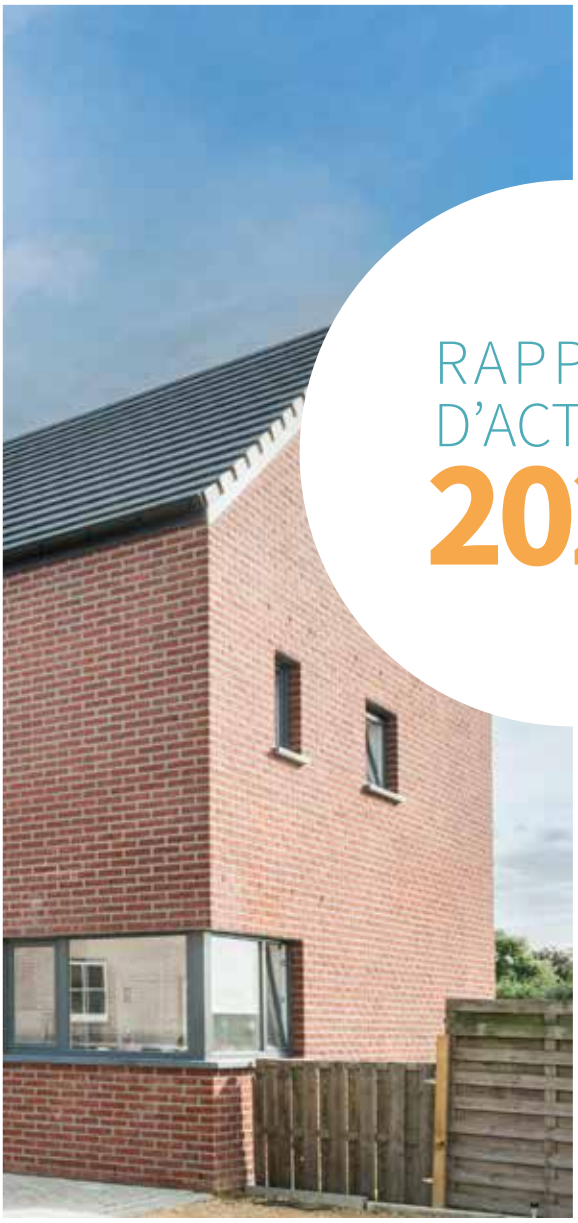


RAPPORT D'ACTIVITÉ 2022

notremaison
Société de logements de service public

EXERCICE 2022,
présenté à l'Assemblée Générale des coopérateurs tenue à Rixensart, le 12 juin 2023.

TABLE DES MATIÈRES

07

ÉDITO

A. Interview croisée du Président et de la Directrice-gérante 7

12 22 44

CHAPITRE 1

GESTION LOCATIVE

A. Candidats locataires 12
B. Attribution des logements 15
C. Accompagnement des locataires 16
D. Focus sur le logement social 19
E. Gestion du contentieux locatif 20

GESTION IMMOBILIÈRE

A. Introduction 22
B. Projets de construction 24
C. Logements sans subside 28
D. Constructions-ventes 31
E. Projets de rénovation 32
F. Charges et impacts financiers sur les locataires 40
G. Les marchés publics 42

GESTION DE LA SOCIÉTÉ

A. Fonctionnement d'une SLSP 44
B. Bonne gouvernance 47
C. Personnel de Notre Maison 50
D. Régie des Quartiers 57
E. Communication 58
F. CCLP 60

64

66

76

CHAPITRE 2

GESTION FINANCIÈRE

A. Introduction 64

B. Modèle économique des SLSP 64

COMPTES ANNUELS 66

ANNEXES

A. Rapport de gestion 76

B. Budget initial de l'exercice 2022 96

C. Evolution bilantaire sur 5 ans 100

AVANT-PROPOS

EDITO

notremaison
notremaison

À savoir

“Les différents objectifs du contrat d’objectifs multidisciplinaires (COM) sont repris dans les chapitres constituant le rapport d’activité. Quand vous verrez l’image ci-contre, cela signifiera que vous êtes face à un objectif du contrat.”

(En savoir plus, page 49)

Édito

A. Interview croisée du Président et de la Directrice-gérante

Si vous n'aviez que **2 mots pour décrire 2022** quels seraient-ils ?

Vincent DEMANET
- Président du Conseil d'Administration -

Quyên CHAU
- Directrice-gérante -

“ Renouveau et rencontre

Outre les différentes problématiques « classiques » et quotidiennes du logement public, nous avons dû traverser de nombreuses crises. Et depuis plusieurs mois, nous subissons aussi une crise énergétique avec une augmentation des prix des matières premières (mazout, gaz, électricité) destinées à la production d'énergie. Cette situation s'accompagne de différentes indexations ayant un impact sur le coût des prestations de nos fournisseurs ou encore du matériel et du salaire permettant d'assurer un bon fonctionnement de nos installations et de nos logements.

Le secteur du logement public, en particulier, n'aura pas failli face au grand défi de cette période : accompagner et sécuriser, davantage encore que d'ordinaire, les locataires du parc public dans leurs besoins du quotidien. Il s'agit pour moi de renouveau.

Et rencontre car je suis un homme profondément humain avant tout qui a besoin de voir les gens (et pas uniquement en visio conférence). La reprise de nos visites annuelles dans chacune de nos communes a permis de faire de nouvelles rencontres et d'approfondir les relations. Un vrai bonheur !

VD

“ Proximité et contact

L'année 2022 est celle du retour à la proximité et du développement de projets collectifs et communautaires avec une présence plus importante sur le terrain : un accompagnement au développement de deux nouveaux comités d'habitants, un groupe de travail sur l'accessibilité des logements publics, l'accueil des nouveaux locataires, des projets de sensibilisation à la propreté dans de nombreuses implantations, une nouvelle fête des voisins à Villers-La-Ville, une collaboration avec la compagnie de théâtre « Les Nouveaux Disparus »,...

Certains de ces projets collectifs traduisent également le renforcement des liens avec nos partenaires privilégiés et la relance des journées conviviales que ce soit avec le personnel ou les organes de gestion comme la mise au vert.

QC

Quelle est selon vous **la plus belle réussite?**

“ Sans hésitation, il s’agit de **la relocalisation de subside.**

Etant donné le contexte en 2022, l’accent est mis sur les rénovations avec une grosse enveloppe financière dédiée à cela avec l’exécution du plan de rénovation. Pour Notre Maison, cela représente plus de 10,5M€ de subside répartis jusqu’en 2025. À côté de cela, peu de place est donnée à la construction de logements publics avec une volonté du Ministre de ne plus prolonger les plans d’ancrage existants. Comme vous le savez, Notre Maison a une réelle détermination à continuer à développer son patrimoine, notamment sur fonds propres. Cependant, nous rencontrons depuis 3 ans un moratoire imposé par le Ministre su r la création de logements sans subside.

Cette année, un projet a dû être abandonné à Chastre. Outre le centre de jour pour personnes handicapées, il était prévu de construire une résidence service avec 15 logements subsidiés par un plan d’ancrage et 16 sur fonds propres. La Direction avec les équipes se sont battues pour relocaliser ces 15 logements représentant un subside d'environ 1.235.000 € vers un autre dossier à Louvain-la-Neuve comprenant 22 logements. Ce dernier a été malheureusement bloqué par le moratoire du Ministre sur les logements sans subside. Aujourd’hui, je suis fier de vous annoncer cette relocalisation du subside. Le projet de Louvain-la-Neuve permettra de loger 22 ménages supplémentaires et cette opération constitue à mes yeux la plus belle réussite 2022.

VD

“ *Face à l’incertitude, au bouleversement du quotidien, nous avons décidé d’agir, de nous engager et de continuer à avancer à notre manière. Agir et passer à l’action dans ce cadre se traduit en 2022 par la prise de décisions pour nous d’abord en tant qu’individu mais également pour le collectif (collègues, locataires, partenaires, amis, …). À titre d’exemples, on peut épingler la transversalité des projets en interne au profit du locataire et la résilience avec laquelle la société a fait face aux différentes situations dont les mouvements du personnel.*

QC

“

Le droit à un logement décent est inscrit dans l’article 23 de la constitution belge, dans la Charte des droits fondamentaux de l’Union européenne, dans le socle européen des droits sociaux, ainsi que dans les « Objectifs de développement durable » de l’ONU.

Pour 2023, quel est **le pas que vous désirez franchir ?**

“ Le contexte socio-économique dans lequel nous évoluons est plus qu'incertain, mais nous sommes heureux de savoir que nous pouvons compter sur l'ensemble des équipes de Notre Maison. Au cours de cette année 2022, l'équipe a subi de nombreux mouvements du personnel.

Il est temps de stabiliser le personnel en intégrant les 15 nouvelles personnes. Des formations internes sont en cours avec l'écolage des collaborateurs par d'autres services tout en poursuivant la formation continue externe. Un travail qui me tient à cœur est la motivation du personnel dont fait partie la Direction pour lequel une réflexion avec la délégation syndicale est sur la table également. Il est important que chacun.e puisse (re)trouver de l'enthousiasme au travail à travers le sens donné à celui-ci. Maintenant que l'équipe est renforcée, il n'y a plus qu'à !

QC

“ Je souhaite qu'on continue avec notre très bonne santé financière (comme le démontre nos comptes annuels) à investir dans la rénovation sur nos fonds propres afin de garder un parc locatif en bon état.

D'autre part, une réforme de l'article 94 du CWHD sur la diversification des activités des SLSP est en cours pour la création et la rénovation des logements sur fonds propres. On en parle depuis 2016 avec un moratoire qui dure depuis trop longtemps. Il est nécessaire que les choses évoluent de façon significative en 2023. Outre l'adaptation de ce nouvel article, il reste toutefois important de continuer à œuvrer pour une mixité sociale renforcée au sein du parc de logement de SLSP, notamment par la mise en place d'une réforme locative.

VD

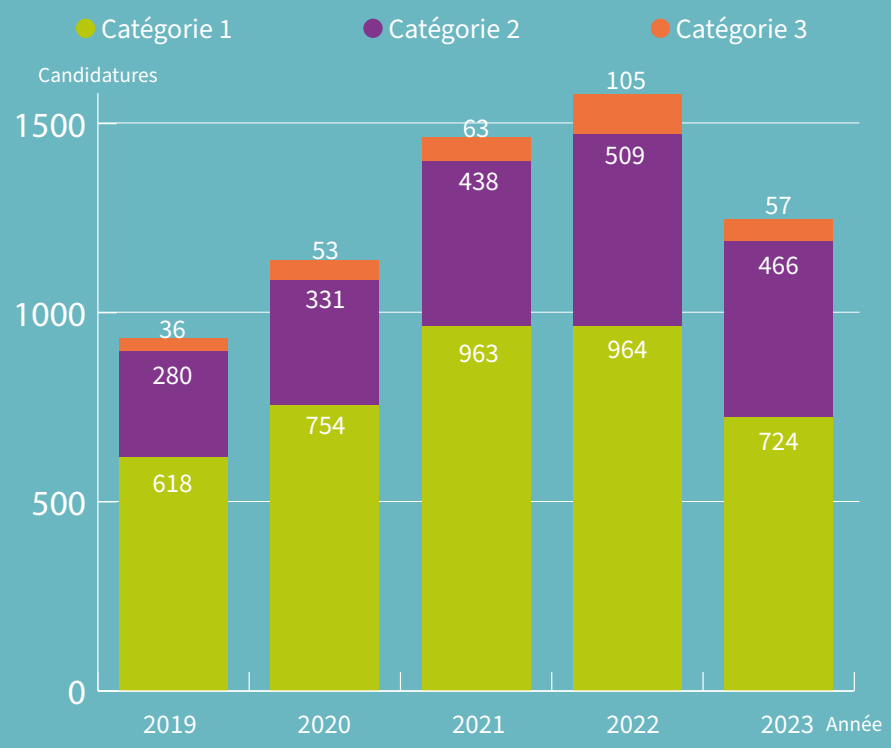
CHAPITRE 1

GESTION

LOCATIVE, IMMOBILIÈRE, ET DE LA SOCIÉTÉ

1. Gestion **locative**

A. CANDIDATS LOCATAIRES



1. ÉVOLUTION DES **CANDIDATURES**

Au 5 avril 2023, soit après la période de renouvellement, **1247 candidatures,** auxquelles viennent s'ajouter les demandes de mutation, sont gérées par Notre Maison, que ce soit au siège social ou dans les antennes de Beaumont ou de Louvain-la-Neuve. Notons que parmi celles-ci, nous comptons **57 candidatures de ménages aux revenus moyens.** En 2023, 493 candidats n'ont pas renouvelé leur demande qui a donc été radiée.

NB.: Les catégories 1 et 2 se réfèrent aux candidats ayant respectivement des revenus précaires et modestes. Les logements qui leur sont attribués sont de type social. La catégorie 3 concerne les personnes aux revenus moyens et pouvant dès lors prétendre à un logement du même type.

Bon à savoir

Allocation loyer: état de la situation

En fin d'année 2022, le Gouvernement wallon a souhaité aider les ménages précarisés par la mise en œuvre d'une allocation de loyer pouvant varier de **120 à 185 € par mois**, à destination des candidats locataires.

Les conditions d'octroi sont les suivantes:

- Avoir des revenus annuels dits «précaires», soit maximum 15.500€ pour une personne isolée et maximum 21.200 € pour un ménage, augmentés de 2.900 € par enfant à charge.
- Être en attente d'un logement depuis plus de 18 mois.
- Être âgé de plus de 18 ans.
- Détenir un contrat de bail en Région wallonne.

L'allocation de loyer est entrée en vigueur au 1er janvier 2023. Le rôle des SLSP consiste à transmettre le formulaire et la procédure d'octroi aux candidats-locataires lors de la phase de renouvellement qui a débuté à la mi-décembre. Ces deux documents ont aussi été annexés lors de toute demande de candidature.

Cette procédure va évidemment engendrer une charge de travail supplémentaire pour les SLSP. En outre, il existe encore beaucoup de questions en suspens pour les SLSP qui sont confrontées aux interrogations des candidats.

2.195
logements au total
(dont 5 affectés à une autre destination)

20 logements sans subside

Logements dont le loyer forfaitaire est fixé par le Conseil d'Administration, en étant inférieur au marché locatif privé. Ceux-ci sont destinés aux ménages ayant des revenus modestes ou moyens.

49 logements étudiants

Loyer forfaitaire fixé par AGW*. Étudiants issus de ménages à revenus précaires, modestes ou moyens.

12 logements équilibre

Logements destinés à des ménages disposant de revenus 4 fois supérieurs au loyer forfaitaire fixé par le Conseil d'Administration.

122 logements moyens

Logements destinés à des ménages à revenus moyens. Loyer forfaitaire = 5% du prix de revient du logement.

1.987 logements sociaux

Logements destinés aux personnes isolées ou aux ménages ayant des revenus précaires ou modestes.

*Arrêté du Gouvernement wallon

2. CANDIDATS **PAR COMMUNE**

Le manque sérieux de logements publics en Wallonie, tout particulièrement en Brabant wallon, n'est plus à démontrer, et ce malgré les projets réalisés ces dernières années. Cela se traduit par un nombre important de candidats toujours en attente, tant sur la Botte du Hainaut que sur le Brabant wallon.

Rappelons que tout candidat peut affiner son choix en demandant au maximum cinq nouvelles communes ou cinq anciennes communes. Il est dès lors intéressant de voir la corrélation entre le nombre de candidats-locataires et le nombre de logements disponibles sur chaque commune.

Le nombre de candidats doit cependant être relativisé car un même candidat peut demander plusieurs entités d'une même commune. Cela étant, les tableaux ci-après devraient permettre aux acteurs du logement présents sur chacune de nos Communes de **mieux définir les besoins à court et moyen terme**, à tout le moins des ménages en situation de précarité ou de faibles revenus.

Les tableaux ci-dessous reprennent le détail de l'offre et de la demande en fonction de la typologie de logement par entité. Les couleurs claires et foncées permettent de distinguer chaque commune.

CANDIDATURES PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENT DANS LE BRABANT WALLON

Entités	1 Ch + studios		2 Chambres		3 Chambres		4 Chambres		5 Chambres et +	
	Logements	Candidatures	Logements	Candidatures	Logements	Candidatures	Logements	Candidatures	Logements	Candidatures
Chastre	40	**135**	10	**135**	56	**77**	54	**36**	7	**18**
Cortil	9	**119**	12	**112**	17	**63**	11	**32**	**0**	**8**
Saint-Géry	6	**117**	9	**110**	54	**61**	6	**32**	**0**	**8**
Genappe	39	**185**	20	**189**	42	**98**	8	**55**	**0**	**8**
Bousval	**0**	**163**	1	**175**	26	**91**	**0**	**43**	**0**	**6**
Vieux-Genappe	**0**	**157**	4	**172**	71	**85**	**0**	**42**	**0**	**6**
La Hulpe	5	**241**	20	**221**	14	**147**	6	**85**	**0**	**16**
Ottignies-Louvain-la-Neuve	146	**690**	142	**605**	126	**352**	18	**197**	1	**50**
Perwez	37	**87**	40	**93**	29	**48**	8	**37**	**0**	**6**
Thorembais-St-Trond	3	**119**	11	**79**	**0**	**35**	**0**	**22**	**0**	**6**
Rixensart	52	**302**	61	**310**	41	**170**	8	**108**	**0**	**21**
Genval	39	**309**	104	**296**	71	**171**	10	**105**	6	**33**
Marbais	8	**96**	3	**74**	49	**42**	18	**23**	**0**	**1**
Marbisoux	2	**100**	3	**89**	1	**41**	2	**22**	**0**	**1**
Mellery	**0**	**85**	8	**82**	**0**	**35**	**0**	**15**	**0**	**1**
Walhain	16	**75**	8	**85**	4	**43**	4	**26**	1	**28**
Nil-Saint-Vincent	4	**69**	5	**85**	2	**42**	3	**22**	**0**	**2**

CANDIDATURES PAR TYPOLOGIE DE LOGEMENT DANS LA BOTTE DU HAINAUT

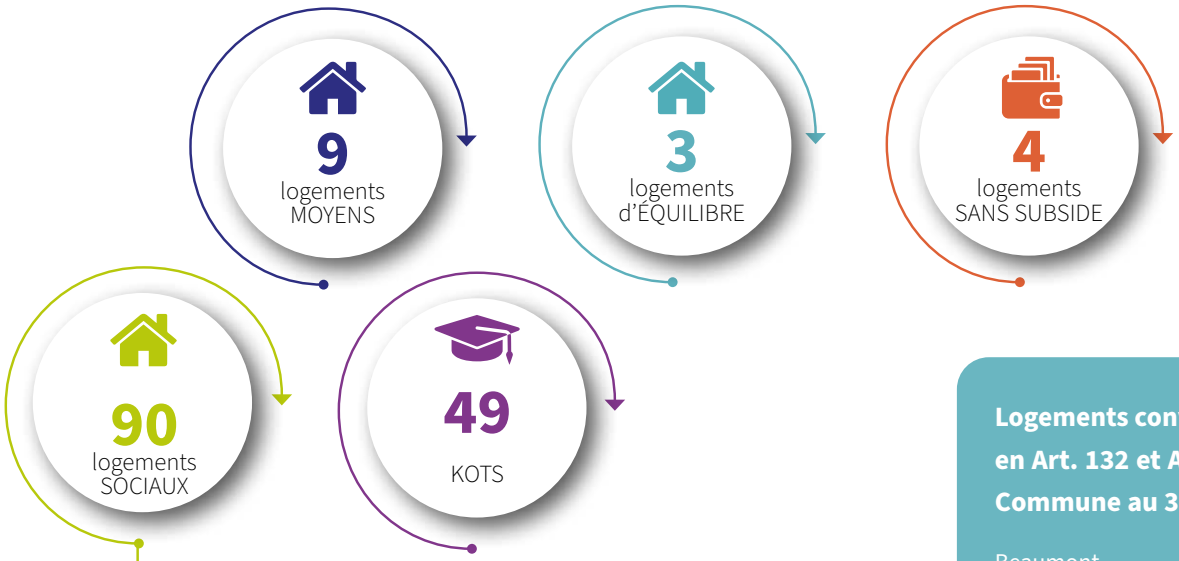
Entités	1 Ch + studios		2 Chambres		3 Chambres		4 Chambres		5 Chambres et +	
	Logements	Candidatures	Logements	Candidatures	Logements	Candidatures	Logements	Candidatures	Logements	Candidatures
Beaumont	15	**71**	29	**71**	28	**33**	12	**26**	12	**15**
Stree	5	**51**	12	**48**	59	**31**	4	**20**	**0**	**4**
Chimay	4	**68**	2	**53**	46	**41**	**0**	**17**	16	**19**
Baileux	**0**	**6**	**0**	**36**	35	**38**	**0**	**10**	14	**15**
Forges	6	**47**	8	**38**	6	**31**	2	**16**	2	**12**
Boussu-lez-Walcourt	6	**37**	9	**47**	3	**14**	1	**13**	**0**	**1**
Froidchapelle	5	**48**	16	**44**	10	**28**	2	**17**	**0**	**1**
Momignies	20	**47**	30	**25**	49	**19**	**0**	**5**	12	**8**
Sivry-Rance	3	**31**	5	**24**	10	**15**	**0**	**5**	**0**	**1**
Rance	13	**43**	7	**42**	2	**16**	**0**	**6**	**0**	**1**
Sautin	**0**	**36**	2	**28**	**0**	**14**	**0**	**4**	**0**	**1**

* Les chiffres sont arrêtés en février 2023.

NB: Il s'agit ci-dessus de candidatures de ménages pouvant prétendre à un logement social (c'est-à-dire de la catégorie de revenus précaires, modestes ou moyens). Les chiffres 2022 révèlent une fois de plus que les demandes de candidatures sont cristallisées sur La Hulpe, Rixensart et Ottignies-Louvain-la-Neuve, mais les demandes dans les communes dites rurales augmentent petit à petit.

B. Attribution des logements

En 2022, le Comité d'attribution a procédé à **l'attribution de 155 logements**, suivant la répartition suivante :



Pour les logements sociaux, sur les 90 attributions, 23 l'ont été par mutation, 3 par urgence sociale ou par cohésion sociale. En 2022, 4 nouveaux logements ont été attribués à Boussu-lez-Walcourt (Froidchapelle).

ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022 DANS LA BOTTE DU HAINAUT

Commune*	Nbre. de logements	Nbre. de logements attribués		Attribution à un candidat de la commune		Attribution à un candidat d'une commune associée	
		2021	2022	2021	2022	2021	2022
Beaumont	176	8	**6**	3	**1**	2	**2**
Chimay	141	9	**8**	2	**2**	3	**3**
Froidchapelle	60	11	**6**	4	**2**	5	**2**
Momignies	111	4	**12**	3	**5**	0	**5**
Sivry-Rance	42	7	**5**	3	**1**	3	**4**

* 2 logements ont été attribués sur notre implantation de Marcinelle, Charleroi.

ATTRIBUTION DE LOGEMENTS SOCIAUX EN 2022 DANS LE BRABANT WALLON

Commune	Nbre. de logements	Nbre. de logements attribués		Attribution à un candidat de la commune		Attribution à un candidat d'une commune associée	
		2021	2022	2021	2022	2021	2022
Chastre	291	15	**8**	4	**2**	2	**3**
Genappe	211	12	**4**	2	**1**	4	**0**
La Hulpe	45	1	**3**	1	**2**	0	**1**
LLN	433	7	**7**	5	**6**	2	**0**
Perwez	128	7	**10**	2	**2**	1	**4**
Rixensart	392	16	**11**	3	**6**	2	**4**
Villers-la-Ville	96	8	**5**	2	**0**	2	**5**
Walhain	47	2	**3**	0	**2**	2	**0**

Logements conventionnés en Art. 132 et Art. 133 par Commune au 31/12/2022

Beaumont	**3**
Chastre (compris RDQ)	**9**
Chimay	**2**
Froidchapelle	**1**
Genappe	**10**
La Hulpe	**1**
Momignies	**6**
Ottignies- Louvain-la-Neuve	**14**
Perwez	**17**
Rixensart (compris RDQ)	**42**
Sivry-Rance	**11**
Villers-la-Ville	**5**
Walhain	**9**

Il s'agit de l'ensemble des logements qui ont été mis à disposition des communes et des CPAS, par convention en vertu de l' art. 132 du CWHD, pour reloger des familles en difficulté, des seniors, etc. Il y a également des logements conventionnés avec d'autres partenaires ainsi que des salles, en vertu de l'art. 133 du CWHD (crèche, salle,...). Par ailleurs, certains logements ont été conventionnés sur base d'un projet spécifique (ex. abbeyfield)

C. Accompagnement des locataires

L'année 2022 a permis à Notre Maison de reprendre de façon plus rapprochée les accompagnements individuels mais aussi de développer des accompagnements de type collectif ou communautaire. Ces moments de rencontre avec les locataires sont importants pour Notre Maison car ils offrent la possibilité d'avoir un ancrage dans les quartiers. Par ailleurs, pour les travailleurs sociaux, cette proximité permet de mieux appréhender les difficultés du quotidien, de façon plus concrète et plus personnalisée.

L'accent a été mis également sur une approche transversale (technique/social) grâce notamment à l'engagement de plusieurs profils dont une référente technico-sociale dans le cadre du Plan de Rénovation Énergétique.

COM

La poursuite de l'action sociale avec les locataires constitue un objectif prioritaire repris dans le contrat d'objectif. Cet objectif demande de travailler sur plusieurs facettes, les « indicateurs chiffrés » ne sont pas à eux-seuls de bons indicateurs.

Accueil candidats/locataires :

Permanences centralisées :

4x / semaine — **Beaumont**

2x / semaine — **Louvain-la-Neuve**

2x / semaine — **Charleroi**

Permanences décentralisées :
(dans 9 de nos communes)

58

Chastre, Chimay, Genappe, Genval, La Hulpe, Perwez, Rixensart, Villers-la-Ville, Walhain

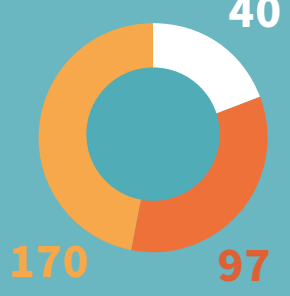
Permanences chèque mazout

3

Signature des Baux

146

Accompagnement lutte des impayés :



notamment

32% Suivis sur loyer maximum

13% Visites chez les locataires

55% Nouveaux plans d'apurement

Visites

121	Visites logement après attribution
128	Suivis des nouveaux locataires
23	Suivis décomptes de charge
151	Suivis entretien logement
32	Suivis « plainte de voisinage »
66	Suivis « demande de mutation »
31	Ménages accompagnés
50	Médiations techniques

Suivi projets spécifiques :

Habitat collectif senior
8 réunions

Kots
5 rencontres

Chastre | Les Nouveaux Disparus

Notre Maison a finalement organisé des festivités pour célébrer ses 30 ans après deux ans de report. N'ayant pas perdu de vue les ambitions de proximité avec les locataires et consciente de l'importance de la dimension culturelle, la société a relancé la programmation. En partenariat avec la troupe Les Nouveaux Disparus, un théâtre forain en plein air a été organisé les 21 et 22 mai 2022 sur le terrain Bois Champs à Chastre. Le 21 mai, un souk associatif a également eu lieu pour permettre aux habitants de découvrir les associations locales. Cet événement culturel a connu un vif succès auprès des locataires, des riverains et du public scolaire.

Momignies | Fête des enfants

Le 3 décembre 2022, en collaboration avec le PCS de Momignies, Notre Maison a souhaité gâter les enfants de Momignies et des alentours en leur offrant un spectacle de magie, ouvert à tous nos locataires, au Kuursaal de Momignies. « The Majestic » (le magicien) a proposé au public un show de magie où l'interaction, les rires étaient au rendez-vous. Cette après-midi fut un agréable moment de partage et de rencontre qui s'est cloturée avec l'arrivée du Grand Saint.

Villers la Ville | Fête des voisins

Le 3 septembre, les habitants du Parc Près Saint-Pierre, en collaboration avec la commune de Villers-la-Ville et Notre Maison, se sont mobilisés afin d'organiser leur première fête des voisins. À cette occasion, voisins de quartier et de palier se sont réunis afin de partager un bon moment. Au programme : apéro, auberge espagnole et animations pour les enfants. Les fêtes des voisins sont des occasions idéales pour tisser des liens.

Environnement | Crise énergétique

- Un suivi personnalisé a été proposé aux locataires qui ont un décompte de charge égal ou supérieur à 500€, ou un surplus de plus de 500€ pour un poste du décompte.
- En collaboration avec la Régie des Quartiers, le service social a mis en place des permanences décentralisées afin de soutenir les locataires dans l'introduction de leur demande de chèques mazout octroyés par le Gouvernement.
- Dans le but de sensibiliser les locataires de Chimay aux travaux de rénovation entrepris en 2020 et 2021 dans tous les logements de la cité Massuette de Chimay, des ateliers collectifs ont été mis en place.

Louvain-la-Neuve et Rixensart | Accompagnement de deux comités d'habitants

En juin et septembre, des rencontres ont été organisées avec les locataires pour discuter de la gestion des espaces communs et des problèmes d'incivilité aux abords des immeubles. À Louvain-la-Neuve, le comité de quartier de Lauzelle ainsi que des représentants du PCS et de la police communale ont participé à la rencontre. À Rixensart, les habitants du Clos des Marnières, la Régie des Quartiers, les services D'Clic et la Maison des jeunes étaient présents. Ces moments d'échange avec les locataires sont importants pour assurer une bonne gestion des logements.

Sensibilisation à la gestion des déchets

À Rixensart, en collaboration avec la Régie des Quartiers, Notre Maison a organisé une rencontre avec l'INBW et la Commune pour sensibiliser les locataires à la gestion des déchets. Des courriers ont été envoyés aux locataires et des travailleurs de Notre Maison et de la régie ont fait du porte à porte en privilégiant le dialogue.

À Louvain-la-Neuve, des réunions de palier ont été organisées pour sensibiliser les locataires au tri des déchets, suivies d'une campagne d'affichage.

Boussu lez Walcourt | Accueil collectif

Après la levée des restrictions liées à la pandémie, Notre Maison a inauguré le chantier de Boussu-lez-Walcourt comprenant 11 logements. Un accueil collectif a été organisé, en présence des futurs locataires, certains représentants de la commune et du CCLP afin de répondre aux questions relatives à l'entrée dans le logement et à la vie dans le quartier. Cette rencontre a également permis de retrouver la dynamique mise en place avant la pandémie et de rappeler les droits et obligations des locataires.

Réflexion des conditions PMR

Les objectifs du groupe de travail sont la création d'un cadastre de logements adaptés, la création d'un questionnaire pour les candidats locataires en situation de handicap et la recherche de canaux de communication pour diffuser les informations. Le groupe de travail est composé d'un membre du CCLP, de représentants de l'AVIQ, de Handicontac d'un locataire en situation de handicap et de deux référentes sociales.

D. Focus sur le logement social

Au 31 décembre 2022, **1833 logements sociaux** sont occupés par **4430 personnes.**
Parmi celles-ci on constate que :

À propos des **titulaires** d'un « bail logement social » :

71 % de personnes seules ou monoparentales

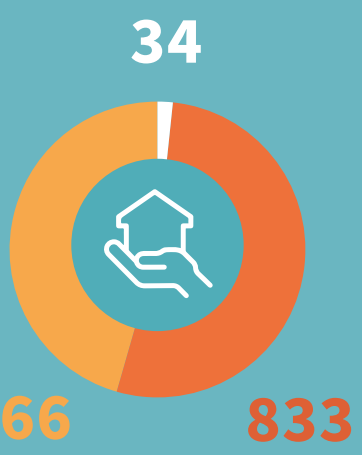
844 **SANS** ENFANT

456 **AVEC** ENFANTS

Parmi ces personnes seules :

68,7 % sont des femmes **(soit 893)**

En ce qui concerne les **chefs de ménage** :



1,85 %	- de 30 ans
52,70 %	entre 30-60 ans
45,44 %	plus de 60 ans

La répartition des **revenus** de ces **chefs de ménage** :

379	revenus professionnels
1365	revenus de remplacement
29	mix de revenus de remplacement et professionnels
60	sans revenu

340,39€

C'est le coût du loyer mensuel moyen pour un logement social au 31 décembre 2022 (hors provision de charges).

LOYERS > Parmi les locataires de Notre Maison :

1531 paient un loyer limité à 20% de leurs revenus

219 paient un loyer inférieur à 20% de leurs revenus imposables (donc non plafonné)

78 paient un loyer plafonné à la valeur locative normale

5 paient un loyer déplafonné

Notre Maison propose une grande variété de logements de typologies différentes, en plus des logements sociaux. Consultez la page 15 pour plus de détails.

E. Gestion du contentieux locatif

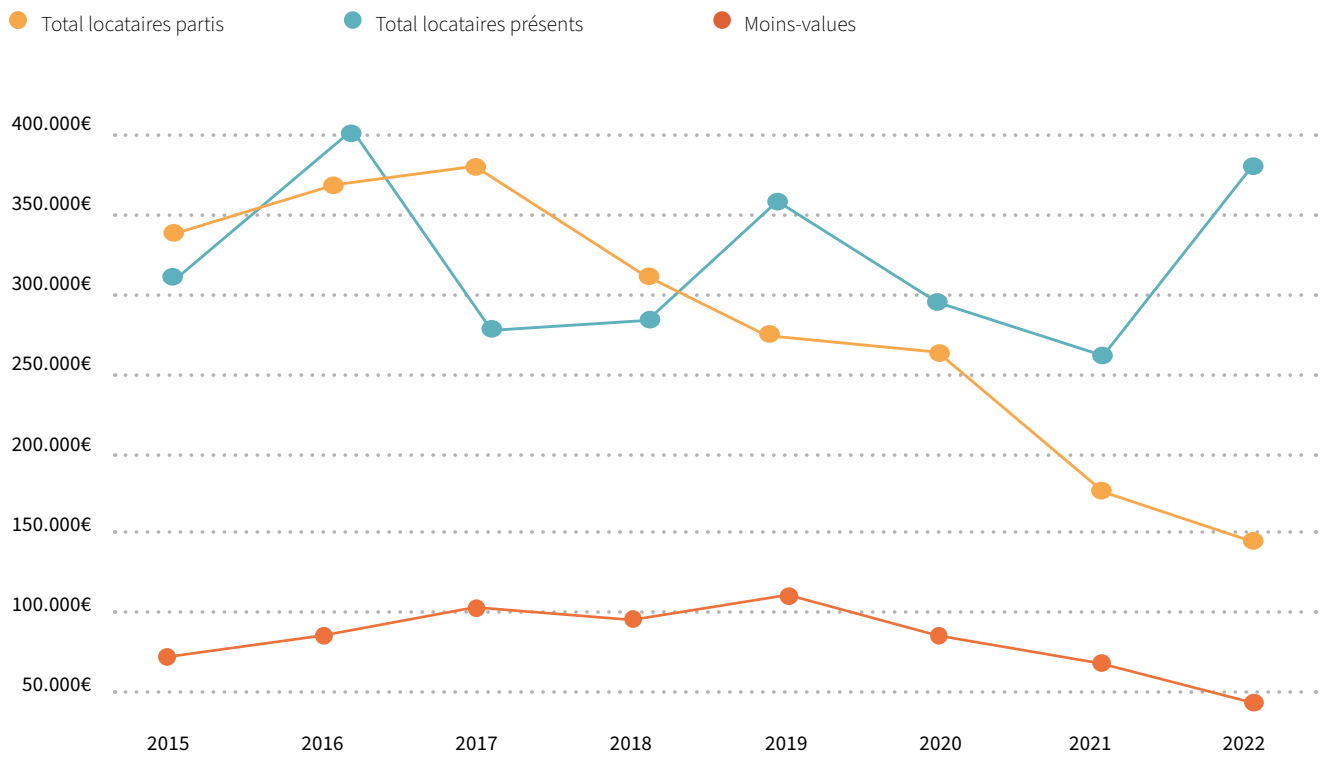
La gestion du contentieux reste un point prioritaire pour la société.

Elle passe avant toute chose par la mise en œuvre de **mesures préventives** devant éviter qu'un locataire ne soit confronté à un endettement important. Parmi ces mesures, on pourra relever l'accompagnement individuel, en particulier lors de la révision annuelle du loyer afin d'éviter l'application du loyer maximum, la mise en œuvre de plans d'apurement, l'analyse de décompte de charges, les collaborations avec les partenaires, ...

1. ÉVOLUTION DU CONTENTIEUX

Année	Total locataires partis	Moins-values	Total locataires Présents	Nombre de logements
2015	341.210 €	65.845 €	319.140 €	1.985
2016	376.422 €	79.797 €	406.258 €	2.014
2017	397.968 €	103.484 €	284.378 €	2.057
2018	332.614 €	97.104 €	297.434 €	2.071
2019	279.991 €	108.024 €	352.319 €	2.185 (1)
2020	231.545 €	81.797 €	284.440 €	2.183 (1)
2021	187.823 €	73.651 €	263.317 €	2.187 (1)
2022	149.038 €	39.720 €	384.377€	2.195

(1) Ces chiffres ne comprennent pas les 22 logements pris en gestion



La présentation de ce contentieux, prend en considération toutes les sommes dues, telles que les loyers impayés, les dégâts locatifs et les frais judiciaires, ...

2. MOTIFS DE DÉPART DES LOCATAIRES PARTIS

118 locataires ont quitté leur logement en 2022. Les raisons de départ sont multiples:

47
renons

20
fins de bail « kots »

19
mutations

13
décès

9
départs en maison de repos

6
départs sans renon

4
expulsions

3. ÉVOLUTION DU CONTENTIEUX

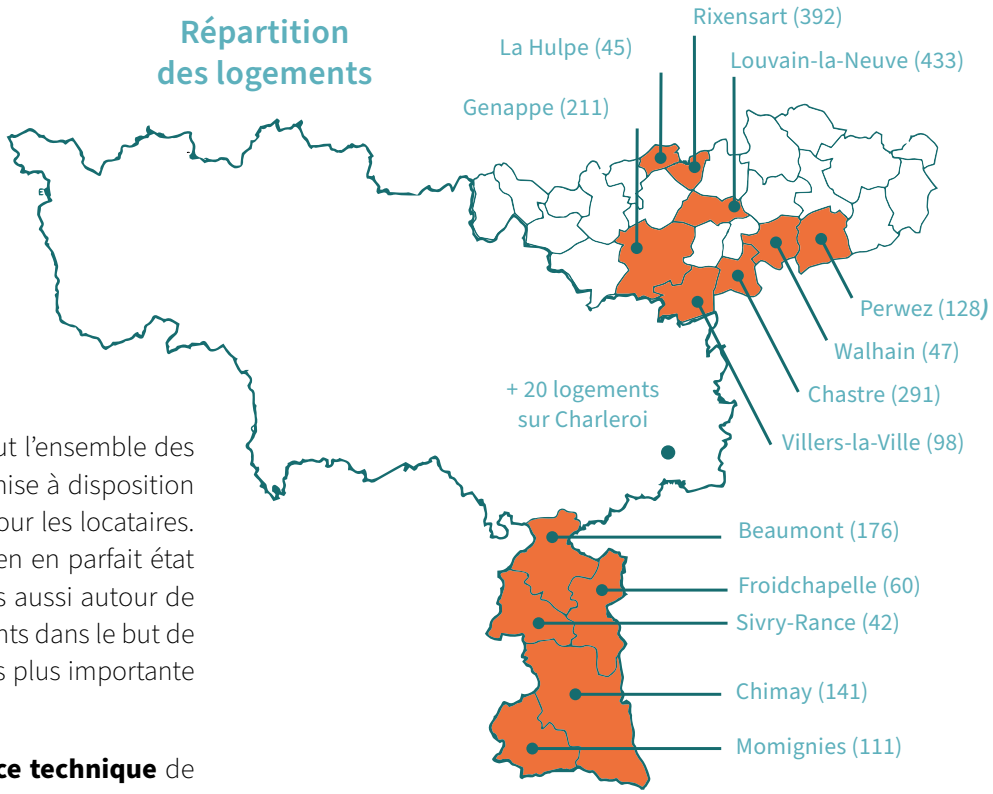
775 locataires ont enregistré une dette en 2022 pour un total de 384.377 €. Le contentieux « locataires présents » a augmenté de 121.060 € par rapport à 2021, **soit une augmentation de 45 %.**

Importance de la dette	Nbre de locataires		Total		Total / dette
	2021	2022	2021	2022	
0 - 100 €	230	326	9.300 €	10.334 €	3%
101 - 300 €	119	127	22.306 €	25.106 €	7%
301 - 500 €	86	112	33.196 €	42.555 €	11%
501 - 1 000 €	67	101	43.587 €	68.167 €	18%
1 001 - 2 000 €	54	65	73.652 €	86.762 €	23%
2 001 - 3 000 €	9	24	22.397 €	58.342 €	15%
3 001 - 5 000 €	6	12	23.875 €	45.371 €	12%
5 001 - 10 000 €	5	8	35.003 €	47.740 €	12%

4. L'IMPACT FINANCIER DU CONTENTIEUX

En 2022, contrairement à la tendance confortée depuis 2012 (le contentieux s'élevait à 783.601 €), on se doit de constater une hausse du nombre de locataires présents en dette et une augmentation totale du montant du contentieux. Cette augmentation se justifie en partie par la conjoncture économique post COVID, l'augmentation du coût de la vie et de l'énergie avec l'augmentation des provisions de charge, l'indexation des salaires et des pensions amenant à des effets rétroactifs dans le calcul des loyers.

2. La Gestion **immobilière**



A. Introduction

La gestion immobilière inclut l'ensemble des activités nécessaires à la mise à disposition de logements de qualité pour les locataires. Elle s'articule autour du maintien en parfait état du parc immobilier actuel, mais aussi autour de la création de nouveaux logements dans le but de répondre à la demande toujours plus importante de logements publics.

Au 31 décembre 2022, le **service technique** de Notre Maison se compose de 17 ouvriers et 11 employés ETP (équivalent temps plein) qui sont en charge de l'organisation des dépannages, des petites rénovations et des remises en état des logements. En complément de l'équipe interne d'ouvriers, certains travaux sont sous-traités (entretien chauffage, service de garde, espaces verts, équipements incendie, débouchage, etc…)

En outre, le **service chantier et marchés publics** de Notre Maison se compose de 4 employés ETP qui suivent l'ensemble des projets de construction et de rénovation importante, et veillent au respect de la législation de marché public et de la formation continue dans cette matière.

Notre Maison perfectionne la gestion immobilière par l'amélioration continue de ses **processus internes**. Par ailleurs, grâce à l'outil de gestion Phéniks et au cadastre, qui nous offrent de nouvelles fonctionnalités, la société a, à ce jour, une gestion complète du patrimoine, du stock de marchandises, des commandes, du planning et des bons de travaux.

Notre Maison
en quelques chiffres en 2022

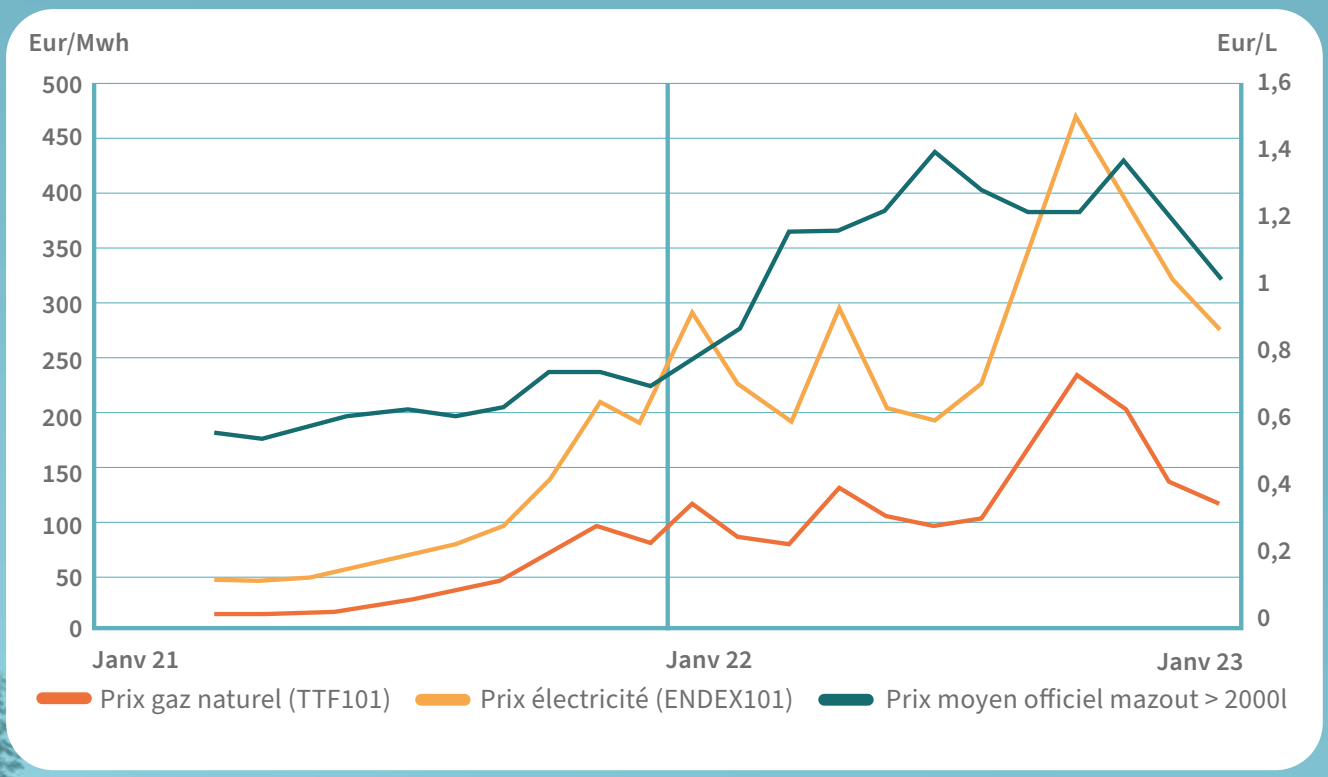
30 ans — c'est la moyenne d'âge du patrimoine de Notre Maison, avec environ deux tiers des logements de plus de 40 ans.

- **13** communes
- **2** provinces
- **2.195** logements
- **332** garages
- **1** logement vendu
- **2** chantiers pour 18 nouveaux logements en cours de construction
- **8** logements construits et loués
- **103** logements remis en état
- **50%** du patrimoine est en labels énergétiques A, B ou C

Comme l'a dit le Président dans l'édito, l'année 2022 a été marquée par la situation géopolitique particulière de la guerre en Ukraine. Cette situation amène son lot de victimes et de dégâts catastrophiques pour ce pays. Ce contexte a également provoqué une crise énergétique majeure dans toute l'Europe.

La gestion immobilière de Notre Maison a été fortement impactée par l'augmentation importante des prix de l'énergie (gaz, mazout, électricité, …), qui a également provoqué une hausse très importante des coûts liés à la construction.

Nous parcourons ensemble dans les chapitres qui suivent, l'impact de ce contexte sur les différents volets de la gestion immobilière.



B. Projets de construction

1. PROJET PLAN À HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE (HQE)

Fin janvier 2022, le Gouvernement wallon a lancé un appel à projets dans une **dynamique de développement et de soutien de filières locales** du secteur de la construction. La volonté est de créer des nouveaux logements sociaux qui se voudront **innovants et éco-responsables** dans leur concept ainsi que dans leur processus de production.

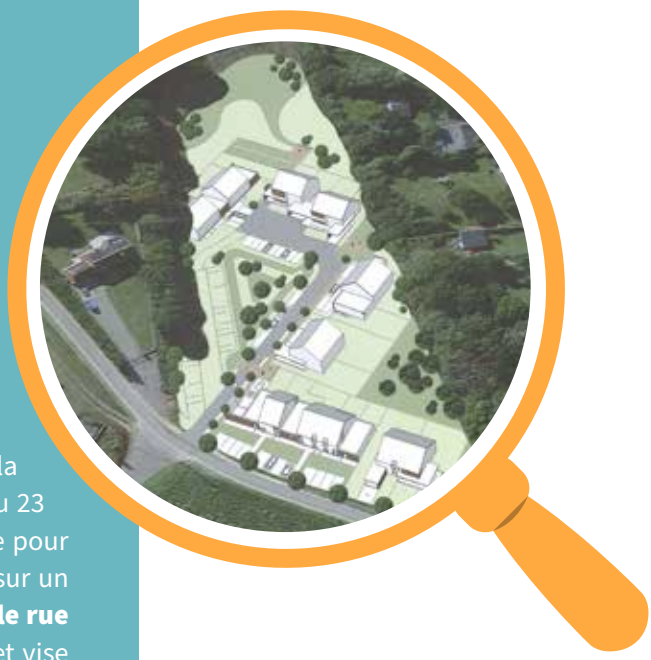
Via des fonds européens et régionaux, ce programme est doté d'une subvention de 115.700.000 € et vise la création de logements sur le principe de l'éco-construction: matériaux biosourcés, Qzen +20%, énergie non carbonée, gestion des déchets, préservation de la biodiversité…

Chaque société de logements a eu la possibilité de rentrer un maximum de 3 projets incluant entre 10 et 50 logements avec une exigence de mise en œuvre rapide (commande des marchés subséquents au plus tard le 30 septembre 2023).

Notre Maison s'est affiliée à la centrale d'achats de la SWL et a rentré en date du 23 mai 2022 une candidature pour la création de logements sur un terrain sis à **Villers-La-Ville rue Bruyère du Coq.** Le projet vise la création d'un petit immeuble de 10 logements sur un site déjà concerné par un projet de logements de Notre Maison (5 maisons en cours de permis) et une crèche communale pouvant accueillir +/- 70 lits.

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.

Malheureusement en juillet 2022, nous avons reçu un **avis défavorable** pour le projet proposé.



> « Un dossier de candidature a été déposé par Notre Maison, mais celui-ci n'a pas été retenu par le Ministre du Logement. »

2. PROJETS DE CONSTRUCTION **EN COURS OU FINALISÉS EN 2022**

Froidchapelle | Boussu-lez-Walcourt

- Rue des Fayats (phase 2)
- Construction de 11 logements (8 sociaux et 3 à vendre)
  Typologie : 2 x 1ch, 5 x 2ch, 1 x 3ch
  Entrée des locataires le 1e avril 2022 avec un accueil collectif en présence du CCLP.
- Auteur de projet : Association momentanée G. ECO Architectes SPRL et l'Atelier At Home SC SPRL
- Entreprise : CBD SA

La Hulpe

- Clos du Pic Vert (anciennement avenue des Faisans)
- Construction de 12 appartements sociaux
  Typologie : 9 x 2ch et 3 x 1ch
- Fin de chantier prévue mi-2023
- Auteur de projet : Architecte TAAC SPRL
- Entreprise : CBD SA

Rosières | Rixensart

- Rue du Bois Bosquet
- Construction de 6 logements sociaux et délégation de maitrise d'ouvrage pour la commune en vue d'effectuer des rénovations sur la cure voisine.
  Typologie : 3 x 1ch et 3 x 2ch
- Fin de chantier prévue début 2024
- Auteur de projet : LLP
- Entreprise : SETIP SA

3. PROJETS DE CONSTRUCTION **DANS LES CARTONS**

Genappe

- Rue de la Grande Aigrette (anciennement site du Pavé Saint Joseph)
- Construction de 8 logements sociaux
- Démarrage prévu en avril 2023
- Architecte : DS Architecture
- Entreprise désignée : Interconstruct SA

Villers-la-Ville

- Rue Bruyère du Coq
- Construction de 5 logements sociaux
- Stade : permis d'urbanisme déposé
- Architecte : T. Bruyr
- Entreprise pas encore désignée

Louvain-la-Neuve

- Rue Michel de Ghelderode (phase 2)
- Construction de 22 logements sociaux
- Démarrage dès l'approbation du Ministre sur le prix de revient
- Architectes : DS Architecture et e-conception
- Entreprise désignée : CBD SA

Louvain-la-Neuve

- Rue Redouté
- Construction de +- 100 kots étudiants
- Stade : désignation de l'architecte en attente de l'appel à projet

Genval | Rixensart

- Fond Tasnier
- Construction de 21 logements : 9 sociaux, 4 destinés à la vente et 8 logements sans subside
- Stade : permis d'urbanisme déposé en attente de l'accord du Ministre sur les logements sans subside
- Architecte : Artera
- Entreprise pas encore désignée

Conséquences du contexte géopolitique

À la suite du constat dressé sur la situation géopolitique, deux conséquences sont à épingler sur les chantiers de construction et de rénovation de logements :

1. Indexation des prix des projets en cours :

La plupart de nos marchés publics comportent une clause de révision des prix. Cela permet d'adapter les montants de soumission selon une formule d'indexation bien déterminée à l'avance. Ces indices sont liés à l'évolution des salaires et des prix des matériaux. Ainsi, nous avons subi sur l'année 2022, de par le contexte, des augmentations de l'ordre de 20% sur les factures liées aux états d'avancement. Ces dépassements impliquent la nécessité de faire des prêts complémentaires.

2. Difficulté d'approvisionnement de certains matériaux :

Cette année a également été impactée par des difficultés d'approvisionnement de pièces liées à la construction. Les fournisseurs peinent à trouver les marchandises, ce qui prolonge de façon importante le délai de chantier et le coût de celui-ci.

Il faut aussi constater actuellement une inadéquation entre l'offre et la demande car de nombreux projets de construction et de rénovations énergétiques sont lancés en même temps, après la période de la pandémie.

Dans le même temps, les prix des matières premières et les coûts de production et d'expédition s'envolent, ce qui a poussé parfois certaines usines ou fournisseurs à réduire leur offre. Nous avons dû subir des temps d'attente plus longs par exemple, lorsque des pièces spéciales devaient être remplacées dans le cadre des marchés de service d'entretien chauffage, avec des désagréments plus longs pour les locataires.

C. Logement sans subside (art.94 §3 CWHD*)

Depuis 7 ans maintenant et grâce à une gestion saine des finances, le Conseil d'Administration a acté la volonté de construire des logements publics sans l'aide financière de la Région wallonne.

Les prochaines pages font état de la situation de 2016 à ce jour. Comme introduit par le Président dans l'édito, il devient plus que nécessaire, au vu des enjeux actuels, que les représentants politiques se positionnent sur une réforme du CWHD permettant ainsi aux SLSP de pouvoir diversifier leurs activités et de construire notamment des logements sur fonds propres (art.94). **2023 devrait être l'aboutissement de cette modification…**

2016

- Avec l'accord de la SWL, Notre Maison construit les **4** premiers logements sur fonds propres à Froidchapelle et les inaugure an présence du Ministre P-Y Dermagne.

2017

- **7** logements sans subside sont construits à Chastre et **1** à Genval, qui ont été inaugurés par la Ministre V. De Bue.

2022

- Le Ministre du logement actuel passe en 1ère lecture au Gouvernement Wallon **le projet de réforme** de l'article 94 du CWHD permettant aux SLSP de construire sur fonds propres.
- Notre Maison souhaite une dérogation pour 3 de ses dossiers importants pour débloquer **partiellement** la situation.

Fin 2022

- Autorisation du Ministre de poursuivre le traitement des 3 dossiers avec des prolongations de délais, mais les **modes de financement** sont encore à déterminer. Aucune commande à l'entreprise ne peut être faite.

*Code Wallon de l'Habitation Durable

2018

- Avec la bonne santé financière de la société, **8** logements sont construits à Perwez.

2019

- La Société Wallonne du Logement est revenue sur sa position en refusant la construction de logements sans subside. Depuis 2019, aucun logement sans subside n'est construit.

AVRIL 2020

- Le Ministre du logement déclenche **un moratoire** gelant tous les projets en cours comportant des logements sans subside pour lesquels certains permis d'urbanisme sont déjà octroyés.

JANVIER 2020

- Notre Maison mandate un bureau d'avocat spécialisé en la matière pour la représenter dans ce dossier (art. 94 du CWHD)

2023

- L'avis du conseil d'État est attendu pour le mois de mai et le projet de décret doit encore faire l'objet d'un troisième passage au Gouvernement Wallon.

À ce jour, force est de constater qu'entre les abandons et le délai depuis le déclenchement du moratoire, il ne reste plus qu'**un seul dossier** mixte comprenant des logements sans subside, à savoir Rixensart, Fond Tasnier. Le permis est introduit et nous espérons pouvoir accueillir 21 ménages dont 8 dans des logements sans subside.

“La société comptabilise actuellement 20 logements sans subside. Ceux-ci sont loués à des ménages ayant des revenus modestes ou moyens et dont les critères d'attribution ont été arrêtés par le Conseil d'Administration. De plus, l'objectif de poursuivre la construction de logements sur fonds propres est repris dans le contrat d'objectif de la société.”

Commune	Chantier	Sociaux	Non subsidiés	Moyens	Acquisitifs	Total	État d'avancement
STADE ÉTUDE							
OLLN	Rue des Bruyères – Rue P.J. Redouté	0	109			109	Auteur de projet désigné
STADE PERMIS							
RIXENSART	Fonds Tasnier avenue Albert 1er	9	8		4	21	Permis en cours
STADE RÉALISATION							
RIXENSART	Place Communale de Genval	2	1	5		8	Construit et loué
FROIDCHAPELLE	Rue du Fonds des Herbes	8	4		6	18	Construit et loué
CHASTRE	Quartier Petit Baty (St Géry)	6	7			13	Construit et loué
FROIDCHAPELLE	Chemin des Fayats (BLW) phase II	8	0		3	11	RP - 1 lgt vendu
PERWEZ	Rue aux 4 Vents	12	8			20	Construit et loué
STADE ABANDON							
RIXENSART	Rue de l'Eglise	0	9			9	Auteur de projet désigné, projet en stand-by
LA HULPE	Place Favrese	0	1			3	SWL, projet abandonné
OLLN	Rue du Monument	0	25			25	Abandon
PROJETS SUSPENDUS							
SIVRY RANCE	Rue Pauline Hubert	0	3			3	Auteur de projet désigné, projet en stand-by
CHASTRE	Jardin'Age	16	15			31	Abandon mais relocalisation vers LLN
LLN	Rue M de Ghelderode	6	16			22	Permis d'urbanisme obtenu et prolongé, résultat d'adjudication obtenu - financement relocalisé

En parallèle, nous avons également soutenu le projet des kots à LLN pour lequel nous sommes au stade de l'esquisse. La société attend impatiemment l'appel à projet sur les logements étudiants afin de pouvoir développer ces logements sur Ottignies-Louvain-la-Neuve et compléter ainsi l'offre actuelle de 49 kots.

Projet Fond Tasnier

D. Constructions-ventes

En mars 2022, nous avons inauguré les nouveaux logements sis rue des Fayats à Boussu-lez-Walcourt (Froidchapelle). Dans cette opération de construction de 11 logements, 3 étaient destinés à la vente. Un **accueil collectif** était organisé en présence du Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires.

Durant cette même année, nous avons signé les compromis de vente pour ces 3 logements. L'un d'entre eux a déjà fait l'objet d'un acte authentique de vente, pour un montant de 199.000 € HTVA. Les deux autres actes sont prévus en 2023.

Nous avons également eu l'occasion de vendre une petite parcelle de terrain à Marbais (Villers-la-Ville) Parc Près Saint Pierre, cette vente s'est réalisée après estimation par le comité d'acquisition. L'acte authentique a été signé pour un montant de 20.570 € HTVA. Il est à noter que toute demande d'achat d'un bien du patrimoine de Notre Maison est analysée en fonction du **programme de vente** acté au Conseil d'Administration et fait l'objet d'une demande d'estimation auprès des services du Service Public de Wallonie.

E. Projets de rénovation

1. FOCUS SUR LES **RÉNOVATIONS ÉNERGÉTIQUES**

a. Plan de Rénovation Énergétique (PRE)

Plan 3D: Strée

- **À Chastre et Strée**

L'année 2022 a vu la mise en œuvre de l'étude approfondie des 2 premières lignes du Plan de Rénovation Énergétique 2020-2024 et concernent 69 logements de Strée - Beaumont et 40 logements de notre principale implantation de Chastre. Ces deux dossiers ont été étudiés en parallèle par les différents services de la société et les auteurs de projet. Ils ont fait l'objet de plusieurs réunions avec les architectes, de visites sur site et de présentation au sein des communes concernées. Les demandes de permis d'urbanisme ont été déposées en mars et les permis ont été obtenus en août et septembre. Les dossiers d'adjudication ont été étudiés durant ce délai d'octroi de sorte que, dès validation de la SWL, ils ont pu être mis en adjudication fin d'année 2022.

Il est à noter que tous les indicateurs montrent que les montants programmés seront fortement dépassés, vu l'augmentation importante des prix. Cela impliquera de faire des choix entre réduire l'ampleur des travaux ou réduire le nombre de logements rénovés. Cette réflexion est en cours.

Plan 3D: Chastre

Le schéma suivant reprend les dossiers prévus au PRE pour lequel un subside de plus de 10M € a été octroyé par la Région wallonne.

- **Beaumont (Strée) : résidences des Bois, rue de Thuin, rue Mestriaux**
  69 logements pour 3,3M €
- **Chastre : avenue des Cerisiers, Minerve et Marronniers**
  40 logements pour 2,2M €
- **Villers-la-Ville (Marbais): Parc Près Saint Pierre**
  18 logements pour 2,2M €
- **Genappe : rue de la Cressonnière**
  55 logements pour 2,9M €
- **Rixensart : Fond Tasnier**
  113 logements pour 2,3M €
- **Ottignies-Louvain-la-Neuve : rue de Villers, Cours Marie d'Oignies**
  29 logements pour 1,4M €
- **Genappe Bataillon Carré**
  29 logements pour 1,4M €

- **Accompagnement technico-social**

Pour l'accompagnement social des locataires, Notre Maison a reçu un subside de 90.300 € qui a notamment permis l'engagement d'un référent technico-social en mai 2022 pour la mise en oeuvre de ce plan.

Cela étant, outre ce nouveau poste, Notre Maison a souhaité renforcer la collaboration transversale entre ses services (Social – Chantier – Technique mais aussi avec le gestionnaire logement durable de la Régie des Quartiers) afin de donner aux locataires l' information la plus précise possible et un accompagnement en adéquation avec les situations diverses rencontrées.

Les actions :

- 6 permanences « chèque mazout » ;
- Séance d'information sur le déroulement des travaux lors de l'installation de nouvelles chaudières et de l'impact de ces travaux sur le quotidien des locataires ;
- Un accompagnement post-travaux lors de la mise en place de la nouvelle parlophonie et la distribution des badges d'entrée, lors du placement de nouveaux châssis (ventilation) ;
- L'accompagnement individuel de locataires confrontés à des difficultés techniques ;
- Des premiers contacts avec les locataires dans la mise en œuvre du PRE à Chastre et Strée.

b. Programme Impulsion (axe 2)

Ce programme est similaire aux programmes Pivert : il s'agit de 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 la société de logement, via un prêt auprès de la SWL. L'année 2022 a vu une belle avancée de ce programme avec la fin des travaux pour 2 implantations en Hainaut et le lancement des marchés de travaux pour la rénovation d'un de nos quartiers de Louvain-la-Neuve.

Il est cependant à noter une difficulté importante rencontrée: le contexte géopolitique a rendu les entreprises assez frileuses en 2022. En effet, à titre d'exemple, pour le dossier de Louvain-la-Neuve, lors de la première mise en adjudication des 2 lots, aucune offre régulière n'a été reçue. Nous avons dû relancer le marché une seconde fois et seul le lot 1 a pu être attribué, faute de soumissionnaire à nouveau pour le second lot. Nous avons donc dû relancer une 3ème fois les travaux du lot 2. À l'ouverture des offres, deux soumissionnaires ont participé avec des offres régulières.

Le programme Impulsion reprend les trois dossiers suivants avec un total de près de 3M € de travaux pour l'amélioration de 141 logements.

Localisation	Description	Nombre de logements	Montant programmé frais compris	État
Chimay : Cité Massuette	Rénovations des toitures avec isolation, ventilation et châssis	62	1.676.635 €	Réception provisoire le 5 juillet 2022
Chimay : Cité Plaineveau	Rénovations des toitures avec isolation, ventilation	10	116.250 €	Réception provisoire le 20 avril 2022
LLN : Scavée du Biéreau et Sariette	LOT 1: Rénovations des toitures avec isolation + bardage, ventilation, chauffage, châssis LOT 2: rénovation des bétons et des coursives des immeubles Scavée du Biéreau	69	1.098.750 €	Attribution du lot 1 le 14 novembre 2022 Lot 2 relancé avec ouverture des offres le 6 décembre 2022

Outre ce programme d'impulsion, les équipes ont également réussi à sauver des subventions destinées à un réseau de chaleur en les réaffectant aux chaudières collectives desservant 80 logements à Ottignies-Louvain-la-Neuve, pour un montant de 250.000 €

c. Rénovation sur fonds propres

À côté de ces plans de rénovation subsidiés par la Région wallonne, Notre Maison continue à investir dans le maintien de son patrimoine via les fonds propres.

Nous avons épinglé quelques réalisations pour des logements plus durables.

- **Menuiseries extérieures**

Quoi ? Poursuite du plan de remplacement : 844 châssis pour 136 logements

Budget ? 480.000 €

Où ? Chastre, Cortil, Petit Baty, Vieux-Genappe, Louvain-la-Neuve (Biéreau), Marbais, Rixensart, Beaumont

- **Citernes mazout**

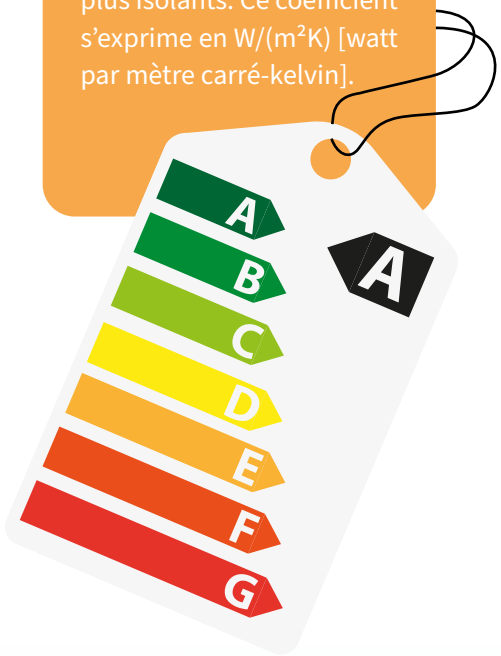
Quoi ? Dans le cadre de la mise en conformité des citernes mazout, 124 ont été testées par notre prestataire. 21 ont reçu un carton rouge et doivent être remplacées.

Budget ? Environ 2.500 € par citerne

Où ? Un peu partout sur le patrimoine

Bon à savoir

D'un point de vue énergétique, le gain n'est pas négligeable puis le coefficient thermique d'un vieux châssis est de l'ordre 2.65 W/m²k alors que les nouveaux sont de 1.24 W/m²K. Les nouveaux châssis sont donc plus de deux fois plus isolants. Ce coefficient s'exprime en W/(m²K) [watt par mètre carré-kelvin].



Agrandissement d'une antenne

Au cours de ces dernières années, l'équipe s'est vue renforcée par l'arrivée de nouveaux collaborateurs sur le site de Louvain-la-Neuve. Le nombre d'ouvriers a lui aussi évolué. Il devenait donc nécessaire d'investir dans l'agrandissement des bureaux et des espaces de réunion afin d'accueillir ces nouveaux collègues. Par ailleurs, l'accueil des candidats et des locataires a lui aussi fortement évolué et le désir de la société est d'offrir davantage d'espace privilégiant la discrétion. C'est pourquoi, il a été décidé de transformer l'appartement situé juste au-dessus du service technique (70m^2).

Plan Bi-Annuel 2022-2023

En date du 23 novembre 2021, la SWL a souhaité recevoir une planification des investissements hors programme de la part des SLSP. Celui-ci a été présenté au CA du 10 janvier 2022 et préalablement approuvé par le CCLP le 21 décembre 2021.

Année	Description	Nombre de logements	Commune	Montant programmé TVAC 6%
2022	Remise en état locatif	15	Diverses communes Brabant Wallon	84.757 €
2022	Remise en état locatif	2	Beaumont/Chimay	31.800 €
2022	Remplacement de châssis	130	Ottignies-Louvain-la-Neuve, Rixensart, Villers- la-Ville, Chastre, Genappe, Beaumont	509.013 €
2022	Remplacement chaudières	22	Momignies, Chimay, Beaumont	174.900 €
2022	Adoucisseurs à remplacer	10	Ottignies-Louvain-la-Neuve, Rixensart, Villers- la-Ville, Chastre	47.700 €
2023	Remplacement de châssis	40	Diverses communes Brabant Wallon	265.000 €
2023	Remise en état de terrasses	40	Villers- la-Ville/Chastre	148.400 €
Total d'investissements sur fonds propres				**1.261.570 €**

2. ENTRETIEN DU PATRIMOINE :

a. Plan d'embellissement et de sécurisation (PES)

2022 a été également une année importante dans la concrétisation du plan d'embellissement et de sécurisation. 3 des 4 points du programme ont été finalisés. Concernant le point le plus important, celui-ci est toujours en cours fin 2022 en ce qui concerne la fourniture et la pose des portes sécurisées et les peintures des communs qui en dépendent. Le lot concernant le remplacement des éclairages des communs a quant à lui pu être entièrement finalisé.

Remplacement de portes d'entrée sécurisée et parlophonie, éclairages communs et remise en peinture des communs

514 logements

385.000 €

Création d'édicules poubelles

72 logements

20.630 €

Mobilier urbain et plantations

516 logements

27.830 €

Remise en état logements vides

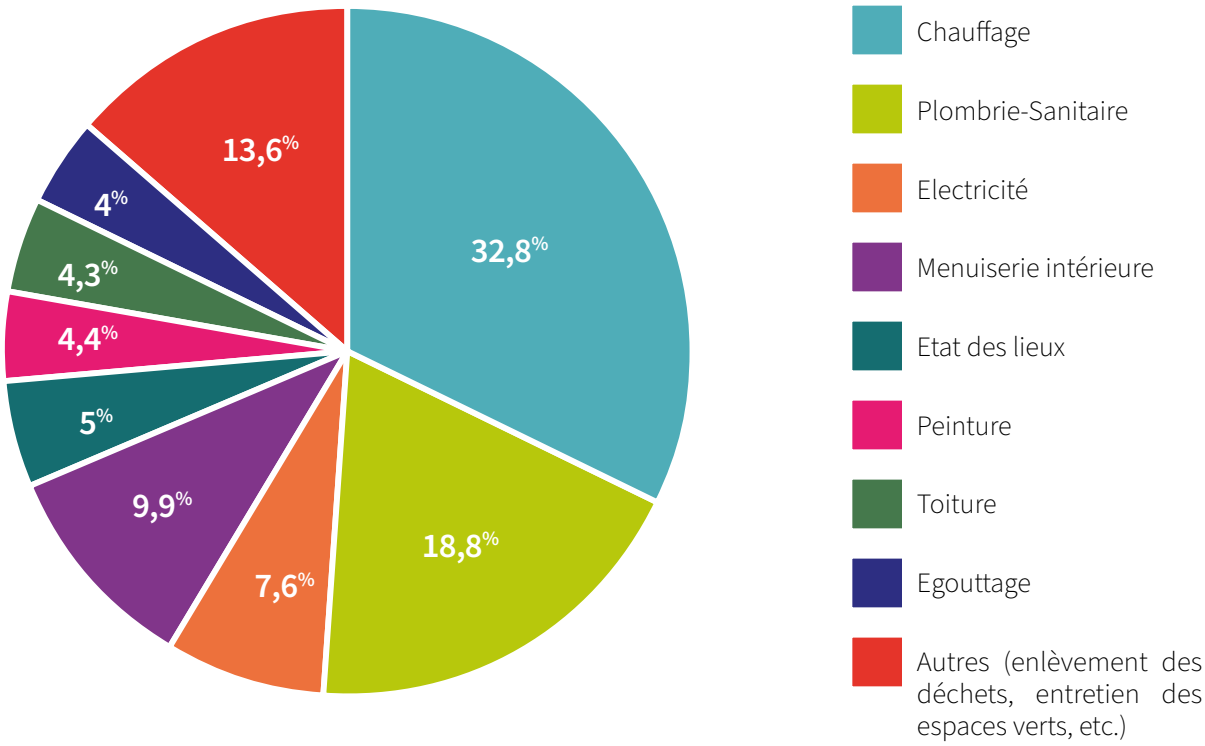
16 logements

80.000 €

Dans le cadre du PES, un accompagnement technico-social a pu être réalisé dans le cadre du placement de nouvelles portes sur les implantations de Louvain-la-Neuve, Genval et Rixensart. Cet accompagnement a principalement consisté à aider les locataires à mieux appréhender l'utilisation de la parlophonie, des portes ainsi que des boîtes aux lettres.

b. Entretien ordinaire

Cette année 2022, ce ne sont pas moins de 3631 interventions techniques qui ont été réalisées dans nos logements. La moitié des interventions est réalisée par nos propres ouvriers, l'autre moitié par des sous-traitants. Les interventions concernent les domaines suivants :



c. Remise en état des logements vides

Nous avions comme objectif en 2022 d'agir pour réduire le nombre de logements vides autant que possible. L'objectif ambitieux était d'atteindre une moyenne de 40 logements vides maximum, pour un taux d'inoccupation de 2,5%. Pour rappel, l'état des lieux acté au Conseil d'Administration au mois de septembre 2019 présentait 84 logements vides (Brabant Wallon: 55 Botte du Hainaut : 29) avec un taux d'inoccupation de 4,1%.

Grâce aux actions mises en place et aux efforts consentis, nous avons fin décembre 2022 atteint l'objectif, pour arriver à une moyenne de 38 logements et une inoccupation de 2,3%.

Cet objectif a été atteint grâce aux actions suivantes:

- Analyse et inventaire plus rapide des travaux de remise en état à réaliser ;
- Amélioration de la préparation du matériel nécessaire venant du stock ;
- Sous-traitance d'une partie des travaux de peinture ;
- Mobilisation maximale des équipes sur ces travaux.

L'objectif est à présent de maintenir ce bon résultat car il n'est pas possible de descendre beaucoup plus bas sachant qu'il faut minimum quelques semaines nécessaires pour remettre un logement en état entre deux locataires.

d. Outil cadastre

- **Bilan encodage**

Fin 2022, notre cadastre du patrimoine est presque entièrement dessiné. Suivant le reporting établi par la SWL, celle-ci nous informe que nous avons encodé graphiquement **98,38%** soit 2.098 logements sur 2.137 comptabilisés.

Avec la venue d'Abyla web10, il est possible de consulter pour chaque logement une série d'informations telles que les surfaces sol, murs, plafonds, longueur de plinthes par niveau ou par pièce mais également les surfaces toitures, les isolants présents et quel type…

Des informations importantes pour tous les services, qui sont exploitables au quotidien. Dans cette optique, une formation de certains membres du service technique est mise sur pied afin de mettre à jour régulièrement les données en fonction de la vie du patrimoine.

En termes de ressources à disposition, la société a pu compter sur un renfort ponctuel, en plus de la référente cadastre.

COM

Le contrat d'objectifs reprend cet objectif avec une priorité donnée à la mise à jour du cadastre compte tenu de l'avancement de celui-ci. L'encodage est à faire quotidiennement avec la mise à jour également des documents tels que l'inventaire amiente ou le certificat PEB.

F. Charges et impacts financiers sur les locataires

Ce qui a été décrit précédemment en termes de contexte environnemental a des conséquences pour la société mais également des incidences sur les locataires.

Ce chapitre met en avant les impacts et la façon dont la société s'est adaptée par rapport à cela. Au niveau social, la société a mis en place une série de choses pour aider et accompagner le locataire que ce soit pour les aides gouvernementales ou pour les explications sur le décompte des charges.

1. AUGMENTATION DES PRIX DE TOUS LES MARCHÉS PUBLICS

Comme annoncé, la société a connu dans l'ensemble une hausse des prix des marchés publics. Des révisions se sont donc imposées au niveau de certaines charges.

- **Révision des provisions de charges « ENTRETIEN CHAUFFAGE »**

En 2022, Notre Maison a relancé le marché « entretien des installations de chauffage » pour tous ses logements. Les prix ont augmenté pour la plupart des implantations.

Ce qui a amené Notre Maison à revoir toutes les provisions « entretien chauffage » au 1e janvier 2023 afin qu'elles soient en adéquation avec le coût réel des entretiens.

- **Révision des provisions de charges « ENTRETIEN ESPACES VERTS »**

De même, en 2022, le marché « entretien des espaces verts » a été remis en adjudication pour certains lots car des renons ont été donnés par des entreprises. Parallèlement à cela, une indexation a été appliquée pour un des lots.

Globalement, pour tous les lots, cela représentait une augmentation moyenne de 30 % par rapport à l'année précédente.

2. AUGMENTATION DES PROVISIONS LIÉES À L'ÉNERGIE

- **Révision des provisions de charges « ÉNERGIE »**

Le début d'année 2022 a vu naître une sérieuse augmentation du coût des énergies qui a atteint un pic vers la fin 2022.

Bien que tous les locataires de nos immeubles bénéficient du **tarif social** pour le gaz, ce tarif aussi a augmenté fortement. Face à cette situation, Notre Maison devait réagir et protéger les intérêts des locataires pour lesquels elle possède les contrats énergétiques (essentiellement les locataires d'immeubles à appartements). Une information à ce sujet a également été donnée via les brochures trimestrielles destinées aux locataires.

> **« La révision des provisions mensuelles s'imposait »**

Sur base d'une analyse approfondie, le CCLP, en date du 20 avril 2022, marquait son accord sur les révisions suivantes, appliquées au 1e juillet 2022 :

GAZ :	+ 25 %
ELECTRICITE :	+ 25 %
MAZOUT :	+ 25 %

En date du 26 octobre 2022, vu les pics de prix en octobre 2022 et sans vraiment pouvoir prévoir de quoi serait fait l'avenir, le CCLP marquait à nouveau son accord sur de nouvelles révisions à appliquer au 1e janvier 2023 :

GAZ :	+ 40 %
ELECTRICITE :	+ 40 %
MAZOUT :	+ 40 %

Notre Maison continue à analyser les prix de l'énergie pour que les provisions soient le plus proches du coût réel des charges à venir.

G. Les marchés publics

Pour toutes ces réalisations, que ce soit lié à la construction ou à la rénovation, le **strict respect** des marchés publics s'impose aux 63 SLSP.

Ci-dessous, vous retrouverez la liste des tous les marchés «travaux» et «services» commandés en 2022. Aucun nouveau marché de fourniture n'a été commandé. Ne sont repris que les marchés de plus de 30.000 € car les marchés inférieurs à ce seuil sont des marchés à faible montant pour lesquels un inventaire est en cours par les différents services. Les contrats passés avec les centrales d'achats ne font pas partie du listing.

En 2022, la cellule Marché Public a formalisé davantage les procédures pour les **marchés de faible montant** en établissant un tableau de bord de tous les marchés publics avec planning des différentes étapes.

COM

2 objectifs sont repris sur les marchés publics dans le contrat d'objectif:

- Améliorer le suivi des marchés publics de fourniture et de service.
- Améliorer la gestion des marchés publics de travaux.

a. Tableau marchés de services commandés

Description et localisation	Montant HTVA	Adjudicataire
Entretien et dépannage d'installations de chauffage et de ventilation	909.913,55 €	Ets Karl Bouvé SA Jordan SA La Température Idéale SRL Senec SA
Entretien des espaces verts	83.823,10 €	Laurenty Espaces Verts SA Krinkels SA
Désignation d'un auteur de projet pour l'étude de la rénovation de 18 logements à Marbais Parc Près Saint Pierre dans le cadre du plan de rénovation	57.674,40 €	Architectes Taac SPRL
Entretien et dépannage d'installations de chauffage et de ventilation	129.755,08 €	Jordan SA
Désignation d'un auteur de projet en vue de la construction de 5 logements à Villers-la-Ville rue Bruyère du Coq	52.332,50 €	Bruyr Partners SPRL

b. Tableau marchés de travaux commandés

Description et localisation	Nbr de logements	Montant HTVA	Adjudicataire
Remise en état des logements inoccupés	13	71.709 €	Apruzzese et Fils SA
Désignation d'une entreprise pour la réalisation de 22 logements neufs à LLN	22	3.757.825,87 €	CBD SA
Désignation d'une entreprise pour la rénovation de 61 logements à LLN	61	1 841 984,42 €	De Cock SA
Désignation d'une entreprise pour le remplacement de châssis	non figé	480.201,42 €	Pierret Project SA
Désignation d'une entreprise pour la réalisation de 6 logements sociaux et rénovation d'un bâtiment à Rosières	6	1.062.162,82 €	Setip Gcube SA
Désignation d'une entreprise pour la réalisation de 8 logements sociaux à Genappe	8	1.326.719,21 €	Interconstruct SA
Désignation d'une entreprise pour la rénovation des chaufferies collectives à LLN	127	261.639,22 €	Thersa SA

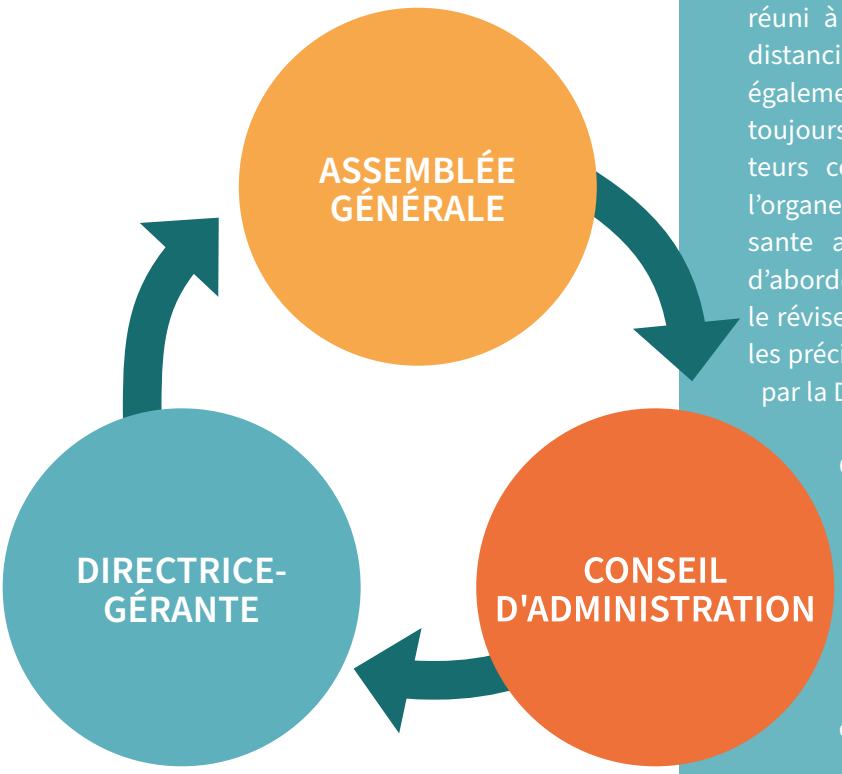
3. **Gestion** de la société

A. Fonctionnement d'une société de logement de service public

1. CADRE JURIDIQUE DE FONCTIONNEMENT

Notre Maison est une des 63 sociétés de logements de service public (SLSP) de la Région wallonne. Ayant la forme d'une société coopérative à responsabilité limitée (SCRL), Notre Maison est régie par le Code Wallon de l'Habitat durable (CWHD) et est agréée par la Société Wallonne du Logement (SWL). Notre Maison est soumise au droit des sociétés pour tout ce qui n'est pas visé par le CWHD. Les autres textes applicables au fonctionnement d'une SLSP sont régis dans les statuts et le règlement d'ordre intérieur des différents organes de gestion.

2. ORGANES DE GESTION D'UNE SOCIÉTÉ



a. Le Conseil d'Administration

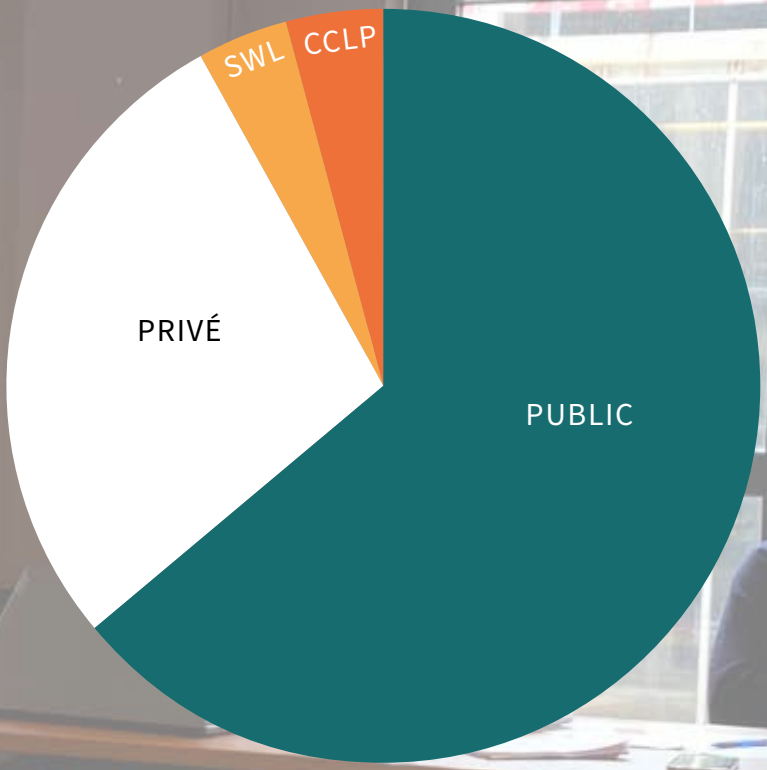
La société est gérée par un organe d'administration qui est le Conseil d'Administration composé de 25 administrateurs. **Quyên CHAU (Directrice-gérante)**, Anne-Françoise MOUTON (Directrice administrative et sociale), Marc VERMAERE (Directeur immobilier) et la secrétaire de direction sont invités à chaque séance et présentent les points.

Quelques changements ont eu lieu pendant l'année 2022. Tout d'abord, nous avons acté les **démissions** de **Mme Nyirabazayire Jacqueline** (CCLP) et de **Mme Guillaume Margaux** (Privé MOC). La société a pris acte des **désignations** de **Mme Vargas Cécile** pour remplacer Mme. Guillaume Margaux et poursuivre son mandat et celle de M. **Billocq Michel**, Commissaire SWL en remplacement de M. Jacquelot Damien.

Au cours de l'année 2022, le Conseil d'Administration s'est réuni à 10 reprises dont les 2 premières séances en distanciel et les 8 dernières en présentiel. Il y a eu également 1 vote par mail. On observe une participation toujours aussi régulière et constructive des administrateurs comme le souligne **l'évaluation annuelle** de l'organe de gestion. Cette dernière a été plus que satisfaisante avec l'invitation des experts qui ont permis d'aborder certaines thématiques spécifiques comme le réviseur d'entreprise. L'évaluation souligne également les précisions et compléments d'informations rapportées par la Direction pendant et en-dehors des séances.

Cette année, les administrateurs ont pu suivre des **formations** données par la SWL dans le cadre de leurs fonctions. Au total, 10 webinaires ont été donnés sur les différentes thématiques relatives à la gestion de la société : missions et fonctionnement des organes statutaires, régime locatif, marchés publics, règles comptables et fiscales, gestion immobilière, …

COMPOSITION



16 administrateurs publics

Communes : 13

BEELEN Benoit
(Chastre)

BOUDART Thibaut
(La Hulpe)

CHANTRY Julie
(Ottignies-Louvain-la-Neuve)

COLINET Françoise
(Beaumont)

DAUBERCIES Maryse
(Momignies)

DRUEZ Marc
(Villers-la-Ville)

DUCARME François
(Sivry-Rance)

GARNY Vincent
(Rixensart)

GILLET Jean-Maire
(Walhain)

GIRBOUX Vincent
(Genappe)

GODFRIAUX Jordan
(Perwez)

LOUETTE Baudouin
(Chimay)

MOREAU Fabienne
(Froidchapelle)

Provinces : 2

LEBON Patricia
(Vice-présidente)
(Province du Brabant Wallon)

CARÊME Mauricette
(Province du Hainaut)

Région wallonne : 1

IHIRROU Zaïna
(Région wallonne)

7 administrateurs privés (MOC)

DEMANET Vincent
(Président)

FORTINO Graziella

GREGA Pierre
(Vice-président)

OLIVIER Coline

TOUSSAINT Thierry

VARGAS Cécile

VERMANDERE José

2 CCLP

SHERTI Epimaque
(en instance de révocation)

BARAMPFUMBASE Balthazar
(observateur)

1 commissaire SWL

BILLOCQ Michel

Composition

COUTURE Véronique *(travailleur social)*
DECASTIAU Frédéric
DESIRANT Anne-Françoise
DUPONCHEEL Jacques
DURIEUX Sylvie
LAMOLLE Béatrice *(travailleur social)*
VERMANDERE José *(Président)*

b. Le Comité d'attribution (CAU)

Le Comité d'attribution est composé de 7 membres dont 2 travailleurs sociaux désignés par le gouvernement wallon. Le Commissaire de la Société Wallonne du Logement, M. Michel Billocq, assiste à chacune des réunions. Cette année, nous n'avons pas connu de changement dans la composition du CAU.

En 2022, le CAU s'est réuni à **10 reprises** dont 2 séances en distanciel et 8 en présentiel. Cette façon de travailler a amené à anonymiser les procès verbaux transmis au Conseil d'Administration. Pour les séances en visio-conférence, les membres du CAU ont accès à un extranet pour le dépôt des documents. Pour les réunions en présentiel, une tablette est mise à disposition des membres. Il y a eu également 2 séances en version électronique (pour les logements moyens, équilibres, sans subside et logement AVJ).

1ère mise au vert

16 septembre 2022 - les administrateurs du Conseil d'Administration, les membres du Comité d'attribution ainsi que les membres du CCLP se sont rencontrés à l'antenne de Louvain-la-Neuve pour une matinée Mise au vert. Cette journée particulière était l'occasion de faire **découvrir une partie du patrimoine immobilier du Brabant Wallon.** Cette rencontre a également permis de favoriser l'échange informel et la découverte des uns et des autres. Rendez-vous pris l'année prochaine dans la Botte du Hainaut.

B. Bonne gouvernance

1. CONTRAT D'OBJECTIFS MULTIDISCIPLINAIRES 2022-2027 (COM)

a. Contexte

L'Arrêté du Gouvernement Wallon du 21 juin 2018 prévoit les conditions d'élaboration, d'exécution et de contrôle des contrats d'objectifs entre les SLSP et la Société Wallonne du Logement. Pour rappel, en 2016, Notre Maison a été l'une des **sociétés pilotes** pour la conception et la mise en œuvre du contrat. Le précédent contrat comptabilisait 79 objectifs repris dans 8 axes. En 2022, il a fallu concevoir un nouveau contrat en se basant sur le précédent. Les points non clôturés ont fait l'objet d'une analyse et d'une évaluation.

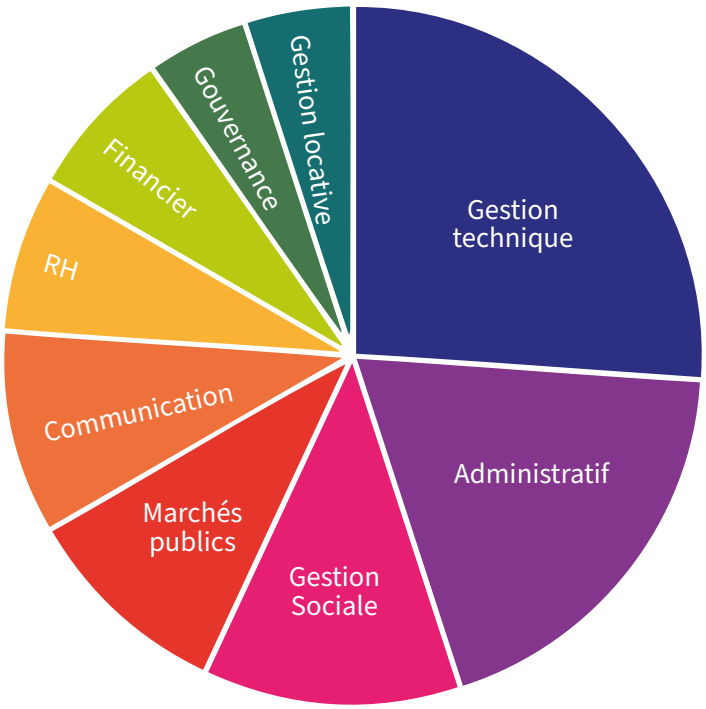
Spécifique Mesurable Atteignable Réalisable Temporellement défini

SMART

En quoi consiste l'évaluation ?

Annuellement, dans le mois de la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur du contrat d'objectifs, un rapport de suivi est établi par la Directrice-gérante afin d'évaluer la progression des objectifs du contrat et celui-ci est ensuite présenté au Conseil d'administration.

2023 sera alors la 1ère année de suivi.



b. Élaboration du COM

En 2022, la société a établi son contrat d'objectifs sur les 5 prochaines années sous formes de fiches en se basant sur l'analyse des 9 aspects suivants.

Chacune de ces fiches reprend un objectif SMART sachant que l'aspect qualitatif, d'amélioration continue et l'aspect humain sont des valeurs cibles peu chiffrables et quantifiables. Par ailleurs, une réunion multidisciplinaire est organisée avec les différentes directions de la SWL pour établir aussi un état des lieux de la société. Ensuite, la SWL et la SLSP définissent ensemble les axes principaux du contrat.

La conception du COM 2022-2027 est menée par la Direction en collaboration avec les services de la société. Elle tient compte de l'organigramme actuel de la société (ressources humaines) ainsi que des ressources financières actuelles. Aussi, il est difficile de prédire l'évolution certaine de ces 2 facteurs sur les 5 prochaines années sachant les difficultés rencontrées sur l'aspect recrutement et les futurs plans d'investissement annoncés.

c. À Notre Maison

Afin de limiter ceux-ci et de se concentrer sur l'essentiel pour les cinq prochaines années, les objectifs tiennent compte d'une volonté de ne pas inscrire des objectifs obligatoires ou légaux qui sont imposés par le Code wallon de l'habitation durable ou par la tutelle. D'autre part, il est évident qu'à côté de ce contrat, la société continue d'assurer ses missions faisant partie de la **gestion quotidienne**, à savoir :

- Le service au locataire : aussi bien au niveau des interventions techniques que de l'accompagnement social ;
- L'entretien et la rénovation énergétique des logements, au bénéfice des locataires (baisse des factures et augmentation du confort). Ce point s'inscrit parfaitement dans les objectifs du plan national énergie climat 2021-2030 ;
- La création de nouveaux logements pour faire face à la demande croissante de logements publics.

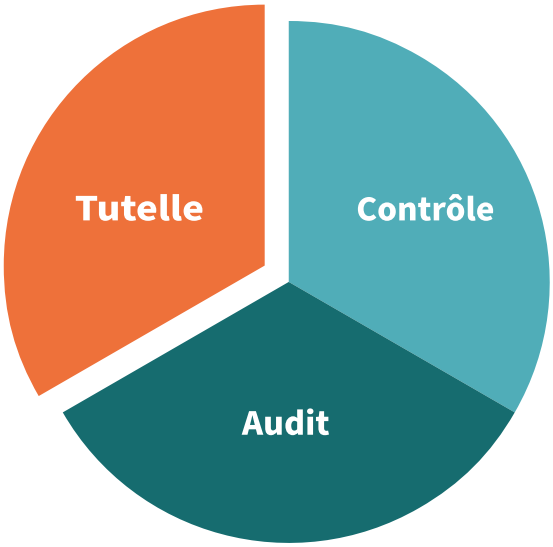
90%

2. BASE DE DONNÉES **ADMINISTRATIVES**

Tout au long de l'année 2022, la Direction a porté une attention particulière sur la mise à jour de la Base de Données Administratives (BDA) pour lequel **le statut atteint 90%**. Il s'agit d'une base de données interactive mise au point par la SWL, destinée à l'ensemble des SLSP. Cette base de données a été développée de façon à devenir l'outil privilégié de transmission de données entre les SLSP et la SWL, telles que les rapports de gestion, de rémunération, le contrat d'objectifs, de transparence, d'assemblée générale… et ce, dans le respect des prescrits en matière de RGPD.

3. LE CONTRÔLE **INTERNE**

Le contrôle interne, c'est la **maîtrise de la gestion.** Pas un contrôle tatillon qui écrase une organisation, mais un agencement de moyens, de dispositifs, de procédés, en d'autres termes, une manière d'appréhender et de gérer son activité pour mieux la maitriser. Si des réformes régionales sont indispensables, celles-ci ne doivent pas conduire à entraver les structures locales par des contraintes contre-productives et excessives, freinant ou empêchant de mener à bien leurs missions d'intérêts général et local. Depuis une décennie, le secteur du logement social a été visé par de nombreux mécanismes de contrôle (audit, commissaire SWL, outils de gestion, …) permettant aux SLSP de démontrer leur engagement et capacité à agir de **manière responsable , transparente et fiable en faveur de l'intérêt commun.**



a. État de la situation

Actuellement, il existe un contrôle sous l'angle de la **maîtrise de l'organisation** par le rôle de la Société Wallonne du Logement (SWL), tant sur le plan administratif, technique que financier. Le contrôle s'exerce par l'intermédiaire du commissaire (cfr. composition du Conseil d'Administration). La SWL dispose d'une tutelle d'autorisation, d'approbation et d'annulation, notamment en matière de marchés publics.

À Notre Maison, le contrôle interne s'exerce dans la mise en place de la double signature, des procédures dans différentes matières, de la délégation journalière, du contrôle du réviseur et du commissaire de la SWL...

À côté de cela, la société a connu différents **audits** du Service public de Wallonie (SPW), de la SWL, sans compter le déclenchement par la SWL de l'article 174 du CWHD, et doit introduire des reportings au niveau immobilier, social et financier.

Au niveau des locataires, une **enquête de satisfaction** a été menée en 2016.

En 2018, l'ensemble du personnel a été analysé sous l'angle des **risques psycho-sociaux**.

De même, un travail a été entamé avec le nouveau réviseur mais arrêté pour cause de COVID. En 2020, un atelier de formation a été donné à l'équipe dirigeante par l'Union des Villes et Communes Wallonne (suite en 2021).

Aujourd'hui et pour l'avenir, il est nécessaire de **formaliser** toute une série de bonnes pratiques déjà existantes au sein de l'organisation et de mettre en place de nouvelles si nécessaire.

À titre d'exemple, nous pouvons citer :

- le double contrôle instauré en ressources humaines,
- la mise à jour des fiches de fonctions avec davantage de polyvalence et de back up,
- les réunions de suivi bilatérales pour garantir la reprise des tâches en cas d'absence,
- les rappels réguliers et la formation pour les nouveaux arrivés sur une série de thématiques.

4. RGPD

La société doit se conformer à la législation européenne fixant les règles de protection des données à caractère personnel. Un marché propre à la SLSP avait été lancé en 2021 afin de sélectionner un DPO (délégué à la protection des données).

En 2022, 8 réunions ont eu lieu avec le DPO et le Conseiller à la sécurité de l'information (CSI).

Voici des exemples de chantiers réalisés selon le plan d'action des efforts de conformité :

- Questionnaire BCSS*
- 2 séances de sensibilisation et d'information ;
- Test d'intrusion avec le prestataire informatique et évaluation de la cybersécurité ;
- Identification des traitements à risques élevés ;
- Respect du droit des personnes et gestion des demandes d'exercice de droits des personnes ;
- Procédures mises en place : utilisations des moyens de communication, code bonne conduite appareils mobiles, check list départs et arrivées de collaborateurs ;
- Politique de sécurité de l'information ;
- Sécurisation des archives de la société ;
- Révision du registre des traitements.

*Banque Carrefour de la Sécurité Sociale

C. Personnel de Notre Maison

1. MOUVEMENTS AU SEIN DU PERSONNEL

L'année 2022 a été sur le plan du recrutement tout à fait particulière pour Notre Maison comme pour beaucoup d'autres employeurs. Force est de constater que le marché de l'emploi a changé et qu'il est parfois **difficile** de pourvoir à certaines fonctions. La création de nouveaux logements nécessitera également de relever les défis auxquels fait face le secteur de la construction. Outre la crise des matériaux (problèmes de livraison et augmentations de prix qui sont détaillées dans le chapitre gestion immobilière), il est mis en évidence que les entreprises du secteur sont très préoccupées par la **pénurie de main d'œuvre**, qui entrave fortement les prestations de services des entreprises de la construction.

Les difficultés de recrutement appellent des initiatives pour s'assurer que les projets d'investissements prévus dans le secteur (logements sociaux, plans de relance, stratégies de rénovation du bâti, etc.) puissent être réalisés dans les meilleures conditions.

CGM

Investir dans une approche plus professionnelle de la gestion des ressources humaines est une priorité reprise dans le contrat d'objectif.

- **Pour les employés, 11 offres d'emploi ont été à pourvoir en 2022 à la suite de :**
  - 3 démissions dont 2 avec préavis de 7 jours seulement.
  - 3 licenciements sans prestation de préavis.
  - 2 postes de remplacement durant la maladie des travailleurs ont été ouverts.
  - 2 postes créés : référent technico social et gestionnaire technique dans le but de répondre à de nouveaux besoins et projets.
- **Pour les ouvriers, 12 offres d'emploi ont été publiées pour 4 postes à pourvoir :**
  - 5 sorties volontaires ou contractuelles
  - Création d'une réserve de recrutement ouvrier polyvalent

Pour pourvoir à ces 15 postes, **30 offres d'emploi** sont parues. En effet, par exemple, le poste d'assistant(e) sociale(e) ou gestionnaire technique a été relancé à plusieurs reprises faute de candidats, laissant le poste vacant pendant plus de 7 mois. Dans certains cas, il a fallu recourir à des sociétés spécialisées en recrutement. Notre Maison a usé également des réseaux sociaux, et étendu ses sites de parutions.

En ce début d'année 2023, l'organigramme est presque complet.

> “2022 a été marquée par l'arrivée de 15 nouveaux collaborateurs”

ORGANIGRAMME

CONSEIL D'ADMINISTRATION
(2 provinces, 13 communes, 1 RW, 2 CCLP, 7 privés)
Président : **Vincent DEMANET**
Vice-présidents : **Patricia LEBON** et **Pierre GREGA**

DIRECTRICE-GÉRANTE
Quyên CHAU

DIRECTION ADMINISTRATIVE ET SOCIALE
Anne-Françoise MOUTON

Gestion locative et sociale de proximité

Louvain-la-Neuve

- Gestionnaire contentieux : Stéphanie TEVEL
- Gestionnaire candidatures - Accueil : Geraline HUMBLOTS
- Gestionnaire locatif : Sabrina DELCAMBE
- Référente sociale : Catherine JAZIN
- Référente technico-sociale : Morgane BILOQUE
- Assistante sociale : À pourvoir

Beaumont

- Responsable de service : Marie-Ange LAVRY
- Assistante sociale : Virginie PESSLEUX
- Gestionnaire candidatures - Accueil : Fatiha BENMAAMAR

Comptabilité, Gestion financière, Informatique

- Responsable de service : Stéphane TIELEMANS
- Assistante administrative : Cathy ANDRÉ
- Assistante administrative : Vanessa VANDERLUCHT
- Assistante administrative : Stéphanie GALAIS
- Assistante administrative : Fée ALTIKULAÇ

Secrétariat

- Secrétaire de Direction : Rina ANDRES
- Secrétaire de Direction : Emilie BLONDIAU
- Gestionnaire de projets en communication : Valérie KABIMBI NGOY

DIRECTION IMMOBILIERE
Marc VERMAERE

Service technique

Louvain-la-Neuve

- Responsable de service : Sabine SEMAL
- Gestionnaire technique : Jean-Marie MORET
- Assistante administrative Service technique : Aurélie VAN ELDOM
- Assistante administrative Service technique : Inès BREKPOT
- Assistante administrative Service technique : Bouchra OUDGHIRI
- Gestionnaire achats : Fabien HERFORS
- Magasinier : Yves VARVENNES
- Contremaître : Pascal DUMOIS
- Ouvriers :
  - Jeremy BEGAUX
  - Amilcar CHARH
  - Jamal CHEKAU
  - Grégory CUYPERS
  - Eric DOMBEK
  - Guy FADEUR
  - Henri FAUCONNIER
  - Didier MEDAR
  - Fabrice MELLA
  - Bahrad MUSA
  - Michel PIROTTE
  - Olivier SERONT

Beaumont

- Responsable de service : Jacques VANDERBRUAT
- Gestionnaire technique : Ali MAHY
- Assistante administrative Service technique : Quentin GORRON
- Ouvriers :
  - Thibaut DE COSTER
  - Jonathan DE VLETSCHAUWER
  - Christophe HAVATA
  - Emmanuel VIAN
- Ouvrier : À pourvoir
- Malade longue durée : Fabien DENOTTE, Christophe KINDERMANS
- Prépensionné : Marc-Luc DUTILLEET

Service chantier et marchés publics

- Responsable de service : Carine MAURISSEN
- Gestionnaire de Projets immobiliers/Technicien conseiller : Virginie DUJEU
- Gestionnaire de Projets immobiliers/Marchés publics : Marie BODART
- Assistante administrative Service chantier : Kathy QUINNA

Approuvé par le Conseil d'Administration, en sa séance du 09/01/2023.

2. SOUS-COMMISSION PARITAIRE 339.02

a. Délégation syndicale

La SCP 339.02 est compétente pour les sociétés de logement social agréées de la Région wallonne. En 2022, deux conventions collectives de travail ont été conclues. La première définit la mise en place d'une **délégation syndicale**.

À Notre Maison, nous avons désigné une délégation syndicale depuis le 7 octobre 2022 composée de 2 employées effectives dont le mandat court sur une durée de 4 ans. Ces employées proviennent toutes les deux de l'antenne de Charleroi.

Une première rencontre a eu lieu en fin d'année portant sur la fixation des modalités de collaboration et de l'agenda de rencontre en 2023. La mise à jour du **règlement de travail** a également été présentée au personnel ainsi qu'au Conseil d'Administration, fruit de réflexion d'un an de concertation avec l'ancienne délégation syndicale. En 2023, elle sera présentée aux membres du personnel. Dans le même ordre d'idée, la Direction a présenté les réflexions conjointes avec la précédente délégation syndicale sur la grille barémique et l'évaluation du personnel, deux chantiers que l'on retrouve comme engagement dans la convention collective de travail actuelle.

0,4%

b. Pouvoir d'achat

Par ailleurs, une autre CCT portant sur le **pouvoir d'achat** est également rentrée en vigueur. Elle porte sur la **majoration de la masse salariale de 0,4%** soit le maximum qu'autorise la norme salariale pour la période concernée (2021-2022). Cette CCT précise que les salaires mensuels bruts effectifs et les barèmes de la société sont majorés de 0,4% avec effet rétroactif à partir du 01 janvier 2021. Outre cette majoration, la société a connu pour 2022 un peu moin de 10% d'indexation.

3. FORMATIONS

Dans le but d'assurer la continuité du plan de formation lancé précédemment qui faisait suite au processus d'évaluation du personnel, la Direction et les membres du service ressources humaines ont continué à soutenir la formation du personnel. Le plan de formation reprend les besoins de la société en offrant la possibilité à l'ensemble des équipes de se former en vue d'accentuer ses qualités ainsi qu'améliorer son efficacité.

En 2022, ce ne sont pas moins de 40 formations qui ont été organisées, données et dispensées à différents membres du personnel traitant divers thèmes tels que: conseiller en prévention, nacelle élévatrice, informatique de base Excel, parcours d'entrée dans le logement public, … ou encore «clés pour comprendre les marchés publics». Fin d'année, la Direction a proposé à chacun.e de faire le choix d'une formation sur le management ou l'efficacité personnelle.

Formations pour les administrateurs aussi…

Outre les formations continues pour le personnel et les membres de la Direction, Notre Maison pense également à la formation de ses administrateurs. En 2022, des webinaires de la SWL ont été suivis par quelques administrateurs. Il sera prévu en 2023 une formation collective donnée par l'UVCW – partenaire de Notre Maison – sur le fonctionnement général d'une SLSP. Ce qui permettra aux administrateurs de mieux comprendre le fonctionnement général de leur société de logement, notamment en distinguant le champ de compétences de chaque organe statutaire.

Ce sera également l'occasion de détailler les règles de fonctionnement propres au Conseil d'Administration ainsi que les droits et devoirs de l'administrateur. Autant d'éléments qui aideront les administrateurs à prendre part activement à la gestion et au développement de leur société de logement.

+ DE 40 FORMATIONS

4. FÊTES DU PERSONNEL

Notre Maison organise chaque année deux journées du personnel qui ont pour but de développer la cohésion et la rencontre des équipes qui n'ont pas toujours l'occasion de se voir en raison de la répartition de nos services sur 3 antennes. C'est lors de ces évènements particuliers et conviviaux que les 50 collaborateurs et la Régie des Quartiers ont la possibilité de se rencontrer, d'échanger et de faire plus ample connaissance.

Adventure Valley | Durbuy en avril

Pour cette première activité de l'année, nous avons souhaité innover en recueillant l'avis de l'ensemble de l'équipe par le biais d'un vote et le choix fut assez clair. Cette journée radieuse fut rythmée par une série de défis et d'activités favorisant la coopération et l'esprit d'équipe, telle que la danse chantée de haka.

Off | Wavre en septembre

Cette journée animée par une formatrice en développement personnel, nous a proposé différentes activités permettant de favoriser la cohésion de groupe. Elle a été axée sur le bien-être, sur le thème de la mise en lien, la gestion des conflits et l'écoute de l'autre. Les participants ont exploré différentes techniques pour communiquer de manière bienveillante et pour mettre leur intelligence émotionnelle et collective au service de l'entreprise. La journée s'est clôturée par une après-midi de détente au soleil.

Les vœux au personnel

Depuis plusieurs années maintenant, la direction de Notre Maison remercie les membres du personnel en rédigeant un petit mot personnalisé à chacun. Cette année, la carte de vœux était accompagnée de petites douceurs chocolatées.

Notre Maison au gré des saisons

Grâce à l'imagination des collaborateurs, les bureaux de Notre Maison sont décorés au fil des saisons et des fêtes. Cela favorise la cohésion d'équipe et offre un décor de fête aux visiteurs.

5. ÉTÉ SOLIDAIRE

Chaque été, depuis 2016, le service technique de Notre Maison et la Régie de Quartiers, en partenariat avec les communes d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, de Rixensart et de Chastre, accueillent et encadrent des jeunes âgées de 15 à 21 ans, le temps de l'opération Été solidaire. Pendant 10 jours, ces jeunes **allient job d'étudiant et action solidaire.** Cette action qui se déploie sur différents territoires partenaires propose des petits travaux diversifiés. Pour cette 7ème édition, 8 jeunes ont participé à la remise en état de certaines de nos implantations (nettoyage des communs, entretien d'espaces verts et aménagement du mobilier urbain), pour le bien être des habitants ! Ils ont notamment aidé à embellir une partie de l'îlot situé rue Charles de Loupoigne (LLN). Il est bien entendu prévu de réitérer l'opération en 2023 !

> *Même si je suis courbaturée de partout, j'ai apprécié pouvoir effectuer différentes tâches et que ce ne soit pas tous les jours la même chose. Même si j'ai clairement certaines préférences.*

ÉTÉ SOLIDAIRE 2022
JE SUIS PARTENAIRE...

Équipe Notre Maison fête du personnel 2022

D. LA RÉGIE DES QUARTIERS, une asbl pleine de sens

1. MISSIONS

Les Régies des Quartiers sont des partenaires privilégiés de Notre Maison pour l'accompagnement des locataires au sein des quartiers. Réparties en 2 services d'activités citoyennes à Rixensart et Genval et à Chastre et Walhain, elles ont pour missions principales :

- Le développement d'une **dynamique de quartier**, dont les objectifs sont l'amélioration du cadre de vie, la participation des habitants à la vie de quartier, la mise en place d'actions de prévention et d'éducation permanente, la mise à disposition d'un lieu de proximité ouvert à la population locale.
- **L'accompagnement à l'insertion socio-professionnelle**, que ce soit en proposant une formation technique de base ou en développant des actions de prévention et d'éducation permanente, en ce compris l'autonomie et la confiance en soi des stagiaires.

2. RÉTROSPECTIVE DE L'ANNÉE 2022

La Régie des Quartiers retrace les évènements marquants qui ont boosté la dynamique de quartier sur Rixensart et Chastre. Le leitmotiv de l'année 2022 était l'étroite collaboration entre les deux entités : pour ce faire, les deux médiateurs sociaux ont favorisé de nombreuses formations communes.

Cette année, la Régie a participé à la journée BEWAPP avec l'aide des habitants du quartier. Divers projets collectifs ont été menés en collaboration avec le Comité de quartier et les bénévoles, tels que le potager, l'éco-pâturage ou encore le compost. Un conteneur est installé deux fois par an dans différents quartiers afin de collecter les encombrants.

Les ouvriers-compagnons de la Régie forment toute l'année les stagiaires dans la rénovation de bâtiments et l'entretien des espaces verts, plusieurs activités ont été organisées durant l'année 2022 pour les habitants et les stagiaires. Du sport, des visites culturelles, des fêtes de quartier, … Des moments de partage !

« Lancer un chantier formatif, c'est trouver le juste milieu entre l'accompagnement des stagiaires et la réalisation du chantier. »

E. Communication

Lors de l'élaboration du contrat d'objectifs multidisciplinaires, la société a voulu mettre l'accent sur la communication tant interne qu'externe. Cette mise en avant se retrouve d'ailleurs comme critère pour les entretiens de fonctionnement de l'ensemble du personnel. Avec une priorité élevée accordée à cet objectif, le but est de promouvoir une culture de la communication et du dialogue dans un contexte après-Covid.

a. En interne

En interne, le télétravail et l'isolement déclenché par le COVID ont quelque peu perturbé la culture de la communication que nous avions établi. Cela fut d'autant plus flagrant au niveau des échanges entre les services et ce malgré l'organisation mise en place. Le constat est semblable avec les partenaires dont la SWL et les Communes. Aujourd'hui, il est plus que nécessaire de **retisser des liens** et de retrouver une certaine cohésion en remettant en avant la culture de la communication et du dialogue.

Au sein de la société-même, il est question de développer les outils de communication pour les projets en cours et à venir. En 2022, le pôle communication a misé sur la pérennisation de ses outils dont notamment la formalisation des procédures internes à travers tous les services (ressources humaines, factures, inventaire, …). Ce n'est pas le tout d'alimenter la bibliothèque de procédures sur le serveur, mais il faut prendre le temps de les communiquer aux nouveaux arrivés, les mettre à jour et surtout les évaluer. Il s'agit là d'un véritable **outil de gestion de bonne gouvernance**.

b. Outils de communication

À côté des procédures, l'équipe communication a continué à concevoir et à développer divers outils de communication qui ont pour but de soutenir et d'appuyer les projets des différentes antennes et partenaires : affiches, flyers, carte de vœux, invitations, organisation d'évènements à destination des locataires,… Même avec le départ et l'engagement d'une nouvelle chargée de communication, les missions ont bien été réalisées dans les délais impartis.

Rapport d'activité

- 1 rapport par an
- Présentation à l'assemblée générale en juin 2022 avec un support animé

Autres supports

- Carte de vœux
- Dossiers communaux
- Invitation aux évènements culturels, en lien avec la dynamique de quartier
- Affiches

Réseaux sociaux

- + de 60 posts sur notre page Facebook
- 858 membres (en augmentation)
- Annonces diverses : construction, rénovation et évolution de chantier, évènement, recrutement, location et vente de logements

Notre Mag'

- Brochure périodique à destination des locataires
- 3 parutions en 2022
- 6 700 exemplaires distribués
- Partenariat CCLP : 3 articles rédigés

Recrutement

- Le suivi des 30 dossiers recrutement
- Adaptation et élargissement des canaux de diffusion :
- Réseaux sociaux : Facebook et LinkedIn
- Appuis d'une société de recrutement

Capsule vidéo recrutement

À la suite de notre partenariat existant avec la société d'intérim Unique (Charleroi), nous avons fait le choix d'utiliser un tout nouveau support de communication afin d'améliorer nos procédures de recrutement.

Site Internet

- Mise à jour régulière
- Fin 2022 décision de faire évoluer l'aspect visuel et technique du site
- Lancement d'un marché public afin de désigner le prestataire de service pour 2023

Newsletter interne

- 1 publication par mois
- Thèmes :

Échos du CA, annonce activités culturelles, mouvements du personnel, portrait chinois des membres du personnel.

F. CCLP

1. UN BEAU BILAN DE L'ANNÉE 2022 **ET SURTOUT DE LA CONVENTION-CADRE**

Parmi tous les partenaires sociaux de Notre Maison, le Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP) est l'un des acteurs les plus importants pour les 2.200 locataires. La Présidente du CCLP et la Directrice-Gérante de Notre Maison ont qualifié la collaboration et la relation durant cette année « **de très positive et constructive** » et ce malgré la démission de certains membres du comité (NDLR: ils sont 3 actuellement).

En 2022, 5 réunions bilatérales dont 3 en visio-conférence ont eu lieu, celles-ci se sont tenues de façon hybride afin de pouvoir s'adapter à tous les besoins. Ces réunions ont abordé des sujets variés en voici quelques exemples:

- le suivi et l'avancement du groupe de travail « accessibilité » pour lequel des rencontres ont eu lieu,
- la gestion des plaintes,
- le retour de la journée de sensibilisation du CCLP,
- la hausse des énergies et le contexte environnemental,
- la mise à jour et le partage d'information liés aux plans de rénovations (PRE, PES, …).

À côté de ces réunions bilatérales, Notre Maison a proposé 3 rencontres afin d'aborder le sujet décomptes des charges, le but était de préciser et d'expliquer davantage ce processus qui n'est pas toujours facile à appréhender. Comme le prévoit la réglementation, le CCLP a donné son **approbation** sur le décompte des charges, mais cette année a été marquée par la crise énergétique. Cette particularité a poussé Notre Maison à proposer, au moment du décompte des charges de juillet sans attendre janvier 2023, **d'adapter le montant des provisions de charge**, en prévision des augmentations du coût de l'énergie. En tenant compte de la protection liée au tarif social, il a été acté de manière unanime une augmentation des provisions de charges à partir du 1er juillet 2022 de 25% pour le gaz et l'électricité et 50% pour le mazout. Quelques mois plus tard, lors de l'étude des provisions de charges 2023, le CCLP a également accepté de les revoir à nouveau à la hausse suite au contexte énergétique.

En fin d'année, c'est avec plaisir et fierté que Notre Maison et le CCLP ont dressé ensemble **le bilan de la convention-cadre** signée en 2021 et pour rappel, grande première dans le secteur. Force est de constater que les engagements pris par les deux parties ont bel et bien été tenus dans un climat professionnel serein et respectueux de tous.

2 engagements ont été pris pour 2023:

- les efforts se situent au niveau de la **participation** des **membres** du CCLP (peu nombreux pour l'instant) à des activités conviviales mettant en avant la dynamique de quartier. Un calendrier d'activités est partagé à chaque réunion.
- Élaboration du **plan d'actions** du CCLP

Composition

PHAM T MY Anh, Présidente
(Genval)

BARAMPFUMBASE Balthazar
(Ottignies Louvain-la-Neuve)

VERHAEVER Paul, secrétaire
(Marbais)

Et au-delà de notre CCLP…

2022 a été aussi l'année de la continuité du groupe de travail GT155. Il s'agit d'un groupe de travail multidisciplinaire rassemblant des membres de CCLP, de l'AWCCLP, de la SWL, des référents sociaux, des Directeurs-gérants, des commissaires… Pour rappel, les résultats de ces réflexions ont déjà permis, depuis 2017, de concrétiser plusieurs outils mis à disposition des CCLP et des SLSP pour les aider à mettre en œuvre **les missions prévues à l'article 155** du Code wallon de l'Habitation durable.

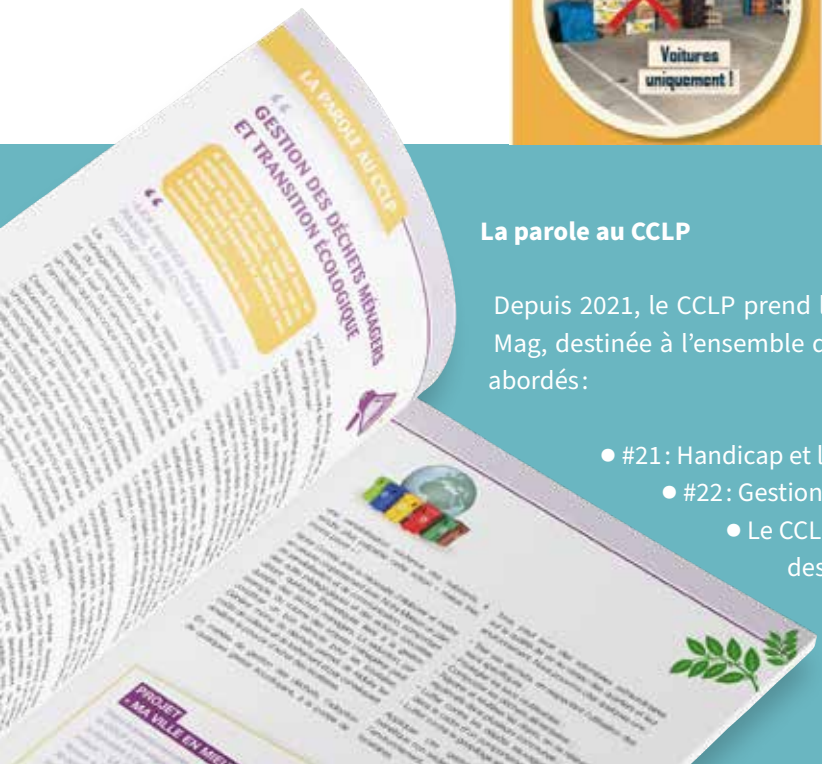
En 2023, ce groupe de travail se penchera sur une question importante à savoir la « **Gestion du subside annuel CCLP** ». Il sera question de baliser l'utilisation correcte du subside annuel de fonctionnement du CCLP et la gestion de sa trésorerie, tout en répondant aux questions fréquemment posées par les CCLP et les SLSP en fonction de l'évolution sociétale. Ce sera aussi l'occasion d'entamer les premières discussions sur les prochaines élections CCLP en 2024.

Un projet conjoint non retenu… mais réalisé !

Une autre collaboration à mettre en avant cette année avec le CCLP concerne l'appel à projet « ma ville en mieux » d'Ottignies-Louvain-La-Neuve.

En lien avec actions et réflexions SLSP/CCLP sur la gestion des déchets, la société a souhaité rentrer un dossier de candidature avec le CCLP. Au total, 8 projets sélectionnés ont été retenus parmi les 19 candidatures tous porteurs de sens en lien avec la transition écologique et sociale ou locale. Malheureusement, notre dossier n'a pas été retenu et aucun financement n'a été octroyé.

La société a décidé d'acter **l'investissement sur fonds propre** afin de contribuer au développement d'un quartier social plus durable sur plusieurs de ses sites à Ottignies-Louvain-La-Neuve en mettant en place le projet « Quand tout le monde s'y met, c'est clean en un clin d'oeil ».



La parole au CCLP

Depuis 2021, le CCLP prend la plume dans la brochure trimestrielle, intitulée Notre Mag, destinée à l'ensemble des locataires. Cette année, les thèmes suivants ont été abordés :

- #21 : Handicap et logement public en Wallonie
- #22 : Gestion des déchets ménagers et transition écologique
- Le CCLP a également été présent lors de l'accueil collectif des nouveaux locataires à Boussu- lez-Walcourt.

CHAPITRE 2

GESTION
FINANCIÈRE

1. **Gestion** financière

A. Introduction

Comme depuis plusieurs années, l'évolution des résultats de Notre Maison reste stable. Les comptes 2022 se clôturent avec un **bénéfice** à affecter de 961.227,11 €. Celui-ci est à affecter pour 961.167,62 € à la réserve disponible qui passe à 9.318.271 € au 31 décembre 2022 et 59,49 € à la réserve légale. Le compte de résultat, bilan et budget sont détaillés dans le rapport de gestion au chapitre suivant.

Ce beau résultat est le fruit du travail de qualité produit par les différents services avec les partenaires gravitant autour de la société. Une Direction toujours aussi impliquée et travaillant de concert avec l'organe de gestion et le Président.

En chiffres:

961.227,11 €
Bénéfice (+1,51%)

47,7 ETP
(+3,1%)

11.347.765,34 €
(+5,24%)

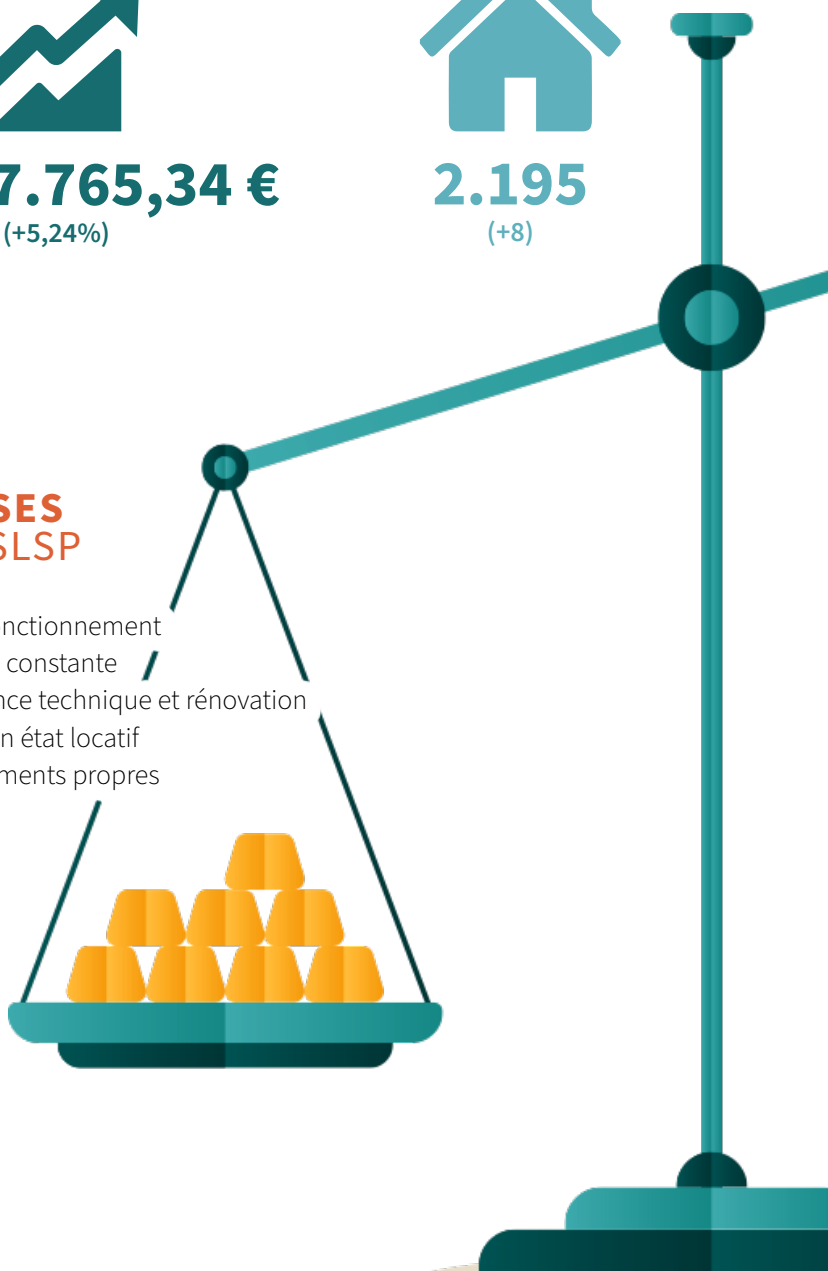
2.195
(+8)

B. Modèle économique

Selon le modèle actuel, l'intervention financière publique est **mixte** car elle repose tout d'abord sur une aide à la personne (plafonnement du loyer social en fonction des revenus du locataire). Ensuite, une aide à la brique existe au travers de la subsidiation partielle de la construction et de la rénovation des logements par la Région wallonne. Mais ce modèle est devenu **obsolète** car il ne permet pas d'atteindre l'équilibre financier par projet immobilier. Les frais de gestion, d'entretien courant et de rénovation lourde ne peuvent être compensées par les recettes actuellement perçues par les SLSP. Le modèle actuel n'est donc pas viable sur le long terme.

DÉPENSES
D'UNE SLSP

- Frais de fonctionnement en hausse constante
- Maintenance technique et rénovation
- Remises en état locatif
- Investissements propres

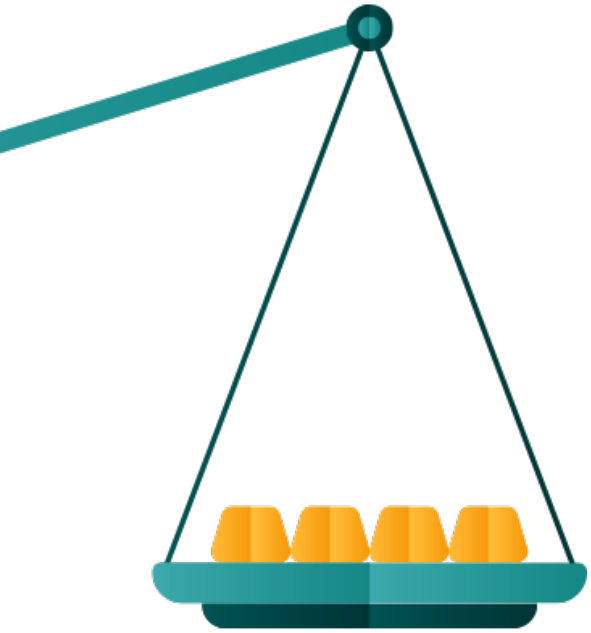


Des investissements conséquents dans le parc de logements publics seront ainsi indispensables d'une part pour permettre l'atteinte des objectifs climatiques et d'autre part pour répondre à la demande de logements. Ces investissements pourront également jouer un rôle déterminant à l'appui d'une reprise économique durable et inclusive suite à la crise sanitaire du coronavirus et la flambée des prix de l'énergie. Ces moyens doivent être financé, mais également viser l'appui et l'accompagnement des SLSP en leur assurant une plus large autonomie. Ceci implique :

- **D'assurer l'équilibre financier des SLSP et la 1ère des autonomies est l'autonomie financière.**
- **D'assurer une plus grande autonomie de gestion des SLSP avec des mécanismes de tutelle plus allégés et assouplis.**
- **D'adopter une réforme locative en revoyant le plafond du loyer et en simplifiant les règles d'attribution.**
- **De mettre en place un véritable droit de tirage pour la construction et la rénovation des logements.**
- **De respecter la spécificité, l'expérience et l'expertise de chacune des SLSP.**

En résumé pour l'analyse financière,

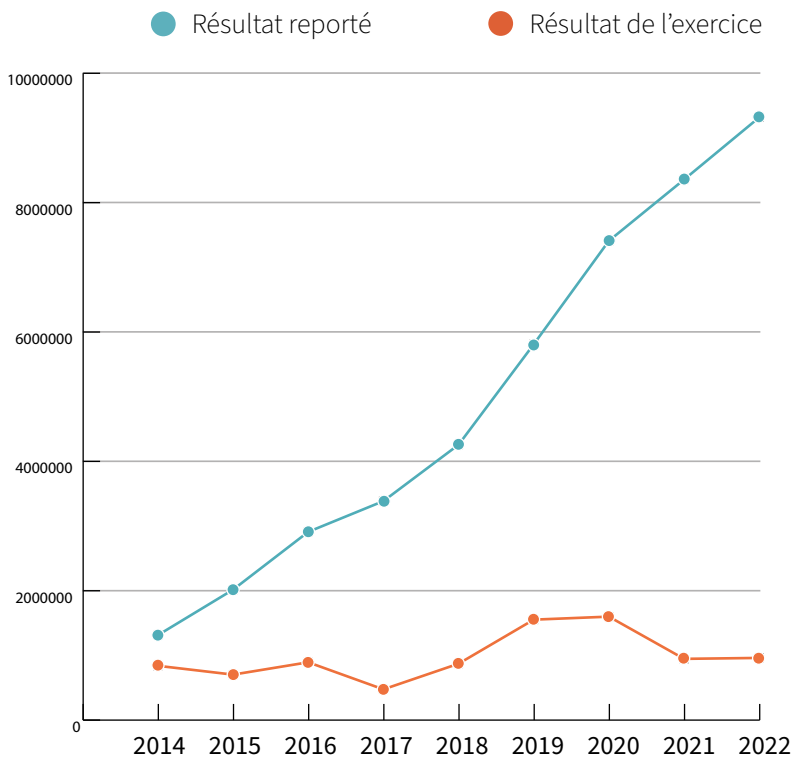
- Le ratio d'indépendance financière qui sert à analyser l'équilibre financier est de 45,73 %
- Les liquidités gardent un très bon niveau (10.509.487 €)
- Le cash-flow (création de valeur par l'activité de la société) est positif et suit une tendance à l'augmentation (3.815.033 €)



RESSOURCES D'UNE SLSP

- Subside régionaux
- Autres subside (APE, fonds de solidarité, …)
- Prêt ou avances de la société
- Trésorerie propre

Évolution des résultats de Notre Maison scrl



2. Comptes annuels

N°	0240.277.017	C-cap 3.1

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	112.392.078,41	113.831.439,78
Immobilisations incorporelles	6.2	21	4.193,67	6.902,14
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	112.100.409,87	113.231.957,15
Terrains et constructions		22	55.869.830,94	55.405.852,59
Installations, machines et outillage		23	7.879,40	7.417,28
Mobilier et matériel roulant		24	94.290,10	80.165,61
Location-financement et droits similaires		25	53.216.048,49	54.869.635,56
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	2.912.360,94	2.868.886,11
Immobilisations financières	6.4 / 6.5.1	28	287.474,87	592.580,49
Entreprises liées	6.15	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	287.474,87	592.580,49
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	287.474,87	592.580,49

N°	0240.277.017	C-cap 3.1

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	36.087.584,42	36.938.775,49
Créances à plus d'un an		29	14.812.832,68	15.928.061,45
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	14.812.832,68	15.928.061,45
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	533.985,98	574.831,03
Stocks		30/36	533.985,98	574.831,03
Approvisionnements		30/31	235.413,36	249.678,09
En-cours de fabrication		32	0,00	325.152,94
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	298.572,62	
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	9.593.789,75	10.384.209,53
Créances commerciales		40	461.384,98	344.349,16
Autres créances		41	9.132.404,77	10.039.860,37
Placements de trésorerie	6.5.1 / 6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	10.509.487,23	9.401.071,46
Comptes de régularisation	6.6	490/1	637.488,78	650.602,02
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	148.479.662,83	150.770.215,27

N°	0240.277.017	C-cap 3.2

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES		10/15	67.892.620,09	68.158.707,64
Apport	6.7.1	10/11	14.803,11	14.803,11
Capital		10	14.803,11	14.803,11
Capital souscrit		100	59.212,38	59.212,38
Capital non appelé [6]		101	44.409,27	44.409,27
En dehors du capital		11		
Primes d'émission		1100/10		
Autres		1109/19		
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	9.510.969,52	8.551.929,37
Réserves indisponibles		130/1	5.921,24	5.861,75
Réserve légale		130		
Réserves statutairement indisponibles		1311	5.921,24	5.861,75
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132	186.777,16	188.964,12
Réserves disponibles		133	9.318.271,12	8.357.103,50
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14		
Subsides en capital		15	58.366.847,46	59.591.975,16
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net [7]		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	4.643.910,77	4.553.063,82
Provisions pour risques et charges		160/5	1.567.520,00	1.412.061,42
Pensions et obligations similaires		160	0,00	52.350,65
Charges fiscales		161	0,00	16.830,77
Grosses réparations et gros entretien		162	1.547.520,00	1.322.880,00
Obligations environnementales		163	20.000,00	20.000,00
Autres risques et charges	6.8	164/5		
Impôts différés		168	3.076.390,77	3.141.002,40

[6] Montant venant en déduction du capital souscrit.

[7] Montant venant en déduction des autres composantes des capitaux propres.

N°	0240.277.017	C-cap 3.2

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	75.943.131,97	78.058.443,81
Dettes à plus d'un an	6.9	17	70.394.108,22	72.908.624,92
Dettes financières		170/4	70.394.108,22	72.908.624,92
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173	61.556.424,79	63.602.459,47
Autres emprunts		174	8.837.683,43	9.306.165,45
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	5.473.075,55	5.099.511,25
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	3.880.486,77	3.737.810,16
Dettes financières		43	252,20	
Etablissements de crédit		430/8	252,20	
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	849.785,42	760.947,87
Fournisseurs		440/4	849.785,42	760.947,87
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	535.817,69	416.048,53
Impôts		450/3	139.393,90	125.996,99
Rémunérations et charges sociales		454/9	396.423,79	290.051,54
Autres dettes		47/48	206.733,47	184.704,69
Comptes de régularisation	6.9	492/3	75.948,20	50.307,64
TOTAL DU PASSIF		10/49	148.479.662,83	150.770.215,27

6 Montant venant en déduction du capital souscrit.

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

N°	0240.277.017	C-cap 4

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations			70/76A	12.426.171,53	11.426.493,52
Chiffre d'affaires		6.10	70	11.347.765,34	10.783.102,14
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+)/(-)		71	-149.149,00	-136.662,52
Production immobilisée			72	55.066,87	83.748,12
Autres produits d'exploitation		6.10	74	1.138.011,46	686.854,52
Produits d'exploitation non récurrents		6.12	76A	34.476,86	9.451,26
Coût des ventes et des prestations			60/66A	11.306.404,23	10.263.384,76
Approvisionnements et marchandises			60	226.328,02	300.510,79
Achats			600/8	334.631,97	558.883,53
Stocks: réduction (augmentation)	(+)/(-)		609	-108.303,95	-258.372,74
Services et biens divers			61	2.816.358,52	2.352.286,97
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	6.10	62	2.593.920,08	2.388.500,37
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles			630	3.793.743,11	3.745.406,63
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	6.10	631/4	27.862,36	-25.332,33
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	6.10	635/8	155.458,58	32.759,18
Autres charges d'exploitation		6.10	640/8	1.072.618,78	1.117.968,65
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		6.12	66A	620.114,78	351.284,50
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)		9901	1.119.767,30	1.163.108,76

N°	0240.277.017	C-cap 4

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers			75/76B	1.926.333,96	1.767.169,80
Produits financiers récurrents			75	1.853.958,15	1.767.169,80
Produits des immobilisations financières			750		
Produits des actifs circulants			751	19.035,61	16.732,28
Autres produits financiers		6.11	752/9	1.834.922,54	1.750.437,52
Produits financiers non récurrents		6.12	76B	72.375,81	
Charges financières			65/66B	2.008.530,81	2.003.611,02
Charges financières récurrentes		6.11	65	2.008.530,81	2.003.611,02
Charges des dettes			650	2.008.087,85	2.002.726,22
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)		651		
Autres charges financières			652/9	442,96	884,80
Charges financières non récurrentes		6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)		9903	1.037.570,45	926.667,54
Prélèvement sur les impôts différés			780	70.189,89	69.854,49
Transfert aux impôts différés			680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	6.13	67/77	148.720,19	51.759,40
Impôts			670/3	148.809,42	51.759,40
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales			77	89,23	
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)		9904	959.040,15	944.762,63
Prélèvement sur les réserves immunisées			789	2.186,96	2.186,96
Transfert aux réserves immunisées			689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)		9905	961.227,11	946.949,59

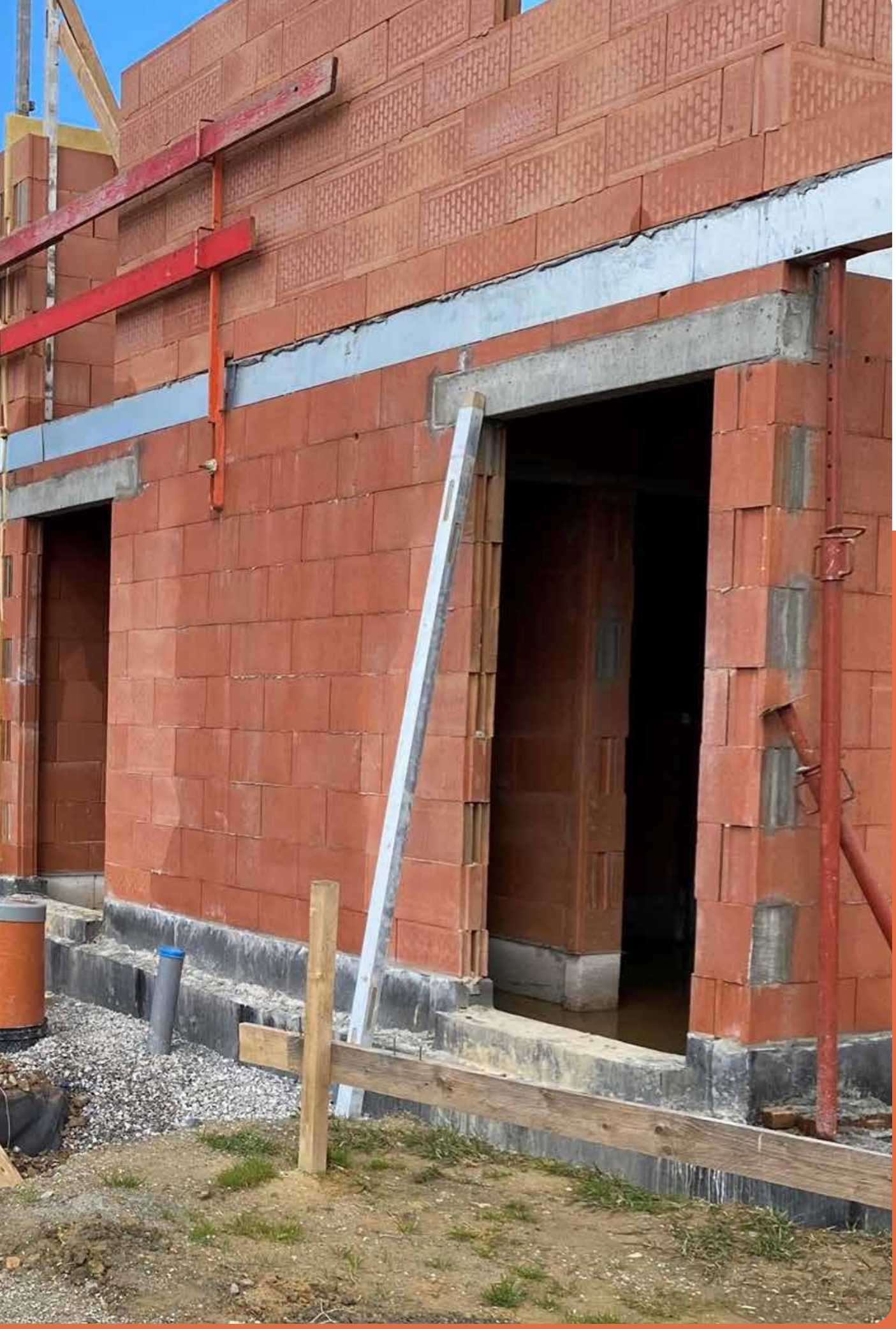
N°	0240.277.017	C-cap 5

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	961.227,11	946.949,59
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(9905)	961.227,11	946.949,59
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P		
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
sur l'apport		791		
sur les réserves		792		
Affectation aux capitaux propres		691/2	961.227,11	946.949,59
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920	59,49	
aux autres réserves		6921	961.167,62	946.949,59
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	(14)		
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

CHAPITRE 3

ANNEXES



1. **Rapport** de gestion

Rapport de gestion de la société Notre Maison SCRL pour l'année 2022

Mesdames, messieurs,

Nous avons l'honneur de vous présenter le compte-rendu de notre gestion et des activités de notre Société au cours de l'exercice 2022. Les comptes annuels qui sont soumis à votre approbation, ont été établis compte tenu des dispositions légales et réglementaires qui leur sont applicables.
Les règles d'évaluation n'ont pas été modifiées par rapport à l'exercice précédent.

VOLET A : DU POINT DE VUE FINANCIER

1. EVOLUTION DU BILAN ET DU COMPTE DE RÉSULTATS

1.1. Evolution du compte de résultats

1.1.1. Evolution des comptes de produits et de charges

Comptes de résultat	2021	2022	Evolution	Evolution en %
Chiffre d'affaires	10.783.102,14	11.347.765,34	564.663,20	5,24%
Variation des stocks et en-cours	-136.662,52	-149.149,00	-12.486,48	9,14%
Production immobilisée	83.748,12	55.066,87	-28.681,25	-34,25%
Autres produits d'exploitation	686.854,52	1.138.011,46	451.156,94	65,68%
Produits d'exploitation non récurrents	9.451,26	34.476,86	25.025,60	264,79%
Approvisionnements et marchandises	300.510,79	226.328,02	-74.182,77	-24,69%
Services et biens divers	2.352.286,97	2.816.358,52	464.071,55	19,73%
Rémunérations, charges sociales et pensions	2.388.500,37	2.593.920,08	205.419,71	8,60%
Amortissements et réductions de valeurs	3.752.833,48	3.977.064,05	224.230,57	5,97%
Autres charges d'exploitations	1.117.968,65	1.072.618,78	-45.349,87	-4,06%
Charges d'exploitation non récurrentes	351.284,50	620.114,78	268.830,28	76,53%
Résultat d'exploitation	**1.163.108,76**	**1.119.767,30**	**-43.341,46**	**-3,73%**
Produits financiers	1.767.169,80	1.926.333,96	159.164,16	9,01%
Charges Financières	2.003.611,02	2.008.530,81	4.919,79	0,25%
Bénéfice de l'exercice avant impôts	**926.667,54**	**1.037.570,45**	**110.902,91**	**11,97%**
Prélèvements sur les impôts différés	69.854,49	70.189,89	335,40	0,48%
Impôts sur le résultat	51.759,40	148.720,19	96.960,79	187,33%
Bénéfice de l'exercice	**944.762,63**	**959.040,15**	**14.277,52**	**1,51%**
Prélèvements sur les réserves immunisées	2.186,96	2.186,96	0,00	0,00%
Bénéfice de l'exercice à affecter	**946.949,59**	**961.227,11**	**14.277,52**	**1,51%**

Ventes et prestations : 12.426.171,53 €

Le chiffre d'affaires d'un montant de 11.347.765,34 € est constitué principalement des recettes locatives et des provisions versées pour les charges locatives ainsi que des logements en construction-vente (1 logement vendu pour 199.000 €, cfr page 12). Il a augmenté de 5,24 % par rapport à l'exercice précédent (+ 564.663,20 €). Cette augmentation provient essentiellement de la hausse des loyers par suite des indexations ainsi qu'à la hausse des provisions pour charges locatives.

La variation des stocks et en-cours est la vente d'un logement construction-vente vendu en cours d'année à Froidchapelle.

La production immobilisée comprend les charges de personnel et d'administration générale qui sont transférées aux immobilisations en cours.

Les produits d'exploitations non récurrents s'élèvent à 34.476,86 €. Ceux-ci sont composés principalement de plus-value sur la vente d'un terrain pour 20.369,37 € + 8.137,32 € de droits de préemption, de versements de locataires passés en moins-values lors d'exercices précédents.

Coût des ventes et prestations : 11.306.404,23 €

Ce poste a augmenté de 1.043.019,47 € principalement expliqué par les écarts des postes ci-dessous.

Les approvisionnements et marchandises ont diminué de 74.182,77 € par rapport à 2021. Cette diminution s'explique principalement par la diminution des achats de matériaux ainsi que par la diminution des frais des logements constructions-ventes de la rue des Fayats phase 2 à Froidchapelle.

Les services et biens divers ont augmenté de 464.071,55 €. Ils comprennent principalement les frais d'administration générale, les entretiens et réparations à charge des locataires et propriétaires ainsi que les charges d'énergie. L'augmentation des dépenses d'entretiens à charge de la société de 387.126,33 € provient principalement de la remise en état des logements vides et la mise en peinture des communs d'immeubles par des firmes extérieures. Les consommations et frais à charges des locataires ont augmenté de 98.515,64 €.

Les rémunérations, charges sociales et pensions ont augmenté de 205.419,71 € à la suite des indexations des salaires principalement.

Le poste amortissement a augmenté de 224.230,57 € par suite des logements et rénovations réceptionnés en 2021 et 2022 ainsi que par les amortissements progressifs sur certains chantiers.

Les réductions de valeurs des créances commerciales sont moins importantes que l'année précédente (- 39.720,43 contre - 78.682,15 € en 2021).

Les dotations provisions ont augmenté par rapport à 2021 de 524.887,71 €. Les reprises de provisions ont augmenté de 402.188,31 €.

Les autres charges d'exploitation ont diminué de 45.349,87 €. Elles comprennent principalement les moins-values sur créances commerciales qui ont diminué (- 38.961,72 €).

Les charges non-récurrentes s'élèvent à 620.114,78 €. Celles-ci sont principalement composées de dotations exceptionnelles d'amortissement des désaffectations pour 255.288,88 €, provenant de l'activation des programmes de rénovations et des remplacements d'actifs immobilisés, de 189.143,67 € d'annulation d'abandon de créance 2016 par le Gouvernement Wallon, de 11.459,85 € de décomptes des charges 2021 à charge de la société ainsi que de 28.947,33 € de régularisation de loyers d'exercices antérieurs.

Produits financiers : 1.926.333,96 €

Ceux-ci sont composés principalement d'amortissements de subsides pour 1.251.103,15 € ainsi que des subsides d'intérêts PEI, Pi-Vert et CRAC pour 583.797,64 €.

Les intérêts bancaires se chiffrent à 19.035,61 €.

Les produits financiers non-récurrents de 72.375,81 € proviennent de la récupération de deux placements servant de garantie pour deux chantiers situés à Louvain-la-Neuve. D'autres récupérations sont en cours pour 2023 également.

Charges financières : 2.008.530,81 €

Sous ce poste se trouvent les intérêts relatifs aux crédits SWL et BELFIUS pour 2.007.118,03 € contre 2.002.726,22 € pour l'exercice précédent.

Cette légère augmentation s'explique par le recalcul trimestriel de certains emprunts CRAC.

Prélèvements et transfert aux impôts différés : 70.189,89 €

Il s'agit de la quote-part d'impôts différés sur les plus-values sur vente de logements dont la taxation est étalée et de l'amortissement des subsides. Le poste a augmenté par rapport à 2021 par les nouveaux subsides amortis.

Impôts sur le résultat : 148.720,19 €

Il s'agit de l'impôt versé de l'exercice et des précomptes mobiliers.

Le précompte mobilier sur la récupération de deux placements est de 23.124,56 €.

25.684,86 € sont relatifs à l'avertissement-extrait-de-rôle exercice 2022, bilan au 31/12/2021.

Prélèvements et transfert aux réserves immunisées : 2.186,96 €

Il s'agit de la quote-part d'impôts des plus-values sur vente de logements dont la taxation est étalée.

Le bénéfice à affecter s'élève à 961.227,11 € contre 946.949,59 € en 2021. Celui-ci est affecté pour 59,49 € à la réserve légale et le solde de 961.167,62 € à la réserve disponible. Pour information, le résultat du budget revu passé au CA du 14/11/2022 est de 992.149,20 €.

1.1.2. Revenus moyens par locataire

Le revenu moyen par ménage des logements sociaux est de 20.804,72 €.

1.2. Evolution du bilan

1.2.1. Evolution des postes du bilan

	2021	2022	Evolution	Evolution en %
I. Frais d'établissements	0	0	0	0%
II. Immobilisations incorporelles	6.902,14	4.193,67	-2.708,47	-39%
III. Immobilisations corporelles	113.231.957,15	112.100.409,87	-1.131.547,28	-1%
IV. Immobilisations financières	592.580,49	287.474,87	-305.105,62	-51%
V. Créances à + d'un an	15.928.061,45	14.812.832,68	-1.115.228,77	-7%
VI. Stock et commandes en cours d'exécution	574.831,03	533.985,98	-40.845,05	-7%
VII. Créances à 1 an au plus	10.384.209,53	9.593.789,75	-790.419,78	-8%
VIII. Placements de trésorerie	0	0	0	0%
IX. Valeurs disponibles	9.401.071,46	10.509.487,23	1.108.415,77	12%
X. Comptes de régularisation	650.602,02	637.488,78	-13.113,24	-2%
TOTAL DE l'ACTIF	**150.770.215,27**	**148.479.662,83**	**-2.290.552,44**	**-2%**
I. Capital	14.803,11	14.803,11	0,00	0%
II. Prime d'émission	0	0	0	0%
III. Plus-value de réévaluation	0	0	0	0%
IV. Réserves	8.551.929,37	9.510.969,52	959.040,15	11%
V. Bénéfice reporté	0	0	0	0%
VI. Subsides en capital	59.591.975,16	58.366.847,46	-1.225.127,70	-2%
VII. Provisions et impôts différés	4.553.063,82	4.643.910,77	90.846,95	2%
VIII. Dettes à + d'un an	72.908.624,92	70.394.108,22	-2.514.516,70	-3%
IX. Dettes à un an au plus	5.099.511,25	5.473.075,55	373.564,30	7%
X. Comptes de régularisation	50.307,64	75.948,20	25.640,56	51%
TOTAL DU PASSIF	**150.770.215,27**	**148.479.662,83**	**-2.290.552,44**	**-2%**

Actifs immobilisés : 112.392.078,41 €

Ceux-ci sont constitués principalement des logements mis en location, des terrains, des constructions et des grosses rénovations, pour un total de 109.188.048,93 € de valeur comptable.

Les immeubles en construction et les rénovations en cours s'élèvent à 2.912.360,94 €.

Les immobilisations incorporelles comprennent les logiciels informatiques.

Les immobilisations financières ont diminué de 305.105,62 € par suite de récupérations de cautionnements bloqués.

Le total des actifs immobilisés diminue de 1.131.547,28 € par rapport à 2021 suite aux amortissements des logements construits et rénovations activées bien que compensés par l'augmentation des chantiers en cours et rénovations activées.

Actifs circulants : 36.087.584,42 €

Les créances sont constituées principalement de subsides pour un montant de 23.638.871,06 €.

Les 2 logements-vente de la rue des Fayats sont comptabilisés pour un montant de 298.572,62 €.

Les créances locatives s'élèvent au total à 349.044,51 € après réductions de valeur de 144.651,20 €.

Les valeurs disponibles augmentent principalement par les versements du produit des recettes locatives, de subventions APE, du subside de solidarité ainsi que par la vente d'un logement en construction-vente.

Les comptes de régularisation comprennent principalement les charges d'intérêts à reporter SWL pour 627.655,05 €.

Capitaux propres : 67.892.620,09 €

La réserve légale atteint 10% du capital souscrit. Le capital est libéré d'un quart.

Les subsides ont varié par suite de leur amortissement lié à celui des biens d'investissements subventionnés. Les subsides passent à 58.366.847,46 € contre 59.591.975,16 € en 2021.

La réserve disponible est de 9.318.271,12 € au 31/12/2022 après avoir affecté le résultat 2022 de 961.167,62 €.

Provisions et impôts différés : 4.643.910,77 €

La provision pour entretien se monte à 1.547.520,00 € contre 1.322.880,00 € fin 2021.

Les impôts différés sur les plus-values des ventes de logements et subsides passent de 3.141.002,40 € à 3.076.390,77 € par suite des amortissements de subsides.

Dettes : 75.943.131,97 €

Celles-ci sont constituées en principal des crédits « SWL ». Plus accessoirement, également des encours fournisseurs, des dettes fiscales, salariales et sociales et d'autres dettes. Les montants des dettes diminuent car les montants des nouveaux prêts conclus en 2022 sont inférieurs aux amortissements des prêts en cours.

Le compte de régularisation du passif comprend les charges à imputer à l'exercice.

La rubrique « autres dettes » présente un solde de 206.733,47 € et est composée des prêts liés aux opérations CRAC, de précomptes immobiliers, de locataires créditeurs et ayant payés anticipativement ainsi que l'estimation du décompte des charges à rembourser aux locataires en 2023.

1.2.2. Evolution du contentieux

Année	Nombre de locataires	Total contentieux des locataires partis	Moins-values	Total contentieux des locataires présents
2016	2014	376.422 €	79.797 €	406.258 €
2017	2057	397.968 €	103.484 €	284.378 €
2018	2071	332.614 €	97.104 €	297.434 €
2019	2181	279.991 €	108.023 €	352.319 €
2020	2185	231.545 €	81.797 €	284.440 €
2021	2187	187.823 €	73.651 €	263.317 €
2022	2195	149.039 €	39.720 €	384.378 €

1.2.3. Etat financier de la société

Les valeurs disponibles sur comptes s'élèvent à 10.509.487,23 € contre 9.401.071,46 € au 31/12/2021.

Evolution des comptes bancaires propres **hors** compte Ancrage, Pivert et CECO.

	2018	2019	2020	2021	2022
Compte courant SWL	308.862,58 €	1.220.700,18 €	2.683.010,44 €	3.788.405,11 €	5.125.539,98 €
Compte bancaire hors SWL	1.662.994,22 €	1.759.758,40 €	2.501.237,57 €	2.206.519,45 €	2.174.218,41 €
Caisse	971,18 €	1.018,58 €	506,63 €	1.253,14 €	566,02 €
Trésorerie propre	**1.972.827,98 €**	**2.981.477,16 €**	**5.184.754,64 €**	**5.996.177,70 €**	**7.300.324,41 €**

2. PRÉVISIONS BUDGÉTAIRES

Les prévisions budgétaires de l'exercice 2023 ont été approuvées par le Conseil d'Administration le 12/12/2022 et sont repris en synthèse ci-dessous.

70	Chiffre d'Affaires	12.167.900,00 €
71	Variation des produits finis	- 216.733,11 €
72	Production immobilisée	60.000,00 €
74	Autres produits d'exploitation	960.000,00 €
	Total ventes et prestations	**12.971.166,89 €**
60	Approvisionnement et marchandises	188.200,00 €
61	Services et biens divers	2.974.026,50 €
62	Rémunérations, charges sociales et pensions	2.931.606,00 €
63	Amortissements/réductions de valeur/provisions	3.700.000,00 €
631/4	Réductions de valeur	10.000,00 €
635/8	Provisions	90.000,00 €
64	Autres charges d'exploitation	1.168.868,00 €
	Total charges d'exploitation	**11.062.700,50 €**
75	Produits financiers	1.931.350,00 €
65	Charges financières	1.991.000,00 €
76	Produits d'exploitation ou financiers non récurrents	30.000,00 €
66	Charges d'exploitation ou financières non récurrentes	330.000,00 €
	Prélèvements sur les impôts différés	73.000,00 €
	Impôt sur le résultat	115.000,00 €
	Régularisation sur le résultat	- €
	Prélèvements sur les réserves	2.186,96 €
	Résultat de l'exercice	**1.509.003,35 €**

3. PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES AUXQUELS LA SLSP EST CONFRONTÉE

Les activités de la société comportent des risques et incertitudes liés principalement aux **créances envers les locataires**. Celles-ci représentent un montant important pour la société et doivent ainsi faire l'objet d'une grande attention en matière de gestion.

Pour l'année 2022, nous constatons une tendance à la hausse pour les locataires présents (+121.060€) alors que le contentieux diminue pour les locataires partis (-38.785€). En outre, vu les particularités de l'année 2022 à savoir la sortie des deux années de Covid, l'indexation des salaires et des pensions, l'augmentation du coût de l'énergie et l'augmentation des provisions de charges depuis juillet 2022, il y a eu depuis septembre une « nouvelle » catégorie puisqu'il y a eu 45 effets rétroactifs suite aux indexations de pensions. Le Conseil d'Administration a marqué son accord sur les réductions pour 2022, soit :

- Moins-value (sur partie locataires partis) : 39.720 €
- Dotation en réduction de valeur : 144.651 €

D'autre part, **l'entretien** de notre parc immobilier et les aléas des **dégâts locatifs** sont également une source de risques à laquelle la société porte une attention particulière surtout dans le contexte environnemental 2021. 2022 s'est vu terminer les chantiers de remises en état externalisés aux sociétés sous-traitantes lancés en 2021 avec l'objectif repris dans le contrat d'objectif 2022-2027 d'optimiser le processus de remise en ordre des logements vides pour limiter l'inoccupation. Le taux d'inoccupation est de 2,3% (pour 4,1% en 2019).

Enfin, la problématique des **logements sans subside** (article 94§3 du CWHLD) et le moratoire imposé par le Ministre du Logement depuis 2019-2020 constituent également une incertitude à prendre en compte. 2022 s'est vu débloquer 1 seul dossier mixte comprenant des logements construits sur fonds propres.

Ces éléments pouvant affecter les activités de la société, nous y consacrons toutes les ressources nécessaires et toute l'attention requise pour prémunir la société avec la plus grande attention.

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

L'année 2022 s'est vu faiblement impactée par la crise sanitaire, seulement les 2 premiers mois. Par contre, elle a été marquée par le contexte géopolitique particulier de la guerre en Ukraine qui sévit toujours encore aujourd'hui. Ce contexte a également provoqué une crise énergétique majeure dans toute l'Europe.

À la suite du constat dressé sur la situation géopolitique, deux conséquences sont à épingler sur les chantiers de construction et de rénovation de logements :

- Indexation des prix des projets en cours et des rémunérations
- Difficulté d'approvisionnement de certains matériaux :

Nous n'avons pas eu d'impacts significatifs au niveau du chiffre d'affaire ou des subventions pour cet exercice.

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

Néant

6. Activités en matière de recherche et de développement

Nos activités de recherche et de développement ne font pas l'objet d'enregistrements comptables au cours de cet exercice, mais se concrétisent par une recherche de l'amélioration du service aux locataires et aux communes affiliées.

7. Existence de succursales de la société

Non applicable

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

Non applicable

9. Autres informations requises par le code des sociétés et associations

Aucune 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. LES INFORMATIONS RELATIVES AU DÉVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS ET À SON ENTRETIEN

1.1. DESCRIPTION DU PARC IMMOBILIER

- Nombre de logements (sociaux, moyens, étudiants, d'équilibre et conventionnés) :
  1.861 logements sociaux, 118 logements moyens, 12 logements d'équilibre, 49 logements étudiants, 130 (dont 4 logements moyens) logements conventionnés et 20 logements sans subside au 31/12/2022.

- Nombre de logements inoccupés (soit pour rénovation lourde, soit par manque de commodités, soit inoccupation entre deux locataires, soit en attente d'affectation car nouveau logement) :
  42.

- Description de la réserve de terrains :

Commune	Implantation	Surface restante	Remarques
Louvain-la-Neuve	Quartier Bruyère X – rue Michel de Ghelderode		Zone d'habitat (lotissement) : Bail emphytéotique pour la réalisation de 22 logements sur le solde du terrain (permis accordé)
Rixensart	Genval – Fond Tasnier	+- 30 a	Projet de 21 logements (permis en cours)
Genappe	Loupoigne – Cense brûlée	1 ha 12 a 32 ca	Grande partie en ZACC
	Bousval – Point du jour	7 ha 52 a 13 ca	Très grande partie en ZACC
La Hulpe	Avenue des Faisans	46 a 69 ca	Acheté à la SWL : construction de 12 logements en cours
Momignies	Cité Pourpre	1 ha 27 a 60 ca	Habitat
Chimay	Chaussée de Trelon	61 a 6 ca	Zone d'habitat
	Baileux	1 ha 57 a 41 ca	Zone d'habitat à caractère rural
	Forges	1 ha 3 a 44 ca	Zone d'habitat à caractère rural – mis partiellement en œuvre avec 14 logements
	L'Escaillère	52 a 66 ca	12 a 50 en zone d'habitat à caractère rural et le reste en zone agricole
Froidchapelle	Froidchapelle - Fond des Herbes	80 a 15 ca	Toute la partie en zone d'habitat à caractère rural est occupée, le reste en ZACC a été mis en œuvre pour la construction de 26 logements
	Boussu-lez-Walcourt – Chemin des Fayats	1 ha 60 a 49 ca	Extension d'habitat à caractère rural – en partie mis en œuvre, 2e phase de 11 logements en cours
Beaumont		+- 5 ha	Ce terrain appartient à la SWL. Un acte de renonciation a été signé au profit de Notre Maison. En zone d'habitat sur 50m de profondeur le long de la rue du Long Marché, le reste en zone d'extension d'habitat.

- Nombre de garages, commerces et autres :
  332 garages, 1 commerce, 3 bureaux et 5 autres logements.

- Logements construits :
  11 (Froidchapelle rue des Fayats, 8 sociaux et 3 logements construction-vente).

- Logements en cours de construction :
  2 chantiers sont en cours de construction au 31 décembre 2022 pour 18 logements

1.2. DESCRIPTION DE L'ENTRETIEN DU PARC IMMOBILIER

103 logements ont été remis en état à la suite d'un vide locatif.

- Logements remis en état (Botte) : 33
- Logements remis en état (BW) : 70

37 logements ont été rénovés dans diverses implantations par des firmes extérieures suivant la répartition ci-dessous :

- 25 chaudières
- 12 portes de garages

3631 bons techniques ont été créés et ventilés comme suit :

- 1939 interventions de notre régie technique
- 1692 interventions effectuées par sous-traitance

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

2.1 Plan de rénovation énergétique

A la date du 09 avril 2021, le plan de rénovation a été approuvé par le Ministre du Logement, pour un montant subsidié de **10.542.525,00 € de travaux, et 90.300,00 € d'accompagnement social**. Ce programme s'étale sur 4 années à raison de 2 à 3 projets par année.

Pour les 2 premiers projets (Strée et Chastre), après lancement des marchés de service en 2021, l'année 2022 a été consacrée à la réalisation des avant-projets et à l'introduction des permis d'urbanisme.
Les permis ont été octroyés en 2022. Les marchés de travaux vont être lancés en 2023.

Pour les 2 projets suivants (Marbais et Vieux-Genappe), les marchés de service pour désigner les auteurs de projet ont été lancés. Deux bureaux ont été désignés.

A Marbais, il s'agit du bureau TAAC pour l'étude de 18 logements pour un budget d'environ 900.000,00 € pour lequel il est prévu :

- Un remplacement et une isolation des toitures
- Un remplacement des anciens châssis
- Une isolation des façades dans la coulisse
- Le remplacement de la ventilation
- Le remplacement des chaudières mazout vétustes

L'étude et la demande de permis d'urbanisme sont prévues en 2023.

A Bousval, le bureau ABR de Bousval étudie les 55 logements pour un budget estimé de 3.400.000,00 €. L'étude et la demande de permis d'urbanisme sont prévues en 2023.

Pour la conception et la mises en œuvre de ce plan, les moyens financiers et humains mis à disposition de la société sont les suivants :
- Réunion récurrente transversale (technique, chantier, social) dédiée à ce plan
- Présence d'une référente technico-sociale dans le cadre de l'accompagnement des locataires.
- Formation continue notamment pour les marchés publics et l'intelligence collective
- Participation des partenaires extérieurs tels que le CCLP (axe communication : flyer, brochure à destination des locataires).
- Financement : par avances SWL et sur fonds propres

2.2 Plan d'embellissement et sécurisation

Le plan d'embellissement axé essentiellement pour les immeubles à appartements concerne 4 thématiques :
- La sécurisation des communs des immeubles et leur embellissement : les portes d'entrées de la majorité des grands immeubles à appartements seront remplacées par des portes dites sécurisées et robustes et seront agrémentées de nouveaux systèmes d'accès performants (parlophone via appel téléphonique, déverrouillage par badges nominatifs). Les espaces communs, hall d'accès et palier verront leurs éclairages remplacés en LED et les peintures seront rénovées.
- La remise en état et la création d'édicules poubelles dans les implantations qui le nécessitent.
- L'embellissement des zones extérieures par l'ajout de bancs, box vélo, table pique-nique, table de ping-pong.
- Et enfin la remise en état de 16 logements inoccupés afin de pouvoir les remettre rapidement sur le marché locatif.

L'ensemble de ces travaux ont été commandés et sont actuellement en cours de réalisation. Le financement est supporté pour 25% par la SLSP ainsi que tous les éventuels dépassements.

Les communes principalement concernées par ces travaux d'embellissement et de sécurisation sont Ottignies Louvain-la-Neuve, Rixensart, Chastre, Genappe.

Dans le cadre du programme d'embellissement et de sécurisation, la même démarche a été réalisée à savoir la proposition d'un programme bénéficiant d'une promesse de subsidiation en cas d'accord du Gouvernement Wallon pour un montant de **382.054,03 €**.
Ce programme s'est réalisé tout au long de l'année 2022, avec encore quelques travaux au niveau des portes d'entrée qui ont débordé sur 2023.

2.3 Programme impulsion

Ce programme a été notifié en 2 phases en 2019 pour un montant subsidié total de **2.617.789,00 €.** Il s'agit d'une rénovation et optimisation énergétique avec des conditions relativement similaires aux programmes précédents Pivert II. Ce programme subsidié à 75% concerne des projets multiples.

En 2023, l'étude pour la rénovation des toitures et des coursives de la Scavée du Biéreau, et la rénovation énergétique de 28 logements rue et cour de la Sarriette s'est achevée avec un marché de travaux qui sera lancé.

2.4 Subside exceptionnel

Afin de ne pas perdre le financement octroyé sur certains projets, Notre Maison s'attèle à être innovant dans ses projets notamment dans les relocalisations des subsides. En 2022, des travaux de remplacement de 2 chaudières collectives de l'implantation Charles de Loupoigne/Ramée/Verte Voie ont eu lieu. Ces chaudières qui desservent 80 logements, sont de nouvelle génération avec un système de régulation performant et un contrôle à distance des paramètres.
Les travaux réalisés en 2022 sont subsidiés et se sont élevés à un montant de 260.000,00 € HTVA.

A ces programmes viennent également se joindre des opérations réalisées avec la trésorerie de la société, comme par exemple des **programmes annuels de remplacement de châssis**.
En 2022, 855 menuiseries extérieures urgentes impactant 120 logements ont été remplacées pour un montant de 474.980,78 € **HTVA.**

2.5 Développement immobilier

L'année dernière, 8 nouveaux logements sociaux (maisons) ont été construits à Froidchapelle (Boussu lez Walcourt) et 3 maisons pour la construction vente sur le même site.

2 chantiers sont en cours en 2022 :

- La Hulpe – Clos du Pic Vert : construction de 12 appartements sociaux répartis en 3 petits immeubles (9x 2ch et 3X1ch). La fin du chantier est prévue cet été 2023 avec entrée des locataires dans la foulée.

- Rosières – Cure : construction de 6 appartements sociaux Notre Maison et rénovation de la cure (en délégation de maitrise d'ouvrage pour la Commune de Rixensart). La fin du chantier est prévue fin 2023 avec entrée des locataires dans la foulée.

3. LES INFORMATIONS RELATIVES À LA POLITIQUE DE VENTE ET DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS

3.1. LOGEMENTS VENDUS

En mars 2022, nous avons inauguré les nouveaux logements sis rue des Fayats à Boussu-lez-Walcourt (Froidchapelle). Dans cette opération de construction de 11 logements, 3 étaient destinés à la vente. Durant cette même année, nous avons signé les compromis de vente pour ces 3 logements.

Adresse	N°	Code postal	Localité	Prix de vente	Plus-value
rue des Fayats	21	6440	Boussu-lez-Walcourt	199.000,00, €	49.851,00 €

Nous avons également eu l'occasion de vendre une **petite parcelle de terrain** à Marbais (Villers-la-Ville) Parc Pré Saint Pierre, cette vente s'est réalisée après estimation réalisée par le comité d'acquisition. L'acte authentique a été signé en date du 05 décembre 2022 pour un montant de 20.570 EUR HTVA. Il est à noter que toute demande d'achat d'un bien du patrimoine de Notre Maison est analysée en fonction du programme de vente acté au Conseil d'administration.

3.2. PROGRAMME DE VENTE 2020-2024

En 2019, le Conseil d'Administration de Notre Maison a acté la mise à jour du programme de vente, qui couvrira la période 2020-2024. L'objectif de ce programme est d'une part de promouvoir la mixité locataires/propriétaires et d'autre part de faciliter l'accès à la propriété.
À la suite de la notification du plan de rénovation énergétique, il est prévu que les logements qui seront éligibles devront rester 20 ans dans le patrimoine.
Il y a tout une série de critères qui régissent la vente de ces logements dont :

- Pas de vente de maison 1 ou 2ch
- Construction de minimum 15 ans
- Pas appartement
- Pas de présence de chauffage collectif

	Maisons					
Hainaut	**1ch**	**2ch**	**3ch**	**4ch**	**5ch+**	**Total**
Beaumont Tonglet	10	19	22	10	12	**73**
Beaumont Long Marché	4	9	6	2		**21**
Beaumont Strée	0	2	59	4		**65**
Charleroi - Marcinelle	20	0	0	0	0	**20**
Chimay			46	0	16	**62**
Chimay - Baileux			35		14	**49**
Chimay - Forges	2	8	6	2	2	**20**
Froidchapelle	0	4	6	0	0	**10**
Froidchapelle - Boussu		2	3	1		**6**
Momignies	8	29	48	0	12	**97**
Sivry-Rance	0	2	10	0	0	**12**
TOTAL	**44**	**75**	**241**	**19**	**56**	**435**
Brabant Wallon	**1ch**	**2ch**	**3ch**	**4ch**	**5ch+**	**Total**
Chastre	6	0	40	54	7	**107**
Chastre Cortil - Tensoul	5		17	11		**33**
Chastre Saint-Géry	4	4	54	6	0	**68**
Genappe Bataillon Carré	0	0	32	7	0	**39**
Genappe vieux-Genappe		4	4			**8**
Genappe Bousval		1	26			**27**
Genappe Saint-Géry/Cressonnière			67			**67**
La Hulpe	0	9	14	6	0	**29**
LLN Biéreau/Sarriette/Ciboulette			25	2		**27**
LLN 3 Fontaines			23	2	1	**26**
LLN Marie D'Oignies/Villers/Val St Lambert	1	2	20	5		**28**
Perwez	9	21	7	3	0	**40**
Rixensart - Genval Clos 4 vents			13		3	**16**

Rixensart - Genval Fond Tasnier - Jonquilles			34	10	3	**47**
Villers-La-Ville Marbais			49	18		**67**
Villers-La-Ville Marbisoux		1	1	2		**4**
Walhain Favia - N4 - Petit Pré	2	3	1	4	1	**11**
TOTAL	**27**	**45**	**427**	**130**	**15**	**644**
TOTAL	**71**	**120**	**668**	**149**	**71**	**1079**

4. La liste de tous les marchés publics commandés par la société en 2022

Type de marché	Nbre de logements	Financement	Localisation	Description	Montant du marché HTVA	Adjudicataire
Travaux	8	Plan biannuel rénovation	Brabant Wallon	Remise en état des logements inoccupés - lot 1 Brabant wallon	47.116,00 €	Apruzzese et Fils SA
Travaux	5	Plan biannuel rénovation	Hainaut	Remise en état des logements inoccupés - lot 2 Hainaut	24.593,00 €	Apruzzese et Fils SA
Services	sans objet	Fonds propres	Genval - La Hulpe	Entretien et dépannage d'installations de chauffage et de ventilation - lot 2	112.147,50 €	Ets Karl Bouvé SA
Services	sans objet	Fonds propres	Louvain-la-Neuve - Perwez	Entretien et dépannage d'installations de chauffage et de ventilation - lot 4	71.504,48 €	Jordan SA
Services	sans objet	Fonds propres	Chastre - Cortil - Saint-Géry - Walhain	Entretien et dépannage d'installations de chauffage et de ventilation - lot 5	152.075,56 €	Jordan SA
Services	sans objet	Fonds propres	Genappe - Bousval	Entretien et dépannage d'installations de chauffage et de ventilation - lot 6	117.006,39 €	Jordan SA
Services	sans objet	Fonds propres	Strée - Beaumont - Marcinelle	Entretien et dépannage d'installations de chauffage et de ventilation - lot 7	170.218,62 €	La Température Idéale SRL
Services	sans objet	Fonds propres	Chimay - Momignies - Froidchapelle - Sivry-Rance	Entretien et dépannage d'installations de chauffage et de ventilation - lot 8	234.739,00 €	Ets Karl Bouvé SA
Services	sans objet	Fonds propres	Chimay - Momignies - Froidchapelle - Sivry-Rance	Entretien et dépannage d'installations de chauffage et de ventilation - lot 9	52.222,00 €	Senec SA
Services	sans objet	Fonds propres	Louvain-la-Neuve	Entretien des espaces verts - lot 1	15.768,69 €	Laurenty Espaces Verts SA
Services	sans objet	Fonds propres	Chastre - Cortil - Saint-Géry - Mellery - Marbisoux	Entretien des espaces verts - lot 2	16.127,28 €	Laurenty Espaces Verts SA
Services	sans objet	Fonds propres	Genval - Rixensart - La Hulpe	Entretien des espaces verts - lot 3	19.645,25 €	Krinkels SA
Services	sans objet	Fonds propres	Beaumont - Strée	Entretien des espaces verts - lot 5	11.550,00 €	Krinkels SA
Services	sans objet	Fonds propres	Perwez - Thorembais	Entretien des espaces verts - lot 6	20.731,88 €	Laurenty Espaces Verts SA

Services	18	PRE	Marbais	Désignation d'un auteur de projet pour l'étude de la rénovation de 18 logements à Marbais Parc Pré Saint Pierre dans le cadre du plan de rénovation	57.674,40 €	Architectes Taac SPRL
Travaux	22	Ancrage / Fonds propres	Louvain-la-Neuve	Désignation d'une entreprise pour la réalisation de 22 logements neufs rue Michel de Ghelderode à LLN	3.757.825,87 €	CBD SA
Services	sans objet	Fonds propres	Rixensart - Louvain-la-Neuve	Entretien et dépannage d'installations de chauffage et de ventilation - lot 1	37.184,08 €	Lemaitre SA
Services	sans objet	Fonds propres	Marbais - Mellery	Entretien et dépannage d'installations de chauffage et de ventilation - lot 3	92.571,00 €	Jordan SA
Travaux	61	IMPULSION	Louvain-la-Neuve	Désignation d'une entreprise pour la rénovation de 1 logements à LLN	1.841.984,42 €	De Cock SA
Services	5	Ancrage	Villers-la-Ville	Désignation d'un auteur de projet en vue de la construction de 5 logements à Villers-la-Ville rue Bruyère du Coq	52.332,50 €	Bruyr Partners SPRL
Travaux	chiffre non figé	Plan biannuel rénovation		Désignation d'une entreprise pour le remplacement de châssis	480.201,42 €	Pierret Project SA
Travaux	6	Ancrage	Rosières	Désignation d'une entreprise pour la réalisation de 6 logements sociaux et rénovation d'un bâtiment (DMO Commune) rue Bois du Bosquet à Rosières	1.062.162,82 €	Setip Gcube SA
Travaux	8	Ancrage	Genappe	Désignation d'une entreprise pour la réalisation de 8 logements sociaux rue Grande Aigrette à Genappe	1.326.719,21 €	Interconstruct SA
Travaux	127	Subside exceptionnel réseau de chaleur	Louvain-la-Neuve	Désignation d'une entreprise pour la rénovation des chaufferies collectives rue Charles de Loupoigne et Verte Voie à LLN	261.639,22 €	Thersa SA

VOLET C : DU POINT DE VUE DES RESSOURCES HUMAINES

1. Les informations relatives à l'attribution des jetons de présence et émoluments octroyés aux administrateurs et à la rémunération de la directrice-gérante ou du préposée à la gestion journalière

Nature des montants liquidés au 31/12/2022	Montant
Jetons de présence (montant brut par séance)	110,00 €
Émoluments du Président (brut par mois)	1.867,06 €
Émoluments du Vice-Président (brut par mois)	933,53 €
Rémunération de la Directrice-gérante (brut par mois)	8.535,66 €

2. Les informations relatives au personnel de la société

Travailleurs inscrits au registre du personnel au 31/12.			
	Temps plein	**Temps partiel**	**Total ETP**
Nombre de travailleurs	**41**	**8**	**47,7**
Par type de contrat de travail			
Contrat à durée indéterminée	35	8	41,7
Contrat à durée déterminée	5	0	5,0
Contrat de remplacement	1	0	1,0
Travailleurs inscrits au registre du personnel au 31/12.			
	Temps plein	**Temps partiel**	**Total ETP**
Par catégorie professionnelle et			
- bénéficiant d'une subvention (ATP, PTP, aides RW, ...)			
Personnel de direction	0	0	0,0
Employés	10	5	14,2
Ouvriers	3	1	3,8
- ne bénéficiant pas d'une subvention			
Personnel de direction	3	0	3,0
Employés	12	2	13,7
Ouvriers	13	0	13,0
Tableau des mouvements du personnel en cours de l'année			
Entrées	**Temps plein**	**Temps partiel**	**Total ETP**
Nbre de travailleurs inscrits au registre du personnel	17	0	17,0
Par catégorie professionnelle			
Personnel de direction	0	0	0,0
Employés	9	0	9,0
Ouvriers	8	0	8,0
Sorties	**Temps plein**	**Temps partiel**	**Total ETP**
Nbre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite au registre du personnel au cours de l'année	11	4	14,2
Par catégorie professionnelle			
Personnel de direction	0	0	0,0
Employés	3	2	4,6
Ouvriers	8	2	9,6

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

1. STATISTIQUES SOCIO – ÉCONOMIQUES

1.1. Répartition des locataires sociaux chefs de ménage par catégorie-socio professionnelle

Nombre de locataires chefs de ménage inactifs bénéficiant d'un revenu de remplacement	
Pensionnés ou prépensionnés	618
Chômeurs	208
Bénéficiant du minimex	93
Handicapés à plus de 66%	42
Bénéficiant d'assurances maladie-invalidité	351
Autres non mentionnés ci-avant	113
Nombre de locataires chefs de ménage actifs ayant le statut	
D'ouvriers	205
D'employés	188
De cadres	0
D'indépendants	15
Total	**1833**

1.2. Répartition des ménages par type de revenus des adultes

NOMBRE DE CHEFS DE MÉNAGE DISPOSANT	
De revenus professionnels	379
De revenus de remplacement	1365
De revenus professionnels et de remplacement	29
Sans revenus	60

2. ATTRIBUTION DES LOGEMENTS ET PARAMÈTRES DE CALCUL DES LOYERS

Coefficients de loyer au 1er janvier	
X1	6
X2	12
Rotation des locataires	
Nombre de logements attribués	155
Nombre de mutations internes	23
Nombre de dérogations aux conditions d'attribution	3

Approuvé par le Conseil d'Administration, le 17 avril 2023

Quyên CHAU
Directrice-gérante

Vincent DEMANET
Président du Conseil d'Administration

ANNEXE : RAPPORT DE REMUNERATIONS

Informations générales relatives à l'institution

Numéro d'identification (BCE)	0240.277.017
Type d'institution	Société de logement de service public
Nom de l'institution	NOTRE MAISON SCRL
Période de reporting	2022

	Nombre de réunions
Assemblée générale	1
Conseil d'administration	11
Comité d'attribution de logements	10
Autre organe	0

Membres du Conseil d'administration

Fonction	Nom et Prénom	Rémunération annuelle brute	Détail de la rémunération et des avantages	Justification de la rémunération si autre qu'un jeton	Liste des mandats dérivés liés à la fonction et rémunération éventuelle	Pourcentage de participation aux réunions
Président	DEMANET Vincent	23.083,66	23.083,66	Emoluments	Conseil d'administration Régie de Quartiers NOTRE MAISON	100 %
Vice-président # 1	LEBON Patricia	10.945,69	10.945,69	Emoluments	Conseil d'administration	100 %
Vice-président # 2	GREGA Pierre	1.523,12	1.210,00 313,12	Jeton de prés. Déplacements	Conseil d'administration	90 %
Commissaire SWL	BILLOCQ Michel	0.00	/	/	/	80 %
Administrateur Public	BEELEN Benoît	1.030,40	880,00 150,40	Jeton de prés. Déplacements	Conseil d'administration	80 %
Administrateur Public	BOUDART Thibaut	982,60	770,00 212,60	Jeton de prés. Déplacements	Conseil d'administration	70 %
Administrateur public	CARÊME Mauricette	672,28	660,00 12,28	Jeton de prés. Déplacements	Conseil d'administration	60 %
Administrateur public	CHANTRY Julie	1.112,88	880,00 232,88	Jeton de prés. Déplacements	Conseil d'administration	80 %
Administrateur public	COLINET Françoise	851,82	770,00 81,82	Jeton de prés. Déplacements	Conseil d'administration	70 %
Administrateur public	DAUBERCIES Maryse	1.348,19	990,00 358,19	Jeton de prés. Déplacements	Conseil d'administration	90 %
Administrateur public	DRUEZ Marc	748,11	660,00 88,11	Jeton de prés. Déplacements	Conseil d'administration	60 %
Administrateur public	DUCARME François	1.622,09	1.320,00 302,09	Jeton de prés. Déplacements	Conseil d'administration	100 %
Administrateur public	GARNY Vincent	1.389,84	1.100,00 289,84	Jeton de prés. Déplacements	Conseil d'administration	100 %
Administrateur public	GILLET Jean-Marie	934,73	770,00 164,73	Jeton de prés. Déplacements	Conseil d'administration	70 %
Administrateur public	GIRBOUX Vincent	1.160,57	990,00 170,57	Jeton de prés. Déplacements	Conseil d'administration	90 %
Administrateur public	GODFRIAUX Jordan	110,00	110,00	Jeton de prés. Déplacements	Conseil d'administration	10 %

Administrateur public	LOUETTE Baudouin	1.161,07	880,00 281,07	Jeton de prés. Déplacements	Conseil d'administration	80 %
Administrateur public	MOREAU Fabienne	1.052,59	880,00 172,59	Jeton de prés. Déplacements	Conseil d'administration	80 %
Administrateur public	IHIRROU Zaïna	1.138,63	1.100,00 38,63	Jeton de prés. Déplacements	Conseil d'administration	100%
Administrateur privé	FORTINO Graziella	779,55	770,00 9,55	Jeton de prés. Déplacements	Conseil d'administration	70 %
Administrateur privé	OLIVIER Coline	863,58	770,00 93,58	Jeton de prés. Déplacements	Conseil d'administration	70 %
Administrateur privé	TOUSSAINT Thierry	540,27	440,00 100,27	Jeton de prés. Déplacements	Conseil d'administration	40 %
Administrateur privé	VERMANDERE José	1.129,86	990,00 139,86	Jeton de prés. Déplacements	Conseil d'administration	90 %
Administrateur CCLP	SHERTI Epimaque	678,89	550,00 128,89	Jeton de prés. Déplacements	Conseil d'administration	50 %
Administrateur CCLP	NYIRABAZAYIRE Jacqueline	795,99	660,00 135,99	Jeton de prés. Déplacements	Conseil d'administration	60 %
Président	VERMANDERE José	1.039,35	880,00 159,35	Jeton de prés. Déplacements	Comité d'Attribution	80 %
Membre	COUTURE Véronique	1.089,80	990,00 99,80	Jeton de prés. Déplacements	Comité d'Attribution	90 %
Membre	DECASTIAU Frédéric	1.418,50	1.100,00 318,50	Jeton de prés. Déplacements	Comité d'Attribution	100 %
Membre	DESIRANT Anne-Françoise	557,80	440,00 117,80	Jeton de prés. Déplacements	Comité d'Attribution	40 %
Membre	DURIEUX Sylvie	1.294,30	880,00 414,30	Jeton de prés. Déplacements	Comité d'Attribution	80 %
Membre	DUPONCHEEL Jacques	1.166,54	880,00 286,54	Jeton de prés. Déplacements	Comité d'Attribution	80 %
Travailleur social	LAMOLLE Béatrice	1.146,69	990,00 156,69	Jeton de prés. Déplacements	Comité d'Attribution	90 %
Total général (CA+CAU)		**60.352,41**				

Titulaires de fonction de direction

Fonction	Nom et Prénom	Rémunération annuelle brute	Détail de la rémunération annuelle brute	Liste des mandats dérivés liés à la fonction et rémunération éventuelle
Directrice Gérante	CHAU Quyên	**97.045,68** **7.656,69** **8.355,55** **4.110,07**	**Salaires** **Pécules de vacances** **Prime fin d'année** **Avantages toutes natures** **Assurance Groupe à contributions définies (6.5% du salaire)**	
Total rémunérations		**117.167,99**		

Commentaires éventuels

Quyên CHAU
Directrice-gérante

Vincent DEMANET
Président du Conseil d'Administration

2. Budget initial de l'exercice 2022

RUBRIQUES		2021	BI2022	BE2022	BR2022	BI2023	VAR %
		RÉALISÉ	AU 13/12/2021	AU 11/07/2022	AU 14/11/2022	AU 12/12/2022	BI2023 VS BR2022
	Loyers de base à 100 % (LB)	11 544 480,38	11 820 850,00	11 812 500,00	11 822 500,00	12 225 000,00	3,40%
	- Coef. de revenu moyen X1	6	6	6	6	6	0,00%
	- Coef. de revenu moyen X2	12	12	12	12	12	0,00%
7000	Loyer part logement	4 617 792,15	4 728 340,00	4 725 000,00	4 729 000,00	4 890 000,00	3,40%
7001	+ loyer-part revenus	4 467 212,31	4 468 000,00	4 680 000,00	4 810 000,00	5 037 000,00	4,72%
701	+ adaptation	107 454,22	106 000,00	112 225,00	110 500,00	111 000,00	0,45%
702	- réduction	1 915 572,41	1 937 000,00	1 987 500,00	1 940 000,00	1 960 000,00	1,03%
	Loyers net	7 276 886,27	7 365 340,00	7 529 725,00	7 709 500,00	8 078 000,00	4,78%
	Autres loyers	1 879 334,50	1 917 000,00	1 890 000,00	1 910 000,00	1 940 000,00	1,57%
7055	Loyers logements fonds propres	144 813,57	145 000,00	149 900,00	147 980,00	149 900,00	1,30%
7009	Ventes logements et terrains	160 000,00	400 000,00	199 000,00	199 000,00	400 000,00	101,01%
706+707+709	Autres recettes	240 783,63	200 000,00	200 000,00	200 000,00	200 000,00	0,00%
	Récupération de charges locatives	1 081 284,17	1 101 500,00	1 180 000,00	1 200 000,00	1 400 000,00	16,67%
	Chiffre d'affaires	10 783 102,14	11 128 840,00	11 148 625,00	11 366 480,00	12 167 900,00	7,05%
	Variation des produits finis	-136 662,52	-300 000,00	-149 149,00	-149 149,00	-216 733,11	45,31%
	Production immobilisée	83 748,12	75 000,00	79 500,00	79 500,00	60 000,00	-24,53%
	Allocation de solidarité	234 973,91	250 000,00	250 000,00	250 000,00	250 000,00	0,00%
	Subside PEI	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
	Autres produits	451 880,61	400 000,00	696 700,00	765 000,00	710 000,00	-7,19%
	Autres produits d'exploitation	686 854,52	650 000,00	946 700,00	1 015 000,00	960 000,00	-5,42%
	Total ventes et prestations	11 417 042,26	11 553 840,00	12 025 676,00	12 311 831,00	12 971 166,89	5,36%
600	Achats de matériaux	232 734,57	270 000,00	170 000,00	180 000,00	187 200,00	4,00%
601	Achats de fournitures	996,02	5 000,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	0,00%
605	Frais constructions immeubles destinés à la vente	325 152,94	55 000,00	55 000,00	55 000,00	0,00	-100,00%
609	Variation stocks (augm.-/réduc.+)	-258 372,74	-55 000,00	-55 000,00	-55 000,00	0,00	-100,00%
	Approvisionnement et marchandises	300 510,79	275 000,00	171 000,00	181 000,00	188 200,00	3,98%
6100	Imprimés et fournitures de bureau	33 193,96	24 000,00	24 000,00	24 000,00	30 000,00	25,00%
6101	Frais de poste et téléphonique	40 401,11	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	0,00%
6102	Frais de déplacements	11 738,89	10 000,00	10 000,00	10 000,00	15 000,00	50,00%
6103	Frais de documentation	277,29	900,00	900,00	900,00	1 000,00	11,11%
6104	Publications légales et autres	7 184,63	5 000,00	12 000,00	18 000,00	18 000,00	0,00%
6105	Loyers et charges locatives	72 576,18	70 000,00	55 000,00	60 000,00	40 000,00	-33,33%
6106	Cotisations aux groupements professionnels	7 729,95	7 600,00	7 950,00	7 950,00	8 000,00	0,63%
61080	Secrétariat social	15 813,14	12 000,00	15 000,00	15 000,00	16 000,00	6,67%
61081	Administration chèques repas	1 672,69	1 800,00	1 800,00	1 552,00	1 600,00	3,09%
61082	Comptable externe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
61083	Réviseurs	5 626,50	5 626,50	5 626,50	5 626,50	5 626,50	0,00%
61084	Indemnité forfaitaire S.W.L.	112 680,00	115 400,00	115 400,00	115 400,00	118 900,00	3,03%
61085	Prestataires informatiques et maintenance logiciels	66 787,83	64 000,00	70 000,00	73 000,00	95 000,00	30,14%
61086	Intervention frais de gestion d'associations	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
61089	Rétributions diverses de tiers	26 074,07	60 000,00	30 000,00	30 000,00	32 000,00	6,67%

RUBRIQUES		2021	BI2022	BE2022	BR2022	BI2023	VAR %
		RÉALISÉ	AU 13/12/2021	AU 11/07/2022	AU 14/11/2022	AU 12/12/2022	BI2023 VS BR2022
6108	Rétribution de tiers	228 654,23	258 826,50	237 826,50	240 578,50	269 126,50	11,87%
6109	Frais divers d'administration	4 668,63	10 000,00	5 000,00	5 000,00	5 000,00	0,00%
610	Frais d'administration générale (610 + 6108/9)	406 424,87	426 326,50	392 676,50	406 428,50	426 126,50	4,85%
6110	Entretiens et réparations à charge de la société	295 602,84	270 000,00	500 000,00	650 000,00	400 000,00	-38,46%
6111	Travaux récupérés auprès des locataires	34 158,20	30 000,00	30 000,00	36 000,00	37 000,00	2,78%
6112	Entretiens et réparations à charges des locataires	451 293,24	470 000,00	470 000,00	430 000,00	500 000,00	16,28%
6113	Entretiens et réparations dans les autres constructions	48 541,20	50 000,00	55 000,00	50 000,00	57 000,00	14,00%
6114	Entretiens et réparations du matériel	22 473,47	18 000,00	18 000,00	18 000,00	18 000,00	0,00%
6115	Petits outillages	1 512,93	1 500,00	1 500,00	1 700,00	1 700,00	0,00%
6120	Consommations et frais à charge de la société	28 480,64	30 000,00	35 000,00	35 000,00	63 000,00	80,00%
6121	Consommations et frais à charge des locataires	568 734,43	600 000,00	650 000,00	650 000,00	910 000,00	40,00%
6122	Frais accessoires	74 207,41	65 000,00	80 000,00	80 000,00	80 000,00	0,00%
6123	Consommations et frais logements inoccupés	69 036,34	60 000,00	60 000,00	70 000,00	100 000,00	42,86%
613	Assurances non relatives au personnel	104 780,49	108 000,00	108 000,00	110 500,00	130 000,00	17,65%
614	Frais d'actes et de contentieux	122 998,46	95 000,00	95 000,00	105 000,00	120 000,00	14,29%
615	Frais divers	14 384,66	20 000,00	43 000,00	43 000,00	43 000,00	0,00%
616	Frais de formation du personnel	18 326,50	11 000,00	11 000,00	11 000,00	20 000,00	81,82%
617	Intérimaires Personnel mis à disposition	2 738,59	0,00	0,00	4 400,00	6 000,00	36,36%
618	Administrateurs et gérants sans contrat	88 592,70	61 000,00	61 000,00	61 000,00	62 200,00	1,97%
	Services et biens divers	2 352 286,97	2 315 826,50	2 610 176,50	2 762 028,50	2 974 026,50	7,68%
6200	Administrateurs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
6202	Employés	1 475 311,13	1 453 500,00	1 628 950,00	1 550 000,00	1 875 000,00	20,97%
6203	Ouvriers	449 785,99	449 000,00	535 700,00	500 000,00	540 000,00	8,00%
6204	Étudiants & Prépension	20 000,22	20 400,00	6 200,00	6 350,00	6 606,00	4,03%
6209	Provisions pour pécule de vacances	-496,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
621	Cotisations patronales d'assurances sociales	368 581,88	390 000,00	444 720,00	410 000,00	450 000,00	9,76%
622	Primes patronales pour assurances extra-légales	24 705,05	20 000,00	20 000,00	20 000,00	20 000,00	0,00%
623	Autres frais de personnel	50 612,38	40 000,00	40 000,00	40 000,00	40 000,00	0,00%
624	Pensions de retraite et de survie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
	Rémunérations	2 388 500,37	2 372 900,00	2 675 570,00	2 526 350,00	2 931 606,00	16,04%
	Amortissements	3 745 406,63	3 720 000,00	3 860 000,00	3 864 000,00	3 700 000,00	-4,24%
	Réductions de valeur	-25 332,33	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	0,00%
	Dotation provisions	440 580,22	100 000,00	100 000,00	50 000,00	100 000,00	100,00%
	- Utilisation provisions	407 821,04	15 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	0,00%
	Provisions (635 & 636 & 637)	32 759,18	85 000,00	90 000,00	40 000,00	90 000,00	125,00%
6400	Précompte immobilier	933 797,15	912 000,00	930 000,00	930 000,00	950 000,00	2,15%
6401	Taxe de circulation	1 972,12	2 250,00	2 250,00	2 250,00	2 250,00	0,00%
6402	Impôts provinciaux et communaux	175,00	250,00	250,00	250,00	250,00	0,00%
6403	Taxes diverses	8 800,00	9 000,00	9 000,00	9 400,00	9 400,00	0,00%
642	Moins-values sur réalisation de créances locataires	78 682,15	100 000,00	100 000,00	110 000,00	125 000,00	13,64%
6430	Cotisation fonds de solidarité	75 120,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	78 000,00	0,00%
6431	Cotisation forfaitaire (loi 30/12/92)	868,00	868,00	868,00	868,00	868,00	0,00%
6432	Pénalités et amendes	2 563,76	3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	0,00%
6433	Reconstitution de garanties locatives	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
6439	Diverses autres charges d'exploitation	15 990,47	100,00	100,00	100,00	100,00	0,00%
649	Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
	Autres charges d'exploitation	1 117 968,65	1 105 468,00	1 123 468,00	1 133 868,00	1 168 868,00	3,09%
	Total charges d'exploitation	9 912 100,26	9 884 194,50	10 540 214,50	10 517 246,50	11 062 700,50	5,19%

RUBRIQUES		2021	BI2022	BE2022	BR2022	BI2023	VAR %
		RÉALISÉ	AU 13/12/2021	AU 11/07/2022	AU 14/11/2022	AU 12/12/2022	BI2023 VS BR2022
750	Produit des immobilisations financières	0,00	60,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
7510	Intérêts sur comptes courants S.W.L.	16 548,73	16 500,00	18 000,00	18 000,00	20 000,00	11,11%
7519	Intérêts sur comptes courants banques	183,55	250,00	250,00	250,00	250,00	0,00%
753	Subside en capital et en intérêts	1 750 379,38	1 797 000,00	1 804 088,00	1 804 088,00	1 911 000,00	5,93%
756	Intérêts financiers	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
757	Escomptes obtenus	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
758	Ecart de conversion	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
759	Produits financiers divers	58,14	100,00	100,00	100,00	100,00	0,00%
	Produits financiers	1 767 169,80	1 813 910,00	1 822 438,00	1 822 438,00	1 931 350,00	5,98%
6500	Charge des dettes S.W.L.	1 602 052,89	1 517 254,63	1 521 000,00	1 520 960,26	1 480 000,00	-2,69%
6502	Charge des dettes (hors S.W.L.)	400 673,33	502 000,00	450 000,00	450 000,00	510 000,00	13,33%
6503	Intérêts intercalaires portés à l'actif	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
658	Charges financières diverses	884,78	0,00	1 000,00	1 000,00	1 000,00	0,00%
659	Charges financières diverses	0,02	1 000,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
	Charges financières	2 003 611,02	2 020 254,63	1 971 000,00	1 970 960,26	1 991 000,00	1,02%
760	Reprises d'amortissements et de réduction de valeur	2 782,67	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
761	Reprises de réd de valeur sur immob financières	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
762	Reprise de prov pour risques et charges non récurrents	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
763	Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés	1 402,50	2 600,00	30 000,00	30 000,00	10 000,00	-66,67%
764	Autres produits d'exploitation non récurrents	5 266,09	2 000,00	2 000,00	2 000,00	20 000,00	900,00%
769	Autres produits financiers non récurrents	0,00	0,00	0,00	72 000,00	0,00	-100,00%
76	Produits d'exploitation ou financiers non récurrents	9 451,26	4 600,00	32 000,00	104 000,00	30 000,00	-71,15%
66	Charges d'exploitation ou financières non récurrentes	351 284,50	100 000,00	544 000,00	723 000,00	330 000,00	-54,36%
	Transfert aux impôts différés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
	Prélèvements sur les impôts différés	69 854,49	67 500,00	70 900,00	70 900,00	73 000,00	2,96%
	Impôt sur le résultat	50 083,32	92 000,00	64 900,00	101 000,00	115 000,00	13,86%
	Régul. d'impôt sur le résultat	1 676,08	0,00	0,00	7 000,00	0,00	-100,00%
	Prél. sur les réserves	2 186,96	2 186,96	2 186,96	2 186,96	2 186,96	0,00%

SYNTHESE | RUBRIQUES | VENTES ET PRESTATIONS	2021	BI2022	BE2022	BR2022	BI2023	VAR %
	RÉALISÉ	AU 13/12/2021	AU 11/07/2022	AU 14/11/2022	AU 12/12/2022	BI2023 VS BR2022
Chiffre d'affaires	10 783 102,14	11 128 840,00	11 148 625,00	11 366 480,00	12 167 900,00	7,05%
Variation des produits finis	-136 662,52	-300 000,00	-149 149,00	-149 149,00	-216 733,11	45,31%
Production immobilisée	83 748,12	75 000,00	79 500,00	79 500,00	60 000,00	-24,53%
Autres produits d'exploitation	686 854,52	650 000,00	946 700,00	1 015 000,00	960 000,00	-5,42%
Produits d'exploitation non récurrents	9 451,26	4 600,00	32 000,00	32 000,00	30 000,00	-6,25%
Total des ventes et prestations	11 426 493,52	11 558 440,00	12 057 676,00	12 343 831,00	13 001 166,89	5,33%
CHARGES D'EXPLOITATION						
Achats de marchandises	300 510,79	275 000,00	171 000,00	181 000,00	188 200,00	3,98%
Services et biens divers	2 352 286,97	2 315 826,50	2 610 176,50	2 762 028,50	2 974 026,50	7,68%
Rémunérations	2 388 500,37	2 372 900,00	2 675 570,00	2 526 350,00	2 931 606,00	16,04%
Amortissements	3 745 406,63	3 720 000,00	3 860 000,00	3 864 000,00	3 700 000,00	-4,24%
Réductions de valeur	-25 332,33	10 000,00	10 000,00	10 000,00	10 000,00	0,00%
Provisions	32 759,18	85 000,00	90 000,00	40 000,00	90 000,00	125,00%
Autres charges d'exploitation	1 117 968,65	1 105 468,00	1 123 468,00	1 133 868,00	1 168 868,00	3,09%
Charges d'exploitation non récurrentes	351 284,50	100 000,00	544 000,00	723 000,00	330 000,00	-54,36%
Total des charges d'exploitation	10 263 384,76	9 984 194,50	11 084 214,50	11 240 246,50	11 392 700,50	1,36%
Résultat d'exploitation	1 163 108,76	1 574 245,50	973 461,50	1 103 584,50	1 608 466,39	45,75%
Produits financiers	1 767 169,80	1 813 910,00	1 822 438,00	1 894 438,00	1 931 350,00	1,95%
Charges financières	2 003 611,02	2 020 254,63	1 971 000,00	1 970 960,26	1 991 000,00	1,02%
Résultat de l'exercice avant impôt	926 667,54	1 367 900,87	824 899,50	1 027 062,24	1 548 816,39	50,80%
Transfert aux impôts différés	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%
Prélèvement sur les impôts différés	69 854,49	67 500,00	70 900,00	70 900,00	73 000,00	2,96%
Impôt sur le résultat	50 083,32	92 000,00	64 900,00	101 000,00	115 000,00	13,86%
Résultat de l'exercice	946 949,59	1 345 587,83	833 086,46	992 149,20	1 509 003,35	52,09%
Résultats cumulés au 31/12	8 357 103,50	10 064 070,18	9 190 189,96	9 349 252,70	10 858 256,05	16,14%

3. Évolution bilantaire sur 5 ans

Nr.	0240.277.017	NOTRE MAISON SCRL	C-app 3.1

COMPTES ANNUELS EN EUROS (2 décimales)

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Codes	2018	2019	2020	2021	2022
ACTIF						
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	20					
ACTIFS IMMOBILISÉS	21/28	119.548.909,06	116.982.938,26	114.392.434,35	113.831.439,78	112.392.078,41
Immobilisations incorporelles	21	869,07	4.497,50	9.610,61	6.902,14	4.193,67
Immobilisations corporelles	22/27	118.955.496,44	116.385.860,27	113.790.243,25	113.231.957,15	112.100.409,87
Terrains et constructions	22	58.036.434,75	57.390.681,50	55.683.743,22	55.405.852,59	55.869.830,94
Installations, machines et outillage	23	14.109,12	11.027,55	8.223,72	7.417,28	7.879,40
Mobilier et matériel roulant	24	97.847,51	75.909,96	66.252,25	80.165,61	94.290,10
Location-financement et droits similaires	25	56.707.473,26	58.124.885,20	56.505.310,79	54.869.635,56	53.216.048,49
Autres immobilisations corporelles	26					
Immobilisations en cours et acomptes versés	27	4.099.631,80	783.356,06	1.526.713,27	2.868.886,11	2.912.360,94
Immobilisations financières	28	592.543,55	592.580,49	592.580,49	592.580,49	287.474,87
Entreprises liées	280/1					
Participations	280					
Créances	281					
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3					
Participations	282					
Créances	283					
Autres immobilisations financières	284/8	592.543,55	592.580,49	592.580,49	592.580,49	287.474,87
Actions et parts	284					
Créances et cautionnements en numéraire	285/8	592.543,55	592.580,49	592.580,49	592.580,49	287.474,87

Nr.	0240.277.017	NOTRE MAISON SCRL	C-app 3.1

	Codes	2018	2019	2020	2021	2022
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	32.431.667,61	32.419.450,96	33.437.606,23	36.938.775,49	36.087.584,42
Créances à plus d'un an	29	13.744.204,23	12.742.324,08	11.769.456,15	15.928.061,45	14.812.832,68
Créances commerciales	290					
Autres créances	291	13.744.204,23	12.742.324,08	11.769.456,15	15.928.061,45	14.812.832,68
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	1.066.174,26	1.066.782,10	453.120,81	574.831,03	533.985,98
Stocks	30/36	1.066.174,26	1.066.782,10	453.120,81	574.831,03	533.985,98
Approvisionnements	30/31	265.342,40	306.034,09	316.458,29	249.678,09	235.413,36
En-cours de fabrication	32	800.831,86			325.152,94	
Produits finis	33					
Marchandises	34					
Immeubles destinés à la vente	35		760.748,01	136.662,52		298.572,62
Acomptes versés	36					
Commandes en cours d'exécution	37					
Créances à un an au plus	40/41	13.989.399,65	13.974.633,12	13.511.097,09	10.384.209,53	9.593.789,75
Créances commerciales	40	486.671,33	504.424,52	439.293,05	344.349,16	461.384,98
Autres créances	41	13.502.728,32	13.470.208,60	13.071.804,04	10.039.860,37	9.132.404,77
Placements de trésorerie	50/53					
Actions propres	50					
Autres placements	51/53					
Valeurs disponibles	54/58	2.794.366,98	3.868.083,46	6.979.709,98	9.401.071,46	10.509.487,23
Comptes de régularisation	490/1	837.522,49	767.628,20	724.222,20	650.602,02	637.488,78
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	151.980.576,67	149.402.389,22	147.830.040,58	150.770.215,27	148.479.662,83

Nr.	0240.277.017	NOTRE MAISON SCRL	C-app 3.2

PASSIF	Codes	2018	2019	2020	2021	2022
CAPITAUX PROPRES	10/15	61.080.524,62	61.568.490,33	62.871.949,70	68.158.707,64	67.892.620,09
Apport	10/11	14.604,86	14.604,86	14.347,08	14.803,11	14.803,11
Disponible	110					
Indisponible	111	14.604,86	14.604,86	14.347,08	14.803,11	14.803,11
Plus-values de réévaluation	12					
Réserves	13	4.458.957,01	6.009.808,09	7.607.166,74	8.551.929,37	9.510.969,52
Réserves indisponibles	130/1	5.861,75	5.861,75	5.861,75	5.861,75	5.921,24
Réserves statutairement indisponibles	1311	5.861,75	5.861,75	5.861,75	5.861,75	5.921,24
Acquisition d'actions propres	1312					
Soutien financier	1313					
Autres	1319					
Réserves immunisées	132	195.525,00	193.338,04	191.151,08	188.964,12	186.777,16
Réserves disponibles	133	4.257.570,26	5.810.608,30	7.410.153,91	8.357.103,50	9.318.271,12
Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)/(-)	14					
Subsides en capital	15	56.606.962,75	55.544.077,38	55.250.435,88	59.591.975,16	58.366.847,46
Avance aux associés sur répartition de l'actif net	19					
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	16	4.472.406,67	4.440.715,99	4.291.254,14	4.553.063,82	4.643.910,77
Provisions pour risques et charges	160/5	1.394.601,74	1.420.736,86	1.379.302,24	1.412.061,42	1.567.520,00
Pensions et obligations similaires	160	86.695,46	72.306,09	68.311,47	52.350,65	
Charges fiscales	161	14.024,82	16.830,77	16.830,77	16.830,77	
Grosses réparations et gros entretien	162	1.201.440,00	1.281.600,00	1.244.160,00	1.322.880,00	1.547.520,00
Obligations environnementales	163	92.441,46	50.000,00	50.000,00	20.000,00	20.000,00
Autres risques et charges	164/5					
Impôts différés	168	3.077.804,93	3.019.979,13	2.911.951,90	3.141.002,40	3.076.390,77

Nr.	0240.277.017	NOTRE MAISON SCRL	C-app 3.2

	Codes	2018	2019	2020	2021	2022
DETTES	17/49	86.427.645,38	83.393.182,90	80.666.836,74	78.058.443,81	75.943.131,97
Dettes à plus d'un an	17	77.796.630,25	77.939.378,44	75.434.814,33	72.908.624,92	70.394.108,22
Dettes financières	170/4	77.796.630,25	77.939.378,44	75.434.814,33	72.908.624,92	70.394.108,22
Emprunts subordonnés	170					
Emprunts obligataires non subordonnés	171					
Dettes de location-financement et dettes assimilées	172					
Etablissements de crédit	173	68.784.870,90	67.143.241,38	65.342.085,05	63.602.459,47	61.556.424,79
Autres emprunts	174	9.011.759,35	10.796.137,06	10.092.729,28	9.306.165,45	8.837.683,43
Dettes commerciales	175					
Fournisseurs	1750					
Effets à payer	1751					
Acomptes sur commandes	176					
Autres dettes	178/9					
Dettes à un an au plus	42/48	8.616.563,83	5.347.492,86	5.122.749,22	5.099.511,25	5.473.075,55
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	2.982.328,50	3.428.087,75	3.611.444,37	3.737.810,16	3.880.486,77
Dettes financières	43	3.231.019,56	848.463,76	68.000,41		252,20
Etablissements de crédit	430/8	3.231.019,56	848.463,76	68.000,41		252,20
Autres emprunts	439					
Dettes commerciales	44	1.515.053,83	401.306,24	810.862,11	760.947,87	849.785,42
Fournisseurs	440/4	1.515.053,83	401.306,24	810.862,11	760.947,87	849.785,42
Effets à payer	441					
Acomptes sur commandes	46					
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	439.908,40	396.003,06	496.492,11	416.048,53	535.817,69
Impôts	450/3	166.114,03	104.897,46	193.244,19	125.996,99	139.393,90
Rémunérations et charges sociales	454/9	273.794,37	291.105,60	303.247,92	290.051,54	396.423,79
Autres dettes	47/48	448.253,54	273.632,05	135.950,22	184.704,69	206.733,47
Comptes de régularisation	492/3	14.451,30	106.311,60	109.273,19	50.307,64	75.948,20
TOTAL DU PASSIF	10/49	151.980.576,67	149.402.389,22	147.830.040,58	150.770.215,27	148.479.662,83

Nr.	0240.277.017	NOTRE MAISON SCRL	C-app 4

COMPTE DE RÉSULTATS

	Codes	2018	2019	2020	2021	2022
Ventes et prestations	70/76A	10.969.968,58	11.477.697,28	11.486.839,66	11.426.493,52	12.426.171,53
Chiffre d'affaires	70	9.750.111,80	10.422.825,04	11.183.765,38	10.783.102,14	11.347.765,34
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	71		-160.051,48	-624.085,49	-136.662,52	-149.149,00
Production immobilisée	72	254.036,33	3.184,39	52.742,98	83.748,12	55.066,87
Autres produits d'exploitation	74	765.784,61	764.341,20	662.632,19	686.854,52	1.138.011,46
Produits d'exploitation non récurrents	76A	200.035,84	447.398,13	211.784,60	9.451,26	34.476,86
Coût des ventes et des prestations	60/66A	9.441.680,46	9.601.689,37	9.423.510,56	10.263.384,76	11.306.404,23
Approvisionnements et marchandises	60	435.046,62	336.172,24	255.329,66	300.510,79	226.328,02
Achats	600/8	681.659,03	496.831,56	266.300,79	558.883,53	334.631,97
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)	609	-246.612,41	-160.659,32	-10.971,13	-258.372,74	-108.303,95
Services et biens divers	61	2.322.878,28	2.347.000,75	2.175.586,69	2.352.286,97	2.816.358,52
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	62	2.218.713,54	2.264.587,30	2.248.378,71	2.388.500,37	2.593.920,08
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	630	3.207.096,08	3.493.736,54	3.599.454,94	3.745.406,63	3.793.743,11
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	631/4	-19.159,62	-37.246,30	-39.933,87	-25.332,33	27.862,36
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	635/8	104.142,37	26.135,12	-41.434,62	32.759,18	155.458,58
Autres charges d'exploitation	640/8	999.217,19	1.025.816,68	1.116.812,02	1.117.968,65	1.072.618,78
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	649					
Charges d'exploitation non récurrentes	66A	173.746,00	145.487,04	109.317,03	351.284,50	620.114,78
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)	9901	1.528.288,12	1.876.007,91	2.063.329,10	1.163.108,76	1.119.767,30

Nr.	0240.277.017	NOTRE MAISON SCRL	C-app 4

	Codes	2018	2019	2020	2021	2022
Produits financiers	75/76B	1.485.375,41	1.873.312,01	1.744.100,66	1.767.169,80	1.926.333,96
Produits financiers récurrents	75	1.484.285,90	1.872.585,67	1.743.737,49	1.767.169,80	1.853.958,15
Produits des immobilisations financières	750	63,30	52,77			
Produits des actifs circulants	751		5.842,75	14.355,95	16.732,28	19.035,61
Autres produits financiers	752/9	1.484.222,60	1.866.690,15	1.729.381,54	1.750.437,52	1.834.922,54
Produits financiers non récurrents	76B	1.089,51	726,34	363,17		72.375,81
Charges financières	65/66B	2.083.495,92	2.227.327,63	2.160.444,40	2.003.611,02	2.008.530,81
Charges financières récurrentes	65	2.083.495,92	2.227.327,63	2.160.444,40	2.003.611,02	2.008.530,81
Charges des dettes	650	2.076.479,43	2.225.734,09	2.160.141,20	2.002.726,22	2.008.087,85
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	651					
Autres charges financières	652/9	7.016,49	1.593,54	303,20	884,80	442,96
Charges financières non récurrentes	66B					
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)	9903	930.167,61	1.521.992,29	1.646.985,36	926.667,54	1.037.570,45
Prélèvement sur les impôts différés	780	56.939,21	65.864,73	52.901,50	69.854,49	70.189,89
Transfert aux impôts différés	680					
Impôts sur le résultat (+)/(-)	67/77	117.479,33	37.005,94	102.528,21	51.759,40	148.720,19
Impôts	670/3	120.397,94	105.979,83	102.653,65	51.759,40	148.809,42
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales	77	2.918,61	68.973,89	125,44		89,23
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)	9904	869.627,49	1.550.851,08	1.597.358,65	944.762,63	959.040,15
Prélèvement sur les réserves immunisées	789	2.302,06	2.186,96	2.186,96	2.186,96	2.186,96
Transfert aux réserves immunisées	689					
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)	9905	871.929,55	1.553.038,04	1.599.545,61	946.949,59	961.227,11

Nr.	0240.277.017	NOTRE MAISON SCRL	C-app 5

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	2018	2019	2020	2021	2022
Bénéfice (Perte) à affecter .....(+)/(-)	9906	871.929,55	1.553.038,04	1.599.545,61	946.949,59	961.227,11
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter .....(+)/(-)	(9905)	871.929,55	1.553.038,04	1.599.545,61	946.949,59	961.227,11
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent .....(+)/(-)	14P					
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2					
sur l'apport	791					
sur les réserves	792					
Affectation aux capitaux propres	691/2	871.929,55	1.553.038,04	1.599.545,61	946.949,59	961.227,11
à l'apport	691					
à la réserve légale	6920					59,49
aux autres réserves	6921	871.929,55	1.553.038,04	1.599.545,61	946.949,59	961.167,62
Bénéfice (Perte) à reporter .....(+)/(-)	(14)					
Intervention d'associés dans la perte	794					
Bénéfice à distribuer	694/7					
Rémunération de l'apport	694					
Administrateurs ou gérants	695					
Travailleurs	696					
Autres allocataires	697					

WWW.NOTREMAISON.BE

NOTREMAISONSOCIETEDELOGEMENT

2022

SIÈGE **SOCIAL**
Boulevard Tirou n°167
6000 Charleroi
071 53 91 00

ANTENNE DE **LOUVAIN-LA-NEUVE**
Boucle Jean de Nivelles n°1
1348 Ottignies Louvain-la-Neuve
010 84 85 50

ANTENNE DE **BEAUMONT**
Rue Marcel Tonglet n°142
6500 Beaumont
071 31 89 83

Éditeur responsable : Quyên Chau, Directrice-gérante, 167 Boulevard Tirou n°167 – 6000 Charleroi – Ne pas jeter sur la voie