



TOIT&MOI
IMMOBILIÈRE SOCIALE DE LA RÉGION MONTOISE

2023

RAPPORT D'ACTIVITÉ

EXERCICE 2023

Rapport de gestion de l'Organe d'Administration
à l'Assemblée Générale Ordinaire du 28 juin 2024

Ce rapport de gestion est présenté par l'Organe d'Administration à l'Assemblée Générale ordinaire du 28 juin 2024 couvrant la période comptable du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023.

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

4

GESTION INTERNE

- | | |
|------------------------------------|----|
| 1. Fonctionnement de notre société | 04 |
| 2. Bonne gouvernance | 08 |
| 3. Ressources Humaines | 16 |
| 4. Communication | 19 |

20

GESTION LOCATIVE

- | | |
|-------------------------------|----|
| 1. Candidats locataires | 20 |
| 2. Attributions des logements | 21 |
| 3. Profil de nos locataires | 22 |
| 4. Accompagnement social | 24 |
| 5. Contentieux locatif | 26 |

28

GESTION IMMOBILIÈRE

- | | |
|---|----|
| 1. Introduction | 28 |
| 2. Constructions neuves | 28 |
| 3. Travaux et Rénovations | 33 |
| 4. Entretien, dépannages et maintenance du patrimoine | 38 |

42

GESTION FINANCIÈRE

- | | |
|-------------------------|----|
| 1. Etat de la situation | 42 |
| 2. Comptes annuels | 44 |

51

ANNEXE

- | | |
|-----------------------|----|
| 1. Rapport de gestion | 52 |
|-----------------------|----|

GESTION INTERNE

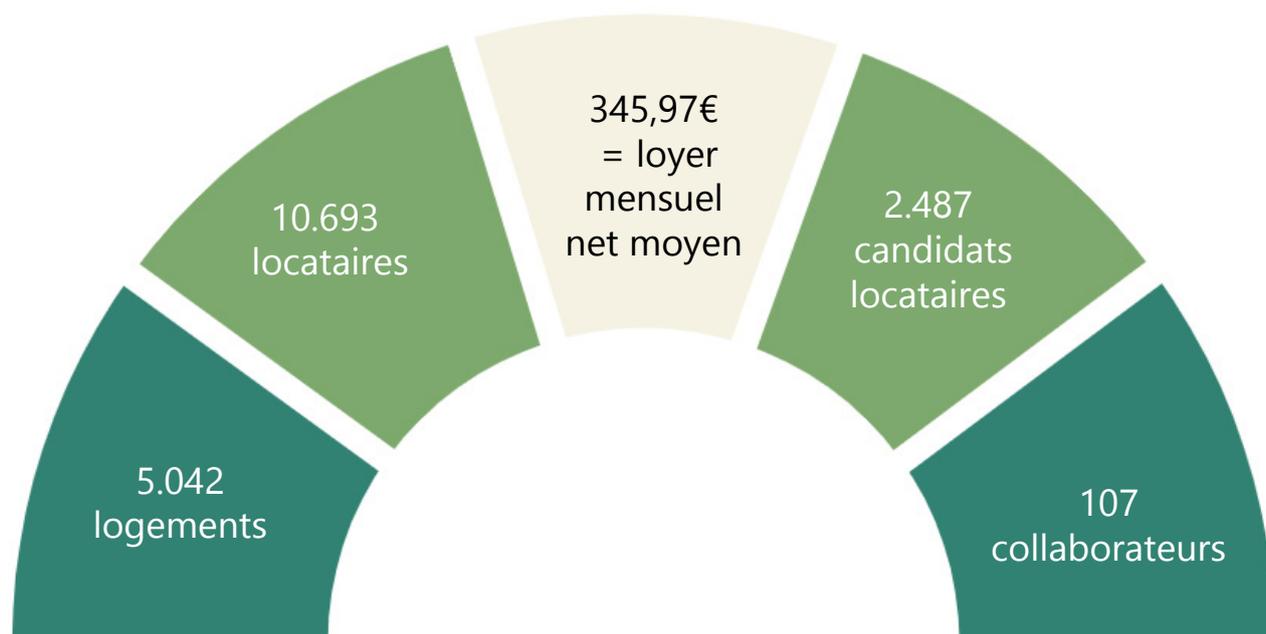
1. FONCTIONNEMENT DE NOTRE SOCIÉTÉ

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



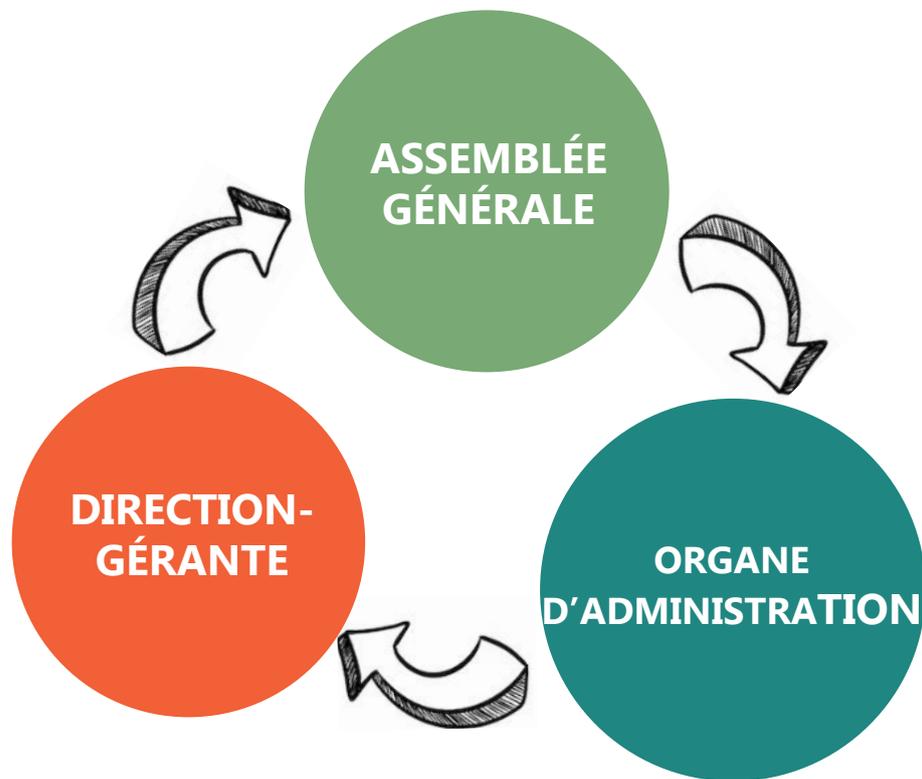
Organes de gestion

La Direction Gérante

L'année 2023 a été marquée par un changement de Direction.

Le 7 avril 2023, l'Organe d'Administration, en sa qualité d'employeur, a mis fin au contrat de travail de son Directeur-Gérant et a lancé une procédure de recrutement au cours de laquelle, Marie-Claude DURIEUX a été retenue pour le poste.

La Directrice-Gérante assure la gestion journalière de la société et est chargée d'établir un rapport de suivi annuel relatif à la progression du Contrat d'objectifs. Ce rapport, ainsi que la réalisation des objectifs, sont évalués par l'Organe d'Administration.



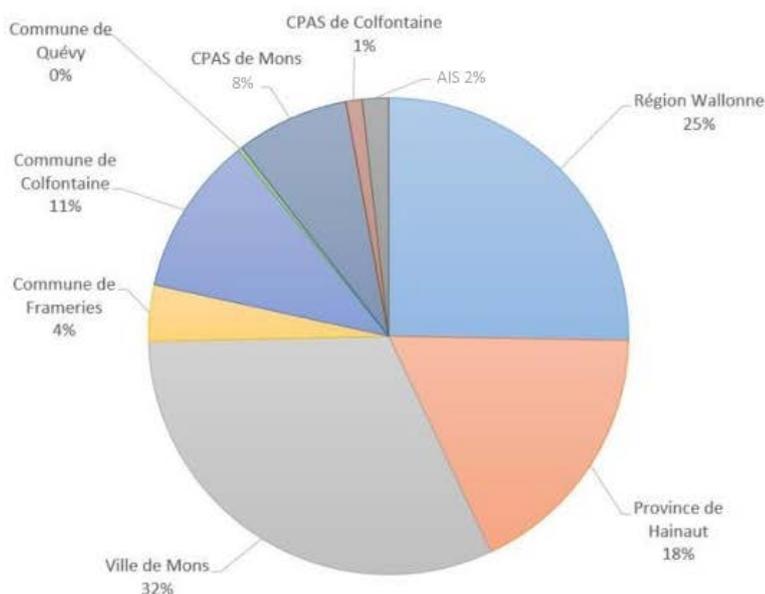
L'Assemblée générale

L'Assemblée Générale rassemble l'ensemble des membres sociétaires de la société.

Les représentants des pouvoirs locaux à l'Assemblée générale sont désignés par le Conseil provincial, le Conseil communal et le Conseil de l'action sociale concernés, respectivement parmi les conseillers provinciaux, députés permanents, conseillers communaux, échevins, bourgmestres,

conseillers de l'action sociale et présidents de Centres publics d'action sociale, proportionnellement à la composition du Conseil provincial, du Conseil communal et du Conseil de l'action sociale. La Région est représentée à l'Assemblée générale par le Commissaire de la Société Wallonne du Logement.

	<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>



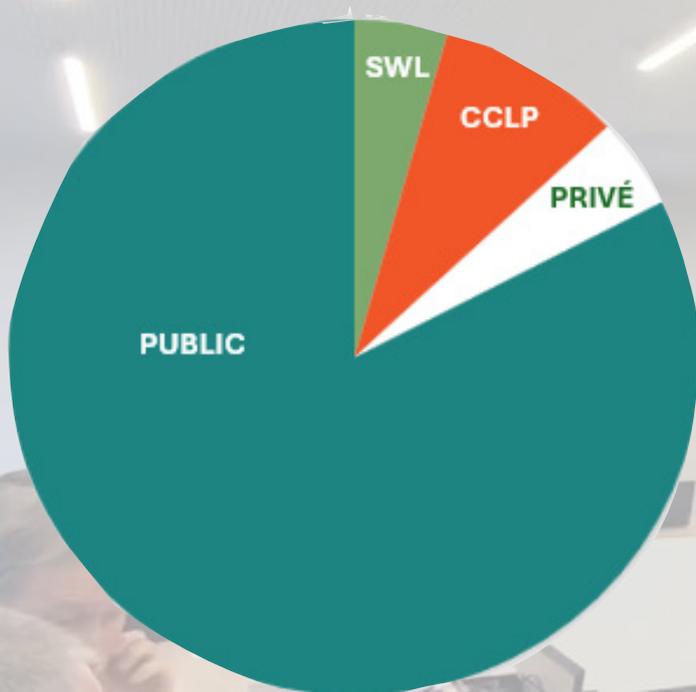
Répartition des parts sociales par coopérateur

L'Organe d'Administration

Suite à la modification des statuts en 2023, le Conseil d'Administration est devenu l'Organe d'Administration. Ce dernier se compose des représentants des sociétaires, de deux membres du CCLP et du Commissaire de la SWL. Au cours de l'année 2023, il s'est réuni 12 fois avec un taux de présence moyen de 83,7%.

Au cours de ces réunions, l'Organe d'Administration délibère de la gestion de la société et statue sur les projets en cours ou à venir. Les membres de l'Organe d'Administration sont désignés conformément au Code Wallon de l'Habitation Durable par décision de l'Assemblée Générale et conformément à la clé D'hondt.

Composition



1 Commissaire SWL

VANDENHOUTE Olivier
sortie: 31/12/2023

2 CCLP

DINANT Isabelle
HOLLANDE Alain

1 Administrateur privé

BERNARD Stéphane
(AIS)

19 administrateurs publics

Communes: 16

DARVILLE Marc
Président (Mons)

DEZUTTER Antonio
Vice-Président (Colfontaine)

BOUCHEZ Chantal
(Mons)

CARRUBBA Salvatore
(Colfontaine)

DRAUX Didier
(Frameries)

JACQUEMIN Hervé
(Mons)

LACOMBLET Jean-François
(Colfontaine)

MAUCCI Stéphane
(Mons)

MOUCHERON Savine
(Mons)

NAHIME Khadija
(Mons)

POURTOIS Maxime
(Mons)

QUIEVY Samuël
(Mons)

RUY Paulette
(Quévy)

STIEVENART Ghislain
(Frameries)

VELTRI Mathieu
(Mons)

VERGARI Julien
(Mons) - fin 14/12/2023

Province: 1

LAFOSSE Pascal
(Hainaut)

Région Wallonne: 2

MAZZA Chrisophe

PINCHART Bernard

Le Comité d'Attribution

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

En 2023, 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 88%.

Le 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

Bien que ce ne soit pas un organe de gestion, nous vous présentons ci-dessous la composition du Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires qui est constitué de membres élus par les locataires et propriétaires de logements tous les 6 ans.

L'article 155§1 du Code Wallon de l'Habitation Durable précise que :

« Le Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires rend un avis préalable et obligatoire sur :

1. Les relations entre la société, les propriétaires et les locataires et l'information relative à toute matière portant sur les droits et obligations respectifs des sociétés, d'une part, et des propriétaires et des locataires, d'autre part.
2. L'animation et les activités sociales et culturelles dans les immeubles ou groupes d'immeubles dépendant de la société.
3. L'entretien et la rénovation des logements et de leurs abords.
4. Le décompte annuel des charges, ventilées selon leur nature, le mode de répartition de celles-ci, le montant des provisions y afférentes.
5. Les mesures générales à prendre pour le recouvrement des arriérés de loyers et de charges.
6. Le règlement d'ordre intérieur des immeubles.
7. Les projets, la conception et la réalisation de tous les équipements collectifs à créer ou à réaménager ainsi que sur les projets de construction de la société. »

Composition

CAPELLE Didier (Cuesmes)

CAVALIÈRE Sesto (Nimy)

COUNE Patricia (Frameries)

DEVAUX Michel (Nimy)

DINANT Isabelle, Vice-Présidente (Mons)

DUCROT Bertrand (Jemappes)

GRUNZE Freddy (Jemappes)

HOLLANDE Alain, Président (Obourg)

LORETTE Pierre (La Bouverie)

PRADEL Sandrine (Havré)

RENAUT Michel (Nimy)

2. BONNE GOUVERNANCE

Événements marquants de l'exercice 2023

Plusieurs points ont été marquants en 2023. Ils ne seront ici que cités car développés davantage dans les pages de ce rapport d'activité :

Nouvelle Direction

Le point le plus marquant de 2023 a été incontestablement le changement de direction à la tête de Toit&moi : une nouvelle directrice gérante est entrée en poste, entraînant une modification complète de l'organigramme. L'équipe de direction étoffée sera d'ailleurs complètement en place en 2024. C'est une bonne nouvelle vu les défis et les objectifs qu'il conviendra de mener à bien en 2024.

Changement de statuts

La société a changé de statuts pour devenir une société à responsabilité limitée (au lieu d'une société coopérative à responsabilité limitée). Toit&moi est ainsi en ordre par rapport aux Code des sociétés et des associations.

Partenariat renforcé

Un soutien plus important de la Régie des Quartiers, un de nos partenaires privilégiés, s'est traduit en 2023, par une majoration importante de la subvention accordée à cette asbl.



Valeurs définies

Les valeurs de l'entreprise ont été définies : Respect, professionnalisme et solidarité seront dorénavant les valeurs qui guideront les actions de Toit&moi.

Services informatisés

Le processus d'informatisation des services pour accroître leur efficacité et professionnaliser encore davantage des actions menées est en route.

Programme 243

En termes immobiliers, en complément du plan de rénovation, des nouvelles constructions en cours développés largement dans les pages du rapport, le Gouvernement a initié un nouvel outil : le Programme 243. Ce programme permet à une société de logements d'acheter des logements déjà construits ou en cours de construction. 4 dossiers ont été rentrés pour se concrétiser en 2024 et 2025. 49 logements supplémentaires viendront grossir le parc immobilier de Toit&moi.



Marchés publics

Le strict respect des marchés publics s'impose aux 63 sociétés de logement de service public.

Ci-dessous, vous retrouverez un aperçu des bons de commande passés en 2023, via l'appliquatif Aigles, ainsi que les marchés notifiés par la Direction et ceux attribués par l'Organe d'Administration.

Bons de commande en 2023

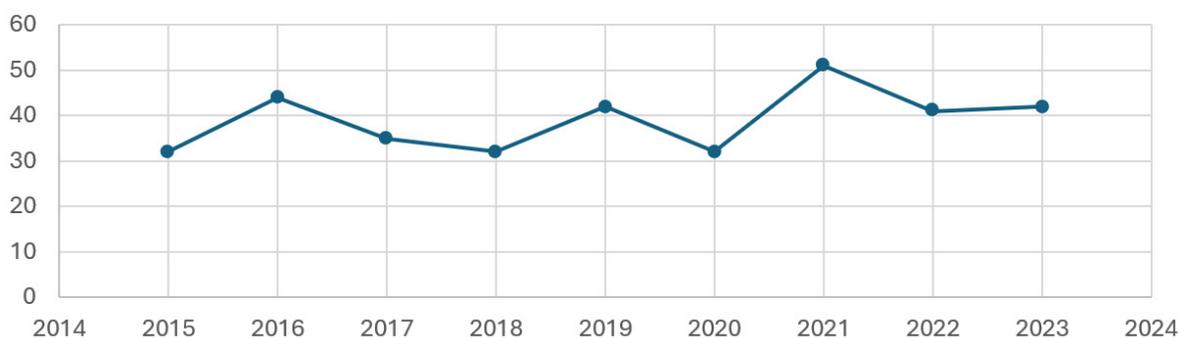
Les bons de commande concernent :

- 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

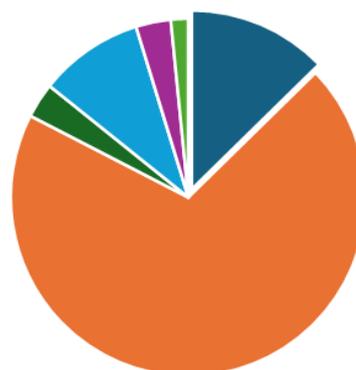
Source : service informatique	2020	2021	2022	2023
Marchés de faible montant	83	108	140	80
Bons de commande sur accord-cadre	1826	2191	2366	2886
TOTAL	1909	2299	2506	2966
	3.151.351€	4.385.662€	5.867.267€	6.785.646€

Marchés attribués en 2023

Evolution du nombre de marchés attribués



Répartition des marchés



Abréviations :

MFM = Marché de faible montant
 PNSPP = procédure négociée sans publication préalable
 PNDAPP = procédure négociée directe avec publication préalable
 PO = procédure ouverte
 POE = procédure ouverte européenne

- Marchés de faible montant
- MP > 30.000€
- Contrat-cadre
- MP non attribués
- MP refusés SWL
- Marché en recours

Marchés publics notifiés par la Direction en 2023

Les marchés publics notifiés par la Direction concernent :

- Les marchés de montant < 30.000,00€ hors tva

En 2023, les 19 marchés publics suivants ont été notifiés par la Direction (14 en 2022) :

<u>N° référence</u>	<u>Intitulé</u>	<u>Date de début</u>	<u>Date de fin</u>	<u>Montant estimé/fixe hors tva</u>	<u>Procédure de mise en concurrence</u>	<u>Attributaire</u>
F/23/0580	Fourniture de café	Avril 2023	Avril 2024	< 3000€	MFM	LES CAFES LA COLOMBE
F/23/0567	Produits pharmaceutique	Novembre 2023	Novembre 2027	< 5000€	MFM	EURODIST
S/23/0359	Consultance pour la gestion des ascenseurs	06/07/2023	05/07/2028	< 30.000€	MFM	ASCENSEURS AUDIT ET CONSEILS
S/23/0578	Consultance juridique	12/04/2023	Indéterminé Durée de procédure	< 30.000€	MFM	RESOLVED
T/22/0569	Installation de systèmes de ventilation	02/2023	02/2023	7.700,00€	MFM	ETABLISSEMENTS KARL BOUVE
T/23/0581	Installation d'un système de ventilation	03/07/2023	3JO	5.525,77€	MFM	ETABLISSEMENTS KARL BOUVE
T/23/0613	Remplacement de menuiseries	31/03/2023	35JC	18.866,45€	MFM	SPRL DE VLEESCHAUWER
T/23/0614	Cloisons pour douches, vestiaire ouvriers	09/10/2023	30JC	4.683,56€	MFM	EUROPLAFOND
F/23/0575	Fourniture et pose ensembles de boîtes-aux-lettres	Décembre 2023	Décembre 2023	27.925,00€	MFM	OPIFEX
F/23/0583	Livraison de mazout de chauffage	Mai 2023	Mai 2023	30.000€	MFM	PROXIFUEL
F/23/0585	Mise en place de stores, siège social	Juillet 2023	Juillet 2023	3.483,56€	MFM	Ets WATTIAUX
F/22/0701	Aménagement intérieur de camionnettes	Décembre 2023	Janvier 2024	21.446,38€	MFM	WURTH SA
F/23/0294-1	Enveloppes	29/06/2023	28/06/2023	30.000,00€	PNSPP	HUELLE D. GRASELLI
F/23/0294-2	Documents imprimés	29/06/2023	28/06/2023	30.000,00€	PNSPP	HUELLE D. GRASELLI
F/23/0550-1	Sandwiches	09/11/2023	08/11/2024	5.000,00€	MFM	GODEFROID P'TITE FAIM
F/23/0550-2	Boulangerie	09/11/2023	08/11/2024	5.000,00€	MFM	GODEFROID
S/22/0568	Gestion des appels d'urgence	19/01/2023	18/01/2027	11.928,00€	MFM	SECURITAS ALERT-SERVICES

S/23/0590	Lettrage de véhicules	Suivant livraisons	02/2024	11.309,00€	MFM	GRAPHIC COLORS
-----------	-----------------------	--------------------	---------	------------	-----	----------------

S/23/0612	Contrôle de conformité de portes RF	27/07/2023	27/10/2023	7.679,85€	PNSPP	ISIB
-----------	-------------------------------------	------------	------------	-----------	-------	------

Marchés publics attribués par l'Organe d'Administration en 2023

En 2023, les 33 marchés publics suivants ont été attribués par l'Organe d'Administration (33 en 2022) :

Marchés de fournitures

<u>N° référence</u>	<u>Intitulé</u>	<u>Date de début</u>	<u>Date de fin</u>	<u>Montant commandé hors tva</u>	<u>Procédure de mise en concurrence</u>	<u>Attributaire</u>
F/23/0170	Détecteurs de fumée	10/02/2024	11/02/2028	130.800,00€	PNDAPP	ANSUL SA

Accords-cadres de fournitures

<u>N° référence</u>	<u>Intitulé</u>	<u>Date de début</u>	<u>Date de fin</u>	<u>Montant estimé hors tva</u>	<u>Procédure de mise en concurrence</u>	<u>Attributaire</u>
F/23/0287-1	Matériaux « gros œuvre »	01/03/2024	28/02/2027	180.000,00€	PNDAPP	GOBERT
F/23/0287-2	Matériaux « toitures »	01/03/2024	28/02/2027	180.000,00€	PNDAPP	GOBERT
F/23/0316	Boiserie	15/09/2023	14/09/2023	140.000€	PNSPP	HUART BOIS DAPSENS
F/23/0586	Mazout de chauffage	12/10/2023	11/10/2023	Max. 215.000€	PNDAPP	PROXIFUEL COMFORT ENERGY

Accords-cadres de services

<u>N° référence</u>	<u>Intitulé</u>	<u>Date de début</u>	<u>Date de fin</u>	<u>Montant estimé hors tva</u>	<u>Procédure de mise en concurrence</u>	<u>Attributaire</u>
S/22/0178 - 1	Missions liées au bâtiment : auteur de projet	15/07/2023	14/07/2027	Max. 215.000€	PNDAPP	ADEM
S/22/0178 - 2	Missions liées au bâtiment : coordinateur SS	15/07/2023	14/07/2027		PNDAPP	COREPRO GATHY
S/22/0178 - 3	Missions liées au bâtiment : stabilité	15/07/2023	14/07/2027		PNDAPP	ESCARMELLE ADEM
S/22/0178 - 4	Missions liées au bâtiment : auteur de projet	15/07/2023	14/07/2027		PNDAPP	ADEM ESCARMELLE

S/22/0570 - 1	Formation prévention incendie	07/04/2023	06/04/2027	Max. 30.000€	MFM	HAINAUT SECURITE
S/22/0570 - 2	Formation secouristes	07/04/2023	06/04/2027		MFM	Md safety
S/22/0573	Missions d'expert immobilier	25/05/2023	24/05/2027	Max. 140.000€	PNSPP	CAPITAL IMMO IMMO GEO BUREAU LALIEU
S/22/03031	Analyses et expertises liées au secteur de l'habitat	15/05/2023	14/05/2027	Max. 140.000€	PNSPP	Regie provincial Hainaut Analyses
S/23/0582	Location d'une chaufferie collective	22/05/2023	Indéterminé	Max. 140.000€	PNSPP	COOLWORLD RENTALS
S/23/0584	Déf. de prescriptions techniques désamiantage	23/10/2023	22/10/2028	118.915,09€	PNSPP	SWECO

Marchés de services

<u>N° référence</u>	<u>Intitulé</u>	<u>Date de début</u>	<u>Date de fin</u>	<u>Montant estimé hors tva</u>	<u>Procédure de mise en concurrence</u>	<u>Attributaire</u>
S/22/0572 - 1	Etude de stabilité, cité du By à Hyon	28/08/2023		63.770,00€	PNDAPP	INFRANEO
S/22/0572 - 2	Etude de stabilité, domaine d'Epinielieu à Mons	04/09/2023		23.460,00€	PNDAPP	INFRANEO
S/23/0086	Maintenance des ascenseurs	01/02/2024	Max. 31/01/2028	240.000,00€	PNSPP	FAIN Belgique SA
S/23/0095	Gestion des espaces verts Frameries, Colfontaine, Quévy	13/04/2023	Avril 2027	839.521,40€	POE	NEKTO CRIQUELIONS
S/23/0579	Mission de contrôle technique, suivi du marché de construction de 116 logements à Epinielieu	17/10/2023	+/- 84 mois	132.476,77€	PO	SOCOTEC BELGIUM

Marchés de travaux

<u>N° référence</u>	<u>Intitulé</u>	<u>Date de début</u>	<u>Durée</u>	<u>Montant attribué hors tva</u>	<u>Procédure de mise en concurrence</u>	<u>Attributaire</u>
T/22/0543 - 1	Rénovation de l'enveloppe thermique, Tournesol : façades	16/10/2023	450JC	3.798.083,24€	PO	LIXON
T/22/0543 - 1	Rénovation de l'enveloppe thermique, Tournesol : accès communs		150JC	133.953,78€	PO	LIXON
T/22/0544	Rénovation de l'enveloppe thermique, Roseaux	08/01/2024	390JC	4.397.633,53€	PO	LIXON
T/22/0553	Démolition de 2 logements, Source à Frameries	01/06/2023	35JC	28.567,57€	PNSPP	WANTY
T/22/0574-1	Rénovation énergétique, résidence Jean Jaurès	13/12/2023	350JC	1.459.493,14€	PO	PALUMBO
T/22/0606	Remplacement de 11 ensembles de portes	12/06/2023	12/2023	332.241,35€	PNDAPP	ICOMET
T/22/0610	LHQE Fauvettes	18/01/2024	60jc	TRANCHE FERME : 258.400€	PNSPP	PERFORMANCE BOIS HABITAT

Accords-cadres de travaux

<u>N° référence</u>	<u>Intitulé</u>	<u>Date de début</u>	<u>Date de fin</u>	<u>Montant estimé hors tva</u>	<u>Procédure de mise en concurrence</u>	<u>Attributaire</u>
T/22/0339-1	Remplacements et réparations de menuiseries extérieures	01/09/2023	31/08/2027	Max. 750.000€	PNDAPP	BELFOUL INDUSTRIE DEVLEESCHAUWER
T/22/0339-2	Portes de garage	01/09/2023	31/08/2027		PNDAPP	BELFOUL INDUSTRIE DEVLEESCHAUWER
T/22/0339-3	Remplacements et réparations de portes RF métal	01/09/2023	31/08/2027		PNDAPP	BELFOUL INDUSTRIE

T/22/0339-4	Remplacements et réparations de portes RF bois	01/09/2023	31/08/2027		PNDAPP	BELFOUL INDUSTRIE
T/22/0557	REL logements incendiés	28/02/2023	27/02/2027	Max. 750.000,00€	PNDAPP	ECOBEL FAVIER C&J CONSTRUCTANCE
T/23/0600	REL	30/09/2023	Max. 31/08/2027	Max. 15Mo€	POE	JADE ECOBEL ABSS RENOVA SOTRELCO

Contrats-cadres

En 2023, les 2 contrats-cadres suivants ont été réalisés par une centrale d'achat :

Centrale	Intitulé	Attributaire
Domaxis	Conseils et représentations juridiques	Resolved
Domaxis	Logiciel comptable et PSM	EASI

Marchés non attribués

Six (6) marchés n'ont pas été attribués en 2023 :

- o S/23/0086 – Maintenance des ascenseurs : absence d'offre
- o T/23/0601 – Remplacement d'escaliers : absence d'offre
- o F/23/0287 – Matériaux : absence d'offre
- o T/22/0341 – ACT REL : absence de soumissionnaire sélectionné et d'offre régulière
- o S/22/0548 – Stabilité, By : absence d'offre
- o S/22/0095 – Espaces verts : absence d'offre régulière

Marché annulé

Aucun marché n'a fait l'objet d'une annulation.

Marchés refusés par la Société Wallonne du Logement

- S/22/0332, lot 1 – SEPP : Montant estimé de l'inventaire (QP) supérieur au seuil de la procédure utilisée.
- S/23/0576 – Exutoires de fumée : Montant estimé de l'inventaire (QP) supérieur au seuil de la procédure utilisée.

Le service marchés publics prend acte des nouvelles consignes de la tutelle.

Marchés ayant fait l'objet d'un recours au Conseil d'Etat

En 2023, un (1) marché a fait l'objet d'un recours au Conseil d'Etat :

- S/23/0159 « Maintenance des installations de détection incendie » : problématique des visites de site

Le service technique a mis en place une procédure relative aux visites de sites.

Règlement Général sur la Protection des Données

Le Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) garantit la protection des données à caractère personnel des citoyens européens. Applicable depuis le 25 mai 2018, il a été intégré dans toutes les démarches de la société.

Un membre du personnel a été désigné pour assurer les missions de Délégué à la Protection des Données (DPO). Ce délégué tient compte, dans l'accomplissement de ses missions, du risque as-

socié aux opérations de traitement compte tenu de la nature, de la portée, du contexte et des finalités du traitement.

Il convient de souligner que l'obligation de respecter strictement les règles édictées dans le RGPD nous permet, par le biais de notre tutelle, d'avoir accès à la BCSS (banque carrefour) ; ce qui revêt une importance cruciale dans le cadre notamment du calcul des loyers.

Principales actions mises en œuvre en 2023

- Mise à jour du registre de traitement ;
- Gestion de diverses demandes/questions de tiers nécessitant un traitement de données à caractère personnel de la part de Toit&moi ;
- Communication d'informations au personnel et sensibilisation sur les bonnes pratiques en matière de protection des données et sur la gestion des incidents au sens du RGPD ;
- Conseils et aide du DPO aux différents services internes relatifs aux questions RGPD ;
- Remplissage du questionnaire de sécurité de la BCSS, dans le cadre de l'accès à la BCED. Ce questionnaire a été complété en collaboration avec les services internes et le consultant.
- Tenue de plusieurs réunions entre le DPO interne et le consultant pour avancer dans la mise en conformité RGPD.



Gestion des incidents/violations de données

Un incident majeur a été rapporté en 2023. Un dossier disciplinaire a fait l'objet d'une fuite dans la presse.

Une déclaration a été effectuée auprès de l'Autorité de Protection des Données. Cette déclaration n'a fait l'objet d'aucun retour de la part de l'organisme de contrôle.



3. RESSOURCES HUMAINES

Les campagnes de recrutement entamées lors des années précédentes se sont poursuivies au cours de l'année 2023. Certaines procédures de 2022 ont abouti à l'entrée en service de 2 collaborateurs au début de l'année 2023.

Spécifiquement sur l'année 2023, nous avons publié 8 offres d'emploi tant pour des fonctions administratives que techniques mais également pour des fonctions de direction. Ces procédures ont abouti à l'engagement de 4 nouveaux collaborateurs et à un changement de fonction d'1 collaborateur déjà en poste. Les trois autres procédures ont été finalisées au début de l'année 2024 avec l'entrée en service de 3 personnes au cours du premier trimestre.

Les différents recrutements en 2023 ont été initiés suite à :

- 3 créations de postes ;
- 2 remplacements pour des départs à la pension ;
- 2 remplacements du fait de départs (1 licenciement et 1 départ volontaire) ;
- 1 remplacement du fait de l'absence d'un travailleur.

Comme bon nombre de sociétés, nous avons également été confrontés à des difficultés de recrutement principalement pour les profils techniques. Cependant, chacune de nos procédures s'est soldée par l'attribution du poste grâce aux candidatures de qualité reçues, ce qui nous a permis de garantir un fonctionnement optimal de nos services dans des délais corrects et ce, malgré les contraintes auxquelles nous sommes soumis.

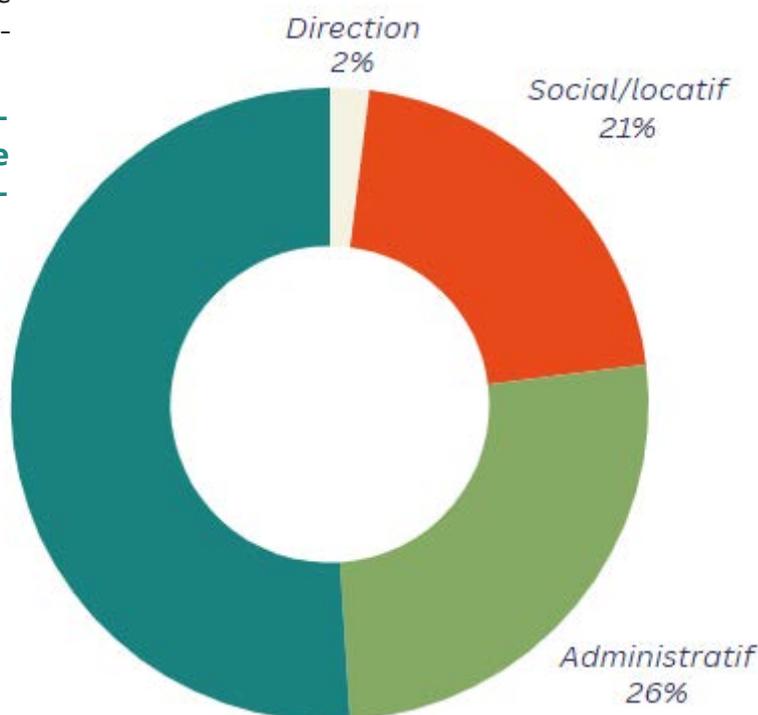
Notons également qu'au cours de l'année 2023, l'Organe d'Administration a mis fin au contrat de travail du Directeur-Gérant en poste. Cette dé-

Au terme de l'année 2023, suite aux mouvements « entrées » et « sorties » au cours de l'année, Toit&moi comptait 107 collaborateurs.



Technique
51%

cision est sans doute l'évènement marquant de cette année en ce qui concerne la gestion RH de l'entreprise. Cette décision a généré du stress et des craintes pour les membres du personnel. L'Organe d'Administration a veillé à informer régulièrement le personnel sur les mesures mises en place pour assurer le bon fonctionnement de l'entreprise dans l'intervalle de son remplacement. Tout a été mis en œuvre pour assurer un remplacement rapide et la nouvelle Directrice-Gérante est entrée en fonction endéans les 5 mois.



Nouvelle Direction

En septembre 2023, Marie-Claude Durieux a été désignée Directrice-Gérante, au terme de la procédure de recrutement supervisée par la SWL.

L'organisation de l'équipe de direction a ensuite été modifiée puisque la fonction d'Adjoint au Directeur-Gérant (poste vacant) a été remplacée par la fonction de Directeur Financier.

Parallèlement à ces changements, la personne occupant la fonction de Directeur Technique a décidé ne pas réintégrer son poste à l'issue de son arrêt de travail débuté à la fin de l'année 2022.

Dès lors, le recrutement d'un Directeur Technique et d'un Directeur Financier a également été initié en 2023 (engagements concrétisés en début 2024).

Au cours de la période de transition, l'Organe

d'Administration a modifié la structure de fonctionnement et le personnel a fait preuve de résilience pour que les services aux locataires ne soient pas impactés par ce changement.

Lors de la désignation de la nouvelle Directrice-Gérante, les Organes de gestion lui ont clairement émis leurs attentes ainsi que les défis à relever à court, moyen et long termes.

Madame Durieux a un profil tout à fait différent de son prédécesseur et entend marquer une rupture avec le passé et s'orienter vers l'avenir, en axant le fonctionnement de la société sur la collaboration, l'éthique et la transparence, tout en mettant en place un management plus apaisé.

Le début de l'année 2024 a donc vu naître une toute nouvelle équipe de Direction prête à relever les nombreux défis de Toit&moi.

Bien-être au travail

Le bien-être au travail est une dimension au centre des préoccupations de la nouvelle direction. Vu les évènements de l'année écoulée, il a été décidé de procéder, en novembre 2023, à une **analyse de la charge psychosociale** au travail. Celle-ci a été menée en collaboration avec le Service Externe de Prévention et Protection au

travail et a atteint un **taux de participation de 84%**.

Cette enquête représentative nous permettra de définir dans le courant de l'année 2024 un plan d'action et les éventuelles mesures à mettre en œuvre pour garantir le bien-être de nos collaborateurs.

Concertation sociale

Toit&moi collabore de manière sereine avec ses partenaires sociaux depuis de nombreuses années que ce soit au travers des réunions du Conseil d'Entreprise, du Comité pour la Prévention et Protection au Travail ou au travers de ses échanges avec la délégation syndicale.

Cette dernière a manifesté ses inquiétudes concernant le départ du Directeur-Gérant et de l'impact que cela pourrait avoir tant sur le personnel que sur l'entreprise. Un représentant de la délégation syndicale a été invité par l'Organe d'Administration à assister en qualité d'observateur au jury oral. Ceci afin de collaborer en toute transparence avec cette dernière.

Dès la prise de fonction de la Directrice-Gérante, des réunions ont été tenues pour qu'elle puisse leur faire part de ses intentions et des objectifs visés pour l'avenir. La délégation syndicale a indiqué au cours des entrevues qu'elle serait vigilante à ce que les intérêts de la société et du per-

sonnel soient préservés et garantis. Avis partagé par la Direction en place.

Les accords suivants ont été conclus au cours de cette année 2023 :

- L'octroi d'un avantage non récurrent lié aux résultats (CCT 90) tant pour le personnel employé qu'ouvrier ;
- Une Convention Collective de Travail relative au droit à la déconnexion ;
- Une Convention Collective de Travail relative à l'octroi d'une prime pouvoir d'achat pour l'année 2023.

Au cours du dernier trimestre, les négociations concernant une Convention Collective de Travail relative au télétravail structurel ont débuté mais n'ont pas encore été finalisées.

Des concertations se sont également tenues sur la mise à jour des conventions de mise à disposition des téléphones et des véhicules de services.

Le personnel aussi au coeur des priorités

L'objectif de Toit&moi est de faire de nos locataires notre priorité afin de lui offrir un service de qualité mais ils ne sont pas les seuls... Notre personnel est tout aussi important et est placé au centre des préoccupations de l'Organe d'Administration et de la Direction.

Parce que nous méritons tous des vacances, nous estimons qu'en dehors de ces périodes de repos, le personnel mérite également des moments de détente programmés par l'entreprise.

Au cours de l'année 2023, 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 ;
- des visites surprises : Saint-Nicolas, le Père Noël, le marchand de glaces sont venus rendre visite à nos équipes ;
- une journée « détente » au domaine de Chevotogne (activité + repas) ;
- la distribution de cadeaux à l'occasion des fêtes de fin d'année.

Nous restons persuadés que des membres du personnel qui se sentent bien sont des atouts pour l'entreprise et tentons par ces quelques actions de leur démontrer notre reconnaissance pour le travail accompli tout au long de l'année.

4. COMMUNICATION

Quand elle est efficace, la communication permet d'atteindre plus facilement les objectifs de toute organisation. Que ce soit au niveau de la communication interne ou externe, il est indispensable d'établir une culture de la communication. Cela permet de retisser des liens et de retrouver une certaine cohésion entre le personnel de Toit&moi, les administrateurs et les locataires.

La stratégie de communication mise en place au sein de la société porte sur 3 axes : la communication interne, la communication externe et l'évènementiel.



Communication interne

En interne, l'accès au télétravail a quelque peu chamboulé la communication entre services. Des informations se perdent, des messages ne passent plus, les échanges verbaux diminuent au profit des échanges écrits qui perdent parfois de leur sens.

Pour retrouver cette culture de la communication et du sens, la Direction a souhaité (re) définir avec l'ensemble du personnel les valeurs de la société, qui étaient pour beaucoup mé-

connues voire inexistantes.

Des ateliers ont donc été organisés fin d'année 2023 avec tous les membres du personnel. À l'issue de ceux-ci, trois valeurs sont largement ressorties : RESPECT, PROFESSIONNALISME, et SOLIDARITÉ.



Communication externe

Le locataire est plus que jamais au centre de nos missions.

Afin de l'informer au mieux, nous misons sur différents canaux d'information : l'envoi d'un courrier, d'un sms, une publication sur nos réseaux sociaux et notre site internet, la rédaction de flyers, la voie de presse ou encore l'organisation de rencontres citoyennes.

La collaboration avec nos partenaires tels que le CCLP, la Régie des Quartiers, mais aussi les Villes et Communes permet d'accroître la transmission des informations et d'améliorer davantage la communication auprès de nos locataires.

2023 en quelques chiffres...



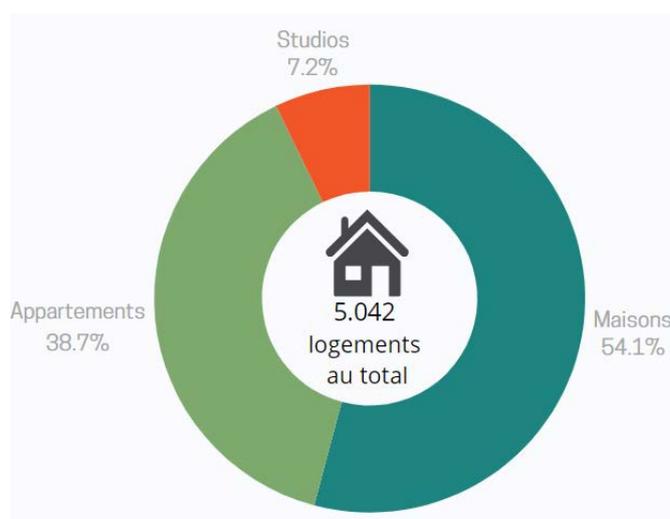
GESTION LOCATIVE

1. CANDIDATS LOCATAIRES

Les personnes en recherche d'un logement public doivent impérativement remplir un formulaire de candidature unique. Ce caractère « unique » signifie que la personne peut se porter candidate pour des logements publics situés sur un autre territoire que celui couvert par la société de logement de service public où a été rentré ce formulaire.

Parmi les localités couvertes par notre société, Obourg, Cuesmes, Nimy et Maisières sont les plus sollicitées.

Type de logement demandé



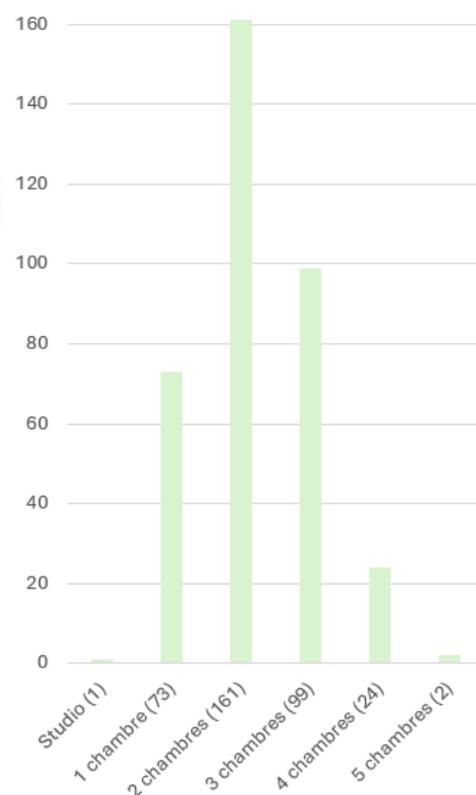
	0	1 ch	2 ch	3 ch	4 ch	5 ch	6 ch	7 ch	Total
App	3	972	632	224	89	23	7	1	1951
Maisons	3	979	976	465	223	68	13	3	2730
Studios	3	355	1	1	1	0	0	0	361
Total	9	2306	1609	690	313	91	20	4	5042

Localités demandées

	Autre Société	Toit&moi
AULNOIS	0	5
CIPLY	1	0
COLFONTAINE	16	0
COLFONTAINE (ENTITE)	137	395
CUESMES	32	331
EUGIES (FRAMERIES)	3	28
FLENU	24	23
FRAMERIES	49	131
FRAMERIES (ENTITE)	127	595
GHLIN	23	131
HAVAY	0	1
HAVRE	0	1
HYON	1	0
JEMAPPES	14	57
LA BOUVERIE	8	51
MAISIERES	65	252
MESVIN	8	103
MONS	4	27
MONS (ENTITE)	1	0
NIMY	182	403
OBOURG	555	725
PATURAGES	8	96
QUEVY	4	13
QUEVY (ENTITE)	11	63
QUEVY-LE-GRAND	0	2
SAINT-SYMPHORIEN	6	111
SPIENNES	4	0
VILLERS-SAINT-GHISLAIN	0	2
WARQUIGNIES	10	7
WASMES	12	18
Total	965	1.463

2. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

En 2023, **360 logements sociaux et 3 logements à loyer d'équilibre** ont été proposés à l'attribution.



La majorité des logements attribués sont des logements 2 chambres, suivis par des logements 3 et 1 chambres. 24 logements 4 chambres ont été attribués en 2023 pour seulement deux logements 5 chambres.

Suite à la déconstruction des tours de Jemappes et de la restructuration du clos des Hironnelles à Frameries prévue prochainement, nous avons perdu de nombreux logements 3 chambres. Ce qui entraîne logiquement une forte diminution des attributions pour ce type de logement.

Lors de ses réunions, le Comité d'Attribution désigne, en fonction de la législation en vigueur, un candidat locataire pour chaque logement disponible.

Suite à ces décisions, le service enregistre les acceptations ou les refus de logements de la part des candidats désignés. En cas de refus, le service propose alors le logement au candidat locataire désigné en « réserve » lors du Comité d'Attribution. Si le logement enregistre plusieurs refus, il sera alors proposé au Comité d'Attribution suivant.

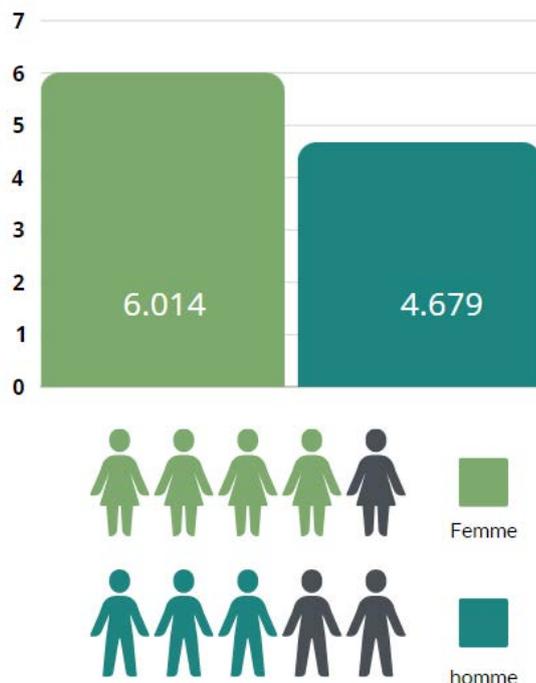
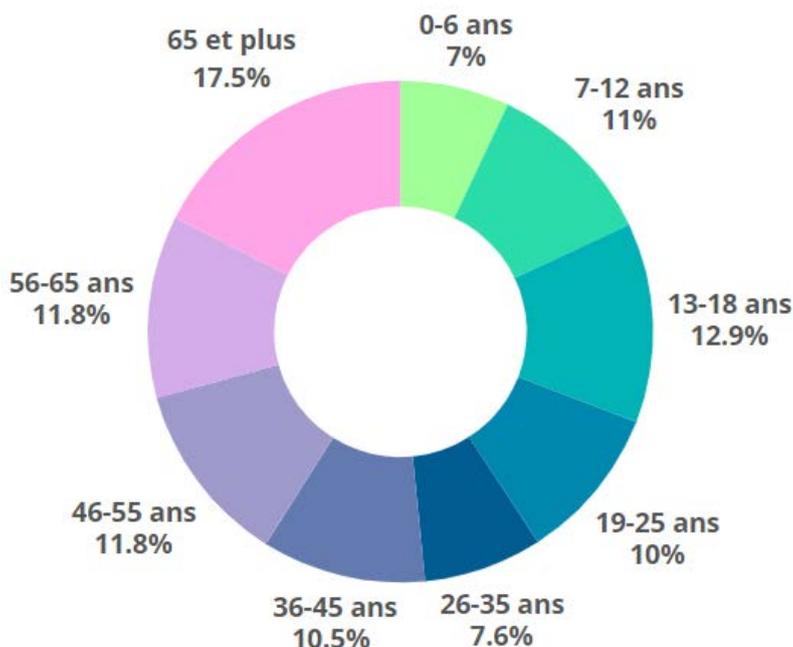
Un logement peut donc faire l'objet de plusieurs attributions et de plusieurs refus. Ces attributions et refus consécutifs aux décisions prises en Comité d'Attribution s'ajoutent donc aux 415 propositions d'attribution telles que comptabilisées lors des réunions.

3. PROFIL DE NOS LOCATAIRES

Au 31 décembre 2023, notre société comptait 5.042 logements publics occupés par 10.693 personnes. Ces chiffres correspondent aux logements effectivement habités, hors locaux commerciaux, magasins et locaux communautaires.

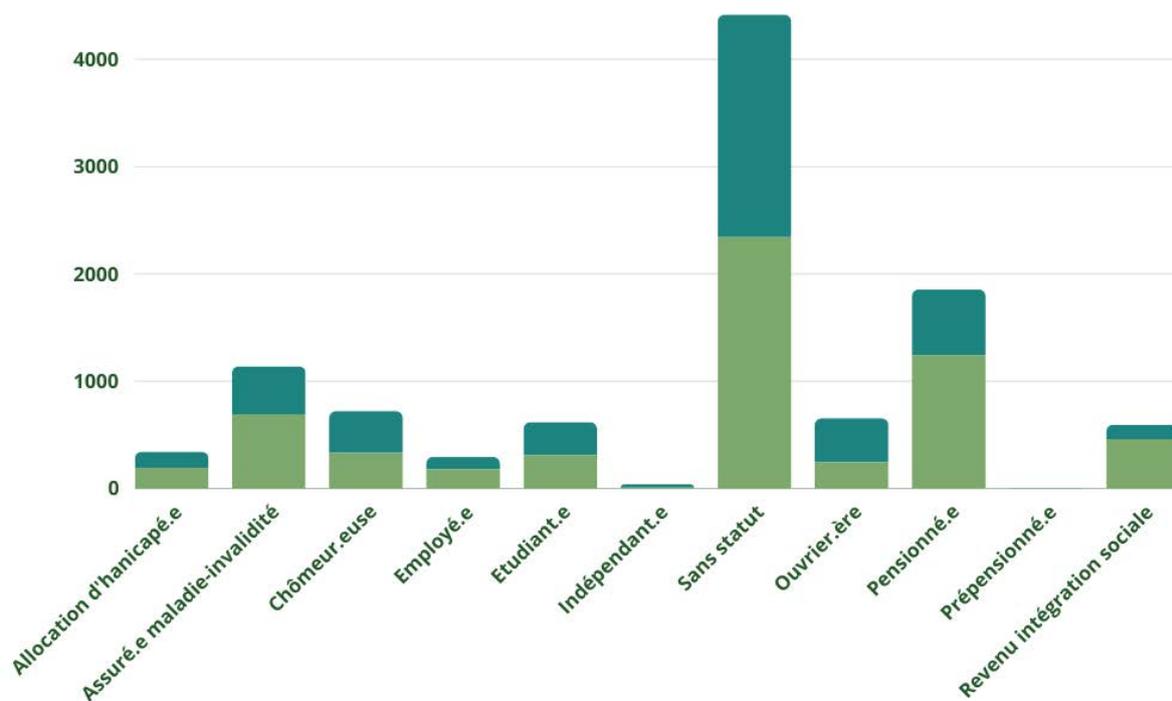
Les 65 ans et plus font partie de la tranche d'âge la mieux représentée.

Les femmes sont les plus représentées.

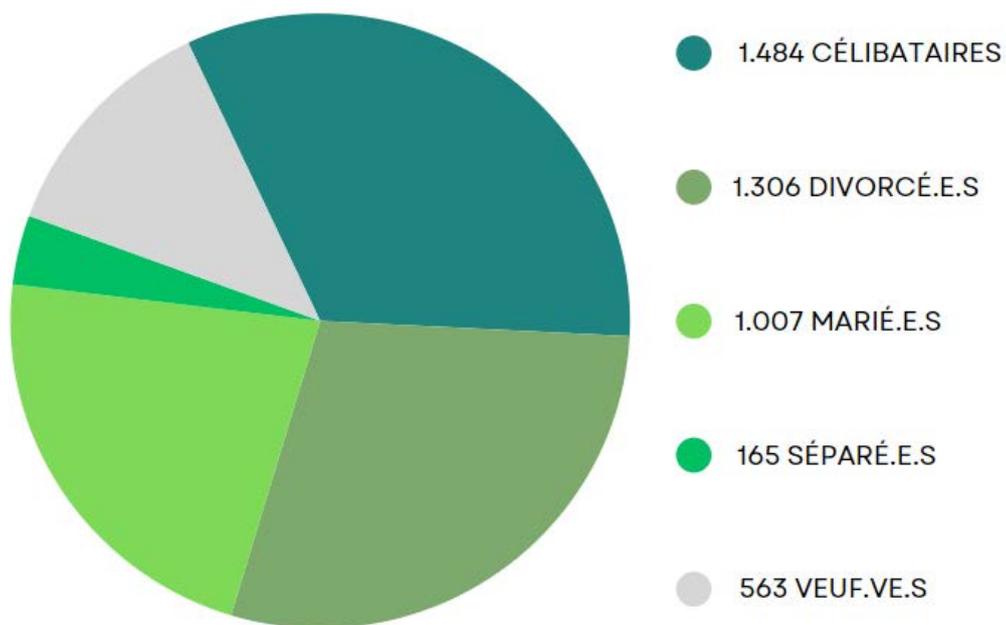


Peu de locataires ont une activité professionnelle.

En 2021, nous avons constaté une baisse drastique du pourcentage des locataires ayant une activité professionnelle, effet probable de la crise sanitaire. Alors aux alentours de 15%, il était descendu à 9%. Ce pourcentage continue de se maintenir en 2023, ce qui se répercute sur le chiffre d'affaires, dont plus de 96% est constitué des loyers.



Moins d'un chef de ménage sur quatre vit avec un conjoint.



4. ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Le service des Antennes de proximité a poursuivi ses missions durant toute l'année en 2023, comme les années précédentes.

Le rôle de proximité est essentiel ! Les équipes sont constituées de binômes composés d'une référente sociale et d'un référent technique. Ces binômes étant toujours le relais privilégié entre les locataires et la SLSP, les visites domiciliaires et les rencontres avec les habitants se multiplient sans cesse.



Facilitateur des interventions techniques

Au cours de l'année 2023, les missions du « facilitateur des interventions techniques » se sont affinées : il est le lien privilégié entre nos référents techniques, les équipes internes et les gestionnaires de marchés externes. Ce rôle a permis de structurer les procédures de collaboration afin de gérer au plus près les urgences et priorités qui remontent du terrain.

2023 a donc vu le service s'enrichir de nouvelles fonctions mais il continue à veiller constamment à ce que le locataire soit au centre de nos préoccupations.

Plan de rénovation

Plus de 1.000 logements du patrimoine de Toit&moi sont concernés par ce plan de rénovation. Les projets évoluent et la méthodologie d'accompagnement social se dessine de plus en plus précisément. Les tableaux partagés entre le service consacré au Plan Réno et les équipes technico-sociales de terrain permettent d'appréhender au mieux les difficultés identifiées en amont des démarrages de chantier, tout en assurant l'échange d'informations et la cohérence des actions.

Parmi les premières lignes susceptibles de démarrer, tous les locataires ont été rencontrés individuellement à leur domicile.

En 2023, nos équipes ont effectué 364 visites pour accompagner au mieux nos locataires, dans le cadre du Plan Réno.

Les principales difficultés rencontrées avec et par les locataires sont :

- L'encombrement de certains logements, qui ne sont pas nécessairement mal gérés mais occupés de longue date par des personnes plus âgées ;
- Certaines situations où l'entretien laisse à désirer, mais qui sont loin d'être en nombre ;
- La présence d'annexes, plus ou moins bien aménagées, parfois même très bien, mais qui devront disparaître, et la prise en charge de

leur démolition par les habitants ou par notre société, selon le cas de figure.

Les autres difficultés, en lien avec l'évolution des projets sont :

- La présence supposée ou avérée d'amiante ;
- Les délais d'approbation des dossiers ;
- Les modifications de l'ordre de ces dossiers en lien avec les deux points précédents.

En dépit de ces contraintes, l'équipe d'accompagnement social spécifiquement dédiée au Plan Réno et les agents de terrain sont bien conscients des enjeux et collaborent au mieux afin de rencontrer les objectifs fixés.



Coordination sociale

Après une période creuse liée à la crise sanitaire, les rencontres entre partenaires se sont essouffées et ont perdu en régularité et donc en efficacité.

Notre équipe sociale, affaiblie par des absences de longue durée a néanmoins été renforcée par de nouvelles arrivées, et ces dernières ont remis les réunions de coordination sociale à l'ordre du jour. Ces réunions permettent d'échanger et collaborer efficacement avec des partenaires incontournables, tels que le CPAS, les maisons de quartier, les agents de quartier, les services d'aide à domicile, et autres partenaires actifs sur les différents secteurs.

Nos référents techniques s'intègrent également à ces rencontres qui visent à partager la connaissance des situations complexes, tant individuelles que collectives et à répartir les actions à mener entre les différents acteurs de terrain. Cela permet d'éviter le « muti-interventionisme » au sein des familles mais aussi, à l'inverse, d'unir les forces vives pour la gestion de certains problèmes plus communautaires. Le réseau s'élargit progressivement, avec le souhait de pouvoir compter sur l'aide de ces partenaires dans le cadre de l'accompagnement social spécifique au Plan Réno.

Plateforme des référents sociaux

En 2023, Toit&moi a posé sa candidature pour faire partie des sociétés « Cheffe de file » des plateformes de référents sociaux organisées sous l'égide de la SWL. Fin d'année, Toit&moi a été désignée pour représenter la zone Hainaut et le pôle social de la SWL. Des rencontres trimestrielles seront organisées par la société cheffe de file, qui bénéficiera pour ce faire d'un subside de la SWL.

Une des missions principales de ces chefs de file consiste à organiser, en collaboration avec la SWL, les plateformes des référents sociaux.

Ces plateformes sont des lieux d'échanges où l'on traite de sujets d'actualité en matière sociale et où l'on débat sur des expériences utiles pour la profession.

Ce réseau se réunit tous les 3 mois depuis 2012 avec une ouverture aux partenaires externes pour favoriser les coordinations locales en matière sociale et ainsi susciter une approche intégrée.

Une approche communautaire

Rencontres citoyennes

Face aux réclamations des habitants mécontents, principalement dans le cadre de la gestion des déchets dans les immeubles collectifs, plusieurs réunions ont été réalisées en 2023 afin de chercher, ensemble, des pistes d'amélioration. Certains locataires ont décidé de s'impliquer et ont endossé la mission de délégué de site, qui consiste à relayer auprès de référents de terrain les problèmes rencontrés dans les locaux communs. Ce relais, présent au quotidien dans l'immeuble, permet une prise en charge rapide des soucis rencontrés.

Opérations « propreté »

Les référents de terrain participent à chaque occasion aux opérations « propreté » initiées dans les quartiers par nos partenaires. L'occasion pour eux de rencontrer les habitants dans un autre contexte et de les sensibiliser au respect de leur environnement.



5. CONTENTIEUX LOCATIF

Locataires actuels en précontentieux

Évolution du précontentieux au cours des 5 dernières années

	2019	2020	2021	2022	2023
Nombre de rappels	6009	5000	4484	5313	4908
Nombre de plans de paiement	378	217	270	290	349

Face aux différentes crises (sanitaire, énergétique et économique) de ces dernières années, la société est plus que jamais attentive à la gestion du contentieux. Plusieurs mesures préventives sont d'ailleurs renforcées pour éviter qu'un locataire soit confronté à un endettement important.

Adaptation de la procédure de rappels

Le 1^{er} septembre 2023, une nouvelle loi est entrée en vigueur concernant la gratuité du premier rappel de paiement pour les contrats signés depuis ce 1^{er} septembre 2023. Cela ne concerne pas la dette « loyers » mais bien les factures d'énergie, bons de travaux, ... Pour plus de facilité dans la gestion des rappels, il a toutefois été décidé d'appliquer la même procédure de rappels pour tous les locataires et peu importe l'origine de leur dette. Le premier rappel est donc gratuit.

Adaptation de la procédure d'octroi des plans de paiement

Jusqu'il y a peu, tous les plans de paiement en plus de deux mensualités étaient homologués en Justice de Paix et des frais de secrétariat de 50 € étaient réclamés.

Toutefois, au vu du nombre assez important de plans de paiement à homologuer, le service contentieux a adapté la procédure en octobre 2023 en n'homologuant d'office que les plans de paiement de plus de 12 mensualités.

Il est désormais proposé trois possibilités de plan de paiement aux locataires :

- Soit un plan de paiement en deux mensualités sans frais et sans convocation devant le Juge de Paix (procédure initiale maintenue).
- Soit un plan de paiement en 12 mensualités maximum qui fera l'objet d'une vérification mensuelle par le gestionnaire contentieux et ne sera homologué devant le Juge de Paix que si l'accord n'est pas respecté.
- Soit un plan de paiement en plus de 12 mensualités qui fera d'office l'objet d'une homologation devant le Juge de Paix.

En ce qui concerne les frais de secrétariat de 50 €, ceux-ci restent d'application pour tous les plans de paiement de plus de deux mensualités.

Un premier bilan sera réalisé fin 2024.

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 conformé-

ment à la législation en vigueur ;

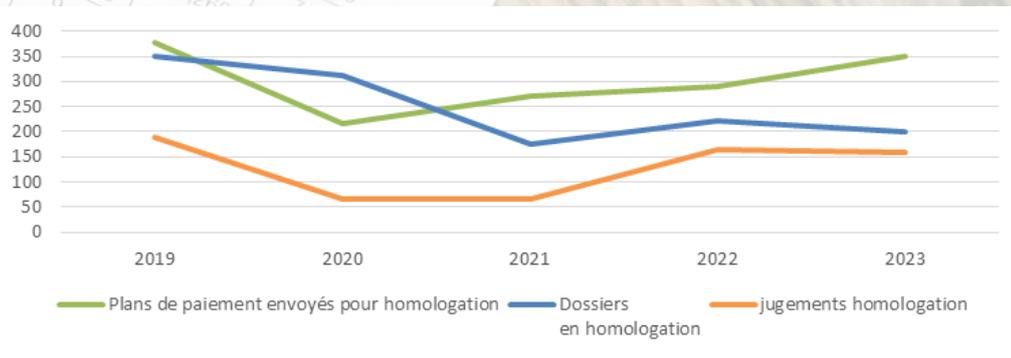
- Par le ménage dont la candidature a été radiée ;
- Par le ménage locataire relativement à la fixation du montant du loyer ;
- Par le ménage locataire qui conteste la décision d'attribution d'un logement par mutation.

4

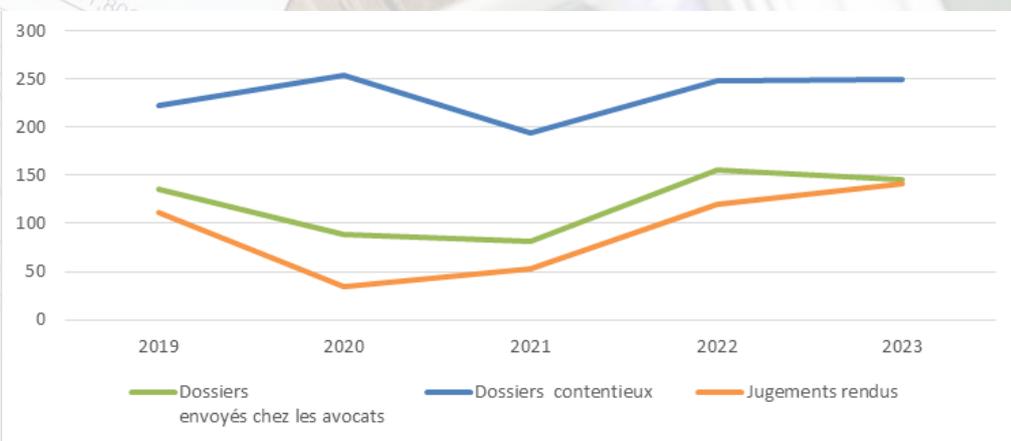
dossiers
instruits par
la chambre
des recours

Locataires actuels en contentieux

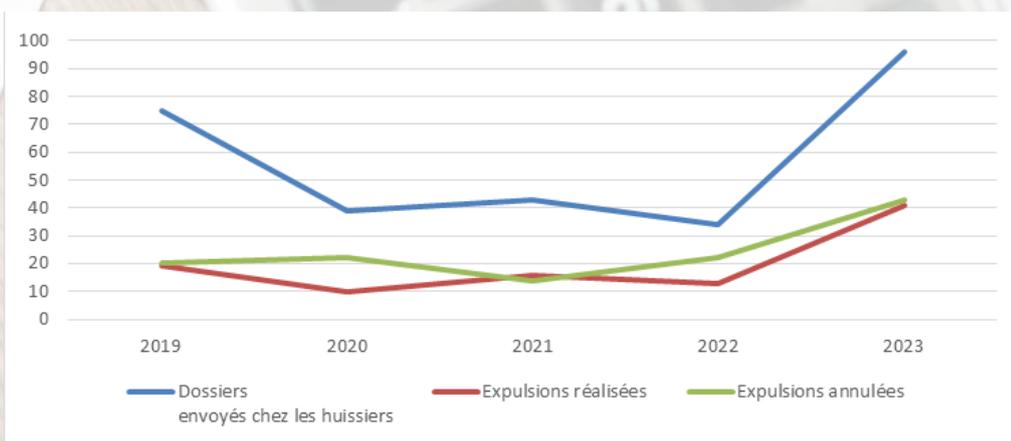
Évolution des dossiers d'homologation au cours des 5 dernières années



Évolution des dossiers contentieux au cours des 5 dernières années



Évolution des expulsions au cours des 5 dernières années



Le service contentieux en quelques chiffres



GESTION IMMOBILIERE

1. INTRODUCTION

Dans le souhait de maintenir une offre de logements stable et de qualité pour les années à venir, Toit&moi organise une gestion immobilière axée autant sur le maintien en état et l'amélioration du patrimoine existant que sur une offre élargie par l'intégration de nouveaux logements dans son parc.

L'équipe du service technique présente une diversité de profils permettant de répondre à ces différents enjeux et plusieurs plans d'investissements sont en cours de réalisation et d'étude, pour au minimum les prochaines années à venir.

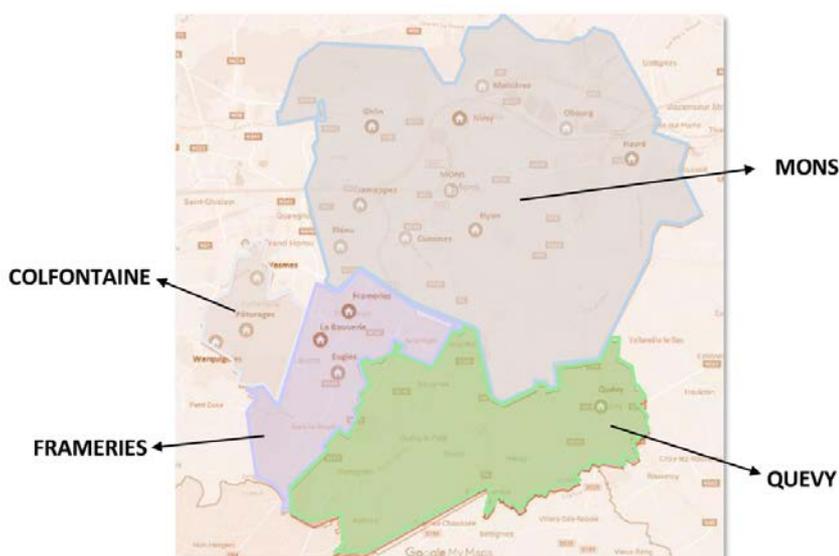
Ces investissements sont réalisés en concertation avec notre tutelle pour l'ensemble des projets, actuels et futurs.

Il s'agit de projets de réhabilitation structurelle de lieux de vie, de nouvelles constructions, de rénovations énergétiques et travaux de maintenance en vue de pérenniser le patrimoine existant.

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.



À Ghlin, 13 logements en « structure bois » verront le jour en 2024 à la rue Emile Limauge grâce à l'appel à projets du plan de relance initié par la SWL en 2020.

Vue d'ensemble des projets en construction

MONS

À Mons, en date du 30 octobre 2023, la restructuration de la phase Nord du Domaine d'Épinlieu a été entamée.

JEMAPPES

À Jemappes, en date du 26 mai 2023, l'Organe d'Administration a approuvé le masterplan définitif de la cité du COQ. Parallèlement, 16 logements à la rue des Martyrs verront le jour dans le cadre d'un appel à projet initié par la SWL visant la création de logements publics à haute qualité environnementale.

FRAMERIES

À Frameries, en date du 28 juin 2023, l'Organe d'Administration a approuvé le master plan visant la restructuration du quartier « Bellevue ». Parallèlement, en février 2023, le marché de conception-construction de 35 nouveaux logements dans le cadre d'un appel à projet initié par la SWL visant la création de logements publics à haute qualité environnementale situé sur le site du clos des Fauvettes du quartier a été publié.

COLFONTAINE

À Colfontaine, 10 logements à la Cité Croix-Rouge verront le jour dans le cadre de l'appel à projet initié par la SWL visant la création de logements publics à haute qualité environnementale.

LIN

Projets de construction

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

Le 20 février 2023, la phase préparatoire du chantier, abattage des arbres et désaffectation du site par les régies, a démarré dans la zone NORD du quartier d'Épinlieu.

Le 30 octobre 2023, les travaux liés aux bâtiments ont pu commencer. La société simple « Thomas & Piron Epinlieu » a affecté trois équipes différentes sur le site. Chaque équipe est affectée à la réalisation d'ouvrages différents permettant ainsi de mener à bien simultanément l'exécution des différents types d'ouvrage et ainsi, respecter le planning. La société Thomas & Piron BAT est affectée à la réalisation de l'ensemble des bâtiments collectifs, la société Thomas & Piron HOME est affectée à la réalisation

de l'ensemble des maisons unifamiliales, des maisons kangourous et de la villa urbaine et enfin, la société momentanée Thomas & Piron Epinlieu est affectée à la réalisation de l'ensemble des voiries et des abords communs.

A ce jour, le gros-œuvre des bâtiments collectifs (bloc I et J) et des maisons unifamiliales publics sont en cours de réalisation. La fin des travaux de la zone NORD est programmée fin 2025.



Ghlin - Limauge : 13 logements

Dans le cadre de la procédure de passation, lors de la présentation du projet au comité d'avis du 07 septembre 2022, les membres du jury avaient demandé au consortium PLAN7/JAUME et LIXON/TS Construct de :

- Rationaliser les tonalités des matériaux et le nombre de matériaux utilisés pour en atténuer les contrastes ;
- Étudier les détails de finition et de raccords des bardages métalliques ;
- Revoir la forme des baies (typologie plus variée) pour en animer les façades dans un souci d'éviter la monotonie ;
- D'augmenter, pour les logements à toiture inclinée, la hauteur sous plafond des salles de bain pour optimiser l'espace ;
- Supprimer la montée d'escaliers à rue pour accéder aux logements latéraux par l'arrière (suppression du double accès)

et pour les logements centraux, intégrer les escaliers dans le bâti.

Le 13 avril 2023, la réunion de démarrage du projet a été organisée. L'objectif était de s'accorder sur un projet faisant consensus parmi les différents acteurs (Pouvoir adjudicateur, autorités communales et groupement économique) sur le plan tant architectural que financier.

Le 15 mai 2023, une réunion de présentation de l'avant-projet est organisée en présence du responsable de la cellule urbanisme et de l'Échevin de l'urbanisme, afin de valider ce dernier. L'élaboration du dossier du permis d'urbanisme peut être poursuivie sur la base du projet présenté en séance.

Le 5 décembre 2023, le cadastre informe Toit&moi que le numéro de permis d'urbanisation est nécessaire pour obtenir les nouveaux identifiants parcellaires.



Elaboration de masterplans

Jemappes - Quartier du Coq

Le 26 mai 2023, l'Organe d'Administration a approuvé le masterplan définitif de la cité du COQ et son plan guide prévoyant la création de 100 nouveaux logements, la rénovation/transformation de 28 logements au cœur du quartier du Coq et la création d'un grand parc urbain.

Ce masterplan a reçu un avis favorable du Collège de la Ville de Mons en date du 8 juin 2023.



Frameries - Quartier Bellevue

Un masterplan a été élaboré par l'équipe H2A, BUUR, IDEA Consult et Espace environnement en concertation avec les habitants du quartier Bellevue.

En date du 28 juin 2023, l'Organe d'Administration de Toit&moi a approuvé le masterplan.



Ghlin - Anciennes tours

Fin 2022, l'Organe d'Administration a attribué le marché pour la réalisation d'un masterplan sur le site des anciennes tours de Ghlin, aux bureaux d'études REIM /CREAT UCL LOUVAIN.

Le 6 mars 2023, la réunion de démarrage du projet a lieu. Toit&moi et les représentants de la Ville de Mons rappellent les enjeux du projet et les bureaux REIM/CREAT UCL LOUVAIN retracent les différentes étapes du processus de réalisation du master plan.

De mars 2023 à mai 2023, afin de cerner le lieu, et les attentes et besoins des locataires et des riverains, l'équipe CREAT UCL LOUVAIN organise une participation citoyenne et récolte des documents et informa-

tions diverses (plans, études, cartes, etc.) sur le site. Fin mai 2023, une synthèse est présentée à Toit&moi.

Le 16 novembre 2023, les bureaux REIM/CREAT UCL LOUVAIN présentent un schéma directeur à Toit&moi, aux représentants de la Ville de Mons et du bureau RSK Benelux chargé de la réalisation du projet d'assainissement. Diverses remarques sont émises.

Il est dès lors convenu entre l'ensemble des parties que Toit&moi et la Ville de Mons reviendraient, en début d'année 2024, vers les bureaux d'études et leur donneraient des directives claires et communes afin d'amender le schéma directeur.



Projets Haute Qualité Environnementale

En janvier 2022, le Gouvernement wallon a lancé un appel à projets avec pour objectif le développement et le soutien de filières locales du secteur de la construction.

Via des fonds européens et régionaux, ce programme est doté d'une subvention de 115.700.000€. Dans ce contexte, la SWL a proposé un accord-cadre « conception-réalisation » portant sur la construction de 800 nouveaux **logements à haute qualité environnementale (HQE)** d'ici 2026 partout en Wallonie.

Par ce biais, ce projet vise trois objectifs :

- Social : augmenter l'offre en logement public ;
- Environnemental : c'est-à-dire la mise en œuvre de systèmes constructifs plus respectueux de l'environnement, utilisant des matériaux biosourcés, une énergie non carbonée, la gestion des déchets, préservante la

biodiversité...

- Economique : par son ampleur et sa composante « éco-construction ».

Chaque société de logements a eu la possibilité de rentrer un maximum de 3 projets avec une exigence de mise en œuvre rapide (commande des marchés subséquents au plus tard le 30 septembre 2023).

Les critères de sélection fixés par le Gouvernement sont: l'accessibilité aux services communaux, écoles, commerces, services, la typologie correspondant aux besoins et adaptés aux PMR et à des personnes vieillissantes ainsi que l'équipement du terrain avec la présence ou non d'une voirie d'accès.

Les 3 dossiers déposés par Toit&moi ont été retenus par le Ministre du logement et permettront la construction de 61 logements sur Frameries, Jemappes et Colfontaine.

Frameries - Clos des Fauvettes : 35 logements

Ce projet de construction s'intègre pleinement dans le masterplan global élaboré pour le quartier Bellevue.

En effet, il avait été demandé aux soumissionnaires de respecter et/ou de renforcer ses directives dont les typologies de logements avaient été imaginées à la manière d'un jeu de construction constituées de cellules fonctionnelles de base combinées pour en faire un module d'habitation.

Les combinaisons pouvaient être quasi infinies ; superposition de module ou juxtaposition, empilement, extension, déplacement, etc. Cette philosophie d'intervention

répondait aux objectifs de conception durable et respectueuse de l'environnement tel que définis par le cadre de financement du présent accord-cadre...

35 logements sortiront de terre prochainement afin d'être mis en location dès juin 2026...



Jemappes - Rue des Martyrs : 16 logements



Ce projet de construction propose l'implantation de 2 immeubles de 8 appartements de 1 à 2 chambres implantés à front de la voirie existante. Tous les logements du rez-de-chaussée sont adaptables afin de pouvoir accueillir des locataires

PMR.

Ce dossier répondant aux trois objectifs attendus dans le cadre de l'appel à projets a pu être retenu et permettra d'ajouter 16 logements supplémentaires dans notre patrimoine sur Jemappes.

Colfontaine - Quartier Croix-Rouge : 10 logements



Ce projet de construction permettra de reconstruire des logements neufs en lieu et place de logements vétustes ne répondant plus aux normes de confort actuelles.

Ces logements une chambre initialement vieux conjoints, seront à l'avenir composés de deux chambres.

Ces nouvelles constructions resteront accessibles pour les personnes plus âgées. Celles-ci pouvant désormais accueillir un membre de la famille ou une assistance, selon leur souhait.

Comme pour les autres projets HQE, les logements seront mis en location en juin 2026 au plus tard.

3. TRAVAUX ET RÉNOVATIONS

Afin de relever les enjeux de la rénovation énergétique, un accent particulier a été mis sur les investissements en matière d'isolation et de ventilation des logements.

Il s'agit d'investissements en rénovation énergétique d'enveloppes (façades, toitures, châssis essentiellement) couplés à la pose de systèmes de ventilation des logements. Il s'agit également du remplacement systématique des chaudières individuelles au gaz tous les 15 ans.

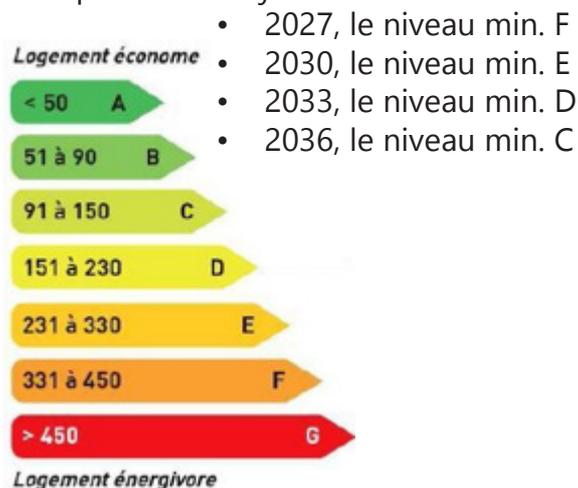
3 plans principaux sont en cours :

1. L'Axe 2
2. Le Plan de Rénovation
3. Le Plan d'Embellissement

Les travaux de rénovation de logements retenus sont donc essentiellement ceux qui permettent aux locataires :

- D'obtenir une diminution significative de leurs charges locatives (et donc une augmentation indirecte de leur pouvoir d'achat) ;
- D'habiter dans des logements répondant aux critères de salubrité ;
- D'améliorer leur cadre de vie au sein de leur logement.

La dernière version du plan Air Climat préconise une Stratégie wallonne de rénovation énergétique à long terme du bâtiment pour l'obtention, à l'horizon 2050, d'un label A décarboné, en moyenne, pour l'ensemble du parc. Cette mesure s'accompagne de jalons intermédiaires, notamment pour les biens en location. Sera exigé, à partir du 1er janvier :



Des critères seront visés de manière durable, au cours des 10 prochaines années :

- La sécurisation et les conformités (électricité et gaz) ;
- Les problématiques d'humidité dues au pont thermique et/ou à la ventilation et/ou au systèmes d'égouttage ;
- L'isolation thermique de l'enveloppe du logement ;
- L'enlèvement ou la neutralisation des matériaux amiantés.

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 rénovations 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.

Commune	Adresse	Libellé travaux	Nbre lgts	Stade dossier
Frameries	R. Source	Rénovation de toitures + ventilation	14	Toiture entièrement rénovée – ventilation en cours de finalisation
Ghlin	Résidence Plisnier	Rénovation de toitures + ventilation	10	
Maisières	C. Espinois	Rénovation de toitures + ventilation	8	
Cuesmes	Prés Vert, Roseaux, Grande Barre	Réno. éner. de l'enveloppe + ventilation	72	Début chantier en 2024
Cuesmes	Rue du Tournesol	Réno. éner. de l'enveloppe + ventilation	57	Début chantier 16/10/23
Pâturages	Jean-Jaurès	Réno. éner. de l'enveloppe + ventilation	24	Début chantier 13/12/23

Exemple de dossiers en cours

- Pâturages - Jean Jaurès

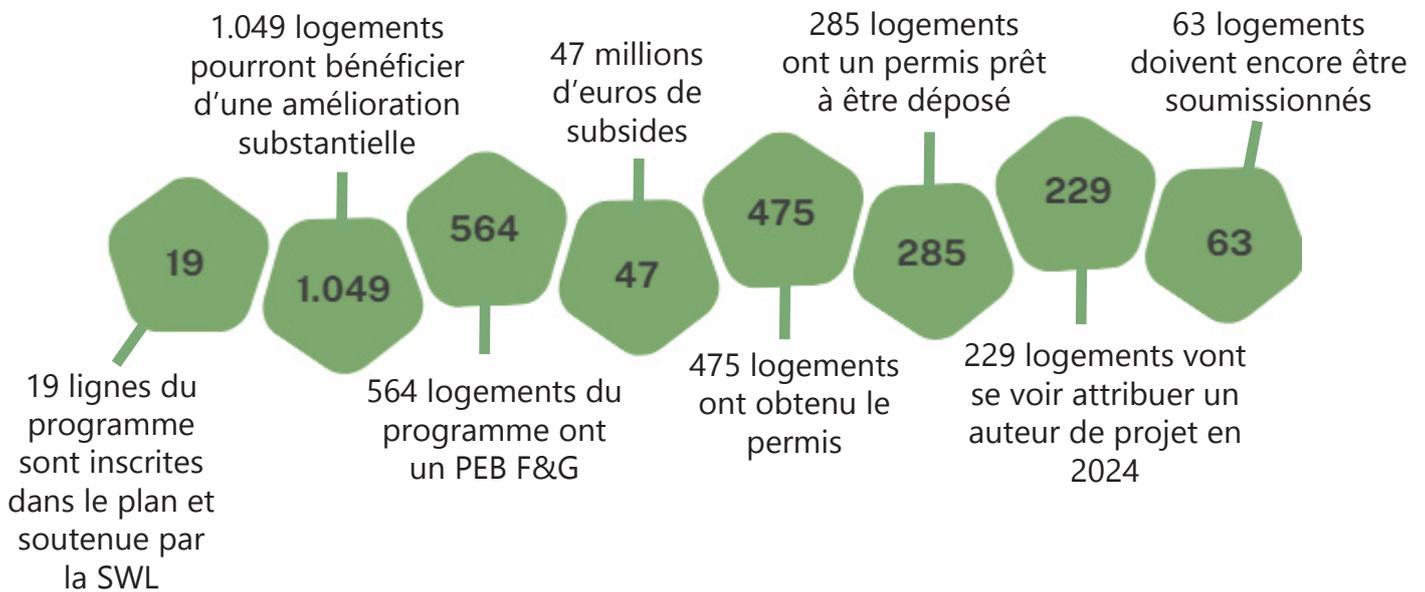


- Cuesmes - Tournesol



Le Plan de Rénovation

Dans le cadre de ce Plan de Rénovation, la Wallonie va investir 1,2 milliard d'euros, d'ici à 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.



Communes	Adresse	Libellé travaux	Igts	Statut dossier
Jemappes	Bataille	Rénovation énergétique	56	PU reçu
Jemappes	Morette	Rénovation énergétique	58	PU reçu
Obourg	Thoissey	Rénovation énergétique	54	PU reçu
Eugies	Soleil Levant	Rénovation énergétique	53	PU reçu
Cuesmes	Roseaux, Pré vert...	Rénovation énergétique	50	PU reçu
Pâturages	J Jaurès	Rénovation énergétique	113	PU reçu
Mons	Œillets, Glycines	Rénovation énergétique	19	PU reçu
Mons	Epinlieu	Rénovation énergétique en vue	69	PU reçu
Havré	Europe	Rénovation énergétique	49	PU à réintroduire
Havré	Europe	Rénovation énergétique	49	PU à réintroduire
Havré	Europe	Rénovation énergétique	95	PU à réintroduire
Frameries	Bellevue	Rénovation énergétique	92	PU introduit
Wasmes	Cornez	Rénovation énergétique	78	Auteur de projet à notifier
Jemappes	Francophonie	Rénovation énergétique	38	Auteur de projet à notifier
Ghlin	Plisnier	Rénovation énergétique	32	Auteur de projet à notifier
Jemappes	Campiau	Rénovation énergétique	81	Auteur de projet à notifier
Frameries	Calmette	Rénovation énergétique	23	En attente d'un auteur de projet
Cuesmes	J. Bary	Rénovation énergétique	26	En attente d'un auteur de projet
Havré	Pensionnés	Rénovation énergétique	14	En attente d'un auteur de projet



Le Plan d'Embellissement

En date du 21 octobre 2020, dans le cadre du plan de relance « Get up Wallonia ! », le Gouvernement Wallon a approuvé le Programme d'embellissement et de sécurisation des logements publics.

L'objectif de ce plan est la sécurisation et l'embellissement, pour le plus grand nombre possible de logements, mais également l'amélioration de la gestion des consommations énergétiques des espaces de vie des locataires.

Le plan se décline en trois axes d'interventions :

- La sécurisation des communs, accès et abords directs d'immeubles collectifs ;
- L'embellissement des communs, accès et abords directs d'immeubles collectifs et logements ;
- La gestion des consommations énergétiques des communs d'immeubles collectifs et logements.

Dans le cadre de ce programme, Toit&moi s'est vu notifier une subvention de 1.112.999,45€. La partie subsidiée représente 75% du montant, le solde restant étant à financer par la société, soit via la trésorerie propre (option privilégiée puisque stratégiquement mise en place depuis plus de 8 ans maintenant), soit via des emprunts.



<u>Commune</u>	<u>Adresse</u>	<u>Libellé travaux</u>	<u>Nombre lgts</u>	<u>Stade dossier</u>
Divers	Divers	Remplacement des boîtes aux lettres et luminaires d'immeubles collectifs	426	RP
Cuesmes	CECA	Rénovation des abords	119	En cours
Pâturages	Jean-Jaurès	Rénovation de l'égouttage et du gros œuvre	84	RP
Mons	IOA/Messines	Remplacement des boîtes aux lettres et porte accès communs	171	RP

Travaux sur fonds propres

Hormis les différents projets subsidiés, afin de maintenir le parc locatif en état, Toit&moi, via les différents constats réalisés par les équipes techniques sur le patrimoine global, doit également faire face à la mise en œuvre de plus de 60 dossiers de rénovations diverses.

Ces dossiers concernent plusieurs types de travaux : maçonneries, abords, chauffages, égouttages, démolitions, toitures, menuiseries extérieures...

Au vu du nombre important de dossiers qui est en constante évolution, la planification de ces chantiers est priorisée au regard de l'état des situations rencontrées (urgences, risques...).

Dossiers de sécurité/stabilité

Commune	Adresse	Libellé travaux	Nombre lgts
Projets à l'étude			
Hyon	Cité du By	Etude de stabilité et géotechnique	40
Havré	8 mai	Travaux de stabilité à réaliser	30
Jemappes	Rue des croix, 156	Stabilité des hourdis des caves (sécurisé en attendant travaux lors du plan réno)	1
Dossier en cours de finalisation			
Colfontaine	Aubépines	Travaux d'épinglage logement suite incendié	1
Projets finalisés			
Mons	Terre du Prince	Reconstruction d'un mur de soutènement (Chantier finalisé)	/



Cité du By - Hyon



Terre du Prince - Mons



Rue des Croix - Jemappes

Dossiers de démolition

Commune	Adresse	Libellé travaux	Nombre de lgts/garages
Chantier en cours			
Jemappes	Cité du Coq	Démolition des 2 tours du Coq (Début chantier juin 24)	192
Permis d'urbanisme obtenus			
Colfontaine	Croix-Rouge	Démolition des logements vieux conjoints en vue de la réalisation du projet LHQE	12
Mons	Epinlieu	Démolition de 4 garages	4
Havré	Rue Louise Cambier	Démolition de 13 garages	13
Jemappes	Martyrs	Démolition de garages (PU octroyé)	10



Cité du Coq - Jemappes



Croix Rouge - Colfontaine



Epinlieu - Mons

4. ENTRETIEN, DÉPANNAGES ET MAINTENANCE DU PATRIMOINE

47

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.

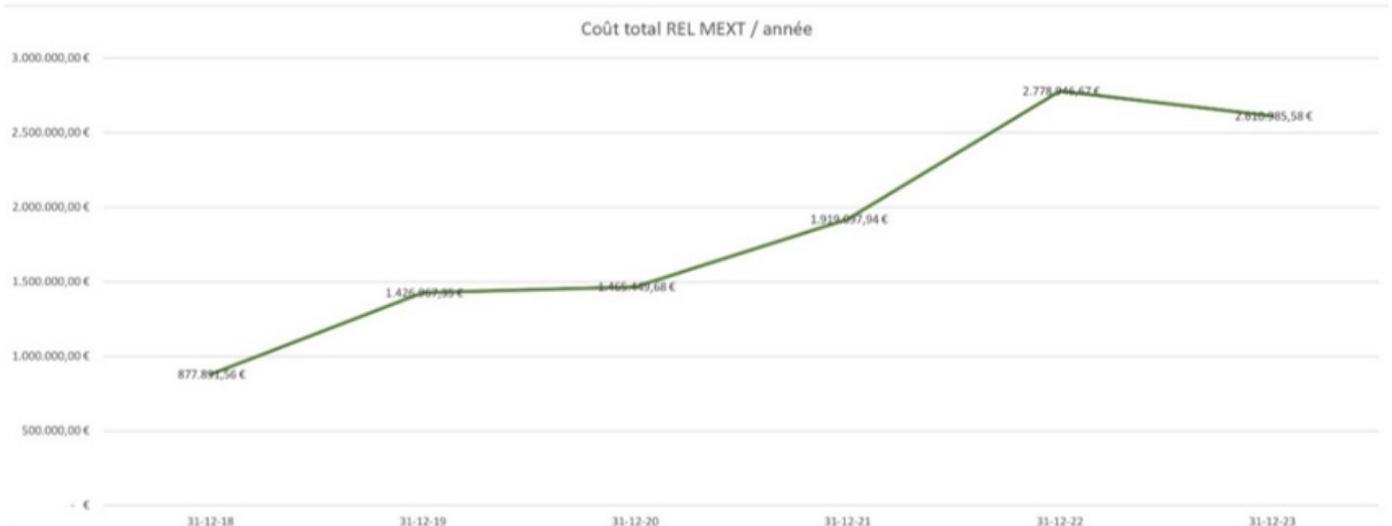
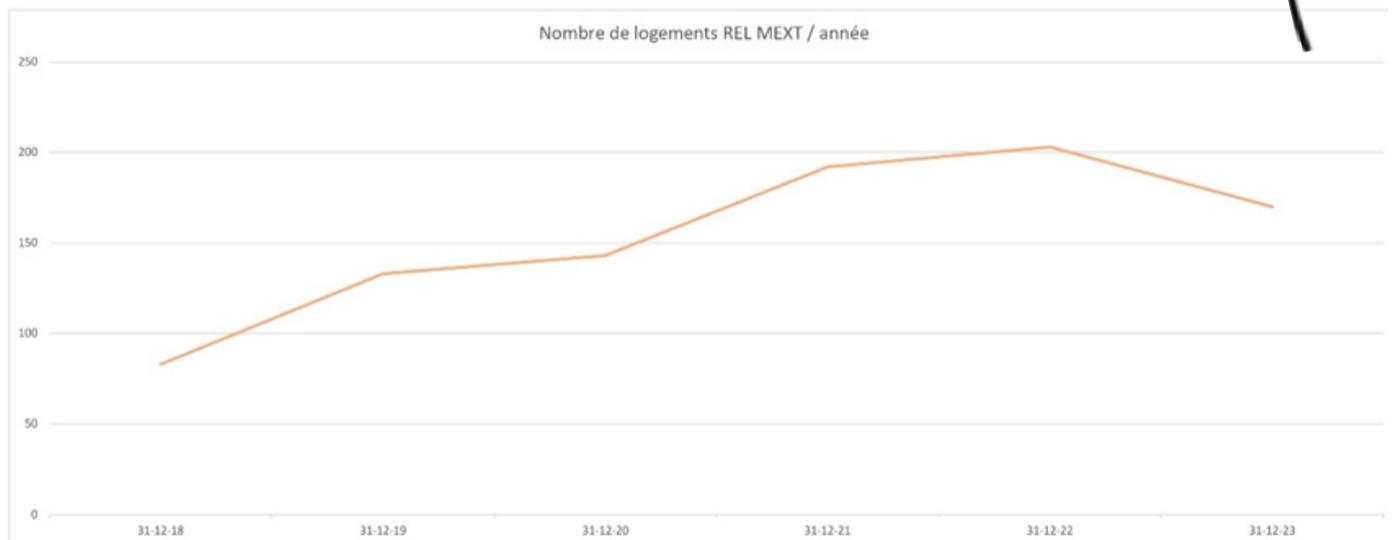
Remise en état locatif de logements inoccupés

REL externes

En 2023, **165 logements ont été remis en état locatif via des entreprises externes pour un coût de 2.610.985€ 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 par logement est de 15.358€.



Une vue sur plusieurs années nous permet de réaliser les constats suivants (voir graphiques ci-avant) :

- Le nombre de REL réalisées sur l'année 2023 est repassé sous la barre des 200 logements : 209 logements sur l'année 2022 contre 165 sur l'année 2023.

Cela s'explique notamment par le fait que les REL à réaliser sont des logements vétustes ou laisser en très mauvais état par l'occupant. Cela implique donc un temps plus long à la remise en état du logement. Un deuxième point justifiant cette baisse est le fait que le budget du marché REL a été dépassé vu l'augmentation du coût des matériaux et qu'il a fallu laisser en stand-by certaines REL le temps de pouvoir lancer un nouveau marché public ;

- Le coût des REL (Marchés externes) n'a fait qu'augmenter depuis 2018 avec une forte inflation entre l'année 2021 et l'année 2022 (augmentation du prix des matériaux).
- Le montant moyen d'une REL pour un logement a de nouveau augmenté entre 2022 et 2023 passant 13.689,39€/log. en moyenne en 2022 à 15.358,74€ en moyenne en 2023. Soit une augmentation de 1.669,35 €/log. en moyenne.

Cela s'explique par l'inflation du prix des matériaux (même si celui-ci commence à se stabiliser) et par notre patrimoine vieillissant qui demande de réaliser des REL plus conséquentes.

REL internes

En 2023, **61 logements** (298 logements en 2021) **ont été remis en état locatif par la régie ouvrière pour un coût de 152.129.15€ 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 2.492€.



REL - Loyers d'équilibre

Au 31 décembre 2023, 73 logements ont ce « statut » de logements à loyer d'équilibre, soit 10 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 d'évaluation des loyers approuvée par le l'Organe d'Administration du 10 mars 2023.

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.**

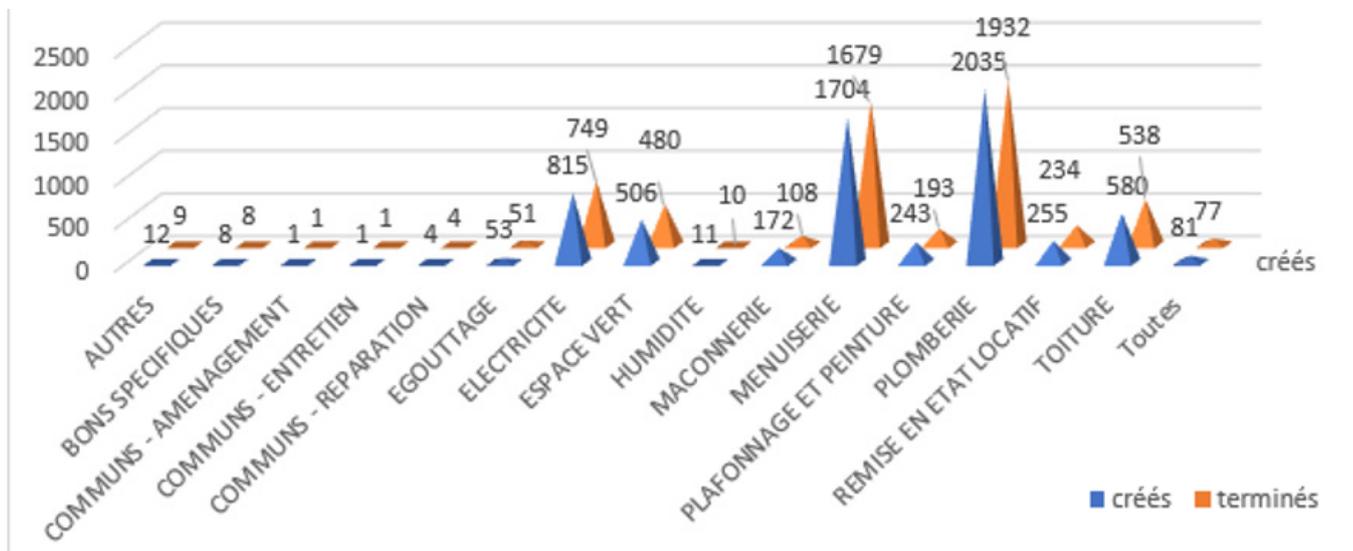
Le coût ainsi que la durée de la REL de ces logements seront plus importants.

* 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

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 2023, pour l'ensemble de nos équipes ouvrières, 6.482 bons de travaux ont été créés pour lesquels 6.074 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.

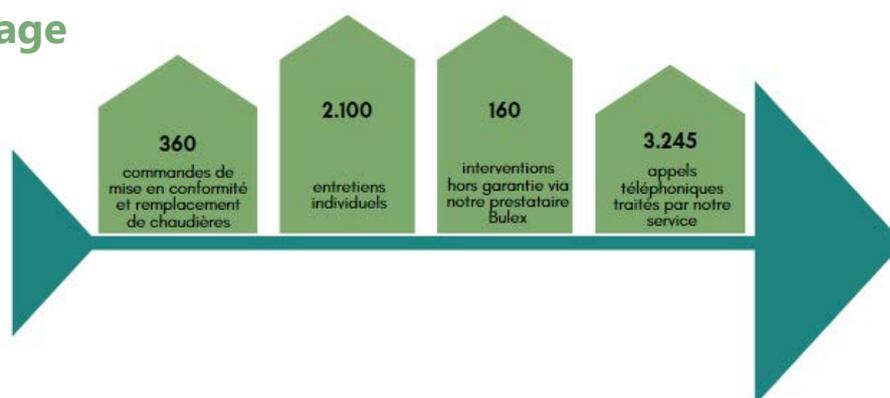
Ce service assure également le suivi des marchés d'entretien et de maintenance tels que le chauffage, les espaces verts, les systèmes d'égouttage, le nettoyage des communs d'immeubles...

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.

Service chauffage



Nettoyage de communs d'immeubles

Début 2023, le nouveau marché « nettoyage » a été relancé, celui-ci sera opérationnel en début 2024. Ce nettoyage des communs permet de garder « propre » l'ensemble des zones communes de 142 immeubles à appartements pour un montant de 232.013,74€ HTVA. Il concerne les sols, les vitrages, les ascenseurs et le cas échéant les locaux poubelles.

Un autre marché nous permet de nettoyer de manière ponctuelle certains logements lors d'expulsions ou de décès, d'évacuer les dépôts sauvages dans nos cités ou les dépôts dans les communs. Les montants dédiés à ce marché ont fortement augmenté ces dernières années.

En 2023, nous avons dépensé 142.786,00€ alors qu'en 2018 nous étions à un montant de 62.403,15€ HTVA. Cela s'explique entre autres par l'augmentation des expulsions et aux actes d'incivilités en hausse.

Nous faisons également appel à des sociétés externes qui gèrent les déchets des immeubles collectifs qui sont au nombre de 5.

Service sécurité

La sécurité de nos logements est un élément essentiel dans notre mission.

L'accent a été mis ces dernières années sur la conformité et l'étanchéité de nos installations.

Logements vendus/Achetés en 2023

Au cours de l'année 2023, 5 logements ont été vendus pour un montant total de 419.180€.

Ces plus-values de réalisations sont reprises en produits non-récurrents. La vente du Chapitre, ancien siège de Toit&moi a également été signée en 2023 mais avec une plus-value actée en 2022.

Adresse	Type	Date passation acte	Prix de vente [€]	Prime à l'acquisition
Chemin de la Cense Gain, 150 à 7000 Mons	Maison	25-01-23	126.180,00	745,00
Rue Ferrer, 428 à 7080 Frameries	Maison	11-09-23	29.000,00	
Rue de Goegnies, 20 à 7040 Aulnois	Maison	19-09-23	95.000,00	
Chemin de la Cense Gain, 160 à 7000 Mons	Maison	23-11-23	92.000,00	745,00
Rue A.Capron, 18 à 7012 Flénu	Maison	20-07-23	77.000,00	745,00
Avenue du Millénaire à 7011 Ghlin	Terrain	20-11-23	295.085,20	-
		Total	714.265,20	2.235,00

Cadastre du logement

Depuis 2012, les SLSP sont appelées à procéder à l'encodage graphique et alphanumérique de tous leurs logements et à tenir à jour les données les concernant en fonction des modifications apportées aux dits logements (définition du logement cadastré).

En vue de la migration vers la nouvelle version 2.0 de notre cadastre du logement, nous avons complété l'encodage graphique de notre patrimoine.

Au 1/12/2023, notre équipe cadastre a atteint 97,7% de complétude graphique, cela représente 4754 logements. L'ensemble du patrimoine sera complété durant l'année 2024 conformément aux exigences de la SWL.

Le management restera attentif à la mise à jour de ce cadastre, une fois les travaux de rénovations réalisés.

En vue de la migration vers la nouvelle version 2.0 de notre cadastre du logement, nous avons complété l'encodage graphique de notre patrimoine.

GESTION FINANCIÈRE

1. ETAT DE LA SITUATION

L'évolution de la situation financière de notre société présente à nouveau un bénéfice qui s'élève à 569.441€.

En effet, après dix années consécutives en bénéfice, Toit&moi avait présenté une perte en 2022.

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 34 millions de subventions 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 15.204.070€.

Ce résultat positif est le fruit du 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.



Produits
38.038.951€



Loyers facturés
22.942.935€



Charges
37.469.510€



Subsides reçus
33.996.909€



Bénéfice
569.441€



Cash-flow
15.204.070€

Le modèle économique

Selon le modèle actuel, l'intervention financière publique est mixte dans le cadre de la mise à disposition de logements par les SLSP.

Elle repose tout d'abord sur une aide à la personne, au travers du plafonnement du loyer social en fonction des revenus du locataire. Le coût de ce plafond, déterminé par la réglementation régionale, est pris exclusivement en charge par les seules SLSP.

Ensuite, une aide à la brique existe au travers de la subsidiation partielle de la construction et de la rénovation de logements par la Région wallonne.

Cette intervention régionale est renforcée par les apports locaux en termes patrimoniaux (cession de bâtiments et de terrains).

Pour un équilibre financier pérenne des sociétés de logements de service public.

D'après une étude réalisée en 2021 par l'Union des Villes et Communes de Wallonie, les frais de gestion, d'entretien courant et de rénovations lourdes ne peuvent être compensés par les recettes actuellement perçues par les SLSP. Pour les nouveaux logements, le déficit moyen s'élève jusqu'à 343 euros par mois et par logement (3 chambres, coût de 180.000 euros). Le modèle actuel n'est donc pas viable sur le long terme.

Si des réformes régionales sont indispensables, celles-ci ne doivent pas conduire à entraver les structures locales par des contraintes contre-pro-

ductives et excessives, freinant ou empêchant de mener à bien leurs missions d'intérêt général.

Depuis plus d'une décennie, le secteur du logement social a été visé par de nombreux mécanismes de contrôle (audit, commissaire SWL, reporting, etc.) permettant aux SLSP de démontrer leur engagement et capacité à agir de manière responsable, transparente et fiable en faveur de l'intérêt commun.

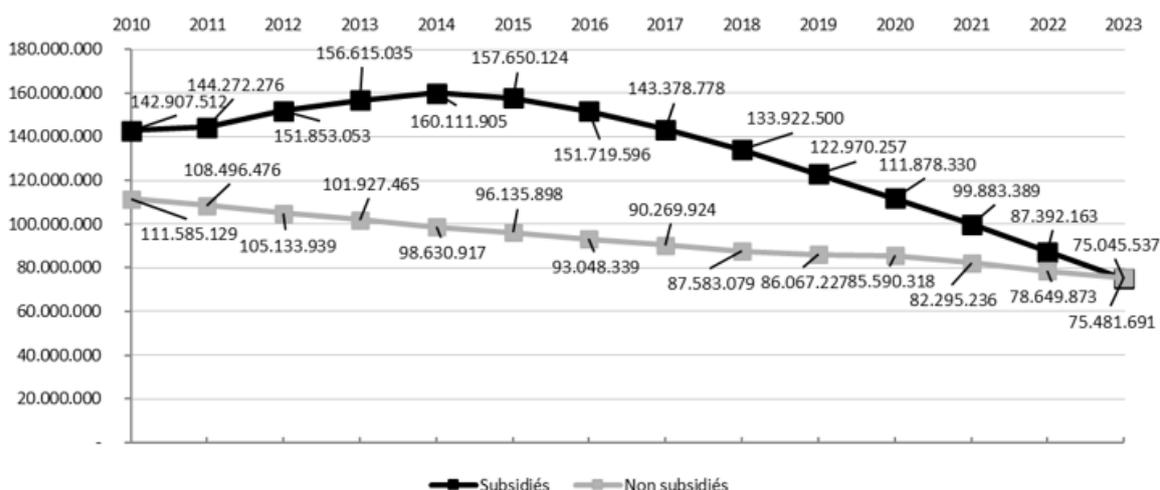
La première autonomie étant l'autonomie financière, il serait opportun de pouvoir assurer un meilleur équilibre de la tutelle envers les SLSP. L'autonomie recherchée doit être financière, organisationnelle, de gestion, et doit pouvoir s'appuyer sur une tutelle responsabilisante.

Cela impliquerait:

- D'assurer une plus grande autonomie de gestion des SLSP tout en allégeant les mécanismes de tutelle parfois trop pesants sur les SLSP.
- D'encourager les SLSP, pour équilibrer leurs finances, à monter des opérations économiques en matière immobilière et de nouveaux projets.
- De mettre en œuvre une réforme locative axée à la fois sur la réforme du calcul du loyer social et la réforme des principes d'attribution des logements d'utilité publique.
- De respecter la spécificité, l'expérience et l'expertise de chacune des SLSP.

Evolution de la dette

Les dettes à plus d'un an s'élèvent, au 31.12.2023, à 150,53 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	138.488.621,84	145.107.622,1
Immobilisations incorporelles	6.2	21	26.003,9	7.713,64
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	138.449.039	145.086.129,52
Terrains et constructions		22	130.845.504,78	140.163.884,81
Installations, machines et outillage		23	31.412,28	33.112,67
Moblier et matériel roulant		24	422.235,72	298.849,32
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	2.106.295,37	1.188.893,87
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	5.043.590,85	3.401.388,85
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	13.778,94	13.778,94
Entreprises liées	6.15	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	280/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	13.778,94	13.778,94
Actions et parts		284	7.778,94	7.778,94
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	6.000	6.000

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		20/58	<u>201.290.056,39</u>	<u>209.249.891,81</u>
Créances à plus d'un an		29	123.809.176,51	150.094.593,73
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	123.809.176,51	150.094.593,73
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	159.804,56	133.182,14
Stocks		30/38	159.804,56	133.182,14
Approvisionnements		30/31	159.804,56	133.182,14
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35		
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	18.003.443,7	14.999.766,26
Créances commerciales		40	988.592,54	897.877,99
Autres créances		41	17.014.851,16	14.101.888,27
Placements de trésorerie	6.5.18.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	57.792.709,43	42.588.639,02
Comptes de régularisation	6.6	400/1	1.524.922,19	1.433.710,66
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	339.778.878,23	354.357.513,91

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		1015	<u>33.739.839,17</u>	<u>37.836.555,79</u>
Apport	8.7.1	1011	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 immobilisées		132	10.778.450,08	10.778.450,08
Réserves disponibles		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+/-)	14	-60.988.509,23	-61.557.950,71
Subsides en capital		15	79.878.417,94	84.544.576,04
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		18	<u>20.307.227,12</u>	<u>21.323.985,25</u>
Provisions pour risques et charges		180/5	20.307.227,12	21.323.985,25
Pensions et obligations similaires		180	80.592,23	85.601,87
Charges fiscales		181		
Grosses réparations et gros entretien		182	19.609.634,89	20.621.383,38
Obligations environnementales		183		
Autres risques et charges	8.8	184/5	617.000	617.000
Impôts différés		188		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17149	285.731.811,94	295.196.972,87
Dettes à plus d'un an	6.9	17	150.532.427,87	166.047.335,55
Dettes financières		1704	150.532.427,87	166.047.335,55
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	5.200	5.300
Etablissements de crédit		173	145.939.150,7	161.286.744,79
Autres emprunts		174	4.588.077,17	4.755.290,76
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		178		
Autres dettes		1789		
Dettes à un an au plus	6.9	42148	26.200.529,49	23.675.607,41
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	16.829.776,06	16.291.501,49
Dettes financières		43	2.871.297,82	1.509.742,26
Etablissements de crédit		4308	2.871.297,82	1.509.742,26
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	3.760.501,75	3.042.989,38
Fournisseurs		4404	3.760.501,75	3.042.989,38
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	1.707.762,53	1.783.158,2
Impôts		4503	315.549,75	314.920,5
Rémunérations et charges sociales		4549	1.392.212,78	1.468.237,7
Autres dettes		47148	1.031.191,33	1.048.216,08
Comptes de régularisation	6.9	4923	108.998.854,58	105.474.029,91
TOTAL DU PASSIF		10149	339.778.878,23	354.357.513,91

COMPTES DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	28.004.780,52	26.247.055,32
Chiffre d'affaires	6.10	70	23.646.725,78	21.760.464,76
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+/-)	71		
Production immobilisée		72	497.673,16	391.339,79
Autres produits d'exploitation	6.10	74	2.148.892,71	2.330.692,36
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	1.711.488,87	1.764.558,41
Coût des ventes et des prestations		60/66A	31.631.370,56	31.023.594,45
Approvisionnements et marchandises		60	354.649,76	290.554,07
Achats		600/6	384.992,45	290.358,85
Stocks: réduction (augmentation)	(+/-)	609	-30.342,69	195,22
Services et biens divers		61	10.121.678,61	6.258.368,3
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+/-)	6.10 62	7.297.282,51	7.060.448,69
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	9.442.951,85	9.663.505,73
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+/-)	6.10 631/4	602.129,89	256.014,47
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+/-)	6.10 635/6	-838.855,43	2.141.439,66
Autres charges d'exploitation	6.10	640/6	2.826.223,91	2.590.533,36
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	640		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	1.825.309,46	762.729,97
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+/-)	9901	-3.626.590,04	-4.776.539,13

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	10.034.170,94	10.962.935,81
Produits financiers récurrents		75	10.034.170,94	10.962.935,81
Produits des Immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	88.944,29	91.261,26
Autres produits financiers	6.11	752/9	9.945.226,65	10.871.674,55
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières		65/66B	5.838.080,05	6.412.528,44
Charges financières récurrentes	6.11	65	5.838.080,05	6.412.528,44
Charges des dettes		650	5.830.773,09	6.400.740,84
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+/-)	651		
Autres charges financières		652/9	7.306,96	11.787,6
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant Impôts	(+/-)	9003	569.500,85	-226.131,76
Prélèvement sur les Impôts différés		780		
Transfert aux Impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+/-)	6.13 67/77	59,37	9.510,01
Impôts		670/3	246,78	9.558,07
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77	187,41	48,06
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+/-)	9004	569.441,48	-235.641,77
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+/-)	9005	569.441,48	-235.641,77

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)(-)	9908	-60.988.509,23	-61.557.950,71
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)(-)	(9908)	569.441,48	-235.641,77
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)(-)	14P	-61.557.950,71	-61.322.308,94
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)	-60.988.509,23	-61.557.950,71
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		

ANNEXE



1. RAPPORT DE GESTION

RAPPORT DE GESTION DE LA SLSP 5390 POUR L'ANNEE 2023

VOLET A : DU POINT DE VUE FINANCIER

Nous vous présentons un compte-rendu de notre gestion et des activités de notre slsp pour l'exercice 2023. Notre rapport de gestion comporte les mentions imposées par notre cadre règlementaire du Code des Sociétés et Associations ainsi que du Code Wallon de l'Habitation Durable.

1 EVOLUTION DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTATS

1.1 EVOLUTION DU COMPTE DE RÉSULTATS

L'année 2023 se solde par un bénéfice comptable de 569.441 € contre une perte de 235.642 € pour l'exercice précédent.

	31.12.22	31.12.23	Variation 2022 2023
Ventes et prestations	26.247.055	28.004.781	6,70%
Chiffre d'affaires	21.760.465	23.646.726	8,67%
Variation en cours	-	-	0,00%
Production immob.	391.340	497.673	27,17%
Autres produits	2.330.692	2.148.893	-7,80%
dont récup. créances irréc.	11.876	8.923	-24,87%
Pdt. Non récurrents	1.764.558	1.711.489	-3,01%
Coût des ventes et prestations	31.023.594	31.631.371	1,96%
Approvisionnements	290.554	354.650	22,06%
Services et biens div.	8.258.368	10.121.679	22,56%
Rémunérations	7.060.449	7.297.283	3,35%
Amortissements	9.663.506	9.442.952	-2,28%
Réductions de valeurs	256.014	602.130	135,19%
Provisions	2.141.440	838.855	-139,17%
Autres charges	2.590.533	2.826.224	9,10%
dont Prècompte immobilier	2.298.287	2.532.234	10,18%
dont créances irrécouvrables	42.613	41.600	-2,38%
Chg. Non récurrentes	762.730	1.825.309	139,31%
RSLT EXPLOITATION	- 4.776.539	- 3.626.590	-24,07%
Produits financiers	10.962.936	10.034.171	-8,47%
Immob. financières	-	-	0,00%
Actifs circulants	91.261	88.944	-2,54%
Autres	10.871.675	9.945.227	-8,52%
Charges financières	6.412.528	5.838.080	-8,96%
Dettes	6.400.741	5.830.773	-8,90%
RV actifs circulants	-	-	0,00%
Autres	11.788	7.307	-38,01%
RSLT AVANT IMPOT	- 226.132	569.501	-351,84%
Impôts	9.510	59	-99,38%
RSLT EXERCICE	- 235.642	569.441	-341,66%
RSLT HORS NON REC.	- 1.246.980	683.203	-154,79%

1.1.1 EVOLUTION DES COMPTES DE PRODUITS ET DE CHARGES

1.1.1.A. Les produits

Le Chiffre d'affaires

	31.12.22	31.12.23	Variation 2022/2023
Logements sociaux	18.653.802	19.914.796	6,76%
Logements moyens	232.759	234.381	0,70%
Logements loyers équilibré	414.620	433.299	4,51%
Garages	459.860	504.620	9,73%
Terrains, magasins et autres	66.540	63.944	-3,90%
Sous-total des loyers	19.827.580	21.151.040	6,67%
Loyers des logements pris en gestion	25.513	31.830	24,76%
Total des loyers nets	19.802.067	21.119.210	6,65%
Charges locatives	1.265.503	1.350.063	6,68%
Chauffage collectif	397.554	473.662	19,14%
Récupérations locataires	295.341	703.791	138,30%
Produits divers	-	-	0,00%
TOTAL	21.760.465	23.646.726	8,67%

Le chiffre d'affaires s'élève à 23,64 millions € et est constitué de plusieurs éléments. Les loyers nets, pour un montant de 21,15 millions €. Le chiffre d'affaires est en progression de 6,67%.

En 2023, 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 2,0813% 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 11/2023).

Les redevances destinées à couvrir les frais à charge des locataires s'élèvent à 1,82 million €. Elles représentent des frais d'entretien des logements et des équipements, des espaces verts et des entretiens des parties communes (1,35 million €) qui sont refacturés aux locataires ainsi que les consommations à charge des locataires pour la fourniture d'eau, de gaz et d'électricité (0,47 million €).

Les biens et services récupérés par la société s'élèvent, quant à eux, à 0,70 million € et concernent principalement la facturation de travaux à charge des locataires (0,45 million €) et la récupération des frais administratifs et de justice dans le cadre des procédures de contentieux (0,24 million €).

La production immobilisée

La production immobilisée d'un montant de 0,49 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 2,14 millions € sont constitués principalement de l'octroi de l'allocation de solidarité (0,71 million €), de l'octroi de subventions APE (1,01 million €), de subventions pour les référents sociaux (0,12 million €) et de récupérations sur sinistres (0,18 million €).

Les produits financiers

Les produits financiers s'établissent à 10,03 millions € contre 10,96 millions € en 2022. 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 1,71 million € contre 1,76 million € en 2022. Par ailleurs, 0,66 million € provient de plus-values faites sur les ventes d'actifs immobilisés, alors que 0,17 million € provient de reprises de provisions pour risques et charges exceptionnelles et 0,72 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 0,35 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 10,12 millions € et sont en hausse par rapport à 2022. Ils se ventilent comme suit :

	31 12 22	31 12 23	Variation 2022-2023
Frais administratifs	829.945	1.012.162	21,96%
Fournitures et frais	284.027	354.289	24,74%
Externalisation	545.918	657.873	20,51%
dont cotisation SWL	310.212	344.750	11,13%
Entretiens et réparations	5.990.011	7.309.179	22,02%
A charge de la société	4.367.800	5.408.504	23,83%
dont Remises en état locatif	2.834.850	3.077.822	8,57%
A charge des locataires	1.409.470	1.628.315	15,53%
Batiments administratifs	128.045	185.450	44,83%
Matériel	84.696	86.910	2,61%
Consommations eau/gaz/élec.	727.416	815.225	12,07%
A charge de la société	289.301	307.951	6,45%
A charge des locataires	438.115	507.274	15,79%
Assurances	248.943	271.356	9,00%
Incendie (patrimoine)	209.170	230.032	9,97%
Autres	39.772	41.325	3,90%
Frais actes et contentieux	281.357	498.467	77,17%
Frais divers et de représentation	9.470	14.596	54,12%
Frais de Régie de quartiers	14.257	24.819	74,08%
Intérimaires	5.666	29.023	412,20%
Administrateurs	151.303	146.852	-2,94%
TOTAL	8.258.368	10.121.679	22,56%

Le poste des entretiens et réparations constitue, sans conteste, la part la plus importante des services et biens divers (72,21%). Il s'élève en 2023, à 7,30 millions € et est en augmentation par rapport à 2022.

Parmi ces dépenses, 1,62 million € (22,27%) constituent des éléments à charge des locataires conformément aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement Wallon du 25.02.1999 qui réglementent les charges locatives (protection incendie, entretien des chaudières, entretien des ascenseurs, entretien des espaces verts, nettoyage des parties communes, etc.).

Le solde, soit 5,68 millions € (77,73%) 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 0,24 millions €. Le coût moyen d'une remise en état locatif en 2023 est de 15.784 € contre 14.515 € en 2022. 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 l'augmentation des travaux d'entretiens et réparations à charge de la société pour 1,04 millions € (23,8% d'augmentation), dont :

- + 0,24 million € en remises en état locatif ;
- + 0,35 million € en réparations maçonneries- trottoirs ;
- + 0,11 million € en réparations de menuiseries extérieures ;
- + 0,35 million € en mise en conformité /remplacement installation gaz-électricité ;

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 :

	2022	2023	Variation	Commentaires
Fournitures et frais	284.027 €	354.289 €	70.262 €	- Augmentation frais de poste et expédition (0,06M€) - Diminution location photocopieurs et consommations (0,01M€)
Externalisation	235.706 €	313.123 €	77.417 €	- Augmentation des frais de prestataires informatiques (consult 0,04M€) - Augmentation des frais de recrutement (0,01M€)
Cotisation SWL	310.212 €	344.750 €	34.538 €	
Frais administratifs	829.945 €	1.012.162 €	182.217 €	

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 légèrement augmenté par rapport à l'exercice 2022, 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 augmentation par rapport à 2022. Celle-ci découle de la hausse du nombre de dossiers traités (cfr évolution du contentieux).

Des frais d'intérimaires ont été engagés en 2023 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.

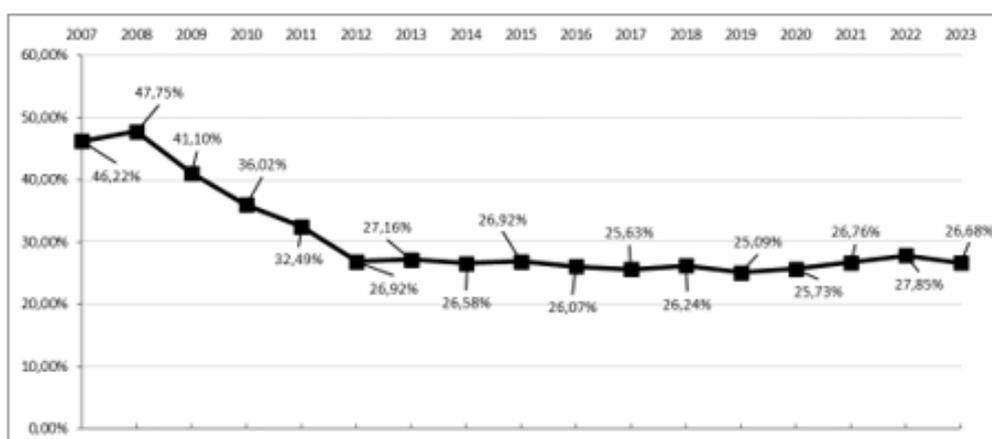
Les rémunérations et charges sociales

	31.12.22	31.12.23	Variation 2022 2023
Employés	5.645.742	5.814.407	2,99%
Rémunérations brutes	4.372.557	4.525.886	3,51%
Charges sociales	979.845	1.001.832	2,24%
Assurances	192.227	198.976	3,51%
Autres frais	101.113	87.713	-13,25%
Ouvriers	1.285.943	1.463.856	13,84%
Rémunérations brutes	879.310	1.013.509	15,26%
Charges sociales	332.733	374.648	12,60%
Assurances	47.579	46.271	-2,75%
Autres frais	26.321	29.429	11,81%
Sous-total	6.931.686	7.278.263	5,00%
- Aides à l'emploi	1.417.110	1.644.103	16,02%
- Exemptions de précompte	-	-	0,00%
- Subventions APE	937.375	1.015.565	8,34%
- Subventions PTP	-	-	0,00%
- Allocations intégration	-	-	0,00%
- Référént social	78.235	123.983	58,47%
- Référént cadastre	-	-	0,00%
- Autres	10.160	6.882	-32,26%
- Production immobilisée	391.340	497.673	27,17%
Total	5.514.576	5.634.160	2,17%
Recettes locatives nettes	19.802.067	21.119.210	6,65%
% Total/Recettes locatives nettes	27,85%	26,68%	-4,20%

Les rémunérations et charges sociales s'établissent à 7,27 millions € en 2023 contre 6,93 millions € en 2022.

Au regard du plan de gestion, lequel prévoyait une masse salariale ne devant pas dépasser les 28% du chiffre d'affaires, l'exercice 2023 a respecté cet objectif. La masse salariale représente pour l'exercice 2023, **26,68 %** 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 2023, ce ratio s'établit à 26,68%, soit 1,32% 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 9,44 millions € en 2023.

En outre, 5,85 millions € font l'objet d'un amortissement de subside en capital à due concurrence, essentiellement sur les travaux PEI à hauteur de 5,41 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,</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 2023, à 0,60 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 2,82 millions €.

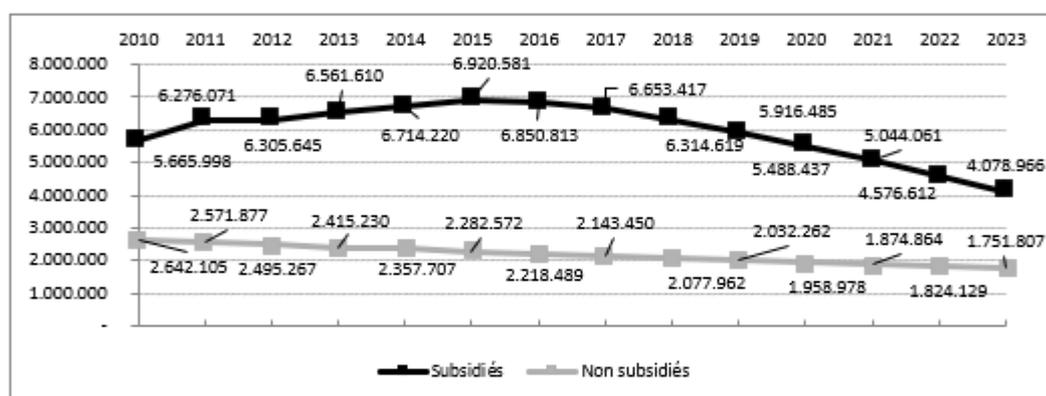
Ce poste se compose principalement du précompte immobilier (2,53 millions €) et de la cotisation au fonds de solidarité (0,22 million €).

Les charges financières

Les charges financières représentent les intérêts sur les emprunts en cours (5,83 millions €) et les autres charges financières (0,007 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 2023, à 1,75 million €, soit une diminution, par rapport à 2022.

	31-12-22	31-12-23
Emprunts non subsidiés	1.824.129	1.751.807
SNL	1.469.191	1.421.033
CREB	121.017	119.093
DOTR	80.679	68.252
LMOC	6.491	4.953
SNC	4.510	-
SWL	63.008	56.137
PiVet	25.121	22.860
A54C	39.363	37.524
ACON	14.562	13.586
CINO	-	-
RENS	-	-
Dives	188	8.369
CCO	-	-
Emprunts subsidiés	4.576.612	4.078.966
PEXR	4.483.128	4.000.310
PiVet	75.362	68.581
CPIV	286	267
CRAC	17.836	9.808
Total	6.400.741	5.830.773



Les charges non récurrentes

Les charges non récurrentes s'élèvent à 1,82 million € en 2023 contre 0,76 million € en 2022 et se ventilent essentiellement comme suit :

- Dotation aux amortissements exceptionnels : 1,69 million € ;
- Autres charges exceptionnelles : 0,13 M €

1.1.2 REVENUS MOYENS PAR LOCATAIRE

Le revenu moyen par ménage des locataires sociaux est de 20.343 €.

1.2 EVOLUTION DU BILAN

1.2.1 EVOLUTION DES POSTES DU BILAN

1.2.1.A Actif

	31.12.22	31.12.23
ACTIF IMMOBILISE	145.107.622	138.488.822
Frais d'établissement	-	-
Immob. incorporelles	7.714	26.004
Immob. corporelles	145.086.130	138.449.039
Terains et construc.	140.163.885	130.845.505
Machines et outillages	33.113	31.412
Mobilier et matériel	298.849	422.236
Loi. financement	-	-
Autres immob.	1.188.894	2.106.295
Immob. En cours	3.401.389	5.043.591
Immob. Financières	13.779	13.779
ACTIF CIRCULANT	209.249.892	201.290.056
Créances >1an	150.094.594	123.809.177
Stocks	133.182	159.805
Créances <1an	14.999.766	18.003.444
Créances commerc.	897.878	988.593
Autres créances	14.101.888	17.014.851
Placements de trésor.	-	-
Valeurs disponibles	42.588.639	57.792.709
Comptes de régul.	1.433.711	1.524.922
TOTAL	354.357.514	339.778.878

Actifs immobilisés

Les immobilisations incorporelles et corporelles

Les immobilisations incorporelles s'élèvent à 0,03 M€ et les immobilisations corporelles à 138,44 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 130,84 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 31/12/2023.

Travaux en cours

Dossier	Libellé	Type	Montant TVAC
SWL122845	Domaine Epinlieu - Mons	Quartier en transition	334.053
SWL124726	32 maisons Source - Plisnier - Espinois	Rénovation énergétique	36.920
SWL124886	Master Plan Jemappes	Divers	70.679
SWL124990	72 appartements Prés Verts, Roseaux, Grande Barre - Cuesmes	Rénovation énergétique	307.941
SWL124991	57 appartements Tourmesol - Cuesmes	Rénovation énergétique	281.914
SWL124992	24 appartements Jean Jaurès - Pâturages	Rénovation énergétique	103.596
SWL125333	Tourmesol - Cuesmes	Plan embellissement	33.440
SWL125549	Cité Europe - Havré	Plan de rénovation	129.616
SWL125554	8 Mai - Havré	Plan de rénovation	5.082
SWL125555	Thoissey - Obourg	Plan de rénovation	60.402
SWL125556	Champ de Bataille, Morotte - Jemappes	Plan de rénovation	136.597
SWL125791	Belle Vue - Frameries	Plan de rénovation	75.525
SWL125792	Soleil Levant - Eugies	Plan de rénovation	101.269
SWL125793	Cillels, Glycimes - Mons	Plan de rénovation	74.552
SWL125794	Noisetiers, Pins, Saules - Mons	Plan de rénovation	193.606
SWL125795	Bary, Espinette - Cuesmes	Plan de rénovation	30.250
SWL125796	Roseaux, Plantes Sauvages, Prés Verts - Cuesmes	Plan de rénovation	122.883
SWL125797	Prés Verts - Cuesmes	Plan de rénovation	33.303
SWL125798	Wartons - Nimy	Plan de rénovation	30.250
SWL125799	Boulaux, Aubépines, Victor Cornet - Pâturages	Plan de rénovation	154.525
SWL125869	Jean Jaurès - Pâturages	Plan embellissement	54.707
SWL125891	Divers cités - Mons	Plan embellissement	79.831
SWL125914	Bary - Cuesmes	Divers	668.064
SWL125920	Constructions neuves - Jemappes	Divers	167.343
SWL125986	Constructions neuves - Ghlin	Divers	136.421
SWL126057	Etude faisabilité - Belle Vue - Frameries	Divers	152.702
SWL126065	Quartier Europe - Havré	Plan de rénovation	66.349
SWL126066	Quartier Europe - Havré	Plan de rénovation	237.866
SWL126144	Etude faisabilité - Site des anciennes tours - Ghlin	Divers	12.100
-	Namey, S	Divers	16.358
-	Ascenseurs Alouettes	Divers	42.566
-	Parking site administratif	Divers	12.336
-	Ventilation menuiserie	Divers	4.840
-	Frais de gestion travaux en cours	Divers	1.075.706
			5.043.591

Les immobilisations financières

Les immobilisations financières s'élèvent à 0,01 M€ au 31.12.2023 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), 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 123,8 millions € au 31.12.2023. 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.

Libellé	31.12.23
Subsides PEI (à recevoir sur travaux réalisés)	71.248.299
Subsides PEI (droit de tirage)	1.961.590
Subsides PIVert	3.710.406
Subsides CRAC	2.850.678
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	201.746
Subsides CECD	2.512.997
Subsides CCHP	5.038.248
Subsides CCST	310.732
Subsides NGW 243	.
Subsides autres	.
Bail emphytéotique de Messines	380.000
	123.809.177

Stock

Le stock s'élève à 0,16 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 0,98 million € et des autres créances pour 17,01 millions € dont 13,08 millions € de subsides à recevoir qui concernent des emprunts subsidiés (PEXR, PIVERT, CRAC) et 2,99 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.

	31.12.22	31.12.23	Variation %
Créances locatives	2.925.671	3.360.288	14,86%
Locataires présents	708.994	559.839	-21,04%
Locataires partis - 1 an	297.614	630.962	112,01%
Locataires partis + 1 an	1.868.301	2.078.631	11,26%
Charges locatives et chauffage	50.762	90.856	78,98%
Autres créances	5.79.912	834.419	43,89%
Clients divers	13.722	24.899	81,46%
Notes de crédit à recevoir	143.777	180.552	25,58%
Factures à établir	422.413	628.968	48,90%
Réduction de valeur	2.607.704	3.206.114	22,95%
TOTAL	897.878	988.593	10,10%

Le solde des créances locatives au 31.12.2023 augmente de 14,86 % par rapport au solde au 31.12.2022.

Les créances sur les locataires présents, dont nous mettons tout en œuvre pour les stabiliser, augmentent en 2023. Ceci trouve clairement sa cause dans la paupérisation croissante (diminution du pouvoir d'achat) de la population hébergée, 41 expulsions ont été réalisées en 2023 (cfr supra).

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

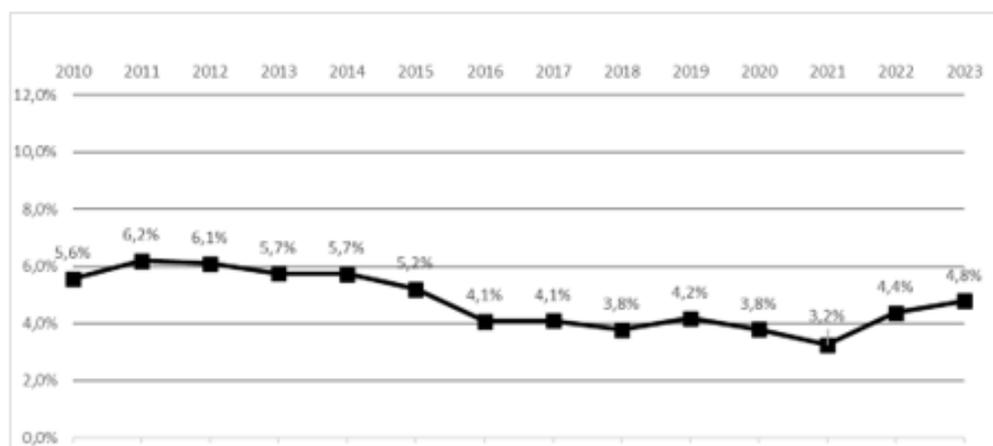
Le ratio entre le solde des créances sur les locataires présents et partis depuis moins d'un an sur le chiffre d'affaires est de 4,8% au 31.12.2023.

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.

	31.12.22	31.12.23
Créances locatives brutes (retards uniquement)	6.636.037	7.063.237
<i>Présents</i>	632.032	462.693
<i>Partis - 1 an</i>	320.653	669.840
<i>Partis + 1 an</i>	1.922.224	2.136.898
<i>Irrécouvrables cumulés *</i>	3.761.128	3.793.805
Revenus locatifs	21.760.465	23.646.726
<i>Loyers nets</i>	19.802.067	21.119.210
<i>Charges locatives</i>	1.265.503	1.350.063
<i>Chauffage collectif</i>	397.554	473.662
<i>Récupérations locatives</i>	295.341	703.791
Taux arriéré présents/partis - 1 an	4,4%	4,8%

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

Pour 2023 : 3.793.805 = 3.761.128 (irrécouvrables cumulés 2022) + 41.600 (compte 64200000 de 2023) – 8.923 (compte 74200000 de 2022)



Autres créances

Les autres créances s'élèvent à 17,01 millions € et se composent essentiellement :

- de subsides à recevoir pour le paiement des annuités d'emprunts PEI (12,6 millions €),
- de subsides Pivert (0,45 million €),
- de créances envers la Région Wallonne concernant la récupération des réductions et allocations de loyers octroyées aux locataires (0,56 million €),
- de l'acompte trimestriel ONSS (0,17 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 31/12/2023 (0,07 million €)

Les valeurs disponibles

La trésorerie de la société s'établit à 57,79 millions € au 31.12.2023.

Parmi les valeurs disponibles, le compte courant SWL affiche un solde au 31.12.2023 de 20,17 millions €.

Libellé	31.12.23
Compte courant SWL	20.173.124
Compte courant Pivert	.
Compte courant Ancrage	.
Compte courant Vente	3.623.763
Compte Invest PGR 2018 Eco Energie	5.197.954
Compte Invest PGR Construction 2020	1.429.268
Compte subside accompagnement social plan de rénovation	182.659
Compte invest subside travaux plan de rénovation	20.650.378
Compte Invest Constr Haute Performance	5.887.752
BELFIUS - CRAC	2.085
Nagelmackers	500.656
CBC	105.997
Bpost	37.478
Caisses	1.594
Total	57.792.709

1.2.1.B Passif

	31.12.22	31.12.23
CAPITAUX PROPRES	37.836.556	33.739.839
Capital	.	.
Souscrit	.	.
Non appelé	.	.
Apports	113.212	113.212
Plus-values de réeval.	3.769.554	3.769.554
Réserves	10.967.165	10.967.165
Légale	.	.
Indisponibles	188.715	188.715
Immuniées	10.778.450	10.778.450
Pertes reportées	61.557.951	60.988.509
Subsides en capital	84.544.576	79.878.418
PROVISIONS	21.323.985	20.307.227
Pensions et obligations similaires	85.602	80.592
Grosses réparations et entretiens	20.621.383	19.609.635
Autres risques et charges	617.000	617.000
Autres risques	617.000	617.000
Fonds de solidarité	.	.
DETTES	295.196.973	285.731.812
Dettes >1an	166.047.336	150.532.428
Dettes financières	166.047.336	150.532.428
Autres dettes	.	.
Dettes <1an	23.675.607	26.200.529
Dettes échéant année	16.291.501	16.829.776
Dettes financières	1.509.742	2.871.298
Dettes commerciales	3.042.989	3.760.502
Comptes reçus	.	.
Dettes fisc./sal./soc.	1.783.158	1.707.763
Autres dettes	1.048.216	1.031.191
Comptes de régul.	105.474.030	108.998.855
TOTAL	354.357.514	339.778.878

Les capitaux propres

Les fonds propres de la société passent de 37,84 millions € en 2022 à 33,74 millions € en 2023.

Cette diminution résulte de la baisse des subsides en capital (4,66 millions €) suite à leur amortissement.

Les provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges constituées au 31.12.2023 s'élèvent à 20,3 millions €.

Aucun nouveau risque majeur n'a été constaté.

Libellé	31-12-22	31-12-23
Pensions et obligations similaires	85.602	80.592
Gros entretiens et réparations	20.621.383	19.609.635
Autres risques et charges	617.000	617.000
- Autres risques	617.000	617.000
- Fonds de solidarité	-	-
Total	21.323.985	20.307.227

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 le Conseil 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 6,62 millions € destiné à l'entretien du patrimoine sur base d'un plan quinquennal ;
- un montant de 9,32 millions € afin de maintenir le standard de remise en état locatif du patrimoine lors de la rotation des locataires ;
- un montant de 1,52 million € destiné aux mises en conformité du patrimoine en matière de sécurité ;
- un montant de 2,13 millions € pour la démolition de logements (dont les tours de Jemappes) sur l'ensemble 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.

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.

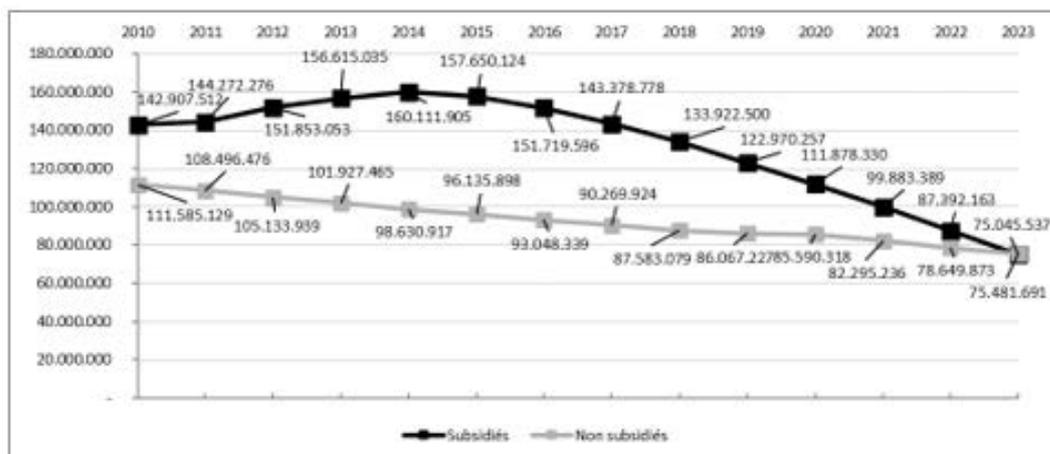
Des litiges existent pour lesquels, sur base des avis de nos conseils, l'entreprise n'encourt pas de risques. En conséquence, aucune provision n'a été constituée les concernant.

Les dettes

Dettes à plus d'un an

Les dettes à plus d'un an s'élèvent, au 31.12.2023, à 150,53 millions € et ont été **exclusivement** contractées auprès de la SWL, ce qui en fait de facto notre banquier.

	31.12.22	31.12.23
Emprunts non subsidiés	78.649.873	75.481.691
SNL	56.919.842	54.722.143
REDE	1.656.682	1.656.682
CREB	4.684.822	4.603.956
DO TC	2.982.456	2.625.219
DO TR	2.280.575	1.836.496
GLOB	.	.
LMOC	80.085	40.273
SNC	.	.
SWL	3.071.212	2.833.252
AS4C	1.108.127	1.046.659
ACON	323.217	296.158
PIVest	1.001.586	1.147.969
QIND	.	31.378
RENS	29.748	.
Recapitalisation	3.170.000	3.170.000
Avance spéciale	1.263.324	1.122.955
Non consolidés	78.198	348.552
A régulariser	.	.
Emprunts subsidiés	87.392.163	75.045.537
PEXR	84.059.441	71.301.008
PIVest	3.004.759	3.443.907
CPIV	5.996	5.499
CRAC	321.966	295.122
Total	166.042.036	150.527.228

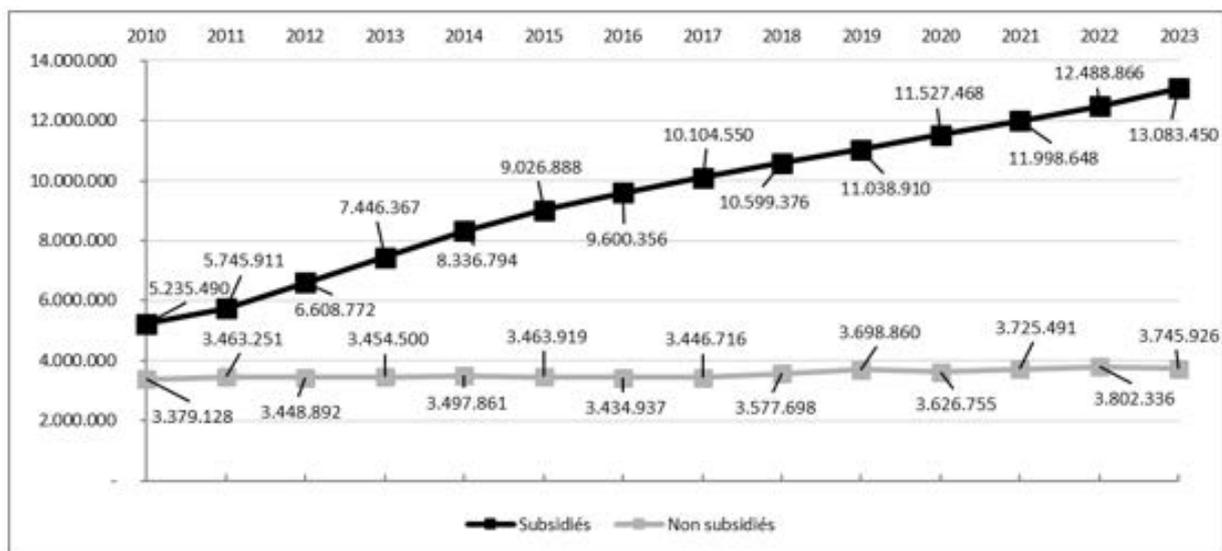


Dettes à un an ou plus

Dettes à long terme échéant dans l'année.

Il s'agit de la quotité en capital échéant en 2024 relative à l'ensemble des prêts subsidiés et non subsidiés comptabilisés en Dettes Long Terme.

	31.12.22	31.12.23
Emprunts non subsidiés	3.802.336	3.745.926
SNL	2.179.795	2.197.699
REDE		
CREB	78.893	80.866
DO TC	348.590	357.236
DO TR	449.448	444.079
GLOB	109.728	
LMOC	38.209	39.812
SNC		
SIWL	255.920	243.738
AS4C	59.564	61.468
ACOM	26.046	27.059
PIVest	114.209	152.117
CNO		1.483
RENS	1.566	
Recapitalisation		
Avance spéciale	140.369	140.369
Non consolidés		
A régulariser		
Emprunts subsidiés	12.488.866	13.083.450
PEXR	12.119.945	12.599.756
PIVest	342.626	456.352
CPIV	477	497
CRAC	25.818	26.844
Total	16.291.201	16.829.376



Dettes financières

Le montant des dettes financières au 31.12.2023 s'élève à 2,87 millions €.

Il représente les montants non encore libérés de fonds Pivert par la SWL (0,31 millions €) et de CRAC par la Région Wallonne (2,56 millions €) au 31.12.2023.

Dettes commerciales

Le montant des dettes commerciales au 31.12.2023 s'élève à 3,76 millions €.

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

Libellé	31.12.22	31.12.23	Variation %
Fournisseur	1.795.858	1.942.031	8,14%
Factures à recevoir	1.247.131	1.818.471	45,81%
Notes de crédit à établir	-	-	0,00%
Total	3.042.989	3.760.502	23,58%

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 1,7 million € au 31.12.2023.

Celui-ci se compose essentiellement du précompte professionnel et de l'ONSS sur les salaires du mois de décembre pour 0,57 million € et des provisions pour pécules de vacances et CCT 90 pour 1,07 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 1,03 million € au 31.12.2023 contre 1,05 million € au 31.12.2022.

Il s'agit principalement du montant des charges locatives en faveur des locataires au 31.12.2023 à concurrence de 0,39 million € ; des loyers payés anticipativement pour 0,39 million €.

Comptes de régularisation

Les comptes de régularisation du passif s'élèvent à 109 millions € au 31.12.2023 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 ANALYSE DU RATIO « ANNUITÉ SWL / CHIFFRE D'AFFAIRES »

Notre ratio est de 27.03 %.

1.2.3 EVOLUTION DU CONTENTIEUX

Le Pré-contentieux (hors-jugement)

	2019	2020	2021	2022	2023
<i>Nombre de rappels</i>	6009	5000	4484	5313	4908
<i>Nombre de plans de paiement</i>	378	217	270	290	349

Contentieux

	31-12-19		31-12-20		31-12-21		31-12-22		31-12-23	
<i>Dossiers en homologation</i>	351	573	313	567	176	370	222	471	201	451
<i>Dossiers contentieux</i>	222		254		194		249		250	
<i>Dossiers envoyés chez les avocats</i>	135		89		81		155		145	
<i>Plans de paiement envoyés pour homologation</i>	378		217		270		290		349	
<i>Jugements rendus</i>	299 dont 188 homologations		100 dont 65 homologations		119 dont 66 homologations		285 dont 165 homologations		300 dont 158 homologations	
<i>Dossiers envoyés chez les huissiers</i>	75		39		43		34		96	

<u>Expulsions réalisées</u>	19	10	16	13	41
<u>Expulsions annulées</u>	20	22	14	22	43
<u>Dossiers clôturés</u>	322	245	291	160	398

1.2.4 EVOLUTION DU BÉNÉFICE REPORTÉ OU DE LA PERTE REPORTÉE.

Suite à l'affectation du résultat au 31.12.2023 la perte reportée s'élève à 60.988.509 €.

1.2.5 ETAT FINANCIER DE LA SOCIÉTÉ

1.2.5.A. Flux de trésorerie

Situation de trésorerie au 31/12/2022	42.588.639
Flux de trésorerie	15.204.070
+ Résultat de l'exercice 2023	569.441
+ Amortissements	9.442.952
+ Amortissements exceptionnels	1.690.165
+ Dotations/ reprises de réductions de valeur (+/-)	602.130
+ Dotations/ reprises de réductions de valeur actifs circulants (+/-)	.
+ Dotations/utilisations/reprises de provisions (+/-)	838.855
+ Dotations/utilisations/reprises de provisions exceptionnelles (+/-)	1.77.903
+ Moins valeurs de réalisations	.
- Amortissements subsides en capital	5.854.756
- Amortissements exceptionnels subsides en capital	.
- Reprises exceptionnelles d'amortissements	721.455
- Plus valeurs sur ventes	662.124
- Annuités d'emprunts (capital)	16.291.501
+ Annuités d'emprunts subsidiées	12.495.165
- Investissements réalisés	3.987.965
+ Emprunts contractés	1.225.046
+ Subsides reçus	17.418.661
+ Rbt allocations loyers	.
+ Rbt enfants à charge	423.847
+ Perception ventes logements	1.384.336
+ Variations autres créances/ dettes et comptes de régularisation (+/-)	1.513.113
Situation de trésorerie au 31/12/2023	57.792.709

Il est à noter que le solde du compte courant Pivert présentant un solde -0,31 millions € et le compte courant CRAC présentant un solde de -2,56 millions € au 31/12/2023 ont été reclassés au passif en dettes financières. Cette situation se régularisera à la libération des fonds Pivert par la SWL et CRAC 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 31.12.2023.

1.2.5.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 6 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
<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 dès 2013</i>	<i>Linéaire</i>	<i>10 ans</i>
<i>Châssis, façade dès 2013</i>	<i>Linéaire</i>	<i>20 ans</i>
<i>Electricité, toiture, égouttage, gros œuvre dès 2013</i>	<i>Linéaire</i>	<i>30 ans</i>
<i>Revêtements de sol dès 2013</i>	<i>Linéaire</i>	<i>15 ans</i>
<i>Sanitaire, chauffage dès 2013</i>	<i>Linéaire</i>	<i>10 ans</i>

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 1/6^{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 2023.

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 2023 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 :

- 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 ;
- 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 ;
- 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.

d. 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 2024
70 - Chiffre d'affaire - Loyers hors provisions charges locatives	22.301.330
70 - Chiffre d'affaire - Récupérations et produits divers	320.983
71 - Variation de stock	-
72 - Production immobilisée	528.388
74 - Autres produits d'exploitation liés au personnel	1.232.134
74 - Autres produits d'exploitation non liés au personnel	803.384
76 - Produits d'exploitation non récurrents	4.423.562
Ventes et prestations	29.609.781
60 - Achat de matériaux	327.507
61 - Services et biens divers	10.407.722
610 - Frais d'administrations	890.068
611 - E&R logements hors charges locatives	7.836.371
611 - E&R bâtiments administratifs et ateliers	223.608
611 - E&R installations, machines, outillages, matériel roulant	72.139
612 - Consommations et frais accessoires hors charges locatives	209.297
613 - Assurances	333.700
614 - Honoraires, frais d'actes et de contentieux	633.591
615 - Frais divers	41.296
616 - Frais régie de Quartiers	25.315
617 - Personnel intérimaire	-
618 - Administrateurs	142.338
62 - Rémunérations, charges sociales et pensions	8.584.271
620 - Rémunérations brutes	6.446.188
621 - Charges sociales	1.728.282
622 - Assurances extra légales	238.243
623 - Autres frais de personnel	171.558
63 - Amortissements, réductions de valeur et provisions	9.374.855
630 - Dotations aux amortissements	9.539.454
631/634 - Dotations & reprises de réductions de valeur	-
635/637 - Dotations, utilisations, reprises de provisions	164.600
64 - Autres charges d'exploitation	2.818.986
66 - Charges d'exploitation non récurrentes	3.849.282
Coût des ventes et prestations	35.362.622
Résultat d'exploitation	- 5.752.841
75 - Produits financiers	5.983.273
65 - Charges financières	1.729.760
Résultat de l'exercice	- 1.499.328
Résultat hors mouvements non récurrents	- 2.073.608

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 2023 ont été nombreux et un arriéré locatif de cette catégorie s'est créé. Nous maintenons nos procédures et assurons un suivi rigoureux.

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

Non applicable

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 2023, un bénéfice de 569.441 à et une perte reportée de 60.988.509 à. 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 Organisme 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 28 juin 2024 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

VOLET B : DU POINT DE VUE PATRIMONIAL
1 INFORMATIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS ET À SON ENTRETIEN
1.1 DESCRIPTION DU PARC IMMOBILIER

- Description du parc par type et nombre.

Type de bien	Catégorie	Nombre
Maison	Maison	3180
	Maison logement moyen	7
	Maison loyer équilibre	50
	Maison - Local Société, bureaux, atelier	7
Appartement	Appartement	1720
	Appartement logement moyen	32
	Appartement loyer équilibre	22
	Appartement - Local société, bureaux, atelier	2
	Appartement concierge loyer indexé	10
Studio	Studio	38
Autre	Local communautaire	2
	Magasin	5
Garage	Garage individuel	1862
Total général		6945

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

Situation au 31/12/2023

	déc-23		
	TOTAL	ATTRIBUÉS	NON-ATTRIBUÉS
Inventaires des inoccupés			
A REMETTRE EN ETAT LOCATIF	74	0	74
EN COURS - EXTERNE	29	14	15
EN COURS - INTERNE	2	2	0
TERMINEES	45	34	11
INHABITABLE	21	0	21
SOUS-TOTAL	171	50	121
A sortir du Patrimoine			
TRISTAN - TRIOLET (démolition)	189		
A DEMOLIR	55		
A VENDRE	15		
TOTAL	430		

➤ Description de la réserve de terrains.

			#par- elles	Superfic ie 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 Fénelon	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 Cabuteriers	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 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 2023.

➤ Logements en cours de construction ;

En 2023, la phase du Nord du projet Epinlieu a commencé 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.

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'Épinlieu	Restructuration du quartier et construction de nouveaux logements	116
Ghlin	Rue Emile Limaugé	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

1.2 DESCRIPTION DE L'ENTRETIEN DU PARC IMMOBILIER

➤ Logements rénovés ;

Dans le cadre du projet AXE2 ; 32 maisons ont bénéficié de travaux rénovation énergétiques de leur toiture et de la mise en place d'une ventilation performante.

<u>Commune</u>	<u>Adresse</u>	<u>Libellé travaux</u>	<u>Nbre logts</u>
<i>Frameries</i>	R. Source		14
<i>Ghlin</i>	Résidence Plisnier	Rénovation de toitures + ventilation	10
<i>Maisières</i>	C. Espinois		8

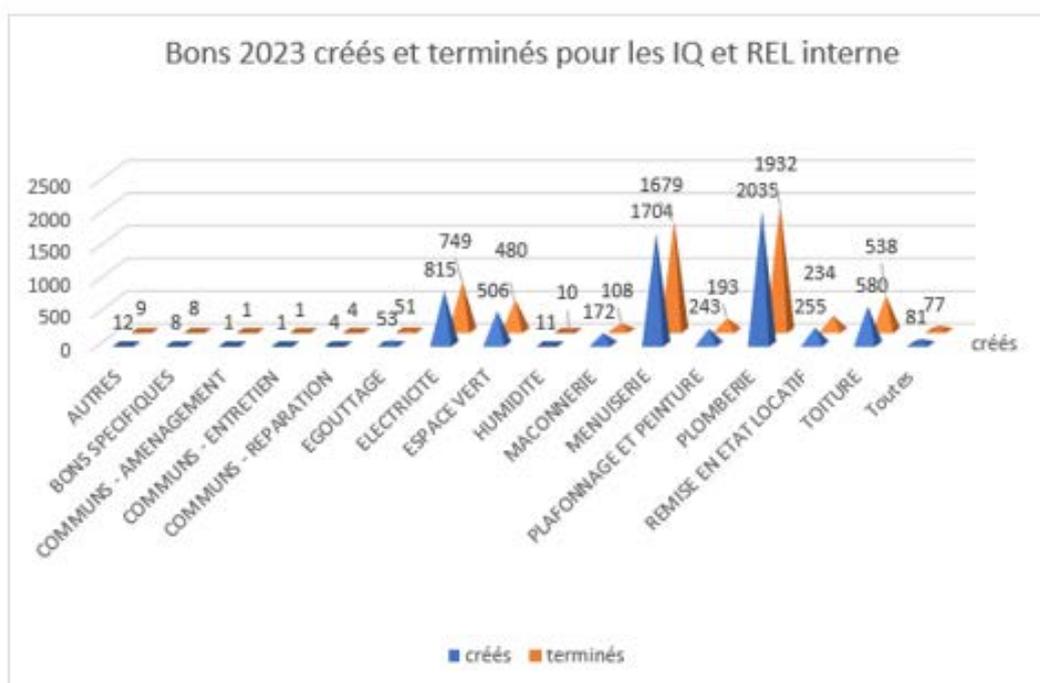
➤ Logements en cours de rénovation ;

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>
<i>Cuesmes</i>	Prés Vert, Roseaux, Grande Barre	Rénovation énergétique de l'enveloppe + ventilation	72	Phase étude clôturée Début Exécution en 2024
<i>Cuesmes</i>	Rue du Tournesol		57	Début chantier 16/10/23
<i>Pâturages</i>	Jean-Jaurès		24	Début chantier 13/12/23

➤ Récapitulatif des travaux effectués par la Régie Ouvrière

En 2023, pour l'ensemble de nos équipes ouvrières, **6.482 bons de travaux** ont été créés pour lesquels **6074 ont été clôturés** au 31 décembre de l'année.



➤ **Récapitulatif des travaux effectués par le Marché Externe**

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.

Un poste important de l'entretien de notre parc est la remise en état locatif au départ d'un locataire. Alors qu'une soixantaine de logements ont été pris en charge par la Régie (répartis sur 255 bons), 165 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 235 nouvelles chaudières sur l'année 2023.

2 INFORMATIONS RELATIVES À LA RÉALISATION DU PROGRAMME D'INVESTISSEMENTS DE L'ANNÉE PRÉCÉDENTE

Projets repris au plan stratégique pour la période 2023-2027 (§6).

<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	En cours
Ghlin	Limaugue	13	Projet de construction neuves	Design&Build avec subsides	6/7/2026	En cours
Jemappes	Cité du Coq	-	Démolition	Fonds propres	31/09/2023	Délai
Jemappes	Cité du Coq	-	Masterplan en vue d'une reconstruction	Fonds propres	n.c.	En cours / non finalisé
Ghlin	Site des anciennes tours	-	Masterplan en vue d'une nouvelle mise en œuvre	Fonds propres	2023	En cours / non finalisé
Frameries	Réhabilitation « Bellevue »	-	Masterplan + Logements publics HQE	Fonds propres + Subsides	2026	En cours
Jemappes	Bataille	56	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		PU reçu
Jemappes	Morette	58	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		PU reçu
Obourg	Thoissey	54	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		PU reçu
Eugies	Soleil Levant	53	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		PU reçu
Cuesmes	Roseaux, Pré vert...	50	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		PU reçu
Pâturages	J Jaurès	113	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		PU reçu
Mons	Œilletts, Glycines	19	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		PU reçu
Mons	Epinlieu	69	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		PU reçu
Havré	Europe	49	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		PU à réintroduire
Havré	Europe	49	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		PU à réintroduire
Havré	Europe	95	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		PU à réintroduire
Frameries	Bellevue	92	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		PU introduit
Wasmes	Cornez	78	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		Auteur de projet à notifier
Jemappes	Francophonie	38	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		Auteur de projet à notifier
Ghlin	Plisnier	32	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		Auteur de projet à notifier
Jemappes	Campiau	81	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		Auteur de projet à notifier
Frameries	Calmette	23	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		En attente d'un auteur de projet
Cuesmes	J. Bary	26	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		En attente d'un auteur de projet
Havré	Pensionnés	14	Plan Reno	Fonds propres + Subsides		En attente d'un auteur de projet

3 INFORMATIONS RELATIVES À LA POLITIQUE DE VENTE DE LOGEMENTS

Au cours de l'année 2023, 5 logements ont été vendus pour un montant total de 419.180€. Ces plus-values de réalisations sont reprises en produits non-récurrents. La vente du Chapitre, ancien siège de Toit&moi a également été signé mais avec une plus-value actée en 2022.

Adresse	Type	Date passation acte	Prix de vente [€]	Prime à l'acquisition [€]
Chemin de la Cense Gain, 150 à 7000 Mons	Maison	25-01-23	126.180,00	745,00
Rue Ferrer, 428 à 7080 Frameries	Maison	11-09-23	29.000,00	
Rue de Goegnies, 20 à 7040 Aulnois	Maison	19-09-23	95.000,00	
chemin de la Cense Gain, 160 à 7000 Mons	Maison	23-11-23	92.000,00	745,00
rue A. Capron, 18 à 7012 Flénu	Maison	20-07-23	77.000,00	745,00
Avenue du Millénaire à 7011 Ghlin	Terrain	20-11-23	295.085,20	-
		Total	714.265,20	2.235,00

Evolution du programme de vente.

En date du 31/12/2023, le programme de vente n'a pas encore été validé par l'Organe de gestion.

4 LISTE DE TOUS LES MARCHÉS PUBLICS DÉBUTES EN 2023 PAR LA SOCIÉTÉ

Liste des Marchés attribués par le conseil d'administration, pour un montant supérieur à 30000€ htva.

Abréviations :

PNSPP = procédure négociée sans publication préalable

PNDAPP = procédure négociée directe avec publication préalable

POB = procédure ouverte

Type de Marché	N° référence	In titulé	Date de début	Date de fin	Montant estimé/fixe htva	Procédure	Attributaire
Fourniture	F/23/0170	Détecteurs de fumée	10-02-24	11-02-28	130.800,00 €	PNDAPP	ANSULSA
Accord Cadre/F	F/23/0287-1	Matériaux « gros œuvre »	01-03-24	28-02-27	180.000,00 €	PNDAPP	GOBERT
Accord Cadre/F	F/23/0287-2	Matériaux « toitures »	01-03-24	28-02-27	180.000,00 €	PNDAPP	GOBERT
Accord Cadre/F	F/23/0316	Boiserie	15-09-23	14-09-23	140.000,00 €	PNSPP	HUART BOIS / DAPSENS
Accord Cadre/F	F/23/0586	Mazout de chauffage	12-10-23	11-10-23	Max. 215.000€	PNDAPP	PROXIFUEL /COMFORT ENERGY
Accord Cadre/Service	S/22/0178 - 1	Missions liées au bâtiment : auteur de projet	15-07-23	14-07-27	Max. 215.000€	PNDAPP	ADEM
Accord Cadre/Service	S/22/0178 - 2	Missions liées au bâtiment : coordinateur SS	15-07-23	14-07-27		PNDAPP	COREPRO /GATHY
Accord Cadre/Service	S/22/0178 - 3	Missions liées au bâtiment : stabilité	15-07-23	14-07-27		PNDAPP	ESCARMEL LE /ADEM
Accord Cadre/Service	S/22/0178 - 4	Missions liées au bâtiment : auteur de projet	15-07-23	14-07-27		PNDAPP	ADEM / ESCARMEL LE
Accord Cadre/Service	S/22/0573	Missions d'expert immobilier	25-05-23	24-05-27	Max. 140.000€	PNSPP	CAPITAL IMMO
Accord Cadre/Service							IMMO GEO
Accord Cadre/Service							BUREAU LAUEU
Accord Cadre/Service	S/22/03031	Analyse et expertises liées au secteur de l'habitat	15-05-23	14-05-27	Max. 140.000€	PNSPP	Regie provincial Hainaut Analyses
Accord Cadre/Service	S/23/0582	Location d'une chaufferie collective	22-05-23	Indéterminé	Max. 140.000€	PNSPP	COOLWORLD RENTALS

Accord Cadre/Service	S/23/0584	Def. de prescriptions techniques désamiantage	23-10-23	22-10-28	118.915,09 €	PNSPP	SWECCO
Services	S/22/0572 - 1	Etude de stabilité, cité du By à Hyon	28-08-23		63.770,00 €	PNDAPP	INFRANEO
Services	S/23/0086	Maintenance des ascenseurs	01-02-24	Max. 31/01/2028	240.000,00 €	PNSPP	FAIN Belgique SA
Services	S/23/0095	Gestion des espaces verts Frameries, Colfontaine, Quévy	13-04-23	avr-27	839.521,40 €	POE	NEKTO
Services							CRIQUELIENS
Services	S/23/0579	Mission de contrôle technique, suivi du marché de construction de 116 logements à Epinilleu	17-10-23	+/- 84 mois	132.476,77 €	PO	SOCOTEC BELGIUM
Travaux	T/22/0543 - 1	Rénovation de l'enveloppe thermique, Tournesol : façades	16-10-23	450JC	3.798.083,24 €	PO	LIXON
Travaux	T/22/0543 - 1	Rénovation de l'enveloppe thermique, Tournesol : accès communs		150JC	133.953,78 €	PO	LIXON
Travaux	T/22/0544	Rénovation de l'enveloppe thermique, Roseaux	08-01-24	390JC	4.397.633,53 €	PO	LIXON
Travaux	T/22/0574 - 1	Rénovation énergétique, résidence Jean Jaurès	13-12-23	350JC	1.459.493,14 €	PO	PALUMBO
Travaux	T/22/0606	Remplacement de 11 ensembles de portes	12-06-23	déc-23	332.241,35 €	PNDAPP	ICOMET
Travaux	T/22/0610	LHQ É Fauvettes	18-01-24	60jc	TRANCHE FERME : 258.400€	PNSPP	PERFORMANCE BOIS HABITAT
Travaux	T/22/0339 - 1	Remplacements et réparations de menuiseries extérieures	01-09-23	31-08-27		PNDAPP	BELFOUL INDUSTRIE / DEVLEESCHAUWER
Travaux	T/22/0339 - 2	Portes de garage	01-09-23	31-08-27	Max. 750.000€	PNDAPP	BELFOUL INDUSTRIE / DEVLEESCHAUWER
Travaux	T/22/0339 - 3	Remplacements et réparations de portes RF métal	01-09-23	31-08-27		PNDAPP	BELFOUL INDUSTRIE
Travaux	T/22/0339 - 4	Remplacements et réparations de portes RF bois	01-09-23	31-08-27		PNDAPP	BELFOUL INDUSTRIE
Travaux	T/22/0557	REL logements incendiés	28-02-23	27-02-27	Max. 750.000,00€	PNDAPP	ECOBEL / FAVIER / C&J CONSTRUCTA NCE
Travaux	T/23/0600	REL	30-09-23	Max. 31/08/2027	Max. 15Mo€	POE	JADE / ECOBEL / ABSS / RENOVA / SOTRELCO

VOLET C : DU POINT DE VUE DES RESSOURCES HUMAINES

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 €
Emoluments du Président/de la Présidente (brut par mois)	2 031,49 €
Emoluments du Vice-Président/ de la Vice-Présidente (brut par mois)	1 015,74 €
Rémunération du Directeur-gérant Pierre CLAERBOUT (brut par mois)	12 441,98 €
Rémunération de la Directrice-gérante Marie-Claude DURIEUX (brut par mois)	9 574,68 €

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>	98	9	105,80
<i>Par type de contrat de travail</i>			
<i>Contrat à durée indéterminée</i>	97	9	104,80
<i>Contrat à durée déterminée</i>	1		1,00
<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>	0	0	0

Travailleurs inscrits au registre du personnel au 31/12.			
	<i>Temps plein</i>	<i>Temps partiel</i>	<i>Total en équivalents temps plein</i>
Par catégorie professionnelle et	98	9	105,80
- bénéficiant d'une subvention (ATP, PTP, aides RW,...)			
<i>Personnel de direction</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Employés</i>	<i>29</i>	<i>6</i>	<i>34,30</i>
<i>Ouvriers</i>	<i>10</i>	<i>0</i>	<i>10,00</i>
<i>Techniciens de surface</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
- ne bénéficiant pas d'une subvention (ATP, PTP, aides RW,...)			
<i>Personnel de direction</i>	<i>2</i>	<i>0</i>	<i>2,00</i>
<i>Employés</i>	<i>36</i>	<i>3</i>	<i>38,50</i>
<i>Ouvriers</i>	<i>20</i>	<i>0</i>	<i>20,00</i>
<i>Techniciens de surface</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>1,00</i>
Par type de prise en charge			
- à charge de la société	98	9	105,80
- à charge des locataires	0	0	0

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>	7	0	7,00
Par catégorie professionnelle			
<i>Personnel de direction</i>	0	0	0
<i>Employés</i>	7	0	7,00
<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>	4	0	4,00
Par catégorie professionnelle			
<i>Personnel de direction</i>	2	0	2,00
<i>Employés</i>	2	0	2,00
<i>Ouvriers</i>	0	0	0
<i>Techniciens de surface</i>	0	0	0

VOLET D : DU POINT DE VUE DES RELATIONS DES LOCATAIRES AVEC LA SOCIÉTÉ**1 STATISTIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES****1.1 RÉPARTITION DES LOCATAIRES PAR CATÉGORIE-SOCIO PROFESSIONNELLE**

Sources de revenus	Nombre concernés
Ouvriers	657
Employés	297
Indépendants	38
Pensionnés ou pré pensionnés	1863
Chômeurs	722
RIS	596
Allocation d'handicap	343
Invalide	1140
Etudiants	619
Sans profession	4418

1.2 RÉPARTITION DES MÉNAGES PAR TYPE DE REVENUS DES ADULTES

Nombre de locataires payant	
- un loyer limité à 20% des revenus	3921
- un loyer limité à la VLN	103

Nombres de chefs de ménage disposant	
- de revenus professionnels	684
- de revenus de remplacement	2082
- de revenus de pensionnés	1671
- autres	197

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	2,0813 %

Rotation des locataires	
Nombre de logements attribués	360
Nombre de mutations internes	125
Nombre de dérogations aux conditions d'attribution	23

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

