



RAPPORT D'ACTIVITES 2021

SOCIÉTÉ DE
LOGEMENT DE
SERVICE PUBLIC

N  S
CITÉS

RÉTROSPECTIVE 2021

NOS CITES clôture son année avec un bilan positif.

Le plan de viabilité de Nos Cités s'annonçait plutôt défavorable durant les premières années de vie de la société. Or, nous avons réussi à relever ce défi avec bravoure notamment en externalisant certains services, tels que le poste de travail du comptable et d'architecte.

Aussi, nous avons travaillé sur la mise à jour du cadastre et mettons tout en œuvre pour améliorer le niveau de sécurité et de salubrité de nos logements.

A cela s'ajoute le vaste plan de rénovation, pour lequel notre société se voit octroyer un subside pour la rénovation complète de 102 logements d'ici 2024. Les travaux concernent la rénovation et l'isolation des façades, des toitures, le remplacement des châssis, des chaudières et l'installation du système de ventilation. Au cours de ce programme ambitieux, 42,2% de notre parc immobilier atteindra un label énergétique A ou B.

Le Gouvernement Wallon s'est également attelé à lancer un appel à projets en fin d'année visant la création de nouveaux logements d'utilité publique dans une dynamique de développement et de soutien de filières locales du secteur de la construction, innovantes et éco-responsables dans leurs concepts et processus de production.

Nous devons néanmoins faire face à de nombreux enjeux financiers, techniques et planétaires, notamment par l'augmentation des coûts des matières premières et de la pénurie de certains matériaux.

Compte tenu de cette situation, les efforts devront se poursuivre sur le moyen et long terme, en vue de pouvoir maintenir le budget en équilibre. Les effets de la situation de ces deux dernières années risquent de s'étaler encore sur les mois et années à venir. Le secteur du logement sera amené à se réorganiser.

2021 reste une année marquée par des événements dramatiques, tels que les conséquences humaines de la crise sanitaire et les inondations du mois de juillet. Heureusement, les locataires et candidats-locataires de la société étaient fort compréhensifs et ont

pu être reçus sur rendez-vous. En ce qui concerne les inondations, un seul immeuble « Les Glycines » à Morresnet a été fortement impacté. Dans d'autres immeubles, l'eau s'est limitée aux caves.

Mes remerciements s'adressent tout particulièrement à mes collaborateurs, au Gouvernement Wallon, à la SWL, aux assurances, aux sous-traitants et autres partenaires qui ont apporté une aide cruciale et rapide aux sinistrés dans la mise en œuvre des travaux et services apportés tout au long de l'année écoulée.

Aussi, je remercie les administrateurs, l'ensemble de l'équipe Nos Cités, le commissaire de la SWL, le comptable externe pour le travail accompli. Ils ont été très présents et ont démontré, une fois de plus, qu'une société ne peut fonctionner sainement sans la volonté et la mobilisation de l'intelligence collective de l'ensemble des collaborateurs, tant internes, qu'externes.

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.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

En date du 31/12/2021, notre société compte 15,14 % de parts privées et 84,86 % de parts publiques ce qui représente 244.258 parts totales. En 2021, l'assemblée générale a été convoquée une fois le 16/06/2021 à Thimister-Clermont.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

En 2021, le conseil d'administration s'est réuni à 10 reprises et a débattu 94 points de l'ordre du jour dont 93 dossiers ont été approuvés à l'unanimité. Pour la période du 01/01 au 31/12/2021, le conseil d'administration a été présidé par M. Lambert DEMONCEAU, Président, et par M. Thierry LOUSBERG, Vice-Président, leurs mandats étaient respectivement honorés avec 9.752,28 € et 4.876,20 € sur base annuelle.

LE COMITÉ D'ATTRIBUTION

En 2021, le comité d'attribution s'est réuni à 8 reprises et a attribué 119 logements (voir aussi « Attribution de logements »). Deux dossiers concernant Nos Cités ont été introduits à la Chambre des Recours en 2021.

LE COMITÉ CONSULTATIF DES LOCATAIRES ET PROPRIÉTAIRES (CCLP)

Au mois d'août 2021, un nouveau CCLP a été mis en place et se compose de 5 membres dont 2 représen-

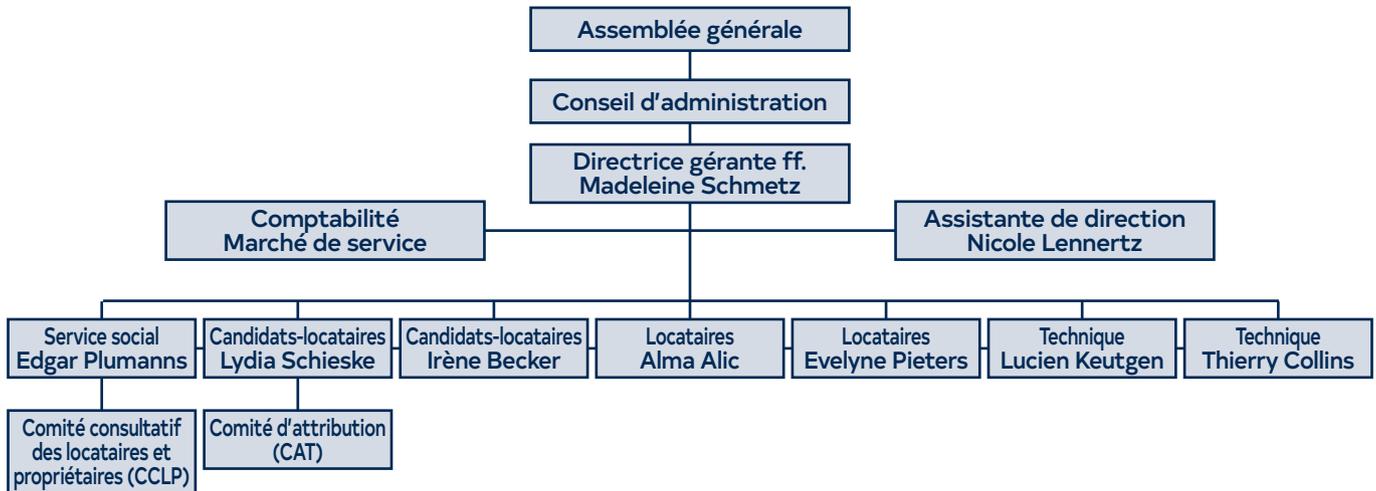
tants au sein du conseil d'administration qui seront désignés ultérieurement.

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. La Directrice-gérante est rémunérée en fonction du barème de la Région wallonne au rang A4.



ORGANIGRAMME



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 | 4 | 7,5 |
| Par type de contrat de travail | | | |
| Contrat à durée indéterminée | 5 | 4 | 7,5 |

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 | / | / | / |
| <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 | / | / | / |



DEVENIR LOCATAIRE

Au 31/12/2021, notre société compte 458 candidatures actives (par rapport à 625 au 31/12/2020 avant scission de la société). De ces 458 candidatures actives au 31/12/2021, 315 dossiers ont été traités par Nos Cités en tant que société de référence, c.-à-d. 69%. Des 315 dossiers, pour lesquels Nos Cités est la société de référence, il y a 172 nouvelles inscriptions en 2021.

DONNÉES SOCIO-ÉCONOMIQUES

67% de nos candidats-locataires perçoivent des revenus de remplacement, 25% ont un revenu du travail et 8% bénéficient d'une pension ou d'une pré-pension.

NATIONALITÉ DES CANDIDATS-LOCATAIRES

58% des candidatures actives émanent de personnes de nationalité belge (contre 57% en 2020 et 60% en 2019).



ATTRIBUTION DE LOGEMENT

Sur les 119 désignations en 2021, 37 ont mené à la signature d'un contrat de bail, ce qui représente un taux d'acceptation de 31,09% (contre 27,44% en 2020) – 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 | 2 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% | 0 | 0,00% |
| Baelen | 6 | 1 | 7 | 2 | 0,00% | 0 | 0,00% | 2 | 0,00% | 4 | 0,00% | 1 | 0,00% | 5 | 0,00% |
| Plombières | 76 | 3 | 79 | 21 | 27,63% | 0 | 0,00% | 21 | 26,58% | 55 | 72,37% | 3 | 0,00% | 58 | 73,42% |
| Thimister | 6 | 0 | 6 | 3 | 0,00% | 0 | 0,00% | 3 | 0,00% | 3 | 0,00% | 0 | 0,00% | 3 | 0,00% |
| Welkenraedt | 24 | 3 | 27 | 10 | 41,67% | 1 | 0,00% | 11 | 40,74% | 14 | 58,33% | 2 | 0,00% | 16 | 59,26% |
| TOTAL | 112 | 7 | 119 | 36 | 32,14% | 1 | 0,00% | 37 | 31,09% | 76 | 67,86% | 6 | 0,00% | 82 | 68,91% |

Il est à noter que sur les 82 refus, 21,01% des candidats-locataires n'ont pas répondu dans le délai légal de sept jours, 21,01% ont refusé le logement proposé sans raison et 26,89% 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 | % |
|------|------------------------|-----------------------|----------------|-----------------|----------------|
| 2017 | 242 | 99 | 40,91 % | 143 | 59,09 % |
| 2018 | 233 | 86 | 36,91 % | 147 | 63,09 % |
| 2019 | 293 | 97 | 33,11 % | 196 | 66,89 % |
| 2020 | 266 | 73 | 27,44 % | 193 | 72,56 % |
| 2021 | 119 | 37 | 31,09 % | 82 | 68,91 % |

DEMANDE DE DÉROGATION ET RECOURS

Au cours de l'année 2021, le Comité d'attribution a approuvé 12 demandes de dérogation et 2 recours ont été introduit par des candidats-locataires à la chambre des 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

| <i>Description des actions sociales</i> | <i>nombre</i> | <i>total</i> |
|--|---------------|--------------|
| Visites à domicile : | | 129 |
| propositions de logements aux candidats locataires | 67 | |
| ROI/conflits de voisinage/pédagogie d'habiter | 25 | |
| problèmes sociaux et/ou de santé | 16 | |
| visites d'accueil de nouveaux ménages | 8 | |
| arriérés de loyer | 9 | |
| autres | 4 | |
| Accueil de locataires : | | 42 |
| règlement d'ordre intérieur/conflits de voisinage | 11 | |
| arriérés de loyer | 24 | |
| demandes de mutation | 7 | |
| Réunions : | | 10 |
| CCLP | 10 | |

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 nos candidats (visites de logements lors d'une attribution, ...)
- Gestion des plaintes en application d'une procédure générale, traçable et transparente.
- Accompagnement social des locataires dans le processus du programme de rénovation 2020-2024 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 sans encombre des travaux, satisfaction et bien-être des locataires, pédagogie d'habiter, diminution des coûts énergétiques.

Inutile de mentionner que les empreintes de la pandémie et les restrictions entravent fortement les missions du service social pour lequel le contact direct est essentiel pour un accompagnement de qualité. L'ampleur et l'impact des inondations sont bien connus de tous et ne doit donc pas être développé. Malgré tout, nous sommes satisfaits que la mission sociale ait pu être poursuivie de manière continue sous ces circonstances difficiles.



ETRE LOCATAIRE

1) LOCATAIRES

Au 31/12/2021, la société gère 551 logements (ainsi que 97 garages) :

- 520 logements sociaux
- 29 logements moyens
- 2 commerces

Au 31/12/2021, la société loue 541 logements à :

- 508 ménages locataires des logements sociaux :
 - 471 ménages locataires aux revenus sociaux
 - 37 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 : 472 personnes
- Entre 30 et 60 ans : 412 personnes
- Plus de 60 ans : 304 personnes

Au total, ce sont 1.188 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 2021, 14,90% de nos locataires sociaux perçoivent un revenu du travail, 43,69% un revenu de remplacement (pension, chômage, revenu d'intégration, de l'assurance maladie invalidité) et 8,75% n'ont aucun revenu.

| Type de revenus | Hommes | Femmes | Total | % |
|---|------------|------------|--------------|-------------|
| Enfants de 0 à 18 ans | 187 | 159 | 346 | 29,12% |
| Revenus du travail | 86 | 91 | 177 | 14,90% |
| Revenus de remplacement | 225 | 294 | 519 | 43,69% |
| Etudiants +18 ans | 21 | 16 | 37 | 3,11% |
| Articles 132 | 5 | | 5 | 0,42% |
| Néants conjoints/ cohabitants sans revenus | 16 | 88 | 104 | 8,75% |
| TOTAL : | 540 | 648 | 1.188 | 100% |

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

Au sein de notre parc locatif social, environ la moitié des ménages se trouve en situation de précarité: 48,83 % des ménages locataires sociaux vivent de revenus précaires.

| Catégorie de revenus | nombre de ménages | % |
|---|-------------------|----------------|
| Revenus précaires (isolé : max 14.500 €, ménage : max 19.900 €) | 250 | 48,83% |
| Revenus modestes (isolé : max 29.100 €, ménage : max 36.400 €) | 225 | 43,95% |
| Revenus moyens (isolé : max 45.100 €, ménage : max 54.500 €) | 33 | 6,45% |
| Revenus hors catégories Revenus Sanctions | 4 0 | 0,78% 0,00% |
| Total : | 512 | 100,00% |

c) Un loyer proportionnel aux revenus

En 2021, le revenu annuel moyen imposable de nos ménages locataires s'élève à 20.472 €, ce qui correspond à une diminution de l'ordre de 0,43 % par rapport au revenu annuel moyen de 2020 (20.561 €). Malgré la faible diminution, les revenus semblent se stabiliser au cours de l'année 2021 même si la crise sanitaire est toujours présente.

Le loyer mensuel moyen au 31/12/2021, toutes communes confondues, est de 319,72 €, ce qui correspond à une augmentation de 1,58 % par rapport au loyer mensuel moyen de 2020 (314,75 €).

d) Divers

À la suite des inondations du mois de juillet 2021, les logements situés rue du Village à Moresnet ont été privés d'électricité pour une période de +/- 2 semaines et de chauffage pendant +/- 5 semaines. Tous les locataires ont été contactés et seulement 3 d'entre eux ont souhaité être relogés en attendant la remise en état de leurs logements. Les locataires ont reçu une indemnité, équivalant au montant du loyer net, pour les préjudices subis.

Notre société a également mis 5 logements à disposition de ménages sinistrés : 1 logement à Plombières, 2 logements à Gemmenich, 1 logement à Welkenraedt et 1 logement à Thimister. Ces ménages ont signé une convention précaire d'une durée de 6 mois, éventuellement renouvelable pour une même période, à 3 reprises (durée maximum = 24 mois).

Et enfin, afin de limiter au maximum la propagation du virus COVID, les consultations locataires continuent de se faire uniquement sur rendez-vous.



SERVICE CONTENTIEUX

ARRIÉRÉS

Les arriérés locatifs s'élèvent au 31/12/2021 à 215.049,84 € par rapport à 226.820,16 € au 31/12/2020 ce qui correspond à une diminution de 5,19 % endéans cette période. Les arriérés des locataires en place ont évolué de 42.190,88 €, à 46.242,46 €, ce qui correspond à une augmentation de 8,77 % endéans cette période.

Ventilation des arriérés

- Locataires en place : 46.242,46 €, (21,51 %)
- Locataires partis : 168.807,38 € (78,49 %)

Environ 80 % des arriérés concernent des locataires partis, ce qui réduit considérablement les chances de récupérer les sommes dues.

ACCORDS DE PAIEMENT

Au 31/12/2021, nous enregistrons 56 accords de paiement en cours pour un montant total de 40.768,71 €, dont 35 sont respectés (62,50 %).

PROCÉDURES JURIDIQUES

En 2021, quatre dossiers ont été clôturés et deux nouveaux dossiers ont été introduits auprès de notre avocat, ce qui porte le nombre de dossiers juridiques en cours au 31/12/2021 à 18 pour un montant total de 141.869,50 € (arriérés locatifs, dégâts locatifs et dépens).

Sur ces 18 dossiers, 7 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 deux locataires sont concernés par une procédure juridique et ont été admis en règlement collectif de dettes.

EXPULSIONS

En 2021, un jugement d'expulsion a été exécuté.

LOGEMENTS INOCCUPÉS

En 2021, 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 : 551), 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 2021, la perte locative en raison de l'inoccupation des logements s'élève à 40.553,76€/année : 31.524,76€ pour les logements sociaux (calculée sur base de 40% du loyer de base) + 9.029,00€ pour les logements moyens.



ACTIVITÉS DE CONSTRUCTION

En 2021, aucun nouveau projet de construction n'a démarré.

Cependant, un ancien projet d'ancrage, à savoir la construction d'un immeuble à trois logements sociaux sis Rue Saint Hubert à 4880 Aubel, doit encore être mis en œuvre.

L'auteur de projet a remis à jour le dossier de base de mise en adjudication qui pourra être publié au bulletin des adjudications (BDA).

L'estimation actualisée s'élève à:

- Lot 1 : Gros-œuvre : 473.292,25 € htva
- Lot 2 : Abords : 26.857,73 € htva

Nous espérons pouvoir le concrétiser dans les meilleurs délais.



APPEL À PROJETS VISANT LA CRÉATION DE 800 NOUVEAUX LOGEMENTS D'UTILITÉ PUBLIQUE À HAUTE QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE EN WALLONIE

Le Gouvernement Wallon a approuvé, le 23 décembre 2021, le lancement de l'appel à projets visant la création de 800 nouveaux logements d'utilité publique dans une dynamique de développement et de soutien de filières locales du secteur de la construction, innovantes et éco-responsables dans leurs concepts et processus de production.

Ce programme est une réelle opportunité pour les sociétés de logements de participer à la réponse d'accroissement de l'offre de logements publics et à la démarche de transition environnementale vers une société bas carbone et durable qui nécessite de profonds changements dans notre manière de concevoir le logement et de le construire.

La société est invitée à présenter pour le 31 mai 2022 un maximum de trois opérations de création de logements à haute qualité environnementale. Des conditions d'éligibilité ont été définies et les opérations seront présélectionnées et classées par la Société wallonne du Logement en regard des objectifs poursuivis ainsi que du degré de rencontre des critères de sélection.

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 Œilletts : 30 logements ;
- Gemmenich, Rue des Sports : 24 logements.

Dans le cadre de ces chantiers, nous allons remplacer les châssis, isoler et rénover les toitures et installer un système de ventilation.



Remplacement des châssis sis Rue des Sports à 4851 Gemmenich

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, portant la remédiation de l'entière des problèmes éventuels de salubrité et de sécurité et l'atteinte effective d'une labellisation PEB de niveau B des logements rénovés.

Pour Nos Cités, le montant de l'enveloppe budgétaire globale subsidiée s'élève à **3.532.500€** (montant de 3.502.500 € accordé aux travaux + montant de 30.000 € destiné à l'accompagnement social) sur base de **102 logements retenus** tout en prévoyant une réserve de projets (sans planification) équivalent à $\pm 50\%$ de l'enveloppe.

Les opérations suivantes ont été retenues :

- **Opération 1 :** Welkenraedt, logements construits en 1967 (26 log.)
- **Opération 2 :** Henri-Chapelle, logements construits en 1971 (4 log.)
- **Opération 3 :** Thimister, logements construits en 1979 (14 log.)
- **Opération 4 :** Plombières, logements construits en 1979 (10 log.)
- **Opération 5 :** Welkenraedt, logements construits en 1981 (34 log.)
- **Opération 6 :** Baelen, logements construits en 1983 (15 log.)

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

En 2021, nous avons désigné les auteurs de projet, qui ont été retenus via l'accord-cadre lancé par la tutelle, pour les opérations 1, 2 et 3.

Pour la première opération, le conseil d'administration a marqué son accord en date du 8 novembre 2021 sur l'avant-projet pour la rénovation des 26 logements à Welkenraedt, plus précisément sur le dossier d'analyse et de propositions. Quelques difficultés avaient été rencontrées dans le respect des budgets initialement programmés. La société a dès lors cherché des solutions permettant d'atteindre l'objectif de labellisation tout en restant proche du budget initial.

Néanmoins, avec la hausse des prix des matières premières et la pénurie de certains matériaux que nous rencontrons actuellement, nous sommes peu confiants quant à l'équilibre du budget prévisionnel pour ces travaux planifiés, dont l'estimation de base était déjà assez basse.

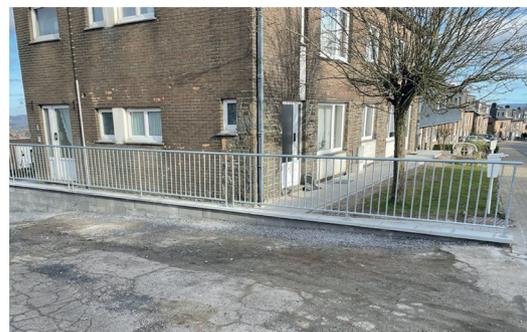
Le secteur fait également face à des délais de livraisons qui s'allongent. Tout le secteur de l'immobilier et du logement est amené à se réorganiser.

PLAN D'EMBELLISSEMENT

Dans le cadre du plan de relance «Get up Wallonia», le Gouvernement wallon a approuvé le Programme d'embellissement et de sécurisation des logements publics.



Avant



Après



Pour Nos Cités, le montant de l'enveloppe proméritée est de **111.282,85 €** (part subsidiée).

Dans ce cadre, les opérations suivantes ont été retenues :

- **Opération 1 :** nettoyage et mise en peinture des façades sises Völkerich à 4851 GEMMENICH ;
- **Opération 2 :** remplacement des lampes actuelles par des LED dans divers immeubles à appartements ;
- **Opération 3 :** travaux d'embellissement et renouvellement des accès sis Völkerich à 4851 GEMMENICH ;
- **Opération 4 :** travaux d'embellissement et renouvellement des accès sis rue Coulen à 4841 HENRI-CHAPELLE.

Nous pouvons être satisfaits du résultat de mise en œuvre de ce plan (v. par exemple OP 4 ci-après

POLITIQUE IMMOBILIÈRE

En 2021, la société a vendu un morceau de terrain situé Rue des Œilletts à 4840 WELKENRAEDT d'une superficie de 126 m².

Elle a également procédé à une première ouverture des offres en date du 4 novembre 2021 pour la vente des six appartements neufs à Dicke Beusch, 4840 WELKENRAEDT.

Dans ce cadre, un seul appartement semble pouvoir trouver acquéreur (candidat-locataire de la société - priorité 2).

Pour les cinq appartements restants, aucun candidat ne semble pouvoir poursuivre l'achat de l'appartement pour lequel son offre avait été retenue. Les candidats réserves ont également été contactés, mais sans succès.

La société est au stade de lancer la publicité pour les vendre à toute personne physique ou morale, de droit privé, qui aura remis la meilleure offre de prix après mise en concurrence.



ENTRETIEN & RÉPARATION

Nos Cités exploite 551 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 réparations 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 | 20879,03 | 10% | 292,73 | 2% | 21171,76 |
| Egouttage/canalisation | 6531,46 | 3% | 3026,22 | 22% | 9557,68 |
| Peinture/plafonnage | 47947,44 | 23% | 0 | 0% | 47947,44 |
| Electricité | 16532,68 | 8% | 2050,2 | 15% | 18582,88 |
| Sanitaire | 13422,28 | 7% | 689,12 | 5% | 14111,4 |
| Toiture | 19370,82 | 9% | 3805,41 | 28% | 23176,23 |
| Chauffage | 64079,44 | 31% | 1103,31 | 8% | 65182,75 |
| Divers | 16712,91 | 8% | 2734,36 | 20% | 19447,27 |
| TOTAL | 205.476,06 € | | 13.701,35 € | | 219.177,41 € |



| Type de travaux | Investissements | |
|-----------------|---------------------|-----|
| Menuiserie | 3090,1 | 1% |
| Electricité | 41416 | 14% |
| Toiture | 47068,8 | 16% |
| Chauffage | 101584,43 | 35% |
| Carrelage | 54161,1219% | 19% |
| Ferronnerie | 3604,6 | 1% |
| Sanitaire | 35879,69 | 13% |
| TOTAL | 286.804,74 € | |

MARCHÉS PUBLICS

Listing des marchés publics 2021, dont le montant > 30.000,00 € HTVA.

RAPPORT: ATTRIBUTIONS

| Description | Estimation | Procédure | Attribution | Attribué à | Montant de commande |
|--|----------------|----------------------------|-------------|---|---------------------|
| Entretien des chaudières et système de ventilation pour 2021 | € 73.844,00 | procédure négociée (PNSPP) | | | € 72.428,00 |
| * Lot 1 (Entretien chaudières, chauffe-eaux et ramonage) | € 51.395,00 | procédure négociée (PNSPP) | 24/02/2021 | Eco Confort Systemes, Avenue de Norvège 27-29 à 4960 Malmédy | € 51.497,00 |
| * Lot 2 (Entretien des systèmes de ventilation) | € 22.449,00 | procédure négociée (PNSPP) | 24/02/2021 | Eco Confort Systemes, Avenue de Norvège 27-29 à 4960 Malmédy | € 20.931,00 |
| Entretien des espaces verts | € 33.234,38 | procédure négociée (PNSPP) | 24/02/2021 | Dohlen Philippe Gartenbau, Rue Ten Eycken 110 A à 4850 Plombières | € 32.895,36 |
| Marché stock de travaux en électricité - réparations & chantiers | € 100.182,10 | procédure négociée (PNSPP) | | | € 91.808,00 |
| * Lot 1 (Marché stock de travaux en électricité - réparations) | € 51.982,10 | procédure négociée (PNSPP) | 26/05/2021 | Sterck Lahaye sprl, Rue Des Bouleaux 9 à 4840 Welkenraedt | € 42.108,00 |
| * Lot 2 (Marché stock de travaux en électricité - chantiers) | € 48.200,00 | procédure négociée (PNSPP) | 26/05/2021 | Sterck Lahaye sprl, Rue Des Bouleaux 9 à 4840 Welkenraedt | € 49.700,00 |
| Marché stock pour les remplacements et réparations des chaudières | € 123.453,65 | procédure négociée (PNSPP) | | | € 138.879,78 |
| * Lot 1 (Marché stock pour les remplacements des chaudières) | € 88.863,65 | procédure négociée (PNSPP) | 23/06/2021 | LM Bau, Rue du Bosquet 3 à 4890 Thimister | € 104.209,78 |
| * Lot 2 (Réparations des chaudières) | € 34.590,00 | procédure négociée (PNSPP) | 23/06/2021 | LM Bau, Rue du Bosquet 3 à 4890 Thimister | € 34.670,00 |
| Rénovation des abords d'un immeuble à appartements | € 65.000,00 | procédure négociée (PNSPP) | 01/09/2021 | Cremer sprl, Bienenheide 35 à 4851 Gemmenich | € 68.411,21 |
| Travaux de rénovation de 24 maisons à Gemmenich et 30 maisons à Welkenraedt | € 1.626.709,16 | procédure ouverte | | | € 1.609.678,59 |
| * Lot 1 (Remplacement couverture 16 maisons à Gemmenich) | € 267.086,08 | procédure ouverte | 07/10/2021 | Christian Toiture sprl, rue Thier des Gottes 20 à 4624 Romsée | € 250.752,00 |
| * Lot 2 (Remplacement couverture 30 maisons à Welkenraedt) | € 722.086,08 | procédure ouverte | 07/10/2021 | Tychon Frères, Chaussée de Liège 275 à 4720 La Calamine | € 694.220,94 |
| * Lot 3 (Remplacement châssis 30 maisons à Welkenraedt) | € 468.878,00 | procédure ouverte | 07/10/2021 | Pierret Project, Z I le Cerisier 10 à 6890 Transinne | € 507.014,65 |
| * Lot 4 (Placement extraction 30 maisons Welkenraedt et 24 maisons Gemmenich) | € 168.659,00 | procédure ouverte | 07/10/2021 | Sterck Lahaye sprl, Rue Des Bouleaux 9 à 4840 Welkenraedt | € 157.691,00 |
| Marché stock de travaux pour l'entretien et la réparation des toitures | € 111.510,00 | procédure négociée (PNSPP) | 07/10/2021 | Schnackers-Stassen, Rue de Teberg 17 à 4850 Montzen | € 110.140,00 |

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 m²</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 m²</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 |

PROJECTION BUDGÉTAIRE DE L'EXERCICE 2022-2023

| | 2022 Budgété | 2023 Budgété |
|---|---------------------|---------------------|
| VENTES ET PRESTATIONS | | |
| Chiffre d'affaire | 3.321.744,79 | 2.676.527,58 |
| Variation des produits finis | - | - |
| Production immobilisée | - | - |
| Autres produits d'exploitation | 26.268,00 | 26.793,36 |
| Produits d'exploitation non récurrents | - | - |
| Total des ventes et prestations | 3.348.012,79 | 2.703.320,94 |
| CHARGES D'EXPLOITATION | | |
| Achats de marchandises | 697.698,14 | - |
| Services et biens divers | 738.116,94 | 750.903,82 |
| Rémunérations | 435.693,34 | 444.407,21 |
| Amortissements | 750.000,00 | 755.000,00 |
| Réductions de valeur | - | - |
| Provisions | 440,00 | 440,00 |
| Autres charges d'exploitation | 247.930,98 | 252.872,25 |
| Charges d'exploitation non récurrentes | 35.000,00 | 35.000,00 |
| Total des charges d'exploitation | 2.904.879,40 | 2.238.623,28 |
| RÉSULTAT D'EXPLOITATION | 443.113,39 | 464.697,66 |
| Produits financiers | 262.500,00 | 262.500,00 |
| Charges financières | 322.500,00 | 322.500,00 |
| RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT L'IMPOT | 383.113,39 | 404.697,66 |
| Transfert aux impôts différés | - | - |
| Prélèvement sur les impôts différés | 12.413,27 | 12.413,27 |
| Impôt sur le résultat | 10.000,00 | 10.000,00 |
| RÉSULTAT SUR L'EXERCICE | 385.546,66 | 407.110,93 |
| Transfert aux réserves | - | - |
| Prélèvement sur les réserves immunisées | - | - |
| RÉSULTAT A AFFECTER | 385.546,66 | 407.110,93 |

RAPPORT DE GESTION

Nous avons l'honneur de vous soumettre notre rapport sur la gestion exercée au cours de l'exercice social clôturé au 31/12/2021.

En ce qui concerne l'évolution entre l'année 2020 et l'année 2021, une comparaison n'est pas représentative puisque la scission a eu lieu le 12/03/2020 et a trop d'impact dans la variation des différents postes.

LES COMPTES ANNUELS

L'exercice se clôture par un bénéfice de 116.223,05 €.

Les comptes annuels relatifs à l'exercice 2021 se trouvent en annexe du présent rapport.

ACTIF

En 2021, la société a investi pour +/- 350 k.

Les immobilisations de deux chantiers (Rue Haute à Plombières et Rue de la Sablière à Henri-Chapelle), malgré qu'ils soient déjà mis en location fin 2020, ont pu être clôturées au 31/12/2021.

Contrairement à ce que nous avons indiqué l'année passée, le compte stock «Dicke Beusch» est toujours bien présent, étant donné que la vente des six appartements pour un montant de 700 k n'a pu aboutir en 2021. La vente sera relancée en 2022.

En outre, nous avons toujours le dossier PIVERT II ouvert. Ce dernier est extrêmement compliqué au vu de la scission et du changement de personnel étant responsable du suivi de ce dossier. Cependant, la SWL nous informe en 02/2022 qu'elle effectuera la compensation via l'octroi d'un subside.

PASSIF

Concernant les dettes, 1.700.000,00 € concerne le PIVERT II.

Au niveau des autres dettes, celles-ci ont fortement diminué grâce au remboursement des 470 k que nous devons à ÖWOB au 31/12/2020.

Contrairement aux années précédentes, il apparaît au passif un produit à reporter de 100 k dans les comptes de régularisation concernant les inondations. En effet, à la suite du passage du réviseur, il nous a 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

Contrairement à l'année précédente, la société a bénéficié d'un subside de fonds de solidarité de 50 k.

Au niveau des charges, sans surprise, le poste des sinistres a fortement augmenté suite aux inondations mais est compensé via les récupérations de l'assurance et/ou le subside de la Région wallonne en produit.

Le poste «gaz» a également fortement augmenté, étant donné que Nos Cités a procédé aux contrôles de toutes les installations gaz qui doivent être réalisés obligatoirement tous les cinq ans.

Les pertes définitives s'élèvent au 31/12/2021 à 16k, mais proviennent principalement d'un dossier d'expulsion avec arriérés locatifs et frais de remise en état du logement.

DESCRIPTION DES PRINCIPAUX RISQUES ET INCERTITUDES

Suite à l'instabilité politique internationale, les coûts énergétiques sont en fortes augmentations et risquent d'avoir une influence sur le non-paiement des loyers.

Il en va de même concernant l'augmentation incessante des coûts de matériaux et à fortiori de construction qui risquent d'avoir des répercussions sur les travaux en cours à charge de Nos Cités.

Au niveau de la fusion, cela représente certaines incertitudes financières et organisationnelles dans notre chef.

EVÈNEMENTS IMPORTANTS DEPUIS LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Néant.

EVOLUTION DES AFFAIRES, RÉSULTATS ET SITUATION GÉNÉRALE DE LA SOCIÉTÉ

Suite au résultat 2021, nous pouvons être satisfaits de la bonne situation financière de la société d'autant plus que le plan de viabilité qui avait été établi dans le cadre de la scission annonçait les premières années déficitaires.

Plusieurs programmes de rénovation ont été approuvés et seront mis en œuvre dans les prochaines années (2020-2024).

En ce qui concerne l'évolution de la société, un groupe de travail a été mis en place fin 2020 en vue de répondre à la décision du GW du 17/10/2019 de fusionner les sociétés Nos Cités et le Foyer Malmédien.

Le groupe de travail s'est réuni à plusieurs reprises pour avancer dans le dossier.

De son côté, la SWL a désigné en décembre 2021 deux prestataires, un cabinet d'avocats et de réviseurs, qui nous accompagnent dans ce processus. Une première rencontre a eu lieu en février 2022. La date de fusion initialement prévue au 30 juin ne pourra être maintenue et sera certainement postposée à la fin de l'année.

N'oublions pas de rappeler que l'épidémie était également toujours présente en 2021 et qu'elle a contribué à la mise en place du télétravail et du respect des mesures de distanciation physique.

En tant que secteur essentiel, nous avons cependant pu continuer à travailler sur rendez-vous et n'avons pas subi de pertes financières conséquentes.

ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT

Néant.

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

Concernant ce paragraphe, omis la fusion dont les explications ont été apportées ci-avant, aucune autre circonstance ne devrait avoir une influence notable sur le développement de la société.

SUCCESSALES

Néant.

INSTRUMENTS FINANCIERS

Néant.

RÉPARTITION DU RÉSULTAT

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

VENTE DE PARTS EN 2021

| Nom | Prénom | Parts initiales | Demande du | Parts vendues |
|----------------------|-------------|-----------------|------------|---------------|
| BECKERS | Michel | 25 | 04-01-21 | 25 |
| DEPOLT | Paul | 100 | 15-01-21 | 100 |
| FRYNS | Marlene | 156 | 23-12-20 | 156 |
| GENTGES | Bernd | 300 | 21-01-21 | 300 |
| GEVAERT-KOCH | Karin | 1210 | 12-01-21 | 1210 |
| HAGEN | Robert | 780 | 09-06-21 | 780 |
| JAUCK | Agnes | 300 | 27-12-20 | 300 |
| LENNERTZ | Sylvia | 10 | 04-01-21 | 10 |
| ORTMANN | Karl-Joseph | 301 | 28-12-20 | 301 |
| STROUGMAYER | Marcel | 312 | 15-01-21 | 312 |
| MEURISSE | Ch. | 50 | 17-12-20 | 50 |
| THISSEN | Werner | 470 | 12-01-21 | 470 |
| PARTS VENDUES | | | | 4014 |

DEMISSION/NOMINATION

Mme COOLEN Véronique a été désignée en tant que travailleuse sociale et a intégré notre comité d'attribution en date du 16/09/2021.

DIVERS

Conformément aux dispositions légales, nous demandons à l'AG d'approuver les comptes annuels pour l'exercice comptable clôturé au 31/12/2021 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 20 avril 2022.

M. SCHMETZ
Directrice-gérante ff.

T. LOUSBERG
Vice-président

L. DEMONCEAU
Président

RAPPORT COMMISSAIRE RÉVISEUR

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la société coopérative NOS CITES (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 un seul exercice.

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 2021, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 38.452.714 € et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice (code 9904) de 116.223 €.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2021, 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 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 des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de la société ni quant à l'efficacité ou l'efficacités 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 procé-

dures 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 à l'exception de la non-publication au Moniteur Belge de la nomination du commissaire.

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

Herstal, le 2 mai 2022



Le commissaire

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

CONCLUSION

LE PRÉSIDENT

2021 a été une année charnière entre la scission de la Nosbau opérée en mars 2020 et la future fusion de notre société de logements Nos Cités avec le Foyer Malmédien à la fin de cette année 2022.

Je souhaite souligner ici le magnifique travail de toute l'équipe qui s'est très bien intégrée à son nouvel environnement de travail dans les bureaux de Nos Cités à Welkenraedt.

Non seulement, le travail quotidien habituel au service de nos candidats et locataires continue d'être assuré par l'équipe mais s'y ajoutent aussi de gros projets de rénovation de logements qui vont s'échelonner jusqu'en 2024.

Le travail ne manque donc pas mais l'efficacité et le présentisme du personnel sous la houlette de Mme Madeleine Schmetz, notre directrice-gérante ff. sont au rendez-vous pour mener toutes ces tâches à bien.

L'année 2022 voit le projet de fusion avec le Foyer Malmédien se mettre progressivement en place à travers des réunions de travail entre les deux institutions soutenues par la Société Wallonne du Logement.

Cette fusion qui devrait voir le jour au 01/01/2023 offrira des garanties concernant le maintien des activités sur les deux sites, à savoir à Welkenraedt et à Malmedy.

Nous mettrons tout en œuvre pour continuer à assurer le meilleur service à nos candidats-locataires et à garantir un environnement de travail optimal à notre personnel.



LAMBERT DEMONCEAU

Président de NOS CITES

LE VICE-PRÉSIDENT

L'année 2021 aura été une année-étalon permettant de tester la viabilité de NOS CITES.

C'est en effet la première période d'activité en année complète après la scission de Nosbau en deux entités autonomes, à savoir ÖWOB et NOS CITES, dégagée des inévitables scories post-scission.

Alors que les projections comptables des réviseurs affectés à la mise en œuvre de la scission laissaient entrevoir pour 2020 et 2021 deux années financièrement difficiles pour NOS CITES, il apparaît des chiffres que les résultats d'exploitation sont excellents et dégagent des marges utiles pour les futurs investissements.

Ceci a été rendu possible par une organisation rigoureuse de chaque service, permettant le suivi attentif des facteurs impactant la rentabilité, comme la gestion du vide locatif, le suivi des arriérés de paiements de loyer ou le respect strict des cahiers des charges en matière de travaux.

Cette bonne gestion est due à la grande compétence du personnel qui a pris le «risque» de suivre NOS CITES, sous la houlette déjà expérimentée de la Directrice, Madame Madeleine Schmetz. L'équipe est rodée parfaitement mais il apparaît que, la charge de travail allant en augmentant, un renforcement à terme de l'équipe s'avérera nécessaire.

L'année 2021 aura également été marquée par la dernière étape de l'épreuve de triple saut imposée à notre SLSP, à savoir scission-autonomie-fusion.

En effet, les discussions et négociations avec les responsables de la future société-soeur Le Foyer Malmédien ont débuté dans le courant de l'année et augurent d'une possibilité de fusion en fin d'année 2022. Le chantier est vaste car de nombreux nœuds juridiques, comptables et financiers devront être résolus. Mais la convivialité et la confiance entourant ces travaux laissent entrevoir une solution à la satisfaction des deux parties.

Ces discussions n'ont pas entravé la mise en route des grands programmes d'amélioration énergétique des bâtiments les plus énergivores permettant de les faire passer du certificat d'efficacité PEB « G » à PEB « B » pour certains. Travaux qui continueront et s'amplifieront en 2022.

Enfin, je ne voudrais pas passer sous silence les conséquences des inondations du mois de juillet qui ont fortement impacté certains de nos locataires de notre bâtiment collectif Les Glycines à Moresnet. Ceux-ci ont fait preuve de grandes capacités de résistance et de résilience qui ont permis à notre société de gérer au mieux les conséquences sur cet immeuble.

En outre, dans ces moments dramatiques, NOS CITES s'est mise directement à disposition des SLSP voisines très fortement touchées pour augmenter les capacités d'accueil des sinistrés de la vallée de la Vesdre.

THIERRY LOUSBERG

Vice-président de NOS CITES

