

A photograph of three young boys climbing a rope ladder on a playground structure. The structure consists of a central grey pole with a red top, and several blue ropes with yellow plastic connectors. The boys are wearing casual clothing. The background shows green trees and a clear blue sky.

# RAPPORT D'ACTIVITES

2022

SOCIÉTÉ DE  
LOGEMENT DE  
SERVICE PUBLIC

**N**  **S**  
**CITÉS**

# AVANT-PROPOS DE LA DIRECTRICE-GÉRANTE FF.

Le conseil d'administration a validé en début d'année le budget prévisionnel ainsi que le plan d'investissement 2022-2023.

La mise en œuvre de ces travaux pour un montant global de 2.298.861,35 € est urgente et d'une importance cruciale car elle assure non seulement la sécurité et la salubrité de nos logements mais aussi le bien-être de nos locataires. Il s'agit notamment de la mise en conformité des installations de gaz, du remplacement des chaudières, des installations électriques, du placement de serrures antipaniques pour les immeubles à appartements et de la rénovation de toitures en fin de vie.

Une grande partie de ces travaux a pu être réalisée en fonds propres tout au long de l'année 2022 et nous nous attelons à poursuivre nos objectifs pour 2023.

A cela s'ajoute le vaste plan de rénovation pour lequel 102 logements seront entièrement rénovés d'ici 2025.

Il ne faut pas oublier de mentionner le démarrage du chantier de construction de trois logements sociaux à Aubel, Rue Saint Hubert. Nous souhaitons accueillir les nouveaux habitants dans cet immeuble pour la fin de l'année prochaine.

En outre, d'ici juin 2026, 10 nouveaux logements à haute performance environnementale verront le jour à Moresnet-Village pour un subside régional de 2.010.000,00 euros.

En vue de pouvoir assurer l'avancement et le suivi de tous ces projets, nous avons engagé un nouveau collaborateur pour renforcer les besoins du service technique. Nous souhaitons la bienvenue à Maxime qui s'est parfaitement et rapidement intégré au sein de l'équipe.

Aussi, nous avons dû nous séparer de Nicole, assistante de direction, qui a pris sa retraite au terme de nombreuses et fructueuses années de collaboration.

Une fois de plus, nous tenons à féliciter et à reconnaître le travail effectué par l'ensemble de l'équipe à Welkenraedt. Nous sommes, et particulièrement

moi, continuellement impressionnés par les résultats qu'ils réalisent ! Les absences se font rares, la connaissance du secteur s'amplifie et la collaboration interne est de mise, ce qui jouent un rôle crucial dans le succès de notre équipe et de l'entreprise.

Le second semestre a été fort prisé par les réunions et l'avancement de la fusion avec le Foyer Malmédien qui a vu le jour au 1 janvier 2023 sous la nouvelle appellation de « FAGNES & PLATEAU ».

A cet égard, je tiens à souhaiter beaucoup de succès aux responsables pour mener à bien cette opération et aux équipes internes afin qu'ils trouvent leur place et leur épanouissement au sein de cette nouvelle structure.

Sincères salutations.

**MADELEINE SCHMETZ**

*Directrice-gérante ff.*



# ORGANES DE GESTION

La société NOS CITES compte trois organes de gestion : l'assemblée générale, le conseil d'administration et le Directeur-gérant (personne physique). La participation aux organes de gestion donne droit à un jeton de présence de 76,09 €/séance (montant au 01/01/2022).

## L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En date du 31/12/2022, notre société compte 15,14 % de parts privées et 84,86 % de parts publiques pour un total de 244.258 parts. En 2022, l'assemblée générale a été convoquée à trois reprises.

## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

En 2022, le conseil d'administration s'est réuni à 10 reprises et a débattu 83 points de l'ordre du jour dont 70 dossiers ont été approuvés à l'unanimité. Pour la période du 01/01/22 au 31/12/2022, le conseil d'administration a été présidé par M. Lambert DEMONCEAU, Président, et par M. Thierry LOUSBERG, Vice-Président, ces mandats étaient respectivement honorés avec 9.752,28 € et 4.876,20 € sur base annuelle.

## LE COMITÉ D'ATTRIBUTION

En 2022, le comité d'attribution s'est réuni à 9 reprises et a comptabilisé 126 attributions de logements (voir détail point « Attribution de logements »). Aucun dossier concernant Nos Cités n'a été introduit à la Chambre de Recours en 2022.

## LE COMITÉ CONSULTATIF DES LOCATAIRES ET PROPRIÉTAIRES (CCLP)

Le CCLP a été mis en place en août 2021 et se compose de 4 membres dont 2 représentants au sein du conseil d'administration.

## LE DIRECTEUR-GÉRANT

En date du 25/06/2019 et du 12/03/2020, les conseils d'administration respectifs ont désigné Mme Madeleine SCHMETZ, employée dans la société depuis 2011, en tant que directrice-gérante ff. et en tant que préposée à la gestion journalière. Elle est responsable de la mise en œuvre des décisions des différents organes de gestion précités, ainsi que du contrôle des activités journalières. Parmi ses tâches, on compte la gestion du patrimoine immobilier, le contact avec la tutelle, la concertation avec les communes membres, la réalisation de la stratégie générale de l'entreprise, le travail préparatoire et de suivi des organes de gestion, la vérification et l'application des lois et décrets en vigueur ainsi que la gestion du personnel. Le Directeur-gérant est rémunéré en fonction du barème de la Région wallonne au rang A4.



# REGISTRE DU PERSONNEL

## TRAVAILLEURS INSCRITS AU REGISTRE DU PERSONNEL AU 31/12

	<i>Temps plein</i>	<i>Temps partiel</i>	<i>Total en équivalents temps plein</i>
Nombre de travailleurs	5,5	3,6	7,8
Par type de contrat de travail			
Contrat à durée indéterminée	5,5	3,6	7,8

## TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL EN COURS DE L'ANNÉE

<i>Entrées</i>	<i>Temps plein</i>	<i>Temps partiel</i>	<i>Total en équivalents temps plein</i>
Nbre de travailleurs inscrits au registre du personnel au cours de l'année	1	/	1
<i>Sorties</i>	<i>Temps plein</i>	<i>Temps partiel</i>	<i>Total en équivalents temps plein</i>
Nbre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite au registre du personnel au cours de l'année	/	1	0,6

# DEVENIR LOCATAIRE

Au 31/12/2022, notre société compte 473 candidatures actives (par rapport à 458 au 31/12/2021). De ces 473 candidatures actives au 31/12/2022, 394 dossiers ont été traités par Nos Cités en tant que société de référence, c.-à-d. 83%. Des 394 dossiers, pour lesquels Nos Cités est la société de référence, il y a 191 nouvelles inscriptions en 2022.

## DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

65% de nos candidats-locataires perçoivent des revenus de remplacement, 27% ont un revenu du travail et 8% bénéficient d'une pension ou d'une pré-pension.

## NATIONALITÉ DES CANDIDATS-LOCATAIRES

65% des candidatures actives émanent de personnes de nationalité belge (contre 58% en 2021 et 57% en 2020).



# ATTRIBUTION DE LOGEMENT

Sur les 126 désignations en 2022, 31 ont mené à la signature d'un contrat de bail, ce qui représente un taux d'acceptation de 24,60% (contre 31,09% en 2021) – voir tableau récapitulatif par commune ci-dessous :

	Désignations			Acceptations						Refus					
	Candidats Nos Cités	Candidats autres slsp	TOTAL	Candidats Nos Cités	%	Candidats autres slsp	%	TOTAL acceptation	TOTAL acceptation en %	Candidats Nos Cités	%	Candidats autres slsp	%	TOTAL refus	TOTAL refus en %
Aubel	0	0	0	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Baelen	6	0	6	3	0,00%	0	0,00%	3	0,00%	3	0,00%	0	0,00%	3	0,00%
Plombières	74	5	79	17	22,97%	1	20,00%	18	22,78%	57	77,03%	4	80,00%	61	77,22%
Thimister	7	0	7	3	0,00%	0	0,00%	3	0,00%	4	0,00%	0	0,00%	4	0,00%
Welkenraedt	30	4	34	6	20,00%	1	0,00%	7	20,59%	24	80,00%	3	0,00%	27	79,41%
<b>TOTAL</b>	<b>117</b>	<b>9</b>	<b>126</b>	<b>29</b>	<b>24,79%</b>	<b>2</b>	<b>22,22%</b>	<b>31</b>	<b>24,60%</b>	<b>88</b>	<b>75,21%</b>	<b>7</b>	<b>77,78%</b>	<b>95</b>	<b>75,40%</b>

Il est à noter que sur les 95 refus, 33,33% des candidats-locataires n'ont pas répondu dans le délai légal de sept jours, 20,63% ont refusé le logement proposé sans raison et 21,44% ont justifié leur refus d'un logement.

## DÉVELOPPEMENT DU TAUX D'ACCEPTATION DE LOGEMENT DURANT LES 5 DERNIÈRES ANNÉES

	Nombre de désignations	Nombre d'acceptations	%	Nombre de refus	%
2018	233	86	<b>36,91 %</b>	147	<b>63,09 %</b>
2019	293	97	<b>33,11 %</b>	196	<b>66,89 %</b>
2020	266	73	<b>27,44 %</b>	193	<b>72,56 %</b>
2021	119	37	<b>31,09 %</b>	82	<b>68,91 %</b>
2022	126	31	<b>24,60 %</b>	95	<b>75,40 %</b>

## DEMANDE DE DÉROGATION ET RECOURS

Au cours de l'année 2022, le Comité d'attribution a approuvé 11 demandes de dérogation et aucun recours n'a été introduit par des candidats-locataires à la chambre de recours, contre la décision de la société.



# SERVICE SOCIAL

En tant que société de logements sociaux, Nos Cités contribue à garantir à tout citoyen le droit à un logement décent et réserve une grande importance à l'accompagnement de sa clientèle. Le référent social n'a pas une fonction d'assistant social mais il pourra néanmoins orienter les locataires et les aider à trouver des solutions dans le domaine relatif aux droits et obligations des locataires.

## MISSIONS PRINCIPALES

Les missions principales : faciliter la communication entre les locataires et la société, entretien et développement du réseau social externe, pédagogue de

l'habitat, lutte contre les arriérés locatifs, accompagnement social individuel et collectif. La proximité auprès de nos candidats et locataires a un effet positif sur la satisfaction, la compréhension et le bien-être de ceux-ci et apporte une valeur ajoutée à la société. Le service social agit de manière proactive, préventive et réactive.

## AMBASSADEUR DES ACTIONS SOCIALES DE NOS CITÉS

En effet, le service social remplit également la tâche d'ambassadeur des actions sociales auprès de Nos Cités. Ce dernier organise des réunions avec ses partenaires et autres acteurs sociaux (administrations communales, CPAS, services sociaux, postes de police, CCLP, ...) afin de présenter la société ainsi que ses missions sociales. L'objectif est d'intensifier les collaborations dans l'intérêt des candidats, des locataires et de la société.

## QUELQUES STATISTIQUES

Description des actions sociales	nombre	total
<b>Visites à domicile :</b>		202
propositions de logements aux candidats locataires	69	
ROI/conflits de voisinage/pédagogie d'habiter	24	
problèmes sociaux et/ou de santé	14	
plan de rénovation énergétique 2019	50	
visites d'accueil de nouveaux ménages	30	
arriérés de loyer	10	
autres	5	
<b>Accueil de locataires :</b>		35
règlement d'ordre intérieur/conflits de voisinage	4	
réunions locataires	5	
arriérés de loyer	17	
divers	9	
<b>Réunions :</b>		13
CCLP	13	
<b>Fêtes de voisins :</b>		1
Inauguration embellissement Völkerich	1	

## ACCOMPAGNEMENT SOCIAL, ACTIONS SOCIALES QUELQUES DONNÉES ESSENTIELLES

- Visites des locataires (feedback, observation préventive de la situation d'habitat, ...);
- Accompagnement intensif et personnalisé de ménages à moyen terme en collaboration avec des partenaires compétents;
- Interventions sociales conventionnelles : visites à domicile, contacts personnels ou téléphoniques avec nos locataires (réunions de locataires, conflits de voisinage, visites de contrôle proactives, difficultés de paiement, problèmes d'hygiène, problèmes de santé, ...) et visites de logements avec nos candidats suite aux attributions;
- Gestion des plaintes en application d'une procédure générale, traçable et transparente;
- Accompagnement social des locataires dans le processus des programmes de rénovation et du plan d'embellissement (avant, pendant et après les travaux). Les objectifs principaux sont : information et accompagnement (personnalisé) en collaboration avec les services internes et externes, atténuation des problèmes potentiels, garantir un déroulement optimal des travaux, satisfaction et bien-être des locataires, pédagogie d'habiter, diminution des coûts énergétiques;
- Organisation de la fête des voisins.





# ETRE LOCATAIRE

## 1) LOCATAIRES

Au 31/12/2022, la société gère 550 logements (ainsi que 97 garages) :

- 519 logements sociaux
- 29 logements moyens
- 2 commerces

Au 31/12/2022, la société loue 536 logements à :

- 503 ménages locataires des logements sociaux :
  - 203 ménages locataires aux revenus sociaux
  - 262 ménages locataires aux revenus modestes
  - 38 ménages locataires aux revenus moyens
- 26 ménages locataires des logements moyens
- 5 articles 132
- 2 commerces

**Ventilation des locataires chefs de ménage dans les logements suivant l'âge :**

- Moins de 30 ans : 480 personnes
- Entre 30 et 60 ans : 413 personnes
- Plus de 60 ans : 296 personnes

Au total, ce sont 1.189 personnes qui habitent les logements sociaux et moyens de la société.

## 2) PROFIL SOCIO-PROFESSIONNEL ET SOCIO-ÉCONOMIQUE

### a) Répartition des locataires chefs de ménage par type de revenus

En 2022, 18,17 % de nos locataires sociaux perçoivent un revenu du travail, 41,21 % un revenu de remplacement (pension, chômage, revenu d'intégration, de l'assurance maladie invalidité) et 7,82% n'ont aucun revenu.

Type de revenus	Hommes	Femmes	Total	%
Enfants de 0 à 18 ans	192	165	357	30,02%
Revenus du travail	113	103	216	18,17%
Revenus de remplacement	217	273	490	41,21%
Etudiants +18 ans	17	16	33	2,78%
Néants conjoints/ cohabitants sans revenus	18	75	93	7,82%
<b>TOTAL :</b>	<b>557</b>	<b>632</b>	<b>1.189</b>	<b>100%</b>

### b) Répartition des locataires chefs de ménage par catégorie de revenus

Au sein de notre parc locatif social, presque la moitié des ménages se trouve en situation de précarité: 40,94 % des ménages locataires sociaux vivent de revenus précaires.

Catégorie de revenus	nombre de ménages	%
<b>Revenus précaires</b> (isolé : max 14.500 €, ménage : max 19.900 €)	208	40,94%
<b>Revenus modestes</b> (isolé : max 29.100 €, ménage : max 36.400 €)	262	51,57%
<b>Revenus moyens</b> (isolé : max 45.100 €, ménage : max 54.500 €)	31	6,10%
<b>Revenus hors catégories</b>	5	0,98%
<b>Revenus Sanctions</b>	2	0,39%
<b>Total :</b>	<b>508</b>	<b>100,00%</b>

### c) Un loyer proportionnel aux revenus

En 2022, le revenu annuel moyen imposable de nos locataires s'élève à 21.696 €, ce qui correspond à une augmentation de l'ordre de 5,98 % par rapport au revenu annuel moyen de 2021 (20.472 €). Les revenus des ménages augmentent sensiblement et semblent se stabiliser après deux années de diminution.

Le loyer mensuel moyen au 31/12/2022, toutes communes confondues, est de 339,51€, ce qui correspond à une augmentation de 6,19 % par rapport au loyer mensuel moyen de 2021 (319,72 €).

### d) Divers

Cette augmentation considérable du revenu et du loyer moyen s'explique notamment par l'indexation des revenus de remplacement et des salaires impactés par l'inflation déjà présente dès le début de l'année.

Par conséquent, lors de l'encodage des revenus estimés pour l'année 2022, nous avons constaté que, pour les locataires dont le loyer était calculé sur base des revenus de l'avertissement extrait de rôle, la différence entre les nouveaux revenus et les revenus de 2019 (pris en compte pour le calcul du loyer) dépassait les 15 %. Dès lors, une bonne partie de nos locataires a vu son loyer recalculé au cours de l'année avec effet rétroactif.



# SERVICE CONTENTIEUX

## ARRIÉRÉS

Les arriérés locatifs s'élèvent au 31/12/2022 à 226.542,67 € par rapport à 215.049,84 € au 31/12/2021 ce qui correspond à une augmentation de 5,08 % endéans cette période. Les arriérés des locataires en place ont évolué de 46.242,46 € à 63.258,09 €, ce qui correspond à une augmentation de 26,9 % endéans cette période.

Suite à l'augmentation considérable des revenus des locataires causée par l'inflation, une bonne partie de nos locataires a vu son loyer recalculé au cours du deuxième semestre de l'année avec effet rétroactif. Au 31/12/2022, la partie des arriérés suite à ces recalculs représente un montant de presque 15.000 €.

### Ventilation des arriérés

- Locataires en place : 63.258,09 €, (27,92 %)
- Locataires partis : 163.284,58 € (72,08 %)

Environ 72 % des arriérés concernent des locataires partis, ce qui réduit considérablement les chances de récupérer les sommes dues.

## ACCORDS DE PAIEMENT

Au 31/12/2022, nous enregistrons 54 accords de paiement en cours pour un montant total de 47.441,86 €, dont 38 sont respectés (70,37 %).

## PROCÉDURES JURIDIQUES

En 2022, trois dossiers ont été clôturés et six nouveaux dossiers ont été introduits auprès de notre avocat, ce qui porte le nombre de dossiers juridiques en cours au 31/12/2022 à 21 pour un montant total de 136.854,38 € (arriérés locatifs, dégâts locatifs et dépens).

Sur ces 21 dossiers, 8 sont déjà au stade d'apurement régulier auprès d'un huissier de justice et deux ont été repris dans un plan de remboursement interne. Les autres dossiers ne sont pas encore aussi avancés et/ou font encore l'objet d'un examen de solvabilité. Il est à noter que trois locataires sont concernés par une procédure juridique et ont été admis en règlement collectif de dettes.

## EXPULSIONS

En 2022, un jugement d'expulsion a été exécuté.

## LOGEMENTS INOCCUPÉS

En 2022, nous enregistrons une moyenne de 13 logements inoccupés par mois. Si l'on tient compte de l'ensemble des logements gérés par notre société tous types confondus (au total : 550), cela correspond à un taux d'inoccupation moyen de 2,36 %.

L'inoccupation des logements s'explique par plusieurs facteurs :

- la rénovation des logements
- les refus des candidats-locataires
- les procédures juridiques

En 2022, la perte locative en raison de l'inoccupation des logements s'élève à 34.736,88€/année : 26.226,18€ pour les logements sociaux (calculée sur base de 40 % du loyer de base) + 8.510,70 € pour les logements moyens.



# ACTIVITÉS DE CONSTRUCTION

## NOUVELLES CONSTRUCTIONS

En octobre 2022, la construction d'un immeuble à trois logements sociaux sis Rue Saint Hubert à 4880 Aubel a démarré.

L'attribution s'élève à:

- Lot 1 : Gros-œuvre : 496.019,11 € htva
- Lot 2 : Abords : 26.806,20 € htva

Nous espérons pouvoir réceptionner et attribuer les logements fin 2023.



## CRÉATION DE 10 NOUVEAUX LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE À HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

La société a introduit le 31 mai 2022 un projet de création de 10 logements à haute qualité environnementale à Moresnet, Rue du Village. Des conditions d'éligibilité avaient été définies et les opérations ont été présélectionnées et classées par la Société wallonne du Logement en regard des objectifs poursuivis ainsi que du degré de rencontre des critères de sélection.

Le 25/11/2022, le Gouvernement wallon a retenu notre opération pour un montant de subvention de 2.010.000,00 €.

Les marchés subséquents à l'accord-cadre de la SWL seront lancés début 2023.

Le programme sera clôturé le 30 juin 2026. A cette date, tous les logements devront être réceptionnés. Et ce, pour répondre aux objectifs fixés par l'UE dans son plan de relance et résilience.

## RENOVATION

### IMPULSION LOGEMENT

#### *(Rénovation et Optimisation énergétique 2019)*

Notre société a été retenue au second et dernier volet de l'axe 2 du programme d'investissements «impulsion logement».

Pour Nos Cités, le montant de l'enveloppe subsidiée s'élève à **1.268.888 €** pour **54 logements** :

- Welkenraedt, Rue des Myosotis/Rue des Œillets : 30 logements ;
- Gemmenich, Rue des Sports : 24 logements.

Dans le cadre de ces chantiers, nous avons remplacé les châssis, isolé et rénové les toitures et installé un système de ventilation.

L'ensemble de ces travaux a pu être réceptionné début 2023.



*Rénovation des logements sis Rue des Myosotis à Welkenraedt*

## PROGRAMME RENOVATION 2020-2024

Le Gouvernement wallon a adopté en 2020 son plan de rénovation du logement public, qui vise la rénovation profonde de logements parmi les plus énergivores, pour lequel Nos Cités s'est vu octroyer une enveloppe proméritée de 3.532.500€ pour 102 logements, plus précisément :

- **Opération 1 :** 26 logements sis Rue G. Delvoye à 4840 Welkenraedt ;
- **Opération 2 :** 4 logements sis Rue Coulen à 4841 Henri-Chapelle ;
- **Opération 3 :** 14 logements sis Rue d'Elseroux à 4890 Thimister-Clermont ;
- **Opération 4 :** 9 logements sis Rue du Cheval Blanc à 4852 Hombourg ;
- **Opération 5 :** 34 logements sis Rue de la Croix Rouge et rue G. Delvoye à 4840 Welkenraedt ;
- **Opération 6 :** 15 logements sis Rue des Pâquerettes et rue de Millepertuis à 4837 Baelen.

**Au cours de ce programme ambitieux, 42,2% de notre parc immobilier atteindra un label énergétique A ou B.**

Le GW a procédé en juillet 2022 à l'analyse de l'avancement du plan rénovation, des difficultés de plusieurs ordres que rencontrent les sociétés dans la situation actuelle et projetée, et de leur impact sur la bonne marche du programme. Le Gouvernement a adopté plusieurs mesures d'adaptation des modalités du programme comme suit:

1. L'échéance prolongée d'un an : 2025
2. Le nombre des logements à réaliser ajusté à 78%
3. L'engagement de personnel au profil technique
4. Allongement du délai de mise à jour des données des logements rénovés dans le Cadastre
5. L'accompagnement social dans une approche multidimensionnelle

Les montants du programme sont inchangés.

Jusqu'à ce jour, le CA de Nos Cités n'a pas souhaité supprimer l'une ou l'autre ligne du programme, étant donné qu'il est difficilement envisageable de scinder les opérations ou de supprimer certains travaux qui ne permettraient plus une labellisation B de nos logements.

## AVANCEMENT DU PROGRAMME

Les travaux concernant la première opération ont été commandés début 2023.

Les opérations 2 et 3 seront finalisées au niveau de l'étude et pourront être mises en adjudication dans le courant du deuxième trimestre 2023.

Pour les trois dernières opérations, la société mettra tout en œuvre pour commander ces travaux fin 2024.

## POLITIQUE IMMOBILIÈRE

En 2022, la société a procédé à la vente de ses six appartements sis Dicke Beusch à 4840 WELKENRAEDT. Il s'agissait de logements neufs destinés à la vente.



# ENTRETIEN & RÉPARATION

Nos Cités exploite 550 logements propres, loue 2 espaces commerciaux et 97 garages. Il est primordial de maintenir ces bâtis en état, afin de garantir un confort de vie optimal à nos locataires. Afin d'atteindre cet objectif, Nos Cités a lancé une vingtaine de marchés stock, dont les travaux ont été réalisés majoritairement sur fonds propres de la société.

Nous avons d'une part les marchés d'entretien, dont la plupart des prestations sont refacturées aux locataires dans le cadre du décompte des charges annuel.

D'autre part, nous avons les marchés de réparation qui reprennent les petites réparations courantes et/ou les investissements.

Type de travaux	Petites réparations à ch. soc.		Petites réparations à ch. loc.		TOTAL
Menuiserie	33056	8%	0	0%	33056
Egouttage/canalisation	6442	1%	5437	21%	11879
Peinture/plafonnage	14319	3%	5147	19%	19466
Electricité	119708	28%	1874	7%	121582
Sanitaire	28125	7%	1812	7%	29937
Toiture	26583	6%	613	2%	27196
Chauffage	114986	27%	2862	11%	117848
Serrurie	30337	7%	218	1%	30555
Maçonnerie	12774	3%	0	0%	12774
Divers	43608	10%	8527	32%	52135
<b>TOTAL</b>	<b>429.938 €</b>		<b>26.490 €</b>		<b>456.428 €</b>

Investissements 2022		
Rénovation complète des installation électriques ( logements vide	8 log	49 882,00 €
Mise en conformité des installation électrique (25 communs + 52 logements)	77 pc	71 411,40 €
Peindre les cage d'escalier des maisons appartement (Dicke Beusch)	3 pc	11 841,60 €
Rénovation complète Salle de bains et WC (partie carrelage)	5 pc	11 807,00 €
Remplacement des toitutre des garages	9 pc	33 757,50 €
Remplacement des toitures plat des lucarnes	10 pc	56 851,00 €
Remplacement des chaudières irrécupérables	44 pc	192 840,80 €
Mise en conformité chaudières avec les remplacements des brûleur	11 pc	9 428,36 €
Mise en conformité installation gaz	47 pc	52 990,85 €
Rénovation complète Salle de bains et WC (partie sanitaire)	5 pc	26 743,35 €
Rénovation complète Salle de bains (en urgence)	6 pc	85 619,75 €
Remplacement des chassis simple vitrages des caves	6 log	16 127,38 €
Installation des serrures antipanique dans les voies de secours	29 adresses	23 674,10 €
Agrandissement du bureau de Nos Cités	1 pc	82 936,07 €
<b>TOTAL</b>		<b>725 911,16 €</b>

## MARCHÉS PUBLICS

Listing des marchés publics 2022, dont le montant > 30.000,00 € HTVA.

### RAPPORT: ATTRIBUTIONS

Description	Estimation	Procédure	Attribution	Attribué à	Montant de commande
Entretien et nettoyage des locaux communs dans nos différents immeubles à appartements (reconduction)	€ 16.501,16	Proc. négociée sans publication préalable	26/01/2022	Laurenty, Rue de l'Avenir 11 à 4460 Grâce-Hollogne	€ 18.400,98
Entretien des chaudières et système de ventilation pour 2022	€ 49.763,00	Proc. négociée sans publication préalable			€ 49.277,50
* Lot 1 (Entretien chaudières, chauffe-eaux et ramonage)	€ 28.832,00	Proc. négociée sans publication préalable	26/01/2022	LM Bau, Rue du Bosquet 3 à 4890 Thimister	€ 27.820,00
* Lot 2 (Entretien des systèmes de ventilation)	€ 20.931,00	Proc. négociée sans publication préalable	26/01/2022	LM Bau, Rue du Bosquet 3 à 4890 Thimister	€ 21.457,50
Marché stock de travaux de carrelage	€ 99.700,00	Proc. négociée sans publication préalable	23/03/2022	Voncken Scheen sprl, Rue de Teberg 27 à 4850 Montzen	€ 96.400,00
Construction d'un immeuble 3 logements sociaux	€ 500.149,98	Procédure ouverte			€ 522.825,31
* Lot 1 gros oeuvre	€ 473.292,25	Procédure ouverte	20/04/2022	Stoffels sprl, Rue du Camp 42 à 4950 Sourbrodt	€ 496.019,11
* Lot 2 abords	€ 26.857,73	Procédure ouverte	20/04/2022	Stoffels sprl, Rue du Camp 42 à 4950 Sourbrodt	€ 26.806,20
Marché stock pour les remplacements et réparations des chaudières	€ 124.588,50	Proc. négociée sans publication préalable	20/04/2022	LM Bau, Rue du Bosquet 3 à 4890 Thimister	€ 132.025,00
Marché de services pour l'entretien et la réparation des ascenseurs	€ 8.480,00	Facture acceptée (marchés publics de faible montant)	07/06/2022	Fain sa (anciennement Rensonnet), Rue au Fonds Râce 33 à 4300 Waremme	€ 10.605,00
PLAN RENO - 26 log.	€ 897.282,07	Procédure ouverte			€ 996.029,58
* Lot 1 (Couverture/Façade)	€ 599.763,07	Procédure ouverte	22/06/2022	Tychon Frères, Chaussée de Liège 275 à 4720 La Calamine	€ 631.916,18
* Lot 2 (Electricité)	€ 113.643,00	Procédure ouverte	22/06/2022	ABJS Elec srl Coinville 11 à 4950 Waimes	€ 125.144,20
* Lot 3 (HVAC)	€ 71.270,00	Procédure ouverte	22/06/2022	Goessens Energie sa, Rue du Progrès 18 à 4821 Dison	€ 79.609,90
Entretien et réparation des toitures	€ 26.915,00	Facture acceptée (marchés publics de faible montant)	26/10/2022	Vaessen Gregory Toiture, Bambusch 47 à 4850 Plombières	€ 22.469,10

## RÉSERVES DE TERRAIN

La société dispose de nombreuses réserves de terrain qui pourront être mis en œuvre dans le cadre de futurs appels à projet.

Un travail important devra encore être réalisé pour transférer certaines voiries dans le domaine public et vendre des morceaux de parcelles inutilisables pour la société.

<i>Localisation</i>	<i>Nombre total m<sup>2</sup></i>
Aubel, rue de Val Dieu	28.817
Aubel, rue Saint-Hubert	10.463
Baelen, rue des Millepertuis,	2.157
Henri-Chapelle, rue de Verviers	7.484
Henri-Chapelle, rue de la Sablière	2.738
Hombourg, rue de Sippenaeken	3.541
Plombières, rue Windt	3.244
Plombières, rue de la Galène	984
Montzen, rue de la Fontaine	903
Moresnet, rue du Village	8.001
Moresnet, rue de l'Espérance	440
Gemmenich, rue Sénateur Pontus	29.459
Welkenraedt, rue de la Croix Rouge	540
Welkenraedt, rue des Roses	525

<i>Localisation</i>	<i>Nombre total m<sup>2</sup></i>
Welkenraedt, rue des Wallons	16.836
Welkenraedt, Dicke Beusch, Phase D5	1.991
Welkenraedt, Dicke Beusch, Phase N1	3.735
Welkenraedt, Dicke Beusch, Phase N3	4.913
Welkenraedt, Dicke Beusch, Phase N4	1.169
Welkenraedt, Dicke Beusch, Phase N5	3.417
Welkenraedt, Dicke Beusch, Phase N6	6.005
Welkenraedt, Dicke Beusch, Phase N7	3.861
Welkenraedt, Dicke Beusch, Phase N8	4.268
Welkenraedt, Dicke Beusch, Phase N9	5.734
Welkenraedt, Dicke Beusch, Phase N10	2.680
Welkenraedt, Dicke Beusch, Phase N11	5.479
Welkenraedt, Dicke Beusch, Phase N12	3.570
Welkenraedt, Dicke Beusch, Phase N13	6.515



# RAPPORT DE GESTION

Nous avons l'honneur de vous soumettre notre rapport sur la gestion exercée au cours de l'exercice social clôturé au 31/12/2022.

## LES COMPTES ANNUELS

L'exercice se clôture par un bénéfice de 109.700,38 €.

Les comptes annuels relatifs à l'exercice 2022 se trouvent en annexe du présent rapport.

### ACTIF

En 2022, la société a investi pour +/- 1.700.000,00 € contre +/- 350.000,00 € en 2021.

Le dossier PIVERT étant terminé, nous avons pu immobiliser 970.000,00 €.

Pour le surplus, il s'agit d'investissements concernant le remplacement de chaudières (200 K€), la rénovation des abords à Völkerich (91 K€), la rénovation des salles de bain à La Couronne (42K€), la rénovation des toitures des logements sis Rue de l'Espérance (180 K€), l'agrandissement de nos bureaux à Welkenraedt (70 K€).

### PASSIF

Concernant les dettes, le compte PIVERT II a été supprimé.

Il apparaît également au passif un produit à reporter de 75 K€ dans les comptes de régularisation concernant les inondations. En effet, à la suite du passage du réviseur, il nous avait été conseillé d'imputer dans les années en cours les subsides reçus en fonction des dépenses réelles survenues durant l'année. Il s'avère que le surplus devra éventuellement être remboursé à la SWL.

### COMPTE DE RÉSULTAT

La société a bénéficié d'un subside de fonds de solidarité de 56 K€.

Au niveau des charges, le poste « électricité » a augmenté de 90K€ car la société a procédé aux contrôles et à la remise en état de toutes les installations électriques dans les immeubles à appartements. Il en est de même pour le poste « chauffage », étant donné que la société a procédé à la remise en conformité des installations de gaz.

Les pertes définitives s'élèvent au 31/12/2022 à 18,5 K€.

A noter que le précompte immobilier a augmenté en 2022 de 20 K€ rien qu'avec l'indexation.

Le compte stock a pu être soldé et se retrouve donc en charge en variation de stock pour un montant de 700 K€. Ce montant est évidemment contrebalancé par la vente pour ce même immeuble pour 870 K€.

## DESCRIPTON DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

L'instabilité politique mondiale risque de représenter encore des coûts supplémentaires à charge de la société pour des travaux de construction et/ou de rénovation, ainsi que des non-paiements.

## EVÈNEMENTS IMPORTANTS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Vous n'êtes pas sans savoir que la société va encore connaître en 2023 de gros changements suite à la fusion avec le Foyer Malmédien.

## EVOLUTION DES AFFAIRES, RÉSULTATS ET SITUATION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ

Suite au résultat 2022, nous pouvons être satisfaits de la bonne situation financière de la société malgré tous ces investissements réalisés durant l'année. Ces travaux semblaient néanmoins indispensables pour le bien-être et la sécurité de nos locataires.

Plusieurs programmes de rénovation sont en cours d'adjudication et seront mis en œuvre en 2023.

En ce qui concerne l'évolution de la société, la fusion entre Nos Cités et le Foyer Malmédien est entrée dans sa phase finale. Malgré un plan de viabilité qui n'était pas favorable, les deux sociétés ont exécuté la décision du Gouvernement Wallon au 1 janvier 2023. La nouvelle entité se prénomme désormais « Fagnes & Plateau » sous la direction de Mme Isabelle MATHONET et la présidence de M. Lambert DEMONCEAU.

## ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Néant.

## INDICATIONS SUR LES CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'AVOIR UNE INFLUENCE NOTABLE SUR LE DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ

V. point « Evolution des affaires ».

## SUCCURSALES

Néant.

## INSTRUMENTS FINANCIERS

Néant.

## RÉPARTITION DU RÉSULTAT

Compte tenu du résultat, nous proposons d'affecter le bénéfice à la réserve spéciale.

## RACHAT D' ACTIONS PROPRES ET MOUVEMENT D' ACTIONS

Vente de parts en 2022 :

Nom	Parts initiales	Demande du	Parts vendues
DELNOOZ André	780	27/06/2022	780

## DEMISSION/NOMINATION

Messieurs ARIMONT Bernard et DOUMBE Raymond ont été désignés par le CCLP et ont intégré notre conseil d'administration en date du 20/04/2022.

## DIVERS

Conformément aux dispositions légales, nous demandons à l'AG d'approuver les comptes annuels pour l'exercice comptable clôturé au 31/12/2022 et d'accorder décharge aux administrateurs et au commissaire réviseur pour l'exécution de leur mandat au cours de l'exercice écoulé.

*Le conseil d'administration :  
Welkenraedt, le 31 mai 2023.*

I. MATHONET      A. PIRON      L. DEMONCEAU  
Directrice-gérante    Vice-président    Président

# PROJECTION BUDGÉTAIRE

La présente étude de viabilité a été réalisée dans le cadre de la fusion par le bureau de réviseurs Bakerilly à Soumagen en date du 16/09/2022.

<i>Intitulé</i>	<i>2023</i>	<i>2024</i>
I. Ventes et Prestations	4 721 449€	4 824 428€
A. Chiffres d'affaires	4 593 449€	4 696 428€
B/C/D. Autres produits d'exploitation	128 000€	128 000€
II. Coûts des ventes et prestations	-5 107 969€	-5 321 451€
A. Approvisionnements et marchandises		
B. Services et biens divers	-1 471 257€	-1 511 944€
C. Frais de personnel	-1 302 245€	-1 385 837€
D/E/F. Amortissements, réd. de valeur, prov.	-1 814 232€	-1 893 870€
G/H. Autres charges d'exploitation	-520 236€	-529 801€
III. Résultat d'exploitation (EBIT) (I-II)	-386 520€	-497 023€
IV. Produits financiers	632 892€	671 382€
V. Charges financières	-636 630€	-660 492€
VI. Résultat courant avant impôt (III+IV-V)	-390 258€	-486 133€
VII. Produits non récurrents	384 400€	261 000€
VIII. Charges non récurrentes		
IX. Résultat avant impôt (VI+VII-VIII)	-5 858€	-225 133€
IXbis. Transferts (prélèv.) impôts différés	45 685€	47 710€
X. Impôt sur le résultat		
XI. Résultat de l'exercice (IX-X)	39 826€	-177 423€
XII. Transfert (prélèv.) réserves immunisées		
XIII. BENEFICE (PERTE) DE L'EXERCICE A AFFECTER	39 826€	-177 423€

# RAPPORT COMMISSAIRE RÉVISEUR

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la société coopérative NOS CITES, dont la dénomination a été modifiée en FAGNES ET PLATEAU (la « société »), nous vous présentons notre rapport du 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 16 juin 2021 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 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société durant deux exercices consécutifs.

## RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS

### Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2022, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 37.821.599,66 € et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice (code 9904) de 109.700,38 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2022, 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.

### Responsabilités de l'organe d'administration relatives aux 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 de l'organe d'administration relatives aux 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 ni-

veau 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 des comptes 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.

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 oeuvre 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 fournies les concernant 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 du 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 du 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.

### 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 notre cabinet de révision et notre réseau sont restés indépendants vis-à-vis de la société au cours de notre mandat.

### 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 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.

Herstal, le 6 juin 2023.



Le commissaire

CdP Nicolet, Bertrand & C° SRL représentée par  
Jean NICOLET, Réviseur d'entreprises

# CONCLUSION

## LE PRÉSIDENT

2022 a été une année de préparation à la fusion avec le Foyer Malmédien intervenue le 31 décembre 2022 sous la nouvelle dénomination « Fagnes et Plateau ».

Mais, comme l'a relaté Madeleine Schmetz, notre directrice-gérante, dans la page de présentation de ce rapport annuel 2022, le travail quotidien a à nouveau été intense pour notre personnel.

D'importants investissements de mises aux normes de nos logements et un gros plan de rénovation et d'embellissement sont en route.

Tous ces travaux nécessitent une bonne collaboration entre tous les services internes et avec les architectes, auteurs de projet, désignés par le Conseil d'Administration, le tout en contact étroit avec notre tutelle, la Société Wallonne du Logement.

Depuis l'installation de notre siège administratif à Welkenraedt en mars 2020, nous avons fait le maximum pour offrir un service de qualité à nos locataires dans les meilleurs délais.

Comme déjà évoqué, la fusion a également monopolisé pas mal d'énergie de la part de tout un chacun et tout a été mis en œuvre pour assurer le meilleur service de proximité possible avec le maintien des activités sur les deux sites, à Welkenraedt et à Malmedy.

Merci à la directrice et à l'ensemble du personnel de Welkenraedt pour son professionnalisme et sa disponibilité au service de la Société.



Ce n'est pas sans une certaine nostalgie que Nos Cités cède sa place à Fagnes et Plateau à qui je souhaite plein succès !

**LAMBERT DEMONCEAU**  
*Président de NOS CITES*

