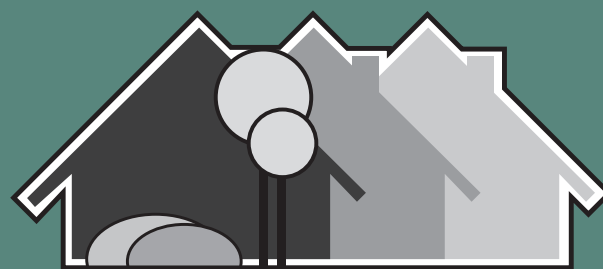


COMPTES ANNUELS 2022



- Rapport d'activités
- BNB
- Budget
- Rapport du réviseur



Le Foyer Malmédien s.c.r.l.

Société de Logement de Service Public

Rue A.-F. Villers, 2 • 4960 MALMEDY
Tél. : 080 / 33 . 04 . 96

1. ORGANES DE GESTION

1.1 CONSEIL D'ADMINISTRATION

1.1.1 Composition

Au 1^{er} janvier 2022, le Conseil d'administration était composé des 13 administrateurs suivants :

Madame Martine Beaujot-Limbourg, représentant la ligue des familles
Monsieur Fabien Bruyère, représentant la commune de Malmedy
Monsieur Pierre Denis, représentant les actionnaires privés personnes physiques
Madame Sonia Eubelen-Louis, représentant Demabel
Monsieur Pascal Henriët, représentant la commune de Trois-Ponts
Madame Marie-Jeanne Lambotte, représentant la commune de Lierneux
Monsieur Pierre-Jean Moray, représentant les actionnaires privés personnes physiques
Madame Vanessa Labruyère, représentant la commune de Stoumont
Monsieur Stany Noël, représentant la commune de Waimes
Monsieur Didier Nyssen, représentant la Province de Liège
Monsieur André Piron, représentant la commune de Stavelot
Madame Catherine Schroeder, représentant la Région Wallonne
Monsieur Thierry Tombeux, représentant la commune de Malmedy

Fin 2021, Monsieur Bruyère remet sa démission. Sur décision du Conseil en sa séance du 19 janvier 2022, il sera remplacé par Monsieur René Dosquet. Cette décision est validée par l'Assemblée Générale du 25 mai 2022.

Le CCLP a désigné ses 2 représentants au Conseil d'administration, Monsieur Sébastien Renard et Madame Anouck Lizin. Ces désignations sont en attente de validation par le Gouvernement wallon. Nous n'obtiendrons pas la désignation officielle par le Gouvernement wallon en 2022.

1.1.2 Activités

Le Conseil s'est réuni à 11 reprises au cours de l'année 2022.
4 réunions se sont tenues par vidéoconférence et 7 en présentiel.

1.2 COMITE DE DIRECTION

1.2.1 Composition

Au 1^{er} janvier 2022, le Comité de direction se composait des 5 administrateurs suivants :

- Madame Martine Beaujot-Limbourg
- Monsieur Fabien Bruyère
- Madame Sonia Eubelen-Louis
- Monsieur André Piron
- Monsieur Thierry Tombeux

Monsieur Bruyère remet sa démission fin 2021 et est remplacé en janvier 2022 par Monsieur René Dosquet.

1.2.2 Activités

Le Comité ne s'est réuni qu'à 1 reprise au cours de l'année 2022.

1.3 COMITE D'ATTRIBUTION

1.3.1 Composition

Au 31/12/2022, les membres étaient :

- Madame Martine Limbourg (Présidente)
- Monsieur Victor Billen
- Madame Josiane Loiseau
- Madame Anne-Marie Hugo
- Monsieur Pierre-Jean Moray
- Madame Christelle Tombeux (travailleur social)

1.3.2 Activités

Le Comité d'attribution s'est réuni à 3 reprises au cours de l'année 2022. Il a attribué un logement à 14 ménages - 8 émanaient de listes de candidats à revenus précaires, 5 des listes de candidats à revenus modestes et 1 candidat de la liste des revenus moyens.

Parmi les attributions à des candidats de revenus modestes, 1 a été accordée au motif de la cohésion sociale.

Le Comité a également autorisé la mutation interne de 2 autres demandes, 1 pour suroccupation, 1 pour sous-occupation.

Ces attributions ont été décidées en fonction des différentes listes prévues par la législation qui a pris cours le 1^{er} janvier 2013.

Parmi ces attributions, il y a eu, au total, 3 dérogations motivées au nombre de chambres ayant droit.

1.3.3 Candidats locataires :

Au 31/12/2022, la liste d'attente comporte 265 candidatures à un logement social et 21 demandes de mutation.

Parmi les candidats, 260 sont inscrits au Foyer Malmédien et 61 sont inscrits dans d'autres sociétés et ont sollicité un logement sur au moins une de nos communes.

Répartition des candidatures :

- 124 pour 1 chambre à coucher
- 97 pour 2 chambres à coucher
- 58 pour 3 chambres à coucher
- 32 pour 4 chambres à coucher
- 10 pour 5 (et +) chambres à coucher

Répartition des ménages candidats en fonction de leurs revenus :

- 239 candidats aux revenus précaires, soit 74,46 % des demandes
- 81 candidats aux revenus modestes, soit 25,23 % des demandes
- 1 candidat aux revenus moyens, soit 0,31 % des demandes

1.4 COMMISSAIRE SWL

Au cours de l'année 2022, notre Commissaire SWL est Monsieur François Smal. Le Commissaire participe aux réunions des organes de gestion avec voix consultative et sa mission est précisée aux articles 166 à 169 du Code wallon du logement.

1.5 COMMISSAIRE REVISEUR

Sur proposition du Conseil d'administration et après avoir pris connaissance du rapport d'analyse des offres, l'Assemblée du 25 mai 2022 décide d'attribuer le marché de services de réviseur pour assurer le mandat de commissaire pour l'

exercice d'imposition 2023, revenus 2022, reconductible 2 fois, au soumissionnaire **spri CDP Nicolet, Bertrand & Co représentée par Monsieur Jean Nicolet** pour le prix de **13.800 € htva/3 ans**, soit 14.516.698 € tvac/3 ans.

1.6 COMITE CONSULTATIF DES LOCATAIRES ET DES PROPRIETAIRES

1.6.1 Les membres du comité

L'élection du CCLP a débuté en septembre 2021. Elle s'est clôturée par une élection sans lutte.

En décembre 2021 : le nouveau CCLP a pu prendre ses fonctions.

Deux démissions nous sont parvenues en 2022 pour des raisons de déménagement :

- Madame Kalonas a quitté son logement à la fin du mois d'avril 2022 ;
- Madame Vandermiege a quitté son logement à la fin du mois de juin 2022.

Avant la fusion du Foyer Malmédien, les différents membres du CCLP étaient :

<i>Titre</i>	<i>Nom</i>	<i>Prénom</i>	<i>Code Postal</i>	<i>Commune</i>
Madame	Geurts	Florence	4950	Waimes
Madame	Lizin	Anouk	4960	Malmedy
Monsieur	Noel	Serge	4960	Malmedy
Monsieur	Renard	Sébastien	4970	Stavelot

1.6.2 Activités

En 2022, 4 réunions se sont tenues :

- Le 19 janvier 2022
- Le 08 février 2022
- Le 11 juillet 2022
- Le 29 novembre 2022

1.7 JETONS DE PRESENCE

Les membres des différents organes de gestion ont perçu au cours de l'année 2022 des jetons de présence pour un total de 9.904,75 € et 655,77 € de frais de déplacement.

Les émoluments bruts versés en 2022 s'élèvent à :

- 4.500,00 € pour Monsieur René DOSQUET, 1^{er} Vice-Président et
- 9.504,00 € pour Monsieur André PIRON, Président.

Depuis l'AG de mai 2012, le 1^{er} Vice-Président perçoit des émoluments (50 % des émoluments du Président). L'AG de mai 2019 les a revu à la hausse.

Les jetons de présence sont soumis à indexation (75,00 € à l'index 1.5769 – AG 05/2012).

En application du décret relatif au Code de la Démocratie Locale et de la Décentralisation (circulaire SWL 2018/29) à partir du 01/07/2018, le cumul des jetons et des émoluments est interdit et une sanction pour absence aux réunions des organes de gestion est appliquée (émoluments réduits du montant des jetons en cas d'absence).

Nature des montants liquidés	Montant
Jetons de présence (montant brut par séance)	93,25 €
Emoluments du Président (brut par mois)	792,00 €
Emoluments du 1 ^{er} Vice-Président (brut par mois)	375,00 €
Rémunération du Directeur-Gérant	Barème A5S

2. PERSONNEL

2.1 DIRECTION

Madame Isabelle MATHONET est Directrice gérante depuis le 1^{er} décembre 2011.

2.2 ADMINISTRATION

L'équipe se compose de

Monsieur André Blaise (responsable régie) employé à temps plein, travaille à 4/5^{ème} temps sans crédit temps. Mr Blaise sera absent pour raisons médicales pour une période de 3 mois à partir du 01/02/22.

Madame Carine Clerdent (immobilier et marchés publics) employée à temps plein
Madame Florence Depouhon (locatif), employée à temps plein. Madame Depouhon a été en congé de maternité jusqu'au 04/04/2022. Elle a été remplacée à 4/5^{èm} temps par Madame Feyen. A partir du 01/04/22, Madame Depouhon est en congé parental 1 jour par semaine.

Madame Laurence Thomas (comptabilité) employée à temps plein
 Madame Lora Piron (référente sociale) employée à temps plein. Madame Piron est en congé parental 1/2 jour par semaine à partir du 01/04/22.

2.3 REGIE TECHNIQUE ET ENTRETIEN

En 2022 notre équipe ouvrière est composée de 3 ouvriers engagés à temps plein :

- Monsieur Fabrice Magnée, peintre
- Monsieur Thierry Abrassart, ouvrier polyvalent
- Monsieur Steve Zangerle, ouvrier polyvalent

Le service régie est renforcé par un marché de service de main d'œuvre complémentaire attribué par le conseil aux Ateliers Jean del'Cour.

Le service technique est complété par le recours à des intervenants externes notamment pour les travaux en électricité, sanitaire, chauffage, menuiserie et toitures.

2.4 LES INFORMATIONS RELATIVES AU PERSONNEL DE LA SOCIETE

Travailleurs inscrits au registre du personnel au 31/12/2022

	<i>Temps plein</i>	<i>Temps partiel</i>	<i>Total en équivalents temps plein</i>
<i>Nombre de travailleurs</i>			
Par type de contrat de travail			
<i>Contrat à durée indéterminée</i>			
<i>Contrat à durée déterminée</i>			
<i>Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini</i>			
<i>Contrat de remplacement</i>			
<i>Intérimaires</i>			

Travailleurs inscrits au registre du personnel au 31/12/2022			
	<i>Temps plein</i>	<i>Temps partiel</i>	<i>Total en équivalents temps plein</i>
Par catégorie professionnelle et			
- bénéficiant d'une subvention (ATP, PTP, aides RW,...)			
<i>Personnel de direction</i>			
<i>Employés</i>			

Ouvriers			
Techniciens de surface			
- ne bénéficiant pas d'une subvention (ATP, PTP, aides RW,...)			
Personnel de direction			
Employés			
Ouvriers			
Techniciens de surface			
Par type de prise en charge			
- à charge de la société			
- à charge des locataires			

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'année			
Entrées	Temps plein	Temps partiel	Total en équivalents temps plein
Nbre de travailleurs inscrits au registre du personnel au cours de l'année		1	0.50
Par catégorie professionnelle			
Personnel de direction			
Employés		1	0.50
Ouvriers			
Techniciens de surface			

Sorties	Temps plein	Temps partiel	Total en équivalents temps plein
Nbre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite au registre du personnel au cours de l'année	6	6	10.00
Par catégorie professionnelle			
Personnel de direction	1		1.00
Employés	2	6	6.00
Ouvriers	3		3.00
Techniciens de surface			

3.PATRIMOINE

3.1 DESCRIPTION DU PARC IMMOBILIER

Logements sociaux	Maisons unifamiliales	Appartements	Total
Studios		19	19
Logements à 1 chambre	2	61	63
Logements à 2 chambres	18	96	114
Logements à 3 chambres	83	70	153
Logements à 4 chambres	82	6	88
Logements à 5 chambres et +	2		2
Total	187	252	439

3.2 NOMBRE DE LOGEMENTS SOCIAUX PAR COMMUNES

Type logement	Appartements					Maisons unifamiliales					Total
	Studios	1	2	3	4	1	2	3	4	5 et +	
Malmedy	13	42	58	63	5		10	45	34	2	272
Stavelot	6	10	11	2		0	2	12	42		85
Waimes		9	10	1			2		2		24
Trois-Ponts			7	3				1			11
Lierneux			8	1		2	1	23	4		39
Stoumont			2		1		3	2			8
Total	19	61	96	70	6	2	18	83	82	2	439

Le Foyer Malmédien possède 439 logements (dont 4 au loyer d'équilibre et 3 transits) et a la gestion de 11 autres logements.

Au 31/12/2022, 51 logements sont inoccupés :

- 15 maisons;
- 36 appartements.

51 logements inoccupés à fin 2022	
Nb	Motifs
7	reloués au cours du 1er quadrimestre 2023
16	Rénovés au 1Q2023, à relouer au 2 ^{ème} semestre 2023
5	Problèmes d'humidité..
16	en attente de rénovation
2	programme de vente
1	Logement tiroir
4	Travaux finis, à relouer

20 garages inoccupés à fin 2022
--

Dont 10 emplacements au Parking du Pont Neuf

3.3 DESCRIPTION DE LA RESERVE DE TERRAINS

Situation	Espace public	Terrain à bâtir	Total général
LIERNEUX Thier		6760	6760
MALMEDY avenue des Alliés	9082		9082
MALMEDY Monbijou - Préaix - Floriheid		105464	105464
MALMEDY Pouhon	4611	1077	5688
MALMEDY route de St Vith		22082	22082
MALMEDY Rue H.Bragard	2658		2658
MALMEDY Rue Villers + Briqueterie	9086	16472	25558
MALMEDY Tri Do Mez		30617	30617
TOTAL (m ²)	25437	182472	207909

3.4 NOMBRE DE BATIMENTS NON AFFECTES AU LOGEMENT

- Garages à usage locatif : 182
- Garages à usage de la société : 4
- Emplacements de parking : 15
- Remises : 4
- Bâtiment administratif : 1

3.5 DESCRIPTION DE L'ENTRETIEN DU PARC IMMOBILIER

Les travaux de rénovations lourdes réalisés par notre régie et par des firmes externes concernent notamment :

- la remise à neuf de l'installation électrique, schéma de l'installation et contrôle par un organisme agréé compris
- remplacement des planchers d'appartements par des chapes isolantes (phoniques & thermiques) et carrelages
- remplacement des sanitaires vétustes, meubles évier et hottes dans les cuisines
- peintures des plafonds, murs et boiseries intérieures

En 2022, il y a eu 3 rénovations complètes (électricité, sanitaire, murs et sols) et 27 remises en état avant entrée des nouveaux locataires (peintures murs et portes, réparations légères, ...). 11 de ces rénovations ont impacté la production immobilisée.

Les deux dossiers de **l'axe 2 du Plan Wallon d'Investissement (PWI) 2019** sont en cours.

Implusion Logement - Axe 2 - Rénovation et Optimisation énergétique 2019									
N° de financement	N° SLSP	Nom de la SLSP	Adresse	Commune	Nombre de logts	M/A	Coût prévisible	Moyenne par logt	Subside
2019ENER102	6150	Le Foyer Malmédien	Place Nicolas Pietkin 206-208	MALMEDY	12	A	450.000 €	37.500 €	337.500 €
2019ENER103	6150	Le Foyer Malmédien	Briqueterie 13, 15, 17, 19, 21, 25, 27, 29, 31, 33, 35	MALMEDY	11	M	550.000 €	50.000 €	412.500 €
	Total 6150				23		1.000.000 €		750.000 €

Pour rappel, chaque projet est subsidié à 75% du coût prévisible plafonné au montant repris au tableau ci-dessus. Ce financement est complété par une avance SWL. Les suppléments doivent faire l'objet d'une avance complémentaire SWL.

Les travaux à la **cité de la Briqueterie** ont été commandés à l'entreprise BGA de Sourbrodt le 25/10/2021 pour un début de chantier au 10/01/2022. Le montant de la commande pour la rénovation énergétique des 11 maisons est de 498.896,39 € htva. Les travaux consistent en l'isolation du toit et la réalisation d'une nouvelle couverture ; le remplacement des portes et fenêtres extérieures et porte de garage ; l'installation d'un système de ventilation mécanique ; la mise en conformité des installations électriques. Les travaux ont été réceptionnés.

Le projet **place Nicolas Pietkin** consiste en la rénovation totale de l'enveloppe de l'immeuble à 12 appartements. A ces travaux programmés s'est ajouté le

remplacement des chaudières mazout par des chaudières à condensation au gaz de ville. Celles en place sont en effet en fin de vie et RESA propose de faire le raccordement des 3 places avenue des Alliés à leurs frais. Le montant de commande pour la rénovation énergétique des 12 appartements est de 692.443 €. Les travaux seront terminés dans le courant de l'année 2023.

Les premières lignes-programme du **plan de rénovation 2020-2024** sont entamées. Elles visent la rénovation profonde (salubrité – sécurité - performance énergétique) de logements parmi les plus énergivores pour atteindre au minimum le label PEB « B », étape intermédiaire en vue d'obtenir à terme le niveau « A ».

Comme pour les dossiers précédents, le taux de subvention s'élève à 75% du montant d'une opération, limitée à un plafond de 45.000 €/logement. Les 25% non subsidiés seront financés par l'octroi d'avances annuelles de la Région à la SWL à taux 0.

Pour l'accompagnement social, un montant forfaitaire de 300 €/logement est prévu.

Le 9 mars 2021, la SWL nous notifiait l'accord sur notre plan de rénovation.

Enveloppe proméritée pour les travaux				3.572.550,00 €
Enveloppe proméritée pour l'accompagnement social				30.600,00 €
N° financement	Nombre de logements	Adresse	Commune	Montant du subside à titre indicatif
RENO/6150/2021/02	5	Cité du Pommard	FRANCORCHAMPS	208.078,13 €
RENO/6150/2021/01	6	Avenue F. Nicolay	STAVELOT	182.512,50 €
RENO/6150/2022/09	12	Warche	MALMEDY	414.525,00 €
RENO/6150/2022/10	11	Rue 2ème Cycliste	MALMEDY	495.000,00 €
RENO/6150/2023/07	8	Sous Bernister	MALMEDY	251.756,25 €
RENO/6150/2023/08	8	Rue 2ème Cycliste	MALMEDY	251.756,25 €
RENO/6150/2023/11	5	Borgoumont	LA GLEIZE	163.500,00 €
RENO/6150/2023/12	3	Wanne 8/1-2-3	WANNE	124.490,63 €
RENO/6150/2023/06	8	Rue Henri Bragard	MALMEDY	251.756,25 €
RENO/6150/2024/03	12	Place de Beaune 110/112	MALMEDY	419.587,50 €
RENO/6150/2024/04	12	Place de Beaune 114/116	MALMEDY	419.587,50 €
RENO/6150/2024/05	12	Place Cyclise Frontière	MALMEDY	425.212,50 €

En 2022 les lignes relatives à la Cité Pommard, Av F Nicolay, Warche et sur les Places sont à l'étude. Le bureau d'architecture est le bureau Pissart de Trooz, arrivé premier pour notre société via l'accord cadre « marché de services architecture » de la SWL.

Notre **plan d'embellissement et de sécurisation** concerne 3 sites.

Enveloppe proméritee pour les travaux et/ou fournitures				101.710,13 €
N° financement	Nombre de logements	Adresse	Commune	Montant du subside à titre indicatif
EMB/6150/2021/01	7	rue Haute Vaulx	MALMEDY	32.479,99 €
EMB/6150/2021/02	4	Rue Neuve	MALMEDY	39.027,60 €
EMB/6150/2021/03	6	Rue La Vaulx	MALMEDY	19.341,53 €

Le plan d'embellissement et de sécurisation complète les plans précédents en mettant l'accent sur le bien-être via :

- la sécurisation des communs, accès et abords directs d'immeubles collectifs ;
- l'embellissement et l'adaptation des communs, accès et abords directs d'immeubles collectifs et logements ;
- la gestion des consommations énergétiques des communs d'immeubles collectifs et logements, l'objectif étant d'améliorer des installations existantes, non de les créer (ex. placement d'éclairage économiseur d'électricité).

Le taux de subvention s'élève à 75% des travaux éligibles. Le complément de 25% sera couvert par des avances de la Société wallonne (taux fixes 20 ans) ou par les disponibilités de la société.

Les travaux ont été commandés le 24/09/2021 à l'entreprise Alain Rosen de Malmedy (101.132,94 € htva) ainsi que via le marché stock de travaux peinture à l'entreprise Gregory Dethier de Malmedy. Les travaux sont réceptionnés en 2022.

Une collaboration avec la maison de jeunes de Malmedy nous a permis de réaliser une fresque dans la cage d'escalier rue la Vaulx 58.

Constructions à **haute performance énergétique**

En 2022 nous avons répondu à un appel à projet du Gouvernement Wallon visant à la création de 700 logements à haute qualité environnementale.

Nous avons proposé la création dans le cadre de ce programme de 10 logements Cité de la Briqueterie à Malmedy. L'appel d'offres a été publié en 2023.

En fonction des urgences, nous continuons à remplacer des chaudières, remettre en conformité des installations électriques, rénover des escaliers, etc. Ces travaux se font sur fonds propres.

3.6 CADASTRE

Le cadastre du logement public est une initiative menée à l'échelle de la Région wallonne. Entamé en 2012, ce projet vise, par une meilleure connaissance du parc immobilier, à créer un outil de gestion prévisionnelle tant pour la Région wallonne que pour les sociétés de logement.

Cela concerne les bâtiments (superficies des pièces, dimensions des portes,...) et les équipements qui les composent (revêtements de sol, éviers, interrupteurs, coffrets électriques, ...).

En 2018, le cadastre est relancé en collaboration avec le CEHD dans la perspective d'utiliser ces données pour la réforme du calcul des loyers.

La cellule cadastre de la SWL a élaboré une liste de «qualifiants» par logements (environ 170) et ceux-ci ont été classés en fonction de priorités (5 : les plus urgentes à 0) ainsi qu'un échancier d'alimentation de la base de données.

Les 20 critères de priorités 5 (conformité électrique, PEB, énergies, ventilation, ...) ont été encodés pour le 15 février 2019. Les critères de priorités 1 à 4 (environ 80 tels que stabilité, menuiseries extérieures, vitrages, type de comptage d'énergie, caves, abords, ...) étaient encodés pour l'échéance du 30 septembre 2019. La cinquantaine de critères en priorités 0 (type architectural, maintenances, énergies renouvelables, ...) étaient encodés pour juin 2020.

Fin 2020 et durant l'année 2021, avec l'aide de la société Kdrix, des logements supplémentaires ont été intégrés aux bases de données «Insitu» (graphique) et «Abyla» (alphanumérique).

Au 01/03/2022, 78,79% de nos logements étaient encodés dans la base de données graphique.

5 nouveaux logements sont encodés le 11/04/2022 par la société Kdrix

Grâce à cela, l'ensemble des bâtiments sélectionnés pour le plan de rénovations, de sécurisation et d'embellissement 2020-2024 remplissent les conditions pour l'octroi des subsides.

Une des conditions pour obtenir le solde du financement des travaux de rénovation est d'encoder, au fur et à mesure et dans le mois qui suit la réception provisoire, l'ensemble des éléments mis en œuvre et rénovés dans les bases de données.

La SWL continue à développer des outils tels que «Prélytis» (tableaux de bords), carte d'identité du logement (identification des bâtiments sur carte) ou encore l'application mobile (support sur tablette pour encoder sur site) et le prévisionnel

permettant de faire des projections à 5 ou 10 ans ainsi que la création de nouveaux champs d'information (géolocalisation et coordonnées Lambert, CaPaKey->identifiant de la parcelle cadastrale, espaces extérieurs,...)

4 POLITIQUE DE VENTE DES LOGEMENTS

Article 161 du Code Wallon du Logement, paragraphe 2, 2^{ème} alinéa, septième tiret : « Le rapport de gestion comporte notamment les informations relatives à la politique de vente des logements »

4.1. CONCERNANT LES LOGEMENTS OCCUPES

En 2022, nous avons réalisé la vente d'une maison aux locataires en place, Place de Beaune , 132 à Malmedy. La principale motivation repose dans ce cadre sur la volonté de favoriser l'accès à la propriété et la mixité sociale dans nos quartiers.

4.2. CONCERNANT LES LOGEMENTS INOCCUPES

L'important programme de rénovations que nous devons mettre en œuvre, nécessite que nous dégagions des disponibilités complémentaires par la mise en place d'un programme de vente de logements inoccupés.

Non seulement ces logements seront vendus en l'état (ce qui évite des investissements de mise en conformité importants) mais les plus-values sont affectées à la mise à niveau des autres logements inoccupés du parc et à la réalisation du programme de rénovation.

En 2022, nous avons réalisé la vente d'une maison inoccupée Rue Neuve, 105 à Stavelot.

Nous avons également vendu 1 emplacement de parking à Malmedy.

5 POLITIQUE D'INVESTISSEMENTS - PROJETS

Les logements des plans d'ancrage précédents ont tous été mis en service.

Aucun autre plan d'ancrage n'est en cours actuellement.

Un appel à projets intitulé « Programme de création de logements publics à haute qualité environnementale » est lancé début 2022 par le Gouvernement wallon. Suivant les critères de l'Union Européenne, 700 logements seront financés dans le cadre du plan de relance européen et seront construits dans l'exigence d'atteindre un niveau de performance énergétique supérieur de 20 % à la norme Q-ZEN (le Q-ZEN étant la norme minimale depuis 2021) et de ne pas recourir aux énergies fossiles pour le chauffage, l'eau chaude sanitaire et la ventilation. Ces logements devront être terminés pour juin 2026, échéance imposée parmi les critères d'octroi de ces fonds européens.

Une attention particulière est accordée à l'utilisation de matériaux biosourcés, recyclés, à la production d'énergie renouvelable, au recours aux énergies décarbonées et aux possibilités de réutilisation des composants en fin de vie.

L'appel à projets concerne la conception-construction (Design & Build), sur les terrains de la SWL ou des sociétés, de logements préfabriqués 2D ou 3D à haute performance environnementale. Il vise à mettre en œuvre des logements préfabriqués à haute qualité environnementale, de manière rapide et facilitée par un accord-cadre de conception-construction lancé par la SWL.

Un projet pour la construction de 10 logements à la cité de la Briqueterie à Malmedy a fait l'objet d'un accord de principe de la SWL et l'appel d'offre a été publié en 2023.

Divers

Siège social

La décision d'acquisition de la villa Steisel en copropriété avec la ville de Malmedy a été prise par le Conseil d'administration du 21 février 2018.

La vente ne sera effective qu'après réalisation des travaux d'aménagement par la ville suivant un cahier des charges établi et convenu entre les 2 parties. La vente est consentie pour un montant fixe de 550.000 euros.

Compte tenu du contexte économique et à la demande de la ville, le Conseil d'administration a marqué accord de principe, sous réserve de l'accord de la SWL, sur l'indexation du prix d'achat à 628.843 euros.

6 MARCHES PUBLICS

n° dossier	type	intitulé	procédure	entreprises interrogées - offres	adjudicataire	montant marché htva	organe
1	S	Nettoyage STOCK 3 ANS	FAC	Enianet, Verviers Evrard, Stavelo Tip Top, Waimes Ardennes Clean, Waimes Fast Clean Services, Lierneux Margraff, Waimes Remacle Kevin, Francorchamps	Enianet	estimé 24.500	CA 21.09.22
2	S	Architecte plan réno ligne 5 places		accord cadre SWL	Pissart	4,5% de 1.682.850 3X1.200	CA 16.02.22
3	T	Toitures (2 toits)	PNSPP	Lejoly, Malmedy Dehottay, Malmedy Dusseldorf, Malmedy Schaff, Remonval Balmann, Malmedy Rose, Malmedy Roche, Malmedy Cougnet, Stavelo Zanzen, Waimes Maréchal, Stavelot Gillard, Visé	Lejoly	37.400	CA 21.09.22
4	T	Menuiserie	PNSPP stock 3 ans	Rosen, Malmedy DBM, Stavelot Chanson, Waimes Wansart, Sart Roche, Malmedy Schaff, Remonval Jacquimotte, Waimes Schomus, Malmedy Lallemant, Lierneux Remy, Lierneux Marichal, Lierneux Renard, Malmedy Müster, Malmedy Diffels, Malmedy	DBM	Estimé 26.520	CA 19.10.22
5	T	Rénovation énergétique immeuble 12 logements	PO	Chêne, Trooz Stoffels, Sourbrodt Lemaire&fils	Stoffels	Estimé 692.443,18	CA 20 04 22
	S	Fourniture gazoil de chauffage stock 4 ans	PO	Combuvesdre Comfort Energy Proxifuel	Proxifuel	Estimé 576.000	CA 23 ;08 ;22
	T	Carrelage stock 3 ans	PNSPP	Roland Solheid GB POSES Afotech Remy Crutze	Roland Solheid	Estimé 81.150	CA 19.01.22
	S	Notaire // fusion	PNSPP	Berquin Indequeu Saccaro	Indequeu	Estimé 19.084	GT fusion sur délégation CA

7 POLITIQUE LOCATIVE

Le loyer de base est individualisé par logement et calculé conformément à la réglementation locative (AGW 06-09-2007).

Le loyer de base est égal au prix de revient actualisé du logement, multiplié par un coefficient de location variant entre 2 et 10 %. Les loyers de base ont été adaptés de manière à atteindre le taux de rentabilité du patrimoine imposé qui est égal à 6 %. Pour rappel, le loyer de base n'intervient que pour 40% dans le loyer.

De même, certaines valeurs locatives normales (V.L.N.) ont été revues, par comparaison au marché locatif privé. Le loyer ne peut être supérieur à cette V.L.N. sauf pour un ménage dont, depuis 1 an au moins, les revenus dépassent de plus de 20% ceux d'un ménage à revenus modestes. Dans ce cas, il y a « déplafonnement ».

Par ailleurs, le loyer ne peut être inférieur à 12% du revenu d'intégration ni être supérieur à 20% des revenus du ménage.

Le loyer moyen pour l'ensemble des locataires de la société s'élève à 304,57 € au 31/12/2022.

Evolution	Loyer moyen
31/12/2022	304,57 €
31/12/2021	297,24 €
31/12/2020	290,30 €
31/12/2019	289,64 €
31/12/2018	282,06 €

Plusieurs logements font l'objet de conventions particulières.

- 4 logements sont mis à disposition des CPAS de Malmedy et Lierneux (convention article 132)
- 4 logements sont portés au loyer d'équilibre
- 3 logements de transit sont gérés par le Foyer Malmédien : l'un dans l'ancienne gare de Sourbrodt, un autre Rue Derrière la Vaulx à Malmedy et le dernier Rue Haute Vaulx 1.

Par ailleurs, le Foyer Malmédien dispose de 11 logements en gestion :

- 4 logements mis à disposition par la Commune de Stoumont.
- 4 logements mis à disposition par la commune de Malmedy (Place du Parc)
- 3 logements mis à disposition par la commune de Malmedy à Xhoffraix

7.1 STATISTIQUES SOCIO – ECONOMIQUES

7.1.1. Répartition des locataires chefs de ménage par catégories socioprofessionnelles

Sources de revenus	Nombre de chefs de ménage concernés
Ouvriers	54
Employés	12
Indépendants	2
Pensionnés ou pré pensionnés	135
Chômeurs	47
CPAS - Minimexés	35
Handicapés - Invalides - Mutuelle	93
Autres	20

7.1.2. Répartition des ménages par type de revenus des adultes

Nombre de locataires payant	
- un loyer limité à 20% des revenus	352
- un loyer limité à la V.L.N.	4
- une indemnité d'occupation	9
- un loyer inférieur à 20% des rev.	33

Nombres de ménages disposant	
- Sans revenus	6
- de revenus professionnels	62
- de revenus de remplacement	297
- de revenus professionnels et de remplacement	33

7.2 PARAMETRES DE CALCUL DES LOYERS

Coefficients de loyer au 1^{er} janvier

X1	5%
X2	12%
Adaptation éventuelle de la VLN	OUI

7.3 AIS

La création de l'ASBL « A.I.S. de la Haute Ardenne » a eu lieu le 21 mars 2009. Le Foyer Malmédien y était représenté jusqu'en septembre 2013 par 6 administrateurs.

Depuis septembre 2013, le Foyer n'est plus représenté que par 2 administrateurs à l'AIS.

En septembre 2019, Monsieur Thierry Tombeux et Madame Isabelle Mathonet sont désignés pour représenter le Foyer Malmédien à l'AG et au CA de l'AIS.

Suite à la modification des statuts de l'AIS en septembre 2020, le Foyer ne dispose plus que d'un seul représentant à l'AG de l'AIS et 1 administrateur éventuel sur décision du CA de l'AIS. Madame Mathonet est désignée à l'AG et comme membre du CA depuis octobre 2020.

La volonté du Foyer Malmédien est toujours de renforcer la collaboration avec l'AIS, notamment par la création d'un pôle logement à la villa Steisel à Malmedy.

7.4 REFERENT SOCIAL

7.4.1 La fonction du référent social

En 2013, le Foyer Malmédien a procédé au recrutement du référent social afin qu'il recense, stimule, organise et encadre le développement d'initiatives en matière d'accompagnement social dans une logique transversale : santé, précarité, bien-être au sein des quartiers.

Un arrêté du Gouvernement wallon du 27 février 2014 relatif au référent social et aux modalités d'accompagnement du ménage accompagné a été publié au Moniteur belge le 21 mars 2014 et a pérennisé le subventionnement de la fonction de référent social au sein du secteur.

L'objectif principal de la fonction du référent social est de répondre aux besoins détectés dans les trois domaines qui orientent les pratiques sociales dans le secteur. Il s'agit de la pédagogie de « l'habiter », la lutte contre les impayés et l'aide au relogement.

Le référent social effectue un travail de prévention pour prévenir les problèmes liés au non-respect des droits et obligations des locataires et de tenter de trouver des solutions en cas de problèmes repérés. Un suivi individuel est proposé à travers des visites régulières organisées avec nos partenaires dans le cadre des ménages accompagnés (dispositif subventionné).

7.4.2 Réseau de partenaires

Afin de promouvoir le développement du partenariat pour favoriser la mise en réseau dans une approche intégrée, des conventions-cadres sont conclues avec les partenaires suivants:

- Les CPAS de Malmedy, Waimes et Stavelot, Trois-Ponts, Stoumont ;
- les Plans de Cohésion Sociale de Malmedy et Stavelot ;
- la Ville de Malmedy ;
- le CCLP ;
- la Maison des jeunes de Malmedy ;
- l'Agence immobilière Sociale Haute-Ardenne ;
- le Relais Social Urbain de Verviers ;
- l'Aide et Soins à domicile de Malmedy ;
- le Service d'Aide et Soins à domicile dans le milieu rural ;

L'objectif est de développer un réseau de proximité dans l'intérêt de nos candidats et de nos locataires.

8 INFORMATIONS FINANCIERES

8.1 EVOLUTION DU BILAN ET DU COMPTE DE RESULTATS

Article 3 :6 du Code des sociétés et des Associations : Le rapport annuel comporte un exposé fidèle l'évolution et les résultats des affaires et la situation de la société.

Les comptes annuels relatifs à l'exercice 2022 se trouvent en annexe 1 du présent rapport.

8.1.1. Evolution du compte de résultats

L'exercice 2022 se clôture par une perte de 13.853,61 €, l'exercice 2021 se clôturait avec un bénéfice de 4.168,62 €.

Compte de résultat	Libellé	2022	2021	Variation
70	Chiffre d'affaire	1.931.229,31	1.873.476,56	57.752,75

Le **chiffre d'affaire** est en augmentation de 57.752,75 € par rapport à l'exercice précédent. Le loyer mensuel moyen est de 304,57 €.

Compte de résultat	Libellé	2022	2021	Variation
60	Achats de marchandises	54.016,80	41.531,68	12.485,12

Les **achats de marchandises** augmentent de 12.485,12 € par rapport à l'année précédente. Ces marchandises sont utilisées pour la rénovation des logements.

Compte de résultat	Libellé	2022	2021	Variation
61	Services et biens divers	701.545,32	595.304,85	106.240,47

Les **services et biens divers** augmentent de 106.240,47 € par rapport à l'année précédente. Les frais administratifs sont en augmentation (+ 14K€ : états des lieux externalisés, rapport de fusion du réviseur, maintenance informatique...) Bien que certains coûts aient diminué (main d'œuvre Delcour, évacuation déchets, frais avocats/huissiers, ...), les frais des entretiens et réparations augmentent de 92K€ (travaux d'égouttage/drainage, sinistres toitures garages et peintures, énergies, logements inoccupés...).

Compte de résultat	Libellé	2022	2021	Variation
62	Rémunérations	634.912,56	583.877,98	51.034,58

Les **frais de personnel** sont en augmentation de 51.034,58 € par rapport à l'année précédente. Il y a l'impact d'une aide administrative à mi-temps (services locatif et technique), ainsi que les sauts d'index liés à l'inflation.

Compte de résultat	Libellé	2022	2021	Variation
630	Amortissements	810.753,97	826.083,63	-15.329,66

Les **amortissements** sont en légère diminution.

Compte de résultat	Libellé	2022	2021	Variation
631/4	Réductions de valeurs	-22.701,13	5.218,60	-27.919,73

Les dotations aux **réductions de valeur sur créances commerciales** de l'exercice s'élèvent à 28.599,63 € (contre 42.232,76 € l'année précédente). Tandis que les reprises de réductions de valeur s'élèvent à 51.300,76 € (contre 37.014,16 € l'année précédente). Les risques commerciaux sont maintenus. En 2022, il y a eu 11 dossiers classés en irrécouvrables (jugements pour effacement total ou partiel de dettes locatives, attestations d'huissiers ou avocats...).

Compte de résultat	Libellé	2022	2021	Variation
635/8	Provisions pour risques et charges	77.785,95	42.950,91	34.835,04

La dotation de **provision pour gros entretiens et réparation** s'élève à 152.888,52 € (109.463,30€ l'année précédente), quant à l'utilisation, elle s'élève à 75.102,57 € (66.512,39 € l'année précédente). Cette provision est établie en tenant compte des travaux d'entretiens futurs récurrents sur les logements mis en location.

Compte de résultat	Libellé	2022	2021	Variation
64	Autres charges d'exploitation	246.425,43	230.727,80	15.697,63

Les **autres charges d'exploitation** sont en augmentation. Le précompte immobilier s'élève à 200.492,01 € (191.979,06 € l'année précédente). Il y a eu des moins-values sur réalisation de créances locatives pour 21.314,05 € en raison de 11 jugements pour effacements de dettes ou rapports d'irrecouvrabilité/insolvabilité (16.174,85 € l'année précédente).

Compte de résultat	Libellé	2022	2021	Variation
72	Production immobilisée	65.977,72	73.581,34	-7.603,62

La **production immobilisée** s'élève à 65.977,72 €. 11 rénovations ont été terminées en 2022. La partie des coûts salariaux et des marchandises liées à ces rénovations a été activée, de même que les frais administratifs et de surveillance des chantiers en cours.

Compte de résultat	Libellé	2022	2021	Variation
74	Autres produits d'exploitation	163.131,60	100.103,70	63.027,90

Les **autres produits d'exploitation** s'élèvent à 163.131,60 €. Ce poste comprend l'allocation de solidarité versée par la SWL (57.053,94 € contre 49.805,60 € l'année précédente), différents subsides obtenus (dont 34 K€ pour la référente sociale, 13 K€ de l'AVIQ pour un des ouvriers et 2 K€ du Forem pour une employée), les récupérations sur sinistres (52 K€), ainsi que divers autres produits (ATN DG, exonérations précompte professionnel, vente certificats verts...).

Compte de résultat	Libellé	2022	2021	Variation
65	Charges financières	293.509,93	290.674,18	2.835,75

Les **charges financières** s'élèvent à 293.509,93 €.

Compte de résultat	Libellé	2022	2021	Variation
75	Produits financiers	363.674,85	363.101,11	573,74

Les **produits financiers** ont sont stables par rapport à l'année précédente.

Compte de résultat	Libellé	2022	2021	Variation
66	Charges exceptionnelles	16.851,42	12.701,80	4.149,62

Les **charges exceptionnelles** s'élèvent à 16.851,42 € en raison des désaffectations de l'année.

Compte de résultat	Libellé	2022	2021	Variation
76	Produits exceptionnels	201.096,83	234.409,89	-33.313,06

Les **produits exceptionnels** s'élèvent à 201.096,83 €. Il s'agit des plus-values réalisées sur les ventes de deux logements situés à Malmedy (Place de Beaune) et à Stavelot (Rue Neuve), ainsi que d'1 emplacement de parking à Malmedy. Les plus-values réalisées n'ont pas été taxées de manière étalée. Un bail emphytéotique pour une cabine électrique à Malmedy (canon 9K€) a aussi été enregistré début 2022.

Analyse du ratio « Annuité SWL / Chiffre d'affaires »

Le ratio de couverture des charges financières (293.509,93 €) par le chiffre d'affaire (1.931.229,31 €) et les autres produits d'exploitation (163.131,60 €) est de 0.140.

8.1.2. Evolution du bilan

Au niveau bilantaire, les principales variations sont :

ACTIF	Libellé	2022	2021	Variation
22/27	Immobilisations corporelles	21.192.570,23	21.106.326,39	86.243,84
22	Terrains et constructions	20.326.093,50	20.981.428,37	-655.334,87
23	Installations, machines et outillage	622,89	1.245,85	-622,96
24	Mobilier et matériel roulant	14.867,98	5.042,70	9.825,28
25	Location-financement et droit similaire	0,00		0,00
26	Autres immobilisations corporelles	0,00		0,00
27	Immobilisations en cours et acomptes versés	850.985,86	118.609,47	732.376,39

- Investissements (+254.082,31 €) - rénovation de logements
- Désaffectations et cessions (-205.115,64 €)
 - Ventes de 2 maisons et 1 emplacements de parking.
- Amortissements et désaffectations (-695.099,22 €)
- Immobilisations en cours (+732.376,39 €) – chantiers en cours : plan de réno 2020-2024, plan d'embellissement et impulsion logements Briqueterie/Pietkin.

ACTIF	Libellé	2022	2021	Variation
291	Autres créances	2.289.867,97	3.352.512,81	-1.062.644,84

- diminution des autres créances à plus d'un an (-1.062.644,84 €), reclassement long terme > court terme

ACTIF	Libellé	2022	2021	Variation
40	Créances commerciales	49.465,03	15.207,05	34.257,98
41	Autres créances	3.988.998,90	1.972.222,56	2.016.776,34

- augmentation des créances commerciales à moins d'un an (+34.257,98 €), dont
- augmentation des autres créances à moins d'un an (+2.016.776,34 €), courrier SWL pour HPE, reclassement long terme > court terme

Le compte 40 « créances s/locataires » est de 49.465,03 €, sachant que 158.270,03 € sont portés en créances douteuses (91 locataires) et 149.543,92 € en réductions de valeur actées.

80 locataires en place présentent des arriérés de loyers.

50 locataires partis ont des arriérés

49 dossiers sont traités par avocat et/ou huissiers, principalement pour expulsion/recouvrement.

		2022	2021	2020
Locataires en place	Nombre	80	88	100
	Montant	37.368,77	28.562,64	53.264,29
Locataires partis	Nombre	50	60	54
	Montant	128.127,49	158.889,46	127.463,07
Locataires paiements anticipatifs	Nombre	153	156	108
	Montant	-52.213,21	-45.755,63	-26.665,66
Total balance locataires		113.283,05	141.696,47	154.061,70

Comptes 40	49.465,03	15.207,05	13.700,91
+ 409 RV DTX	149.543,92	172.245,05	167.026,45
-404 prod.à rec.	0,00	0,00	0,00
-405 débit.frais/conso	-33.512,69	0,00	0,00
-481 loc. SC	-52.213,21	-45.755,63	-26.665,66
Total	113.283,05	141.696,47	154.061,70

Irrécouvrables 642000	Nombre	11	10	6
	Montant	21.314,05	16.174,85	2.897,72

PASSIF	Libellé	2022	2021	Variation
132	Réserves immunisées	1.600.741,25	1.655.286,33	-54.545,08
15	Subsides en capital	14.078.523,50	13.263.613,07	814.910,43
168	Impôts différés	792.034,90	752.625,07	39.409,83

- taxation plus-values sur ventes (-57.492,67 €)
- subsides HPE (+1.590.000,00 €)
- amortissement des subsides (-305.585,58 €) et impôts différés (-16.616,06 €)

PASSIF	Libellé	2022	2021	Variation
162	Gros entretiens et réparations	615.298,77	537.512,82	77.785,95

- provision pour gros entretiens et réparations (+77.785,95 €)

PASSIF	Libellé	2022	2021	Variation
172/3	Dettes établissements de crédit	10.981.058,09	11.294.462,17	-313.404,08
174/0	Autres emprunts	135.834,22	146.168,41	-10.334,19
42	Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	593.975,43	573.197,22	20.778,21

- diminution des dettes financières (-313.404,08 €), prélèvements prêts pour chantiers en cours
- prêts consolidés Trois-Ponts (35.357,07 €), Petites Communes (+9.746,55€), châssis Pouhon (+63.909,23 €) et Stoumont (+933,26 €)
- reclassement prêt crac en dette à moins d'un an (-10.334,19 €)

PASSIF	Libellé	2022	2021	Variation
440/4	Fournisseurs	314.707,87	277.969,94	36.737,93

- augmentation des dettes commerciales (+36.737,93 €)

PASSIF	Libellé	2022	2021	Variation
47/48	Autres dettes	65.671,22	131.072,82	-65.401,60

- locataires paiements anticipatifs (52 K€), logements en gestion (10 K€)

Trésorerie

Trésorerie	2022	2021	2020
SWL Ordinaire	1.809.840,09	2.150.471,89	2.343.439,60
SWL Ventes	614.555,33	233.829,93	100.590,08
SWL Pivert	0,00	0,00	0,00
SWL Ancrage	0,00	0,00	0,00
SWL Impulsion logements	-14.102,16	391.562,18	307.590,39
SWL Plan réno CRST	863.861,24	903.217,44	
SWL Plan réno CASO	7.650,00	7.650,00	
<i>S/Total SWL</i>	<i>3.281.804,50</i>	<i>3.686.731,44</i>	<i>2.751.620,07</i>
BNP Paribas	5.428,46	147.228,51	33.120,31
Belfius	3.778,43	5.222,16	4.654,87
<i>S/Total autres institutions financières</i>	<i>9.206,89</i>	<i>152.450,67</i>	<i>37.775,18</i>
Transferts internes	0,00	896,54	773,70
TOTAL	3.291.011,39	3.840.078,65	2.790.168,95

Evolution Annuité	2022	2021	2020
T 42	573.197,22	511.767,23	476.356,29
T 65	293.509,93	290.674,18	294.258,01
Total	866.707,15	802.441,41	770.614,30

Les comptes courants détenus auprès de la SWL (ordinaire, ventes, Pivert, Ancrage, impulsion logements, plan réno) s'élèvent à 3.281.804,50 € et ce après le remboursement de l'annuité de 866.707,15 €. Le solde de ces comptes était de 3.686.731,44 € à fin 2021.

Les avoirs détenus auprès des autres institutions financières s'élèvent à 9.206,89€ (152.450,67 € fin de l'année précédente).

Le total de la trésorerie est de 3.291.011,39 € (3.840.078,65 € l'année précédente).

Dettes financières

Dettes financières	2022	2021	2020
T 17	11.116.892,31	11.440.630,58	11.572.531,02
T 42	593.975,43	573.197,22	511.767,23
Total	11.710.867,74	12.013.827,80	12.084.298,25

Les dettes financières s'élèvent à 11.710.867,74 €, dont 593.975,43 € échéant dans l'année.

Evolution du bénéfice reporté ou de la perte reportée

Evolution résultat	2022	2021	2020
Bénéfice reporté		4.168,62	94.881,32
Perte reportée	-13.853,61		

La perte à reporter de l'exercice 2022 s'élève à 13.853,61 €.

Compte tenu des éléments exposés ci-avant, le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale de reporter la perte de l'exercice 2022.

8.2 LES PREVISIONS BUDGETAIRES

L'étude de viabilité suivante a été réalisée en septembre 2022 par le bureau de réviseurs Bakerrilly à Soumagne dans le cadre de la fusion avec la société Nos Cités

FAGNES ET PLATEAU

2. COMPTES DE RÉSULTATS

2.1. RÉSULTATS ANNUELS

Intitulé	2022	2023	2024	2025	2026	2027
I. Ventes et Prestations	5 329 658	4 721 449	4 824 428	4 917 767	5 012 972	5 110 082
A. Chiffres d'affaires	5 201 658	4 593 449	4 696 428	4 789 767	4 884 972	4 982 082
B/C/D. Autres produits d'exploitation	128 000	128 000	128 000	128 000	128 000	128 000
II. Coûts des ventes et prestations	-5 446 799	-5 107 969	-5 321 451	-5 481 233	-5 562 955	-5 629 940
A. Approvisionnements et marchandises	-697 698					
B. Services et biens divers	-1 434 131	-1 471 257	-1 511 944	-1 532 203	-1 563 216	-1 596 344
C. Frais de personnel	-1 110 948	-1 302 245	-1 385 837	-1 429 879	-1 475 923	-1 522 742
D/E/F. Amortissements, réd. de valeur, prov.	-1 716 222	-1 814 232	-1 893 870	-1 980 574	-1 976 286	-1 954 192
G/H. Autres charges d'exploitation	-487 800	-520 236	-529 801	-538 578	-547 530	-556 661
III. Résultat d'exploitation (EBIT) (I-II)	-117 141	-386 520	-497 023	-563 466	-549 982	-519 858
IV. Produits financiers	598 611	632 892	671 382	707 351	727 665	727 621
V. Charges financières	-604 533	-636 630	-660 492	-676 455	-665 685	-621 024
VI. Résultat courant avant impôt (III+IV-V)	-123 063	-390 258	-486 133	-532 570	-488 002	-413 261
VII. Produits non récurrents	535 100	384 400	261 000	261 000	261 000	261 000
VIII. Charges non récurrentes	-48 000					
IX. Résultat avant impôt (VI+VII-VIII)	364 037	-5 858	-225 133	-271 570	-227 002	-152 261
IXbis. Transferts (prélèv.) impôts différés	43 880	45 685	47 710	49 603	49 701	39 016
X. Impôt sur le résultat	-15 706					
XI. Résultat de l'exercice (IX-X)	392 211	39 826	-177 423	-221 966	-177 301	-113 245
XII. Transfert (prélèv.) réserves immunisées						
XIII. BÉNÉFICE (PERTE) DE L'EXERCICE A AFFECTER	392 211	39 826	-177 423	-221 966	-177 301	-113 245

8.3 LES DONNEES SUR LES EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LA CLOTURE DE L'EXERCICE

Article 3 :6 du Code des sociétés et des Associations : Le rapport annuel comporte des données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice.

Néant.

8.4 JUSTIFICATION EVENTUELLE DE L'APPLICATION DES REGLES COMPTABLES DE CONTINUITE

Article 3 :6 du Code des sociétés et des Associations : Le rapport annuel comporte, au cas où le bilan fait apparaître une perte reportée ou le compte de résultats fait apparaître pendant deux exercices successifs une perte de l'exercice, une justification de l'application des règles comptables de continuité.

Pas d'application.

8.5 ACTIVITE DE RECHERCHE ET DE DEVELOPPEMENT

Néant.

8.6 SUCCURSALES DE LA SOCIETE

NEANT.

8.7 INSTRUMENTS FINANCIERS – GESTION DES RISQUES FINANCIERS – EXPOSITION DE LA SOCIETE

L'important programme de rénovation imposé par la Région wallonne et à financer partiellement sur fonds propres sans perspective d'augmentation des loyers – incertitude relative concernant les plus-values sur vente devant nous permettre de disposer des liquidités nécessaires aux remboursements de nos emprunts.

L'augmentation du coût des matériaux et des énergies.

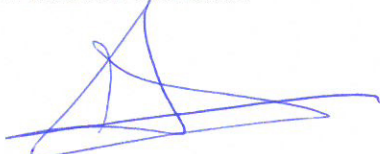
Le projet de fusion avec la société Nos Cités qui sera effective au 1^{er} janvier 2023.

On pointera également l'influence de la réglementation applicable à notre secteur d'activité sur l'évolution de notre chiffre d'affaire.

Conformément aux dispositions légales, nous demandons à l'Assemblée Générale 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.

MALMEDY, le 31 mai 2022

Isabelle MATHONET
Directrice Gérante

A blue ink signature consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

André PIRON
Président du CA

A blue ink signature with a large, stylized 'A' and 'P' followed by a long horizontal stroke.

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination : **Le Foyer Malmédien**

Forme juridique : Société coopérative

Adresse : Rue Augustin-François Villers

N° : 2

Boîte :

Code postal : 4960

Commune : Malmédy

Pays : Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Liège, division Verviers

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0402.334.026

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

26-06-2013

Ce dépôt concerne :



les COMPTES ANNUELS en

EURO

approuvés par l'assemblée générale du

28-06-2023



les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2022

au

31-12-2022

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2021

au

31-12-2021

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

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

A-app 6.1.3, A-app 6.2, A-app 6.7, A-app 6.9, A-app 7, A-app 8, A-app 10, A-app 11, A-app 13, A-app 14, A-app 15, A-app 16, A-app 17


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

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

PIRON André

COMMUNE STAVELOT

Avenue G.Appolinaire 3

4970 Stavelot

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-08-21

Fin de mandat : 2025-05-28

Président du Conseil d'Administration

SCHROEDER Catherine

RW

Haute Vaulx 10

4960 Malmedy

BELGIQUE

Début de mandat : 2020-06-19

Fin de mandat : 2022-12-31

Administrateur

NYSSSEN Didier

PROVINCE

Max Houben 6

4800 Verviers

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-08-21

Fin de mandat : 2025-05-28

Administrateur

SMAL François

Commissaire SWL

Rue de l'Ecluse 21

6000 Charleroi

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-11-01

Fin de mandat :

Commissaire SWL

MATHONET Isabelle

Directrice-gérante

Rue des Fories 17

4020 Liège-4020

BELGIQUE

Début de mandat : 2011-12-01

Fin de mandat :

Directrice-gérante

LAMBOTTE Marie-Jeanne

COMMUNE LIERNEUX

rue Villettes, Monteux 9

4990 Lierneux

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-08-21

Fin de mandat : 2025-05-28

Administrateur

LIMBOURG BEAUJOT Martine

Administratrice

Rue Devant Les Grands Moulins 5

4960 Malmedy

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-05-21

Fin de mandat : 2025-05-28

Administrateur

HENRIET Pascal

COMMUNE TROIS-PONTS

route de Coo 26

4980 Trois-Ponts

BELGIQUE

Début de mandat : 2019-08-21

Fin de mandat : 2025-05-28

Administrateur

DENIS Pierre

Administrateur
Route de Falize 75
4960 Malmedy
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-08-21 Fin de mandat : 2025-05-28 Administrateur

MORAY Pierre-Jean

Administrateur
Francheville 1
4970 Stavelot
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-08-21 Fin de mandat : 2022-12-31 Administrateur

DOSQUET René

COMMUNE MALMEDY
Rue de la Fontaine Simon, Bernister 8
4960 Malmedy
BELGIQUE
Début de mandat : 2022-01-19 Fin de mandat : 2025-05-28 Vice-président du Conseil d'Administration

EUBELLEN LOUIS Sonia

Administratrice
Avenue du Pont de Warche 2
4960 Malmedy
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-08-21 Fin de mandat : 2025-05-28 Administrateur

NOEL Stanislas

COMMUNE WAIMES
Walk 200
4950 Waimes
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-08-21 Fin de mandat : 2025-05-28 Administrateur

TOMBEUX Thierry

COMMUNE MALMEDY
Renier de Brialmont 18
4960 Malmedy
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-08-21 Fin de mandat : 2025-05-28 Vice-président du Conseil d'Administration

LABRUYERE Vanessa

COMMUNE STOUMONT
rue Chevron 56
4987 Stoumont
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-08-21 Fin de mandat : 2025-05-28 Administrateur

CDP NICOLET, BERTRAND & C° (B00600)

0876193377
Transvaal 63
4910 Theux
BELGIQUE
Début de mandat : 2022-05-22 Fin de mandat : 2023-05-25 Commissaire

Représenté directement ou indirectement par :

NICOLET Jean (A02021)
Réviseur d'entreprise
Transvaal 63
4910 Theux

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

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

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

(* Mention facultative.)

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

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT		20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>21.192.570,23</u>	<u>21.106.326,39</u>
Immobilisations incorporelles	6.1.1	21		
Immobilisations corporelles	6.1.2	22/27	<u>21.192.570,23</u>	<u>21.106.326,39</u>
Terrains et constructions		22	20.326.093,5	20.981.428,37
Installations, machines et outillage		23	622,89	1.245,85
Mobilier et matériel roulant		24	14.867,98	5.042,7
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	850.985,86	118.609,47
Immobilisations financières	6.1.3	28		
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>9.827.562,7</u>	<u>9.346.952,93</u>
Créances à plus d'un an		29	<u>2.289.867,97</u>	<u>3.352.512,81</u>
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	2.289.867,97	3.352.512,81
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	<u>9.306,19</u>	<u>18.723,22</u>
Stocks		30/36	9.306,19	18.723,22
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	<u>4.038.463,93</u>	<u>1.987.429,61</u>
Créances commerciales		40	49.465,03	15.207,05
Autres créances		41	3.988.998,9	1.972.222,56
Placements de trésorerie		50/53		
Valeurs disponibles		54/58	<u>3.305.113,55</u>	<u>3.840.078,65</u>
Comptes de régularisation		490/1	<u>184.811,06</u>	<u>148.208,64</u>
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	<u>31.020.132,93</u>	<u>30.453.279,32</u>

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
Apport				
Disponible		10/15	<u>17.360.482,61</u>	<u>16.613.970,87</u>
Indisponible		10/11	10.125	10.125
Plus-values de réévaluation		110	10.125	10.125
Réserves		111		
Réserves indisponibles		12		
Réserves statutairement indisponibles		13	2.500.895,52	2.555.440,6
Acquisition d'actions propres		130/1	900.154,27	900.154,27
Soutien financier		1311	900.154,27	900.154,27
Autres		1312		
Réserves immunisées		1313		
Réserves disponibles		1319		
		132	1.600.741,25	1.655.286,33
		133		
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	770.938,59	784.792,2
Subsides en capital		15	14.078.523,5	13.263.613,07
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	<u>1.407.333,67</u>	<u>1.290.137,89</u>
Provisions pour risques et charges		160/5	615.298,77	537.512,82
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	615.298,77	537.512,82
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges		164/5		
Impôts différés		168	792.034,9	752.625,07

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	12.252.316,65	12.549.170,56
Dettes à plus d'un an	6.3	17	11.116.892,31	11.440.630,58
Dettes financières		170/4	11.116.892,31	11.440.630,58
Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées		172/3	10.981.058,09	11.294.462,17
Autres emprunts		174/0	135.834,22	146.168,41
Dettes commerciales		175		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9		
Dettes à un an au plus	6.3	42/48	1.096.358,14	1.070.336,16
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	593.975,43	573.197,22
Dettes financières		43	14.102,16	
Etablissements de crédit		430/8	14.102,16	
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	314.707,87	277.969,94
Fournisseurs		440/4	314.707,87	277.969,94
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales		45	107.901,46	88.096,18
Impôts		450/3	18.781,22	18.701,43
Rémunérations et charges sociales		454/9	89.120,24	69.394,75
Autres dettes		47/48	65.671,22	131.072,82
Comptes de régularisation		492/3	39.066,2	38.203,82
TOTAL DU PASSIF		10/49	31.020.132,93	30.453.279,32

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation				
Marge brute (+)/(-)		9900	1.605.873,34	1.644.734,96
Dont: produits d'exploitation non récurrents		76A	201.096,83	234.409,89
Chiffre d'affaires		70	1.931.229,31	1.873.476,56
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers		60/61	755.562,12	636.836,53
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)		62	634.912,56	583.877,98
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	810.753,97	826.083,63
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		631/4	-22.701,13	5.218,6
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)		635/8	77.785,95	42.950,91
Autres charges d'exploitation		640/8	246.425,43	230.727,8
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes		66A	16.851,42	12.701,8
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)		9901	-158.154,86	-56.825,76
Produits financiers	6.4	75/76B	363.674,85	363.101,11
Produits financiers récurrents		75	363.674,85	363.101,11
Dont: subsides en capital et en intérêts		753		352.641,23
Produits financiers non récurrents		76B		
Charges financières	6.4	65/66B	293.509,93	290.674,18
Charges financières récurrentes		65	293.509,93	290.674,18
Charges financières non récurrentes		66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)		9903	-87.989,94	15.601,17
Prélèvement sur les impôts différés		780	19.563,64	19.929,28
Transfert aux impôts différés		680		4.922,17
Impôts sur le résultat (+)/(-)		67/77	-27,61	78,46
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)		9904	-68.398,69	30.529,82
Prélèvement sur les réserves immunisées		789	54.545,08	67.159,98
Transfert aux réserves immunisées		689		93.521,18
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)		9905	-13.853,61	4.168,62

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-) 9906	770.938,59	784.792,2
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-) (9905)	-13.853,61	4.168,62
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-) 14P	784.792,2	780.623,58
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2		
Affectation aux capitaux propres	691/2		
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-) (14)	770.938,59	784.792,2
Intervention des associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/7		
Rémunération de l'apport	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Travailleurs	696		
Autres allocataires	697		

ANNEXE**ETAT DES IMMOBILISATIONS****IMMOBILISATIONS INCORPORELLES****Valeur d'acquisition au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Acquisitions, y compris la production immobilisée

Cessions et désaffectations

Transferts d'une rubrique à une autre

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice****Mutations de l'exercice**

Actés

Repris

Acquis de tiers

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

Transférés d'une rubrique à une autre

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8059P	XXXXXXXXXX	10.619,13
8029		
8039	9.766,08	
(+)/(-) 8049		
8059	853,05	
8129P	XXXXXXXXXX	10.619,13
8079		
8089		
8099		
8109	9.766,08	
(+)/(-) 8119		
8129	853,05	
(21)		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199P	XXXXXXXXXX	32.512.504,32
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8169	1.075.897,91	
Cessions et désaffectations	8179	195.349,56	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8189	-89.439,22	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8199	33.303.613,45	
Plus-values au terme de l'exercice			
	8259P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8219		
Acquises de tiers	8229		
Annulées	8239		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8249		
Plus-values au terme de l'exercice	8259		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice			
	8329P	XXXXXXXXXX	11.406.177,93
Mutations de l'exercice			
Actés	8279	810.753,97	
Repris	8289		
Acquis de tiers	8299		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8309	105.888,68	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8319		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8329	12.111.043,22	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22/27)	21.192.570,23	

ETAT DES DETTES

VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE

Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année

Codes	Exercice
(42)	593.975,43

Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

8912	3.125.325,32
------	---------------------

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

8913	7.991.566,99
------	---------------------

DETTE GARANTIES (COMPRISES DANS LES RUBRIQUES 17 ET 42/48 DU PASSIF)

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

8921	
------	--

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

891	
-----	--

Autres emprunts

901	
-----	--

Dettes commerciales

8981	
------	--

Fournisseurs

8991	
------	--

Effets à payer

9001	
------	--

Acomptes sur commandes

9011	
------	--

Dettes salariales et sociales

9021	
------	--

Autres dettes

9051	
------	--

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

9061	
------	--

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société

Dettes financières

8922	
------	--

Etablissements de crédit, dettes de location-financement et dettes assimilées

892	
-----	--

Autres emprunts

902	
-----	--

Dettes commerciales

8982	
------	--

Fournisseurs

8992	
------	--

Effets à payer

9002	
------	--

Acomptes sur commandes

9012	
------	--

Dettes fiscales, salariales et sociales

9022	
------	--

Impôts

9032	
------	--

Rémunérations et charges sociales

9042	
------	--

Autres dettes

9052	
------	--

Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société

9062	
------	--

RÉSULTATS

PERSONNEL

Travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui sont inscrits au registre général du personnel

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

Produits non récurrents

Produits d'exploitation non récurrents

Produits financiers non récurrents

Charges non récurrentes

Charges d'exploitation non récurrentes

Charges financières non récurrentes

RÉSULTATS FINANCIERS

Intérêts portés à l'actif

Codes	Exercice	Exercice précédent
9087	9,1	9,8
76	201.096,83	234.409,89
(76A)	201.096,83	234.409,89
(76B)		
66	16.851,42	12.701,8
(66A)	16.851,42	12.701,8
(66B)		
6502		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN**GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS****Dont**

Effets de commerce en circulation endossés par la société

GARANTIES RÉELLES**Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société**

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

Montant de l'inscription

Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat

Gages sur fonds de commerce

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement

Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat

Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs

La valeur comptable des actifs grevés

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

Le montant du prix non payé

Codes	Exercice
9149	
9150	
91611	21.192.570,23
91621	74.368,06
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Codes	Exercice
9220	

NATURE ET OBJECTIF COMMERCIAL DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

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

Exercice

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

Garanties locatives constituées

Garanties constituées par des tiers au profit de la société

Travaux en cours (travaux adjugés)

Droits d'usage à long terme (emphytéose)

Exercice
241.876,5
122.345
945.251,53
10

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

ENTREPRISES LIÉES OU ASSOCIÉES

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT LA SOCIÉTÉ SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES

Créances sur les personnes précitées

Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Codes	Exercice
9294	
9295	
9500	
9501	
9502	

LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)

Emoluments commissaire réviseur
Mission commissaire réviseur

Exercice
5.203
5.445

TRANSACTIONS CONCLUES, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, EN DEHORS DES CONDITIONS DE MARCHÉ NORMALES

Avec des personnes détenant une participation dans la société

Nature des transactions

Avec des entreprises dans lesquelles la société détient une participation

Nature des transactions

Avec des membres des organes d'administration, de gestion ou de surveillance de la société

Nature des transactions

Exercice

RÈGLES D'ÉVALUATION

Règles d'évaluation approuvées par les Conseils d'Administration du FOYER MALMEDIEN

Mise à jour : CA 2022-04-20

Les règles d'évaluation sont dressées par le Conseil d'Administration en application de l'article 3.6 de l'arrêté royal du 29 avril 2019 ; portant exécution du Code des sociétés et des associations.

Les présentes règles sont une mise-à-jour des règles antérieures qu'elles remplacent. Les nouvelles règles n'entraînent pas de modification ayant un impact sur la lecture et la comparabilité avec les bilans des exercices comptables antérieurs.

Les futures modifications qui s'avéreront nécessaires devront être soumises pour approbation préalable au Conseil d'Administration. De même, il ne pourra être dérogé de manière exceptionnelle qu'après décision expresse du Conseil d'Administration.

Dans la mesure où le Conseil d'Administration juge que les cas d'évaluation non expressément prévus dans les présentes règles ne représentent pas une importance suffisante pour nécessiter une décision additionnelle ou modificative, ceux-ci seront réglés par des méthodes similaires à celles qui figurent ci-après, sans qu'il en soit fait mention spéciale.

Actif du bilan

I. Frais d'établissement

II. Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont comptabilisées à leur valeur d'acquisition. Les investissements d'un montant inférieurs à 500,00 € (TVAC) sont toujours pris en charge l'année de l'acquisition, même s'ils ont un caractère d'actif permanent.

L'amortissement est toujours linéaire et s'élève entre 20% et 33,33%.

III. Immobilisations corporelles

Les immobilisations corporelles sont comptabilisées à leur valeur d'acquisition, en incluant les frais accessoires, s'ils sont inclus dans la facture initiale d'acquisition.

Les investissements d'un montant unitaire (ou le cas échéant, par lot homogène) de moins de 500,00 € (TVAC) sont toujours pris en charge l'année de l'acquisition, même s'ils ont un caractère d'actif permanent.

Suivant la nature des immobilisations corporelles, le Conseil d'Administration a décidé de la méthode d'amortissement et du taux annuel applicable. Cependant, il se réserve le droit de modifier les taux applicables dans des cas d'exception dûment justifiés.

Pour les immobilisations corporelles qui n'ont pas pu être clairement identifiées lors de l'établissement en 2010 du tableau des immobilisés, le bien est désaffecté sur base du tableau des coefficients d'actualisation établi chaque année par la SWL.

La production immobilisée est constituée :

- des frais d'administration et de surveillance des chantiers de constructions et rénovations (sur base du relevé des prestations de l'employée en charge des dossiers)
- et de la rénovation en interne des logements inoccupés :
 - le nombre d'heures prestées par les ouvriers pour la rénovation des inoccupés est isolé des prestations annuelles totales. Il est considéré que 50 % de ces heures se rapporte à la PGER et 50% à la production immobilisée.
 - Les matériaux utilisés pour la rénovation des logements inoccupés sont calculés proportionnellement aux heures prestées par nos ouvriers et aux heures de main d'œuvre externe.

A. Terrains et constructions

Terrains : Conformément à la législation comptable, les terrains ne sont pas amortis.

Constructions : Les constructions sont amorties entre 1.52% et 2%.

Les gros travaux d'aménagement sont amortis entre 3.33% et 10% selon leur durée de vie économique :

- Châssis, crépis : 4%
- Toits : 3.33%
- Chauffage : 5%
- Chauffe-eau, sanitaire, équipement, VMC, aménagement : 10%

B. Installations, machines et outillages.

Matériel de chantier, outillage : amortissements linéaires de 20 %

C. Mobilier, matériel de bureau, informatique et matériel roulant

Mobilier : amortissements linéaires de 10 %

Matériel de bureau : amortissements linéaires de 20 %

Matériel informatique : amortissements linéaires de 20% à 33.33%

Matériel roulant : amortissements linéaires de 20 %

D. Location-financement et droits similaires (leasing)

Néant

E. Autres immobilisations corporelles

Néant

F. Immobilisations en cours et acomptes versés

Néant

G. Récapitulatif des pourcentages d'amortissements.

Type d'investissement	% d'amort.	Durée d'amort.
- Immobilisations incorporelles	entre 20% et 33,33%	entre 3 et 5 ans
- Terrains	0%	
- Constructions	entre 1.52% et 2%	entre 66 et 50 ans
- Châssis, crépis	4%	25 ans
- Toits	3.33%	30 ans
- Chauffage	5%	20 ans
- Chauffe-eau, sanitaire, équipement, VMC, aménagement	10 %	10 ans
- Matériel de chantier, outillage	20%	5 ans
- Mobilier	10%	10 ans
- Matériel de bureau	20%	5 ans
- Matériel informatique	entre 20% et 33,33%	entre 3 et 5 ans
- Matériel roulant	20%	5 ans

En cas de bail emphytéotique ou convention de superficie, la durée d'amortissement des biens et travaux est limitée au maximum à la durée restant à échoir dudit bail ou convention.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, les sociétés définies comme petites sociétés sur la base de l'article 1 : 24 (et 1 : 25) du nouveau CSA ne peuvent plus amortir une annuité complète lors de l'année de l'acquisition du bien d'investissement. Elles doivent appliquer la règle du prorata temporis pour l'amortissement de la première année d'acquisition du bien amortissable.

IV. Immobilisations financières

Néant

V. Créances à plus d'un an

Néant

VI. Stocks

Les stocks de marchandises destinées à la rénovation de logements sont valorisés suivant la méthode FIFO.

VII. Créances à un an au plus

En règle générale, les créances à un an au plus sont reprises à leur valeur nominale. Les créances douteuses font l'objet de réduction de valeur en fonction du risque de perte.

A. Créances commerciales

Les créances à un an au plus sur les locataires sont évaluées à leur valeur nominale. Une provision pour créances douteuses relatives aux créances commerciales est constituée sur base des principes ci-dessous :

- 100% si dossiers traités par avocat pour expulsion et/ou recouvrement, idem si RCD, décès, parti

- 50% si plans d'apurement en partie respectés ou risques litiges
- 25% si plans d'apurement respectés

B. Autres créances.

Les subsides à recevoir sont enregistrés en autres créances au bilan dès qu'ils ont un caractère certain et liquide, c'est-à-dire dès la réception du courrier d'octroi de la part du pouvoir subsidiant, confirmant l'obtention et la liquidation du subside, ou dès qu'ils sont justifiés par une pièce probante (notification SWL).

VIII. Placements de trésorerie

Néant

IX. Valeurs disponibles

Les valeurs disponibles sont reprises à leur valeur nominale.

X. Comptes de régularisation de l'actif.

Les comptes de régularisation de l'actif du bilan comprennent les charges à reporter et les produits acquis et sont comptabilisés :

- soit aux montants nominaux du prorata des charges déjà payées ou facturées mais qui affèrent aux exercices suivants,
- soit aux montants nominaux du prorata des revenus qui affèrent à l'exercice mais qui ne sont pas encore reçus.

Passif du bilan

I. Capital

Cette rubrique distingue le capital souscrit et le capital non appelé.

Le montant du capital souscrit est fixé par les statuts. Il ne peut être modifié qu'à l'occasion d'une opération de modification des statuts.

La rubrique "Capital non appelé" ne peut être modifiée que par suite d'une décision de l'organe de la société compétent pour appeler le capital.

IV. Réserves

Se retrouvent sous cette rubrique:

- la réserve légale;
- les réserves indisponibles;
- les réserves immunisées: c'est à dire les bénéfices dont l'immunisation fiscale est subordonnée à leur maintien dans le patrimoine de l'entreprise. Les plus-values réalisées sur ventes de logements seront traitées à l'avenir suivant décision du CA.
- les réserves disponibles.

A l'exception des réserves immunisées qui ne sont pas soumises à la décision de l'Assemblée Générale, toutes les autres réserves ne sont alimentées qu'en vertu d'une décision de l'Assemblée Générale. Le bilan est établi après répartition, c'est-à-dire après enregistrement des décisions relatives à l'emploi du bénéfice disponible ou à l'affectation de la perte éventuelle.

V. Résultat reporté (Bénéfice/Perte)

Sous cette rubrique est inscrit, soit le montant des bénéfices de l'exercice et des exercices antérieurs qui n'ont pas été distribués ou mis en réserve, soit le montant des pertes qui n'ont pas été compensées par des prélèvements sur les réserves ou sur le capital.

VI. Subside en capital

Les subsides d'investissements obtenus sont comptabilisés à leur valeur nominale.

Par ailleurs, ils sont transférés en subsides consommés, comme produits au compte de résultats, chaque année, au même rythme que celui pratiqué pour l'amortissement des investissements correspondants.

VII. Provisions pour risques et charges

À la clôture de chaque exercice, le Conseil d'Administration examine, de manière individualisée, les provisions à constituer en application des principes de prudence, sincérité et bonne foi qui s'imposent.

Toutes provisions sont actées systématiquement pour couvrir des charges probables dont les montants ne sont pas connus avec précision.

La provision pour gros entretien et réparation est établie sur base d'un plan des travaux à 5 ans validé par le CA.

Cette provision comprend les travaux d'entretiens et réparations (pas les investissements) relatifs aux logements

- inoccupés (50 % prestation régie et 25 % main d'œuvre externe - voir production immobilisée)
- et occupés (peintures châssis, réparations toitures, désamiantage, réparations crépis....)

VIII. Dettes à plus d'un an

Les emprunts et dettes à plus d'un an sont comptabilisés à leur valeur nominale.

IX. Dettes à un an au plus

Les emprunts et dettes à un an au plus sont comptabilisés à leur valeur nominale.

A. Dettes fiscales et salariales

Toutes les rémunérations effectivement dues au personnel à charge de l'exercice écoulé et toutes dettes de cotisations sociales et fiscales s'y rapportant.

Les provisions sociales liées à l'exercice sont constituées chaque année, indépendamment du résultat. La provision concernant les pécules de vacances est calculée sur base des rémunérations brutes de l'exercice, conformément aux obligations légales en la matière.

Autres dettes

X. Comptes de régularisation du passif

Les comptes de régularisation du passif du bilan comprennent les charges à imputer et les produits à reporter, et sont comptabilisés :

- soit aux montants nominaux du prorata des charges qui affèrent à l'exercice mais dont les pièces comptables ne sont pas encore reçues ;
- soit aux montants nominaux du prorata des produits déjà facturés ou encaissés mais qui concernent l'exercice suivant.

Devises

Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en EURO au cours de la date de clôture des comptes.

**AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES
SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS****AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS****DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES (RUBRIQUES 45 ET 178/9 DU PASSIF)**

Dettes fiscales échues

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale

**MONTANT DES SUBSIDES EN CAPITALS OU EN INTÉRÊTS PAYÉS OU ALLOUÉS PAR DES POUVOIRS
OU INSTITUTIONS PUBLICS**

Codes	Exercice
9072	
9076	
9078	<u>354.277,19</u>

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

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

	Codes	1. Temps plein (exercice)	2. Temps partiel (exercice)	3. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice)	3P. Total (T) ou total en équivalents temps plein (ETP) (exercice précédent)
Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent					
Nombre moyen de travailleurs	100	6,3	3,6	9,1	9,8
Nombre d'heures effectivement prestées	101	9.407	3.976	13.383	14.130
Frais de personnel	102	447.640,99	187.271,57	634.912,56	583.878

A la date de clôture de l'exercice**Nombre de travailleurs****Par type de contrat de travail**

Contrat à durée indéterminée

Contrat à durée déterminée

Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini

Contrat de remplacement

Par sexe et niveau d'études

Hommes

de niveau primaire

de niveau secondaire

de niveau supérieur non universitaire

de niveau universitaire

Femmes

de niveau primaire

de niveau secondaire

de niveau supérieur non universitaire

de niveau universitaire

Par catégorie professionnelle

Personnel de direction

Employés

Ouvriers

Autres

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
105			
110			
111			
112			
113			
120			
1200			
1201			
1202			
1203			
121			
1210			
1211			
1212			
1213			
130			
134			
132			
133			

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES

Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice

SORTIES

Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205		1	0,5
305	6	6	10

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

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

dont coût brut directement lié aux formations

dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs

dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur

Nombre de travailleurs concernés

Nombre d'heures de formation suivies

Coût net pour la société

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801		5811	
5802		5812	
5803		5813	
58031		58131	
58032		58132	
58033		58133	
5821		5831	
5822		5832	
5823		5833	
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA SOCIÉTÉ COOPÉRATIVE LE FOYER MALMEDIEN POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2022

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la société coopérative LE FOYER MALMEDIEN (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 25 mai 2022 conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2022 suite à l'absorption de la société par la société coopérative FAGNES ET PLATEAU avec effet au 1^{er} janvier 2023. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société durant quatre 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 31.020.133 € et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice (code 9904) de 68.399 €.

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 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'efficacé 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 œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de la société ;

- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations 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

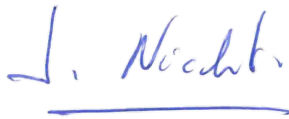
Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.

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 6 juin 2023

Le commissaire



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

Informations générales relatives à l'institution

Numéro d'identification (BCE)	BE 0402 334 026
Type d'institution	Société de logement de service public
Nom de l'institution	Le Foyer Malmedien
Période de reporting	2022

	Nombre de réunions
Assemblée générale	2
Conseil d'administration	11
Comité d'attribution de logements	3
Autre organe (+ dénomination exacte) - Comité de direction	1
...	x

Membres du Conseil d'administration

Fonction ⁵	Nom et Prénom	Rémunération annuelle brute ⁷	Détail de la rémunération et des avantages ⁸	Justification de la rémunération si autre qu'un jeton	Liste des mandats dérivés liés à la fonction et rémunération éventuelle	Pourcentage de participation aux réunions
Président	Piron André	9.504	Emoluments			100%
Vice-président # 1	Dosquet René	4.500	Emoluments			100%
Vice-président # 2	Tombeux Thierry	894,88	Jetons + frais de déplacement			82%
...	x	x	x	x	x	x
Administrateur chargé de fonctions spécifiques # 1	x	x	x	x	x	x
...						
Administrateur	Beujot Limbourg Martine	891,40	Jetons + frais de déplacement			91%
Administrateur	Denis Pierre	439,53	Jetons			45%
Administrateur	Eubelen Louis Sonia	979,27	Jetons + frais de déplacement			100%

⁵ Indiquer la fonction la plus élevée de l'administrateur, celles-ci étant : président, vice-président, administrateur chargé de fonctions spécifiques (membre du bureau exécutif, du comité d'audit ou d'un comité de secteur) ou administrateur.

⁷ La rémunération comprend les avantages en nature. La rémunération comprend, le cas échéant, le montant total des jetons de présence perçus. Les rémunérations sont limitées aux plafonds applicables en matière de rétribution et d'avantages en nature dans le cadre de l'exercice des mandats dérivés, conformément à l'article L5311-1, § 1 du Code.

⁸ Détailler les différentes composantes de la rémunération brute annuelle et des avantages (indemnité annuelle ou montant de jetons de présence par fonction, autres avantages éventuels). L'avantage en nature est défini comme tout avantage généralement quelconque qui ne se traduit pas par le versement d'une somme et qui est consenti en contrepartie de l'exercice du mandat. Le montant des avantages en nature dont bénéficient les titulaires d'un mandat dérivé est calculé sur base des règles appliquées par l'administration fiscale en matière d'impôts sur les revenus (article L5311-2, § 1^{er}).

Administrateur	Henriet Pascal	798,22	Jetons + frais de déplacement			82%
Administrateur	Labruyère Vanessa	627,61	Jetons + frais de déplacement			64%
Administrateur	Lambotte Marie-Jeanne	620,58	Jetons + frais de déplacement			64%
Administrateur	Moray Pierre-Jean	624,10	Jetons + frais de déplacement			64%
Administrateur	Noël Stany	710,14	Jetons + frais de déplacement			73%
Administrateur	Nyssen Didier	806,94	Jetons + frais de déplacement			82%
Administrateur	Schroeder Catherine	799,98	Jetons			82%
Total général	x	22.196,65	x	x	x	x

Membres du Comité de direction

Fonction⁵	Nom et Prénom	Rémunération annuelle brute⁷	Détail de la rémunération et des avantages⁸	Justification de la rémunération si autre qu'un jeton	Liste des mandats dérivés liés à la fonction et rémunération éventuelle	Pourcentage de participation aux réunions
Président	Piron André	0	Emoluments			100%
Vice-président # 1	Dosquet René	0	Emoluments			100%
Vice-président # 2	Tombeux Thierry	89,63	Jetons			100%
Administrateur	Eubelen Louis Sonia	89,63	jetons			100%
Administrateur	Limbourg Beaujot Martine.	89,63	jetons			100%

⁵ Indiquer la fonction la plus élevée de l'administrateur, celles-ci étant : président, vice-président, administrateur chargé de fonctions spécifiques (membre du bureau exécutif, du comité d'audit ou d'un comité de secteur) ou administrateur.

⁷ La rémunération comprend les avantages en nature. La rémunération comprend, le cas échéant, le montant total des jetons de présence perçus. Les rémunérations sont limitées aux plafonds applicables en matière de rétribution et d'avantages en nature dans le cadre de l'exercice des mandats dérivés, conformément à l'article L5311-1, § 1 du Code.

⁸ Détailler les différentes composantes de la rémunération brute annuelle et des avantages (indemnité annuelle ou montant de jetons de présence par fonction, autres avantages éventuels). L'avantage en nature est défini comme tout avantage généralement quelconque qui ne se traduit pas par le versement d'une somme et qui est consenti en contrepartie de l'exercice du mandat. Le montant des avantages en nature dont bénéficient les titulaires d'un mandat dérivé est calculé sur base des règles appliquées par l'administration fiscale en matière d'impôts sur les revenus (article L5311-2, § 1^{er}).

Membres du Comité d'attribution

Fonction ⁵	Nom et Prénom	Rémunération annuelle brute ⁷	Détail de la rémunération et des avantages ⁸	Justification de la rémunération si autre qu'un jeton	Liste des mandats dérivés liés à la fonction et rémunération éventuelle	Pourcentage de participation aux réunions
Présidente	Limbourg Beaujot Martine	270,71	Jetons			100%
Administratrice	Hugo Anne-Marie	270,71	Jetons			100%
Administrateur	Billen Victor	270,71	Jetons			100%
Administratrice	Loiseau Josiane	270,71	jetons			100%
Administrateur	Moray Pierre-Jean	270,71	jetons			100%
Administratrice	Tombeux Christelle	179,29	jetons			67%

NB : Annexer obligatoirement un relevé nominatif des membres de chaque organe de gestion et le taux de présence de chacun d'eux. par organe, sur la période de reporting.

⁵ Indiquer la fonction la plus élevée de l'administrateur, celles-ci étant : président, vice-président, administrateur chargé de fonctions spécifiques (membre du bureau exécutif, du comité d'audit ou d'un comité de secteur) ou administrateur.

⁷ La rémunération comprend les avantages en nature. La rémunération comprend, le cas échéant, le montant total des jetons de présence perçus. Les rémunérations sont limitées aux plafonds applicables en matière de rétribution et d'avantages en nature dans le cadre de l'exercice des mandats dérivés, conformément à l'article L5311-1, § 1 du Code.

⁸ Détailler les différentes composantes de la rémunération brute annuelle et des avantages (indemnité annuelle ou montant de jetons de présence par fonction, autres avantages éventuels). L'avantage en nature est défini comme tout avantage généralement quelconque qui ne se traduit pas par le versement d'une somme et qui est consenti en contrepartie de l'exercice du mandat. Le montant des avantages en nature dont bénéficient les titulaires d'un mandat dérivé est calculé sur base des règles appliquées par l'administration fiscale en matière d'impôts sur les revenus (article L5311-2, § 1^{er}).

Titulaires de fonction de direction

Fonction ⁹	Nom et Prénom	Rémunération annuelle brute ¹¹	Détail de la rémunération annuelle brute ¹²	Liste des mandats dérivés liés à la fonction et rémunération éventuelle
Fonctionnaire dirigeant local	Mathonet Isabelle	83.747,46 + 1.105,59 + 430	Barème A5S de la Région Wallonne. Avantages : titres-repas dont le nombre octroyé est égal au nombre de journées au cours desquelles le travailleur a effectivement fourni des prestations de travail. La valeur faciale du chèque-repas est de 6 €. ATN 1.105,59 + 430 (mise à disposition d'un véhicule de société, d'une carte carburant, d'un GSM et d'un ordinateur portable)	Administrateur à l'AIS Hautes Ardennes 75 €
Total rémunérations		85.283,05	x	x

Commentaires éventuels

Des émoluments sont accordés au Président et au 1^{er} Vice-Président au regard de leur rôle actif au sein de la société ; qui consiste notamment à des réunions des organes de gestion, des réunions de réflexion et de travail avec la direction et les membres du personnel, la vérification et la signature des paiements, la représentation de la société lors de la passation d'actes, suivi régulier et rapproché des dossiers ...

⁹ Indiquer la fonction occupée au sein de la structure, étant entendu que n'est visé que le staff de direction de cette dernière.

¹¹ Indiquer la rémunération totale annuelle brute indexée, comprenant toutes sommes en espèces et tous avantages évaluable en argent.

¹² Détailler les différentes composantes de la rémunération brute annuelle (sommes en espèces, autres avantages éventuels conformément aux règles reprises à l'annexe 4 au présent Code).

Aucune rémunération n'est accordée pour la participation aux Assemblées Générales

Approuvé par le Conseil d'administration du 11 mai 2023


A. Piron

