Rapport de gestion 2023

TABLE DES MATIERES

1. PRESENTATION DE LA SOCIETE ET DE SES ORGANES DE GESTION, DE DECISIONS ET DE CONTROLE 7

1.1. VALEURS ET MISSIONS 8

1.2. L'ASSEMBLEE GENERALE 9

1.3. L'ORGANE D'ADMINISTRATION 11
1.3.1. Composition 11
1.3.2. Règlement d'ordre intérieur 11

1.4. LE COMITE D'ATTRIBUTION 12
1.4.1. Composition 12
1.4.2. Règlement d'ordre intérieur 12

1.5. L'EVALUATION DES ORGANES DE GESTION 12

1.6. LE DIRECTEUR-GERANT 13

1.7. LE REVISEUR D'ENTREPRISE 13

1.8. LE COMMISSAIRE DE LA SOCIETE WALLONNE DU LOGEMENT 13

1.9. LE COMITE CONSULTATIF DES LOCATAIRES ET PROPRIETAIRES 14

1.10. PARTICULARITES INTRODUITES PAR LECWHD ET RELATIVES AUX ORGANES DE GESTION 14
1.10.1. Le code d'éthique et de déontologie 14
1.10.2. Emoluments et jetons de présence 14
1.10.3. Le contrat d'objectifs 14

1.11. LE REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES 15

1.12. DOMAXIS 17

2. LA GESTION LOCATIVE 19

2.1. DESCRIPTION DU PATRIMOINE 20
2.1.1. Typologie des logements 20
2.1.2. Age moyen du patrimoine 20
2.1.3. Occupation des logements sociaux 21
2.1.4. Les inoccupés 21

2.2. LES CANDIDATS LOCATAIRES 22
2.2.1. La demande en logements 22
2.2.2. Répartition des candidats-locataires suivant la catégorie de revenus 22
2.2.3. Evolution des attributions et mutations 23

2.3. LES LOCATAIRES 24
2.3.1. Age des locataires chefs de ménage 265

2.3.2. Catégories de revenus des locataires chefs de ménage 26
2.3.3. Répartition des locataires selon le profil socio économique 26
2.3.4. Mouvements des locataires en 2023 26
2.3.5. Distribution du nombre de locataires en fonction du loyer net payé 27

2.4. LES LOYERS 27
2.4.1. La fiche de calcul du loyer 27
2.4.2. Types de loyers payés 28
2.4.3. Chambres excédentaires 28

2.5. LES VENTES DE MAISONS 29

2.6. LE SERVICE CONTENTIEUX 29
2.6.1. Evolution du contentieux 29
2.6.2. Actes administratifs pour retards et contentieux 30
2.6.3. Garanties locatives 31

3. LE SERVICE TECHNIQUE 32

3.1. TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE DES INSTALLATIONS GAZ D'UNE PARTIE DE NOTRE PATRIMOINE 33

3.2. TRAVAUX DE RENOVATION AXE 2
RUE SIMON PASSEUX 1-3-5 33

3.3. TRAVAUX DE RENOVATION AXE 2 ET PLAN RENO 2020-2024 – AVENUE DE DOUAI 2,4,6,8,1,3,5,7 ET RUE SIMON PASSEUX 7 35

3.4. PLAN RENO 2020-2024 36
3.4.1. Avenue des Robiniers – 114 logements. 36
3.4.2. Rue Waleffe – 30 logements. 37

3.5. TRAVAUX DE RENOVATION AVANCE SWL PLACE BROSSOLETTE 1-3-5, AVENUE DES ORMEAUX 1-2-3-4-5 ET AVENUE DES HETRES 2-4. 38

3.6. TRAVAUX D'EMBELLISSEMENT DU PATRIMOINE 38
3.6.1. Placement d'éclairages économiseurs d'énergie dans les communs. 39
3.6.2. Placement d'une nouvelle parlophonie intratone. 39

3.7. REPARATIONS ET PRESTATIONS DIVERSES EFFECTUEES PAR LA REGIE 40

3.8. ENTRETIENS QUOTIDIENS 40

3.9. PRINCIPAUX TRAVAUX ET SERVICES COMMANDES A DES SOCIETES EXTERIEURES 40

3.10. ETATS DES LIEUX (EDL) 41

3.11. SINISTRES 41

3.12. MARCHES PUBLICS EN COURS ET PASSES EN 2023 41
3.12.1. Marchés de services 42
3.12.2. Marchés de fournitures 44
3.12.3. Marchés de travaux 45

4. ACTION SOCIALE 46

4.1. ACTIONS INDIVIDUELLES 47
4.1.1. Entretien d'accueil personnalisé 47
4.1.2. Visite de logement 47
4.1.3. Intervention auprès de ménages concernant le bon entretien de leur logement 48
4.1.4. Accompagnements spécifiques liés à la santé mentale ou physique déficiente 48
4.1.5. Suivis de ménages en situation de surendettement et cumulant les problématiques 48
4.1.6. Suivis de demandes d'aménagements AVIQ 49
4.1.7. Accompagnement des mutations volontaires. 49
4.1.8. Accompagnement de ménages sinistrés. 49

4.2. ACTIONS COLLECTIVES 50
4.2.1. Séance d'information collective centrée sur les droits et devoirs de chaque partie (locataire et société) en partenariat avec le CCLP. 50

4.3. ACTIONS COMMUNAUTAIRES 50
4.3.1. La Récupienne 50
4.3.2. Organisation et participation à la fête de la coordination de quartier 50
4.3.3. Ramassages Be Wapp et action « stop aux dépôts » 50
4.3.4. Ateliers « Numérique en un clic » 52

4.4. CONVENTIONS-CADRES ET MENAGES ACCOMPAGNES 52

4.5. INTERVENTION TECHNICO-SOCIALE 53
4.5.1. Parlophonie et caméras 53
4.5.2. Plan de rénovation 2020-2025 53
4.5.3. Gestion des manquements liés au règlement d'ordre intérieur 54

5. LE PERSONNEL 56

5.1. ORGANIGRAMME 57

5.2. REPARTITION 58

5.3. MOUVEMENTS 58

6. LA GESTION FINANCIERE 59

6.1. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS 60
6.1.1. Le bilan 60
6.1.1.1. L'actif du bilan 60
6.1.1.2. Le passif du bilan 61
6.1.2. Le compte de résultats 62
6.1.2.1. Les « ventes et prestations » 62
6.1.2.2. Coût des ventes et prestations 63
6.1.2.3. Le résultat financier 63
6.1.3. L'affectation du résultat 63

6.2. DISPOSITIONS PROPRES AU CODE WALLON DE L'HABITATION DURABLE 63

6.3. DISPOSITIONS DU CODE DES SOCIETES ET ASSOCIATIONS 63
6.3.1. Description des principaux risques et incertitudes 63
6.3.2. Activités en matière de recherche et développement 64
6.3.3. Evénements survenus depuis la clôture des comptes 64

6.3.4. Succursales 64
6.3.5. Indications sur les circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur l'évolution de la société 64
6.3.6. Informations sur l'utilisation des instruments financiers 64
6.3.7. Règles d'évaluation 64

6.4. BUDGET 2024 65

6.5. RAPPORT DU COMMISSAIRE 66

6.6. BILAN BANQUE NATIONALE 71

6.7. ANNEXE : RAPPORT DE REMUNERATIONS (ARTICLE L6421-1 DU CODE DE LA DEMOCRATIE LOCALE ET DE LA DECENTRALISATION 93

1. PRESENTATION DE LA SOCIETE ET DE SES ORGANES DE GESTION, DE DECISIONS ET DE CONTROLE

1.1. VALEURS ET MISSIONS

Acteur majeur du logement social et de la cohésion sociale depuis plus de 100 ans.

Créée le 10 août 1921, agréée par la Société Wallonne du Logement sous le n°6100, l'Habitation Jemeppienne assure la gestion d'un parc de près de 1400 logements composés principalement d'immeubles à appartements, sur le territoire de Jemeppe (commune de Seraing).
Elle est un acteur territorial essentiel de l'habitat social et de la cohésion sociale. A ce titre, elle entretient d'excellentes relations avec les acteurs sociaux présents sur la Ville de Seraing et s'implique dans différents projets élaborés par celle-ci.
L'Habitation Jemeppienne, c'est aussi une quarantaine de collaborateurs au service et à l'écoute des locataires.

Les missions de la société sont, notamment :

- la gestion et la mise en location de logements sociaux et de logements sociaux assimilés, adaptés ou adaptables, d'insertion et de transit ;
- l'accueil des locataires lors de leur entrée dans un logement social, adapté ou adaptable, d'insertion ou de transit ;
- l'achat, la construction, la réhabilitation, la conservation, l'amélioration, l'adaptation de logements et la restructuration de bâtiments dont elle est propriétaire, ou sur lesquels elle dispose de droits réels, en vue de les affecter principalement au logement ;
- toute opération immobilière en ce compris la conception, le montage et le suivi de projets immobiliers et toute opération de gestion ou de mise en location de bâtiments en vue de les affecter en partie au logement ;
- la vente d'immeubles dont elle est propriétaire ;
- l'instruction des demandes des ménages qui souhaitent acheter un logement et le suivi des contrats ;
- la prise en location ou en gestion de bâtiments pour les affecter au logement, ou de logement ;
- la participation à la création, à la gestion et au fonctionnement de personnes morales, publiques ou privées, impliquées dans la mise en œuvre des objectifs de la politique régionale du logement ;
- l'assistance aux pouvoirs locaux dans la mise en œuvre de la politique locale du logement ;
- la conception, le montage et le suivi de projets immobiliers créant en tout ou en partie du logement, pour d'autres aceurs publics ;
- la mise en œuvre et la tenue du cadastre des logements gérés par les sociétés de logement de service public,
- l'information des membres du comité consultatif des locataires et des propriétaires, nécessaires à l'exercice de ses compétences ;
- toute mission nouvelle ayant un rapport direct avec celles visées aux points précédents, fixée par le Gouvernement sur avis de la Société wallonne du logement ;
- assurer le lien avec les acteurs sociaux locaux pour offrir un accompagnement social aux locataires par l'intermédiaire d'un référent social, en veillant particulièrement à ce que l'accompagnement des personnes en transition entre les modes d'hébergement et le logement social accompagné soit assuré.

L'Habitation Jemeppienne : pour un cadre de vie amélioré
L'Habitation Jemeppienne développe un programme d'amélioration du cadre de vie au sein de ses résidences en les réhabilitant (amélioration du confort et de la maîtrise des charges, aménagement des abords, mises en conformités, …).

L'Habitation Jemeppienne : pour un service de proximité en faveur de nos locataires
Outre les concierges, une équipe de professionnels est présente au sein de notre société (agents d'accueils, assistante sociale, chargés de clientèle pour les questions administratives et techniques, …).
Les missions de nos collaborateurs évoluent afin de permettre :

- la sensibilisation des locataires à l'embellissement de leur logement, aux économies d'énergie, au maintien de la propreté et de bonnes conditions de vie
- le développement du lien social entre résidents et de la mixité sociale
- le développement de partenariats avec les autres acteurs locaux dans des projets de quartier à destination des locataires mais aussi dans des actions permettant d'encadrer et d'accompagner les locataires en difficulté

L'Habitation Jemeppienne : donneur d'ordre économique

Cette fonction est importante notamment pour les entreprises et artisans du bâtiment.
Chaque année la société lance plusieurs dizaines de marchés publics qui profitent directement à l'économie wallonne et liégeoise en particulier.

L'Habitation Jemeppienne : partenaire de l'insertion
Nous sommes engagés dans l'insertion par l'économique et le social en privilégiant le partenariat avec des structures associatives comme la Régie de Quartier de Seraing, l'Agence Immobilière Sociale, les services du CPAS, …

L'Habitation Jemeppienne : pour un épanouissement social
L'épanouissement social concerne les locataires et la prise en compte de leurs attentes, tant pour leur besoin vital de logement ou leur aspiration légitime à la mobilité, que grâce à toutes les initiatives portées avec eux ou leurs associations, à même de renforcer vie collective et lien social.

L'Habitation Jemeppienne : pour un épanouissement professionnel
L'épanouissement professionnel s'adresse aux collaborateurs de l'Habitation Jemeppienne dont l'efficacité dans l'exercice de leurs fonctions sera liée à la qualité de leurs conditions de travail et à l'écoute de leurs revendications d'évolution et de formation.

L'Habitation Jemeppienne : pour une épanouissement sociétal
L'épanouissement sociétal est une finalité majeure. L'Habitation Jemeppienne a une responsabilité d'autant plus importante que sa politique d'achat de biens et services pèse sur la vie locale. Sa capacité d'investissement crée de l'activité économique. Sa vocation sociale génère insertion et emploi. Autant d'éléments qui lui imposent d'ouvrir la voie, d'impulser le changement et d'agir.

L'Habitation Jemeppienne : pour la prévention des risques
La prévention des risques est indissociable du métier d'organisme logeur. Confronté à des obligations de plus en plus complexes, à des normes qui parfois s'entrechoquent, l'Habitation Jemeppienne affirme la volonté de tout mettre en œuvre pour offrir un cadre de vie sûr, évolutif et adapté.

L'Habitation Jemeppienne : pour la préservation des ressources
La préservation des ressources concerne d'abord l'énergie. L'Habitation Jemeppienne affirme une volonté d'améliorer la performance de l'existant afin de réduire la consommation, combattre le gaspillage et promouvoir les énergies renouvelables.

L'Habitation Jemeppienne : pour la promotion des richesses
La promotion des richesses consiste à tirer partie de l'habitat pour organiser la ville, l'embellir et mettre en valeur ses potentialités. .
L'Habitation Jemeppienne contribue à améliorer le cadre de vie, à faciliter l'animation sociale des quartiers au bénéfice les locataires, acteurs de leur environnement.

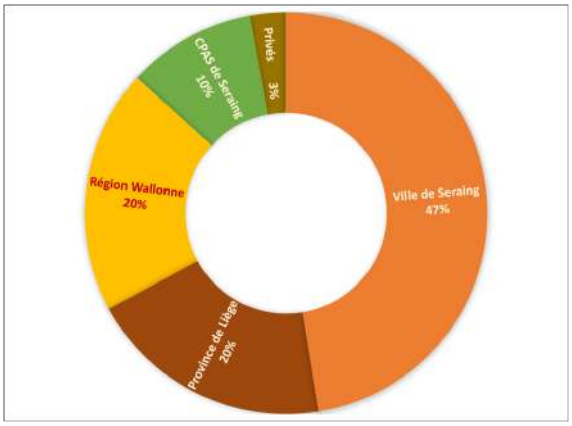
1.2. L'ASSEMBLEE GENERALE

L'assemblée générale représente l'universalité des associés. Elle rassemble tous les membres de la coopérative suivant le principe démocratique « d'une part, une voix ».

L'assemblée possède les pouvoirs qui lui sont attribués par la loi et les statuts de la société.

Assemblée générale ordinaire
Les membres ont été convoqués pour l'assemblée générale ordinaire qui s'est tenue le 23 juin 2023.

Capital
97% du capital de la société est détenu par des personnes morales de droit public.



Assemblée générale extraordinaire

L'entrée en vigueur au 1er mai 2019 du Code des sociétés et des association (CSA) adopté par la loi du 23 mars 2019, impacte toutes les sociétés existantes.
L'une des lignes directrices de la nouvelle réglementation est la limitation du nombre de forme de sociétés (art.1:5), ne laissant subsister que :

- la société simple
- la société en nom collectif (SNC)
- la société en commandite (Scomm)
- la société à responsabilité limitée (SRL)
- la société coopérative (SC)
- la société anonyme (SA)
- la société européenne(SE)
- la société coopérative européenne (SCE).

La forme de la société coopérative à responsabilité (SCRL), forme actuelle de la SLSP L'Habitation Jemeppienne, a disparu.

En sa séance du 11 mai 2023, l'Organe d'Administration de l'Habitation Jemeppienne a décidé de modifier ses statuts en adoptant la forme juridique de la **société à responsabilité limitée (SRL**).
En sa séance du 09 octobre 2023 et sur consultation par le Directeur-gérant du 13 octobre 2023, l'Organe d'Administration de l'Habitation Jemeppienne a marqué son accord sur le projet de nouveaux statuts présenté par le Directeur-gérant, établi après plusieurs consultations de la tutelle, du cabinet d'avocats Resolved et de la notaire Christine Wéra.

Dans le cadre de la mise à jour de nos statuts, il convenait également de modifier l'objet de la société, contenu à l'article 3 des statuts et ce, afin de le mettre à jour avec le Code Wallon de l'Habitat Durable (CWHD).

Le nouvel **article 3 – OBJET** de nos statuts est désormais rédigé comme suit :
1° la gestion et la mise en location de logements d'utilité publique ;
2° l'accueil des locataires lors de leur entrée dans un logement d'utilité publique ;
3° l'enregistrement et le transfert des demandes de l'aide visée à l'article 14, §2, 4°, selon le modalités fixées par le Gouvernement wallon ;
4° la collaboration à la mise en œuvre de l'octroi de l'aide aux candidats locataires telle que visée à l'article 14§2, 4° ;
5° l'achat, la construction, la réhabilitation, la conservation, l'amélioration, l'adaptation de logements et la restructuration de bâtiments dont elle est propriétaire, ou sur lesquels elle dispose de droits réels, en vue de les affecter principalement au logement ;
6° toute opération immobilière en ce compris la conception, le montage et le suivi de projets immobiliers et toute opération de gestion ou de mise en location de bâtiments en vue de les affecter en partie au logement ;
7° les projets de mixité sociale tels que visés par l'article 94, §§ 3 et 4 ;
8° la vente :
a. d'immeubles dont elle est propriétaire ;
b. de logements mis en location ou ayant fait l'objet d'une mise en location, dont elle est propriétaire et ayant fait l'objet d'une aide publique accordée en vertu du CWHD et situés sur un terrain dont la société est propriétaire, conformément aux conditions fixées par le Gouvernement, sur proposition de la SWL ;

9° l'instruction des demandes des ménages qui souhaitent acheter un logement et le suivi des contrats ;
10° la prise en location ou en gestion de bâtiments pour les affecter au logement, ou de logements ;
11° la participation à la création, à la gestion et au fonctionnement de personnes morales, publiques ou privées, impliquées dans la mise en œuvre des objectifs de la politique régionale du logement ;
12° l'assistance aux pouvoirs locaux dans la mise en œuvre de la politique locale du logement ;
13° l'équipement en voirie, égouts, éclairage public, réseau de distribution d'eau, abords communs et installations d'intérêt culturel ou social faisant partie intégrante d'un ensemble de bâtiments, et l'aménagement de cet équipement ;
14° la constitution de réserves de terrains nécessaires au développement harmonieux de l'habitat, pour les céder à des particuliers ou accorder à ceux-ci des droits réels, en leur imposant le maintien de l'aspect et de l'agencement fonctionnel des ensembles ;
15° la mise en œuvre et la tenue du cadastre des logements gérés par les sociétés de logement de service public, tel que défini à l'article 1er, 37, selon les modalités fixées par le Gouvernement ;
16° l'information des membres du comité consultatif des locataires et des propriétaires, nécessaires à l'exercice de ses compétences ;
17° Toute mission nouvelle ayant un rapport direct avec celles visées aux points précédents, fixée par le Gouvernement sur avis de la Société Wallonne du Logement.

Les coopérateurs, réunis en assemblée générale extraordinaire le 27 novembre 2023, ont approuvé les modifications.

1.3. L'ORGANE D'ADMINISTRATION

1.3.1. Composition

L'Organe d'Administration est composé de membres représentant les associés. Il a les pouvoirs les plus étendus pour accomplir tous actes d'administration ou de disposition rentrant dans l'objet social, quelles que soient leur nature et leur importance, sauf ceux que la loi ou les statuts réservent à l'assemblée générale.

Présidente	HAEYEN Kim	Ville de Seraing	PS
Vice-président	LANG René	CPAS de Seraing	PS
	BOUSBAA Yasmina	Gouvernement wallon	MR
	DELANOY Nicole	Part privée	-
	DELL'OLIVO Andrea	Part privée	-
	GELDOF Julie	Ville de Seraing	PS
	LAMBERTY Karadeg	Ville de Seraing	Ecolo
	LIGNON Pascal	Ville de Seraing	MR
	STASSEN Patricia	Ville de Seraing	PS
	TAHIROU Assoumi*	Ville de Seraing	PTB
	TSHISUAKA MUTOPA Mireille	Province de Liège	PS

Le Commissaire de la Société Wallonne du Logement assiste, à titre consultatif, à toutes les réunions de l'Organe d'Administration. Il veille en outre au respect de la réglementation et de la législation en vigueur.

* Monsieur Assoumi TAHIROU a remplacé Monsieur Yves LERNOULD, démissionnaire.

1.3.2. Règlement d'ordre intérieur

Le règlement d'ordre intérieur régissant le fonctionnement de l'Organe d'Administration a été adapté en juin 2019 suite à l'installation des nouveaux administrateurs. Il a été voté par l'Organe d'Administration le 26 juin 2019 et entra en application dès son approbation.
Il reprend, entre autres, sa composition, les différentes modalités pour la convocation et l'envoi de l'ordre du jour, les compétences de la présidente et du vice-président, les pratiques en matière de débats, délibérations et votes, la tenue des procès-verbaux, les modalités d'approbation de ces procès-verbaux, les émoluments et jetons de présence, les droits et devoirs des administrateurs, l'évaluation des organes de gestion, les usages en cas de vacance d'administrateur, de réélection, la getion journalière.

1.4. LE COMITE D'ATTRIBUTION

1.4.1. Composition

Le comité d'attribution est un organe apolitique composé de membres externes et/ou d'administrateurs de la société. Il attribue les logements inoccupés prêts à être reloués conformément à la législation en vigueur et aux délégations de pouvoir que lui accorde l'Organe d'Administration.
Les membres du comité d'attribution sont soutenus dans leur travail administratif par deux membres du service location (préparation des réunions, rédaction des rapports).

Président	ILIAENS Thierry	
Membres	DUVERGER Virginie	
	LERNOULD Yves	Sortie le 09.10.2023
	MUSSELS Eric	
	PIERRARD Audrey	
	STEPHENNE Joëlle	
	TAHIROU Assoumi	Entrée le 09.10.2023

Le Commissaire de la Société Wallonne du Logement assiste, à titre consultatif, à toutes les réunions du Comité d'attribution. Il veille en outre au respect de la réglementation et de la législation en vigueur.

Le Directeur-gérant participe également aux travaux et assure le secrétariat du comité. Il est accompagné des responsables des services « location » et « candidats » qui gèrent au quotidien les nombreuses candidatures et préparent tous les dossiers afin que le comité puisse prendre les décisions sur base d'informations complètes et pertinentes.

Tous les logements ont été attribués suivant l'arrêté du Gouvernement wallon du 06.09.2007 et ses modifications, sous contrôle du Commissaire qui n'a constaté aucun écart par rapport à la législation.

1.4.2. Règlement d'ordre intérieur

L'Organe d'Administration a arrêté le nouveau règlement d'ordre intérieur du comité d'attribution lors de sa séance du 26 juin 2019.

1.5. L'EVALUATION DES ORGANES DE GESTION

L'Organe d'Administration de la société évalue annuellement son fonctionnement ainsi que le fonctionnement du comité d'attribution.

	Organe d'Administration	Comité d'attribution
Participation		
Nombre de séances	10	5
Pourcentage de réunions où le quorum de présences a été atteint	100%	100%
Pourcentage de réunion où le quorum de votes a été atteint	100%	100%
Pourcentage de présence des membres	83%	73%
Nombre de réunions avec participation de tiers	2	0
Administration		
Transmission de la convocation et de l'ordre du jour dans les délais prévus	100%	100%
Transmission des pièces jointes à l'ordre du jour dans les délais prévus	100%	100%
Tenue d'une liste de présences	100%	100%
Rédaction d'un procès-verbal	100%	100%
Motivation des décisions	oui	oui
Vote prépondérant du(de la) Président(e)	non	non
Nombre de logements attribués	-	86
Nombre de dossiers de mutation proposés	-	32
Nombre de dossiers de mutations acceptés	-	18

Nombre de cas d'urgence acceptés	-	
Gestion des conflits		
Nombre de points pour lesquels il y a eu une déclaration de conflit d'intérêt déclarée	0	0
Nombre de points pour lesquels il y a eu une déclaration de conflit d'intérêt suffisamment important pour être pris en compte	0	0
Nombre de situations de conflit d'intérêts ayant abouti à l'ajournement du point	0	0
Nombre de recours introduit par le Commissaire	0	0
Marchés publics		
Nombre de dossiers afférents à des marchés publics	44	-
o marchés de services	20	-
o marchés de fournitures	3	-
o marchés de travaux	21	-

1.6. LE DIRECTEUR-GERANT

Le Directeur-gérant veille à la parfaite exécution des décisions de l'Organe d'Administration et du comité d'attribution et assure le bon déroulement de la gestion journalière de la société.
Parmi ses tâches on relève notamment la gestion du patrimoine immobilier, la gestion financière, les contacts avec la tutelle, la réalisation de la stratégie générale de l'entreprise, le travail préparatoire et le suivi des organes de gestion, la vérification et l'application des lois et décrets en vigueur, la gestion du personnel ainsi qu'une multitude de tâches journalières diverses indispen
ables au bon fonctionnement de la société.
Il est rémunéré en fonction du barème de la Région wallonne au rang A3.

Délégation de pouvoirs

Le contenu de la gestion journalière de la société au nouveau Directeur-gérant a été arrêté par l'Organe d'Administration en sa séance du 19 décembre 2007 et publié aux annexes du Moniteur du 08 janvier 2008. La délégation de pouvoirs et de signature a été actualisée le 25 avril 2022 par l'Organe d'Administration et publiée aux annexes du Moniteur du 16 mai 2022.

1.7. LE REVISEUR D'ENTREPRISE

L'assemblée générale ordinaire réunie le 17 juin 2022 a attribué le marché public « marché de services – **désignation d'un commissaire** » passé par procédure négociée directe avec publicité à la société qui a remis l'offre la plus avantageuse, à savoir **ACF AUDIT BELGIUM SA** (Rue des Récollets 9 – 6600 Bastogne) pour un montant d'offre contrôlé de 4.150,00 euros HTVA par année, soit un montant total de 12.450,00 € HTVA.
En juillet 2023, ACF Group a rejoint le groupe In Extenso.

1.8. LE COMMISSAIRE DE LA SOCIETE WALLONNE DU LOGEMENT

Le Commissaire de la SWL assiste aux réunions des organes de gestion. Il est garant :

- de la régularité des procédures et des actes posés par la société ;
- des procédures et des conditions d'attribution de logements ;
- de l'engagement et de la vérification des dépenses visées à l'article 159bis du CWHD ;
- de la conformité des décisions des organes d'administration et de contrôle avec les lois, les décrets, les arrêtés, les statuts, le règlement d'ordre intérieur et l'intérêt général.

Commissaire	Jean-Marc BASTIN

1.9. LE COMITE CONSULTATIF DES LOCATAIRES ET PROPRIETAIRES

Conformément à l'article 155 du CWHD, l'accord sur le décompte des charges locatives 2021 du CCLP a été reçu lors de la réunion du 14 septembre 2022.
L'accord du CCLP sur les provisions et charges au 1er janvier 2023 a été reçu le 01 décembre 2022.
Le CCLP a également été consulté pour les projets de travaux de rénovations divers.
Les réunions avec le bureau du CCLP sont régulières. Cela permet de passer en revue les problèmes techniques rencontrés par les locataires qui n'auraient pas reçu satisfaction ainsi que les problèmes plus généraux tels que la problématique de la gestion des déchets, le vandalisme ou encore la manière d'aborder les problèmes de voisinage.

Composition au 31 décembre 2023

Président	JUBE Roland
Membres	GAUDINNE Nadia DETERVILLE Simone PUGLISI Salvatore

1.10. PARTICULARITES INTRODUITES PAR LECWHD ET RELATIVES AUX ORGANES DE GESTION

1.10.1. Le code d'éthique et de déontologie

Le CWHD précise en son article 148 *bis* que la désignation d'un administrateur ne sort ses effets qu'après signature du code d'éthique et de déontologie établi par le Gouvernement. Les articles 158 et 166 rendent cette mesure applicable à la désignation du Directeur-gérant et du Commissaire d'une SLSP.
Les règles d'éthique et de déontologie qui doivent s'appliquer au sein d'une société de logement de service public se fondent sur les principes suivants :

- un devoir d'engagement et de loyauté
- un devoir de disponibilité et de compétence
- un devoir de confidentialité, de discrétion et de réserve
- la prévention des conflits d'intérêts
- un devoir de probité.

Le code d'éthique et de probité a été signé par tous les administrateurs et les membres du comité d'attribution avant leur prise de fonctions ainsi que par le Directeur-gérant, préalablement à sa prise de fonctions le 1er novembre 2007.

1.10.2. Emoluments et jetons de présence

Dans le respect de l'article 161 du Code Wallon de l'Habitation Durable, modifié par divers décrets (9 février 2012 et 20 février 2014), l'assemblée générale ordinaire du 21 juin 2019 a fixé les émoluments et jetons de présence.

- En 2023, le total des émoluments bruts de la Présidente et du Vice-président de l'Organe d'Administration s'élève à 21.215,77 € et 10.535,83 €.

Le total des jetons de présence et émoluments versés s'élève à 47.654,84 €.

- Au 31 décembre 2023, le montant brut par séance des jetons de présence s'élève à 196,05 € pour l'Organe d'Administration et 96,12 € pour le comité d'attribution.

Les rémunérations de la société ont été indexées deux fois au cours de l'année :

- au 01/01/2023 (indice 1,9999)
- au 01/12/2023 (indice 2,0399).

1.10.3. Le contrat d'objectifs

Afin d'orienter le travail de ses équipes, l'Organe d'administration et la SWL ont ensemble approuvé un nouveau contrat d'objectifs pour la période 2021-2026.

Le rapport de suivi après la première année a été approuvé par l'Organe d'administration le 05 juillet 2022.

Trente objectifs opérationnels sont regroupés autour de sept axes majeurs qui doivent permettre à l'Habitation Jemeppienne de réaliser sa mission, de réaffirmer sa vision et de renforcer ses valeurs.

- **Axe 1 – Action sociale et accompagnement social**
  - 01. Mettre en oeuvre les modalités d'accompagnement des « ménages accompagnés »
  - 02. Assurer le suivi des conventions-cadres
  - 03. Elaborer et transmettre le rapport d'activités du référent social
  - 04. Assurer la formation continue et la participation à la mise en réseau dans le cadre des plateformes de concertation des référents sociaux
  - 05. Accueillir et suivre les nouveaux locataires
  - 06. Renforcer les relations avec le CCLP
  - 07. Réaliser des capsules vidéo ou des montages vidéo
  - 08. Ouverture d'une donnerie
  - 09. Lutter contre les conflits de voisinage et autres situations conflictuelles
  - 10. Lutter contre les logements « boîtes aux lettres »
- **Axe 2 – Gestion patrimoniale**
  - 11. Optimiser le processus de remise en ordre des logements
  - 12. Mettre en œuvre le plan de rénovation
  - 13. Contenir les dépassements de budget lors du montage des dossiers et limiter les décomptes en cours de chantier
  - 14. Maintenir un cadastre complet et efficace
- **Axe 3 – Gestion des marchés publics**
  - 15. Disposer d'un outil de suivi des marchés publics et de globalisation des commandes
  - 16. Confier la passation et l'exécution des marchés à des personnes spécialisées/formées pour limiter le nombre de recours introduits par les soumissionnaires et les suspensions/annulations SWL
  - 17. Disposer d'une procédure de suivi des contentieux
  - 18. Assurer la bonne exécution du chantier dans son aspect marché public
- **Axe 4 – Acquisition et utilisation d'outils de gestion performants**
  - 19. Archiver les documents
  - 20. Optimiser le traitement des documents en tendant vers une gestion « sans papier » par l'acquisition d'un logiciel GED
  - 21. Installer un nouveau réseau informatique
  - 22. Installer une solution de téléphonie VoIP

- **Axe 5 – Gestion administrative et bonne gouvernance**
  - 23. Juguler le contentieux
  - 24. Assurer la bonne gouvernance dans les organes de gestion
  - 25. Assurer la diffusion des informations aux administrateurs
- **Axe 6 – Communication et information**
  - 26. Promouvoir l'information des locataires et des candidats
  - 27. Promouvoir les échanges avec les partenaires publics
- **Axe 7 – GRH et contrôle interne**
  - 28. Mettre en place un plan de formation
  - 29. Veiller au remplacement adéquat des membres du personnel quittant l'entreprise
  - 30. Mettre en place des procédures de contrôle interne

1.11. LE REGLEMENT GENERAL SUR LA PROTECTION DES DONNEES

RGPD – qu'est-ce que c'est ?

Le Règlement Général sur la Protection des Données est un règlement de la Commission Européenne pour la protection des données personnelles des citoyens de l'U.E. Un de ses principaux objectifs est d'aboutir à un renforcement – par les entreprises – de la protection des données personnelles des citoyens, que ces derniers soient des clients, des utilisateurs ou des employés.

Périmètre d'application du RGPD

Données personnelles :

- Toute information relative à une personne physique identifiée ou qui peut être identifiée directement ou indirectement, par référence à un numéro d'identification ou à un ou plusieurs éléments qui lui sont propres.
- Par exemple : les identifiants de connexion internet (adresse IP, cookies), ou l'information indirecte comprenant les éléments physiques, psychologiques, génétiques, mentaux, économiques, culturels ou sociaux qui peuvent aider à remonter à l'individu (personnels, publiques ou professionnelles).

Droit pour les citoyens

1. Transparence des informations et des communications.
2. Modalités de l'exercice des droits de la personne concernée.
3. Droit d'accès de la personne concernée.
4. Droit de rectification.
5. Droit à l'oubli.
6. Droit à la limitation du traitement
7. Droit de notification pour les actions réalisées avec les données personnelles.
8. Droit à la portabilité des données.
9. Décision individuelle automatisée, y compris le profilage.
10. Droit à la limitation de collecte et d'utilisation.

Obligations pour les entreprises

- Principe d'auto-responsabilité (accountability) : démonstration de la conformité de l'entreprise.
- Responsabilités conjointes des contrôleurs et des processeurs.
- Nomination d'un délégué à la protection des données ou DPO (**Data Protection Officer)** dans certains cas, notamment lorsqu'il s'agit d'un organisme public ou quand les traitements de données exigent un suivi régulier et systématique à grande échelle des personnes concernées.
- Définition de règles exécutoires des politiques de confidentialité, sécurité et gouvernance des données à intégrer en amont de la conception de produits/services (Privacy & Security by Design).

Principales mesures du RGPD

- Réalisation d'une analyse d'impact avant la mise en œuvre d'un traitement de données
- Accord explicite à la collecte de données personnelles
- Accès facilité de la personne à ses données
- Notification des violations de données ou incidents de sécurité aux autorités compétentes
- Création et mise à jour d'un registre des activités de traitement effectuées sous la responsabilité de l'entreprise
- Obligation, en cas de violation de la sécurité des bases de données à caractère personnel, de communiquer cette violation aux personnes concernées
- Vérification des garanties offertes pour le transfert des données
- Restriction du profilage automatisé, pour la prise de décision
- Durcissement des sanctions vis-à-vis des entreprises non-conformes au RGPD.

L'Habitation Jemeppienne accorde une grande importance à la protection des données à caractère personnel qu'elle est amenée à traiter dans le cadre de l'exécution de son activité et de ses missions réalisées en tant que société de logement de service public agréée par la SWL.
Il en va de même quant au respect des réglementations applicables en la matière, dont le RPGD et la loi du 30 juillet 2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel.
De manière générale, le niveau de conformité de L'Habitation Jemeppienne au RGPD ne cesse de s'améliorer depuis 2018. Cette progression fait suite aux différentes mesures mises en place telles que la réalisation d'un travail d'inventaire des activités de traitement de données, la mise en place d'un registre d'activités de traitement, la désignation d'un délégué à la protection des données (ci-après « DPO ») ainsi qu'à la mise en oeuvre opérationnelle d'un plan d'actions).

DATA PROTECTION OFFICER

La désignation d'un DPO s'est faite à la suite d'un marché public conjoint en 2018, dont l'adjudicateur était Le Logis Social de Liège qui a exécuté la procédure et agit aussi au nom de 17 autres SLSP de la région liégeoise.
Il s'agit de Monsieur Jacques ERNOUX, route de Tamines 77 à 5070 Fosses-la-Ville.
Sa mission a été renouvelée en 2022.

Les missions du DPO sont, entre autres :

- Mission de consultance/accompagnement groupée pour les SLSP :
  - validation de la liste de traitement de données élaborée par les SLSP
  - accompagnement dans l'élaboration des fiches du registre
- Mission de consultance/accompagnement individuel modulable en fonction des besoins particuliers de l'Habitation Jemeppienne reprenant notamment :

Analyse et plan d'action :

- Réalisation d'un audit portant sur les différentes bases de données de l'Habitation Jemeppienne, sur ses procédures et sur l'ensemble des documents contractuels ou précontractuels, papiers ou électroniques et leur conformité avec la nouvelle réglementation en matière de protection de la vie privée.
- Analyse des données : accompagnement dans l'élaboration de fiches du registre spécifiques à notre société SLSP (ex : les données liées à l'utilisation de caméras de surveillance, …
- Mener des analyses d'impacts (DPIA) ;
- Evaluation de la politique de sécurité applicable aux données ;
- Etablissement d'un plan d'action détaillé en fonction des priorités déterminées avec l'administration (actions légales / mesures techniques / mesures organisationnelles) ;

Implémentation

- Accompagnement dans la mise en conformité des traitements avec le RGPD ;
- Mise en place de processus particuliers relatifs au privacy by design/default et aux principes de protection des données en général ;
- Assistance juridique dans l'élaboration ou la mise à niveau de contrats de sous-traitance ;
- Mise en place de procédure de notification de violation de données ;
- Mise en place de procédure et de notice de vie privée (disclaimer) afin de respect les droits des personnes concernées ;
- Accompagnement dans le cadre de la mise en place de politiques de sécurité générale et spécifiques en matière de protection des données ;
- Accompagnement sur le volet technique en matière de sécurisation.

Amélioration continue et sensibilisation

- Révision et réajustement du plan d'action ;
- Assurer la sensibilisation par rapport au RGPD au sein de l'Habitation Jemeppienne au moyen de documentations et présentations ;
- Organiser des séances de formations ;
- Réalisation d'une étude d'évaluation de la conformité des pratiques de l'Habitation Jemeppienne à la nouvelle réglementation 6 mois et 1 an après la transmission du dossier de recommandations ;

1.12. DOMAXIS

Présentation

Au départ d'un certain nombre de constats (législation de plus en plus complexe et contraignante, rapide évolution de leur environnement, ressources humaines insuffisantes), plusieurs sociétés de logement de service public en région liégeoise, menées par le Directeur-gérant de l'Habitation Jemeppienne, en sont arrivées à la conclusion que la **mise en commun de leurs ressources** et le **partage des connaissances et compétences** présentes au sein de chacune d'elles, leur permettraient de répondre de façon plus efficiente et rapide aux nombreux défis d'une gestion professionnelle, tout en sauvegardant leur autonomie et leur taille humaine.

Objectifs de Domaxis

- Encourager et favoriser le partage de compétences et de connaissances entre les membres :
- Permettre l'uniformisation de procédures ;
- Mettre en place de nouveaux process de travail en interne pour favoriser la transversalité au sein du réseau et développer la coopération entre bailleurs sociaux ;
- Procéder pour ses seuls membres à des achats groupés pour les répartir entre eux, interdiction étant faite à la société de cession à des tiers ;
- Mutualiser les besoins de personnel temporaire de ses membres par la mise à disposition de collaborateurs qualifiés dans des domaines de compétences variés.

Services aux membres

Inventaire des personnes-ressources dans les sociétés et **constitution d'un "pool de compétences"** auxquelles les membres peuvent faire appel dans un système basé sur l'échange de prestations.

Création d'une **plateforme collaborative** sécurisée permettant le stockage en ligne et le partage de documents entre les membres.

L'accès pour les membres à des accords-cadres conclus par DOMAXIS dans les matières suivantes :

- juridique : pour un tarif de groupe, accès aux services d'un ou deux cabinets d'avocats regroupant les domaines de compétences les plus souvent requis dans la gestion quotidienne d'une SLSP : droit public et administratif, droit des marchés publics, droit de l'urbanisme, de la construction, de l'environnement, droit social.
- ressources humaines : accord avec bureau de sélection pour le recrutement du personnel et le conseil en gestion des ressources humaines
- administration : accord avec secrétariat social
- gestion : gestion électronique des documents
- communication : désignation d'un(e) chargé(e) de communication commun ; réalisation de site web
- assurances
- gestion de l'infrastructure IT
- …

L'organisation de formations et ateliers thématiques s'adressant spécifiquement au secteur du logement public, avec pour but de favoriser l'échange de bonnes pratiques entre personnes remplissant les mêmes fonctions et ainsi initier une collaboration inter-sociétés.

La passation de marchés publics conjoints de façon à réaliser des économies d'échelle dans chaque SLSP.

Une assistance à la rédaction des cahiers des charges des marchés publics. Les clauses administratives communes à toutes les SLSP seraient rédigées par une personne mandatée par le groupement et mises à disposition des membres (via la plateforme collaborative) qui complèteront chacun en interne la partie technique spécifique à leur marché.

Un conseil à la gestion financière des sociétés membres au travers d'analyses comparées des comptes annuels et indicateurs de gestion (benchmarking) et de projections de trésorerie en fonction des investissements programmés.

Gouvernance

L'Organe d'Administration est composé de six Directeurs-gérants de SLSP, nommés pour un mandat non rémunéré de deux ans depuis le 06 juin 2023. Il se réunit environ tous les deux mois et chaque fois que nécessaire.

Président	FRANSOLET Joël	Directeur-gérant de l'Habitation Jemeppienne
Membres	ABINET Arnaud	Directeur-gérant de la Maison Liégeoise
	AZZOUZI Fadel	Directeur-gérant de la Sambrienne
	DEFFET Michel	Directeur-gérant du Foyer de la Région de Fléron
	GUMUS Devrim	Directeur-gérant du Logis Tournaisien
	DEVAUX Olivier	Directeur-gérant des Jardins de Wallonie

La gestion journalière est assurée par Mme Chantal HEYMANS.

2. LA GESTION LOCATIVE

2.1. DESCRIPTION DU PATRIMOINE

2.1.1. Typologie des logements

Logements sociaux		Loués	Non loués mais louables	Non loués et non louables	Total
Maisons	1 chambre	0	0	0	0
	2 chambres	38	15	0	53
	3 chambres	69	3	0	72
	4 chambres	8	3	0	11
	5 chambres et +	2	0	0	2
Total maisons		**117**	**21**	**0**	**138**
Appartements	studio	11	17	0	28
	1 chambre	89	35	0	124
	2 chambres	694	68	0	762
	3 chambres	208	15	0	223
	4 chambres	0	1	0	1
	5 chambres et +	0	0	0	0
Total appartements		**1002**	**136**	**0**	**1138**
Total des logements		**1119**	**157**	**0**	**1276**

La société compte en outre 476 emplacements pour véhicules. Sept parcelles de terrains sont louées (rue des Marronniers et avenue des Robiniers).

2.1.2. Age moyen du patrimoine

Année	Nombre	Age	S-total	Année	Nombre	Age	S-total	Année	Nombre	Age	S-total
1921		103	0	1955	120	69	8.280	1989		35	0
1922		102	0	1956	78	68	5.304	1990		34	0
1923	5	101	505	1957		67	0	1991		33	0
1924		100	0	1958		66	0	1992		32	0
1925		99	0	1959	55	65	3.575	1993		31	0
1926		98	0	1960	43	64	2.752	1994		30	0
1927	12	97	1.164	1961		63	0	1995		29	0
1928		96	0	1962	72	62	4.464	1996		28	0
1929	8	95	760	1963	51	61	3.111	1997		27	0
1930	3	94	282	1964		60	0	1998	24	26	624
1931		93	0	1965	28	59	1.652	1999		25	0
1932	15	92	1.380	1966	52	58	3.016	2000		24	0
1933		91	0	1967	42	57	2.394	2001		23	0
1934		90	0	1968	42	56	2.352	2002		22	0
1935		89	0	1969	74	55	4.070	2003		21	0
1936		88	0	1970	14	54	756	2004	6	20	120
1937		87	0	1971	14	53	742	2005		19	0
1938		86	0	1972		52	0	2006		18	0
1939	1	85	85	1973		51	0	2007		17	0
1940		84	0	1974	33	50	1.650	2008		16	0
1941		83	0	1975	41	49	2.009	2009		15	0
1942		82	0	1976		48	0	2010		14	0
1943		81	0	1977		47	0	2011		13	0
1944		80	0	1978		46	0	2012		12	0
1945		79	0	1979		45	0	2013		11	0
1946		78	0	1980	1	44	44	2014		10	0
1947		77	0	1981		43	0	2015		9	0
1948		76	0	1982	115	42	4.830	2016		8	0
1949		75	0	1983	158	41	6.478	2017		7	0
1950	7	74	518	1984		40	0	2018		6	0
1951		73	0	1985		39	0	2019		5	0
1952		72	0	1986		38	0	2020		4	0
1953		71	0	1987		37	0	2021		3	0
1954		70	0	1988		36	0	2022		2	0
								2023		1	0
								TOTAL	**1.114**		**62.917**

Evolution de l'âge moyen du patrimoine

Année	Age moyen	Année	Age moyen
2007	39,18	2015	46,77
2008	40,02	2016	47,70
2009	41,15	2017	48,60
2010	42,13	2018	49,92
2011	43,09	2019	50,34
2012	43,98	2020	51,17
2013	44,83	2021	52,23
2014	45,78	2022	53,29
		2023	56,48

2.1.3. Occupation des logements sociaux

Nombre de chambres requis réglementairement / Nombre de chambres que comporte le logement loué

	Studio	1 ch	2 ch	3 ch	4 ch	5 ch	**Total**
1 chambre	10	63	154	32			**259**
2 chambres	1	25	452	101	2	1	**582**
3 chambres		1	95	96	5	1	**198**
4 chambres		1	27	41	2		**71**
5 chambres			4	7	1		**12**
TOTAL							**122**

2.1.4. Les inoccupés

Le nombre de logements inoccupés durant l'année 2023 est ventilé comme suit :

Mois	Nbre	Mois	Nbre
Janvier	128	Juillet	146
Février	133	Août	149
Mars	140	Septembre	159
Avril	139	Octobre	161
Mai	144	Novembre	157
Juin	144	Décembre	157

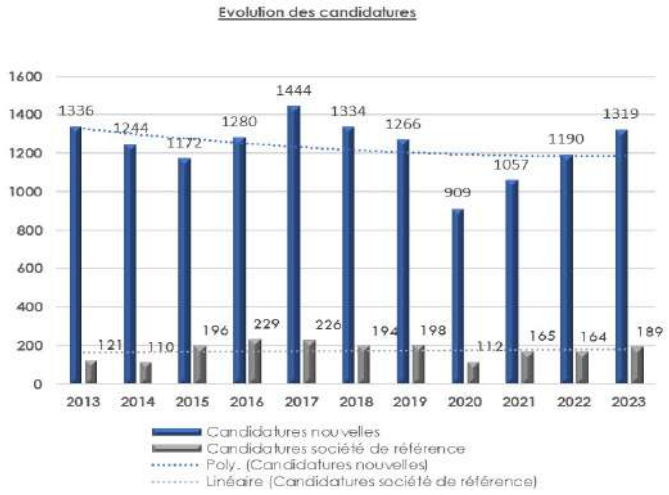
2.2. LES CANDIDATS LOCATAIRES

Chiffres-clés

- ✓ ***1.556 candidatures actives en 2023 pour un logement à l'Habitation Jemeppienne.***
- ✓ ***813 nouvelles inscriptions en 2023, dont 189 pour lesquelles nous sommes société de référence.***
- ✓ ***74 % des candidats à un logement dans notre société sont en situation de précarité.***

2.2.1. La demande en logements

Les candidatures pour un logement de l'Habitation Jemeppienne encodées par l'ensemble des sociétés wallonnes en 2023 sont les suivantes :



2.2.2. Répartition des candidats-locataires suivant la catégorie de revenus

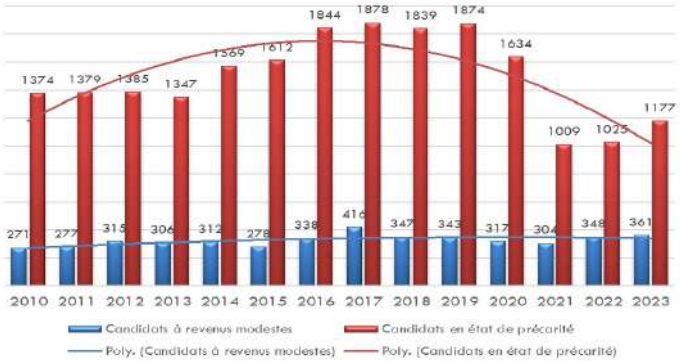
Ensemble des candidatures 2023

Catégorie 1 (revenus précaires)	1.177
Catégorie 2 (revenus modestes)	361
Catégorie 3 (revenus moyens)	18
Hors catégorie	0
Total	1.556

Ce tableau reprend les 1.556 candidatures qui sont **toujours enregistrées au 31 décembre 2023** et qui n'ont donc pas encore pu faire l'objet d'une attribution.

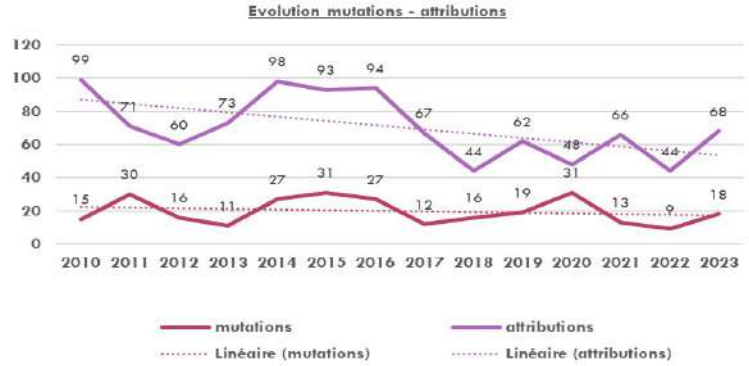
	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Catégorie 1	1.177	1.025	1.009	1.634	1.874	1.839	1.878	1.844	1.612
Catégorie 2	361	348	304	317	343	347	416	338	278
Catégorie 3	18	15	19	14	11	11	17	13	7
Hors catégorie	0	0	2	1	2	1	0	3	2
Total	**1.556**	**1.388**	**1.334**	**1.996**	**2.230**	**2.199**	**2.311**	**2.198**	**1.899**
Nombre de candidats pour un logement adapté aux handicapés		*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*1*	*3*	*2*

Les personnes relevant de la catégorie 1 (en situation de précarité) représentent 76 **%** des candidats de notre société. Cette catégorie est en constante diminution.

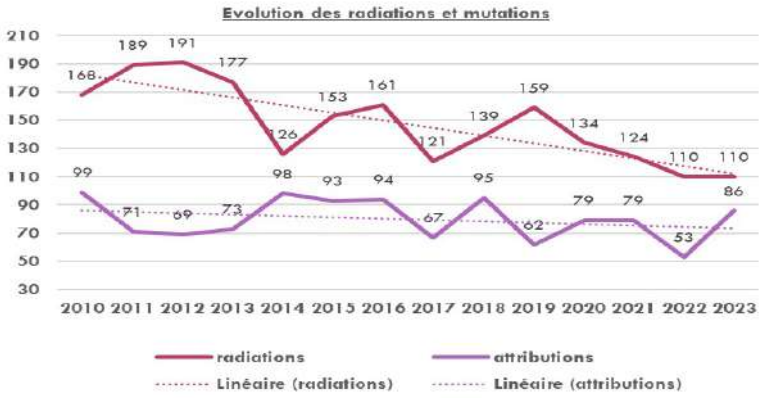


2.2.3. Evolution des attributions et mutations

Le comité d'attribution s'est réuni 5 fois en 2023 et a procédé à la mise à disposition de **68 logements pour des candidats extérieurs et 18 logements pour des mutations, soit 86 baux signés.**



Le système de candidature unique, qui permet aux candidats de s'inscrire dans n'importe quelle société, n'importe où en wallonie, engendre un nombre de refus particulièrement important. Les conséquences en termes de logements inoccupés sont préjudiciables.
Sur les 110 radiations effectuées en 2023, 92 résultent d'une non-confirmation et 15 sont consécutives de refus de logement (2ème refus). Il y a également 2 doublons et 1 hors conditions d'accès au logement public.



2.3. LES LOCATAIRES

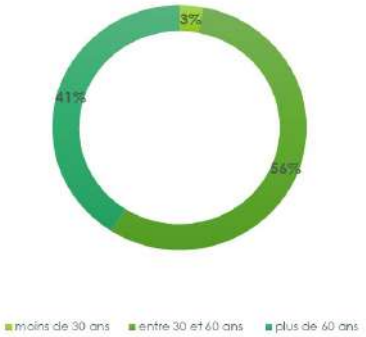
Chiffres-clés

- ***1.119 ménages hébergés dans notre société, 2.347 personnes.***
- ***19 % de nos locataires perçoivent un revenu du travail.***
- ***48,40 % de nos locataires sont en état de précarité.***
- ***47,60 % de nos locataires disposent de revenus modestes.***

Données sociales au 31/12/2023

Nombre de logements sociaux loués	1.119
Nombre total de personnes habitant les logements de la société	2.437
Nombre de locataires chefs de ménage ayant	
moins de 30 ans	38
de 30 à 60 ans	623
plus de 60 ans	458
Total	**1.119**
Nombre de ménages locataires disposant	
de revenus professionnels	206
de revenus de remplacement	859
de revenus professionnels et de remplacement	54
Total	**1.119**
Nombre de ménages locataires disposant	
Pensionnés ou prépensionnés	347
Chômeurs	143
Bénéficiant du revenu d'intégration sociale	159
Handicapés à plus de 66 %	44
Bénéficiant d'assurances maladie-invalidité	188
Autres non mentionnés ci-avant	25
Nombre de locataires chefs de ménage actifs ayant le statut	
d'ouvriers	162
d'employés	48
d'indépendants	2
de cadre	1
Total	**1.119**

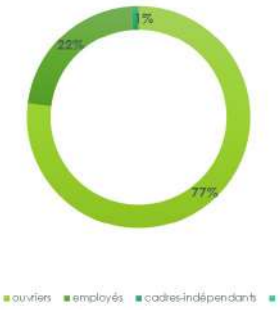
2.3.1. Age des locataires chefs de ménage



2.3.2. Répartition des locataires selon le profil socio-économique

Actifs - inactifs

Parmi les actifs



Parmi les inactifs

Situation globale sur les 10 dernières années

Répartition des locataires chefs de ménages par catégorie socio-professionnelle	**2023**	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Employés	48	50	50	51	53	54	50	47	53	53
Ouvriers	162	17	148	172	199	209	182	177	163	157
Indépendants **- cadres**	3	3	3	2	6	8	3	4	3	2
Actifs	***213***	*210*	*201*	*225*	*258*	*271*	*235*	*228*	*219*	*212*
Pensionnés - prépensionnés	347	350	355	347	366	366	294	290	286	290
Chômeurs	143	154	168	181	209	222	238	262	298	328
Minimexés	159	173	173	157	152	141	145	145	136	129
Handicapés	44	46	46	50	51	52	109	110	105	105
Assurance mal-invalidité	188	195	196	199	201	197	200	210	199	183
Autres	25	28	34	32	51	57	34	29	29	31
Inactifs	***906***	*946*	*972*	*966*	*1033*	*1035*	*1020*	*1046*	*1053*	*1066*

2.3.3. Types de revenus des locataires chefs de ménage

Plafonds des catégories de revenus* (CWHD, art.1er)

	Précaire	Modeste	Moyen
Isolé	15.500 €	31.100€	48.200 €
Ménage	21.200 €	38.800 €	58.300 €
par enfant à charge	+ 2.900 €	+ 2.900 €	+ 2.900 €

** applicables au 1er janvier 2023*

Répartition des ménages par types de revenus des adultes

Catégorie 1	542	48,4 %
Catégorie 2	533	47,6 %
Catégorie 3	42	3,8 %
> cat.3 ou inconnu	2	0,2 %

2.3.4. Mouvements des locataires en 2023

	Précaires (cat.1)				**Modestes** (cat.2)				**Moyens** (cat.3)			
	2023	2022	2021	2020	**2023**	2022	2021	2020	**2023**	20222	2021	2020
Locataires ayant quitté la société	**45**	52	43	49	**37**	29	31	28	**2**	1	7	4
Locataires entrés dans la société	**23**	46	40	29	**25**	21	37	19	**0**	0	1	0
Locataires ayant muté	**10**	10	16	24	**13**	2	2	1	**2**	0	0	0

2.3.5. Distribution du nombre de locataires en fonction du loyer net payé

revenus annuels / loyer mensuel	<= 7.500,00	7.500,01 12.500,00	12.500,01 17.500,00	17.500,01 22.500,00	22.500,01 27.500,00	27.500,01 32.500,00	> 32.500,01	TOTAL
0,00 - 50,00	1							1
50,01 - 62,50								
62,51 - 75,00								
75,01 - 87,50								
87,51 - 100,00								
100,01 - 112,50								
112,51 - 125,00								
125,01 - 137,50								
137,51 - 150,00								
150,01 - 162,50		6						6
162,51 - 175,00		35						35
175,01 - 187,50		78						78
187,51 - 200,00		36	2					38
200,01 - 212,50		14	26					40
212,51 - 225,00			31					31
225,01 - 237,50			149	1	1	1		152
237,51 - 250,00	1		144		1		1	147
250,01 - 262,50			54			1	1	56
262,51 - 275,00	3		81	3	2	4	6	99
275,01 - 287,50	1		39	1	1	3	1	46
287,51 - 300,00	1		6	7	9	5	6	34
300,01 - 312,50	2			11	5	2	3	23
312,51 - 325,00	5			9	14	8	9	45
325,01 - 337,50	3			31	12	4	5	55
337,51 - 350,00	1			32	35	14	29	111
350,01 - 362,50	32			9	28	5	11	55
362,51 - 375,00	1			3	2			6
> 375,01	3				20	17	20	60
TOTAL	24	169	532	107	130	64	93	1.119

2.4. LES LOYERS

Le montant du loyer moyen (hors chambres excédentaires) des logements sociaux de l'Habitation Jemeppienne s'élève à 284,58 € en 2023.

2.4.1. La fiche de calcul du loyer

Le loyer est calculé au départ de 3 données de base.

1. **Les revenus du ménage**, soit ceux de l'année de référence (perçus 2 ans avant l'année de calcul du loyer, soit les revenus 2021 pour le loyer 2023 ou les revenus actuels.
2. **Le logement**

   Le loyer de base (**LB**) : il s'agit de la valeur actualisée de construction des logements additionnée des investissements ultérieurs améliorant les conditions de vie dans ce logement. Les loyers de base doivent être compris entre 2 et 10% du prix de revient actualisé du patrimoine immobilier, c'est-à-dire après application au prix de revient comptable d'un coefficient d'actualisation fourni par la Région Wallonne.

   La valeur locative normale (**VLN**), appelée aussi « loyer plafond » correspond, en principe, au montant de loyer que fixerait un Juge de Paix pour un logement équivalent dans le secteur privé. Cette valeur, arrêtée par le C.A. est différente du **L**oyer de **B**ase (L.B.) qui est fixé en fonction du prix de revient actualisé du logement.

3. Le paramètre société déterminé par le Conseil d'Administration et qui dépend de deux autres paramètres définis ci-après :
   - X1 : qui doit être compris entre 3 et 6% et s'applique aux revenus inférieurs à 7.500 €
   - X2 : qui doit être compris entre 6 et 12% et s'applique aux revenus de 15.000 € et plus.

   Pour les revenus compris entre 7.500 € et 15.000 €, la valeur du paramètre X est comprise entre X1 et X2, proportionnellement aux revenus.

Le calcul est le suivant :
a/ le loyer de base (**LB**) est multiplié par le coefficient régional avant d'être ajouté à la part de revenus (**PR**) qui correspond aux revenus divisés par 12 et multiplié par le coefficient de revenus X2 (entre 6 et 12).
L'addition de la part de logement et de la part de revenus donne le loyer mensuel théorique.
b/ le loyer mensuel ne peut jamais dépasser :
- 20% des revenus mensuels. Une limitation du loyer mensuel théorique peut alors être appliquée sur la part des revenus (**RA**), le solde étant pris en charge par la société.
- la valeur locative normale (**VLN**)

c/ une autre réduction, de 8,80 € est appliquée par enfant(s) à charge et/ou 17,60 par enfant(s) handicapé(s) ou enfant(s) orphelin(s) pour autant que le loyer n'atteigne pas la valeur locative normale (**VLN**).

Une hausse des loyers pourrait s'expliquer par différents facteurs tels que l'adaptation des valeurs locatives normales sur base des prix du marché, la prise en compte des rénovations PEI ou encore l'éventuelle augmentation des revenus.

2.4.2. Types de loyers payés

Nombre de locataires payant	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015
loyer minimum *(art.19 §1er)*	**0**	0	0	0	0	0	0	0	0
loyer limité à 20% des revenus *(art.19 §2)*	**893**	870	856	848	838	840	848	776	739
valeur locative normale *(art.19 §2)*	**296**	285	253	245	266	282	296	310	298
loyer déplafonné (*art.19 §3*)	**0**	1	1	0	0	0	0	1	0

Le déplafonnement des loyers

Législation : art. 34 de l'AGW du 06/09/2007.
Le loyer annuel, hors abattements ne peut être supérieur à 20 % des revenus du ménage ou, après ces abattements, à la valeur locative normale, pour autant que les revenus de ce ménage n'excèdent pas, pendant un an au moins, de plus de 20 % celles d'un ménage à revenus modestes.

Le loyer annuel, pour un ménage dont, depuis un an au moins, les revenus dépassent de plus de 20% ceux d'un ménage à revenus modestes, est limité à 125% de la valeur locative normale.
Toutefois, l'alinéa précédent n'est pas applicable si le locataire, ou son conjoint cohabitant, ou la personne avec laquelle il vit maritalement :
– atteint l'âge de 50 ans au premier janvier de l'année où le loyer devrait être adapté, en application du même paragraphe et s'il occupe, à cette même date, le même logement depuis dix ans au minimum ;
– ou s'il quitte un logement non proportionné en application de l'article 21 – AGW du 19 décembre 2008, art. 9, 2°.
Aucun ménage n'est concerné par cette mesure en 2023.

2.4.3. Chambres excédentaires

Le nombre de locataires payant pour les chambres excédentaires est de :
- 134 personnes pour 1 chambre excédentaire
- 14 personnes pour 2 chambres excédentaires
- 1 personnes pour 3 chambres excédentaires

2.5. LES VENTES DE MAISONS

Quatre maisons ont été vendues durant l'exercice 2023 :

Adresse	Montant
rue Antonin **D**elville 42	102.000 €
avenue des Robiniers 33	109.000 €
rue Jean Depas 87	133.000 €
place Termonia 6	123.000 €

2.6. LE SERVICE CONTENTIEUX

2.6.1. Evolution du contentieux

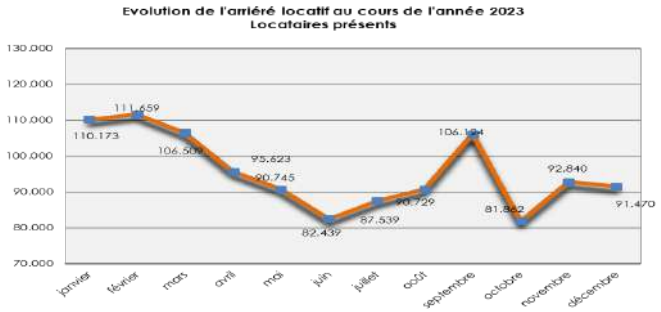
Locataires présents

Nombre de locataires en place en retard de paiement	**238**

Répartition du contentieux « locataires présents »

- 238 logements concernés par le contentieux, soit 10 logements en plus par rapport à 2022 dont :
  - 215 appartements pour un arriéré de 86.680 €, soit une moyenne de 403 €/locataire. C'est 10 locataires de plus que l'année dernière mais pour un montant moyen plus élevé de 4 €.
  - 15 maisons pour un arriéré de 4.587 €, soit une moyenne de 306 €/locataire.
  - 8 garages pour un arriéré global de 203 €.

Le montant **moyen** de l'arriéré des locataires présents en 2023 est 95.643 €, contre 102.527 € en 2022. On note heureusement une tendance baissière.



Locataires sortis

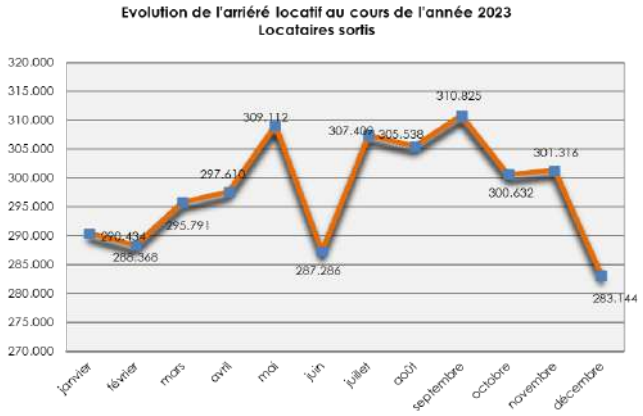
Nombre de locataires sortis en retard de paiement	**118**

Au 31 décembre 2023, nous notons une légère diminution de notre contentieux pour les locataires sortis puisque l'arriéré zqt de 283.144 € contre 290.193 € à fin 2022. Des dossiers ont été passés en irrécoubrables pour un montant de 14.557,46 €.

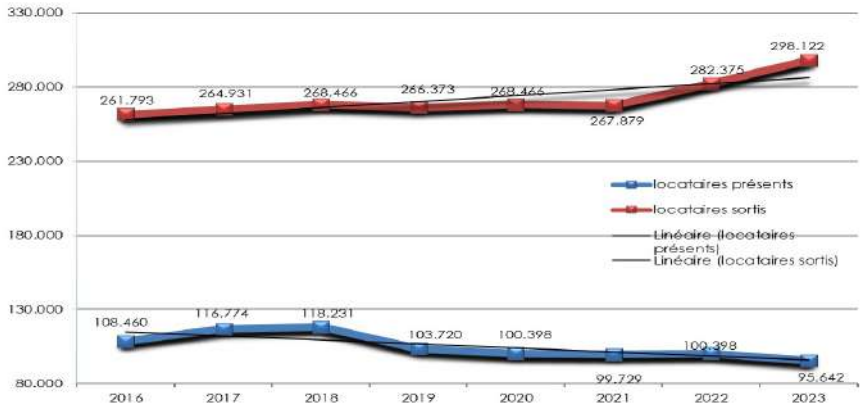
Répartition du contentieux « locataires sortis »

- Locataires sortis depuis plus d'un an : 92 logements répartis en 91 appartements pour 243.099 € et une maison pour 5.478 €. Soit un arriéré de 248.577 €.
- Locataires sortis dans l'année : 26 logements dont 24 appartements pour 24.525 € et 2 garages pour 43 €.

Le montant **moyen** de l'arriéré des locataires sortis en 2023 s'élève à **298.122 €** contre 282.375 € en 2022. La relative amélioration constatée à partir de 2018 est stoppée depuis la sortie du Covid.



Evolution moyenne depuis 2016



Pour l'année 2023, encore particulièrement difficile, le service contentieux note une augmentation des chiffres, certes pas inquiétante mais qu'il faut surveiller de près vu la conjoncture.
Une tendance est maintenant bien évidente depuis plusieurs années. La rotation des nouveaux locataires est plus rapide que par le passé et les problèmes rencontrés lors des états des lieux et bien évidemment lors d'expulsions sont de plus en plus nombreux et importants. La remise en état des logements est un problème alarmant qui plombe notre situation financière pourtant déjà délicate.
L'accompagnement social que nous effectuons depuis 2009 s'avère cependant particulièrement efficace.

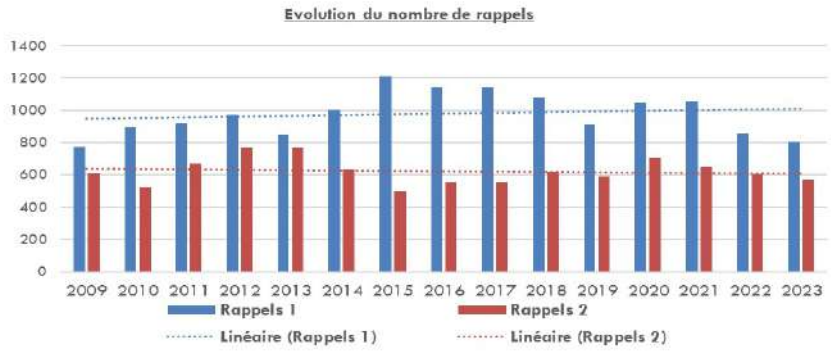
2.6.2. Actes administratifs pour retards et contentieux

L'objectif premier du service contentieux est de veiller à ce que les loyers soient payés tous les mois. Dès qu'un problème intervient, le service contentieux a pour mission d'envoyer un premier rappel.
Dans un délai de 15 jours, si le locataire ne réagit pas à ce rappel, un deuxième rappel est automatiquement envoyé.
Les procédures ont été accélérées et le locataire en retard de paiement est immédiatement convoqué pour une rencontre avec lui afin de déterminer les possibilités de remboursement et l'établissement éventuel d'un plan d'apurement.

Nombre de rappels envoyés :

	Rappel 1	Rappel 2
2023	802	572
2022	857	607
2021	1.053	651
2020	1.051	705
2019	913	590
2018	1.079	619
2017	1.144	554
2016	1.144	552
2015	1.215	496
2014	1.004	637

Les rappels envoyés tous les mois portent à conséquence mais dans certains cas, une intervention de nos avocats est nécessaire. Nous leur avons demandé d'envoyer à leur tour **91** rappels. Ils ont également fait désigner **5** administrateurs provisoires pour succession.
Sans réponse du locataire, la procédure en justice est immédiatement entamée. **17 requêtes** ont été déposées durant l'année.



Conciliation

La procédure en conciliation est gratuite et peut se faire directement au greffe de la Justice de Paix de Seraing.
Les parties sont convoquées devant le juge :

- soit le locataire est présent à l'audience et un accord est entériné par un procès-verbal de conciliation ;
- soit le locataire ne se présente pas à l'audience et une requête est alors automatiquement déposée afin d'obtenir un jugement.

Cette procédure en conciliation n'est plus obligatoire mais nous continuons à l'utiliser dans l'intérêt des débiteurs. Si cette procédure permet à la société de se faire une opinion quant à la volonté du locataire de régulariser son problème d'arriérés, nous constatons malheureusement avec le temps qu'elle nous fait perdre beaucoup de temps avant d'obtenir un résultat concret.

Procédure judiciaire

En ce qui concerne cette procédure (dépôt de requête), le demandeur, soit dans notre cas l'Habitation Jemeppienne, dépose sa demande écrite au greffe de la Justice de Paix (par l'intermédiaire de notre avocat).
Les parties sont alors convoquées par le greffe, par pli judiciaire, à comparaître devant le Juge de Paix. Une copie de la requête est annexée à la convocation. Les motifs y sont mentionnés.

Assignation

Cette possibilité engendre des frais supplémentaires (frais d'huissier de justice qui assigne le locataire en défaut).
Si malgré le procès-verbal de conciliation ou le jugement, le locataire reste en défaut, nous demandons alors à notre avocat de tenter d'obtenir l'expulsion du locataire.

Règlement collectif de dettes

C'est une autre facilité accordée aux locataires.
Nous avons eu **2 nouveaux dossiers** dans le courant de l'année 2023.

Expulsions

Nous avons malheureusement comptabilisé **3 expulsions** en 2023 pour un arriéré locatif de 9.253,15 € auquel il faut ajouter 11.759,76 € de factures d'états des lieux et un montant de 1.234,50 € de frais de dépens (ssite jugement). La situation s'est très nettement améliorée depuis la période Covid.

2.6.3. Garanties locatives

Le service contentieux assure également le suivi de la constitution de la garantie locative. La procédure imposée par la direction en 2007 a été particulièrement suivie.
Le retard pour les garanties locatives est en diminution constante, passant de 87.204 € en 2007 à 5.138 € à fin 2023.

3. LE SERVICE TECHNIQUE

3.1. TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE DES INSTALLATIONS GAZ D'UNE PARTIE DE NOTRE PATRIMOINE

Nature des travaux

Travaux de remplacement des installations gaz dans 108 logements situés Place Brossolette 1-3-5, Avenue des Ormeaux 1-2-3-4-5, Avenue des Hêtres 2-4, Rue Antonin Delville 93-95-142, Square des Frênes 23 et Rue Waleffe 82-84-88-90-92 à 4101 Jemeppe-sur-Meuse.

Budget global

Montant total estimé : 111.550,00 € hors frais ou 118.243,00 € frais compris.

Auteur de projet

Habitation Jemeppienne, Place Brossolette 4 à 4101 Jemeppe-sur-Meuse.

Adjudicataire des travaux

Etablissements Jpal sprl, rue d'Alleur 27 à 4000 Rocourt.

Mode de passation	Date approbation C.A.	Date approbation SWL	Montant offre HTVA	Montant offre TVAC
Procédure négociée directe avec publication préalable(PNDPP)	29/08/2019	17/12/2019	111.550,00€	118.243,00€

Date début travaux	Date prévue fin travaux	Réception définitive	Montant total hors frais au 31/12/2023	Montant total frais compris au 31/12/2023
03/02/2020	10/10/2020	14/11/2023	116.510,52€	123.501,15 €

3.2. TRAVAUX DE RENOVATION AXE 2 RUE SIMON PASSEUX 1-3-5

Nature des travaux

Mises en conformité électriques et gaz, sécurité incendie, travaux d'isolation et d'étanchéité des toitures, remplacement des menuiseries extérieures, isolation des murs extérieurs, ventilation et réparation des bétons.

Budget global

Montant total estimé : 1.499.666,95 € hors frais ou 1.589.646,98 € frais compris.

Auteur de projet, coordination sécurité et PEB

B.A.U.C. Josse et Timmermans, rue Sainte-Walburge 135 à 4000 Liège.

Mode de passation	Date approbation C.A.	Date approbation SWL	Montant offre HTVA	Montant offre TVAC	Montant hors frais au 31/12/2023	Montant frais compris au 31/12/2023
PNDPP	26/06/2019	07/10/2019	56.280,00 €	72.417,73 €	74.518,79 €	90.167,74 €

Adjudicataire des travaux

Etablissements Diederickx JF sa, voie du Belvédère 2, 4100 Seraing.

Mode de passation	Date approbation C.A.	Date approbation SWL	Montant offre HTVA	Montant offre TVAC
Procédure ouverte	24/06/2020	23/06/2021	1.499.666,95€	1.589.646,97€

Date début travaux	Date prévue fin travaux	Réception provisoire	Montant total hors frais au 31/12/2023	Montant total frais compris au 31/12/2023
10/08/2021	17/02/2023	28/02/2023	1.679.813,41 €	1.947.164,84 €

3.3. TRAVAUX DE RENOVATION AXE 2 ET PLAN RENO 2020-2024 – AVENUE DE DOUAI 2,4,6,8,1,3,5,7 ET RUE SIMON PASSEUX 7

Nature des travaux

Rénovation lourde de 9 immeubles : conformités gaz et électriques, enveloppe extérieure (isolation des façades + crépis et panneaux Trespa), isolation et nouvelle étanchéité des toitures, remplacement des menuiseries extérieures, placement de chauffage central et de ventilations, conformité des installations incendie, … Travaux subsidiés à 75% + 25% en avance SWL.

Budget global

Montant total estimé : 7.542.728,75 € hors frais ou 7.995.292,48 € frais compris.

Auteur de projet, coordination sécurité et PEB

B.A.U.C. Josse et Timmermans, rue Sainte-Walburge 135 à 4000 Liège.

Mode de passation	Date approbation C.A.	Date approbation SWL	Montant offre HTVA	Montant offre TVAC	Montant hors frais au 31/12/2023	Montant frais compris au 31/12/2023
PNDPP	25/11/2019	19/12/2019	163.512,91 €	197.850,62 €	148.502,06 €	179.687,51 €

Adjudicataire des travaux

Etablissements Wust sa, rue Grondal 14, 4890 Thimister-Clermont.

Mode de passation	Date approbation C.A.	Date approbation SWL	Montant offre HTVA	Montant offre TVAC
Procédure ouverte européenne	21/02/2022	04/05/2022	7.542.728,75€	7.995.292,48€

Date début travaux	Date prévue fin travaux	Réception provisoire	Montant total hors frais au 31/12/2023	Montant total frais compris au 31/12/2023
05/09/2022	11/05/2029	-	1.610.644,38 €	1.707.283.,04 €

En cours de travaux

Travaux achevés

3.4. PLAN RENO 2020-2024

3.4.1. Avenue des Robiniers – 114 logements.

Nature des travaux

Rénovation de 19 immeubles : conformités gaz et électriques, enveloppe extérieure (isolation des façades + crépis et panneaux Trespa), remplacement des menuiseries extérieures, remplacement des chaudières et placement de ventilations, conformité des installations incendie, … Travaux subsidiés à 75% + 25% en avance SWL.

Budget global

Montant total estimé : 4.018.721,52 € hors frais ou 4.259.844,81 € frais compris.

Auteur de projet, coordination sécurité et PEB

B.A.U.C. Josse et Timmermans, rue Sainte-Walburge 135 à 4000 Liège.

Mode de passation	Date approbation C.A.	Date approbation SWL	Montant offre HTVA	Montant offre TVAC	Montant hors frais au 31/12/2023	Montant frais compris au 31/12/2023
Procédure ouverte européenne	04/07/2022	22/07/2022	184.861,19 €	223.682,04 €	8.740,72 €	10.576,27 €

Début des travaux prévu en fin 2024.

Situation actuelle

Projet

3.4.2. Rue Waleffe – 30 logements.

Nature des travaux

Rénovation lourde de 5 immeubles : conformités gaz et électriques, enveloppe extérieure (isolation des façades + panneaux Trespa), isolation et nouvelle étanchéité des toitures, remplacement des menuiseries extérieures, placement de chauffage central et de ventilations, conformité des installations incendie, … Travaux subsidiés à 75% + 25% en avance SWL..

Budget global

Montant total estimé : 1.571.868,00 € hors frais ou 1.666.180,08 € frais compris.

Auteur de projet, coordination sécurité et PEB

A.A.E.G, rue Sainte-Walburge 309 à 4000 Liège.

Mode de passation	Date approbation C.A.	Date approbation SWL	Montant offre HTVA	Montant offre TVAC	Montant hors frais au 31/12/2023	Montant frais compris au 31/12/2023
Accord cadre SWL	29/06/2021	29/08/2021	89.361,40 €	108.127,29 €	54.387,77 €	65.809,19 €

Début des travaux prévu fin 2024.

Situation actuelle

Projet

3.5. TRAVAUX DE RENOVATION AVANCE SWL PLACE BROSSOLETTE 1-3-5, AVENUE DES ORMEAUX 1-2-3-4-5 ET AVENUE DES HETRES 2-4.

Nature des travaux

Rénovation sécurité et salubrité de 10 immeubles : conformités gaz et électriques, placement de chauffage central, rénovation des balcons, conformité des installations incendie, …

Budget global

Montant total estimé : 1.500.000,00 € hors frais ou 1.590.000,00 € frais compris.

Auteur de projet, coordination sécurité et PEB

Corepro sprl, rue de Montigny 31bte12 à 6000 Charleroi.

Mode de passation	Date approbation C.A.	Date approbation SWL	Montant offre HTVA	Montant offre TVAC	Montant hors frais au 31/12/2023	Montant frais compris au 31/12/2023
PNDPP	04/10/2021	16/11/2021	67.100,00 €	81.191,00 €	0,00 €	0,00 €

Début des travaux prévu en 2025.

3.6. TRAVAUX D'EMBELLISSEMENT DU PATRIMOINE

Nature des travaux

Travaux du programme d'investissement d'embellissement du patrimoine subsidiés à 75% + 25% via compte vente des maisons.

Budget global

Montant total estimé : 421.199,61€ hors frais ou 561.599,48€ frais compris.

3.6.1. Placement d'éclairages économiseurs d'énergie dans les communs.

Nature des travaux

Travaux de placement de d'éclairages LED dans les communs des blocs situés rue des Platanes 1-2-3-4-5-6-8-10-12, rue des Lilas 1-2-3-4-5-6-7-8-9, avenue de Douai 1-2-3-4-5-6-7-8, cité du XI Novembre 80 et 82, rue Simon Passeux 7, place Brossolette 1-3-5, avenue des Ormeaux 1-2-3-4-5, avenue des Hêtres 2-4, rue Champ d'Oiseaux 168-170-172-174-176-178, avenue des Robiniers 23-41-43-66-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-8082-84, rue De Jace 150, espace Sualem 1-2-3-4-5-6, rue Antonin Delville 93-95-142 et voie du Promeneur 1-3-5-7-9-11.

Budget global

Montant total estimé : 220.217,82€ hors frais ou 234.749,52€ frais compris.

Auteur de projet

Habitation Jemeppienne, Place Brossolette 4 à 4101 Jemeppe-sur-Meuse.

Adjudicataire des travaux

Etablissements Engie-Fabricom, Blvd Simon Bolivar 34 à 1000 Bruxelles.

Mode de passation	Date approbation C.A.	Date approbation SWL	Montant offre HTVA	Montant offre TVAC
Procédure négociée directe avec publication préalable	16/01/2021		220.217,82€	234.749,52€

Date début travaux	Date prévue fin travaux	Réception provisoire	Montant total hors frais au 31/12/2023	Montant total frais compris au 31/12/2023
01/12/2021	21/06/2022	29/06/2022	195.348,87€	207.069,80 €

Réception définitive prévue le 29/06/2024.

3.6.2. Placement d'une nouvelle parlophonie intratone.

Nature des travaux

Travaux de placement de parlophones intratone dans les communs des blocs situés rue des Platanes 1-2-3-4-5-6-8-10-12, rue des Lilas 1-2-3-4-5-6-7-8-9, avenue de Douai 1-2-3-4-5-6-7-8, rue Simon Passeux 7, Rue Waleffe 82-84-88-90-92, Square des Frênes 23 et rue Champ d'Oiseaux 72-74-76-78-80-82.

Budget global

Montant total estimé : 88.511,10€ hors frais ou 93.821,77€ frais compris.

Auteur de projet

Habitation Jemeppienne, Place Brossolette 4 à 4101 Jemeppe-sur-Meuse.

Adjudicataire des travaux

Etablissements Alain Delavignette, rue de la Rose 172 à 4100 Seraing.

Mode de passation	Date approbation C.A.	Date approbation SWL	Montant offre HTVA	Montant offre TVAC
Procédure négociée directe avec publication préalable	19/08/2021	23/09/2021	88.511,10€	93.821,77€

Date début travaux	Date fin travaux	Réception provisoire	Montant total hors frais au 31/12/2023	Montant total frais compris au 31/12/2023
01/02/2022	28/03/2022	15/04/2022	88.511,10€	93.821,77€

Réception définitive prévue le 15/04/2024.

3.7. REPARATIONS ET PRESTATIONS DIVERSES EFFECTUEES PAR LA REGIE

Année	Interventions réalisées	Coût des interventions	Coût moyen par intervention
2023 (*)	3.124	481.936 €	154,27 €
2022	3.152	422.099 €	133,91 €
2021	3.741	315.023 €	84,21 €
2020	3.800	414.300 €	109,03 €
2019	3.881	519.798 €	133.93 €
2018	4.274	422.778 €	98,92 €
2017	4.379	366.795 €	83,76 €
2016	4.167	275.263 €	66,06 €
2015	4.312	278.065 €	64,50 €

Année	Interventions réalisées	Coût des interventions	Coût moyen par intervention
(*) 2023 – régie interventions quotidiennes	2.086	251.422 €	242,22 €
(*) 2023 – régie cellule logements vides	1.038	230.513 €	110,50 €

3.8. ENTRETIENS QUOTIDIENS

Services de nettoyage effectués par nos techniciennes de surface.
Le total des heures prestées en 2022 à **29.711,68** heures.

3.9. PRINCIPAUX TRAVAUX ET SERVICES COMMANDES A DES SOCIETES EXTERIEURES

Sociétés extérieures	Coût annuel (€)	Nombre de bons	Coût moyen par prestation (€)
JPAL	50.584,68	179	282,60
SAFE AND SOUND	8.263,71	12	688,64
PALUMBO	48.886,54	44	1111,05
DEBOUCH TOUT	22.744,32	152	149,63
GREACLEAN	17.714,40	61	290,4
INTRATONE	14.688,29	28	524,58
THERMOSIPHON	11.821,12	63	187,63
THYSSEN	46.890,02	55	852,54
BRICHAUD	77.774,52	164	474,23
WEILER	98.531,35	263	374,65
RECMA	42.240,36	29	1.456,56
JDC	10.343,87	5	2068,77
ANTICIMEX	4.925,86	9	547,31
K&N	18.519,52	31	597,40
JARDI PARC	75.738,37	26	2.913,01
BTV	14.461,36	104	139,05
BUSINESS FIRE	4.875,61	27	180,57
PAMPALONNE	29.738,45	11	2.703,49
ISOLETANCHE	11.989,21	20	599,46

3.10. ETATS DES LIEUX (EDL)

Durant l'année 2023, **180 états des lieux** ont été dressés. Cela porte le bilan 2023 à une moyenne de 15 états des lieux par mois. Par rapport à l'exercice précédent, nous enregistrons une baisse de 16;66 % (216 états des lieux dressés en 2022).

	Nombre
Etats des lieux d'entrée	73
Etats des lieux de sortie	107
Pré-visites de logement	49

3.11. SINISTRES

En 2023, le nombre de sinistres a diminué par rapport à l'année précédente. Vous trouverez ci-dessous le tableau reprenant les différents dossiers ouverts en assurance.

Adresses	Sinistres	Montants	Etat
Avenue des Ormeaux 1/4	RCG	1.862,40 €	Clôturé
Hacquin Sébastien	Accident travail	740,00 €	Clôturé
Rihon Bernard	Accident travail	2.030,96 €	Clôturé
Place Brossolette 2/11	Bris de vitre	4.553,22 €	Clôturé
Avenue des Robiniers 76/2	Dégâts des eaux	754,00 €	Clôturé
Place Brossolette 6/40	RCG	250,00 €	Clôturé
Rue Champ d'Oiseaux 174/1	Dégâts des eaux	600,00 €	Clôturé
Di Salvo Francesco	Accident travail	2.512,55 €	Clôturé
Rue des Lilas 6/41	Bris de vitre	377,00 €	Clôturé
Rue des Lilas 2/14	Bris de vitre	387,00 €	Clôturé
Rue des Lilas 8	Bris de vitre	604,21 €	Clôturé
Avenue de Douai 7/2	RCG	1.115,39 €	Clôturé
Ford transit	Accident	917,20 €	Clôturé
Avenue de Douai 6/7	Dégâts des eaux	455,80 €	Clôturé
Avenue de Douai 2/3	Dégâts des eaux	1.360,00 €	Clôturé
Switon Christiane	Accident travail	282,27 €	Clôturé
Rue des Lilas 49 - garage	Vandalisme	1.852,00 €	Clôturé
Voie du Promeneur 5/33	Vandalisme	635,45 €	Clôturé
Avenue de Douai 5/16	Bris de vitre	382,33 €	Clôturé
Rue Simon Passeux 7/7	Dégâts des eaux	- €	Clôturé
Rue des Platanes 2/31	Vol	1.969,26 €	En cours
Rue Antonin Delville 6-8	Dégâts des eaux	- €	En cours
		23.641,04 €	

3.12. MARCHES PUBLICS EN COURS ET PASSES EN 2023

Législation et arrêtés royaux relatifs aux marchés publics

Les marchés publics passés par L'Habitation Jemeppienne appartiennent au secteur dit « classique ». Ils sont soumis, pour leur passation et leur exécution, aux principales dispositions suivantes :

Avis de marché publié/invitation à soumissionner envoyée après le 30 juin 2017 :

- La loi du 17 juin 2016 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services ;
- L'arrêté royal du 18 avril 2017 relatif à la passation des marchés publics dans le secteur classique (MB : 9 mai 2017) et ses modifications ultérieures ;
- L'arrêté royal du 22 juin 2017 modifiant l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics MB du 27 juin 2017) et ses modifications ultérieures ;
- La loi du 16 février 2017 relative à la motivation, à l'information, et aux voies de recours en matière de marchés publics et de certains marchés de travaux, de fournitures et de services (MB du 17 mars 2017).

Abréviations utilisées

- AO : Appel d'Offres général /ouvert (publicité au niveau Belge ou Européen en fonction des montants) ;
- Adj : Adjudication publique/ouverte (publicité au niveau Belge ou Européen en fonction des montants) ;
- PNSPP : Procédure Négociée Sans Publication Préalable ;
- PNDAPP : Procédure Négociée Directe Avec Publication Préalable ;
- PNDAP : Procédure Négociée Directe Avec Publicité ;
- MSFA : Marché sur simple facture acceptée
- Reconduction : renouvellement des obligations contractuelles à l'identique sur une période déterminée selon les modalités mentionnées dans les documents du marché initiaux ;
- Montant : il s'agit du montant de l'offre retenue pour le marché, exprimé en euros ;
- Centrale d'achat SPW : Marché conclu par l'intermédiaire de la Centrale d'achat du Service Public de Wallonie sur base de conventions.

3.12.1. Marchés de services

Intitulé du marché	Mode de passation	Adjudicataire	Début	Fin	Montant TVAC (attribution hors reconductions)
Marché de services (accord-cadre) : contrôle de la conformité de l'installation électrique et de l'installation gaz	PNSPP + reconductions	BTV Liège 4020 Liège	16/04/2022	15/04/2025	10.696,75 €
Marché de services : élagage des arbres du patrimoine de la société	PNSPP + reconductions	JARDIPARC 4480 Hermalle-sous-Huy	22/04/2023	21/04/2025	29.998,32 €
Marché de services (accord-cadre) : débouchages divers (canalisations, éviers, baignoires, WC, ...) et curage de réseaux d'égouttage	PNSPP + reconductions	DEBOUCH'TOUT 4032 Liège	01/07/2022	30/06/2025	42.675,60 €
Marché de services (accord-cadre) : désinsectisation et dératisation des logements et communs de la société	PNSPP + reconductions	ANTICIMEX 1050 Bruxelles	01/07/2021	30/06/2025	3.490,85 €
Marché de services : nettoyage des communs de 20 blocs à appartements avenue des Robiniers et rue de Jace et nettoyage des surfaces vitrées intérieures et extérieures des communs de la résidence Merlot, place Brossolette 2	PNSPP + reconductions	RECMA 4100 Seraing	05/07/2021	04/07/2025	23.464,61 €
Marché de services (accord-cadre) : nettoyage de logement après sortie ou expulsion, enlèvement et évacuation d'encombrants, désinfection et désodorisation des logements et communs de la société	PNSPP + reconductions	K&N ENGINEERING 4540 Amay	07/07/2021	06/07/2025	52.892,13 €
Marché de services (accord-cadre) : entretiens et dépannages des chaudières et chauffe-eau fonctionnantau gaz.	PNDAPP + reconductions	JPAL 4000 Liège	30/07/2020	29/07/2024	66.631,27 €

Lot 1					
Marché de services (accord-cadre) : entretiens et dépannages des chaudières et chauffe-eau fonctionnantau gaz. Lot 2	PNDAPP + reconductions	BRICHAUD 4100 Seraing	30/07/2020	29/07/2024	21.249,29 €
Marché de services (accord-cadre) : entretiens et dépannages des chaudières et chauffe-eau fonctionnant au gaz. Lot 3	PNDAPP + reconductions	PALUMBO 4100 Seraing	30/07/2020	29/07/2024	12.571,60 €
Marché de services (accord-cadre) : garde téléphonique via centre d'appels	PNSPP + reconductions	CAPTEL 4000 Liège	22/10/2019	21/10/2023	3.094,21 €
Marché de services (accord-cadre) : garde téléphonique via centre d'appels	PNSPP + reconductions	CAPTEL 4000 Liège	22/10/2023	21/10/2024	4.285,34 €
Marché de services (accord-cadre) : entretiens des espaces verts et des plantations	PNSPP + reconductions	JARDIPARC 4480 Hermalle-sous-Huy	01/09/2021	31/08/2023	78.887,16 €
Marché de services (accord-cadre) : entretiens des espaces verts et des plantations	PNDAPP + reconductions	JARDIPARC 4480 Hermalle-sous-Huy	01/07/2023	31/12/2024	103.370,30 €
Marché de services : assurances	DOMAXIS	ETHIAS 4000 Liège	01/01/2022	31/12/2024	87.328,11 €
Marché de services (accord-cadre) : entretiens, dépannages et réparations des ascenseurs	PNSPP + reconduction	TKELEVATOR 1030 Bruxelles	01/01/2022	31/12/2024	39.556,02 €
Marché avocat : consultance, assistance et conseils juridiques ainsi que représentation en justice	Convention	Cabinet d'avocats SCHROEDER 4000 Liège	01/01/2022	31/12/2024	32.670,00 €
Marché de services (accord-cadre) : ramonage de conduits de cheminée	PNDAPP + reconductions	THERMOSIPHON 4420 Montegnée	01/01/2021	31/12/2024	22.316,18 €
Marché de service (accord-cadre): services d'entretien, de préparation et de passage au contrôle technique de réparation à destination des véhicules	MSFA	AGS MOTOR & FILLE SCRL 4101 Jemeppe	01/04/2022	31/03/2023	5.368,77 €
Marché de service (accord-cadre): services d'entretien, de préparation et de passage au contrôle technique de réparation à destination des véhicules	MSFA	AGS MOTOR & FILLE SCRL 4101 Jemeppe	03/05/2023	02/05/2025	9.540,85 €
Marché de services : désignation d'un commissaire-réviseur	PNDAPP	ACF AUDIT BELGIUM S.A. 6600 Bastogne	01/07/2022	30/06/2025	15.064,50 €
Marché de services : équipements. Exutoires, extincteurs portatifs (lot 1)	PNDAPP	GROUPE LEGRAND HEINE 4430 Ans	26/10/2021	25/10/2025	14.137,64 €
Marché de services : équipements. Exutoires de fumée (lot 2)	PNDAPP	SAFE AND SOUND 1180 Uccle	26/10/2021	25/10/2025	83.920,76 €
Marché de services : équipements. Dévidoirs d'incendie (lot 3)	PNDAPP	GROUPE LEGRAND HEINE 4430 Ans	26/10/2021	25/10/2025	13.648,32 €
Marché de services : équipements. Détecteurs d'incendie (lot 4)	PNDAPP	SICLI 1180 Bruxelles	26/10/2021	25/10/2025	10.282,58 €
Marché de services : équipements. Centrale de contrôle d'incendie (lot 5)	PNDAPP	SICLI 1180 Bruxelles	26/10/2021	25/10/2025	1.016,40 €
Marché de services : expertise comptable	PNSPP	MV Réviseur d'Entreprises 4100 Boncelles	20/02/2022	19/02/2026	68.728,00 €
Marché de services : fourniture, pose, relevé de compteurs d'eau froide et établissement des décomptes	PNDAP	ISTA 1070 Anderlecht	12/10/2016	11/10/2026	63.447,56 €
Marché de services : renouvellement et externalisation de l'infrastructure informatique	PNSPP	CELEM 4053 Embourg	15/10/2022	14/10/2026	116.709,72 €

Marché de services : téléphonie mobile	MSFA	IP NEXIA SA 1831 Diegem	01/01/2022	31/12/2026	14.622,16 €
Marché de services : siptrunk	MSFA	IP NEXIA SA 1831 Diegem	01/01/2022	31/12/2026	3.320,57 €
Marché de services : internet	MSFA	ORANGE 1140 Bruxelles	01/01/2022	31/12/2026	8.712,00 €
Marché de services : contrôle périodique des ascenseurs et des chaufferies gaz par un service externe de contrôle technique	PNDAPP	BTV 2600 Berchtem	01/01/2020	31/12/2023	29.705,98 €
Marché de services : fourniture, pose, relevé de répartiteurs de frais de chauffage électroniques et de décompteurs gaz à radiofréquences avec établissement des décomptes individuels	PNDPP	ISTA 1070 Anderlecht	27/04/2018	26/04/2028	25.984,75 €
Marché de services : fourniture, pose, relevé de répartiteurs de frais de chauffage et établissement des décomptes	PNSPP	AQUATEL SPRL 4800 Verviers	16/11/2021	15/11/2031	25.527,37 €
Marché de services (accord-cadre) : nettoyage de logements après sortie de locataires et nettoyage ponctuel de communs d'immeubles	PNSPP + reconductions	GREACLEAN 4100 Seraing	01/12/2022	31/11/2023	10.896,05 €
Marché de services (accord-cadre) : contrôle de la conformité de l'installation électrique et de l'installation gaz	PNSPP + reconductions	BTV Liège 4020 Liège	16/04/2022	15/04/2025	10.696,75 €

3.12.2. Marchés de fournitures

Intitulé du marché	Mode de passation	Adjudicataire	Début	Fin	Montant TVAC attribution hors reconductions
Marché de fournitures (accord-cadre) : Achat de produits et matériels de peinture	PNSPP + reconductions	LA CENTRALE 4460 Grâce-Hollogne	09/02/2022	08/02/2025	31.867,62 €
Marché de fournitures (accord-cadre) : matériels électriques. Lot 1	PNDAPP + reconductions	CEBEO 4460 Grâce-Hollogne	18/02/2022	17/02/2025	7.004,91 €
Marché de fournitures (accord-cadre) : matériels électriques. Lot 2	PNDAPP + reconductions	CEBEO 4460 Grâce-Hollogne	18/02/2022	17/02/2025	78.082,10 €
Marché de fournitures (accord-cadre) : Fournitures sanitaires . Lot 1	PNDAPP + reconductions	VAN MARCKE 4000 Liège	11/03/2022	10/03/2025	108.040,35 €
Marché de fournitures (accord-cadre) : Fournitures sanitaires . Lot 2	PNDAPP + reconductions	SANIMA SPRL 4540 Ampsin	11/03/2022	10/03/2025	10.596,41 €
Marché de fournitures : Matériaux de maçonnerie, de plafonnage et de carrelage	MSFA	JONCKERS-CLABOTS 4460 Grâce-Hollogne	14/04/2023	13/04/2025	8.990,09 €
Marché de fournitures : Achat de vêtements de travail	PNSPP + reconductions	HABITS ET METIERS 4101 Tilleur	05/07/2022	04/07/2024	17.660,60 €
Marché de fournitures : produits d'entretien	MSFA	NEWDEBOUNY 4431 loncin	22/03/2022	21/03/2023	8.342,49 €
Marché de fournitures : produits d'entretien	MSFA	BOMA 4040 Herstal	14/08/2023	13/08/2024	8.632,30 €
Marché de fournitures : café	MSFA	STORME SA 7700 Mouscron	01/07/2022	31/06/2024	1.064,74 €
Marché de fournitures conjoint pour la fourniture d'électricité 100% renouvelable et de gaz naturel	Marché conjoint SAMBRIENNE	ENGIE 1000 Bruxelles	01/01/2024	31/12/2025	/
Marché de fournitures : système de téléphonie VoIP	PNSPP	MMi SOLUTION 4682 Oupeye	01/01/2021	31/12/2025	10.266,14 €
Marché de fournitures : leasing (location à long terme) d'un véhicule de direction	MSFA	CITROPOL 4340 Awans	26/06/2022	25/06/2025	35.818,20 €
Marché de fournitures : Pneus et	Centrale	VPLAM HOLDING	11/01/2019	19/02/2023	/

accessoires	d'achat SPW	1082 Berchem-Ste Agathe			
Marché de fournitures : cartes de carburants	Centrale d'achat SPW	TOTAL BELGIUM 1040 Bruxelles	01/09/2019	01/02/2023	/
Marché de fournitures : cartes de carburants	Centrale d'achat SPW	TOTAL BELGIUM 1040 Bruxelles	20/12/2023	19/12/2027	/

3.12.3. Marchés de travaux

Intitulé du marché	Mode de passation	Adjudicataire	Début	Fin	Montant TVAC attribution hors reconductions
Marché de travaux (accord-cadre) : Remplacements ponctuels de chaudières individuelles et de chauffe-eau fonctionnant au gaz	PNSPP + reconductions	PALUMBO 4100 Seraing	01/07/2021	31/06/2025	84.694,00 €
Marché de travaux (accord-cadre) : Remplacement de vitrages dans les logements, communs et autres locaux de la société	PNSPP	ISOLETANCHE 4101 Seraing	01/01/2020	31/12/2023	21.894,30 €
Marché de travaux (accord-cadre) : Remise en état des logements (détapissage, enlèvement de vinyls/moquettes/carrelages muraux, plafonnage, mise en peinture intérieure.	PNSPP + reconductions	HERNIK 4122 Plainevaux	01/07/2021	30/06/2023	36.951,60 €
Marché de travaux : Remise en état des logements (détapissage, enlèvement de vinyls, plafonnage, mise en peinture intérieure.	PNSPP + reconductions	Atelier JEAN DEL COUR 4460 Grâce-Hollogne	17/05/2023	16/05/2025	34.064,37 €
Marché de travaux (accord-cadre) : Travaux de plafonnage	PNSPP + reconductions	PAMPALONE Michel 4100 Seraing	02/06/2021	01/06/2025	40.969,00 €
Marché de travaux (accord-cadre) : dépannages, réparations et rénovations légères des éléments de toitures du patrimoine de la société.	PNSPP + reconductions	BRICHAUD 4100 Seraing	01/01/2020	31/12/2023	24.679,45 €
Marché de travaux (accord-cadre) : Réparations et installations d'équipements sanitaires, travaux de plomberie et de carrelage associés.	PNDAPP + reconductions	BRICHAUD 4100 Seraing	01/01/2023	31/12/2024	132.637,80 €
Marché de travaux (accord-cadre) : Entretien, réparation et remplacement des menuiseries intérieures et extérieures dans les logements, communs et autres locaux de la société	PNDAPP + reconductions	WEILER 4100 Seraing	29/11/2022	28/11/2024	147.787,04 €

4. ACTION SOCIALE

Depuis 2013, notre assistante sociale employée à temps plein a été identifiée en tant que référente sociale au sein de notre société.
Cette fonction consiste à définir et à aménager, grâce au développement du partenariat et de la mise en réseau, des interventions individuelles, collectives et communautaires pour une meilleure diversification de l'offre de services à caractère social.
L'objectif de ce projet mené par le référent social est de répondre aux besoins détectés dans trois domaines qui orientent les pratiques sociales dans le secteur. Il s'agit de la pédagogie de l'habiter, la lutte contre les impayés et l'aide au relogement.
Des outils ont donc pu être développés en vue d'agir sur ces trois domaines d'interventions. Ces outils s'entrecroisent, se complètent et se retrouvent dans chacun de ces domaines.
Ce sont ces outils qui vous seront exposés dans ce rapport.
Depuis 2022, toutes les actions de notre référente sociale sont renforcées par le travail de notre intervenante technico-sociale.

4.1. ACTIONS INDIVIDUELLES

Objectif : ***« Un accompagnement social, à la demande, centré sur la personne au centre de la démarche, pour répondre plus efficacement au cumul des difficultés notamment en matière d'appropriation du logement, de problématiques financières et d'impayés et d'aide au relogement…Implique un nécessaire travail de partenariat et de réseau dans une démarche de co-responsabilités avec les personnes… »***

Accompagnement social en matière de « pédagogie de l'habiter »

4.1.1. Entretien d'accueil personnalisé

Objectif : *« Un accueil, axé sur différentes approches dans une démarche globale et transversale, pour mieux informer, mieux orienter, mieux encadrer les problématiques et besoins détectés, pour renforcer la participation des habitants… »*

Il s'agit du premier contact qui permet de lier une relation de confiance dès le départ et proposer une orientation en fonction des besoins. L'objectif est d'informer et d'accompagner les locataires dans leurs démarches administratives liées à leur déménagement (changement d'adresse, prime MEBAR, formulaires de reprise des énergies, tarif social, immondices, …).

Chiffres 2023
➔ 22 nouveaux locataires ont été reçus par la référente sociale dans le cadre d'un entretien social personnalisé.

Cet entretien individuel à la demande est proposé par l'envoi d'un courrier reprenant toutes une série d'informations utiles concernant un déménagement (changement adresse, magasins seconde main, Intradel, …). Ce courrier explique également aux nouveaux locataires la marche à suivre pour reprendre les compteurs à leur nom.
Cette démarche a pour but de réduire le nombre de compteurs scellés pour non reprise. Elle tend également à prévenir tout surendettement lié aux consommations énergétiques facturées plusieurs mois après l'installation.
En fonction d'éventuels problèmes détectés et signalés dès le départ par les locataires entrants, des orientations sont proposées dès l'amont, ce qui favorise une démarche préventive plutôt que curative.

4.1.2. Visite de logement

Dans une approche globale et transversale, visite du logement 3 mois après l'installation.

Chiffres 2023
➔ 68 visites au domicile des nouveaux locataires et locataires mutants. Cela représente un peu plus de 70%.

Cette visite permet à la référente sociale et au nouveau locataire (ou mutant) d'évoquer son intégration dans le logement, l'immeuble et le quartier. Il s'agit également d'une première observation quant au respect du règlement en ce qui concerne l'entretien du logement en « bon père de famille ». Lors de cette visite l'accent est mis sur les droits et devoirs du locataire et de la société. Les points soulevés sont multiples ; l'assurance incendie, explication de la procédure en cas de loyers impayés, primes auxquelles

ils peuvent prétendre, rappels concernant la vie en communauté et le règlement d'ordre intérieur mis en place par la société, entretien des parties communes, collecte des immondices, … L'occasion est donnée aux locataires de s'informer sur les sujets qu'ils souhaitent. Cette démarche s'effectue avec l'accord et la participation active du locataire.
La brochure de la SWL « l'entretien de votre logement » ainsi que des fiches pédagogiques concernant des conseils en matière d'économie d'énergie, de condensation, collecte des immondices et la brochure du GILS sont remises aux locataires lors de cette rencontre. Celles-ci sont assorties d'explications.

4.1.3. Intervention auprès de ménages concernant le bon entretien de leur logement

Lorsque la référente sociale a connaissance d'un manquement relatif à l'entretien du logement, elle intervient à domicile en avertissant au préalable le locataire. A la suite du constat établi et si cela s'avère nécessaire, un accompagnement est défini avec l'accord et la participation active du locataire. La référente sociale étendra ses visites sur du long terme (visites mensuelles, trimestrielles, semestrielles et annuelles). Le locataire aura la possibilité de remettre son logement en état et à son rythme. La référente sociale avancera étape par étape et en fonction des possibilités des locataires. Si le locataire n'est pas en mesure d'assumer seul l'entretien de son logement, la référente sociale travaillera avec la collaboration de la CSD et le CPAS si nécessaire.

Chiffres 2023
➔ 100 visites de logement ont pu être effectuées.
➔ 9 nouveaux suivis en 2023.
➔ 7 dossiers clôturés pour cause de décès, départ, expulsion, …. Dont 3 qui ont remis en état leur logement.
➔ 61 ménages bénéficient d'un accompagnement social lié à l'entretien de leur logement.
➔ Aucun dossier n'a dû être adressé à la Justice de Paix.

4.1.4. Accompagnements spécifiques liés à la santé mentale ou physique déficiente

A la demande du locataire et/ou en cas de besoins détectés, la référente sociale peut accompagner les locataires souffrant d'une déficience mentale ou physique. Cet accompagnement social peut être temporaire en attendant la prise en charge d'un service d'accompagnement spécialisé pour personnes handicapées, d'un service d'aide familiale ou encore d'un administrateur de biens. Cet accompagnement peut viser différents domaines tels que la guidance budgétaire, l'entretien du logement, le respect du voisinage, la gestion des documents administratifs… L'objectif général vise évidemment le maintien à domicile.

Chiffres 2023
➔ 6 dossiers ont pu être pris en charge par la référente sociale.

Accompagnement social en matière de « lutte contre les impayés »

4.1.5. Suivis de ménages en situation de surendettement et cumulant les problématiques

La référente sociale interviendra au domicile du locataire et uniquement à sa demande. Selon la situation, les locataires seront orientés vers un service de médiation de dettes, un administrateur de biens ou une gestion budgétaire leur sera proposée.

Une visite à domicile de la référente sociale peut être programmée chez le locataire dont l'expulsion est déjà fixée. L'objectif étant de nous assurer que l'intéressé soit informé de ce qu'il va se passer. Il s'agit également de la dernière possibilité pour lui de pouvoir annuler l'expulsion. Le locataire est toujours averti par courrier du passage de la référente sociale. Une visite après l'annulation d'une expulsion peut également être programmée.

Chiffres 2023
➔ 2 ménages en situation d'arriéré locatif ont pu bénéficier d'un suivi adapté et ce, à leur demande.

Accompagnement social en matière d'aide au relogement

4.1.6. Suivis de demandes d'aménagements AVIQ

A la demande des locataires ou à la suite de besoins détectés, la référente sociale interviendra dans le cadre de demandes introduites à l'AVIQ. Elle orchestrera un travail en réseaux avec l'ergothérapeute, le service technique, les sociétés, l'AVIQ et le locataire.

Chiffres 2023
➔ 5 dossiers ont été suivis par la référente sociale. Ceux-ci concernaient l'adaptation de salles de bain.

Généralement, c'est la CSD ou un service d'ergothérapie qui réoriente les locataires vers la référente sociale de la SLSP. Un suivi administratif est alors proposé aux locataires. Ceux-ci ayant des difficultés à se déplacer, c'est la référente sociale qui intervient à domicile et qui sert d'intermédiaire entre l'AVIQ et le locataire.

4.1.7. Accompagnement des mutations volontaires.

Lorsqu'un locataire introduit une demande de mutation, la référente sociale se rend à son domicile afin de rédiger un rapport social circonstancié concernant la demande. Celui-ci permet d'éclaircir les raisons de la demande de mutation, les désidératas, les éventuels problèmes de santé dont nous devrons tenir compte pour l'attribution du nouveau logement.

Chiffres 2023
➔ 43 visites à domicile effectuées par la référente sociale et l'intervenante technico-sociale.

Les visites permettent aux locataires de se rendre compte du délai d'attente et du type de logement auquel ils pourraient prétendre. Il arrive également que les visites débouchent sur une demande de logement vers une autre société. En cas de mauvais entretien du logement, un plan de remise en état est soumis avant l'octroi d'une mutation.

4.1.8. Accompagnement de ménages sinistrés.

En juillet 2021, nous avions mis neuf logements à disposition des personnes touchées par les inondations.

Chiffres 2023
➔ 4 ménages relogés avec dérogation pour cohésion sociale
➔ 1 ménage propriétaire a pu réintégrer son logement
➔ 1 ménage a préféré retourner vers du logement privé
➔ 2 ménages n'entraient pas dans les conditions pour l'obtention d'un logement social et ont dû recevoir leur préavis.
➔ 1 ménage toujours en place en 2023

Ensemble des chiffres 2023

➔Au cours de l'année 2023, la référente sociale a pu recevoir 80 personnes.

➔La référente sociale avec le renfort de l'intervenante technico-sociale ont effectué 285 visites à domicile pour les motifs suivants :

- nouveaux locataires : 68
- mutation : 43
- information/réorientation/recherche de droits : 12
- aide administrative aux personnes âgées : 13
- aide administrative aux personnes handicapées : 20
- accompagnement social des personnes âgées :
- vérification des obligations du locataire : 21
- vérification et suivi de l'entretien du logement : 100
- visite technico-sociale (travaux, condensation, …) : 8

4.2. ACTIONS COLLECTIVES

Objectif : ***« Une dimension collective importante à développer pour répondre aux besoins et aux problématiques rencontrés au travers du travail social individuel… »***

4.2.1. Séance d'information collective centrée sur les droits et devoirs de chaque partie (locataire et société) en partenariat avec le CCLP.

Le locataire entrant est invité à participer à la séance d'information dispensée par la référente sociale et la secrétaire du CCLP (en fonction de ses disponibilités) durant le mois de la signature de son bail.
Cette animation rassemble tous les nouveaux locataires ainsi que ceux qui ont bénéficié d'une mutation.
Celle-ci a pour but de rappeler les droits et obligations en matière de location. Il s'agit donc de faire de la prévention au moyen d'une approche collective.
Cette séance d'information est pensée comme un outil d'insertion sociale qui favorise l'expression, l'écoute, et la découverte. Il s'agit d'un espace d'information et de formation pour les nouveaux locataires et ceux qui ont muté. Celle-ci a également pour but de favoriser l'utilisation adéquate du logement par les locataires.

Chiffres 2023
➔ 8 séances d'informations ont été organisées.
➔19 locataires sur 59 convoqués y ont participé.

4.3. ACTIONS COMMUNAUTAIRES

Objectif : ***« Approche globale dans un objectif de développement local, notion de « territoire » au sein duquel on favorise le développement d'initiatives en réseau, avec l'implication active d'habitants porteurs de projets grâce au développement du partenariat pour répondre aux besoins et favoriser, par-là, la dynamique de quartier : image positive, « quartiers entreprenants »,***
prévention, amélioration des conditions de vie…

4.3.1. La Récupienne

Depuis 2021, La Récupienne a ouvert ses portes « au tout public » sous l'impulsion de notre présidente Madame Kim HAEYEN.
Pour rappel, il s'agit d'une donnerie de vêtements, jouets, mobiliers et électroménagers qui est située sur la Place Brossolette.
Cet espace de dons est ouvert tous les mardis et jeudis matin entre 9h et 12h.
Ce sont des locataires ainsi que des travailleurs sociaux qui tiennent ces permanences.
Notre présidente a également tenu à ouvrir tous les 1er samedis du mois entre 10h et 12h ainsi que pour des occasions spéciales telles que la Saint-Nicolas.
Une initiative qui permet de venir en aide à de nombreux ménages et à retisser des liens sociaux.
Notre équipe sociale a ouvert les portes de la Récupienne à l'occasion de la journée intergénérationnelle organisée par le PCS de la ville de Seraing.

4.3.2. Organisation et participation à la fête de la coordination de quartier

Avec l'ensemble des partenaires actifs sur le territoire jemeppien, notre équipe sociale a organisé et participé activement à la fête de la coordination. Une initiative pour faire connaître les différentes missions de chacun.
Le CCLP est intervenu dans la prise en charge du théâtre Mabotte.
Prés d'une centaine de personne était présente et l'événement a pu rencontrer un franc succès tant auprès des professionnels qui étaient en nombre que du public.

4.3.3. Ramassages Be Wapp et action « stop aux dépôts »

Comme chaque année, l'équipe sociale organise des ramassages de déchets dans différents quartiers.
En tant qu'ambassadeur « Be Wapp », notre équipe sociale s'est associée à la Régie des quartiers, à l'AMO « La débrouille » ainsi qu'au PCS pour participer au Grand nettoyage de Printemps et au marathon de la propreté en 2023.

Ne pouvant ignorer les nombreuses incivilités constatées dans et aux abords des immeubles ni même les plaintes liées à celles-ci., nous avons eu envie d'aller au-delà des ramassages ponctuels en proposant une action inédite sous l'impulsion de notre présidente Madame HAEYEN.
Effectivement, lutter contre les incivilités et veiller à ce que chacun puisse vivre dans un environnement propre et respecté fait partie de ses priorités et des nôtres.

Au printemps 2023, nous avons mené une action « choc » et visant une approche quelque peu différente.

L'une des premières étapes a été de cibler un quartier.
La cité des Roselières comptant plus de 350 logements, c'est avec elle que nous avons décidé de démarrer.
De plus, il s'agit d'une cité dans laquelle la prolifération de rats reste importante et pour laquelle la ville mène déjà des campagnes de dératisation.

Très rapidement, nous avons réunis les concierges qui travaillent au sein de cette cité ainsi que la police de l'environnement.
L'occasion pour la « Green team» de rappeler leurs missions et les actions menées au quotidien.
A la suite de cette rencontre riche en partage, les concierges ont accepté de répondre à un questionnaire.
Celui-ci nous a alors permis de mieux cibler les immeubles et les lieux les plus problématiques.
Une réflexion s'en est suivie et nous avons choisi de nous adresser non pas aux personnes qui adoptent un comportement incivique mais bien aux autres … à toutes celles qui en ont assez de vivre parmi les déchets et rongeurs.

C'est dans cette optique qu'une campagne de sensibilisation a débuté.
Début juin, tous les habitants des Roselières ont reçu un courrier les encourageant à collaborer davantage avec la police de l'environnement.
L'objectif étant de les rendre acteurs de leur situation en leur donnant la possibilité d'agir plus concrètement contre les incivilités.
Dans ce courrier, nous leur demandions de nous faire savoir s'ils étaient témoins d'actes d'incivilités et nous avions joint le formulaire type de la police de l'environnement.
Bien entendu, nous leur avions spécifié qu'il ne s'agissait pas de vouloir causer du tort à un voisin ni de faire de la délation.
Il s'agissait surtout de stopper les plaintes de manière résignées pour passer davantage à l'action.

Durant un mois, les concierges et notre équipe sociale ont redoublé de vigilance.
Une banderole affichant le numéro Whatsapp de la Green Team a pu être installée à l'entrée de la cité.
Une caméra a pu être placée afin de permettre l'identification des personnes responsables de dépôts clandestins au cœur de la cité. Nos assistantes sociales et la Green Team sont également allées à la rencontre d'une vingtaine de ménage ne collectant pas.

En date du 28 juin, nous avons tenu à rassembler les habitants et de nombreux intervenants afin de faire le point quant à l'action menée.
L'occasion d'échanger, partager et réfléchir ensemble à la problématique des incivilités.
L'occasion aussi de communiquer et sensibiliser au sujet des encombrants, du tri des déchets et des différentes primes existantes.
Intradel ,la ressourcerie du pays de liège, l'AMO « la Débrouille », la Régie des quartiers de Seraing, le service de prévention ainsi que le service environnement/travaux de la Ville de Seraing, notre CCLP, le comité de quartier du Bois de Mont et enfin, la Green Team de la zone de police Seraing-Neupré étaient présents.
Nous avons également pu compter sur la présence des concierges et d'une 15ène d'habitants.

Le bilan de cette action reste mitigé mais il aura tout de même permis d'identifier une dizaine de personnes responsables de dépôts.

4.3.4. Ateliers « Numérique en un clic »

La lutte contre la fracture numérique fait partie de nos préoccupations.

En 2023, nous avons eu la chance de pouvoir collaborer avec le CPAS de la Ville de Seraing dans le cadre du projet « le numérique en un clic ».
Un projet subsidié dans le cadre de la programmation « E-inclusion for Belgium « du Plan pour la reprise et la résilience.
Il s'agit d'actions visant l'inclusion numérique des publics fragilisés à travers la mise en place d'organisation de modules collectifs visant à renforcer les compétences numériques et améliorer l'accès aux services essentiels.
Nous avions choisi deux ateliers à destination de nos locataires et de nos candidats locataires.
Malheureusement, l'atelier visant à aider les candidats dans leur recherche de logement n'a pas rencontré de succès.

Au contraire de celui qui concernait les consommations en ligne (eau, gaz, électricité, et déchets).
Une dizaine de locataire a pu participer à ces ateliers dispensés au sein de nos bureaux.

4.4. CONVENTIONS-CADRES ET MENAGES ACCOMPAGNES

L'arrêté du 21/03/14 du Gouvernement wallon relatif au référent social et aux conditions d'accompagnement du ménage accompagné pérennise la fonction de référent social au sein du secteur et introduit une nouvelle notion. Il s'agit des modalités d'accompagnement du ménage accompagné.
En 2023, notre référente sociale a pu assurer l'accompagnement de 30 ménages accompagnés.

Les conventions-cadres remplacent, en quelque sorte, le programme d'actions.
Elles découlent de la définition même du référent social (reprise à l'art. 131 bis du CWLHD) en vertu de laquelle « *le référent est chargé d'assurer le lien avec les acteurs sociaux…* ».

Contractualiser un partenariat permet de mettre en place un processus collaboratif axé sur le principe de concertation. Cela favorise la mobilisation et l'implication de chacune des parties (engagements respectifs).

Les conventions-cadres prévoient que : « *la société s'engage à …le partenaire s'engage à…* ». Il s'agit d'obligations de moyens par rapport à des actions menées en partenariat, il n'y a pas d'obligation de résultats.
La société peut conclure une convention-cadre avec un partenaire visant à mettre en place des actions individuelles, collectives ou communautaires dans le(les) domaine(s) suivant(s) :

- la « pédagogie de l'habiter » ;
- la lutte contre les impayés ;
- l'aide au relogement.

En 2022, nous comptions quatre conventions-cadres signées avec la Centrale de Soins à Domicile, la Régie des Quartiers de Seraing, l'Agence Immobilière Sociale de Seraing, l'ASBL Fleur, notre Comité Consultatif des Locataires et des Propriétaires et la Ville de Seraing via son Plan de Cohésion Social et son Plan Stratégique de Sécurité et de Prévention.

Ces conventions-cadres ont également été signées avec le Home Ougréen et la Maison Sérésienne.

4.5. INTERVENTION TECHNICO-SOCIALE

En février 2022, un subside de la Société Wallonne du Logement nous a permis de pouvoir engager à temps-plein une intervenante technico-sociale. Cette dernière a pu renforcer le travail accompli par notre référente sociale ainsi que par notre responsable des chantiers.

4.5.1. Parlophonie et caméras

Dans le cadre du plan de relance « Get up Wallonia » du Gouvernement wallon, un budget a été alloué à notre société pour le Programme d'embellissement et de sécurisation des logements publics.
Grâce à celui-ci, en 2022, 38 caméras de surveillance ont été installées dans les entrées de nos immeubles afin de renforcer le sentiment de sécurité de nos locataires. Le but était également de freiner les actes de vandalisme et d'incivilité.

Notre intervenante technico-sociale a pour mission de visionner les images lorsqu'un incident le nécessite.
Nous avons également pu munir 43 de nos immeubles d'un nouveau système de parlophonie sans fil fonctionnant via le téléphone ainsi que d'un accès au bâtiment sécurisé grâce à des badges. 624 de nos locataires étaient concernés par ce changement.
En collaboration avec les concierges, l'ITS les a rencontrés afin de leur distribuer les badges et les informations relatives au bon fonctionnement de cette nouvelle parlophonie.
Depuis lors, les nouveaux locataires des immeubles concernés sont également invités à la contacter lors de leur emménagement afin d'être informés et encodés dans la base de données de la parlophonie.

En 2023, 5 immeubles supplémentaires ont pu être muni de ce système moderne et sécurisé. En effet, en dehors du subside « Plan d'embellissement », l'Habitation Jemeppienne a décidé d'installer, progressivement, cette parlophonie dans l'ensemble de ses immeubles. L'ITS est chargée d'informer les ménages concernés et de récolter les données nécessaires au bon fonctionnement de ce système.

4.5.2 Plan de rénovation 2020-2025

Dans le cadre du plan de rénovation du Gouvernement wallon en faveur du logement public, l'Habitation Jemeppienne a pu bénéficier d'un financement pour la rénovation de logements.
Dans ce contexte, l'arrivée de l'intervenante technico-sociale a pu renforcer sur le terrain notre équipe sociale et technique dans leurs actions au bénéfice des locataires concernés par ces travaux.
Ses missions sont basées sur 3 axes :

- Approche participative (communication, information, sensibilisation et mobilisation du public-cible).
  - ➔ Les locataires ont pu être informés et sensibilisés quant aux travaux par l'envoi de courriers détaillés. Ils ont également pu être conviés à des séances d'informations collectives, en présence des différents intervenants, afin de les informer au mieux sur le plan de rénovation.

- Accompagnement social des locataires dans une dimension individuelle en réseau (avant, pendant et après travaux).
  - ➔ L'ITS participe aux pré-visites de chaque logement en collaboration avec le surveillant des chantiers et les différents intervenants (architecte, maître d'ouvrage, …), ce qui représente 42 visites d'appartements. Un suivi des ménages nécessitant un accompagnement social peut ainsi être mis en place dès le démarrage des chantiers.
- Accompagnement technico-social en lien avec la notion de développement durable et d'habitat durable.
  - ➔ Les locataires pourront bénéficier d'un accompagnement technico-social individuel et/ou collectif ainsi que d'un suivi énergétique pendant et après les travaux.
    Ainsi, en février 2023, nos locataires concernés par les travaux de rénovation en cours, ont pu participer aux « Ateliers énergie » proposés par la « Cellule énergie » du C.P.A.S. et le « Service Logement conseil » de la Ville de Seraing. L'objectif de ces séances d'informations est de les aider à mieux comprendre leurs factures, à choisir un fournisseur adapté, à vérifier leur droit au tarif social, à échanger des trucs et astuces pour réduire leurs consommations énergétiques et à les former à l'utilisation de leurs nouveaux équipements.

4.5.3 Gestion des manquements liés au règlement d'ordre intérieur

La gestion efficace et systématique des plaintes est un atout pour toute société. C'est pourquoi, nous nous préoccupons des plaintes de voisinage ainsi que des plaintes des concierges. Le message qui est destiné aux locataires et aux concierges est que la société accorde de l'importance à ce qu'ils ont à dire mais aussi à ce qu'ils vivent au sein de leur lieu de vie.
C'est l'intervenante technico-sociale qui a pu rependre la gestion des manquements liés au Règlement d'Ordre Intérieur.

La gestion des plaintes n'a pas toujours pour objet de déterminer qui a tort et qui a raison. Le règlement d'une plainte peut se résumer à fournir des renseignements supplémentaires, à donner une explication, à suggérer une solution ou à exprimer de la compréhension ou de l'empathie dans certains cas. L'écoute est la manière la plus efficace de tenir compte des émotions du locataire plaignant et de comprendre les motifs de ses préoccupations et de sa frustration. Parfois un problème en cache un autre et l'ITS pourra réorienter les locataires qui le nécessitent.

Les plaintes de voisinage et rapports des concierges sont donc traités :
• de manière neutre et objective ;
• avec transparence : avec une information claire au sujet de la suite donnée à la plainte ;
• dans le respect de la vie privée des locataires ;
• en collaboration avec la direction et au besoin le service technique ou autre service.

La gestionnaire de plaintes ne traitera pas les plaintes de voisinage qui relèvent d'un conflit relationnel.
Elle traitera uniquement les plaintes qui relèvent d'un manquement quant au règlement d'ordre intérieur.
Les locataires qui souhaitent déposer une plainte à l'encontre d'un voisin, pourront le faire de différentes manières, par exemple au bureau, par téléphone, à domicile (personnes âgées et handicapées), par courrier daté et signé.
En ce qui concerne les plaintes des concierges, tout comme pour les locataires, la préférence va aux rapports écrits mais elles peuvent aussi être transmises par téléphone ou directement au bureau.

Lorsqu'une plainte de voisinage écrite est reçue, la gestionnaire de plaintes adresse un accusé de réception au locataire plaignant dans les trois jours ouvrables. En ce qui concerne les concierges, un contact téléphonique sera directement échangé.
Cependant, pour toutes plaintes de voisinage, il est important de rappeler au locataire plaignant que nous n'avons pas autorité en la matière. Une fiche de conseils en matière de conflit de voisinage leur sera donc adressée. Le dialogue entre voisins sera proposé et privilégié avant toute intervention de la société. Cependant, si le dialogue n'est pas possible, nous veillerons à adresser un courrier d'avertissement aux locataires qui ne respecteraient pas un ou plusieurs articles du règlement d'ordre intérieur. Ce courrier aura pour but de leur rappeler leurs devoirs, les mettre en garde mais aussi de les sensibiliser quant au respect du voisinage. Selon la gravité des plaintes et la fréquence de celles-ci, nous pouvons travailler en collaboration avec les policiers de quartiers.
Pour toute plainte, une fiche récapitulative est complétée. Les plaintes sont donc recensées dans une farde ainsi que dans les dossiers des locataires plaignants et des locataires en cause. Il en va de même pour les rapports des concierges.

Depuis 2021, nous collaborons plus étroitement avec les services de police. La référente sociale et l'intervenante technico-sociale participent à une réunion mensuelle tous les 1ers jeudis du mois. Le Home Ougréen et la Maison Sérésienne y sont représentés également.
L'objectif étant d'harmoniser un partenariat entre les trois sociétés et la police locale. Ce partenariat a pour but d'aborder des thématiques présents sur le territoire afin que nous puissions ensemble trouver des pistes de solutions policières ou plutôt externes. Par exemple : orientation des patrouilles, sollicitation du policier de quartier, explication d'une procédure de travail, intervention d'un service interne comme le SAPV ou le Service de médiation ou encore, l'orientation vers un autre partenaire. Cette collaboratrice a donc pour finalité l'amélioration de la qualité de vie des citoyens.

Chiffres 2023 concernant les divers manquements au ROI constatés par nos concierges et nos locataires

➔Manquements au règlement d'ordre intérieur :

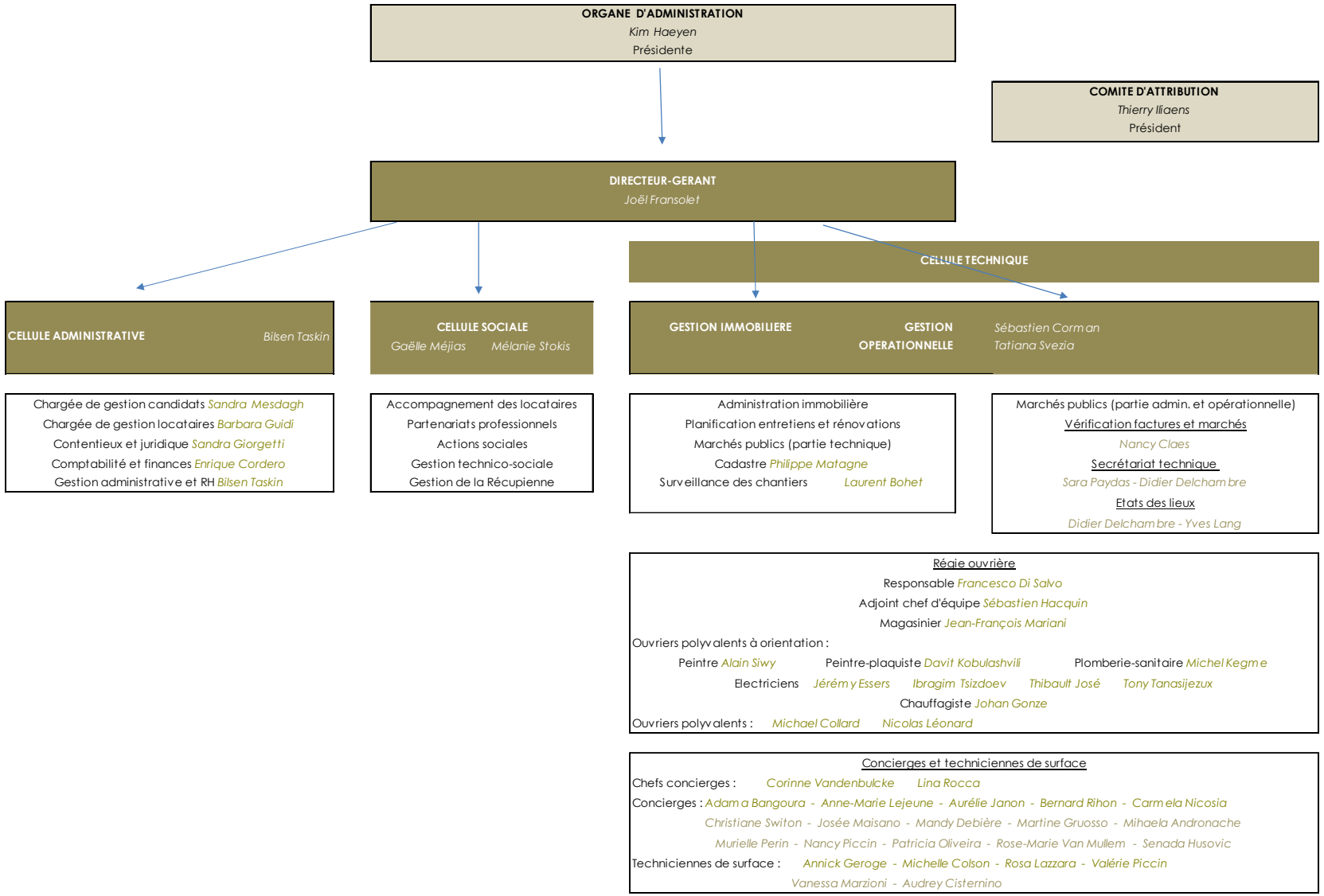
- nuisances sonores : 18
- balcon (entretien + eau qui coule) : 12
- dépôts illicites d'immondices et encombrants : 31
- jets d'immondices par-dessus les fenêtres : 6
- animaux (aboiements/excréments) : 14
- manquements divers au ROI : 6
- cumul de manquements au ROI : 10
- Comportements des enfants : 5
- Non-respect des parties communes et de la concierge : 10
- Convocation/visite de l'assistante sociale : 4
- Courrier général à l'intention des locataires d'un immeuble rappelant le ROI : 11

Remarque : les courriers adressés concernant un manque d'entretien ou une vérification des obligations du locataire ne sont pas comptabilisés dans ces chiffres.

Dans la plupart des suivis accordés nous procédons de manière diverses et adaptées en fonction des situations.
Bien que la majorité des suivis se traitent par l'envoi de courriers rappelant notre ROI, certains suivis se limitent à un échange téléphonique.
D'autres cas débouchent sur une convocation par la direction ou par la référente sociale.
Il nous arrive de travailler en collaboration avec la police.
Lorsqu'il s'agit d'un conflit relationnel ou d'agressivité physique/verbale, nous orientons les locataires vers la Police et/ou la Justice de Paix.
A la demande des concierges et femmes d'ouvrage, l'ITS a réalisé une soixantaine d'affiches de sensibilisation.

5. LE PERSONNEL

5.1. ORGANIGRAMME



5.2. REPARTITION

Au 31 décembre 2023, la société se composait de 53 personnes réparties de la manière suivante :

Personnel ouvrier

Fonction	Nombre	Temps de travail	Nature du contrat
Gestion régie	2	2 TP	2 CDI
Ouvriers d'entretien	10	10 TP	10 CDI
Agents d'entretien	7	2x24h - 1x17h - 1x15h	4 CDI - 3 REMPL
Concierges chargées de l'entretien	17	3x24h - 5x27h – 6 TP - 2x22,30h – 1x35h	17 CDI
Total ouvriers	**36**		**33 CDI – 3 REMPL**

Outre ce personnel, nous avons 1 ouvrier sous contrat CPAS art.60

Personnel employé

Fonction	Nombre	Temps de travail	Nature du contrat
Direction	1	1 TP	1 CDI
Cellule administrative	5	3 TP + 1 32/36ème TP et 1 32/36ème TP	5 CDI
Service social	2	2 TP	2 CDI
Gestion immobilière	3	3	3 CDI
Gestion opérationnelle	6	3 TP + 1 32/36ème TP et 1 31/36ème TP + 1 MLD	6 CDI
Total employés	**17**		**17 CDI**

5.3. Mouvements

Recrutements :

- 17 avril : Catherine CIPOLLA, secrétaire technique
- 04 août : Bilsen TASKIN, gestionnaire RH et administratif
- 21 août : Davit KOBULASHVILI, ouvrier polyvalent, orientation peintre et plafonneur

Départs :

- 31 mai : Léopold BRUSSEEL, admis à la retraite
- 19 juillet : Barbara MINUTE, force majeure médicale
- 04 septembre : Fabienne JADOUL, force majeure médicale
- 21 novembre : Richa AHMED, rupture de commun accord

6. LA GESTION FINANCIERE

6.1. COMMENTAIRES SUR LES COMPTES ANNUELS

6.1.1. Le bilan

Le total du bilan s'élève, au 31 décembre 2023, à 63.795.780 € contre 62.514.430 € au terme de l'exercice précédent, soit une augmentation de 1.281.350 €.

6.1.1.1. L'actif du bilan

A l'actif, on relève les variations suivantes :

ACTIF	2023	2022	Variation
ACTIFS IMMOBILISES	48.268.191	47.768.445	499.746
III IMMOB. CORPORELLES	88.261.810	47.762.064	499.746
A. TERRAINS CONSTRUCTIONS	45.866.585	44.788.491	1.078.094
B. INST. MACH. OUTIL.	66.859	73.691	-6.832
C. MOBILIER MATmi. ROULANT	69.029	64.402	4.627
E. AUTRES IMMOBILISATIONS	100.213	106.592	-6.379
F. IMMOBILISATIONS EN COURS	2.159.124	2.728.888	-569.764
IV IMMOBILISATIONS FINANCIERES	6.381	6.381	0
ACTIFS CIRCULANTS	15.527.589	14.745.985	781.604
-			
V CREANCES A PLUS D'UN AN	8.011.550	9.339.233	-1.327.683
VI STOCKS MATERIAUX	227.860	232.255	-4.395
VII CREANCES A UN AN AU PLUS	1.655.527	1.647.591	7.936
A. CREANCES COMMERCIALES	132.744	177.651	-44.906
B. AUTRES CREANCES	1.522.782	1.469.940	52.842
IX VALEURS DISPONIBLES	5.279.047	3.245.230	2.033.817
X COMPTES DE REGULARISATION	353.606	281.676	71.929
TOTAL DE L'ACTIF	63.795.780	62.514.430	1.281.350

La variation des immobilisations (+499.746) résulte des mouvements suivants :

- dotation aux amortissements : - 1.466.603
- acquisitions de l'exercice : 2.072.644
- extournes : - 106.295

Les acquisitions les plus significatives portent sur La poursuite des travaux de rénovation de rénovation Douai/Passeux dans le cadre du plan Réno. Les extournes résultent de la vente de 4 maisons en 2023 et de la sortie de la rénovation de toiture de 2000 à Payot, suite aux nouveaux travaux réalisés.

Les actifs circulants progressent de 781.604 € essentiellement en raison de la récupération des créances PEI/Pivert (-1,3 Mio €) et de la hausse des valeurs disponibles (+2 Mio €) suite à l'encaissement des subventions pour rénovations et la vente de maisons. Avec un total de 8.011.550 €, les « créances à plus d'un an » reprennent le montant des subsides « PEI » et « Pivert » à recevoir. Pour rappel, ces créances correspondent aux montants des emprunts repris au passif du bilan, obtenus pour le financement des subsides en capital. Le transfert en « créances à un an au plus » des échéances à recevoir en 2023 ressort à un total de 1.327.683 €.

Les « créances à un an au plus » s'élèvent à 1.655.527 €. En ce qui concerne les créances sur les locataires, relevons que les arriérés sur les locataires en place restent stables avec un total de 78.855 €.

La dotation aux réductions de valeur de l'exercice s'élève à 14.863 € contre 22.997 € en 2022. L'arriéré locatif net (réduction de valeur déduites) représente 2,4 % du chiffre d'affaires, pour 2,9 % au terme de l'exercice précédent.

Les « autres créances à un an au plus » se composent pour l'essentiel des échéances 2024 des créances « PEI » et « Pivert ».

Les valeurs disponibles, avec un total de 5.279.047 €, progressent de 2.033.817 € suite à l'encaissement du produit de la vente de 4 maisons et des subventions pour rénovation des logements.

Les comptes de régularisation s'élèvent à 353.606 € et sont composés de charges à reporter, relatives à 2024, pour 95.521 € (dont les assurances), de majorations sur emprunts à reporter pour 14.034 €, du rééchelonnement des intérêts financés par la SWL pour 244.051 €.

6.1.1.2. Le passif du bilan

Le passif se présente, en synthèse, comme suit :

PASSIF	2023	2022	Variation
FONDS PROPRES	**16.773.692**	**15.676.829**	**1.096.862**
I APPORTS INDISPONIBLES	**12.031**	**12.638**	**-607**
APPORTS SOUSCRITS	18.531	18.625	-94
NON APPELE	-6.499	-5.987	-513
IV RESERVES	**1.711.402**	**1.711.402**	**0**
A. LEGALE	1.313	1.313	0
B.2. INDISPONIBLES	73.167	73.617	0
C. IMMUNISEES	1.636.921	1.636.921	0
V RESULTAT REPORTE	**-7.817.138**	**-7.063.709**	**-753.431**
VI SUBSIDES EN CAPITAL	**22.867.399**	**21.016.499**	**1.850.900**
DETTES	**47.022.088**	**46.837.601**	**184.487**
VIII DETTES A PLUS D'UN AN	**29.110.894**	**31.021.577**	**-1910.682**
A.4. ETABLISSEMENTS DE CREDIT	29.110.894	31.021.577	-1.910.682
IX DETTES A UN AN AU PLUS	**17.910.107**	**15.815.315**	**2.094.792**
A. ECHANT DANS L'ANNEE	2.618.351	2.509.434	108.917
B. DETTES FINANCIERES	13.895.571	11.860.286	2.035.285
C. DETTES COMMERCIALES	765.646	810.595	-44.949
E. DETTES FISCALES & SOCIALES	384.799	406.014	-21.215
F. AUTRES DETTES	245.740	228.986	16.754
X COMPTES DE REGULARISATION	**1.086**	**709**	**378**
TOTAL DU PASSIF	**63.795.780**	**62.514.430**	**1.281.350**

Les fonds propres de la société s'élèvent à 16.773.692 € contre 15.676.829 € à fin 2022, soit une baisse de 1.096.862 €. Cette variation résulte, d'une part, de l'affectation du mali 2023 et, d'autre part, de l'évolution des subsides en capital (PEI et Pivert) qui sont amortis au même titre que les immobilisations qu'ils financent. Les nouveaux subsides 2023 (fond d'impulsion et plan Réno) s'élèvent à 2.341.783 €.

En ce qui concerne les provisions, rappelons que la PGER a été totalement utilisée en 2004 et que, en raison des règles de comptabilisation des travaux de rénovation, la provision pour gros entretiens n'est plus alimentée depuis l'exercice 2000.
Par ailleurs, signalons qu'aucune provision pour impôts différés n'a été constituée sur les subsides en capital dans la mesure où la situation fiscale de la société ne le justifie pas.

Au niveau des dettes, relevons la diminution des dettes à plus d'un an de 1.910.682 €, en raison de l'absence de nouveaux financements importants en 2023. Les dettes d'emprunts échéant dans l'année s'élèvent à 2.618.351 €. Les dettes financières reprennent le compte courant SWL, soit 13.235.979 € et le compte Pivert pour 659.592 €. Ce soutien financier de la SWL permet de garantir la continuité de l'entreprise. Les dettes « fournisseurs » sont stables ainsi que les dettes fiscales/sociales. Les « autres dettes » se composent, pour l'essentiel, des dettes envers les locataires (avances de loyers et charges à rembourser). Elles sont stables également.

6.1.2. Le compte de résultats

Le compte de résultats a évolué comme suit :

	2023	2022	Variation
I VENTES ET PRESTATIONS	**6.466.222**	**5.818.690**	**647.532**
CHIFFRE D'AFFAIRES (70)	5.560.895	5.431.397	129.498
AUTRES PRODUITS EXPLOITAT° (74)	403.581	371.727	31.854
PRODUITS NON RECURRENTS (76)	501.745	15.566	486.180
II COUT DES VENTES & PRESTAT°	**7.089.756**	**6.370.279**	**719.476**
APPROVIS. & MARCHANDISES (60)	222.043	216.353	5.691
SERVICES & BIENS DIVERS (61)	1.658.391	1.552.701	105.690
REMUNERAT° & CHARGES SOC. (62)	2.887.497	2.481.253	406.244
AMORTISSEMENTS (63)	1.466.603	1.398.181	68.422
REDUCTIONS DE VALEUR (63)	29.511	22.997	6.515
AUTRES CHARGES EXPLOITAT° (64)	737.062	674.584	62.478
CHARGES NON RECURRENTES	88.647	24.211	64.436
III RESULTAT D'EXPLOITATION	**-623.534**	**-551.589**	**-71.944**
IV PRODUITS FINANCIERS	**880.362**	**864.661**	**15.701**
B. PRODUITS DES ACTIFS CIRCUL.	1.864	1.538	325
C. AUTRES PRODUITS FINANCIERS	878.498	863.123	15.375
V CHARGES FINANCIERES	**1.010.259**	**1.031.847**	**-21.588**
A. CHARGES DES DETTES	1.009.730	1.031.572	-21.841
C. AUTRES CHARGES FINANC.	528	275	253
VI RESULTAT DE L'EXERCICE	**-753.431**	**-718.775**	**-34.655**

Le résultat de l'exercice 2023 se clôture par un déficit de 753.431 €. L'exercice précédent s'était clôturé par un mali de 718.775 € soit un résultat assez stable.

6.1.2.1. Les « ventes et prestations »

Les produits d'exploitation s'élèvent à 6.466.222 € contre 5.818.690 € en 2022.

Le chiffre d'affaires, avec un total de 5.560.895 €, progresse de 129.498 € par rapport à 2022, soit 2,4 % d'augmentation. Cette plus faible progression que l'année dernière résulte de l'augmentation des logements inoccupés.

Les « autres produits d'exploitation », soit un total de 403.581 €, sont composés, pour l'essentiel, de l'allocation de solidarité pour 132.247 €, stable par rapport à 2022, des subventions APE en progression de +/- 11.000 € et des subsides Caso et référent social pour 86.121 €.

Les produits « non récurrents » (anciennement produits exceptionnels), reprennent pour l'essentiel la plus-value réalisée sur la vente de 4 maisons.

6.1.2.2. Coût des ventes et prestations

Les charges présentent, avec un total de 7.089.756 €, une hausse de 719.476 €. Cette évolution s'explique essentiellement par la progression des frais de personnel.

Les achats de matériaux progressent de 5.691 €.
La rubrique des services et biens divers augmente de 105.690 €. Cette variation résulte de la charge de maintenance informatique et des coûts énergétiques. Relevons que le coût d'entretien des logements ressort à près de 668.000 € et le coût des énergies, société et locataires, à près de 495.000 €, soit près de 70 % des charges reprises dans la rubrique « services et biens divers ».

Les frais de personnel progressent de 406.244 €, soit +16 %. Cette hausse résulte de l'évolution de l'effectif et de l'ajustement des assurances complémentaires. Les amortissements augmentent de 68.422 € et les « autres charges d'exploitation » composées pour l'essentiel des précomptes immobilier, augmentent de 62.478 € suite à l'indexation des précomptes immobiliers.

6.1.2.3. Le résultat financier

La charge financière ressort à 1.010.258 € pour 1.031.847 € l'exercice précédent. Les produits financiers, soit un total de 880.361 €, sont composés, pour l'essentiel, de l'amortissement des subsides en capital et en intérêt « PEI » et « Pivert ».

6.1.3. L'affectation du résultat

Dans le respect des dispositions statutaires et légales, il est proposé de porter le mali de l'exercice en augmentation de la perte reportée.

6.2. DISPOSITIONS PROPRES AU CODE WALLON DE L'HABITATION DURABLE

Les règles et montants des jetons de présence des administrateurs sont inchangés par rapport à l'exercice précédent.

Les prévisions budgétaires pour 2024 laissent apparaître une nouvelle perte (structurelle). Par ailleurs, la situation de mali récurrent résulte pour l'essentiel des faibles revenus des locataires de la société. Seules les plus-values sur ventes maisons permettent d'atténuer le déficit de la société. Sans un nouveau mode de financement, il est impossible de retrouver un équilibre d'exploitation.

6.3. DISPOSITIONS DU CODE DES SOCIETES ET ASSOCIATIONS

Conformément aux dispositions légales relatives au principe de continuité, il convient de relever que celle-ci n'est pas remise en cause du fait des règles particulières en vigueur dans notre secteur d'activité.

6.3.1. Description des principaux risques et incertitudes

Par ailleurs, nous ne relevons aucun risque ou incertitude particuliers à signaler, sans préjudice de ceux inhérents au secteur d'activité. Il faut néanmoins relever que depuis l'entrée en vigueur du « PEI » la société devrait être à même de financer son programme d'entretien hors PEI sur fonds propres et recourir, en cas

d'insuffisance de moyens, à la vente de logements. Or cette démarche de vente, outre qu'elle affaiblit avantage le résultat de la société par la cession de son patrimoine le plus « renta

e », est un processus lent et difficilement programmable. La société risque par conséquent de ne pas pouvoir faire face à ses obligations en la matière. De même, dans le cadre des travaux de rénovation rentrant dans le PEI, il apparaît que certaines dépenses ne sont pas « éligibles », ce qui pose le problème de leur financement.

6.3.2. Activités en matière de recherche et développement

Néant.

6.3.3. Evénements survenus depuis la clôture des comptes

Néant.

6.3.4. Succursales

Néant.

6.3.5. Indications sur les circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur l'évolution de la société

Néant.

6.3.6. Informations sur l'utilisation des instruments financiers

Néant.

6.3.7. Règles d'évaluation

1. Les règles d'évaluation en matière de réductions de valeur actées sur les créances des locataires sont les suivantes :
- 80% sur les locataires partis depuis plus d'un an
- 35% sur les locataires partis dans l'année
- 20% sur les locataires en place

2. Provision pour gros entretiens et réparations :
Pas de provision dans la mesure où conformément aux dispositions du secteur, les travaux importants de rénovation et entretien sont activés avec extourne des éléments remplacés.

3. Subsides en capital PEI :
Le subside est comptabilisé au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Aucune provision pour impôts différés n'a été constituée en raison de la situation fiscale de la société.

4. Les créances et les dettes sont reprises à leurs valeurs nominales.

5. Conformément aux dispositions légales relatives au principe de continuité, il convient de relever que celle-ci n'est pas remise en cause du fait des règles particulières en vigueur dans notre secteur d'activité. En effet, les fonds propres sont positifs, l'endettement est essentiellement vis-à-vis de l'organe de tutelle. Dans le contexte du logement social, la société a le soutien de son organe de tutelle et de ses actionnaires.

6.taux appliqués sur les Immobilisations corporelles :
- Bâtiments :
  - Méthode : linéaire
  - Base : Non réévaluée
  - Principal (taux en %) : 1,5% minimum - 2% maximum
  - Frais accessoires (taux en %) : 5% minimum - 10% maximum
- Installations, machines et outillages :

- Méthode : linéaire
- Base : Non réévaluée
- Principal (taux en %) : 16,6% minimum – 20% maximum
- Frais accessoires (taux en %) : 16,6% minimum - 20% maximum

➢ Matériel de bureau et mobilier :
- Méthode : linéaire
- Base : Non réévaluée
- Principal (taux en %) : 10% minimum - 33% maximum
- Frais accessoires (taux en %) : 10% minimum - 33% maximum

➢ Equipement de logements :
- Méthode : linéaire
- Base : Non réévaluée
- Principal (taux en %) : 10% minimum - 20% maximum
- Frais accessoires (taux en %) : 10% minimum - 20% maximum

➢ Droits réels :
- Méthode : linéaire
- Base : Non réévaluée
- Principal (taux en %) : 1,5% minimum - 2% maximum
- Frais accessoires (taux en %) : 5% minimum - 10% maximum

6.4. BUDGET 2024

BUDGET 2024	
1. Produits d'exploitation	
Chiffre d'affaires	5.842.180
Autres produits d'exploitation	312.000
Total produits d'exploitation	**6.154.180**
2. Charges d'exploitation	
Marchandises	230.000
Services et biens divers	1.660.200
Frais de personnel	2.822.000
Amortissements	1.500.000
Réductions de valeur	30.000
Provisions	0
Autres charges d'exploitation	733.000
Total charges d'exploitation	**6.975.200**
3. Résultat d'exploitation	**- 821.020**
4. Produits financiers	**835.500**
5. Charges financières	**912.000**
6. Résultat courant	**- 897.520**
7. Produits exceptionnels	**300.000**
8. Charges exceptionnelles	**0**
9. Résultat de l'exercice	**- 597.520**
10. Transfert aux réserves	**0**
11. Résultat à affecter	**- 597.520**

6.5. RAPPORT DU COMMISSAIRE

In Extenso
ENTREPRENEZ L'AVENIR.

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SOCIETE A RESPONSABILITE LIMITEE « L'HABITATION JEMEPPIENNE » POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2023

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la SRL L'HABITATION JEMEPPIENNE (la « Société »), nous vous présentons notre rapport de commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale du 17 juin 2022, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2024. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la Société durant 2 exercices.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant le bilan 31 décembre 2023, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 63.795.779,98 et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de € 753.430,65.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la Société au 31 décembre 2023, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la Société, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

ACF Audit Belgium SA
Appellation commerciale : In Extenso Audit Bastogne SA
Siège social : Place Mac Auliffe, 38 - B - 6600 Bastogne – (T) + 32 61 21 18 48 - info@inextenso-belux.com - www.inextenso-belux.com
Société Anonyme – N° d'entreprise 0456.548.910 – TVA BE 0456.548.910
Membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises – IRE/IBR – B00244

In Extenso
ENTREPRENEZ L'AVENIR.

Autre point

Nous attirons l'attention sur le fait que la Société a subi une perte pendant sept exercices successifs. Compte tenu des informations mentionnées à la note 3 du rapport de gestion, l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation lors de l'établissement des comptes annuels nous parait appropriée aussi longtemps que la société continue à recevoir le soutien financier de la Société Wallonne du Logement au travers de son compte courant (dettes à un an au plus). Notre opinion n'est pas modifiée concernant ce point.

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de la Société à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre la Société en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la Société, ni quant à l'efficience ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de la Société. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

ACF Audit Belgium SA
Appellation commerciale : In Extenso Audit Bastogne SA
Siège social : Place Mac Auliffe 38 - B - 6600 Bastogne – (T) + 32 61 21 18 48 - info@inextenso-belux.com - www.inextenso-belux.com
Société Anonyme – N° d'entreprise 0456.548.910 – TVA BE 0456 548 910
Membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises - IRE/IBR - B00244

In Extenso
ENTREPRENEZ L'AVENIR.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la Société ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de la Société à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport de commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport de commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la Société à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe d'administration notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, des documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité ainsi que du respect du Code des sociétés et des associations et des statuts de la Société.

ACF Audit Belgium SA
Appellation commerciale : In Extenso Audit Bastogne SA
Siège social : Place Mac Auliffe, 38 - B - 6600 Bastogne – (T) + 32 61 21 18 48 - info@inextenso-belux.com - www.inextenso-belux.com
Société Anonyme – N° d'entreprise 0456 548 910 – TVA BE 0456 548 910
Membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises – IRE/IBR – B00244

In Extenso
ENTREPRENEZ L'AVENIR.

SRL « L'Habitation Jemeppienne » - Rapport du commissaire 31.12.2023

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mission et conformément à la norme belge complémentaire (version révisée 2020) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le rapport de gestion, certains documents à déposer conformément aux dispositions légales et réglementaires, et le respect de certaines dispositions du Code des sociétés et des associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Aspects relatifs au rapport de gestion

A l'issue des vérifications spécifiques sur le rapport de gestion, nous sommes d'avis que celui-ci concorde avec les comptes annuels pour le même exercice et a été établi conformément aux articles 3:5 et 3:6 du Code des sociétés et des associations.

Dans le cadre de notre audit des comptes annuels, nous devons également apprécier, en particulier sur la base de notre connaissance acquise lors de l'audit, si le rapport de gestion comporte une anomalie significative, à savoir une information incorrectement formulée ou autrement trompeuse. Sur la base de ces travaux, nous n'avons pas d'anomalie significative à vous communiquer.

Mention relative au bilan social

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, § 1er, 8° du Code des sociétés et des associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, en ce compris celles concernant l'information relative aux salaires et aux formations, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision et notre réseau n'ont pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant vis-à-vis de la Société au cours de notre mandat.

ACF Audit Belgium SA
Appellation commerciale : In Extenso Audit Basogne SA
Siège social : Place Mac Auliffe, 38 - B - 6600 Bastogne – (T) +32 61 21 58 48 - info@inextenso-belux.com - www.inextenso-belux.com
Société Anonyme – N° d'entreprise 0456 548 910 – TVA BE 0456 548 910
Membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises – IRE/IBR – B00244

In Extenso
ENTREPRENEZ L'AVENIR.

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise par ailleurs en violation des statuts ou du Code des sociétés et des associations.

- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.

Bastogne, le 06 juin 2024

ACF AUDIT BELGIUM S.A.
In Extenso Audit Belux SRL
Administrateur-délégué
Représentée par son représentant permanent
Monsieur Stéphan Moreaux

ACF Audit Belgium SA
Appellation commerciale : In Extenso Audit Bastogne SA
Siège social : Place Mac Auliffe 38 - B - 6600 Bastogne – (T) + 32 61 21 18 48 - info@inextenso-belux.com - www.inextenso-belux.com
Société Anonyme – N° d'entreprise 0456 548 910 – TVA BE 0456 548 910
Membre de l'Institut des Réviseurs d'Entreprises – IRE/IBR – B00244

6.6. BILAN BANQUE NATIONALE

xxxx-xxxxxxxx	0405787622	2023	EUR	22.18.20	m81-f	xx/xx/xxxx	29		A-app 1

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination : **L' Habitation Jemeppienne**
Forme juridique : Société à responsabilité limitée
Adresse : Place Brossolette N° : 4 Boîte :
Code postal : 4101 Commune : Jemeppe-sur-Meuse
Pays : Belgique
Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Liège, division Liège
Adresse Internet :
Adresse e-mail : info@habitationjemeppienne.be

Numéro d'entreprise 0405.787.622

Date du dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts 02-07-2013

Ce dépôt concerne :

☒ les COMPTES ANNUELS en EURO approuvés par l'assemblée générale du 21-06-2024

☒ les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du 01-01-2023 au 31-12-2023

l'exercice précédent des comptes annuels du 01-01-2022 au 31-12-2022

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement.

Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet :

A-app 6.2, A-app 6.7, A-app 6.8, A-app 6.9, A-app 7, A-app 8, A-app 11, A-app 14, A-app 15, A-app 16, A-app 17

Ce document imprimé n'est pas destiné à être déposé auprès de la Banque nationale de Belgique.

Page 1 of 29

N°	0405787622	A-app 2.1

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

DELL'OLIVO ANDREA
RUE LEON BLUM 122
4101 Jemeppe-sur-Meuse
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-06-21 | Fin de mandat : 2025-06-20 | Administrateur

TAHIROU ASSOUMI
RUE DE HOLLOGNE 165
4101 Jemeppe-sur-Meuse
BELGIQUE
Début de mandat : 2023-11-08 | Fin de mandat : 2025-06-20 | Administrateur

GELDOF JULIE
RUE MESSAGER 34
4100 Seraing
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-06-21 | Fin de mandat : 2025-06-20 | Administrateur

LAMBERTY KARADEG
RUE DU CANAL 57
4100 Seraing
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-06-21 | Fin de mandat : 2025-06-20 | Administrateur

HAEYEN KIM
RUE COMMANDANT CHARLIER 48
4100 Seraing
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-06-21 | Fin de mandat : 2025-06-20 | Président du Conseil d'Administration

TSHISUAKA MUTOPA MIREILLE
RUE MASSON 12
4100 Seraing
BELGIQUE
Début de mandat : 2020-09-08 | Fin de mandat : 2025-06-20 | Administrateur

DELANOY NICOLE
RUE DES ROSELIERES 153
4101 Jemeppe-sur-Meuse
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-06-21 | Fin de mandat : 2025-06-20 | Administrateur

LIGNON PASCAL
RUE EMILE ROYER 139
4101 Jemeppe-sur-Meuse
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-12-19 | Fin de mandat : 2025-06-20 | Administrateur

STASSEN PATRICIA
RUE DES TROIS LIMITES 75
4102 Ougrée
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-06-21 | Fin de mandat : 2025-06-20 | Administrateur

N°	0405787622	A-app 2.1

LANG RENE
AVENUE DES ROBINIERS 54
4101 Jemeppe-sur-Meuse
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-06-21 Fin de mandat : 2025-06-20 Vice-président du Conseil d'Administration

BOUSBAA YASMINA
RUE DU FORBOT 7
5520 Onhaye
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-06-21 Fin de mandat : 2025-06-20 Administrateur

ACF AUDIT BELGIUM (B00244)
0456548910
PLACE MAC AULIFFE 38
6600 Bastogne
BELGIQUE

Représenté directement ou indirectement par :

MOREAUX STEPHAN (A01548)
Réviseur d'entreprises
RUE DES HETRES 141
6600 Bastogne
BELGIQUE

N°	0405787622	A-app 2.2

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

A. La tenue des comptes de la société*,
B. L'établissement des comptes annuels*,
C. La vérification des comptes annuels et/ou
D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

(* Mention facultative.)

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

N°	0405787622	A-app 3.1

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	**48.268.191**	**47.768.445**
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	**48.261.810**	**47.762.064**
Terrains et constructions		22	45.866.585	44.788.491
Installations, machines et outillage		23	66.859	73.691
Mobilier et matériel roulant		24	69.029	64.402
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	100.213	106.592
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	2.159.124	2.728.888
Immobilisations financières	6.1.3	28	**6.381**	**6.381**
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	**15.527.589**	**14.745.985**
Créances à plus d'un an		29	**8.011.550**	**9.339.233**
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	8.011.550	9.339.233
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	**227.860**	**232.255**
Stocks		30/36	227.860	232.255
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	**1.655.526**	**1.647.591**
Créances commerciales		40	132.744	177.651
Autres créances		41	1.522.782	1.469.940
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	**5.279.047**	**3.245.230**
Comptes de régularisation		490/1	**353.606**	**281.676**
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	**63.795.780**	**62.514.430**

N°	0405787622	A-app 3.2

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF					
CAPITAUX PROPRES			10/15	**16.773.692**	**15.676.829**
Apport			10/11	**12.031**	**12.638**
Disponible			110		
Indisponible			111	12.031	12.638
Plus-values de réévaluation			12		
Réserves			13	**1.711.401**	**1.711.401**
Réserves indisponibles			130/1	74.480	74.480
Réserves statutairement indisponibles			1311	74.480	74.480
Acquisition d'actions propres			1312		
Soutien financier			1313		
Autres			1319		
Réserves immunisées			132	1.636.921	1.636.921
Réserves disponibles			133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)		(+)/(-)	14	**-7.817.139**	**-7.063.709**
Subsides en capital			15	**22.867.399**	**21.016.499**
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net			19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS			16		
Provisions pour risques et charges			160/5		
Pensions et obligations similaires			160		
Charges fiscales			161		
Grosses réparations et gros entretien			162		
Obligations environnementales			163		
Autres risques et charges			164/5		
Impôts différés			168		

N°	0405787622	A-app 3.2

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	**47.022.088**	**46.837.601**
Dettes à plus d'un an	6.3	17	**29.110.894**	**31.021.577**
Dettes financières		170/4	29.110.894	31.021.577
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	29.110.894	31.021.577
Autres emprunts		174/0		
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	**17.910.107**	**15.815.315**
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	2.618.351	2.509.434
Dettes financières		43	13.895.571	11.860.286
Etablissements de crédit		430/8	13.895.571	11.860.286
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	765.646	810.595
Fournisseurs		440/4	765.646	810.595
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	384.799	406.014
Impôts		450/3	67.530	85.584
Rémunérations et charges sociales		454/9	317.269	320.430
Autres dettes		47/48	245.740	228.986
Comptes de régularisation		492/3	**1.087**	**709**
TOTAL DU PASSIF		10/49	**63.795.780**	**62.514.430**

N°	0405787622	A-app 4

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation					
Marge brute	(+)/(-)		9900	4.585.787	4.049.636
Dont: produits d'exploitation non récurrents			76A	501.745	15.566
Chiffre d'affaires			70	5.964.477	5.803.124
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers			60/61	1.880.435	1.769.054
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)		62	2.887.497	2.481.253
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles			630	1.466.603	1.398.181
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)		631/4	29.511	22.997
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)		635/8		
Autres charges d'exploitation			640/8	737.062	674.584
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes			66A	88.647	24.211
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)		9901	**-623.533**	**-551.590**
Produits financiers		6.4	75/76B	**880.362**	**864.661**
Produits financiers récurrents			75	880.362	864.661
Dont: subsides en capital et en intérêts			753	878.498	863.123
Produits financiers non récurrents			76B		
Charges financières		6.4	65/66B	**1.010.259**	**1.031.847**
Charges financières récurrentes			65	1.010.259	1.031.847
Charges financières non récurrentes			66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)		9903	**-753.430**	**-718.776**
Prélèvement sur les impôts différés			780		
Transfert aux impôts différés			680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)		67/77		
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)		9904	**-753.430**	**-718.776**
Prélèvement sur les réserves immunisées			789		
Transfert aux réserves immunisées			689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)		9905	**-753.430**	**-718.776**

N°	0405787622	A-app 5

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	**-7.817.139**	**-7.063.709**
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(9905)	-753.430	-718.776
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	-7.063.709	-6.344.933
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
Affectation aux capitaux propres		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	(14)	**-7.817.139**	**-7.063.709**
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		

N°	0405787622	A-app 6.1.1

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS INCORPORELLES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8059P	**XXXXXXXXXX**	**2.601**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8029		
Cessions et désaffectations		8039		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8049		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8059	**2.601**	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8129P	**XXXXXXXXXX**	**2.601**
Mutations de l'exercice				
Actés		8079		
Repris		8089		
Acquis de tiers		8099		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8109		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8119		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8129	**2.601**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		(21)		

N°	0405787622	A-app 6.1.2

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8199P	**XXXXXXXXXX**	**73.287.051**
Mutations de l'exercice				
Acquisitions, y compris la production immobilisée		8169	2.072.644	
Cessions et désaffectations		8179	182.394	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8189		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8199	**75.177.301**	
Plus-values au terme de l'exercice		8259P	**XXXXXXXXXX**	
Mutations de l'exercice				
Actées		8219		
Acquises de tiers		8229		
Annulées		8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8249		
Plus-values au terme de l'exercice		8259		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8329P	**XXXXXXXXXX**	**25.524.987**
Mutations de l'exercice				
Actés		8279	1.466.603	
Repris		8289		
Acquis de tiers		8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations		8309	76.099	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice		8329	**26.915.491**	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		(22/27)	**48.261.810**	

N°	0405787622	A-app 6.1.3

		Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES				
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8395P	XXXXXXXXXX	6.381
Mutations de l'exercice				
Acquisitions		8365		
Cessions et retraits		8375		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8385		
Autres mutations	(+)/(-)	8386		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice		8395	6.381	
Plus-values au terme de l'exercice		8455P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice				
Actées		8415		
Acquises de tiers		8425		
Annulées		8435		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8445		
Plus-values au terme de l'exercice		8455		
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8525P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice				
Actées		8475		
Reprises		8485		
Acquises de tiers		8495		
Annulées à la suite de cessions et retraits		8505		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-)	8515		
Réductions de valeur au terme de l'exercice		8525		
Montants non appelés au terme de l'exercice		8555P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-)	8545		
Montants non appelés au terme de l'exercice		8555		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE		(28)	6.381	

N°	0405787622	A-app 6.3

ETAT DES DETTES

	Codes	Exercice
VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE		
Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année	(42)	**2.618.351**
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	**19.115.171**
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	**9.995.723**
DETTES GARANTIES (COMPRISES DANS LES RUBRIQUES 17 ET 42/48 DU PASSIF)		
Dettes garanties par les pouvoirs publics belges		
Dettes financières	8921	45.624.816
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées	891	45.624.816
Autres emprunts	901	
Dettes commerciales	8981	
Fournisseurs	8991	
Effets à payer	9001	
Acomptes sur commandes	9011	
Dettes salariales et sociales	9021	
Autres dettes	9051	
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061	**45.624.816**
Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société		
Dettes financières	8922	
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées	892	
Autres emprunts	902	
Dettes commerciales	8982	
Fournisseurs	8992	
Effets à payer	9002	
Acomptes sur commandes	9012	
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	
Impôts	9032	
Rémunérations et charges sociales	9042	
Autres dettes	9052	
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société	9062	

N°	0405787622	A-app 6.4

RÉSULTATS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PERSONNEL			
Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel			
Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein	9087	50,7	47,8
PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE			
Produits non récurrents	76	**501.745**	**15.566**
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	501.745	15.566
Produits financiers non récurrents	(76B)		
Charges non récurrentes	66	**88.647**	**24.211**
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)	88.647	24.211
Charges financières non récurrentes	(66B)		
RÉSULTATS FINANCIERS			
Intérêts portés à l'actif	6502		

N°	0405787622	A-app 6.5

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par la société	9150	
GARANTIES RÉELLES		
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	91611	
Montant de l'inscription	91621	
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91631	
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91711	
Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat	91721	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91811	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91821	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91911	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91921	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92011	
Le montant du prix non payé	92021	

N°	0405787622	A-app 6.5

	Codes	Exercice
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	91612	
Montant de l'inscription	91622	
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91632	
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91712	
Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat	91722	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91812	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91822	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91912	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91922	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92012	
Le montant du prix non payé	92022	

Exercice

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

N°	0405787622	A-app 6.5

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME

Codes	Exercice
9220	

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société

Exercice

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (dont ceux non susceptibles d'être quantifiés)

Exercice

garanties locatives reçues 630.396

N°	0405787622	A-app 6.6

RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES, LES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

	Codes	Exercice
ENTREPRISES LIÉES OU ASSOCIÉES		
Garanties constituées en leur faveur	9294	
Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur	9295	
LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT LA SOCIÉTÉ SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES		
Créances sur les personnes précitées	9500	
Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé		
Garanties constituées en leur faveur	9501	
Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur	9502	

	Exercice
LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)	
Montant annuel des honoraires du commissaire HTVA	4.150

	Exercice
TRANSACTIONS CONCLUES, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN DEHORS DES CONDITIONS DE MARCHÉ NORMALES	
Avec des personnes détenant une participation dans la société	
Nature des transactions	
Avec des entreprises dans lesquelles la société détient une participation	
Nature des transactions	
Avec des membres des organes d'administration, de gestion ou de surveillance de la société	
Nature des transactions	

N°	0405787622	A-app 9

AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

	Codes	Exercice
DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES (RUBRIQUES 45 ET 178/9 DU PASSIF)		
Dettes fiscales échues	9072	
Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	
MONTANT DES SUBSIDES EN CAPITAUX OU EN INTÉRÊTS PAYÉS OU ALLOUÉS PAR DES POUVOIRS OU INSTITUTIONS PUBLICS	9078	**387.615**

N°	0405787622	A-app 12

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

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

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent	Codes	1. Temps plein (exercice)	2. Temps partiel (exercice)	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice)	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice précédent)
Nombre moyen de travailleurs	100	35,2	21,7	50,7	47,8
Nombre d'heures effectivement prestées	101	45.063	21.976	67.039	62.027
Frais de personnel	102	2.143.114	744.383	2.887.497	2.481.253

A la date de clôture de l'exercice	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs	105	33	20	47,1
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	31	16	42,8
Contrat à durée déterminée	111	0	0	0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	0	0	0
Contrat de remplacement	113	2	4	4,3
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	19	1	19,9
de niveau primaire	1200	1	0	1
de niveau secondaire	1201	15	1	15,9
de niveau supérieur non universitaire	1202	3	0	3
de niveau universitaire	1203	0	0	0
Femmes	121	14	19	27,2
de niveau primaire	1210	0	2	1,2
de niveau secondaire	1211	9	17	21
de niveau supérieur non universitaire	1212	5	0	5
de niveau universitaire	1213	0	0	0
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	0	0	0
Employés	134	15	2	16,8
Ouvriers	132	18	18	30,3
Autres	133	0	0	0

N°	0405787622	A-app 12

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
ENTRÉES Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice	205	40	36	64,1
SORTIES Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	305	42	36	66,2

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

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801		5811	
Nombre d'heures de formation suivies	5802		5812	
Coût net pour la société	5803		5813	
dont coût brut directement lié aux formations	58031		58131	
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour la société	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour la société	5843		5853	

SRL « L'Habitation Jemeppienne »

N° entreprise : 0405.787.622

Adresse : place Brossolette 4 – 4101 Jemeppe

RAPPORT DE REMUNERATION

EXERCICE COMPTABLE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Chers associés,

Conformément aux dispositions de l'article 100, 6°/3 du Code des Sociétés, nous avons l'honneur de vous faire, par la présente, un rapport de rémunération donnant un aperçu, sur une base individuelle, du montant des rémunérations et autres avantages, tant en espèces qu'en nature, accordés directement ou indirectement, pendant l'exercice social, aux administrateurs non exécutifs ainsi qu'aux administrateurs exécutifs pour ce qui concerne leur mandat en tant que membre de l'Organe d'administration, par la société ou une société qui fait partie du périmètre de consolidation de cette société.

ADMINISTRATEUR PERSONNE MORALE	ADMINISTRATEUR PERSONNE PHYSIQUE			REMUNERATION ACCORDEE (en €)
	NOM	PRENOM	TITRE	
BOUSBAA Yasmina			Administratrice	1.349,44
GELDOF Julie			Administratrice	1.733,90
HAEYEN Kim			Présidente	21.215,77
LAMBERTY Karadeg			Administrateur	1.926,13
LANG René			Vice-président	10.535,83
LERNOULD Yves			Administrateur	0
LIGNON Pascal			Administrateur	1.926,13
STASSEN Patricia			Administratrice	1.926,13
TAHIROU Assoumi			Administrateur	196,08
TSHISUAKA MUTOPA Mireille			Administratrice	1.541,67
	DELANOY	Nicole	Administratrice	1.733,90
	DELL'OLIVO	Andrea	Administrateur	1.733,90

* Emoluments Président et Vice-présidente

Nous vous informons qu'aucune autre rémunération ni avantage n'a été attribué aux administrateurs de la société « L'Habitation Jemeppienne » pour l'exercice 2023.

N°	0405787622	A-app 13

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

pour les sociétés dans lesquelles les pouvoirs publics ou une ou plusieurs personnes morales de droit public exercent un contrôle (article 3:12, §1, 9° du Code des sociétés et des associations)

6.7. ANNEXE : RAPPORT DE REMUNERATIONS (ARTICLE L6421-1 DU CODE DE LA DEMOCRATIE LOCALE ET DE LA DECENTRALISATION

Ce rapport est établi conformément à l'article L6421-1 du Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (CDLD). Il contient les informations, individuelles et nominatives, suivantes :

INFORMATIONS GENERALES RELATIVES A L'INSTITUTION

Numéro d'identification (BCE)	*0405 787 622*
Type d'institution	*Société de logement de service public*
Nom de l'institution	*L'HABITATION JEMEPPIENNE SRL*
Période de reporting	*2023*

	Nombre de réunions
Assemblée générale	*2*
Organe d'administration	*10*
Comité d'attribution de logements	*5*
Autre organe	*0*

MEMBRES DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION

Fonction	*Nom Prénom*	*Rémunération annuelle brute (€)*	*Détail de la rémunération et des avantages (€) Montant brut du jeton : 164,07 € Index : 1,7069*	*Justification de la rémunération si autre qu'un jeton*	*Liste des mandats dérivés liés à la fonction et rémunération éventuelle*	*% de participation aux réunions*
Présidente	*HAEYEN Kim*	*21.215,77*	*Préc. prof. 8.232,00*	*Emoluments*	*C.A Régie des Quartiers (gratuit)*	*100 %*
Vice-président	*LANG René*	*10.535,83*	*Préc. prof. 3.600,00*	*Emoluments*		*%*
Administrateur Public	*BOUSBAA Yasmina*	*1.349,44*	*Préc. prof. 547,33*	*Jeton de présence*		*%*
Administrateur Privé	*DELANOY Nicole*	*1.733,90*	*Préc. prof. 703,27*	*Jeton de présence*		*90 %*
Administrateur Privé	*DELL'OLIVO Andrea*	*1.733.90*	*Préc. prof. 703,27*	*Jeton de présence*		*90 %*
Administrateur Public	*GELDOF Julie*	*1.733,90*	*Préc. prof. 703,27*	*Jeton de présence*		*90 %*
Administrateur Public	*LAMBERTY Karadeg*	*1.926,13*	*Préc. prof. 781,24*	*Jeton de présence*		*100 %*
Administrateur Public	*LERNOULD Yves*	*0*	*0*	*Jeton de présence*		*0 %*
Administrateur Public	*LIGNON Pascal*	*1.926,13*	*Préc. prof. 781,24*	*Jeton de présence*		*100 %*
Administrateur Public	*STASSEN Patricia*	*1.926,13*	*Préc. prof. 781,24*	*Jeton de présence*		*100 %*
Administrateur Public	*TSHISUAKA Mireille*	*1.541,67*	*Préc. prof. 625,30*	*Jeton de présence*		*%*
Administrateur public	*TAHIROU Assoumi*	*116,55*	*Préc. prof. 79,53*	*Jeton de présence*		*50 %*

MEMBRES DU COMITE D'ATTRIBUTION DE LOGEMENTS

	Nom 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	% de participation aux réunions
Président	ILIAENS Thierry	290,29	Préc. prof. 74,63	Jeton de présence	-	%
Membre	LERNOULD Yves	0	0	Jeton de présence	-	0 %
Membre	MUSSELS Eric	386,42	Préc. prof. 99,35	Jeton de présence	-	%
Membre	STEPHENNE Joëlle	194,173	Préc. prof. 49,92	Jeton de présence	-	60 %
Travailleur social	DUVERGER Virginie	386,42	Préc. prof. 99,35	Jeton de présence	-	80 %
Travailleur social	PIERRARD Audrey	482,54	Préc. prof. 124,06	Jeton de présence	-	100 %
Total général CAL)	(O**.A.+**	**45.397,76 €**				

TITULAIRE DE FONCTION DE DIRECTION

Fonction	**Nom Prénom**	**Rémunération annuelle brute**	**Détail de la rémunération annuelle brute**	**Liste des mandats dérivés liés à la fonction et rémunération éventuelle**
Directeur-gérant	FRANSOLET Joël	Rém.brute : 118.557,50 €	Rém. brute : 114.798,78 € ATN : 3.758,72 €	* Administrateur Régie des Quartiers (-) * Administrateur AIS Seraing (-) * Président de DOMAXIS SCRL (-)
Total rémunérations		**118.557,50 €**		

Plan de pension complémentaire du fonctionnaire dirigeant local :

- *Le titulaire de la fonction dirigeante locale est-il couvert par une assurance groupe ? Oui / ~~Non~~*
- *Si oui, s'agit-il d'un plan de pension à contribution définie conformément à l'annexe 4 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ? Oui/~~Non~~*
- *Le pourcentage et les conditions de l'assurance groupe sont-ils identiquement applicables à l'ensemble du personnel contractuel conformément à l'annexe 4 du Code de la démocratie locale et de la décentralisation ? Oui/~~Non~~*
- *Montant dont a bénéficié sur l'année le titulaire de la fonction dirigeante locale dans le cadre de l'assurance groupe :* 27.773,23 €.

Annexe 1 Relevé nominatif et liste des présences des membres aux réunions des organes de gestion

Organe d'administration

	Date	Date	Date	Date	Date	Date	Date	Date	Date	Date	Taux de participation	Justifié
Nom	30/01	02/03	04/04	11/05	25/05	26/06	04/09	09/10	13/11	11/12		
BOUSBAA	V €	V €		V €		V €		V €	V €	V €	70 %	Oui
DELANOY	V €	V €	V €	V €	V €	V €	V €	V €		V €	90 %	Oui
DELL'OLIVO	V €	V *	V €	V €	V €	V €	V €	V €	V €	V €	100 %*	
GELDOF		V €	V €	V €	V €	V €	V €	V €	V €	V €	90 %	Oui
HAEYEN	V €	V €	V €	V €	V €	V €	V €	V €	V €	V €	100 %	
LAMBERTY	V €	V €	V €	V €	V €	V €	V €	V €	V €	V €	100 %	
LANG	V €	V €	V €		V €		V €			V €	60 %	Oui
LERNOULD											0 %	Non
LIGNON	V €	V €	V €	V €	V €	V €	V €	V €	V €	V €	100 %	
STASSEN	V €	V €	V €	V €	V €	V €	V €	V €	V €	V €	100 %	
TSHISUAKA	V €	V €		V €	V *	V €	V €	V €	V €	V €	90 %*	Oui
TAHIROU									V €	V €	100 %	

Comité d'attribution

	Date	Date	Date	Date	Date	Taux de participation	Justification
Nom	22/02	04/05	21/09	08/11	13/12		
ILIAENS	V €	V €		V €	V €	80 %	Oui
LERNOULD						0 %	Non
MUSSELS	V €	V €	V €	V €	V €	100 %	
STEPHENNE	V €	V €			V €	60 %	Oui
DUVERGER	V €	V €	V €		V €	80 %	Oui
PIERRARD	V €	V €	V €	V €	V €	100 %	
TAHIROU				V €		50 %	Oui

Annexe 2 Fiche récapitulative des montants versés à la Présidente et au Vice-président

Présidente			Vice-président		
Mois	Montant	Justification	Mois	Montant	Justification
Janvier	1.585,05	100%	Janvier	792,54	100%
Février	1616,75	100%	Février	855,01	100%
Mars	1616,75	100%	Mars	808,39	100%
Avril	1648,84	100%	Avril	824,56	100%
Mai	1648,84	100%	Mai	824,56	100%
Juin	1648,85	100%	Juin	824,56	100%
Juillet	1648,85	100%	Juillet	824,56	100%
Août	1648,85	100%	Août	824,56	100%
Septembre	1681,59	100%	Septembre	841,05	100%
Octobre	1681,59	100%	Octobre	841,05	100%
Novembre	1681,59	100%	Novembre	841,05	100%
Décembre	1762,09	100%	Décembre	841,05	100%

Rapport de gestion 2023