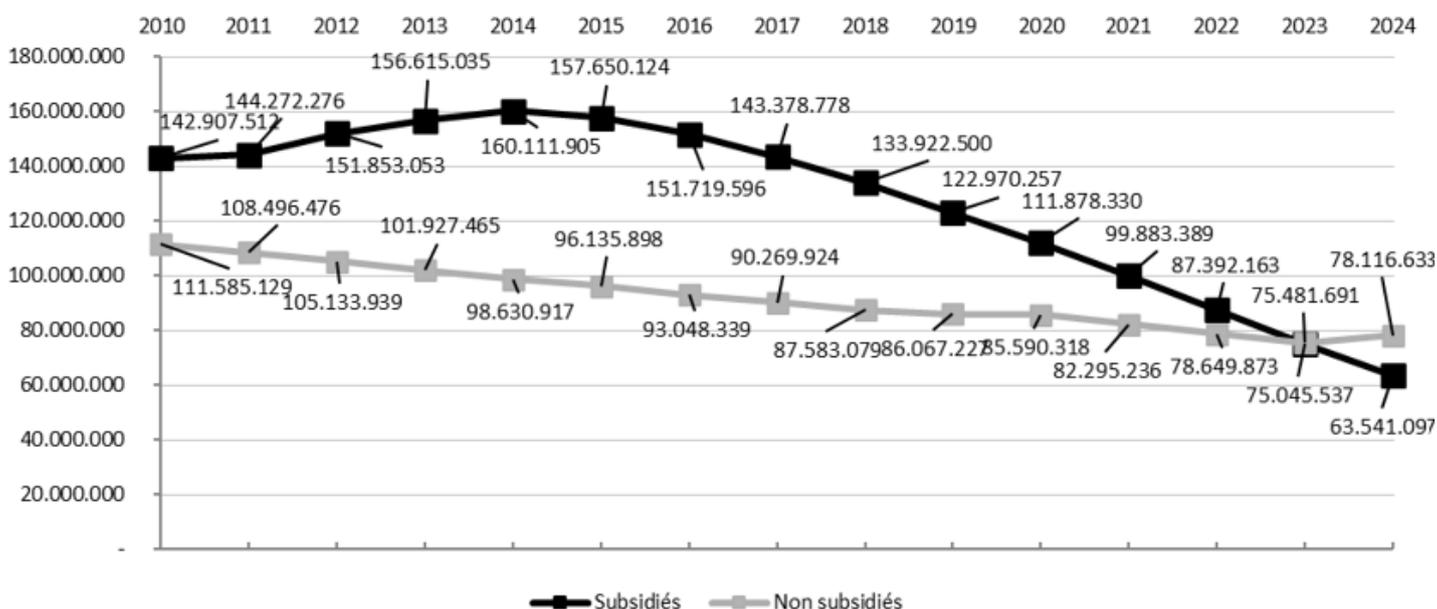
Charges
38.557.169€



Cash-flow
-3.184.594€

Evolution de la dette

Les dettes à plus d'un an s'élèvent, au 31.12.2024, à 141,66 millions € et ont été exclusivement contractées auprès de la SWL, ce qui en fait de facto notre banquier.



2. COMPTES ANNUELS

N°	0401125484	C-app 3.1
----	------------	-----------

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	148.662.306,54	138.488.821,84
Immobilisations incorporelles	6.2	21	20.253,29	26.003,9
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	148.626.419,31	138.449.039
Terrains et constructions		22	127.340.901,43	130.845.504,78
Installations, machines et outillage		23	29.497,54	31.412,28
Moblier et matériel roulant		24	806.340,01	422.235,72
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	1.489.695,49	2.106.295,37
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	18.959.984,84	5.043.590,85
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	15.633,94	13.778,94
Entreprises liées	6.15	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	15.633,94	13.778,94
Actions et parts		284	9.633,94	7.778,94
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	6.000	6.000

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		2058	183.055.834,59	201.290.056,39
Créances à plus d'un an		20	109.415.772,54	123.809.176,51
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	109.415.772,54	123.809.176,51
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	140.299,3	159.804,56
Stocks		30/98	140.299,3	159.804,56
Approvisionnements		30/91	140.299,3	159.804,56
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		4041	17.745.710,4	18.003.443,7
Créances commerciales		40	1.013.114,07	988.592,54
Autres créances		41	16.732.596,33	17.014.851,16
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	54.480.328,71	57.792.709,43
Comptes de régularisation	6.6	490/1	1.273.723,64	1.524.922,19
TOTAL DE L'ACTIF		2058	331.718.141,13	339.778.878,23

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	<u>39.382.460,47</u>	<u>33.739.839,17</u>
Apport	6.7.1	10/11	113.211,8	113.211,8
Disponible		110		
Indisponible		111	113.211,8	113.211,8
Plus-values de réévaluation		12	3.769.553,98	3.769.553,98
Réserves		13	10.967.164,68	10.967.164,68
Réserves indisponibles		130/1	188.714,6	188.714,6
Réserves statutairement indisponibles		1311	14.865,18	14.865,18
Acquisitions d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319	173.849,42	173.849,42
Réserves immunisées		132	10.778.450,08	10.778.450,08
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+/-)	14	-59.945.283,82	-60.988.509,23
Subsidés en capital		15	84.477.813,83	79.878.417,94
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		18	<u>18.939.179,55</u>	<u>20.307.227,12</u>
Provisions pour risques et charges		180/5	18.939.179,55	20.307.227,12
Pensions et obligations similaires		180	60.592,23	60.592,23
Charges fiscales		181		
Grosses réparations et gros entretien		182	18.251.587,32	19.609.634,89
Obligations environnementales		183		
Autres risques et charges	6.8	184/5	607.000	617.000
Impôts différés		188		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	<u>273.396.501,11</u>	<u>285.731.811,94</u>
Dettes à plus d'un an	6.9	17	141.662.829,67	150.532.427,87
Dettes financières		170/4	141.662.829,67	150.532.427,87
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	5.100	5.200
Etablissements de crédit		173	131.661.732,45	145.939.150,7
Autres emprunts		174	9.995.997,22	4.588.077,17
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	40/48	24.571.395,27	26.200.529,49
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	17.520.024,55	16.829.776,06
Dettes financières		43	315.742,26	2.871.297,82
Etablissements de crédit		430/8	315.742,26	2.871.297,82
Autres emprunts		430		
Dettes commerciales		44	4.047.178,97	3.760.501,75
Fournisseurs		440/4	4.047.178,97	3.760.501,75
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		48		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	1.733.920,79	1.707.762,53
Impôts		450/3	371.432,32	315.549,75
Rémunérations et charges sociales		454/9	1.362.488,47	1.392.212,78
Autres dettes		47/48	954.528,7	1.031.191,33
Comptes de régularisation	6.9	402/3	107.162.276,17	108.998.854,58
TOTAL DU PASSIF		10/49	331.718.141,13	339.778.878,23

COMPTES DE RÉSULTATS

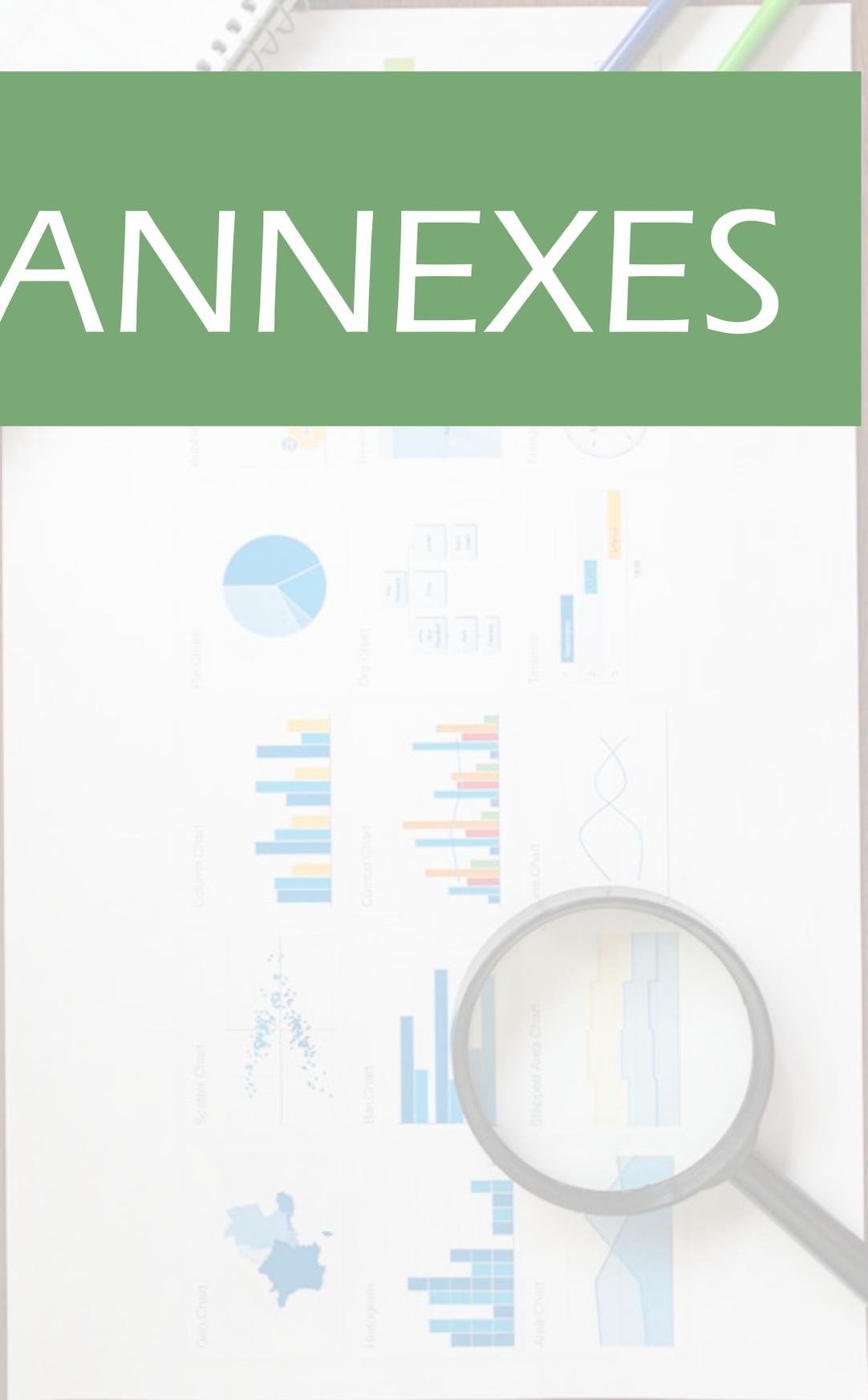
	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	29.753.158,82	28.004.780,52
Chiffre d'affaires	6.10	70	25.256.596,52	23.646.725,78
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+/-)	71		
Production immobilisée		72	511.928,9	497.673,16
Autres produits d'exploitation	6.10	74	2.319.902,64	2.148.892,71
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	1.664.730,76	1.711.488,87
Coût des ventes et des prestations		60/66A	33.144.062,33	31.631.370,56
Approvisionnements et marchandises		60	373.624,22	354.649,76
Achats		60/6	378.399,54	384.992,45
Stocks: réduction (augmentation)	(+/-)	60/	-4.775,32	-30.342,69
Services et biens divers		61	9.825.897,74	10.121.678,61
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+/-)	6.10 62	7.565.964	7.297.282,51
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		63/	9.235.789,11	9.442.951,85
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+/-)	6.10 63/4	398.307,34	602.129,89
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+/-)	6.10 63/8	-470.483,28	-838.855,43
Autres charges d'exploitation	6.10	64/8	2.916.814,59	2.826.223,91
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	64/		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	3.298.148,61	1.825.309,46
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+/-)	99/1	-3.390.903,51	-3.626.590,04

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75788	9.847.235,2	10.034.170,94
Produits financiers récurrents		75	9.847.235,2	10.034.170,94
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	265.252,38	88.944,29
Autres produits financiers	8.11	7529	9.581.982,82	9.945.226,65
Produits financiers non récurrents	8.12	788		
Charges financières		65688	5.412.948,1	5.838.080,05
Charges financières récurrentes	8.11	65	5.412.948,1	5.838.080,05
Charges des dettes		650	5.402.766,56	5.830.773,09
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+/-)	651	-103.600,86	
Autres charges financières		6529	113.782,4	7.306,96
Charges financières non récurrentes	8.12	688		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant Impôts	(+/-)	9903	1.043.383,59	569.500,85
Prélèvement sur les Impôts différés		780		
Transfert aux Impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+/-)	8.13 6777	158,18	59,37
Impôts		6703	160,82	246,78
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77	2,64	187,41
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+/-)	9904	1.043.225,41	569.441,48
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+/-)	9905	1.043.225,41	569.441,48

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+/-) 9908	-59.945.283,82	-60.988.509,23
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+/-) (9905)	1.043.225,41	569.441,48
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+/-) 14P	-60.988.509,23	-61.557.950,71
Prélèvement sur les capitaux propres	7912		
sur l'apport	791		
sur les réserves	792		
Affectation aux capitaux propres	8912		
à l'apport	891		
à la réserve légale	8920		
aux autres réserves	8921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+/-) (14)	-59.945.283,82	-60.988.509,23
Intervention des associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	8947		
Rémunération de l'apport	894		
Administrateurs ou gérants	895		
Travailleurs	896		
Autres allocataires	897		

ANNEXES



1. RAPPORT DE GESTION



RAPPORT DE GESTION DE LA SLSP 5390 POUR L'ANNEE 2024

1 VOLET A : DU POINT DE VUE FINANCIER

1. Évolution du bilan et du compte de résultats

1.1 EVOLUTION DU COMPTE DE RÉSULTATS

L'année 2024 se solde par un bénéfice comptable de 1.043.225 € contre un bénéfice de 569.441€ pour l'exercice précédent.

	31-12-23	31-12-24	Variation 2023-2024
ventes et prestations	28.004.781	29.753.159	6,24%
Chiffre d'affaires	23.646.726	25.256.597	6,81%
variation en cours	-	-	0,00%
Production immob.	497.673	511.929	2,86%
Autres produits	2.148.893	2.319.903	7,96%
dont récup. créances iméc.	8.923	7.885	-11,64%
Dét. Non récurrences	1.711.489	1.664.731	-2,73%
Coût des ventes et prestations	31.631.371	33.144.062	4,78%
Approvisionnements	354.650	373.624	5,35%
Services et biens div.	10.121.679	9.825.898	-2,92%
Rémunérations	7.297.283	7.565.964	3,68%
Amortissements	9.442.952	9.235.789	-2,19%
Réductions de valeurs	602.130	398.307	-33,85%
Provisions	838.855	470.483	-43,91%
Autres charges	2.826.224	2.916.815	3,21%
dont Précompte Immobilier	2.532.234	2.627.036	3,74%
dont créances irrécouvrables	41.600	14.799	-64,43%
chg. Non récurrences	1.825.309	3.298.149	80,69%
RSLT EXPLOITATION	- 3.626.590	- 3.390.904	-6,50%
Produits financiers	10.034.171	9.047.235	-1,06%
immob. financières	-	-	0,00%
Actifs circulants	88.944	265.252	198,22%
Autres	9.945.227	9.581.983	-3,65%
Charges financières	5.838.080	5.412.948	-7,28%
Dettes	5.830.773	5.402.767	-7,34%
RV actifs circulants	-	103.601	0,00%
Autres	7.307	113.782	1457,18%
RSLT AVANT IMPOT	569.501	1.043.384	83,21%
impôts	59	158	166,43%
RSLT EXERCICE	569.441	1.043.225	83,20%
RSLT HORS NON REC.	683.205	2.676.485	291,76%

1.1.1 EVOLUTION DES COMPTES DE PRODUITS ET DE CHARGES

1.1.1.A. Les produits

Le Chiffre d'affaires

	31-12-23	31-12-24	Variation 2023/2024
Logements sociaux	19.914.796	21.529.675	8,11%
Logements moyens	234.381	243.777	4,01%
Logements loyers équilibré	433.299	521.193	20,28%
Garages	504.620	494.218	-2,06%
Terrains, magasins et autres	63.944	62.787	-1,81%
Sous-total des loyers	21.151.040	22.851.650	8,04%
- Loyers des logements pris en gestion	- 31.830	- 27.742	-12,84%
Total des loyers nets	21.119.210	22.823.908	8,07%
Charges locatives	1.350.063	1.376.013	1,92%
Chauffage collectif	473.662	534.601	12,87%
Récupérations locataires	703.791	522.074	-25,82%
Produits divers	-	-	0,00%
TOTAL	23.646.726	25.256.597	6,81%

Le chiffre d'affaires s'élève à 25,25 millions € et est constitué de plusieurs éléments.

Les loyers nets, pour un montant de 22,85 millions €. Le chiffre d'affaires est en progression de 8,04%.

En 2024, les coefficients x1 et x2 utilisés pour le calcul des loyers ont été fixés à respectivement 6% et 12% conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et une indexation de 3,8309 % des valeurs locatives normales a été actée conformément à la variation de l'indice santé sur la période (décision de l'Organe d'Administration de 11/2024).

Les redevances destinées à couvrir les frais à charge des locataires s'élèvent à 1,91 million €. Elles représentent des frais d'entretien des logements et des équipements, des espaces verts et des entretiens des parties communes (1,37 million €) qui sont refacturés aux locataires ainsi que les consommations à charge des locataires pour la fourniture d'eau, de gaz et d'électricité (0,53 million €).

Les biens et services récupérés par la société s'élèvent, quant à eux, à 0,52 million € et concernent principalement la facturation de travaux à charge des locataires (0,37 million €) et la récupération des frais administratifs et de justice dans le cadre des procédures de contentieux (0,10 million €).

La production immobilisée

La production immobilisée d'un montant de 0,51 million € est constituée des frais engagés pour la gestion de projet de rénovations et de constructions que la société se refacture à elle-même en contrepartie d'un actif.

Les autres produits d'exploitation

Les autres produits d'exploitation d'un montant de 2,31 millions € sont constitués principalement de l'octroi de l'allocation de solidarité (0,77 million €), de l'octroi de subventions APE (1,01 million €), de subventions pour les référents sociaux (0,14 million €) et de récupérations sur sinistres (0,12 million €).

Les produits financiers

Les produits financiers s'établissent à 9,84 millions € contre 10,03 millions € en 2023. Ils sont constitués des intérêts des comptes bancaires, des subsides en intérêts et des amortissements sur subsides en capital. Cette diminution s'explique, essentiellement, par la diminution des dotations aux subsides en capitaux et intérêts relatifs au programme du PEI (technique comptable).

Les produits non récurrents

Les produits non récurrents s'élèvent à 1,66 million € contre 1,71 million € en 2023. Par ailleurs, 0,51 million € provient de plus-values faites sur les ventes d'actifs immobilisés alors que 0,92 million € d'autres produits exceptionnels et 0,21 million € pour les reprises d'amortissements. Les reprises et dotations de provisions sont comptabilisées en résultat non récurrent sur base de la manière dont elles ont été comptabilisées antérieurement. Cela se justifie par une cohérence à adopter et une meilleure lecture de l'évolution des résultats sur plusieurs exercices.

1.1.1.B. Les charges

Les approvisionnements et marchandises

Les achats de matériaux s'élèvent à 0,37 million € et augmentent par rapport à l'exercice précédent. A court terme, nous devons nous attendre à une augmentation de ce poste ; et ce au vu de l'augmentation du coût des matériaux que nous connaissons actuellement.

Les biens et services divers

Les biens et services divers s'élèvent à 9,82 millions € et sont en baisse par rapport à 2023. Ils se ventilent comme suit:

	31-12-23	31-12-24	Variation 2023-2024
Frais administratifs	1.012.162	1.047.444	3,49%
Fournitures et frais	354.289	346.323	-2,25%
Externalisation	657.873	701.122	6,57%
dont cotisation SWL	344.750	359.118	4,17%
Entretiens et réparations	7.309.179	6.950.141	-4,91%
A charge de la société	5.408.504	5.226.912	-3,36%
dont Remises en état locatif	3.077.822	3.162.108	2,74%
A charge des locataires	1.628.315	1.506.784	-7,46%
Batiments administratifs	185.450	136.184	-26,57%
Matériel	86.910	80.262	-7,65%
Consommations eau/gaz/élec.	815.225	840.299	3,08%
A charge de la société	307.951	272.240	-11,60%
A charge des locataires	507.274	568.059	11,98%
Assurances	271.356	379.224	39,75%
Incendie (patrimoine)	230.032	331.224	43,99%
Autres	41.325	48.000	16,15%
Frais actes et contentieux	498.467	348.957	-29,99%
Frais divers et de représentation	14.596	13.609	-6,76%
Frais de Régie de quartiers	24.819	25.148	1,33%
Intérimaires	29.023	86.429	197,80%
Administrateurs	146.852	134.646	-8,31%
TOTAL	10.121.679	9.825.898	-2,92%

Le poste des entretiens et réparations constitue, sans conteste, la part la plus importante des services et biens divers (70,73%). Il s'élève en 2024, à 6,95 millions € et est en diminution par rapport à 2023.

Parmi ces dépenses, 1,50 million € constituent des éléments à charge des locataires conformément aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 25.02.1999 qui règlementent les charges locatives (protection incendie, entretien des chaudières, entretien des ascenseurs, entretien des espaces verts, nettoyage des parties communes, etc.).

Le solde, soit 5,44 millions € est constitué des dépenses à charge de la société inhérentes à l'entretien du patrimoine et principalement aux travaux de remises en état locatif, lesquels ont augmenté de plus de 0,08 millions €. Le coût moyen d'une remise en état locatif en 2024 est de 14.504 € contre 15.784 € en 2023. Cela s'explique d'une part par le fait que le nombre de remises en état locatives confiées aux sociétés privées ne cessent d'augmenter (absentéisme des équipes ouvrières), par le fait que la durée de location des logements par un même ménage s'allonge, et que dès lors, nos équipes techniques relèvent des travaux assez lourds mais non éligibles dans le cadre du plan de rénovation (remplacement des conduites d'eau, de chauffage, carrelage...) et bien évidemment par la hausse drastique des coûts.

Les principales variations proviennent de la diminution des travaux d'entretiens et réparations à charge de la société pour 0,18 millions €, dont :

- + 0,08 million € en remises en état locatif ;
- -0,20 million € en réparations maçonneries- trottoirs ;
- + 0,01 million € en réparations de menuiseries extérieures ;
- + 0,06 million € en entretien du matériel de détection incendie des immeubles collectifs ;

Les consommations (eau/gaz/électricité) se composent, d'une part, des charges relatives au chauffage et à la production d'eau chaude sanitaire dans les immeubles à appartements (ces charges sont couvertes par les redevances payées mensuellement par les locataires qui sont comptabilisées en produits) et, d'autre part, des consommations à charge de la société pour les immeubles qu'elle occupe dans le cadre de son activité propre (bâtiments administratifs, techniques et antennes de proximité) mais également les charges relatives aux logements inoccupés.

Les frais administratifs sont en augmentation et représentent 10%.

Principales variations des frais administratifs :

	2023	2024	Variation	Commentaires
Fournitures et frais	354.289 €	346.323 €	-7.966 €	-Augmentation frais de poste et expédition -Diminution frais de déplacement et frais de téléphone
Externalisation	313.123 €	342.004 €	28.881 €	-Augmentation des frais de prestataires informatiques -Diminution des frais de recrutement
Cotisation SWL	344.750 €	359.118 €	14.368 €	
Frais administratifs	1.012.162 €	1.047.445 €	35.283 €	

À noter toutefois que 34% du total des frais administratifs correspondent à l'indemnité forfaitaire payée à la SWL par la société pour les services que la tutelle fournit à Toit&moi. Aucun précompte n'est retenu ni provisionné pour ce « fee-management ».

Le poste des assurances a augmenté par rapport à l'exercice 2023, ce poste avait fait l'objet d'une très forte diminution entre 2017 et 2018, et ce, suite à la mise en concurrence des primes d'assurances. Celles-ci ont en outre fait l'objet d'une couverture plus large.

Les frais d'actes et de contentieux sont, quant à eux, en diminution par rapport à 2023.

Des frais d'intérimaires ont été engagés en 2024 pour faire face à des absences de durée moyenne. Les procédures quant à l'information de ces engagements ont systématiquement fait l'objet d'une information adéquate auprès du CPPT.

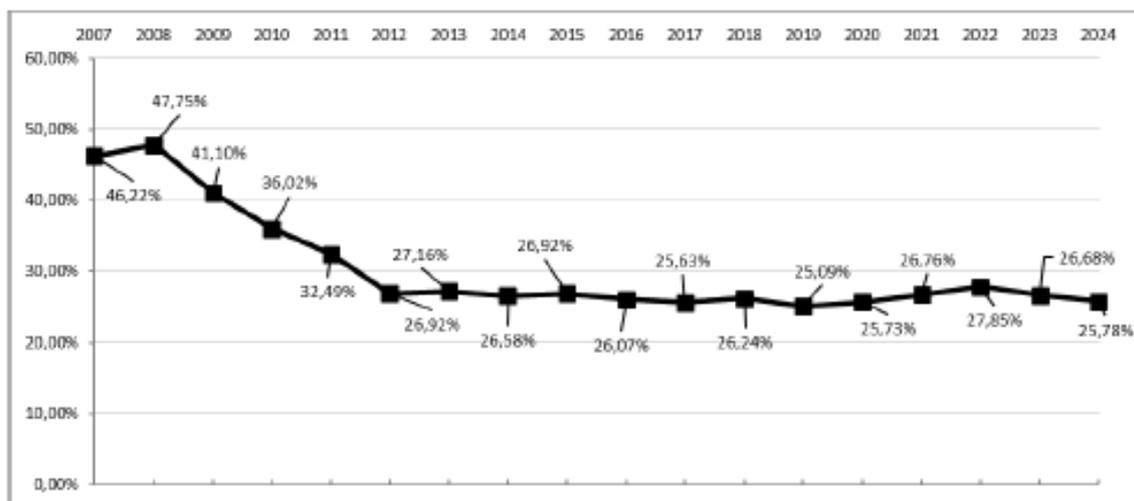
Les rémunérations et charges sociales

Les rémunérations et charges sociales s'établissent à 7,56 millions € en 2024 contre 7,29 millions € en 2023.

	31-12-23	31-12-24	Variation 2023 - 2024
Employés	5.830.275	6.050.741	3,78%
Rémunérations brutes	4.532.590	4.704.148	3,78%
Charges sociales	1.008.501	1.097.573	8,83%
Assurances	200.356	181.800	-9,26%
Autres frais	88.827	67.219	-24,33%
Ouvriers	1.467.008	1.515.223	3,29%
Rémunérations brutes	1.014.446	1.034.873	2,01%
Charges sociales	375.579	402.532	7,18%
Assurances	47.430	47.096	-0,70%
Autres frais	29.553	30.722	3,96%
Sous-total	7.297.283	7.565.964	3,68%
- Aides à l'emploi	1.644.103	1.681.968	2,27%
- Exemptions de précompte	-	-	0,00%
- Subventions APE	1.015.565	1.010.864	-0,46%
- Subventions PTP	-	-	0,00%
- Allocations intégration	-	-	0,00%
- Référent social	123.983	148.000	19,37%
- Référent cadastre	-	-	0,00%
- Autres	6.882	10.575	53,65%
- Production immobilisée	497.673	511.929	2,86%
Total	5.653.180	5.884.596	4,09%

Au regard du plan de gestion, lequel prévoyait une masse salariale ne devant pas dépasser les 28% du chiffre d'affaires, l'exercice 2024 a respecté cet objectif. La masse salariale représente pour l'exercice 2024, 25,78 % du chiffre d'affaires.

Alors que la Direction s'est fixée comme limite pour le poste des rémunérations un ratio Rémunérations/Chiffre d'affaires de 28%, il est intéressant de constater que ce ratio a systématiquement été respecté. En 2024, ce ratio s'établit à 25,78%, soit 2,22% en-deçà de la norme définie. Ce sujet sera également un des points importants du futur plan de gestion.



Ci-dessus, l'évolution de la masse salariale et la gestion de celle-ci. Le maintien d'une masse salariale stable permet, bien évidemment, d'allouer les ressources à l'entretien du patrimoine et autres activités relevant de l'objet social de la société.

Par ailleurs, et conformément à la législation en vigueur, nous pouvons vous assurer que la décision de l'Assemblée Générale du 1er juillet 2019 relative aux émoluments versés aux Administrateurs est respectée.

Les amortissements et réductions de valeurs

Suivant les règles d'évaluation reprises ci-dessous et inchangées par rapport à l'exercice précédent, les amortissements actés sur les immobilisés s'élèvent à 9,23 millions € en 2024.

En outre, 5,88 millions € font l'objet d'un amortissement de subside en capital à due concurrence, essentiellement sur les travaux PEI à hauteur de 5,38 millions € et PIVERT à hauteur de 0,25 million €.

Bâtiments	Type amortissement	Durée
<i>Acquis avant 1994</i>	<i>Progressif</i>	<i>66 ans</i>
<i>Acquis après 1994</i>	<i>Linéaire</i>	<i>50 ans</i>
<i>Chauffage après 2013</i>	<i>Linéaire</i>	<i>10 ans</i>
<i>PEI/Pivert – Châssis, façade</i>	<i>Linéaire</i>	<i>20 ans</i>
<i>PEI/Pivert – Electricité, toiture, égouttage, gros œuvre</i>	<i>Linéaire</i>	<i>30 ans</i>
<i>PEI/Pivert – Revêtements de sol</i>	<i>Linéaire</i>	<i>15 ans</i>
<i>PEI/Pivert – Sanitaire, chauffage</i>	<i>Linéaire</i>	<i>10 ans</i>

Les réductions de valeurs s'élèvent, pour 2024, à 0,39 million € et correspondent essentiellement à des dotations de réductions de valeurs sur les arriérés locatifs, les stocks et la refacturation de charges locatives conformément aux règles d'évaluation.

Pour les dotations et reprises de provisions, nous renvoyons aux commentaires rédigés dans la rubrique « Provisions pour Risques et charges » au passif.

Les autres charges d'exploitation

Les autres charges d'exploitation s'élèvent à 2,91 millions €.

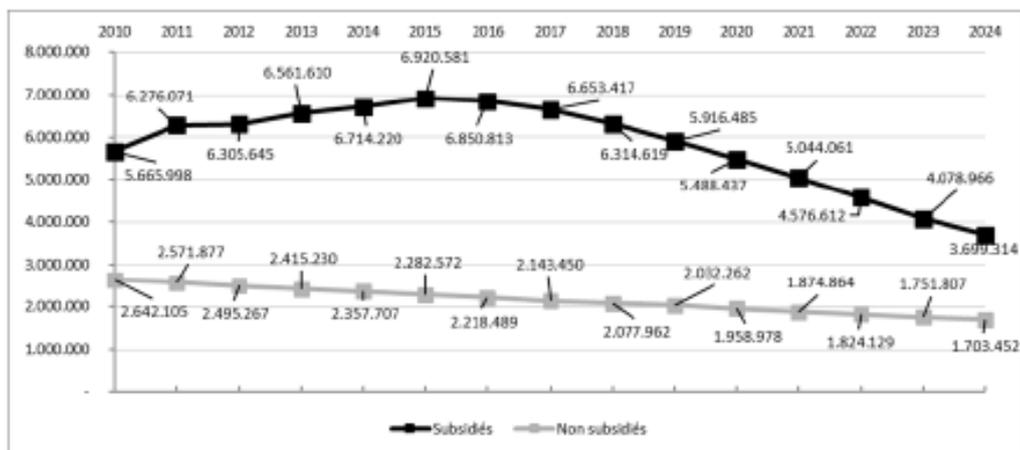
Ce poste se compose principalement du précompte immobilier (2,62 millions €) et de la cotisation au fonds de solidarité (0,24 million €).

Les charges financières

Les charges financières représentent les intérêts sur les emprunts en cours (5,40 millions €) et les autres charges financières (0,11 million €).

Les charges financières sur les emprunts subsidiés font l'objet d'une compensation intégrale via subsides en intérêts. La charge « nette » des intérêts sur emprunts s'élève donc, pour 2024, à 1,70 million €, soit une diminution, par rapport à 2023.

	31-12-23	31-12-24
Emprunts non subsidiés	1.751.807	1.703.452
SNL	1.421.033	1.371.857
CREB	119.093	117.121
DOTR	68.252	57.015
LMOC	4.953	3.350
SNC	-	-
SWL	56.137	48.949
PVert	22.860	24.550
AS4C	37.524	35.621
ACON	13.586	12.573
CINO	-	355
RENS	-	-
Divers	8.369	32.062
CCO	-	-
Emprunts subsidiés	4.078.966	3.699.314
PEXR	4.000.310	3.489.109
PVert	68.581	73.650
CPIV	267	247
CRAC	9.808	136.308
Total	5.830.773	5.402.767



Les charges non récurrentes

Les charges non récurrentes s'élevèrent à 3,29 millions € en 2024 contre 1,82 million € en 2023 et se ventilent essentiellement comme suit :

- Dotation aux amortissements exceptionnels : 0,41 million € ;
- Autres charges exceptionnelles : 3,78 M €, principalement lié à la déconstruction des tours de Jemappes (2,12 millions €)

1.1.2 REVENUS MOYENS PAR LOCATAIRE

Le revenu moyen par ménage des locataires sociaux est de 23.007 €.

1.2 EVOLUTION DU BILAN

1.2.1 EVOLUTION DES POSTES DU BILAN

1.2.1.A Actif

	31-12-23	31-12-24
ACTIF IMMOBILISE	138.488.822	148.662.307
Frais d'établissement	-	-
Immob. incorporelles	26.004	20.253
Immob. corporelles	138.449.039	148.626.419
Terrains et construc.	130.845.505	127.340.901
Machines et outillages	31.412	29.498
Mobilier et matériel	422.236	806.340
Loc. financement	-	-
Autres immob.	2.106.295	1.489.695
Immob. En cours	5.043.591	18.959.985
Immob. Financières	13.779	15.634
ACTIF CIRCULANT	201.290.056	183.055.835
Créances >1an	123.809.177	109.415.773
Stocks	159.805	140.299
Créances <1an	18.003.444	17.745.710
Créances commerc.	988.593	1.013.114
Autres créances	17.014.851	16.732.596
Placements de trésor.	-	-
Valeurs disponibles	57.792.709	54.480.329
Comptes de régul.	1.524.922	1.273.724
TOTAL	339.778.878	331.718.141

Actifs immobilisés

Les immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles s'élèvent à 0,02 M€ et les immobilisations corporelles à 148,62 M€ et sont essentiellement constituées des immeubles détenus par la société et affectés à son activité locative et des travaux en cours sur ceux-ci pour 127,34 millions d'€.

En ce qui concerne les immobilisations en cours, il s'agit des travaux de rénovation et de construction qui n'avaient pas encore fait l'objet d'une réception provisoire au 31/12/2024.

Travaux en cours			
Dossier	Libellé	Type	Montant TVAC
SWL 122845	Domaine Epirilleu - Mons	Quartier en transition	3.847.573
SWL 124990	72 appartements Près Verts, Roseaux, Grande Barre - Cuesmes	Rénovation énergétique	2.450.441
SWL 124991	57 appartements Tournesol - Cuesmes	Rénovation énergétique	659.370
SWL 124992	24 appartements Jean Jaurès - Pâturages	Rénovation énergétique	1.010.021
SWL 125549	Cité Europe - Havré	Plan de rénovation	184.598
SWL 125554	8 Mai - Havré	Plan de rénovation	5.082
SWL 125555	Thoissey - Obourg	Plan de rénovation	62.223
SWL 125556	Champ de Bataille, Morette - Jemappes	Plan de rénovation	118.395
SWL 125791	Belle Vue - Frameries	Plan de rénovation	216.910
SWL 125792	Soleil Levant - Eugles	Plan de rénovation	166.070
SWL 125793	CEllats, Glycines - Mons	Plan de rénovation	77.881
SWL 125794	Noisetiers, Pins, Saules - Mons	Plan de rénovation	193.606
SWL 125795	Bary, Espinette - Cuesmes	Plan de rénovation	30.250
SWL 125796	Roseaux, Plantas Sauvages, Près Verts - Cuesmes	Plan de rénovation	187.423
SWL 125797	Près Verts - Cuesmes	Plan de rénovation	33.303
SWL 125798	Wartons - Nimy	Plan de rénovation	30.250
SWL 125799	Bouleaux, Aubépines, Victor Cornet - Pâturages	Plan de rénovation	270.488
SWL 125914	Bary - Cuesmes	Divers	668.064
SWL 125920	Constructions neuves - Jemappes	Divers	167.343
SWL 125986	Constructions neuves - Ghlin	Divers	181.894
SWL 126057	Etude faisabilité - Belle Vue - Frameries	Divers	152.702
SWL 126065	Quartier Europe - Havré	Plan de rénovation	67.268
SWL 126066	Quartier Europe - Havré	Plan de rénovation	284.040
SWL 126144	Etude faisabilité - Site des anciennes tours - Ghlin	Divers	72.056
SWL 126154	Conception Réalisation 24 appartements - Jemappes	HPE	5.444
SWL 126155	Conception Réalisation 35 appartements - Frameries	HPE	325.605
SWL 126486	Acquisition 15 logements - Rue Simonon - Ghlin	PRW 243	3.561.938
SWL 126515	Francophonie, Niamey - Jemappes	Plan de rénovation	24.200
SWL 126516	Liège, Wallonie, France, Voltaire, Rabelais, Hugo - Jemappes	Plan de rénovation	41.842
SWL 126518	Résidence Ch. Pilsnier - Ghlin	Plan de rénovation	38.150
SWL 126652	Acquisition 71 logements - Rue de la Vallière - Givry	PRW 243	2.121.721
-	Niamey, 5	Divers	16.358
-	Parking site administratif	Divers	12.336
-	Frais de gestion travaux en cours	Divers	1.695.140
			18.939.985

Les immobilisations financières

Les immobilisations financières s'élèvent à 0,01 M€ au 31.12.2024 et se compose de la participation de T&M dans la société Aigles SCRL, de la participation de T&M à Domaxis (la part libérée est de 25% du montant souscrit) et à Imio. Ainsi que d'un cautionnement versé à titre de provision dans l'affaire des bardages de Tristan et Triolet à Jemappes.

Actifs circulants

Créances à plus d'un an

Les créances à plus d'un an s'élèvent à 109,41 millions € au 31.12.2024. Elles correspondent aux subsides notifiés à recevoir dans le cadre des différents programmes de financement des constructions neuves et rénovations du patrimoine ainsi que du canon dû par la Ville de Mons dans le cadre de la prise en bail emphytéotique du parking de Messines.

Créances à plus d'un an	
Libellé	31-12-24
Subsides PEI (à recevoir sur travaux réalisés)	58.122.441
Subsides PEI (droit de tirage)	1.961.590
Subsides PIVert	3.245.008
Subsides CRAC	2.381.939
Subsides Ancrages communaux	5.380.734
Subsides Quartiers en transition	5.000.000
Subsides plan de rénovations	25.213.747
Subsides CASO accompagnement social plan de rénovation	-
Subsides CECO	2.512.997
Subsides COHP	5.038.248
Subsides CCST	189.069
Subsides NGW 243	-
Subsides autres	-
Bail emphytéotique de Messines	370.000
	109.415.773

Stock

Le stock s'élève à 0,14 M€ et est constitué principalement de matériaux utilisés par notre régie.

Créances à un an au plus

Les créances à un an au plus se composent des créances commerciales issues de l'activité locative pour 1,01 million € et des autres créances pour 16,73 millions € dont 13,72 millions € de subsides à recevoir qui concernent des emprunts subsidiés (PEXR, PIVERT, CRAC) et 2,01 millions € de subsides à recevoir dans le cadre du programme NGW 243.

Créances commerciales

Les créances commerciales correspondent principalement aux créances dues par les locataires qui présentent un arriéré de paiement. Ces créances font l'objet de réductions de valeurs individuelles afin de prendre en considération, dans la présentation des données comptables, leur probabilité de récupération.

Créances commerciales

	31-12-23	31-12-24	Variation %
Créances locatives	3.360.288	3.868.335	15,12%
Locataires présents	559.839	572.555	2,27%
Locataires partis - 1 an	630.962	377.685	-40,14%
Locataires partis + 1 an	2.078.631	2.772.137	33,36%
Charges locatives et chauffage	90.856	145.959	60,65%
Autres créances	834.419	724.920	-13,12%
Clients divers	24.899	19.930	-19,96%
Notes de crédit à recevoir	180.552	156.410	-13,37%
Factures à établir	628.968	548.580	-12,78%
Réduction de valeur	- 3.206.114	- 3.580.141	11,67%
TOTAL	988.593	1.013.114	2,48%

Le solde des créances locatives au 31.12.2024 augmente de 15,12 % par rapport au solde au 31.12.2023.

Les créances sur les locataires présents, dont nous mettons tout en œuvre pour les stabiliser, augmentent en 2024. Ceci trouve clairement sa cause dans la paupérisation croissante (diminution du pouvoir d'achat) de la population hébergée, 19 expulsions ont été réalisées en 2024 (cfr supra).

Les créances sur les locataires présents doivent également être considérées de manière relative au chiffre d'affaires.

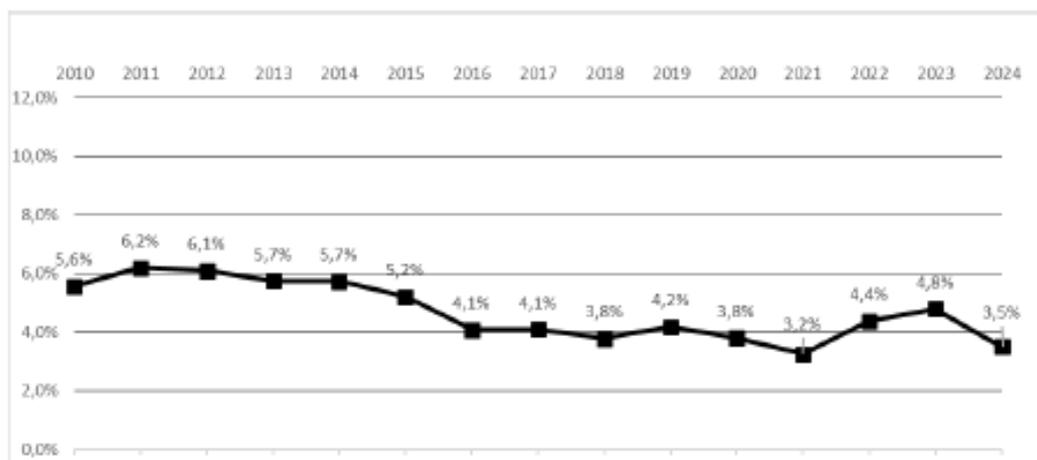
Le ratio entre le solde des créances sur les locataires présents et partis depuis moins d'un an sur le chiffre d'affaires est de 3,5% au 31.12.2024.

Cela représente une tendance déjà observée depuis 2016 où ce ratio se maintient autour des 4%. L'accroissement du solde des locataires partis depuis plus d'un an est, quant à lui, expliqué, d'une part, par le changement de méthodologie en matière de comptabilisation de moins-values de réalisations sur créances.

	31-12-23	31-12-24
Créances locatives brutes (retards uniquement)	7.063.237	7.522.638
Présents	462.693	476.268
Partis - 1 an	669.840	409.161
Partis + 1 an	2.136.898	2.836.490
Irrecouvrables cumulés *	3.793.805	3.800.719
Revenus locatifs	29.646.726	29.256.597
Loyers nets	21.119.210	22.823.908
Charges locatives	1.350.063	1.376.013
Chauffage collectif	473.662	534.601
Récupérations locataires	703.791	522.074
Taux arriéré présents/partis - 1 an	4,8%	3,5%

* Irrecouvrables cumulés = irrecouvrables cumulés n-1 + irrecouvrables de l'année n (compte 64200000) - récupération sur irrecouvrables de l'année n (compte 74200000)

Pour 2024 : 3.800.719 = 3.793.805 (irrecouvrables cumulés 2023) + 14.799 (compte 64200000 de 2024) – 7.885 (compte 74200000 de 2024)



Autres créances

Les autres créances s'élèvent à 16,73 millions € et se composent essentiellement :

- de subsides à recevoir pour le paiement des annuités d'emprunts PEI (13,1 millions €),
- de subsides Pivert (0,46 million €),
- de créances envers la Région Wallonne concernant la récupération des réductions et allocations de loyers octroyées aux locataires (0,47 million €),
- de l'acompte trimestriel ONSS (0,18 million €),
- de créances envers l'ASBL Consultance et gestion de projets du logement public constituant des avances de fonds qui seront récupérées en fonction des disponibilités de celle-ci (0,11 million €),
- des fournisseurs débiteurs au 31/12/2024 (0,14 million €)

Les valeurs disponibles

La trésorerie de la société s'établit à 54,48 millions € au 31.12.2024.

Parmi les valeurs disponibles, le compte courant SWL affiche un solde au 31.12.2024 de 21,73 millions €.

Valeurs disponibles

Libellé	31-12-24
Compte courant SWL	21.733.795
Compte courant Pivert	-
Compte courant Ancrege	-
Compte courant Vente	2.048.208
Compte Invest PGR 2018 Eco Energie	1.866.522
Compte Invest PGR Construction 2020	1.550.931
Compte subside accompagnement social plan de rénovation	348.002
Compte invest subside travaux plan de rénovation	20.336.823
Compte Invest Constr Haute Performance	5.887.752
Compte Invest Logis Innovapés PRG 2	248.000
BELFIUS - CRAC	1.657
Nagelmackers	453.144
CBC	3.659
Bpost	-
Caisses	1.836
Total	54.480.329

1.2.1.B Passif

	31-12-23	31-12-24
CAPITAUX PROPRES	33.739.839	39.382.460
Capital	-	-
Souscrit	-	-
Non appelé	-	-
Apports	113.212	113.212
Plus-values de rééval.	3.769.554	3.769.554
Réserves	10.967.165	10.967.165
Légale	-	-
Indisponibles	188.715	188.715
Immunisées	10.778.450	10.778.450
Pertes reportées	- 60.988.509	- 59.945.284
Subsides en capital	79.878.418	84.477.814
PROVISIONS	20.307.227	18.939.180
Pensions et obligations similaires	80.592	80.592
Grosses réparations et entretiens	19.609.635	18.251.587
Autres risques et charges	617.000	607.000
Autres risques	617.000	607.000
Fonds de solidarité	-	-
DETTES	285.731.812	273.396.501
Dettes > 1an	150.532.428	141.662.830
Dettes financières	150.532.428	141.662.830
Autres dettes	-	-
Dettes < 1an	26.200.529	24.571.395
Dettes échéant année	16.829.776	17.520.025
Dettes financières	2.871.298	315.742
Dettes commerciales	3.760.502	4.047.179
Acomptes reçus	-	-
Dettes fixe./sal./soc.	1.707.763	1.733.921
Autres dettes	1.031.191	954.529
Comptes de régul.	108.998.855	107.162.276
TOTAL	339.778.878	331.718.141

Les capitaux propres

Les fonds propres de la société passent de 33,74 millions € en 2023 à 39,38 millions € en 2024.

Cette augmentation résulte de la hausse des subsides en capital, principalement dans le cadre du programme gouvernementale 243 du plan de relance de la Wallonie.

Les provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges constituées au 31.12.2024 s'élèvent à 18,9 millions €.

Aucun nouveau risque majeur n'a été constaté.

Provisions pour risques et charges

Libellé	31-12-23	31-12-24
Pensions et obligations similaires	80.592	80.592
Gros entretiens et réparations	19.609.635	18.251.587
Autres risques et charges	617.000	607.000
- Autres risques	617.000	607.000
- Fonds de solidarité	-	-
Total	20.307.227	18.939.180

Pensions et obligations similaires

Cette provision correspond aux indemnités octroyées dans le cadre des mises en prépension. Les montants ont été provisionnés pour toutes les personnes ayant bénéficié des différents plans et ce jusqu'à l'âge de leur pension légale, conformément aux règles d'évaluation.

Entretiens et réparations

Eu égard aux recommandations formulées dans les rapports de pompiers, aux objectifs fixés par l'Organe d'Administration en termes de sécurisation du patrimoine et de résorption du nombre de logements inoccupés et conformément au budget établi, la direction a estimé raisonnable de provisionner :

- un montant de 6,68 millions € destiné à l'entretien du patrimoine sur base d'un plan quinquennal ;
- un montant de 9,34 millions € afin de maintenir le standard de remise en état locatif du patrimoine lors de la rotation des locataires ;
- un montant de 0,98 million € destiné aux mises en conformité du patrimoine en matière de sécurité ;
- un montant de 0,94 million € pour le désamiantage sur une partie du patrimoine ;

Autres risques et charges

Ces provisions sont destinées à couvrir des litiges existants et connus à ce jour. Conformément à l'avis de la Commission des Normes Comptables, les montants provisionnés l'ont été de manière raisonnable et prudente.

Nous attirons l'attention sur le fait que, en droit comptable, la constitution de telles provisions ne permet jamais de déduire que l'entreprise reconnaîtrait le bien-fondé de l'action en justice intentée contre elle.

Par ailleurs, les provisions relatives à des litiges pour lesquels la société aurait obtenu un jugement favorable en première instance sont maintenues tant que le risque d'appel perdure.

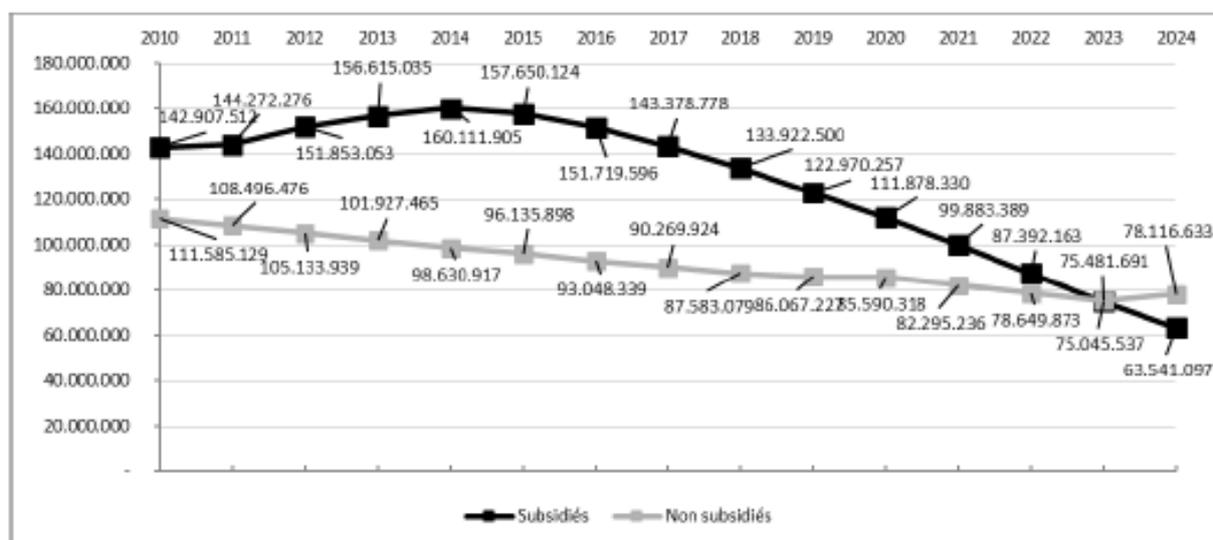
Des litiges existent pour lesquels, sur base des avis de nos conseils, l'entreprise n'encourt pas de risques. En conséquence, aucune provision n'a été constituée les concernant.

Les dettes

Dettes à plus d'un an

Les dettes à plus d'un an s'élèvent, au 31.12.2024, à 141,66 millions € et ont été **exclusivement** contractées auprès de la SWL, ce qui en fait de facto notre banquier.

	31-12-23	31-12-24
Emprunts non subsidiés	75.481.691	78.116.633
SWL	54.722.143	52.493.776
REDE	1.656.682	1.656.682
CREB	4.603.956	4.521.069
DOTC	2.625.219	2.259.122
DOTR	1.836.496	1.396.727
GLOB	-	-
LMOC	40.273	1.121
SNC	-	-
SWL	2.833.252	2.605.268
A54C	1.046.659	983.221
ACDN	296.158	268.047
PVVert	1.147.969	993.008
CIND	31.378	468.898
RENS	-	-
Recapitalisation	3.170.000	6.631.473
Avance spéciale	1.122.955	982.586
Non consolidés	348.552	2.857.877
A régulariser	-	-
Emprunts subsidiés	75.045.537	63.541.097
PEXR	71.301.008	58.175.151
PVVert	3.443.907	2.979.025
CPV	5.499	4.982
CRAC	295.122	2.381.939
Total	150.527.228	141.657.730

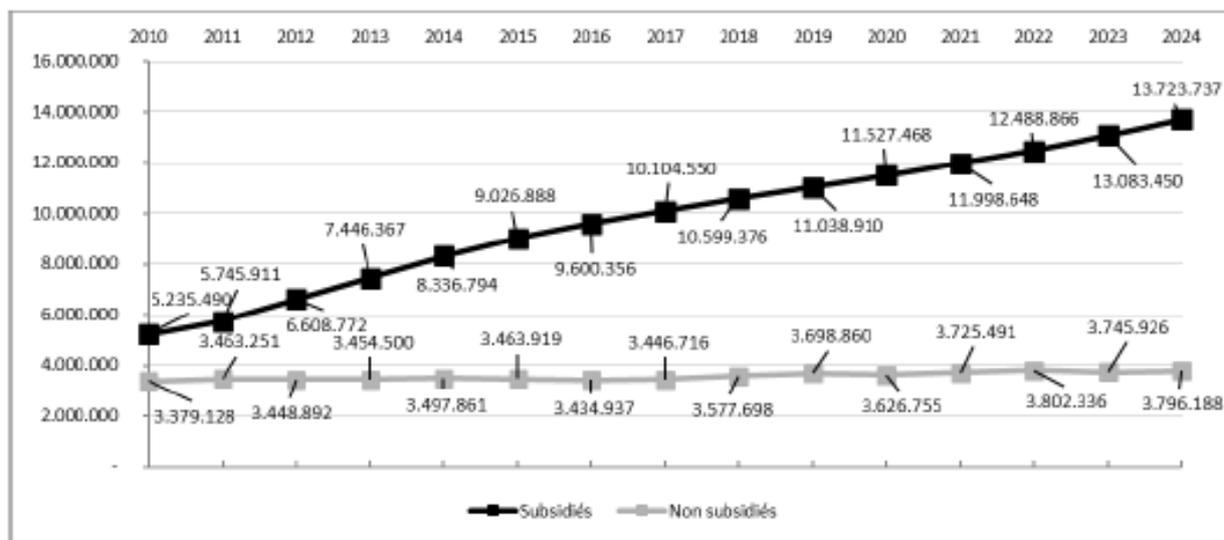


Dettes à un an au plus

Dettes à long terme échéant dans l'année.

Il s'agit de la quotité en capital échéant en 2025 relative à l'ensemble des prêts subsidiés et non subsidiés comptabilisés en Dettes Long Terme.

	31-12-23	31-12-24
Emprunts non subsidiés	3.745.926	3.796.188
SWL	2.197.699	2.228.367
REDE	-	-
CREB	80.866	82.887
DOTC	357.236	366.098
DOTR	444.079	439.769
GLOB	-	-
LMOG	39.812	41.394
SNC	-	-
SWL	243.738	227.984
A54C	61.468	63.438
ACON	27.059	28.111
PVert	152.117	154.961
CNO	1.483	22.811
RENS	-	-
Recapitalisation	-	-
Avance spéciale	140.369	140.369
Non consolidés	-	-
A régulariser	-	-
Emprunts subsidiés	13.083.450	13.723.737
PEXR	12.599.756	13.122.180
PVert	456.352	464.882
CPV	497	517
CRAC	26.844	136.158
Total	16.829.376	17.519.925



Dettes financières

Le montant des dettes financières au 31.12.2024 s'élève à 0,31 million €.

Il représente les montants non encore libérés de fonds Pivert par la SWL.

Dettes commerciales

Le montant des dettes commerciales au 31.12.2024 s'élève à 4,04 millions €.

Aucun litige significatif avec nos fournisseurs n'est à signaler.

Dettes commerciales			
Libellé	31-12-23	31-12-24	Variation %
Fournisseur	1.942.031	1.892.714	-2,54%
Factures à recevoir	1.818.471	2.152.315	18,36%
Notes de crédit à établir	-	2.150	100,00%
Total	3.760.502	4.047.179	7,62%

Il est à noter que la variabilité de ce poste est importante et est tributaire des délais de facturation des fournisseurs. Les délais de paiements de la société sont, quant à eux, conformes aux dispositions réglementaires en matière de marchés publics. Nous ne devons vous signaler aucun litige significatif concernant la facturation des fournisseurs.

Dettes fiscales, salariales et sociales

Le montant des dettes fiscales, salariales et sociales s'élève à 1,73 million € au 31.12.2024.

Celui-ci se compose essentiellement du précompte professionnel et de l'ONSS sur les salaires du mois de décembre pour 0,52 million € et des provisions pour pécules de vacances et CCT 90 pour 1,08 million €.

La société remplit parfaitement ses obligations en matière d'ONSS, de précompte professionnel et de TVA.

Autres dettes

Les autres dettes s'élèvent à 0,95 million € au 31.12.2024 contre 1,03 million € au 31.12.2023.

Il s'agit principalement du montant des charges locatives en faveur des locataires au 31.12.2024 à concurrence de 0,23 million € ; des loyers payés anticipativement pour 0,47 million €.

Comptes de régularisation

Les comptes de régularisation du passif s'élèvent à 107 millions € au 31.12.2024 et correspondent essentiellement à des subsides (en ce compris les soldes restants dus non remboursés – accord cfr AGW de 2008) notifiés à consommer pour la réalisation de travaux (rénovations et constructions neuves).

Nous renvoyons au volet B « point de vue patrimonial » quant à la planification des programmes de constructions et de rénovations pour l'utilisation de ces subsides.

De manière concrète et comptable, au fur et à mesure des dépenses encourues et relatives à ces investissements, les montants comptabilisés en compte de régularisation seront transformés en subsides en capital, et amortis au même rythme que les immobilisés auxquels ils se rapportent.

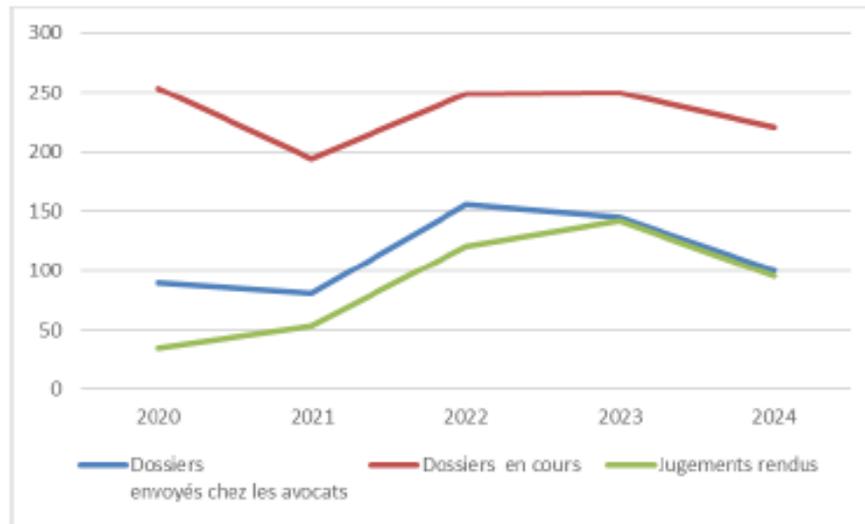
1.2.2 EVOLUTION DU CONTENTIEUX

Le pré-contentieux (hors jugement)

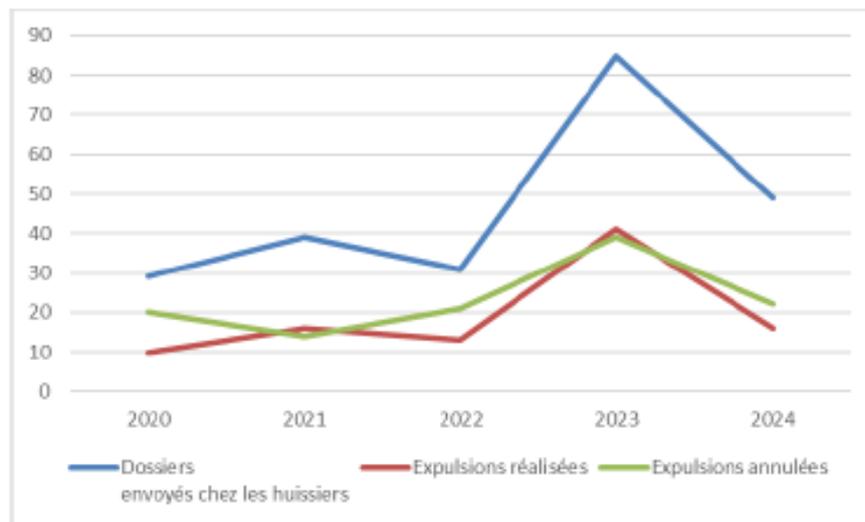
	2020	2021	2022	2023	2024
<i>Nombre de rappels</i>	5000	4484	5313	4908	4643
<i>Nombre de plans de paiement</i>	217	270	290	349	419

Dossiers Contentieux

Suivi des dossiers contentieux



Suivi des jugements rendus



1.2.3 EVOLUTION DU BÉNÉFICE REPORTÉ OU DE LA PERTE REPORTÉE.

Suite à l'affectation du résultat au 31.12.2024 la perte reportée s'élève à 59.945.284 €.

1.2.4 ETAT FINANCIER DE LA SOCIÉTÉ

1.2.4.A. Flux de trésorerie

Situation de trésorerie au 31/12/2023	57.792.709
Flux de trésorerie	- 3.184.594
+ Résultat de l'exercice 2024	1.043.225
+ Amortissements	9.235.789
+ Amortissements exceptionnels	413.089
+ Dotations/ reprises de réductions de valeur (+/-)	398.307
+ Dotations/ reprises de réductions de valeur actifs circulants (+/-)	- 103.601
+ Dotations/utilisations/reprises de provisions (+/-)	- 470.483
+ Dotations/utilisations/reprises de provisions exceptionnelles (+/-)	- 897.564
+ Moins valeurs créances commerciale	14.799
+ Moins valeurs actifs circulants	103.601
+ Moins valeurs de réalisations	-
- Amortissements subsides en capital	- 5.882.421
- Amortissements exceptionnels subsides en capital	-
- Reprises exceptionnelles d'amortissements	- 218.646
- Plus values sur ventes	- 516.871
- Annuités d'emprunts (capital)	- 16.829.776
+ Annuités d'emprunts subsidiées	13.211.227
- Investissements réalisés	- 24.711.811
+ Emprunts contractés	8.986.685
+ Subsidés reçus	8.093.239
+ Rbt allocations loyers	-
+ Rbt enfants à charge	459.683
+ Perception ventes logements	570.645
+ Variations autres créances/ dettes et comptes de régularisation (+/-)	3.916.290
Situation de trésorerie au 31/12/2024	54.480.329

Il est à noter que le solde du compte courant Pivert présentant un solde -0,31 millions € au 31/12/2024 a été reclassé au passif en dettes financières. Cette situation se régularisera à la libération des fonds Pivert par la SWL par la Région Wallonne.

De plus, il est également à noter que l'évolution de la trésorerie est due à la perception partielle de subsides programmés mais qui n'ont pas encore été consommés au 31.12.2024.

1.2.4.B. Règles d'évaluation

Les règles d'évaluation qui ont prévalu pour l'établissement des comptes annuels n'ont pas été modifiées cette année.

Par souci de facilité de lecture, nous les reprenons ci-dessous.

- a. En termes de réductions de valeur sur les actifs circulants (inchangées par rapport à l'exercice précédent)
 - Réductions de valeur sur stock – approvisionnement : 100% des montants TVAC des articles qui constituent le stock et qui n'ont pas été movimentés durant les 8 mois qui précèdent la date de clôture d'exercice ;
 - Réductions de valeur sur créances commerciales – locataires présents : 50% des soldes débiteurs des locataires présents à la date de clôture d'exercice ;

- Réductions de valeur sur créances commerciales – locataires partis : 100% des soldes débiteurs des locataires partis à la date de clôture d'exercice ;
- Réductions de valeur sur créances commerciales – clients divers : 100% des soldes débiteurs des clients divers à la date de clôture d'exercice ;
- Réductions de valeur sur créances commerciales – charges locatives et consommations de chauffages à refacturer : 50% des montants à refacturer aux locataires l'année suivante pour les décomptes de charges locatives et consommations de chauffages à charge des locataires de l'exercice clôturé ;
- Réductions de valeur sur créances commerciales – facturation à établir des états des lieux des locataires partis : 100% des montants à refacturer l'année suivante pour les états des lieux des locataires partis à la date de clôture d'exercice.

b. En termes d'amortissements des logements (inchangées par rapport à l'exercice précédent)

Bâtiments	Type	Durée
Acquis avant 1994	Progressif	66 ans
Acquis après 1994	Linéaire	50 ans
Chauffage dès 2013	Linéaire	10 ans
Châssis, façade dès 2013	Linéaire	20 ans
Electricité, toiture, égouttage, gros œuvre dès 2013	Linéaire	30 ans
Revêtements de sol dès 2013	Linéaire	15 ans
Sanitaire, chauffage dès 2013	Linéaire	10 ans

La valeur résiduelle des 26 à démolir hors terrain a fait l'objet d'un amortissement à 100 % pour cette année 2023. Pour les déconstructions nous amenons à la valeur du terrain, c'est-à-dire 1/0^{ème} de la valeur construction.

c. En termes des dotations, utilisations et reprises des provisions pour gros entretiens et réparations.

- Remises en état locatives

- Dotations :

Les dotations sont étalées sur une période déterminée comme étant le nombre moyen d'années d'occupation par un même locataire pour les logements dont une remise en état locative s'est avérée nécessaire et gérée par la sous-traitance.

Ce nombre d'années correspond actuellement aux statistiques des sorties des logements remis en état locatif en 2024.

Au vu de l'organisation des services techniques, nous ne considérons plus, dans le calcul de la dotation, les remises en état locatif réalisées par nos équipes ouvrières.

En conséquence, depuis 2021, les dotations sont déterminées uniquement sur base du coût réel annuel des remises en état locatif, calculé d'après les factures reçues des fournisseurs externes, telles que comptabilisées au 31/12/n et des bons de commandes engagés. Les travaux refacturés aux locataires sont exclus de cette provision. Les dotations

sont indexées raisonnablement et calculées en fonction de la durée moyenne d'un contrat de bail locatif chez Toit&Moi. Vu l'inflation des dernières années, nous avons augmenté en 2024 à 4 % l'indexation.

Une pondération sera appliquée pour cerner seulement les logements qui demandent une remise en état locatif. En effet, nous avons catégorisé les logements pour lesquels un état des lieux de sortie est établi en trois lots :

- d. Ceux relevant la catégorie A sont des logements où il n'y a aucun travaux de remises en état locatif à réaliser pour l'occupation par un prochain locataire;
- e. Ceux relevant de la catégorie B sont des logements qui n'empêche pas le candidat locataire désigné par le CAT à rentrer dans le logement, mais dont certains travaux sont à réaliser;
- f. Ceux de la catégorie C sont des logements nécessitant des rénovations plus lourdes, telles que décrites ci-dessus.
 - Utilisations/reprises :

Depuis l'exercice comptable 2021, l'utilisation est déterminée sur base du coût réel annuel des remises en état locatives externes telles que comptabilisées au 31/12/n.

- Entretiens et réparations :
 - Dotations : Sur base d'estimations annuelles des travaux à venir provenant des services du département Technique de Toit&Moi. Les travaux réalisés par nos équipes ouvrières ne sont pas pris en considération dans la détermination de ces dotations.
 - Utilisations/reprises : Utilisation sur base des coûts réels comptabilisés au 31/12/n.

Reprise sur base de ré-estimations annuelles des travaux à venir provenant des services du département Technique de Toit&Moi.

- g. En termes de dettes commerciales - factures à recevoir (inchangées par rapport à l'exercice précédent)

Depuis 2014, dans un souci d'exhaustivité des charges à prendre sur l'exercice, et afin de faire face aux aléas de facturations des fournisseurs, des factures à recevoir sont comptabilisées sur base des bons de commandes émis au 31/12/n et toujours ouverts à la date de clôture. Dès que le bon de commande est émis avant le 31.12.n et que les travaux ont débuté, nous comptabilisons une facture à recevoir même si les travaux sont réceptionnés en n+1. Si les travaux et la réception ont lieu en n+1, nous comptabilisons une charge à reporter.

2. Prévisions budgétaires

	Budget 2025
Ventes et prestations	28.747.370
Chiffre d'affaires	23.743.966
Variation en-cours	-
Production immob.	522.270
Autres produits	2.049.225
Pdt. Non récurrents	2.431.908
Coût des ventes et prestations	32.606.069
Approvisionnements	315.104
Services et biens div.	10.855.563
Rémunérations	8.634.129
Amortissements	9.095.776
Réductions de valeurs	-
Provisions	- 283.987
Autres charges	2.805.575
Chg. Non récurrentes	1.183.908
RSLT EXPLOITATION	= 3.858.699
Produits financiers	= 5.731.714
Charges financières	1.785.495
RSLT AVANT IMPOT	87.520
Impôts	-
RSLT EXERCICE	87.520
RSLT HORS NON REC.	= 1.160.480

Il est à noter qu'en ce qui concerne les provisions, les prévisions budgétaires doivent encore être affinées.

3. Principaux risques et incertitudes auxquels la SLSP est confrontée

Notre société rencontre des risques et incertitudes à plusieurs niveaux.

D'une part concernant notre *parc immobilier*, nous tenons à porter une attention particulière au désamiantage et à ses conséquences lors de la remise en état des logements. Nous relevons également une détérioration de nos systèmes d'égouttage suite à leur vétusté. Nos prochains programmes d'investissements et d'entretien du patrimoine devront à court terme prendre en compte ces typologies de travaux.

D'autre part, liés à nos créances envers nos locataires. En matière de gestion, nous veillons à son suivi régulier. En effet suite aux indexations des salaires et autres revenus, les effets rétro sur l'année 2024 ont été nombreux et un arriéré locatif de cette catégorie s'est créé. Nous maintenons nos procédures et assurons un suivi rigoureux.

Finalement, le *Plan Air Climat Energie (PACE)* impactera notre slsp. Ce plan a été adopté par le Gouvernement wallon le 21 mars 2023. Il s'agit d'un plan d'actions ambitieux visant à permettre à notre pays d'atteindre les objectifs européens en matière d'énergie, de climat et de qualité de l'air. Ce plan prévoit une réduction significative des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030, conformément aux engagements européens et internationaux.

Parmi les secteurs concernés, celui du logement est particulièrement ciblé.

La première étape du calendrier progressif des exigences en matière de performance énergétique entrera en vigueur le 1er janvier 2027. À partir de cette date, il sera interdit de remettre en location tout logement affichant un label PEB G en cas de changement de locataire.

Or, malgré la mise en œuvre complète du plan de rénovation 2020-2024, une part importante du patrimoine de Toit&moi restera concernée par cette mesure.

Les exigences se durciront ensuite tous les trois ans, rendant la situation encore plus complexe si aucun ajustement n'est envisagé — qu'il s'agisse d'un report des délais, d'un renforcement des moyens financiers, ou d'un appui en ressources humaines. En l'état, Toit&moi pourrait être confrontée à une augmentation progressive du nombre de logements inoccupés, à mesure que les locataires quittent leur logement et que ceux-ci ne peuvent plus être reloués sans rénovation énergétique préalable, difficilement envisageable à cette échelle de manière individuelle.

4. Événements importants survenus après la clôture de l'exercice

Néant

5. Circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société

Néant

6. Activités en matière de recherche et de développement

Néant

7. Existence de succursales de la société

Non applicable

8. Justification éventuelle de l'application des règles comptables de continuité

Notre société présente pour l'année 2024, un bénéfice de 1.043.225 € et une perte reportée de 59.945284 €. La perte reportée l'amène à être concernée par l'article 3:6 § 1er 6°, le principe de continuité propre aux organismes d'intérêt public peut être évoqué. Notre Organe d'Administration, valablement représenté par son président Mr Marc Darville et sa Directrice-gérante Mme Durieux Marie-Claude, rédige ce rapport spécial à l'Assemblée générale du 27 juin 2025 pour justifier la poursuite de l'activité notamment par le biais du soutien de la SWL.

9. Autres informations requises par le Code des Sociétés et Associations

Aucune autre information complémentaire n'est nécessaire

10. Instruments financiers - gestion des risques financiers - Exposition de la société

Pas d'information particulière

11. Justification de l'indépendance et de la compétence en matière de comptabilité et d'audit

Non applicable

2 VOLET B : DU POINT DE VUE PATRIMONIAL

2.1 Informations relatives au développement du parc de logements et à son entretien

2.1.1 DESCRIPTION DU PARC IMMOBILIER

- Nombre de logements (sociaux, moyens, de transit, d'insertion, à loyer d'équilibre, étudiant, à gestion particulière avec distinction maisons, appartements) :

Type de bien	Catégorie	Nombre
Maison	Maison	3185
	Maison logement moyen	7
	Maison loyer équilibre	50
	Maison - Local Société, bureaux, atelier	8
Appartement	Appartement	1533
	Appartement logement moyen	31
	Appartement loyer équilibre	37
	Appartement - Local société, bureaux, atelier	3
	Appartement concierge loyer indexé	8
	Appartement de transit	1
Studio	Studio	38
Autre	Local communautaire	2
	Magasin	4
Garage	Garage individuel	1862
Total général		6769

- Nombre de logements inoccupés (soit pour rénovation lourde, soit par manque de commodités, soit inoccupation entre deux locataires) :

Au 31/12/2024 :

	TOTAL
A REMETTRE EN ETAT	
LOCATIF	70
EN COURS - EXTERNE	25
EN COURS - INTERNE	8
TERMINEES	58
INHABITABLE	39
SOUS-TOTAL	200
TRISTAN - TRIOLET	-
A DEMOLIR	64
A VENDRE	7
TOTAL	271

➤ Description de la réserve de terrains.

			#parcelles	Superficie totale [ares]	Nature Plan Secteur
1	FRAMERIES	FRAMERIES, Cité Floréal (Rue Ferrer)	3	179,59	zone d'habitat
2	FRAMERIES	LA BOUVERIE, Rue du Faubourg	2	36,76	zone d'habitat
3	FRAMERIES	LA BOUVERIE, Rue des Acacias (Cité de l'Arbaix)	1	7,06	zone d'habitat
4	FRAMERIES	LA BOUVERIE, Cité de l'Arbaix	1	258,1	zone d'habitat
5	FRAMERIES	EUGIES, Soleil Levant	1	4,4	zone d'habitat
6	COLFONTAINE	PATURAGE, Avenue Fénélon	3	19,79	zone d'habitat
7	COLFONTAINE	PATURAGE, Avenue de la Résistance	1	21,19	zone d'habitat
8	COLFONTAINE	PATURAGE, Cité vieux conjoints	25	427,6	zone d'habitat
9	COLFONTAINE	WASMES, Cité de l'Abbaye	5	323,52	ZACC/Zone d'habitat
10	MONS	CUESMES, Avenue de la Grande Barre	2	67,01	ZACC/ Zone agricole
11	MONS	GHLIN, Rue du Festinoy	3	1802,1	zone d'habitat
12	MONS	HAVRE, Rue des Cabuterries	1	15,1	zone d'habitat
13	MONS	FLENU, Quartier de l'Eglise (Rue du Vingt)	3	223,8	ZACC
14	MONS	FLENU, Quartier de l'Eglise (Place du 7 souvenir/Champ de Bataille)	7	49,08	zone d'habitat
15	MONS	MONS, Rue Henri Dunant / Chemin de la poterie	9	687,34	ZACC
16	MONS	MONS, Impasse de la Cense Gain	3	540,37	zone d'habitat
17	MONS	MONS, Allée des Frênes	2	22,34	zone d'habitat
18	MONS	MONS, Allée des Bouleaux	1	11,9	zone d'habitat
19	MONS	MONS, Rue du By	1	24	zone d'habitat
20	MONS	HAVRE, Rue de la Bruyère	4	787,37	ZACC/Zone d'habitat
21	MONS	CUESMES, Rue des Champs	1	3,22	zone d'habitat
22	MONS	JEMAPPES, Rue des Croix (Morette)	1	5,84	zone d'habitat
23	MONS	JEMAPPES, Cité du Coq	3	1947,75	zone d'habitat

Ceci représente l'ensemble de la réserve foncière de la SLSP, l'usage de ces terres peut être par la SLSP elle-même, à la vente ou gardée en réserve.

➤ Logements construits ;

- Aucune réception provisoire pour nouveaux logements n'a été passée en 2024.
- Néanmoins dans le cadre du programme 243, T&m a acquis 17 logements à la rue de la faïencerie à Jemappes.

➤ Logements en cours de construction ;

- o En 2024, la phase du Nord du projet Epinlieu a poursuivi sa phase d'exécution. La fin de cette première phase est attendue pour fin 2025. Le projet Epinlieu représente la construction de 116 logements en deux phases.
- o Les autres projets de constructions neuves sont au stade d'avant-projet, représentant 82 logements.

<u>Commune</u>	<u>Adresse</u>	<u>Libellé travaux</u>	<u>Nombre de logts</u>
Mons	Domaine d'Epinlieu	Restructuration du quartier et construction de nouveaux logements	116
Ghlin	Rue Emile Limauge	Construction de maisons individuelles (cadre du plan de relance)	13
Frameries	Clos des Fauvettes	Constructions mixtes (projets HQE)	35
Jemappes	Rue des Martyrs	Construction d'immeubles à appartements (projets HQE)	24
Wasmes	Cité Croix Rouge	Opération de déconstruction/reconstruction (projets HQE)	10

2.1.2 DESCRIPTION DE L'ENTRETIEN DU PARC IMMOBILIER

➤ Logements rénovés ;

Aucun projet de rénovation profonde n'a été finalisé complètement en 2024.

➤ Logements en cours de rénovation ;

Dans le cadre du projet AXE2 ; 153 logements sont en cours de rénovation énergétique, incluant la mise en place d'une ventilation performante.

<u>Commune</u>	<u>Adresse</u>	<u>Libellé travaux</u>	<u>Nbre logts</u>	<u>Stade dossier</u>
Cuesmes	Prés Vert, Roseaux, Grande Barre	Rénovation énergétique de l'enveloppe + ventilation	72	Fin exécution Q1-2025
Cuesmes	Rue du Tournesol		57	Fin exécution Q1-2026
Pâturages	Jean-Jaurès		24	Fin exécution Q2-2025

➤ Récapitulatif des travaux effectués.

La prise en charge des interventions d'entretien et réparation de notre patrimoine est répartie entre notre Régie ouvrière et des marchés externes. Cette répartition se fait suivant l'ampleur des travaux à réaliser et la capacité de la Régie, en termes de délai et de ressources, de prendre en charge l'intervention.

o Travaux pris en charge par la Régie

En 2023, pour l'ensemble de nos équipes ouvrières, 6.053 bons de travaux ont été créés pour lesquels 5392 ont été clôturés au 31 décembre de l'année, soit 89% des bons créés.

<u>Type</u>	<u>Métier</u>	<u>En cours</u>	<u>Terminé</u>	<u>Absence Locataire</u>	<u>Total général</u>
Autres		14	160	3	177
Entretien	Commun		4		4
	Espace Vert	23	440	3	466
Total Entretien		23	444	3	470

Travaux	Plomberie	129	1654	53	1836
	Menuiserie	31	1447	53	1531
	Electricité	53	727	31	811
	Toiture	67	499	9	575
	Plafonnage et Peinture	90	155	29	274
	REL	11	187	1	199
	Maçonnerie	50	85	5	140
	Eqouttage	1	12		13
	Humidité	2	9	1	12
	Commun		2		2
Total Travaux		434	4777	182	5393
Ventilation	Entretien		2		2
	Remplacement	1	9	1	11
Total Ventilation		1	11	1	13
Total général		472	5392	189	6053

Ces bons intègrent les « Remises en état locatif » prises en charge par la Régie.

- o Travaux pris en charge par le Marché externe

Un poste important de l'entretien de notre parc est la remise en état locatif au départ d'un locataire. 177 logements ont fait l'objet d'une Remise en état locatif par une société tierce, pour un montant moyen de l'ordre de 15k€ par logement.

Un autre poste important concerne l'entretien et la rénovation des installations de chauffage qui sont principalement prise en charge par une société externe, ayant permis le placement de 194 nouvelles chaudières sur l'année 2024.

2.2 Informations relatives à la réalisation du programme d'investissements de l'année précédente

Projets repris au plan stratégique pour la période 2023-2027.

<u>Commune</u>	<u>Adresse</u>	<u>Objet</u>	<u>Type</u>	<u>Type</u>	<u>Échéance théorique</u>	<u>Statut</u>
Mons	Epinlieu	116	Projet de construction neuves	PPP avec subsides	31/12/2026	Phase nord : en cours Phase sud : non débutée
Ghlin	Limauge	13	Projet de construction neuves	Design&Build avec subsides	6/7/2026	Début d'exécution 2025
Jemappes	Cité du Coq	-	Démolition	Fonds propres	31/09/2023	En cours
Jemappes	Cité du Coq	-	Masterplan en vue d'une reconstruction	Fonds propres	n.c.	Pas activité 2024
Ghlin	Site des anciennes tours	-	Masterplan en vue d'une nouvelle mise en œuvre	Fonds propres	2024	Finalisé 2024
Frameries	Réhabilitation « Bellevue »	-	Masterplan	Fonds propres + Subsides	2026	Pas activité 2024
Frameries	« Bellevue »	35	Logements publics HQE	Fonds propres + Subsides		Début d'exécution 2025
Jemappes	Rue des Martyrs	24	Logements publics HQE	Fonds propres + Subsides		Début d'exécution 2025
Wasmes	Cité Croix Rouge	10	Logements publics HQE	Fonds propres + Subsides		Etude en cours
Cuesmes	Roseaux, Pré vert...	50	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		Désignation de l'entreprise - Début d'exécution Q1-2025
Mons	Epinlieu	69	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		Finalisation Dossier RMC - Début d'exécution Q2-2025
Mons	Œillets, Glycines	19	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		Finalisation Dossier RMC - Début d'exécution Q2-2025
Jemappes	Bataille	56	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		Dossier de BMC finalisé
Jemappes	Morette	58	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		Dossier de BMC finalisé
Eugies	Soleil Levant	53	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		Dossier de BMC finalisé
Obourg	Thoissey	54	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		Dossier de BMC en cours
Pâturages	J Jaurès	113	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		Dossier de BMC en cours
Frameries	Bellevue	92	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		Dossier de BMC en cours
Havré	Europe	49	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		PU obtenu - Dossier de BMC en cours
Havré	Europe	49	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		PU obtenu - Dossier de BMC en cours
Havré	Europe	95	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		PU obtenu - Dossier de BMC en cours
Wasmes	Cornez	78	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		Avant projet en cours
Jemappes	Francophonie	38	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		Avant projet en cours
Ghlin	Plisnier	32	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		Avant projet en cours
Jemappes	Campieu	81	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		Avant projet en cours
Frameries	Calmette	23	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		Avant projet en cours

<u>Commune</u>	<u>Adresse</u>	<u>Objet</u>	<u>Type</u>	<u>Type</u>	<u>Échéance théorique</u>	<u>Statut</u>
Cusmes	J. Bary	26	Plan Reno	Fonds propres + Subsidés		Avant projet en cours
Havré	Pensionnés	14	Plan Reno	Fonds propres + Subsidés		Avant projet en cours

2.3 Informations relatives à la politique de vente et de construction de logements

En 2024, le plan de vente a été analysé, revu et soumis à notre tutelle.

Le plan de vente finalisé a été validé par notre organe d'administration en 8/2024.

Le tableau suivant reprend les ventes réalisées en 2024.

N° dossier	Adresse	Type	Date passation acte	Prix de vente	Prime à l'acquisition
2023/420/25/31	Rue Auguste Capron, 30 à 7012 Flénu	Maison	18-01-24	115.000,00 €	745,00 €
5390/2023/5	Rue Marius Carion, 22 à 7340 Wasmes	Maison	03-01-24	85.000,00 €	745,00 €
5390/2023/88	Place du Souvenir, 90 à 7012 Flénu	Maison	05-02-24	101.000,00 €	745,00 €
5390/2023/89	Rue du Home, 28 à 7033 Cuesmes	Maison	07-03-24	126.000,00 €	745,00 €
5390/2023/2	Rue Auguste Lambert, 46 à 7012 Flénu	Maison	27-06-24	65.000,00 €	745,00 €
5390/2023/4	Rue Malplaquet, 8 à 7041 Aulnois	Maison	31-07-24	83.750,00 €	//
Total :				575.750,00 €	3.725,00 €

2.4 Liste de tous les marchés publics passés par la société

Liste des Marchés attribués par l'Organe d'Administration, pour un montant supérieur à 30000€ htva.

Références	Intitulé	Procédure	Début	Fin	Montant global total (hors tva)	Attributaire(s)
F/23/0316	ACF Boisées	PNSPP	15-09-23	14-09-27	140.000,00 €	DAPSENS (7500 Tournai) - HIJART BOIS (7110 Houdeng Gossies)
S/23/0407	Missions de géomètre expert	PNSPP	17-04-24	16-04-28	140.000,00 €	J. ALBERT - BE SAVOIE
S/23/0045	Entretien de l'installation de détection incendie des bureaux	PNSPP	4-04-24	3-04-28	50.000,00 €	ALARMES COOLET
S/22/03321	Prévention et protection du travail	PNSPP	1-04-24	31-03-28	140.000,00 €	COHEZIO
T/24/05958	Démolition de bâtiments cité du Festinoy, Ghlin	PNSPP	5-08-24	20-08-24	125.785,00 €	LEGROS DEMOLITION
T/22/0271	ACT Maganeries - Egotages	AD	21-06-24	20-05-28	4.000.000,00 €	DEBODT - FAVIER - IDBAT - JADE - SOGEPLANT
S/24/0101	Notariat pour vente de biens	PNSPP	23-05-24	22-05-28	70.000,00 €	NOTALIBREX
S/23/0602-1	Nettoyage des communs	ADE	1-04-24	31-03-25	361.145,31 €	JETTE CLEAN
S/23/0602-2	Nettoyage des bureaux	ADE	17-05-24	16-05-24	361.145,31 €	JETTE CLEAN
S/23/0576	Entretien et maintenance des exteines de fumée	PNSPP	27-02-24	26-02-25	140.000,00 €	TOITURES BERNARD
S/23/0446	Télesurveillance des installations de détection incendie et intrusion	POE	19-06-24	18-06-28	353.540,00 €	SECURITAS ALERT SERVICES
S/22/0332-1	Service externe pour la prévention protection travail	PNSPP	1-04-24	31-03-28	140.000,00 €	COHEZIO
F/24/0591-8	Achat et maintenance de véhicules électriques	PNDAPP	12-07-24	12-01-27	75.109,66 €	VAN MOSSEL BELDIE
F/24/0139	Peintures et accessoires	PNSPP	10-10-24	9-10-28	143.000,00 €	LAMBERT - WATTIAUX
T/21/0511	Plan Reno: Roseaux à Cuesmes	PO	2-12-24		3.459.507,74 €	WUST
T/23/0542	Mise en conformité de chaufferies collectives	PNSPP	11-02-25	11-03-25	51.190,55 €	ETABLISSEMENTS KARL BOUVE SA
T/21/0506	Rénovation de BS (gt: allée des Noisetiers, allée des Saules à 7000 Mons (Plan renv)	PO	1-04-25	LTF	5.231.643,21 €	LIXON SA
S/24/0134.01	Déchets des ménages triés	PO	15-01-25	14-01-29	190.032,80 €	VEDLIA ENVIRONMENTAL SERVICES WALLONIE
S/24/0134.06	Déchets inertes	PO	29-01-25	28-01-29	20.740,93 €	VEDLIA ENVIRONMENTAL SERVICES WALLONIE
S/24/0134.11	Documents ROPD	PO	7-10-25	6-10-29	3.271,84 €	VEDLIA ENVIRONMENTAL SERVICES WALLONIE

S/24/0134.02	Déchets encombrants	PO	5-01-25	5-01-29	139.936,24 €	RENEW
S/24/0134.03	Peintures	PO	1-04-25	31-03-29	4.632,00 €	RENEW
S/24/0134.07	Anilants	PO	1-04-25	31-03-29	2.692,00 €	RENEW
S/24/0134.08	Déchets dangereux	PO	1-04-25	31-03-29	7.594,00 €	RENEW
S/24/0134.09	Vernis	PO	19-10-25	18-10-29	2.333,16 €	RENEW
S/24/0134.04	Pneus	PO	1-02-25	31-01-29	1.277,89 €	VANHEEDE ENVIRONMENTAL LOGISTIC
S/24/0134.05	Déchets verts	PO	1-02-25	31-03-29	44.600,00 €	VANHEEDE ENVIRONMENTAL LOGISTIC
S/24/0134.10	Tapis	PO	15-01-25	14-01-29	7.643,62 €	VANHEEDE ENVIRONMENTAL LOGISTIC
F/24/0140.01	Quincailleries de menuiseries	PDE	13-01-25	12-01-29	400.000,00 €	FERNAND GEORGES
F/24/0140.02	Viseries	PDE	13-01-25	12-01-29	400.000,00 €	FERNAND GEORGES
F/24/0140.03	Quincailleries spécifiques	PDE	13-01-25	12-01-29	400.000,00 €	FERNAND GEORGES
F/24/0140.04	Petits outillages	PDE	13-01-25	12-01-29	400.000,00 €	FERNAND GEORGES
F/24/0140.05	Outillage électrique	PDE	13-01-25	12-01-29	400.000,00 €	FERNAND GEORGES
S/24/0372	Gestion de l'infrastructure informatique et de la téléphonie	PNSPP	15-01-25	14-01-26	122.110,60 €	OSTNY
S/24/0174	Avocats Contentieux locatif	Convention	22-01-25	21-01-29	170.000,00 €	VANHOUT - DIEU - LESUISSE
S/24/0118	Secrétariat social	PNDAPP	1-01-25	31-12-28	221.000,00 €	PARTENA
S/24/0356.1	Entretien des espaces verts - abattages	PDE	5-02-25	4-02-29	650.000,00 €	KRINKELS / BOIS ET TRAVAUX
S/24/0356.2	Entretien des espaces verts - élagages et tailles de haie	PDE	5-02-25	4-02-29	650.000,00 €	KRINKELS / BOIS ET TRAVAUX
S/24/0356.3	Entretien des espaces verts - aménagement de jardins	PDE	5-02-25	4-02-29	650.000,00 €	KRINKELS
S/24/0530	Externalisation du courrier sortant	PDE	21-02-25	20-02-29	320.000,00 €	POSTALIA BELGIUM
T/23/0600	ACT Rel	PDE	30-09-24	29-09-25	15.000.000,00 €	ABSS - ECOBEL - JADE - RENOVA - SOTRELCO
T/23/0609	LHOE Croix Rouge 7340 Colfontaine Tranche ferme	ACS SWL ASP_MQ,0040			2.877.570,60 €	GROUPEMENT UMAN A AVENIR-WUST
T/24/0708	Boîtes-aux-lettres	PNDAPP	17-02-24	16-02-28	143.000,00 €	OPFEF (7000 Mons)
S/21/0541.1	Services d'architecture pour Plan Reno (lot 02)	PDE	20-11-24			PLAN 6 - PLAN 7
S/21/0541.1	Services d'architecture pour Plan Reno (lot 10)	PDE	20-11-24			ABR ARCHITECTURE URBANISME
S/21/0541.1	Services d'architecture pour Plan Reno (lot 32)	PDE	20-11-24			LAMBDAARCHITECTES

3 VOLET C : DU POINT DE VUE DES RESSOURCES HUMAINES

3.1 Informations relatives à l'attribution des jetons de présence et émoluments octroyés aux administrateurs et à la rémunération du Directeur-gérant ou du préposé à la gestion journalière

Nature des montants liquidés	Montant
Jetons de présence (montant brut par séance)	213 €
Émoluments du Président/de la Présidente (brut par mois)	2 031,49 €

Émoluments du Vice-Président/de la Vice-Présidente (brut par mois)	1 015,74 €
Rémunération du Directeur-gérant/de la Directrice-gérante (brut par mois)	9 874,30 €

3.2 Informations relatives au personnel de la société

Travailleurs inscrits au registre du personnel au 31/12.

	<i>Temps plein</i>	<i>Temps partiel</i>	<i>Total en équivalents temps plein</i>
<i>Nombre de travailleurs</i>	100	10	108,2
<i>Par type de contrat de travail</i>			
<i>Contrat à durée indéterminée</i>	97	10	105,2
<i>Contrat à durée déterminée</i>	3	0	3
<i>Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini</i>	0	0	0
<i>Contrat de remplacement</i>	0	0	0
<i>Intérimaires</i>	1	1	1,5

Travailleurs inscrits au registre du personnel au 31/12.

	<i>Temps plein</i>	<i>Temps partiel</i>	<i>Total en équivalents temps plein</i>
<i>Par catégorie professionnelle et</i>			
<i>- bénéficiant d'une subvention (ATP, PTP, aides RW,...)</i>	42	6	47

<i>Personnel de direction</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Employés</i>	<i>32</i>	<i>6</i>	<i>37</i>
<i>Ouvriers</i>	<i>10</i>	<i>0</i>	<i>10</i>
<i>Techniciens de surface</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>- ne bénéficiant pas d'une subvention (ATP, PTP, aides RW,...)</i>	<i>58</i>	<i>4</i>	<i>61,2</i>
<i>Personnel de direction</i>	<i>4</i>	<i>0</i>	<i>4</i>
<i>Employés</i>	<i>34</i>	<i>4</i>	<i>37,2</i>
<i>Ouvriers</i>	<i>19</i>	<i>0</i>	<i>19</i>
<i>Techniciens de surface</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>1</i>
Par type de prise en charge			
<i>- à charge de la société</i>	100	10	108,2
<i>- à charge des locataires</i>			

Tableau des mouvements du personnel en cours de l'année			
Entrées	Temps plein	Temps partiel	Total en équivalents temps plein
<i>Nbre de travailleurs inscrits au registre du personnel au cours de l'année</i>	11	0	11
<i>Par catégorie professionnelle</i>			
<i>Personnel de direction</i>	2	0	2
<i>Employés</i>	9	0	9
<i>Ouvriers</i>	0	0	0
<i>Techniciens de surface</i>	0	0	0

Sorties	Temps plein	Temps partiel	Total en équivalents temps plein
<i>Nbre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite au registre du personnel au cours de l'année</i>	7	1	7,8
<i>Par catégorie professionnelle</i>			
<i>Personnel de direction</i>	0	0	0
<i>Employés</i>	6	1	6,8
<i>Ouvriers</i>	1	0	1
<i>Techniciens de surface</i>	0	0	0

4 VOLET D : DU POINT DE VUE DES RELATIONS DES LOCATAIRES AVEC LA SOCIÉTÉ

4.1 Statistiques socio-économiques

4.1.1 RÉPARTITION DES LOCATAIRES CHEFS DE MÉNAGE PAR CATÉGORIE-SOCIO PROFESSIONNELLE

Sources de revenus	Nombre de chefs de ménage concernés
Ouvriers	389
Employés	175
Indépendants	24
Pensionnés ou pré pensionnés	1652
Chômeurs	490
Minimexés	448
Handicapés	183
Invalide	942
CPAS	
Étudiants	
Sans profession	
Autre	131

4.1.2 RÉPARTITION DES MÉNAGES PAR TYPE DE REVENUS DES ADULTES

Nombre de locataires payant	
- un loyer limité à 20% des revenus	3870
- un loyer limité à la VLN	161

Nombres de ménages disposant	
- de revenus professionnels	536
- de revenus de remplacement	3546
- de revenus professionnels et de remplacement	352
- sans revenu	

4.1.3 ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET PARAMÈTRES DE CALCUL DES LOYERS

Coefficients de loyer au 1^{er} janvier	
X1	6
X2	12
Augmentation éventuelle de la VLN	3,8309 %

Rotation des locataires	
Nombre de logements attribués	270
Nombre de mutations internes	98
Nombre de dérogations aux conditions d'attribution	54

2. RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

RAPPORT DE REMUNERATION

Informations générales relatives à l'institution

Numéro d'identification (BCE)	0401.125.484
Type d'institution	Société de logement de service public
Nom de l'institution	Toit & moi Immobilière Sociale de la région montoise SRL
Période de reporting	2024

	Nombre de réunions
Assemblée générale	1
Organe d'Administration	11
Comité d'attribution de logements	11
Autre organe : Comité de Gestion	10

Membres de l'Organe d'Administration

Fonction ⁵	Nom et Prénom	Rémunération annuelle brute ⁷	Détail de la rémunération et des avantages ⁸	Justification de la rémunération si autre qu'un jeton	Liste des mandats dérivés liés à la fonction et rémunération éventuelle	Pourcentage de participation aux réunions
Président	DARVILLE Marc	24 377.88 €	<u>Emolument mensuel:</u> 2 031.49 € <u>Fr. représentation :</u> 647.70 € <u>Fr. Fournitures :</u> 0 €	Frais exposés pour le compte de la SLSP et à charge de celle-ci. Ces frais entrent dans le budget fixé par l'OA. Ce budget est accordé conformément à la circulaire.	Administrateur au <u>CA de l'ASBL Consult</u> (0811.649.676) : non rémunéré Administrateur à l' <u>AG de l'AIS Mons Logement</u> (0452.393.251) : non rémunéré	100.00 %
Vice-président	DE ZUTTER Antonio	12 188.88 €	<u>Emolument mensuel:</u> 1 015.74 €	Rémunération accordée conformément à la circulaire	Néant	81.82 %
Administrateur	BERNARD Stéphane	1 491.00 €	<u>Jeton de présence :</u> 213.00 € <u>Fr. déplacement :</u> 26.93 €	Indemnisation des frais de déplacement pour assister aux réunions	Néant	81.82 %

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}).

Administrateur	BEUGNIES John <i>(Début mandat: 19/04/24)</i>	0 €	<u>Jeton de présence :</u> 213.00 €	Néant	Néant	12.50 %
Administrateur	BOUCHEZ Chantal	2 130.00 €	<u>Jeton de présence :</u> 213.00 €	Néant	Néant	90.91 %
Administrateur	CARRUBA Salvatore	2 130.00 €	<u>Jeton de présence :</u> 213.00 € <u>Fr. déplacement :</u> 42.79 €	Indemnisation des frais de déplacement pour assister aux réunions	Néant	90.91 %
Administrateur	DINANT Isabelle	2 343.00 €	<u>Jeton de présence :</u> 213.00 € <u>Fr. déplacement :</u> 21.19 €	Indemnisation des frais de déplacement pour assister aux réunions	<u>Membre du CCLP de Toit & moi :</u> non rémunéré <u>Représente le CCLP de Toit & moi à l'AG de l'ASBL RdQ MFC (0871.750.932) :</u> non rémunéré	100.00 %
Administrateur	DRAUX Didier	2 130.00 €	<u>Jeton de présence :</u> 213.00 € <u>Fr. déplacement :</u> 55.64 €	Indemnisation des frais de déplacement pour assister aux réunions	Néant	90.91 %
Administrateur	HOLLANDE Alain	2 343.00 €	<u>Jeton de présence :</u> 213.00 € <u>Fr. déplacement :</u> 35.32 €	Indemnisation des frais de déplacement pour assister aux réunions	<u>Membre du CCLP de Toit & moi :</u> non rémunéré <u>Représente le CCLP de Toit & moi au CA et à l'AG de l'ASBL RdQ MFC (0871.750.932) :</u> non rémunéré	100.00 %

Administrateur	JACQUEMIN Hervé	852.00 €	<u>Jeton de présence :</u> 213.00 € <u>Fr. déplacement :</u> 3.42 €	Néant	Néant	54.55%
Administrateur	LACOMBLET Jean-François	2 343.00 €	<u>Jeton de présence :</u> 213.00 € <u>Fr. déplacement :</u> 61.19 €	Indemnisation des frais de déplacement pour assister aux réunions	Néant	100.00 %
Administrateur	LAFOSSÉ Pascal	213.00 €	<u>Jeton de présence :</u> 213.00 €	Néant	Néant	9.09 %
Administrateur	MAUCCI Stéphane	1 491.00 €	<u>Jeton de présence :</u> 213.00 €	Néant	Néant	63.64 %
Administrateur	MAZZA Christophe	1 917.00 €	<u>Jeton de présence :</u> 213.00 €	Néant	Néant	81.82 %
Administrateur	MOUCHERON Savine	1 278.00€	<u>Jeton de présence :</u> 213.00 € <u>Fr. déplacement :</u> 20.52 €	Indemnisation des frais de déplacement pour assister aux réunions	Néant	54.55 %
Administrateur	NAHIME Khadija	2 130.00 €	<u>Jeton de présence :</u> 213.00 €	Néant	Néant	90.91 %
Administrateur	PINCHART Bernard	1 278.00 €	<u>Jeton de présence :</u> 213.00 €	Néant	Néant	63.64 %
Administrateur	POURTOIS Maxime	426.00 €	<u>Jeton de présence :</u> 213.00 €	Néant	Néant	54.55 %
Administrateur	QUIEVY Samuel	2 343.00 €	<u>Jeton de présence :</u> 213.00 € <u>Fr. déplacement :</u> 9.42 €	Indemnisation des frais de déplacement pour assister aux réunions	Néant	100.00 %
Administrateur	RUY Paulette	2 343.00 €	<u>Jeton de présence :</u> 213.00 € <u>Fr. déplacement :</u> 75.32 €	Indemnisation des frais de déplacement pour assister aux réunions	Néant	100.00 %

Administrateur	STIEVENART Ghislain	2 343.00 €	Jeton de présence : 213.00 € Fr. déplacement : 37.67 €	Indemnisation des frais de déplacement pour assister aux réunions	Néant	100.00 %
Administrateur	VELTRI Mathieu	1 491.00 €	Jeton de présence : 213.00 € Fr. déplacement : 26.93 €	Indemnisation des frais de déplacement pour assister aux réunions	Néant	81.82 %
Commissaire SWL	KEMPEERS Justine <i>(Début mandat: 01/01/24)</i>	Néant	Néant	Néant	Néant	81.82 %
Total général	23	69 581.76 €	Frais : 1064.04 €	x	x	Moyenne : 77.47 %

Commentaires éventuels

BEUGNIES John :

Le jeton de présence de la séance du 19/04/24 n'a pas pu lui être rémunéré car ce dernier n'a à ce jour toujours pas transmis sa fiche signalétique contenant ses coordonnées bancaires pour procéder au paiement.

DE ZUTTER Antonio :

- Le document justificatif de l'absence de ce dernier à la séance du 17/05/24 est tenu à disposition du SPW ;
- L'absence à la séance du 18/10/24 a été rémunérée or aucun justificatif n'a été remis. Toit&moi procédera donc à la régularisation de ce paiement excédentaire au cours de cette année 2025. Les documents rectificatifs seront tenus à disposition du SPW.

Récapitulatif des présences aux réunions de l'Organe d'Administration :

	26/01/24	23/02/24	22/03/24	19/04/24	17/05/24	28/06/24	13/09/24	27/09/24	18/10/24	15/11/24	13/12/24	%
Bernard	V	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V	Absent	V + €	Absent	V + €	81,82 %
Beugnies	V + €	V + €	V + €	V ⁹	Absent	Absent	Absent	Absent	Absent	Absent	Absent	12,50 %
Bouchez	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	Absent	V + €	V + €	90,91 %
Carrubba	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	Absent	V + €	V + €	V + €	90,91 %
Darville	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	100,00 %
De Zutter	V + €	V + €	V + €	V + €	Absent (justif)	V + €	V + €	V + €	Absent (€) ¹⁰	V + €	V + €	81,82 %
Dinant	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	100,00 %
Draux	Absent	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	90,91 %
Hollande	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	100,00 %
Jacquemin	V + €	V	Absent	Absent	Absent	V + €	V + €	Absent	Absent	V	V + €	54,55 %
Lacomblet	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	100,00 %
Lafosse	Absent	Absent	V + €	Absent	Absent	Absent	Absent	Absent	Absent	Absent	Absent	9,09 %
Maucci	V + €	Absent	V + €	V + €	Absent	V + €	V + €	V + €	Absent	V + €	Absent	63,64 %
Mazza	V + €	Absent	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	Absent	V + €	81,82 %
Moucheron	Absent	V + €	V + €	V + €	Absent	V + €	V + €	Absent	Absent	V + €	Absent	54,55 %
Nahime	V + €	V + €	V + €	V + €	Absent	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	90,91 %
Pinchart	V	V + €	Absent	Absent	Absent	V + €	V + €	V + €	V + €	Absent	V + €	63,64 %
Pourtois	V	V + €	Absent	V + €	Absent	Absent	V	V	Absent	Absent	V	54,55 %
Quiévy	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	100,00 %
Ruy	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	100,00 %
Stiévenart	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	100,00 %
Kempeneers	V	V	V	V	V	V	V	V	V	Absent	Absent	81,82 %
Veltri	V + €	V + €	Absent	V + €	V + €	V + €	V	V	V + €	V + €	Absent	81,82 %
Moyenne												77,47 %

⁹ La séance de l'OA donne droit au paiement d'un jeton de présence cependant, il n'a pu être rémunéré du fait que M. Beugnies n'a pas transmis ses coordonnées bancaires (cf rem page 5)
¹⁰ L'absence à la séance du 18/10/24 a été rémunérée or aucun justificatif n'a été remis. Toit&moi procédera donc à la régularisation de ce paiement excédentaire au cours de cette année 2025. Les documents rectificatifs seront tenus à disposition du SPW.

Fiche récapitulative des montants versés au Président et Vice-Président de l'Organe d'Administration :

Président de l'OA				
Mois	Nom	Prénom	Montant brut rémunérations	Justification
Janvier	Darville	Marc	2.031,49 €	100 %
Février	Darville	Marc	2.031,49 €	100 %
Mars	Darville	Marc	2.031,49 €	100 %
Avril	Darville	Marc	2.031,49 €	100 %
Mai	Darville	Marc	2.031,49 €	100 %
Juin	Darville	Marc	2.031,49 €	100 %
Juillet	Darville	Marc	2.031,49 €	100 %
Août	Darville	Marc	2.031,49 €	100 %
Septembre	Darville	Marc	2.031,49 €	100 %
Octobre	Darville	Marc	2.031,49 €	100 %
Novembre	Darville	Marc	2.031,49 €	100 %
Décembre	Darville	Marc	2.031,49 €	100 %

Vice-Président de l'OA				
Mois	Nom	Prénom	Montant brut rémunérations	Justification
Janvier	De Zutter	Antonio	1.015,74 €	100 %
Février	De Zutter	Antonio	1.015,74 €	100 %
Mars	De Zutter	Antonio	1.015,74 €	100 %
Avril	De Zutter	Antonio	1.015,74 €	100 %
Mai	De Zutter	Antonio	1.015,74 €	100 %
Juin	De Zutter	Antonio	1.015,74 €	100 %
Juillet	De Zutter	Antonio	1.015,74 €	100 %
Août	De Zutter	Antonio	1.015,74 €	100 %
Septembre	De Zutter	Antonio	1.015,74 €	100 %
Octobre	De Zutter	Antonio	1.015,74 €*	100 %
Novembre	De Zutter	Antonio	1.015,74 €	100 %
Décembre	De Zutter	Antonio	1.015,74 €	100 %

* L'absence à la séance du 18/10/24 a été rémunérée or aucun justificatif n'a été remis. Toit&moi procédera donc à la régularisation de ce paiement excédentaire au cours de cette année 2025. 2 réunions d'organes de gestion ont été planifiées au mois d'octobre 2024. Monsieur De Zutter était bien présent le 15/10/24 pour le COGE mais absent, sans pièce justificative, à l'OA du 18/10/24. Il promérite ½ émoluments pour ce mois soit 507,87 € brut à récupérer. Les documents rectificatifs seront tenus à disposition du SPW.

Membres du Comité de Gestion

Fonction ⁵	Nom et Prénom	Rémunération annuelle brute ⁷	Détail de la rémunération et des avantages ⁸	Justification de la rémunération si autre qu'un jeton	Liste des mandats dérivés liés à la fonction et rémunération éventuelle	Pourcentage de participation aux réunions
Président	DARVILLE Marc	Pas de rémunération autre que celle renseignée pour la qualité de Président de l'OA	Néant	Néant	Administrateur à l'AG de l'AIS Mons <u>Logement</u> (0452.393.251) : non rémunéré Administrateur au CA de l'ASBL <u>Consult</u> (0811.649.676) : non rémunéré	100 % ¹¹
Vice-président	DE ZUTTER Antonio	Pas de rémunération autre que celle renseignée pour la qualité de Vice-Président de l'OA	Néant	Néant	Néant	100 %
Administrateur	BOUCHEZ Chantal	1 917.00 €	Jeton de présence : 213.00 €	Néant	Néant	90 %
Administrateur	DRAUX Didier	1 704.00 €	Jeton de présence : 213.00 €	Néant	Néant	80 %

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}).

¹¹ Voir commentaire page suivante.

Administrateur	JACQUEMIN Hervé	852.00 €	Jeton de présence : 213.00 €	Néant	Néant	70 %
Administrateur	LAFOSSE Pascal	1 704.00 €	Jeton de présence : 213.00 €	Néant	Néant	80 %
Administrateur	QUIEVY Samuel	Néant	Néant	Néant	Néant	10 %
Administrateur	STIEVENART Ghislain	2 130.00 €	Jeton de présence : 213.00 €	Néant	Néant	100 %
Commissaire SWL	KEMPENEERS Justine <i>(Début mandat: 01/01/24)</i>	Néant	Néant	Néant	Néant	100 %
Total général	9	8 307.00 €	x	x	x	Moyenne : 81,11 %

Commentaires éventuels

DARVILLE Marc :

Ce dernier était connecté au début de la séance du 12/11/24. Suite à un problème technique, il n'a pas été en mesure de se reconnecter via la plateforme. Cependant, celui-ci a suivi la séance par téléphone.

Récapitulatif des présences aux réunions du Comité de Gestion :

	23/01/24	20/02/24	19/03/24	16/04/24	14/05/24	25/06/24	10/09/24	15/10/24	12/11/24	10/12/24	%
Bouchez	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	Absent	90,00 %
Darville	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	(V ¹²) + €	V + €	100,00 %
De Zutter	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	100,00 %
Draux	Absent	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	Absent	V + €	V + €	80,00 %
Jacquemin	Absent	V + €	Absent	V	V	V + €	V + €	Absent	V + €	V	70,00 %
Kempeneers	V	V	V	V	V	V	V	V	V	V	100,00 %
Lafosse	Absent	V + €	V + €	V + €	V + €	Absent	V + €	V + €	V + €	V + €	80,00 %
Quiévy	V	Absent	Absent	10,00 %							
Stiévenart	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	100,00 %
Moyenne											81,11 %

¹² Voir commentaire renseigné à la page 9.

Membres du Comité d'Attribution

Fonction ⁵	Nom et Prénom	Rémunération annuelle brute ⁷	Détail de la rémunération et des avantages ⁸	Justification de la rémunération si autre qu'un jeton	Liste des mandats dérivés liés à la fonction et rém. éventuelle	Pourcentage de participation aux réunions
Représentante Ville de Mons Présidente	BRUNEEL Roselyne	1 917.00 €	<u>Jeton de présence</u> : 213.00 €	Néant	Néant	81.82 %
Travailleuse Sociale	BEAUVOIS Daphné	1 917.00 €	<u>Jeton de présence</u> : 213.00 €	Néant	Néant	81.82 %
Représentante Ville de Mons	DELABIE Marie-Claude <i>(Fin mandat: 01/12/24)</i>	1 917.00 €	<u>Jeton de présence</u> : 213.00 €	Néant	Néant	90.00 %
Représentant de la Commune de Colfontaine	DRAUX Yvon	1 704.00 €	<u>Jeton de présence</u> : 213.00 € <u>Fr. déplacement</u> : 34.23 €	Indemnisation des frais de déplacement pour assister aux réunions	Néant	72.73 %
Représentant de la Commune de Frameries	LAURENT Bernard	1 065.00 €	<u>Jeton de présence</u> : 213.00 € <u>Fr. déplacement</u> : 19.19 €	Indemnisation des frais de déplacement pour assister aux réunions	Néant	45.45 %
Représentante Ville de Mons	TICHON Caroline	1 917.00 €	<u>Jeton de présence</u> : 213.00 €	Néant	Néant	81.82 %
Travailleuse Sociale	WILLEQUET Virginie	1 917.00 €	<u>Jeton de présence</u> : 213.00 €	Néant	Néant	81.82 %
Commissaire SWL	KEMPENEERS Justine <i>(Début de mandat: 01/01/24)</i>	Néant	Néant	Néant	Néant	90.91 %
Total général	8	12 354 €	Frais : 53.42 €	x	x	Moyenne : 77.27 %

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}).

Récapitulatif des présences aux réunions du Comité d'Attribution :

	11/01/24	08/02/24	14/03/24	18/04/24	16/05/24	13/06/24	11/07/24	05/09/24	03/10/24	25/11/24	17/12/24	%
Beauvois	V + €	V + €	Absent	V + €	V + €	V + €	Absent	V + €	V + €	V + €	V + €	81,82 %
Bruneel	V + €	Absent	Absent	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	81,82 %
Delabie	V + €	V + €	V + €	Absent	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €		90,00 %
Draux	Absent	V + €	Absent	V + €	V + €	V + €	Absent	V + €	V + €	V + €	V + €	72,73 %
Laurent	V + €	V + €	V + €	V + €	V + €	Absent	Absent	Absent	Absent	Absent	Absent	45,45 %
Tichon	V + €	V + €	V + €	V + €	Absent	V + €	V + €	V + €	V + €	Absent	V + €	81,82 %
Willequet	V + €	V + €	V + €	Absent	V + €	V + €	V + €	Absent	V + €	V + €	V + €	81,82 %
Kempeneers	V	V	V	V	V	V	V	V	Absent	V	V	90,91 %
Moyenne												77,27 %

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 : Directeur Gérant	Durieux Marie-Claude	<u>Brut</u> : 140 047.90 €	<p><u>Brut</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> Rémunérations : 117 711.28 € Pécule de vacances : 9 886.30 € Prime fin d'année : 9 874.30 € CCT 90 : 1 550 € Véhicule société : 906.02 € ATN GSM : 120 € <p><u>Avantages nets perçus</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurance Groupe (taxe comprise) : 4 374.02 € Assurance Hospitalisation : 299.33 € Assurance Ambulatoire : 330.87 € Abonnement téléphonique : 263.78 € Eco-chèques : 100 € Chèque cadeaux : 35 € Chèque Repas (Part Pat.) : 1 520.20 € Indemnité Télétravail : 12 € Déplacement dom. – lieu de travail : 332.84 € Remboursement frais : 53.50 € Carte carburant : 295.58 € 	<p><u>Administrateur au CA et Délégué à la gestion journalière de l'ASBL RdQ MFC (0871.750.932)</u> : non rémunéré <i>Début mandat : 14/04/2023</i></p> <p><u>Représentant de Toit&moi auprès de l'ASBL Consult (0811.649.676)</u> : non rémunéré <i>Fin mandat : 21/03/2024</i></p> <p><u>Administrateur à l'AG de la SCRL Aigles (0472.760.182)</u> : non rémunéré <i>Début mandat : 11/09/2023</i></p> <p><u>Administrateur à l'AG de la SC Domaxis (0862.454.615)</u> : non rémunéré <i>Début mandat : 11/09/2024</i></p> <p><u>Administrateur à l'AG de la SC Imio (0841.470.248)</u> : non rémunéré <i>Début mandat : 16/04/2024</i></p>

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).

<p>Directeur Technique</p>	<p>DRAGUET Aurélie <i>(Entrée le 04/03/24)</i></p>	<p>Brut : 92 993.70 €</p> <p><u>Avantages nets perçus :</u> 5 933.28 €</p>	<p>Brut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rémunérations : 83 201.16 € • Pécule de vacances : 2 318.88 € • Prime fin d'année : 7 055.71 € • CCT 90 : N/A • Véhicule société : 378.34 € • ATN GSM : 39.61 € <p><u>Avantages nets perçus</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurance Groupe (taxe comprise) : 2 784.00 € • Assurance Hospitalisation : 122.47 € • Assurance Ambulatoire : 275.73 € • Abonnement téléphonique : 225.33 € • Eco-chèques : 100 € • Chèque cadeaux : 35 € • Chèque Repas (Part Pat.) : 1 250.71 € • Indemnité Télétravail : 21 € • Déplacement dom. – lieu de travail : 380.56 € • Remboursement frais : 547.30 € • Carte carburant : 191.18 € 	<p>Néant</p>
--------------------------------	--	---	---	--------------

Directrice Financière	HERODE Anicée (Entrée le 12/02/24)	Brut : 99 599,03 €	<p>Brut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rémunérations : 89 789,47 € • Pécule de vacances : 1 830,97 € • Prime fin d'année : 7 408,49 € • CCT 90 : N/A • Véhicule société : 442,66 € • ATN GSM : 127,44 € <p><u>Avantages nets perçus</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurance Groupe (taxe comprise) : 3 062,40 € • Assurance Hospitalisation : 122,47 € • Assurance Ambulatoire : 275,73 € • Abonnement téléphonique : 225,06 € • Eco-chèques : 100 € • Chèque cadeaux : 35 € • Chèque Repas (Part Pat.) : 1 305,99 € • Indemnité Télétravail : 99 € • Déplacement dom. - lieu de travail : 163,02 € • Remboursement frais : 174,21 € • Carte carburant : 289,20 € 	<p>Représentant de Toit&moi auprès de l'ASBL Consult (0811.649.676) : non rémunéré <i>Début mandat : 22/03/2024</i></p>
--------------------------	---------------------------------------	--------------------	--	--

Directrice RH	LAZARE Gwenn	<p>Brut : 112 570.34 €</p>	<p>Brut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rémunérations : 95 048.45 € • Pécule de vacances : 7 985.94 € • Prime fin d'année : 7 985.95 € • CCT 90 : 1 550 € • Véhicule société : N/A • ATN GSM : N/A <p><u>Avantages nets perçus</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurance Groupe (taxe comprise) : 3 340.80 € • Assurance Hospitalisation : 146.96 € • Assurance Ambulatoire : 330.87 € • Abonnement téléphonique : 173.31 € • Eco-chèques : 100 € • Chèque cadeaux : 35 € • Chèque Repas (Part Pat.) : 1 540.93 € • Indemnité Télétravail : 69 € • Déplacement dom. - lieu de travail : 482.65 € • Remboursement frais : 0 € • Carte carburant : N/A 	Néant
---------------	--------------	-----------------------------------	--	-------

Directeur Technique Adjointe	Riboux Laure	<p>Brut : 75 775.37 €</p> <p><u>Avantages nets perçus :</u> 4 450.01 €</p>	<p>Brut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rémunérations : 63 835.07 € • Pécule de vacances : 5 141.15 € • Prime fin d'année : 5 129.15 € • CCT 90 : 1 550 € • Véhicule société : N/A • ATN GSM : 120 € <p><u>Avantages nets perçus</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurance Groupe (taxe comprise) : 1 513.80 € • Assurance Hospitalisation : 146.96 € • Assurance Ambulatoire : 330.87 € • Abonnement téléphonique : 218.25 € • Eco-chèques : 100 € • Chèque cadeaux : 35 € • Chèque Repas (Part Pat.) : 1 506.38 € • Indemnité Télétravail : 18 € • Déplacement dom. – lieu de travail : 352.02 € • Remboursement frais : 228.73 € • Carte carburant : N/A 	Néant
------------------------------	--------------	---	---	-------

Chargée de communication interne et externe	Roisin Julie	<p>Brut : 71 207.45 €</p> <p><u>Avantages nets perçus :</u> 4 677,56 €</p>	<p>Brut :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rémunérations : 59 626.24 € • Pécule de vacances : 4 961.96 € • Prime fin d'année : 5 000.92 € • CCT 90 : 1 498.33 € • Véhicule société : N/A • ATN GSM : 120 € <p><u>Avantages nets perçus</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurance Groupe (taxe comprise) : 1 475,96 € • Assurance Hospitalisation : 146,96 € • Assurance Ambulatoire : 330.87 € • Abonnement téléphonique : 219.47 € • Eco-chèques : 100 € • Chèque cadeaux : 35 € • Chèque Repas (Part Pat.) : 1 464.92 € • Indemnité Télétravail : 129.00 € • Déplacement dom. – lieu de travail : 337.68 € • Remboursement frais : 437.70 € • Carte carburant : N/A 	Néant
Total rémunérations	6	<p>Total avantages Bruts : 592 193,79 €</p> <p>Total avantages nets : 34 749,57 €</p>		

Plan de pension complémentaire du fonctionnaire dirigeant local (Biffer la mention inutile)

- Le titulaire de la fonction dirigeante locale est-il couvert par une assurance groupe ? **Oui** / ~~**Non**~~
- Si oui, s'agit-il d'un plan de pension à contribution définie conformément à l'annexe 4 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ?
Oui* / ~~**Non**~~
- Le pourcentage et les conditions de l'assurance groupe sont-ils identiquement applicables à l'ensemble du personnel contractuel conformément à l'annexe du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ? **Oui*** / ~~**Non**~~
- Montant dont a bénéficié sur l'année le titulaire de la fonction dirigeante locale dans le cadre de l'assurance groupe ?
 - **Marie-Claude DURIEUX : 4 374.02 € (taxe comprise)**

Commentaires éventuels

Un membre de notre personnel ne faisant pas partie de l'Organe d'Administration, du Comité de Gestion, du Comité d'Attribution ou d'une fonction de Direction détient une représentation dans un autre organisme. Il s'agit de :

- **Madame Catherine Maryniak : Administratrice à l'ASBL RdQ MFC (0871.750.932) : non rémunéré.**
(Fin de mandat le 31/12/2024)

***Concernant l'assurance groupe, le plan défini par Toit&moi ne comprend pas de pourcentage. Des montants fixent ont été définis sur base des fonctions et du degré de responsabilité qui y sont liés. Ceci afin que chaque travailleur ait la même contribution de l'employeur et ce peu importe le niveau de sa rémunération.**

Signature du Président de l'OA
Marc DARVILLE



Toit&moi

Immobilière sociale
de la région montoise

Editeur responsable :
Marie-Claude Durieux - Directrice-Gérante,
60 Avenue du millénaire 7011 Ghlin