

COMPTES ANNUELS 2025

- 
- Rapport d'activités
 - BNB
 - Budget
 - Rapport de rémunération



**FAGNES &
PLATEAU**

Siège social :
Rue Augustin-François Villers, 2
4960 Malmedy
080 / 33 04 96
info@fagnes-plateau.be

Siège d'exploitation :
Dicke Beusch, 32
4840 Welkenraedt
087 / 29 38 90



1. ORGANES DE GESTION

1.1 ORGANE D'ADMINISTRATION

1.1.1 Composition

Au 1^{er} janvier 2025, l'Organe d'administration est composé de 22 administrateurs.

Les administrateurs sont les suivants :

Monsieur André Albert, représentant la commune de Stoumont
Monsieur Arimont Bernard, représentant le CCLP
Madame Beaujot-Limbourg Martine, représentant la ligue des familles
Monsieur Denis Pierre, représentant les actionnaires privés personnes physiques
Monsieur Doumbe Raymond, représentant le CCLP
Monsieur Dosquet René, représentant la commune de Malmedy
Monsieur Dugailliez Raphaël, représentant la Région Wallonne
Madame Eubelen-Louis Sonia, représentant Demabel
Monsieur Geron Francis, représentant la commune d'Aubel
Monsieur Henriet Pascal, représentant la commune de Trois-Ponts
Monsieur Hombleu Didier, représentant la commune de Thimister
Monsieur Klenkenberg Claude, représentant la Province de Liège
Madame Lambotte Marie-Jeanne, représentant la commune de Lierneux
Monsieur Lousberg Thierry, représentant la commune de Plombières
Monsieur Meessen Roger, représentant la commune de Baelen
Monsieur Noël Stany, représentant la commune de Waimes
Monsieur Piron André, représentant la commune de Stavelot
Monsieur Scheen André, représentant la commune de Plombières
Monsieur Schmuck Alain, représentant la commune de Welkenraedt
Monsieur Tatas Jean, représentant les actionnaires privés personnes physiques
Monsieur Tombeux Thierry, représentant la commune de Malmedy
Monsieur Wey Kevin, représentant la commune de Welkenraedt

Sont respectivement Président et Vice-Président de l'Organe d'administration, Messieurs Geron et Piron.

Modifications en cours d'année :

En sa séance du 23 avril 2025, l'OA acte la prolongation du mandat de Mr Arimont et le remplacement de Mr Doumbe par Mr Drasutis Michel en tant que représentants du CCLP

L'Organe d'administration est renouvelé suite aux élections et à l'Assemblée Générale du 25 juin 2025.

Sont nommés par l'Assemblée Générale comme administrateurs (trices) :

- Madame Barbry Géraldine, représentant la commune de Stavelot
- Madame Beckers Laetitia, représentant la commune de Thimister
- Madame Bertimes Marie, représentant la commune de Trois-Ponts
- Monsieur Pierre Denis, représentant les actionnaires privés
- Madame Sonia Eubelen-Louis, représentant les actionnaires privés
- Monsieur Francis Geron, représentant la commune d'Aubel
- Monsieur renaud Kalbusch, représentant la commune de Welkenraedt
- Madame Cathy Massange, représentant la commune de Malmedy
- Monsieur Thomas Piette, représentant la commune de Waimes
- Madame Quodbach Christiane, représentant la commune de Plombières
- Monsieur Philippe Royaux, représentant le parti Ecolo
- Monsieur André Samray, représentant la commune de Lierneux
- Monsieur Scheen André, représentant la commune de Plombières
- Monsieur Schmuck Alain, représentant la commune de Welkenraedt
- Monsieur Schynts Denis, représentant la commune de Baelen
- Monsieur Jean Tatas, représentant les actionnaires privés
- Monsieur Thierry Tombeux, représentant la commune de Malmedy
- Madame Anne Zinnen, représentant la Province de Liège

Le Gouvernement wallon nomme par arrêté du 15 mai 2025 Monsieur Raphaël Grégoire au poste d'administrateur représentant la Région wallonne

En sa séance du 28 juillet 2025, l'Organe d'administration nomme respectivement au poste de Président et de Vice-Présidente, Mr Francis Geron et Madame Geraldine Barbry.

Lors de la même séance de l'Organe d'administration, Madame Nathalie Gérard est cooptée au poste d'administratrice représentant la commune de Stoumont

Les mandats des administrateurs représentant le CCLP prennent fin le 27/11/25 suite à la dissolution du CCLP

En 2026 :

Madame Aline Michel est désignée en remplacement de Mr Thomas Piette par l'OA du 16 mars 2026.

L'OA du 16 mars 2026 acte également la sortie de Madame Christiane Quodbach et Monsieur Philippe Royaux.

Monsieur Sébastien Stassen est désigné en remplacement de Madame Quodbach par l'OA du 22 avril 2026

1.1.2 Activités

L'OA s'est réuni à 12 reprises au cours de l'année 2025.

1.2 COMITE DE GESTION

1.2.1 Composition

Au 1^{er} janvier 2025, le Comité de gestion se compose de 6 administrateurs :

- Madame Martine Beaujot-Limbourg
- Monsieur Francis Geron
- Monsieur André Piron
- Monsieur René Dosquet
- Monsieur Thierry Tombeux
- Monsieur André Albert comme membre observateur

Suite au renouvellement de l'Organe d'administration lors de l'AG du 25/06/2025, l'Organe d'administration, en sa séance du 28/07/2025, institue un nouveau Comité de gestion composé de 6 administrateurs :

- Mr Francis Geron, Président
- Mme Géraldine Barbry, Vice-Présidente
- Monsieur Thierry Tombeux
- Monsieur André Scheen
- Monsieur Jean Tatas
- Madame Marie Bertimes, membre observateur

1.2.2 Activités

Le Comité s'est réuni à 3 reprises au cours de l'année 2025.

1.3 COMITE D'ATTRIBUTION

1.3.1 Composition

Au 1^{er} janvier 2025, le Comité d'attribution est composé des membres suivants :

- Madame Yvonne Pelzer
- Monsieur Christophe Chantrain

- Monsieur Victor Billen
- Madame Melina Melchior remplacée par Mme Emma Sijarik en février 2025
- Monsieur André Marsden
- Madame Martine Limbourg
- Madame Sarah Pastor

Monsieur Chantrain préside le Comité d'attribution.

Suite au renouvellement de l'Organe d'administration lors de l'AG du 25/06/2025, l'Organe d'administration, en sa séance du 28/07/2025, institue un nouveau Comité d'attribution composé de

- 5 représentants des pouvoirs locaux issus des communes de Welkenraedt, Plombières, Lierneux, Stavelot et Malmedy) ainsi qu'un membre observateur
- 2 travailleurs sociaux

En sa séance du 15/10/2025, l'Organe d'administration désigne pour siéger au Comité d'attribution :

- Mr Victor Billen
- Mme Stéphanie Infantino
- Mr André Piron
- Mme Nadia Keil
- Mr Joseph Austen
- Mr André Marsden, membre observateur
- Zone de police du Pays de Herve : Mr Manuel Schoonbroodt
- CPAS de Stoumont : Mme Sarah Pastor

En sa séance du 05/11/2025, le Comité désigne son Président : Mr André Piron

En 2026, Monsieur Philippe Snoeck est désigné en remplacement de Mr Victor Billen décédé par l'OA du 18 février 2026.

1.3.2 Activités

Le Comité d'attribution s'est réuni à 8 reprises au cours de l'année 2025. 55 désignations ont mené à la signature d'un contrat de bail - 28 émanaient de listes de candidats à revenus précaires, 11 des listes de candidats à revenus modestes, 4 candidats de la liste des revenus moyens et 12 émanaient de listes de demandes de mutations.

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 demandes de dérogation motivées qui ont été approuvées.

1.3.3 Candidats locataires :

Au 31/12/2025, notre société compte 716 candidatures à un logement social.

Parmi ces candidatures, 598 ont été traités par Fagnes & Plateau en tant que société de référence et 118 sont inscrits dans d'autres sociétés et ont sollicité un logement sur au moins une de nos communes.

Répartition des candidatures :

- 225 pour 1 chambre à coucher
- 188 pour 2 chambres à coucher
- 110 pour 3 chambres à coucher
- 60 pour 4 chambres à coucher
- 15 pour 5 (et +) chambres à coucher

Répartition des ménages candidats en fonction de leurs revenus :

- 403 candidats aux revenus précaires, soit 67,39 % des demandes
- 164 candidats aux revenus modestes, soit 27,43 % des demandes
- 31 candidats aux revenus moyens, soit 5,18 % des demandes

1.4 COMMISSAIRE SWL

Au cours de l'année 2025, 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 de l'Organe d'administration et après avoir pris connaissance du rapport d'analyse des offres, l'Assemblée du 26 juin 2024 a décidé d'attribuer le marché de services de réviseur pour assurer le mandat de commissaire pour les revenus 2024, 2025 et 2026 au soumissionnaire **spri CDP Nicolet, Bertrand & Co représentée par Monsieur Jean Nicolet**.

1.6 COMITE CONSULTATIF DES LOCATAIRES ET DES PROPRIETAIRES

1.6.1 Les membres du comité

Conformément à la procédure de renouvellement des CCLP, une réélection a été lancée en février 2024 (voir circulaire n° 2023/24 de la SWL en annexe) et s'est achevée en mai 2024 par une élection sans lutte.

En effet, comme le prévoient les dispositions de l'arrêté et de la circulaire, l'élection est automatique lorsque le nombre de candidatures est compris entre trois et le nombre total de sièges à pourvoir (soit 20 pour notre société). Le conseil d'administration a donc procédé, lors de sa séance du 29 mai 2024, à l'élection d'office des candidats suivants : Messieurs Arimont, Kohnen et Philippart, en tant que membres du Comité Consultatif des Locataires et Propriétaires. Les fonctions de président, trésorier et secrétaire ont été désignées lors de la réunion du 19 août 2024

Titre	Nom	Prénom	Code Postal	Commune	Fonction
Monsieur	Arimont	Bernard	4841	Welkenraedt	Trésorier
Monsieur	Kohnen	François	4851	Gemmenich	Président
Monsieur	Philippart	Franck	4840	Welkenraedt	Secrétaire

1.6.2 Activités

Deux réunions se sont tenues avec le CCLP : le 09 janvier 2025 et le 20 mars 2025.

1.6.3 Dissolution du comité

En mai 2025, une démission a été présentée par l'un des membres du comité, ce qui a eu pour conséquence que celui-ci ne disposait plus du nombre de membres requis pour être valablement constitué. En effet, le comité doit disposer de trois membres effectifs pour être valablement constitué. La société n'a plus de CCLP actif depuis cette date.

1.6.4 Election du nouveau comité consultatif des locataires et propriétaires

La société Wallonne du Logement a décidé de relancer les élections du CCLP en 2026. La procédure a débuté en mars 2026 et se terminera avant l'été.

1.7 JETONS DE PRESENCE

Les membres des différents organes de gestion ont perçu au cours de l'année 2025 des jetons de présence pour un total de 19.815,30 € et 5.025,91 € de frais de déplacement.

Les émoluments bruts versés en 2025 s'élèvent à :

- 16.803,60 € pour Monsieur Francis GERON, Président depuis le 01/06/2024,
- 4.200,90 € pour Monsieur André PIRON, Vice-Président jusqu'au 25/06/2025 et
- 3.401,79 € pour Madame Géraldine BARBRY, Vice-Présidente depuis le 01/08/2025.

L'AG de 23 décembre 2022 a fixé les émoluments du Président, ceux du Vice-Président (50 % des émoluments du Président), ainsi que les jetons de présence (93,25€ à l'index 1,9999).

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)	98,96 € Index 2,1223
Emoluments du Président (brut par mois)	1.400,30 €
Emoluments du Vice-Président (brut par mois)	700,15 €
Rémunération du Directeur-Gérant	Barème A4Sc

2 PERSONNEL

2.1 ADMINISTRATION

Au 31/12/2025, l'équipe se compose de :

Service technique :

Monsieur David d'Alessandro, Directeur technique

Monsieur Maxime Magermans, agent technique

Monsieur Lucien Keutgen, gestionnaire de patrimoine

Madame Bénédicte Mathy, agent technique en charge de la gestion de la Régie

Madame Céline Martin, agent administratif

Madame Marine Dejasse, agent administratif

Monsieur Renaud De Schryver, gestionnaire de chantier, conseiller en prévention

Service locatif :

Madame Alma Alic, responsable du service

Madame Evelyne Piters, agent administratif

Madame Hava Kaynak, agent administratif

Madame Florence Depouhon, agent administratif

Service candidats :

Madame Lydia Schieske, responsable du service

Monsieur Thierry Collins, agent administratif

Service social :

Madame Lora Piron, responsable du service

Monsieur Edgar Plumanns, référent social

Service comptabilité :

Madame Laurence Thomas, responsable du service

Madame Adélaïda Minoka, assistante comptable

Service contentieux :

Madame Marine Dejasse

Direction :

Madame Isabelle Mathonet, directrice-gérante

Monsieur David D'Alessandro, directeur technique

Madame Florence Depouhon, secrétaire de direction

Madame Nathalie Colin, secrétaire

2.2 REGIE TECHNIQUE ET ENTRETIEN

En 2025 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 technique est complété par le recours à des intervenants externes notamment pour les travaux en parachèvement, électricité, sanitaire, chauffage, menuiserie et toitures.

2.3 LES INFORMATIONS RELATIVES AU PERSONNEL DE LA SOCIETE

Travailleurs inscrits au registre du personnel au 31/12/2025

	<i>Temps plein</i>	<i>Temps partiel</i>	<i>Total en équivalents temps plein</i>
<i>Nombre de travailleurs</i>	12	10	19,8
Par type de contrat de travail			
<i>Contrat à durée indéterminée</i>	12	10	19,8
<i>Contrat à durée déterminée</i>			
<i>Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini</i>			
<i>Contrat de remplacement</i>			

Travailleurs inscrits au registre du personnel au 31/12/2025			
	<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>	2	1	2,8
<i>Ouvriers</i>	1		1
<i>Techniciens de surface</i>			
- ne bénéficiant pas d'une subvention (ATP, PTP, aides RW,...)			
<i>Personnel de direction</i>	1		1
<i>Employés</i>	6	9	13
<i>Ouvriers</i>	2		2
<i>Techniciens de surface</i>			
Par type de prise en charge			
- à charge de la société	12	10	19,8
- à charge des locataires			

Tableau des mouvements du personnel au cours de l'année			
<i>Entrées</i>	<i>Temps plein</i>	<i>Temps partiel</i>	<i>Total en équivalents temps plein</i>
<i>Nbre de travailleurs inscrits au registre du personnel au cours de l'année</i>	1	1	1,8
Par catégorie professionnelle			
<i>Personnel de direction</i>			
<i>Employés</i>	1	1	1,8
<i>Ouvriers</i>			
<i>Techniciens de surface</i>			

Sorties	Temps plein	Temps partiel	Total en équivalents temps plein
<i>Nbre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite au registre du personnel au cours de l'année</i>		1	0,80
Par catégorie professionnelle			
<i>Personnel de direction</i>			
<i>Employés</i>		1	0,80
<i>Ouvriers</i>			
<i>Techniciens de surface</i>			

3.PATRIMOINE

3.1 DESCRIPTION DU PARC IMMOBILIER

Logements	Maisons unifamiliales	Appartements	Total
Studios	0	14	14
Logements à 1 chambre	24	188	212
Logements à 2 chambres	24	206	230
Logements à 3 chambres	303	91	394
Logements à 4 chambres	138	8	146
Logements à 5 chambres et +	2	0	2
Commerces	1	1	2
Total	492	508	999

3.2 NOMBRE DE LOGEMENTS PAR COMMUNES

Type logement	Appartements					Maisons unifamiliales					Total	Commerces	Garages/ Parking pour location	Local/Garage usage société
Nb chambre	Studio	1	2	3	4	1	2	3	4	5 +				
Welkenraedt	0	42	27	10	0	16	6	99	24	0	224	2	46	3
Baelen	0	8	9	1	2	0	0	28	6	0	54		0	0
Aubel	0	0	2	1	0	6	0	4	0	0	13		0	0

Thimister	0	12	2	0	0	0	0	14	0	0	28		0	0
Plombières	0	59	64	6	0	0	0	79	24	0	232		50	0
Waimes	0	9	10	1	0	0	2	0	2	0	24		0	0
Malmedy	8	47	63	64	5	0	10	42	35	2	276		156	7
Stavelot	6	9	11	3	0	0	2	12	41	0	84		5	0
Trois-Ponts	0	0	7	3	0	0	0	0	1	0	11		0	0
Stoumont	0	2	3	1	1	0	3	2	0	0	12		0	0
Lierneux	0	0	8	1	0	2	1	23	4	0	39		37	0
Total	14	188	206	91	8	24	24	303	137	2	997	2	294	10

Fagnes & Plateau possède **988 logements** (dont 5 logements à loyer équilibre + 3 logements de transit + 29 logements moyens + 2 commerces) ainsi que **11 logements en gestion**.

Au 31/12/2025, **65 logements sont inoccupés** :

- 25 maisons;
- 40 appartements ;

	Nombre de logements louables au 31/12/2025	INOC 12/2025	Logements loués au 31/12/2025
Welkenraedt	226	11	215
Baelen	54	5	49
Aubel	13	0	13
Thimister	28	0	28
Plombières	232	12	220
Waimes	24	3	21
Malmedy	276	22	254
Stavelot	84	8	76
Trois-Ponts	11	0	11
Stoumont	12	1	11
Lierneux	39	3	36
Total	999	65	934

<u>65 logements inoccupés au 31/12/2025</u>	
<u>Nb</u>	<u>Motifs</u>
9	Reloués au cours du 1er trimestre 2026

9	En cours d'attribution de logement - CAT
7	En attente plan rénovation
4	Programme de vente
1	Logement tiroir
35	Logements vides / travaux

19 garages inoccupés au 31/12/2025

Dont 8 emplacements au Parking du Pont Neuf

Welkenraedt	0
Plombières	0
Malmedy	15
Francorchamps	1
Lierneux	3
Total	19

3.3 DESCRIPTION DE LA RESERVE DE TERRAINS

Situation	Espace public	Terrain à bâtir	Total général
Lierneux Thier		6.760	6.760
Malmedy avenue des Alliés	9.082		9.082
Malmedy Monbijou - Préaix - Floriheid		105.464	105.464
Malmedy Pouhon	4.611	1.077	5.688
Malmedy route de St Vith		22.082	22.082
Malmedy rue H. Bragard	2.658		2.658
Malmedy rue Villers + Briqueterie	9.086	16.472	25.558
Malmedy Tri Do Mez		30.617	30.617
Aubel		35.808	35.808
Baelen		2.157	2.157
Welkenraedt		80.167	80.167
Plombières		46.722	46.722
TOTAL (m²)	25.437	347.326	372.763

3.4 NOMBRE DE BATIMENTS NON AFFECTES AU LOGEMENT

- Garages à usage locatif : 278
- Garages à usage de la société : 5
- Emplacements de parking : 13

• Remises :	4
• Bâtiments administratifs :	4
• Commerces	2

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 :

- les remises aux normes des installations électriques et le contrôle par un organisme agréé ;
- les rénovations des installations gaz et le contrôle par un organisme agréé ;
- les remplacements des sanitaires vétustes;
- les remplacements des planchers;
- les rénovations des murs.

Le plan de rénovation 2020-2025

Celui-ci vise 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 ».

-Le projet Rues G Delvoye, des Bégonias et des Hortensias à Welkenraedt a été réceptionné le 21/10/2024. Le montant total de l'investissement est de 1..151.582,67 € htva.

-Le projet Rue Coulen à Henri-Chapelle a été réceptionné le 17/10/2024. Le montant total de l'investissement est de 300.626,56 € htva.

-Le projet Rue Elseroux à Thimister a été réceptionné le 06/06/2025. Le montant total de l'investissement est de 1.535.414,11 €

-Le projet Avenue F Nicolay à Stavelot a été réceptionné le 13/08/2025. Le montant total de l'investissement est de 539.174,44 €

-Le projet Cité Pommard à Francorchamps est en cours. Le montant de la commande est de 471.669 € htva. Les travaux seront terminés dans le second semestre 2026.

-Le projet Rue de la Warche à Malmedy a été réceptionné le 13/08/2025. Le montant total de l'investissement est de 1.249.039,63 €

-Le projet des places de Beaune et Cycliste Frontière à Malmedy a été commandé pour un montant de 2.685.007,94 € htva. Le chantier devrait débuter en septembre 2026.

-Le projet des rues Henri Bragard, Sous Bernister et 2^{ème} cyclistes à Malmedy a été commandé pour un montant de 1.344.717,12 € htva. Le chantier devrait débuter en aout 2026.

-Le projet des rues Cheval Blanc et Sippenaken à Hombourg a été commandé pour un montant de 754.322,11 € htva. Le chantier devrait débuter en aout 2026.

-Le projet des rues Croix Rouge, G Delvoye et Grétry à Welkenraedt a été commandé pour un montant de 2.526.105,23 € htva. Le chantier devrait débuter en octobre 2026.

N° Financement	Nombre de logements	Adresse	Localité	Montant du subside 75%
RENO/6110/2022/01	26	Rues G. Delvoye, des Bégonias et des Hortensias	WELKENRAEDT	736.125,00
RENO/6110/2022/02	4	Rue Coulen	HENRI-CHAPELLE	90.750,00
RENO/6110/2023/03	14	Rue Elseroux	THIMISTER-CLERMONT	610.875,00
RENO/6110/2023/04	9	Rues du Cheval Blanc et Sippenaken	HOMBOURG	309.796,88
RENO/6110/2024/05	34	Rues de la Croix-Rouge, G. Delvoye et Grétry	WELKENRAEDT	1.303.125,00
RENO/6110/2024/06	15	Rues des Pâquerettes et des Millepertuis	BAELEN	602.521,88
RENO/6150/2021/01	6	Avenue F. Nicolay 1 bte 1 à 6	STAVELOT	182.512,50
RENO/6150/2021/02	5	Cité du Pommard 19 à 23	FRANCORCHAMPS	208.078,13
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 174/176	MALMEDY	425.212,50
RENO/6150/2023/06	8	Rue Henri Bragard 13 à 27	MALMEDY	251.756,25
RENO/6150/2023/07	8	Sous Bernister 1 à 15	MALMEDY	251.756,25
RENO/6150/2023/08	8	Rue 2ème Cycliste 58 à 72	MALMEDY	251.756,25
RENO/6150/2022/09	12	Warche 40 42 44	MALMEDY	414.525,00
RENO/6150/2022/10	11	Rue 2ème Cycliste 33 37 39 41 42 43 45 47 48 49 51	MALMEDY	495.000,00
RENO/6150/2023/11	5	Borgoumont 85 87 89/1 89/2 89/3	LA GLEIZE	163.500,00
RENO/6150/2023/12	3	Wanne 8/1-2-3	WANNE	124.490,63
	204			7.260.956,27

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, ...).

Après la fusion des cadastres de Nos Cités et du Foyer Malmédien, qui a révélé que 90,31% des logements étaient encodés dans la base de données graphique, la société Kadrix a pu ajouter des données graphiques pour que le cadastre soit aujourd'hui complet à 96,6%.

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.

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 2025, nous n'avons pas réalisé de vente de logement occupé.

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.

Une vente a été réalisée en 2025. Il s'agit de la vente de la maison située rue du 2^{ème} Cycliste, 15 à Malmedy.

5 POLITIQUE D'INVESTISSEMENTS - PROJETS

Un appel à projets intitulé « **Programme de création de logements publics à haute qualité environnementale** » est lancé début 2022 par le Gouvernement

wallon. Il 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.

Deux projets ont été approuvés :

-Le projet situé rue du village à Moresnet consiste en la construction de 4 maisons et 6 appartements. Le permis de bâtir a été déposé en juillet 2025.

-Le projet situé rue de la Briqueterie à Malmedy consiste en la construction de 10 appartements. Les travaux ont débuté en octobre 2025.

Divers

Siège social

Les travaux sont terminés depuis octobre 2025.

L'acquisition de la villa Steisel en copropriété avec la ville de Malmedy est en cours de négociation avec la ville et la SWL

Borgoumont - Wérimont

Un investisseur privé s'est manifesté pour acheter les 5 logements de Borgoumont, à l'entrée du site du Sanatorium. Renseignements pris auprès de la Société wallonne du Logement, des négociations ont été entamées pour « échanger » ces logements contre 5 nouvelles maisons, à construire par l'investisseur, sur la Commune de Stoumont. Les logements devront répondre en tous points aux critères d'un projet équivalent subsidié en construction neuve. Les études sont en cours.

6 MARCHES PUBLICS

Description	Estimation htva	Procédure	Attribution	Attribué à	Montant de commande htva
Marché stock de travaux en carrelage - réparations et chantiers	€ 42.900,00	procédure négociée sans publication préalable			

* Lot – Nord	€ 28.600,00		04-09-2024	Voncken Scheen	€ 23.750,00
* Lot – Sud	€ 14.300,00		04-09-2024	Voncken Scheen	€ 11.775,00
Marché stock de travaux en électricité - réparations et chantiers	€ 383.760,00	procédure ouverte			
* Lot – Nord	€ 192.000,00		26-08-2025	Sterck Lahaye	€ 183.675,00
* Lot – Sud	€ 191.760,00		26-08-2025	ABJS Elec	€ 202.279,55
Marché stock de travaux en maçonnerie - réparations et chantiers	€ 132.745,00	procédure ouverte			
* Lot – Nord	€ 66.372,50		10-10-2024	TRC-Concept	€ 67.900,00
* Lot – Sud	€ 66.372,50		10-10-2024	BGA construction	€ 99.440,00
Marché stock de travaux en menuiserie - réparations et chantiers	€ 95.350,00	procédure négociée sans publication préalable			
* Lot – Nord	€ 47.675,00		11-09-2025	Villa srl	€ 50.782,00
* Lot – Sud	€ 47.675,00		11-09-2025	B Dumoulin	€ 47.944,00
Marché stock de travaux en chauffage-sanitaire-ventilation – réparations, entretiens et chantiers	€ 517.475,00	procédure négociée avec publication préalable			
Sanitaire Secteur 1 - nord	€ 62.820,00		05-05-25	Convivial Duo	€ 85.851,76
Répa installation de chauffage - secteur 1	€ 92.845,00		05-05-25	Termic	€ 85.914,00
Entretien chauffage - secteur 1	€ 70.635,00		05-05-25	Termic	€ 67.685,00
Installation de ventilation - secteur 1	€ 31.390,00		05-05-25	Termic	€ 30.245,00
Sanitaire - Secteur 2 - Mdy Stav Wai 3Pts	€ 54.130,00		05-05-25	Lemaire et Fils	€ 42.006,00
Répa installation de chauffage - secteur 2	€ 99.070,00		05-05-25	Lemaire et Fils	€ 107.765,00
Entretien chauffage - secteur 2	€ 40.065,00		05-05-25	Lemaire et Fils	€ 29.234,00
Installation de ventilation - secteur 2	€ 23.980,00		05-05-25	Lemaire et Fils	€ 17.018,00
Sanitaire - secteur 3 - Lierneux Stoumont	€ 7.815,00		05-05-25	Convivial Duo	€ 11.818,12
Répa installation de chauffage - secteur 3	€ 21.255,00		05-05-25	B Tourbach	€ 24.995,00
Entretien chauffage - secteur 3	€ 10.580,00		05-05-25	B Tourbach	€ 6.429,25
Installation de ventilation - secteur 3	€ 2.890,00		Pas d'offre	Pas d'offre	Pas d'offre
Marché stock de travaux en parachèvement - réparations et chantiers	€ 132.000,00	procédure négociée sans			

		publication préalable			
* Lot – Nord	€ 66.000,00		15-05-25	Ateliers JDC	€ 47.793,51
* Lot – Sud	€ 66.000,00		15-05-25	Ateliers JDC	€ 47.793,51
Marché stock de travaux en toiture - réparations et chantiers	€ 127.812,00	procédure négociée sans publication préalable			
* Lot – Nord	€ 63.740,00		02-12-25	Tychon frères	€ 80.715,00
* Lot – Sud	€ 64.072,00		Pas d'offre	Pas d'offre	Pas d'offre
Marché stock de travaux en vitrerie - réparations et chantiers	€ 30.000,00	Marché de faible montant			
* Lot – Nord	€ 15.000,00		02-12-25	Keutgens Vitrerie	€ 13.250,00
* Lot – Sud	€ 15.000,00		02-12-25	Close Vitrerie	€ 11.200,00
Marché stock de travaux - réparations volets	€ 26.400,00	Marché de faible montant	12-01-2024	Rofema Cransfeld	€ 22.720,00
Marché stock de travaux en canalisation - réparations et chantiers	€ 45.000,00	procédure négociée sans publication préalable			
* Lot – Nord	€ 25.000,00		01-07-2024	Henri SCHMETZ	€ 21.335,00
* Lot – Sud	€ 20.000,00		01-07-2024	Henri SCHMETZ	€ 11.010,00
Marché stock de travaux en serrurerie - réparations et chantiers	€ 30.000,00	Marché de faible montant			
* Lot – Nord	€ 15.000,00		02-12-25	L Homburg	€ 10.350,00
* Lot – Sud	€ 15.000,00		02-12-25	L Homburg	€ 12.650,00
Marché stock pour l'entretien des espaces verts	€ 120.000,00	procédure négociée sans publication préalable			
* Lot – Nord	€ 90.000,00		15-05-2024	Ateliers Jean Del'cour	€ 84.171,84
* Lot – Sud	€ 30.000,00		15-05-2024	Ateliers Jean Del'cour	€ 24.940,00
Marché de services d'architecture – rénovation de 5 logements à Francorchamps		Procédure ouverte	19-03-2021	Bureau d'architecture Pissart	€ 23.592,60

Marché de travaux – rénovation de 5 logements à Francorchamps	€ 351.260,42	Procédure ouverte	07-02-2024	BGA Construction	€ 377.335,75
Marché de services d'architecture – rénovation de 9 logements à Hombourg	€ 48.497,00	procédure négociée sans publication préalable	15-01-2024	Bureau d'architecture Damien Franzen	€ 40.007,00
Marché de services d'architecture – rénovation de 36 logements à Malmedy		Procédure ouverte	22/02/2022	Bureau d'architecture Pissart	€ 79.463,25
Marché de services d'architecture – rénovation de 24 logements à Malmedy		Procédure ouverte	29/08/2023	Lacomble Architecture	€ 112.251,25
Marché de services d'architecture – rénovation de 34 logements à Welkenraedt		Procédure ouverte	21/05/2025	Bureau d'architecture Pierre Ploumen	€ 69.500,00

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, les revenus dépassent de plus de 20% ceux d'un ménage à revenus modestes (depuis 1 an au moins pour les contrats signés après 2008 et depuis 3 ans pour les contrats signés avant 2008). Dans ce cas, il y a « déplafonnement » (augmentation de la VLN à 125 %).

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 403,26 € au 31/12/2025.

Evolution	Loyer moyen
31/12/2025	403,26 €
31/12/2024	387,26 €
31/12/2023	356,22 €
31/12/2022	304,57 € - 339,51 €
31/12/2021	297,24 € - 319,72 €
31/12/2020	290,30 € - 314,75 €

31/12/2019	289,64 € - 313,37 €
------------	---------------------

Plusieurs logements font l'objet de **conventions particulières** :

- 8 logements sont mis à disposition des CPAS (convention article 132):
 - 3 à Malmedy
 - 3 à Welkenraedt
 - 1 à Baelen
 - 1 à Plombières
- 2 logements sont mis à disposition du Relais Social Urbain (conv. Art. 132):
 - 1 à Malmedy
 - 1 à Plombières
- 5 logements sont portés au loyer d'équilibre
- 3 logements de transit sont gérés par la société : 1 à Sourbrodt - rue des Tourbières 6A2, 2 à Malmedy - rue Derrière la Vaulx 41/1 et rue Haute Vaulx 1 bte 2.
- 2 commerces : 1 hôtel à Henri-Chapelle + 1 studio à Welkenraedt

Par ailleurs, le Fagnes & Plateau 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 des locataires en place	Nombre de chefs de ménage concernés
Ouvriers	121
Employés	60
Indépendants	6
Pensionnés ou pré pensionnés	330
Chômeurs	91
CPAS - Minimexés	62
Handicapés – Invalides - Mutuelle	221
Autres (équilibre-moyen-Art 132- commerces)	43
Total	934

7.1.2. Répartition des ménages par type de revenus des adultes

Nombre de locataires en place payant

- un loyer limité à 20% des revenus	724	81,44 %
- un loyer limité à la V.L.N.	53	5,96 %
- une indemnité d'occupation	1	0,11 %

Nombres de ménages par catégorie de revenus		
Catégorie de revenus	Nombre de ménages	%
Revenus précaires (isolé: max 17.000 €, ménage : max 23.200 €)	408	43,70 %
Revenus modestes (isolé: max 34.100 €, ménage: max 42.600 €)	425	45,50 %
Revenus moyens (isolé : max 69.800 €, ménage: max 85.100 €)	58	6,20 %
Revenus hors catégories	0	0,00 %
Revenus Loyer Sanction	0	0,00 %
Autres (équilibre-moyen-Art 132- commerces)	43	4,60 %
Total	934	100,00 %

7.2 PARAMETRES DE CALCUL DES LOYERS

Coefficients de loyer au 1^{er} janvier

X1	6%
X2	12%
Adaptation éventuelle de la VLN	OUI

7.3 REFERENT SOCIAL

7.3.1 La fonction et les missions du référent social

Une approche humaine au cœur de notre mission

En tant que société de logements sociaux, nous plaçons l'accompagnement de nos locataires au centre de notre action. Garantir un logement décent ne se limite pas à fournir un logement : cela implique aussi un soutien personnalisé et adapté pour favoriser l'inclusion sociale ainsi que l'appropriation du logement et de son environnement.

Le rôle du référent

- Assurer un accompagnement individualisé, adapté aux besoins spécifiques de chaque ménage.
- Faciliter la communication entre les locataires et la société
- Mettre en place un suivi préventif afin d'anticiper les difficultés sociales et intervenir rapidement en cas de besoin.
- Collaborer étroitement avec les partenaires locaux pour assurer une prise en charge globale, cohérente et coordonnée des situations rencontrées.

Les missions principales

Le référent social agit comme un lien essentiel entre la société, les locataires et les partenaires.

Son action s'articule autour de plusieurs axes :

- **Pédagogie de l'habiter** : sensibiliser les locataires à leurs droits et obligations, encourager une appropriation positive du logement, et promouvoir « un bien-vivre ensemble » avec le quartier.
- **Lutte contre les impayés** : en complément des procédures administratives menées par le service contentieux, adopter une approche proactive auprès des locataires en proposant un accompagnement personnalisé, adapté à chaque situation, lorsque celui-ci apparaît pertinent.
- **Aide au relogement** : accompagner les ménages confrontés à un logement inadéquat et les orienter au mieux en fonction des spécificités de la situation
- **Accompagnement social spécifique lors de travaux de rénovation** : assurer une présence de terrain et un soutien auprès des locataires impactés par des chantiers, afin d'atténuer les perturbations et de garantir la continuité du lien social.
- **Suivi individualisé dans le cadre du dispositif "ménages accompagnés"** : prendre en charge les situations complexes (impayés, problématiques sociales, fragilité administrative...) via un accompagnement renforcé, en collaboration avec les partenaires locaux.

L'intervention de proximité de nos référents sociaux contribue à améliorer la satisfaction des locataires et renforce notre impact social.

Le référent social effectue un travail de prévention pour prévenir les problèmes liés au non-respect des droits et obligations des locataires et 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).

7.3.2 Ambassadeur des actions sociales

Nos équipes jouent également un rôle d'ambassadeurs des missions sociales de la société auprès de nos partenaires : CPAS, Relais Social Urbain, services de police, CCLP, etc. Ces échanges réguliers renforcent notre visibilité et consolident les synergies entre les services au bénéfice de notre public.

7.3.3 Réseau de partenaires en développement constant

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 ;
- Le Plan de Cohésion Sociale de 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 de Verviers ;

Afin de renforcer et d'élargir nos partenariats, des rencontres ont été organisées avec plusieurs CPAS au cours de l'année 2025. Ces échanges ont conduit à la rédaction et à la conclusion de nouvelles conventions.

- Le CPAS de Thimister Clermont ;
- Le CPAS de Plombières
- Le CPAS de Baelen ;
- Le CPAS d'Aubel.

La finalité visée est de formaliser des conventions-cadres afin de structurer, renforcer et pérenniser ce 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 2025 se trouvent en annexe 1 du présent rapport.

8.1.1. Evolution du compte de résultats

L'exercice 2025 se clôture par une perte de 96.948,59 €. L'exercice 2024 se clôturait par une perte de 708.381,58 €.

Compte de résultat	Libellé	2025	2024	Variation
70	Chiffre d'affaire	5.550.235,24	5.251.094,91	299.140,33

Le **chiffre d'affaire** s'élève à 5.550.235,24 €.

- + 4% (194.6K€) loyers (parties liées aux logements & aux revenus, limitations, inoccupés...)
- + 6% (61.3K€) provisions pour entretiens et consommations des locataires
- + 75% (43.2K€) refacturations pour entretiens et réparations à charge des locataires

Compte de résultat	Libellé	2025	2024	Variation
60	Achats de marchandises	27.929,42	61.642,16	-33.712,74

Les **achats de marchandises** s'élèvent à 27.929.42 €, forte baisse, meilleur suivi.. Ces marchandises sont utilisées pour la rénovation des logements.

Compte de résultat	Libellé	2025	2024	Variation
61	Services et biens divers	1.715.892,71	1.980.396,93	-264.504,22
610	Frais d'administration générale	394.842,41	368.098,71	26.743,70
611	Entretiens et réparations	636.673,41	713.481,99	-76.808,58
612	Consommations et frais accessoires	457.547,21	559.536,51	-101.989,30
613	Assurances non relatives au personnel	129.286,38	131.628,10	-2.341,72
614	Frais d'acte et de contentieux	45.130,24	69.384,38	-24.254,14
615	Frais divers	1.457,69	3.069,85	-1.612,16
616	Frais de formation du personnel	83,00	703,00	-620,00
617	Autres membres du personnel mis à disposition	159,98	81.694,21	-81.534,23
618	Emoluments	50.712,39	52.800,18	-2.087,79

Les **services et biens divers** sont de 1.715.892,71 €.

- + 26.7 K€ frais administratifs (coaching externe, DPO, Domaxis et marchés traités par tiers, diminution intervention comptable externe)
- - 76.8 K€ entretiens et réparations (diminution interventions société ETA JDC + 2 sinistres incendie + travaux refacturés aux locataires)
- -102 K€ frais et consommations (à charge locataire + gaz – mazout, augmentation frais inoccupés)
- - 24.2 K€ frais avocats contentieux locataires
- - 81.5 K€ Intérim (engagements en 2025)

Compte de résultat	Libellé	2025	2024	Variation
62	Rémunérations	1.676.758,67	1.443.787,52	232.971,15

Les **frais de personnel** s'élèvent à 1.676.758.67 € pour 19.8 ETP (2024 : 1.443.787,52 € /18,8 ETP, 2023 = 1.252.495,77 € pour 17,2 ETP). Impact du renforcement de l'équipe technique et indemnité Directrice Administrative .

Compte de résultat	Libellé	2025	2024	Variation
630	Amortissements	1.706.517,58	1.593.043,11	113.474,47
631/4	Réductions de valeurs	25.808,92	-13.073,29	38.882,21
635/8	Provisions pour risques et charges	55.320,75	-150.031,40	205.352,15

Les **amortissements** s'élèvent à 1.706.517,58 €.

En 2025, ce sont achevés les plans de rénovation à Stavelot (avenue F. Nicolay), à Malmedy (Warche) et Thimister (Elseroux), ainsi que des travaux de rénovations électriques à Gemmenich.

Pour rappel, en 2023, les immobilisations ont été implémentées dans le nouveau programme comptable. Cependant, la durée d'amortissement ne pouvant y excéder 50 ans, il a été nécessaire d'adapter les durées d'amortissement restantes pour les anciennes immobilisations, pour lesquelles la durée était de 66 ans, au prorata du nombre d'années restant à courir pour atteindre 50 ans. Il en résulte un **amortissement exceptionnel** de 634.396,91 € pour 2025.

Les dotations aux **réductions de valeur sur créances commerciales** de l'exercice s'élèvent à 98.015.09 € (contre 103.173,51 € l'année précédente). Tandis que les reprises de réductions de valeur s'élèvent à 72.206.17 € (contre 116.246,80 € l'année précédente). Les risques commerciaux sont maintenus.

La dotation de **provision pour gros entretiens et réparation** s'élève à 42.007.93 € (contre 54.478,06 € l'année précédente), quant à l'utilisation, elle s'élève à 92.687.18 € (contre 204.509,46 € l'année précédente). Cette provision est établie en tenant compte des travaux d'entretiens futurs récurrents sur les logements mis en location.

La dotation de **provision pour autres risques et charges** s'élève à 106.000,00 € et comporte un litige locatif et un litige personnel.

Compte de résultat	Libellé	2025	2024	Variation
64	Autres charges d'exploitation	629.283,47	648.919,29	-19.635,82

Les **autres charges d'exploitation** s'élèvent à 629.283,47 €. Dans ces comptes sont repris le précompte immobilier (536K€ contre 514K€ l'année précédente), la cotisation au fonds de solidarité (47K€) et 36K€ de moins-values sur réalisation de créances locatives en raison de 19 jugements pour effacements de dettes ou rapports d'irrécouvrabilité/insolvabilité, successions vacantes, dettes de plus de 5 ans sans évolution... (76K€ l'année précédente).

Compte de résultat	Libellé	2025	2024	Variation
72	Production immobilisée	58.692,70	69.308,70	-10.616,00

La **production immobilisée** s'élève à 58.692,70 € (contre 69.308,70 € l'année précédente). La régie ouvrière a effectué des travaux de rénovation dans 14 logements dont 8 ont été terminés en 2025. 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 (plans de réno, HPE...).

Compte de résultat	Libellé	2025	2024	Variation
74	Autres produits d'exploitation	241.918,89	200.498,21	41.420,68

Les **autres produits d'exploitation** s'élèvent à 241.918,89 €. Ce poste comprend l'allocation de solidarité versée par la SWL (122K€), différents subsides obtenus (dont 51K€ pour les référents sociaux, 30K€ pour accompagnement social plans de réno, 18K€ de l'AVIQ...), les récupérations sur sinistres (11K€), ainsi que divers autres produits.

Compte de résultat	Libellé	2025	2024	Variation
65	Charges financières	556.057,92	598.301,17	-42.243,25

Les **charges financières** s'élèvent à 556.057,92 €.

Compte de résultat	Libellé	2025	2024	Variation
75	Produits financiers	757.682,10	741.103,89	16.578,21

Les **produits financiers** sont de 757.682,10 €. Les subsides obtenus relatifs aux projets plans de réno (Stavelot Av. Nicolay, Malmedy Warche, Thimister Elseroux) ont été activés.

Compte de résultat	Libellé	2025	2024	Variation
66	Charges exceptionnelles	969.492,12	910.555,08	58.937,04

Les **charges exceptionnelles** s'élèvent à 969.492,12 €, dont 65K€ en raison des désaffectations de l'année, 634K€ d'amortissements exceptionnels « 66 ans » (explications ci-avant) et 188K€ de déclassements pour plans de réno. Une erreur informatique lors de l'importation des fichiers d'investissement lors de la fusion a nécessité une rectification des amortissements (82K€).

Compte de résultat	Libellé	2025	2024	Variation
76	Produits exceptionnels	579.600,84	12.503,56	567.097,28

Les **produits exceptionnels** s'élèvent à 579.600,84 €. Il s'agit de la plus-value réalisée (207 K€) sur la vente d'un logement à Malmedy (Pouhon). La plus-value réalisée n'a pas été taxée de manière étalée. Une reprise exceptionnelle des amortissements (371K€) a été comptabilisée (voir explication point précédent).

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

Le ratio de couverture des charges financières (556.057,92 €) par le chiffre d'affaire (5.550.235,24 €) et les autres produits d'exploitation (241.918,89 €) est de 0,096 (0,110 l'année précédente).

8.1.2. Evolution du bilan

Au niveau bilantaire, les principales variations sont :

ACTIF	Libellé	2025	2024	Variation
22/27	Immobilisations corporelles	54.053.849,90	52.398.827,04	1.655.022,86
22	Terrains et constructions	52.577.496,39	50.746.954,95	1.830.541,44
23	Installations, machines et outillage	964,08	1.299,60	-335,52
24	Mobilier et matériel roulant	103.374,02	124.683,15	-21.309,13
25	Location-financement et droit similaire	0,00	0,00	0,00
26	Autres immobilisations corporelles	2.075,28	2.138,16	-62,88
27	Immobilisations en cours et acomptes versés	1.369.940,13	1.523.751,18	-153.811,05

- Investissements (+7.504.358,07 €)
 - Rénovation de logements

- Plans réno Malmedy Warche, Stavelot av. Nicolay, Thimister Elseroux
- Désaffectations et cessions (-972.175,98 €)
 - Vente de 1 logement
- Amortissements et désaffectations (-1.706.517,58 €)
- Amortissements exceptionnels (-969.492,12 €) et reprises (371.077,96 €)
- Immobilisations en cours (+1.369.940,13 €) – chantiers en cours : plan de réno 2020-2024, HPE.

ACTIF	Libellé	2025	2024	Variation
29	Créances à plus d'un an	2.139.002,98	2.566.051,93	-427.048,95

- Autres créances à plus d'un an (2.139.002,98 €) comprennent les subventions PEI/PEXR, Pivert et CRAC. Elles sont en diminution (reclassement long terme > court terme).

ACTIF	Libellé	2025	2024	Variation
40	Créances commerciales	135.371,60	64.026,28	71.345,32
41	Autres créances	6.501.508,96	6.260.607,20	240.901,76

- Créances commerciales à moins d'un an s'élèvent à 135.371,60 €, sachant que 339.197,05 € sont portés en créances douteuses et 296.977,33 € en réductions de valeur actées.
- Autres créances à moins d'un an (6.501.508,96 €) comprennent principalement les différents subsides obtenus (plan réno, HPE, REPowerEU...) . Evolutions principales : programme rénovation énergétique (-89K€), HPE (+82K€), REPowerEU (+216K€), PAC (-41K€), fournisseurs débiteurs (+90K€).

PASSIF	Libellé	2025	2024	Variation
132	Réserves immunisées	2.638.326,68	2.677.098,48	-38.771,80
15	Subsides en capital	29.201.632,50	29.593.035,12	-391.402,62
162	Gros entretiens et réparations	581.756,61	632.435,86	-50.679,25
164	Provisions pour risques et charges	106.000,00	0,00	106.000,00
168	Impôts différés	1.606.288,94	1.631.026,80	-24.737,86

- Taxation plus-values sur ventes (-41 K€)
- Subsides Equipement HPE (+82 K€)
- Amortissement des subsides (-670 K€) et impôts différés (-37 K€)
- Provision pour gros entretiens et réparations (-51K€)
- Provisions pour risques et charges (+106K€ locatif & personnel)

PASSIF	Libellé	2025	2024	Variation
172/3	Dettes établissements de crédit	21.496.950,45	21.747.346,78	-250.396,33
174/0	Autres emprunts	486.811,28	541.095,72	-54.284,44
42	Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	1.715.693,62	1.591.699,20	123.994,42
430/8	Dettes financières établissements de crédit	793.533,42	82.746,62	710.786,80

- Dettes financières (21.983.761,73 €) à long terme et (1.715.693,62 €) à court terme
- Dettes financières établissements de crédit (793.533,42 €) : compte courant SWL négatif
- Prêts consolidés en 2025 : Aubel St Hubert (437K€), Impulsion Malmedy Pietkin (506K€), Gemmenich (259K€), Plans réno Stavelot Nicolay (146K€), Malmedy (Warche 448K€), Henri-Chapelle Coulen (68K€), Thimister Elseroux (252K€)

PASSIF	Libellé	2025	2024	Variation
440/4	Fournisseurs	845.021,42	1.280.749,90	-435.728,48
47/48	Autres dettes	276.089,61	214.445,91	61.643,70

- Dettes commerciales (-436K€, suivant états d'avancement chantiers en cours)
- Autres dettes (276K€) dont décomptes de charges (139K€), locataires paiements anticipatifs (71K€), logements en gestion (53K€)

Trésorerie

Trésorerie	2025	2024
SWL Ordinaire CCO	-793.533,42	15.516,98
SWL Ventes CCV	2.188.664,39	1.954.873,68
SWL Impulsion logements CECO CLIN CINO		-82.746,62
SWL Plan réno CRST	554.620,19	2.809.191,47
SWL Plan réno CASO	60.601,21	60.601,21
SWL REPowerEU CASR	8.750,00	
SWL haute performance CCHP	1.939.951,16	1.939.951,16
SWL logements inoccupés CLI2	48.500,00	48.500,00
<i>S/Total SWL</i>	<i>4.007.553,53</i>	<i>6.745.887,88</i>
BNP Paribas 3270	237.451,15	218.245,67
BNP Paribas 9911	77.562,67	56.917,98
BNP Paribas 3880	304,24	171,95
Belfius 5197	9.669,02	24.603,01
Belfius 9223	3.223,35	3.429,27
<i>S/Total autres institutions financières</i>	<i>328.210,43</i>	<i>303.367,88</i>
TOTAL	4.335.763,96	7.049.255,76

Trésorerie	2025	2024
SWL Ordinaire CCO	-793.533,42	15.516,98
SWL Ventes CCV	2.188.664,39	1.954.873,68
SWL Impulsion logements CECO CLIN CINO		-82.746,62
SWL Plan réno CRST	554.620,19	2.809.191,47
SWL Plan réno CASO	60.601,21	60.601,21
SWL REPowerEU CASR	8.750,00	
SWL haute performance CCHP	1.939.951,16	1.939.951,16
SWL logements inoccupés CLI2	48.500,00	48.500,00
<i>S/Total SWL</i>	<i>4.007.553,53</i>	<i>6.745.887,88</i>
BNP Paribas 3270	237.451,15	218.245,67
BNP Paribas 9911	77.562,67	56.917,98
BNP Paribas 3880	304,24	171,95
Belfius 5197	9.669,02	24.603,01
Belfius 9223	3.223,35	3.429,27
<i>S/Total autres institutions financières</i>	<i>328.210,43</i>	<i>303.367,88</i>
TOTAL	4.335.763,96	7.049.255,76

Evolution Annuité	2025	2024
T 42	1.715.693,62	1.596.273,88
T 65	556.057,92	598.301,17
Total	2.271.751,54	2.194.575,05

Les comptes courants détenus auprès de la SWL (ordinaire, ventes, plans réno, HPE...) s'élèvent à 4.007.553,53 € et ce après le remboursement de l'annuité de 2.271.751,54 €.

Les avoirs détenus auprès des autres institutions financières s'élèvent à 328.210,43 €.

Le total de la trésorerie est de 4.335.763,96 €.

Dettes financières

Dettes financières	2025	2024
T 17	21.983.761,73	22.288.442,50
T 42	1.715.693,62	1.591.699,20
Total	23.699.455,35	23.880.141,70

Les dettes financières s'élèvent à 23.699.455,35 €, dont 1.715.693,62 € échéant dans l'année.

Evolution du bénéfice reporté ou de la perte reportée

Evolution résultat	2025	2024
Bénéfice reporté		
Perte reportée	-96.948,59	-708.381,58

La perte à reporter de l'exercice 2025 s'élève à 96.948,59 €.

Compte tenu des éléments exposés ci-avant, le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale de reporter la perte de l'exercice 2025.

8.2 LES PREVISIONS BUDGETAIRES

Le budget 2026, approuvé par l'OA. en séance du 19 janvier 2026, figure en Annexe 2 du présent rapport. L'exercice 2026 prévoit un résultat négatif de 39.855,09 €.

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.

Le bilan fait apparaître une perte reportée.

Cette perte résulte principalement des amortissements exceptionnels et n'impacte pas la trésorerie de la société. Malgré cette perte reportée, la société se trouve dans une situation de trésorerie nette positive et les comptes annuels sont établis en supposant la poursuite des activités de l'entreprise. Cette hypothèse n'est justifiée que dans la mesure où la société continue à recevoir le soutien financier de la Société Wallonne du Logement.

Sur base de ces éléments, l'organe d'administration justifie l'application des règles comptables de continuité.

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 SOCIÉTÉ

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 la réalisation de plus-values sur ventes devant nous permettre de disposer des liquidités nécessaires pour permettre de financer les rénovations des logements.

Augmentation du coût des matériaux et des énergies.

Risques élevés d'impayés locatifs et à terme d'insolvabilité/irrécouvrabilité.

Difficultés dans ce contexte d'alimenter suffisamment le compte courant SWL servant, entre autres, aux remboursements des annuités des prêts.

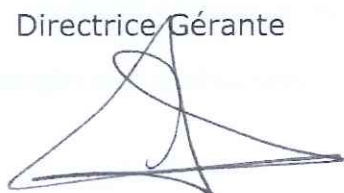
On pointera également l'influence de la réglementation applicable à notre secteur d'activité sur l'évolution de notre chiffre d'affaire ainsi que les derniers projets de réforme du secteur

Conformément aux dispositions légales, nous demandons à l'Assemblée Générale d'approuver les comptes annuels pour l'exercice comptable clôturé au 31/12/2025 et d'accorder décharge aux administrateurs et au commissaire réviseur pour l'exécution de leur mandat au cours de l'exercice écoulé.

MALMEDY, le 18 mai 2026.

Isabelle MATHONET

Directrice Gérante



Francis Geron

Président de l'OA



**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 : **FAGNES ET PLATEAU**

Forme juridique : Société coopérative

Adresse : Rue Augustin-François Villers

N° : 2

Boîte :

Code postal : 4960

Commune : Malmedy

Pays : Belgique

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

Adresse Internet :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0479.167.528

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

09-11-2022

Ce dépôt concerne :



les COMPTES ANNUELS en

EURO

approuvés par l'assemblée générale du

24-06-2026



les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

01-01-2025

au

31-12-2025

l'exercice précédent des comptes annuels du

01-01-2024

au

31-12-2024

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

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

A-app 6.2, A-app 6.7, A-app 6.9, 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

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

SCHMUCK ALAIN

COMMUNE WELKENRAEDT

Rue du Château de Ruyff 8

4841 Henri-Chapelle

BELGIQUE

Début de mandat : 2023-01-01

Fin de mandat : 2025-06-25

Administrateur

Début de mandat : 2025-06-25

Fin de mandat : 2031-06-25

Administrateur

ANDRE ALBERT

COMMUNE STOUMONT

La Gleize 18

4987 Stoumont

BELGIQUE

Début de mandat : 2024-09-18

Fin de mandat : 2025-06-25

Administrateur

MICHEL ALINE

COMMUNE WAIMES

Bruyères 55

4950 Waimés

BELGIQUE

Début de mandat : 2026-03-16

Fin de mandat : 2031-06-25

Administrateur

PIRON ANDRE

COMMUNE STAVELOT

Avenue Guillaume Apollinaire 3

4970 Stavelot

BELGIQUE

Début de mandat : 2023-01-01

Fin de mandat : 2025-06-25

Vice-président du Conseil d'Administration

SAMRAY ANDRE

COMMUNE LIERNEUX

Grand Sart 25 A

4990 Lierneux

BELGIQUE

Début de mandat : 2025-06-25

Fin de mandat : 2031-06-25

Administrateur

SCHEEN ANDRE

COMMUNE PLOMBIERES

Kinkenweg 18

4850 Plombières

BELGIQUE

Début de mandat : 2023-01-01

Fin de mandat : 2025-06-25

Administrateur

Début de mandat : 2025-06-25

Fin de mandat : 2031-06-25

Administrateur

ZINNEN FABRY ANNE

PROVINCE LIEGE

Elseroux 56

4890 Thimister-Clermont

BELGIQUE

Début de mandat : 2025-06-25

Fin de mandat : 2031-06-25

Administrateur

ARIMONT BERNARD CCLP Rue de la Croix-Rouge 2 4840 Welkenraedt BELGIQUE Début de mandat : 2023-01-01	Fin de mandat : 2025-11-30	Administrateur
MASSANGE CATHY COMMUNE MALMEDY La Petite Suisse 14 4960 Malmédy BELGIQUE Début de mandat : 2025-06-25	Fin de mandat : 2031-06-25	Administrateur
QUODBACH CHRISTIANE COMMUNE PLOMBIERES Rue du Couvent 4 4850 Plombières BELGIQUE Début de mandat : 2025-06-25	Fin de mandat : 2026-03-16	Administrateur
KLENKENBERG CLAUDE PROVINCE DE LIEGE Grande Bruyère 98 4840 Welkenraedt BELGIQUE Début de mandat : 2024-02-28	Fin de mandat : 2025-06-25	Administrateur
SCHYNTS DENIS COMMUNE BAELEN Rue de la Régence 1 4837 Baelen BELGIQUE Début de mandat : 2025-06-25	Fin de mandat : 2031-06-25	Administrateur
HOMBLEU DIDIER COMMUNE THIMISTER Froidthier 16 4890 Thimister-Clermont BELGIQUE Début de mandat : 2024-05-29	Fin de mandat : 2025-06-25	Administrateur
GERON FRANCIS COMMUNE AUBEL Rue de Messitert 26 4880 Aubel BELGIQUE Début de mandat : 2024-06-01 Début de mandat : 2025-06-25	Fin de mandat : 2025-06-25 Fin de mandat : 2031-06-25	Président du Conseil d'Administration Président du Conseil d'Administration
SMAL FRANCOIS Commissaire SWL Rue de l'Ecluse 21 6000 Charleroi BELGIQUE Début de mandat : 2023-01-01	Fin de mandat :	Commissaire SWL
BARBRY GERALDINE COMMUNE STAVELOT Chemin sous Baillieu 12 4970 Stavelot BELGIQUE Début de mandat : 2025-06-25 Début de mandat : 2025-07-28	Fin de mandat : 2025-07-28 Fin de mandat : 2031-06-25	Administrateur Vice-président du Conseil d'Administration

MATHONET ISABELLE

Directrice-gérante
Rue des Fories 17
4020 Liège-4020
BELGIQUE

Début de mandat : 2023-01-01

Fin de mandat :

Directrice-gérante

TATAS JEAN

Au Baan 11
4851 Gemmenich
BELGIQUE

Début de mandat : 2025-06-25

Fin de mandat : 2031-06-25

Administrateur

Début de mandat : 2023-01-01

Fin de mandat : 2025-06-25

Administrateur

WEY KEVIN

COMMUNE WELKENRAEDT
Rue de Baelen 73
4840 Welkenraedt
BELGIQUE

Début de mandat : 2023-01-01

Fin de mandat : 2025-06-25

Administrateur

BECKERS LAETITIA

COMMUNE THIMISTER CLERMONT
Rue l'Engin 41
4890 Thimister-Clermont
BELGIQUE

Début de mandat : 2025-06-25

Fin de mandat : 2031-06-25

Administrateur

BERTIMES MARIE

COMMUNE TROIS PONTS
Rue de Huy 27
4983 Basse-Bodeux
BELGIQUE

Début de mandat : 2025-06-25

Fin de mandat : 2031-06-25

Administrateur

LAMBOTTE MARIE-JEANNE

COMMUNE LIERNEUX
Villetes Montoux 9
4990 Lierneux
BELGIQUE

Début de mandat : 2023-01-01

Fin de mandat : 2025-06-25

Administrateur

BEAUJOT LIMBOURG MARTINE

Devant les Grands Moulins 5
4960 Malmedy
BELGIQUE

Début de mandat : 2023-01-01

Fin de mandat : 2025-06-25

Administrateur

DRASUTIS MICHEL

CCLP
Rue de la Croix Rouge 10
4840 Welkenraedt
BELGIQUE

Début de mandat : 2025-04-23

Fin de mandat : 2025-06-25

Administrateur

GERARD NATHALIE

COMMUNE STOUMONT
Chauveheid 39
4987 Stoumont
BELGIQUE

Début de mandat : 2025-07-28

Fin de mandat : 2031-06-25

Administrateur

HENRIET PASCAL

COMMUNE TROIS-PONTS
Route de Coe 26/4
4980 Trois-Ponts
BELGIQUE

Début de mandat : 2023-01-01

Fin de mandat : 2025-06-25

Administrateur

ROYAUX PHILIPPE

FEDERATION ECOLO

Avenue des Alliés 9

4960 Malmedy

BELGIQUE

Début de mandat : 2025-06-25

Fin de mandat : 2026-03-16

Administrateur

DENIS PIERRE

Route de Falize 75

4960 Malmedy

BELGIQUE

Début de mandat : 2023-01-01

Fin de mandat : 2025-06-25

Administrateur

Début de mandat : 2025-06-25

Fin de mandat : 2031-06-25

Administrateur

DUGAILLIEZ RAPHAEL

REGION WALLONNE

Raborive 10

4910 Theux

BELGIQUE

Début de mandat : 2023-01-01

Fin de mandat : 2025-06-25

Administrateur

GREGOIRE RAPHAEL

REGION WALLONNE

Chemin de l'Ancien Verger 10

4970 Stavelot

BELGIQUE

Début de mandat : 2025-06-25

Fin de mandat : 2031-06-25

Administrateur

DOUMBE RAYMOND

CCLP

Rue de la Fontaine 9

4850 Plombières

BELGIQUE

Début de mandat : 2023-01-01

Fin de mandat : 2025-04-23

Administrateur

KALBUSCH RENAUD

COMMUNE WELKENRAEDT

Boulevard Hector Grosjean 22

4840 Welkenraedt

BELGIQUE

Début de mandat : 2025-06-25

Fin de mandat : 2031-06-25

Administrateur

DOSQUET RENE

COMMUNE MALMEDY

Rue Fontaine Simon 8

4960 Malmedy

BELGIQUE

Début de mandat : 2023-01-01

Fin de mandat : 2025-06-25

Administrateur

MEESSEN ROGER

COMMUNE BAELEN

Chemin Kyssel 12

4837 Baelen

BELGIQUE

Début de mandat : 2023-01-01

Fin de mandat : 2025-06-25

Administrateur

STASSEN SEBASTIEN

COMMUNE PLOMBIERES

Chemin de Graat 5

4851 Gemmenich

BELGIQUE

Début de mandat : 2026-04-22

Fin de mandat : 2031-06-25

Administrateur

EUBELÉN LOUIS SONIA

Avenue du Pont de Warche 2
4960 Malmedy
BELGIQUE
Début de mandat : 2023-01-01
Début de mandat : 2025-06-25

Fin de mandat : 2025-06-25
Fin de mandat : 2031-06-25

Administrateur
Administrateur

NOEL STANY

COMMUNE WAIMES
Walk 200
4950 Waimes
BELGIQUE
Début de mandat : 2023-01-01

Fin de mandat : 2025-06-25

Administrateur

LOUSBERG THIERRY

COMMUNE PLOMBIERES
Rue du Calvaire 20
4850 Plombières
BELGIQUE
Début de mandat : 2023-01-01

Fin de mandat : 2025-06-25

Administrateur

TOMBEUX THIERRY

COMMUNE MALMEDY
Rue Renier de Brialmont 18
4960 Malmedy
BELGIQUE
Début de mandat : 2025-06-25
Début de mandat : 2023-01-01

Fin de mandat : 2031-06-25
Fin de mandat : 2025-06-25

Administrateur
Administrateur

PIETTE THOMAS

COMMUNE WAIMES
Libomont 2
4950 Waimes
BELGIQUE
Début de mandat : 2025-06-25

Fin de mandat : 2026-03-16

Administrateur

HLB NICOLET SRL (B00600)

0876193377
Transvaal 63
4910 Theux
BELGIQUE
Début de mandat : 2024-06-26

Fin de mandat : 2027-06-29

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par :

NICOLET Jean (A02021)

Transvaal 63
4910 Theux
BELGIQUE

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 de l'article 5 de la loi du 17 mars 2019 relative aux professions d'expert-comptable et de conseiller fiscal.

Les comptes annuels n'ont pas été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable certifié, 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 experts-comptables ou par des experts-comptables-fiscalistes, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable ou expert-comptable fiscaliste et son numéro de membre auprès de l'Institut des Conseillers fiscaux et des Experts-comptables (ICE) 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
ACTIF
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT
ACTIFS IMMOBILISÉS
Immobilisations incorporelles
Immobilisations corporelles

Terrains et constructions

Installations, machines et outillage

Mobilier et matériel roulant

Location-financement et droits similaires

Autres immobilisations corporelles

Immobilisations en cours et acomptes versés

Immobilisations financières
ACTIFS CIRCULANTS
Créances à plus d'un an

Créances commerciales

Autres créances

Stocks et commandes en cours d'exécution

Stocks

Commandes en cours d'exécution

Créances à un an au plus

Créances commerciales

Autres créances

Placements de trésorerie
Valeurs disponibles
Comptes de régularisation
TOTAL DE L'ACTIF

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	20		<u>0</u>
	21/28	<u>54.066.471</u>	<u>52.412.867</u>
6.1.1	21	1.385	2.804
6.1.2	22/27	54.053.850	52.398.827
	22	52.577.496	50.746.955
	23	964	1.300
	24	103.374	124.683
	25		0
	26	2.075	2.138
	27	1.369.940	1.523.751
6.1.3	28	11.236	11.236
	29/58	<u>14.138.312</u>	<u>16.273.786</u>
	29	2.139.003	2.566.052
	290		0
	291	2.139.003	2.566.052
	3	4.598	5.776
	30/36	4.598	5.776
	37		0
	40/41	6.636.881	6.324.633
	40	135.372	64.026
	41	6.501.509	6.260.607
	50/53		0
	54/58	5.129.297	7.132.002
	490/1	228.534	245.323
	20/58	68.204.783	68.686.653

Ann.

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	10/15	<u>39.869.362</u>	<u>40.400.067</u>
Apport	10/11	101.812	105.394
Disponible	110	8.417	11.999
Indisponible	111	93.395	93.395
Plus-values de réévaluation	12		0
Réserves	13	11.860.650	11.899.421
Réserves indisponibles	130/1	9.222.323	9.222.323
Réserves statutairement indisponibles	1311	9.222.323	9.222.323
Acquisition d'actions propres	1312		0
Soutien financier	1313		0
Autres	1319		0
Réserves immunisées	132	2.638.327	2.677.098
Réserves disponibles	133		0
Bénéfice (Perte) reporté(e)	14	-1.294.732	-1.197.783
Subsides en capital	15	29.201.633	29.593.035
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net	19		0
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	16	<u>2.294.046</u>	<u>2.263.463</u>
Provisions pour risques et charges	160/5	687.757	632.436
Pensions et obligations similaires	160		0
Charges fiscales	161		0
Grosses réparations et gros entretien	162	581.757	632.436
Obligations environnementales	163		0
Autres risques et charges	164/5	106.000	0
Impôts différés	168	1.606.289	1.631.027

(+)/(-)

DETTES

Dettes à plus d'un an

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Acomptes sur commandes

Autres dettes

Dettes à un an au plus

Dettes à plus d'un an échéant dans l'année

Dettes financières

Etablissements de crédit

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

Comptes de régularisation

TOTAL DU PASSIF

Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
	17/49	26.041.376	26.023.123
6.3	17	21.983.762	22.288.443
	170/4	21.983.762	22.288.443
	172/3	21.496.950	21.747.347
	174/0	486.811	541.096
	175		0
	176		0
	178/9		0
6.3	42/48	3.967.490	3.578.710
	42	1.715.694	1.591.699
	43	793.533	82.747
	430/8	793.533	82.747
	439		0
	44	845.021	1.280.750
	440/4	845.021	1.280.750
	441		0
	46		0
	45	337.152	409.068
	450/3	111.190	124.624
	454/9	225.962	284.444
	47/48	276.090	214.446
	492/3	90.124	155.971
	10/49	68.204.783	68.686.653

COMPTE DE RÉSULTATS

		Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits et charges d'exploitation					
Marge brute	(+)/(-)		9900	4.686.626	3.491.366
Dont: produits d'exploitation non récurrents			76A	579.601	12.504
Chiffre d'affaires			70	5.550.235	5.251.095
Approvisionnements, marchandises, services et biens divers			60/61	1.743.822	2.042.039
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)		62	1.676.759	1.443.788
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles			630	1.706.518	1.593.043
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)		631/4	25.809	-13.073
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)		635/8	55.321	-150.031
Autres charges d'exploitation			640/8	629.283	648.919
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)		649		0
Charges d'exploitation non récurrentes			66A	969.492	910.555
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)		9901	-376.556	-941.834
Produits financiers		6.4	75/76B	757.682	741.104
Produits financiers récurrents			75	757.682	741.104
Dont: subsides en capital et en intérêts			753	733.785	718.616
Produits financiers non récurrents			76B		0
Charges financières		6.4	65/66B	556.058	598.301
Charges financières récurrentes			65	556.058	598.301
Charges financières non récurrentes			66B		0
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)		9903	-174.932	-799.031
Prélèvement sur les impôts différés			780	39.325	37.053
Transfert aux impôts différés			680		0
Impôts sur le résultat	(+)/(-)		67/77	114	-9
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)		9904	-135.720	-761.969
Prélèvement sur les réserves immunisées			789	38.772	53.588
Transfert aux réserves immunisées			689		0
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)		9905	-96.949	-708.382

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

Bénéfice (Perte) à affecter

Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter

Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent

Prélèvement sur les capitaux propres

Affectation aux capitaux propres

à l'apport

à la réserve légale

aux autres réserves

Bénéfice (Perte) à reporter

Intervention des associés dans la perte

Bénéfice à distribuer

Rémunération de l'apport

Administrateurs ou gérants

Travailleurs

Autres allocataires

	Codes	Exercice	Exercice précédent
(+)/(-)	9906	-1.294.732	-1.197.783
(+)/(-)	(9905)	-96.949	-708.382
(+)/(-)	14P	-1.197.783	-489.402
	791/2		
	691/2		
	691		
	6920		
	6921		
(+)/(-)	(14)	-1.294.732	-1.197.783
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	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	23.943
8029		
8039		
(+)/(-) 8049		
8059	23.943	
8129P	XXXXXXXXXX	21.140
8079	1.419	
8089		
8099		
8109		
(+)/(-) 8119		
8129	22.559	
(21)	1.385	

IMMOBILISATIONS CORPORELLES

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

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values 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
8199P	XXXXXXXXXX	80.760.356
8169	7.504.358	
8179	972.176	
(+)/(-) 8189	-3.546.966	
8199	83.745.572	
8259P	XXXXXXXXXX	
8219		
8229		
8239		
(+)/(-) 8249		
8259		
8329P	XXXXXXXXXX	28.361.529
8279	1.705.099	
8289		
8299		
8309	374.905	
(+)/(-) 8319		
8329	29.691.722	
(22/27)	54.053.850	

IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Acquisitions

Cessions et retraits

Transferts d'une rubrique à une autre

Autres mutations

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Plus-values au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Acquises de tiers

Annulées

Transférées d'une rubrique à une autre

Plus-values au terme de l'exercice

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Actées

Reprises

Acquises de tiers

Annulées à la suite de cessions et retraits

Transférées d'une rubrique à une autre

Réductions de valeur au terme de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

Mutations de l'exercice

Montants non appelés au terme de l'exercice

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

Codes	Exercice	Exercice précédent
8395P	XXXXXXXXXX	11.236
8365		
8375		
(+)/(-) 8385		
(+)/(-) 8386		
8395	11.236	
8455P	XXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(+)/(-) 8445		
8455		
8525P	XXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(+)/(-) 8515		
8525		
8555P	XXXXXXXXXX	
(+)/(-) 8545		
8555		
(28)	11.236	

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

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

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

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

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes salariales et sociales

Autres dettes

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

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

Dettes financières

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

Autres emprunts

Dettes commerciales

Fournisseurs

Effets à payer

Acomptes sur commandes

Dettes fiscales, salariales et sociales

Impôts

Rémunérations et charges sociales

Autres dettes

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

Codes	Exercice
(42)	1.715.694
8912	6.572.280
8913	15.411.482
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
892	
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
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	19,8	17,4
76	579.601	12.504
(76A)	579.601	12.504
(76B)		0
66	969.492	910.555
(66A)	969.492	910.555
(66B)		0
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	52.577.496
91621	74.368
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

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
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Exercice

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

Description succincte

Mesures prises pour en couvrir la charge

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

Travaux en cours (travaux adjugés)

Droits d'usage à long terme

Garanties constituées par des tiers au profit de la société

Exercice
592.267
17.680.658
10
615.460

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

Exercice
11.344

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

Mise à jour : 2023-06

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 entraînent des modifications 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

L'implémentation du nouveau logiciel comptable Equisis permet la tenue des investissements via le programme. Cependant, la durée d'amortissement ne peut excéder 50 ans. C'est pourquoi, il est nécessaire d'adapter la durée d'amortissement restante pour les anciennes immobilisations, pour lesquelles la durée était de 66 ans, au prorata du nombre d'années restant à courir pour atteindre 50 ans. Par conséquent, la méthode progressive à 66% est définitivement abandonnée.

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, de même que pour les immobilisations corporelles émanant de NosBau (Öwob), le bien est désaffecté selon l'indice ABEX (circulaire SWL 2022-24).

La production immobilisée est constituée :

- des frais d'administration et de surveillance des chantiers de constructions et rénovations (sur base du relevé des prestations des employés 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 (logements sociaux, logements moyens, garages, bureaux, autres constructions...) sont amorties à 2%.

Les gros travaux d'aménagement sont amortis entre 2% et 10% selon leur durée de vie économique :

- Rénovations lourdes logements (plomberie, canalisations...) : 2%
- Toitures : 3.33%
- Menuiseries intérieures / extérieures (châssis, ...) : 4%
- Crépis : 4%
- Rénovations électriques (câblages, équipements...) : 4%
- Chauffages : 5%
- Ascenseurs : 5%
- Installations photovoltaïques : 5% et 6,66%
- Chauffe-eau, sanitaires (bains, douches, éviers...), ventilations (VMC...) : 10%
- Equipements (protections incendie, cuisines, enseignes ...) : 10%
- Espaces extérieurs / verts : 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)

Photocopieuse bail 20%

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, rénovations lourdes	2%	50 ans
- Toitures	3.33%	30 ans
- Menuiseries intérieures/extérieures, crépis, rénovations électriques	4%	25 ans
- Chauffages, ascenseurs	5%	20 ans
- Installations photovoltaïques	entre 5% et 6,66%	entre 15 et 20 ans
- Chauffe-eau, sanitaires, ventilations, équipements, espaces extérieurs/verts	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
- Location financement	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, départ
- 50% si plans d'apurement en partie respectés ou risques litiges
- 25% si plans d'apurement respectés

Le classement en irrécouvrable s'effectue sur base d'un des éléments suivants :

- une attestation d'irrécouvrabilité,
- le décès du locataire sans connaissance des héritiers,
- une décision de justice, déboutant la société de tout ou partie de la créance,
- un PV de carence d'un huissier ou d'une firme de recouvrement
- l'ancienneté manifeste de la créance (stagnation de la créance depuis 5 ans au moins)
- ...

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 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>733.785</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

Au cours de l'exercice et de l'exercice précédent

Nombre moyen de travailleurs
 Nombre d'heures effectivement prestées
 Frais de 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)
100	11	10,7	19,3	17,4
101	16.429	13.232	29.661	24.096
102	895.524	781.235	1.676.759	1.443.788

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	12	10	19,8
110	12	10	19,8
111			
112			
113			
120	9		9
1200			
1201	3		3
1202	6		6
1203			
121	3	10	10,8
1210			
1211	1	3	3,7
1212	1	7	6,1
1213	1		1
130	1		1
134	8	10	15,8
132	3		3
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	1	1,8
305		1	0,8

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

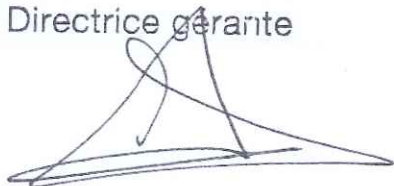
Nombre de travailleurs concernés

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	

Isabelle MATHONET
Directrice gérante



Francis GERON

Président



Nom de la SLSP	Fagnes & Plateau	N° de la SLSP	6110
Compte de résultats prévisionnel sur 3 ans			

	2026 Budgété	2027 Budgété	2028 Budgété
Loyers de base à 100 % (LB)	7.285.554,30	7.510.140,38	7.751.953,98
- Coef. de revenu moyen X1	6,00	6,00	6,00
- Coef. de revenu moyen X2	12,00	12,00	12,00
7000 loyer part logement ⁽¹⁾	2.914.221,72	3.004.056,15	3.100.781,59
7001 + loyer-part revenus ⁽²⁾	2.853.097,28	2.890.167,23	2.927.578,57
701 + adaptation ⁽²⁾	37.260,00	38.005,20	38.765,30
702 - réduction ⁽²⁾	1.262.272,48	1.287.517,93	1.313.268,29
loyer net ⁽³⁾	4.542.306,52	4.644.710,65	4.753.857,18
7002+7003+7004 +7005+ 7006+7008 Autres loyers ⁽⁴⁾	478.666,00	488.239,32	498.004,11
7009 Ventes logements et terrains			
706+707+709 Autres recettes ⁽⁵⁾	54.800,00	55.896,00	57.013,92
704+705 Récupération de charges locatives ⁽⁶⁾	663.317,88	676.584,24	690.115,92
70 Chiffre d'affaires	5.739.090,40	5.865.430,21	5.998.991,13
71 Variation des produits finis ⁽⁷⁾			
72 Production immobilisée ⁽⁸⁾			
740 Subsidés d'exploitation	76.300,00	77.826,00	79.382,52
741 Plus-values sur réalisations courantes d'immobilisations corporelles	181.000,00	184.620,00	188.312,40
742 à 749 Autres produits	14.309,76	12.555,96	12.807,07
74 Autres produits d'exploitation	195.309,76	197.175,96	201.119,47
7 Total ventes et prestations	6.010.700,16	6.140.432,17	6.279.493,12

⁽¹⁾ Cette projection doit tenir compte de l'actualisation prévisible ainsi que des opérations d'aliénation de logements, de désaffectation, d'inoccupation pour travaux PEI ou de mise en location de nouveaux logements.

⁽²⁾ L'évolution de ces comptes doit être analysée sur base des X1 et X2 déterminés, des tendances d'évolution des revenus constatées au cours des derniers exercices, des opérations d'aliénation de logements, de désaffectation, d'inoccupation pour travaux PEI ou de mise en location de nouveaux logements.

⁽³⁾ = loyer part logement (cpté 7000) + loyer part revenus (cpté 7001) + produits de l'adaptation des loyers (cpté 701) - réductions de loyers à charge société (cpté 702).

⁽⁴⁾ Il s'agit des loyers résultant des locations de magasins et autres (cpté 7002), de terrains (cpté 7003), de garages (cpté 7004), de logements de transit (cpté 70050), de logements d'insertion (cpté 70051), de logements moyens (cpté 70052), de logements à loyer d'équilibre (cpté 70053), de logements étudiants (cpté 70054) et de logements pris en gestion (cpté 7008).

⁽⁵⁾ Mouvements sur les comptes 706 "vente logements "construction-vente", 707 "biens et services récupérés par la société et autres produits" et 709 "indemnités obtenues par la société".

⁽⁶⁾ Les montants à inscrire dans ce poste doivent être réfléchis en tenant compte des hypothèses de travail qui ont prévalu à la détermination

⁽⁷⁾ Ce compte est repris pour les sociétés ayant un activité de construction vente et pour lesquelles, des logements

⁽⁸⁾ Ce compte ne sera mouvementé que dans la mesure où la société projette des augmentations d'actif durant l'exercice à venir

(constructions neuves ou rénovations) et lorsque des charges décaissées (matériaux, frais de surveillance, frais administratifs

600 Achats de matériaux	40.000,00	40.800,00	41.616,00
601 Achats de fournitures			
605 Frais de construction d' immeubles destinés à la vente			
609 Variation stocks (augm.-/réduc.+)			
60 Approvisionnement et marchandises ⁽⁹⁾	40.000,00	40.800,00	41.616,00
6100 Imprimés et fournitures de bureau	9.400,00	9.588,00	9.779,76
6101 Frais de poste et téléphonique	33.700,00	34.374,00	35.061,48
6102 Frais de déplacements	10.000,00	10.200,00	10.404,00
6103 Frais de documentation			
6104 Publications légales et autres	5.500,00	5.610,00	5.722,20
6105 Loyers et charges locatives	21.134,00	9.792,00	9.987,84
6106 Cotisations aux groupements professionnels	12.800,00	13.056,00	13.317,12
61080 Secrétariat social	8.500,00	8.670,00	8.843,40
61081 Administration chèques repas	1.815,00	1.851,30	1.888,33
61082 Comptable externe	20.000,00	20.400,00	20.808,00
61083 Réviseurs	10.000,00	10.200,00	10.404,00
61084 Indemnité forfaitaire S.W.L.	73.400,00	74.868,00	76.365,36
61085 Prestataires informatiques et maintenance logiciels	81.950,00	83.589,00	85.260,78
61086 Certification PEB	1.000,00	1.020,00	1.040,40
61089 Rétributions diverses de tiers	74.900,00	76.398,00	77.925,96
6108 Rétribution de tiers	271.565,00	276.996,30	282.536,23
6109 Frais divers d'administration	600,00	612,00	624,24
610 Frais d'administration générale	364.699,00	360.228,30	367.432,87
6110 Entretien et réparations à charge de la société	575.055,00	586.556,10	598.287,22

Nom de la SLSP	Fagnes & Plateau	N° de la SLSP	6110
----------------	------------------	---------------	------

Compte de résultats prévisionnel sur 3 ans

	2026 Budgété	2027 Budgété	2028 Budgété
6111 Travaux récupérés auprès des locataires	44.100,00	44.982,00	45.881,64
6112 Entretien et réparations à charges des locataires	335.020,00	341.720,40	348.554,81
6113 Entretien et réparations dans les autres constructions	17.000,00	17.340,00	17.686,80
6114 Entretien et réparations du matériel	2.600,00	2.652,00	2.705,04
6115 Petits outillages	2.000,00	2.040,00	2.080,80
6120 Consommations et frais à charge de la société	20.400,00	20.808,00	21.224,16
6121 Consommations et frais à charge des locataires	304.797,88	310.893,84	317.111,71
6122 Frais accessoires	23.500,00	23.970,00	24.449,40
6123 Consommations et frais sur logements inoccupés	68.526,25	69.896,78	71.294,71
613 Assurances non relatives au personnel	141.600,00	144.432,00	147.320,64
614 Frais d'actes et de contentieux	51.000,00	52.020,00	53.060,40
615 Frais divers	2.500,00	2.500,00	2.500,00
616 Frais de formation du personnel	11.000,00	11.220,00	11.444,40
617 Intérimaires	-	-	-
618 Emoluments	58.100,00	58.758,00	59.429,16
61 Services et biens divers	2.021.898,13	2.050.017,41	2.090.463,76
6202 Employés	1.179.466,79	1.244.325,46	1.294.098,49
6203 Ouvriers	124.105,13	129.069,34	134.232,11
6204 Autres membres du personnel			
6209 Provisions pour pécule de vacances	10.098,19	7.442,61	7.740,34
621 Cotisations patronales d'assurances sociales	306.920,01	319.196,81	331.964,68
622 Primes patronales pour assurances extra-légales	66.100,00	67.422,00	68.770,44
623 Autres frais de personnel	27.100,00	27.666,00	28.244,28
624 Pensions de retraite et de survie			
62 Rémunérations ⁽¹⁰⁾	1.713.790,12	1.795.122,22	1.865.050,34
630 Amortissements et réductions de valeur sur immobilisations ⁽¹¹⁾	1.810.647,85	2.127.996,46	2.422.615,70
631+633+634 Réductions de valeur	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Dotation provisions			
- Utilisation provisions			
635 + 636 + 637 + 638 Provisions	-	-	-
6400 Précompte immobilier	540.000,00	550.800,00	561.816,00
6401 Taxe de circulation	1.200,00	1.224,00	1.248,48
6402 Impôts provinciaux et communaux	500,00	510,00	520,20
6403 Taxes diverses			
642 Moins-values sur réalisation de créances locataires	40.000,00	40.000,00	40.000,00
6430 Cotisation fonds de solidarité	48.500,00	49.470,00	50.459,40
6431 Cotisation forfaitaire (loi 30/12/92)	1.000,00	1.020,00	1.040,40
6432 Pénalités et amendes			
6433 Reconstitution de garanties locatives			
6434 Cotisation mandataires publics à charge des sociétés	9.500,00	9.690,00	9.883,80
6439 Diverses autres charges d'exploitation			
649 Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration			
64 Autres charges d'exploitation	640.700,00	652.714,00	664.968,28
6 Total charges d'exploitation	6.247.036,10	6.686.650,09	7.104.714,08

⁽⁹⁾ Flux net de marchandises projeté sur l'exercice, c'est-à-dire achats +/- variation de stock. L'expérience et la logique de fonctionnement

indiquent que le solde de cette rubrique 60 soit relativement stable d'un exercice à l'autre.

⁽¹⁰⁾ L'évaluation de ce compte doit être faite avec prudence : l'indexation des rémunérations doit être raisonnablement programmée

de même que doivent être intégrées au raisonnement les évolutions de charges de rémunération liées à la politique d'engagement

ou de désengagement de la société.

⁽¹¹⁾ Il importe de correctement tenir compte de l'impact des acquisitions ou aliénations de patrimoine.

750 Produits des immobilisations financières (cautions)			
7510 Intérêts sur comptes courants S.W.L.	11.000,00	11.020,00	6.040,40
7519 Intérêts sur comptes courants banques			
753 Subsidés en capital et en intérêts	797.653,79	949.061,20	1.073.907,97
756 Intérêts financiers			
757 Escomptes obtenus			
758 Ecart de conversion (passage à l'euro)			
759 Produits financiers divers			
75 Produits financiers	808.653,79	960.081,20	1.079.948,37
6500 Charge des dettes S.W.L.	523.104,74	496.989,57	461.460,98
6502 Charge des dettes (hors S.W.L.)	14.338,63	12.743,22	11.108,96
6503 Intérêts intercalaires portés à l'actif			
651+652+657+658 Autres charges financières	5.500,00	5.610,00	5.722,20
659 Charges financières portées à l'actif au titre de frais de restructuration			
65 Charges financières	542.943,37	515.342,79	478.292,14
760 Reprises d'amortissements et de réduction de valeur			

Nom de la SLSP	Fagnes & Plateau	N° de la SLSP	6110
Compte de résultats prévisionnel sur 3 ans			

	2026 Budgété	2027 Budgété	2028 Budgété
761 Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières			
762 Reprise de provisions pour risques et charges non récurrents			
763 Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés	322.000,00		
764 Autres produits d'exploitation non récurrents	378,51		
76 Produits d'exploitation ou financiers récurrents et non récurrents	322.378,51	-	-
66A Charges d'exploitation non récurrentes	472.108,08	565.331,11	472.108,08
66B Charges financières non récurrentes			
680 Transfert aux impôts différés			
780 Prélèvements sur les impôts différés	41.700,00	50.200,00	57.300,00
670 Impôt sur le résultat			
7710 Régul. d'impôt sur le résultat			
689 Transfert aux réserves			
789 Prél. sur les réserves	38.800,00	38.800,00	38.800,00

Nom de la SLSP	Fagnes & Plateau	N° de la SLSP	6110
----------------	------------------	---------------	------

Compte de résultats prévisionnel sur 3 ans

	2026 Budgété	2027 Budgété	2028 Budgété
SYNTHESE			
RUBRIQUES			
Ventes et prestations			
Chiffre d'affaires	5.739.090,40	5.865.430,21	5.998.991,13
Variation des produits finis	-	-	-
Production immobilisée	76.300,00	77.826,00	79.382,52
Autres produits d'exploitation	195.309,76	197.175,96	201.119,47
Produits d'exploitation non récurrents	322.378,51	-	-
Total des ventes et prestations	6.333.078,67	6.140.432,17	6.279.493,12
Charges d'exploitation			
Achats de marchandises	40.000,00	40.800,00	41.616,00
Services et biens divers	2.021.898,13	2.050.017,41	2.090.463,76
Rémunérations	1.713.790,12	1.795.122,22	1.865.050,34
Amortissements	1.810.647,85	2.127.996,46	2.422.615,70
Réductions de valeur	20.000,00	20.000,00	20.000,00
Provisions	-	-	-
Autres charges d'exploitation	640.700,00	652.714,00	664.968,28
Charges d'exploitation non récurrentes	472.108,08	565.331,11	472.108,08
Total des charges d'exploitation	6.719.144,18	7.251.981,20	7.576.822,16
Résultat d'exploitation	- 386.065,51	- 1.111.549,03	- 1.297.329,04
Produits financiers	808.653,79	960.081,20	1.079.948,37
Charges financières	542.943,37	515.342,79	478.292,14
Résultat de l'exercice avant impôt	- 120.355,09	- 666.810,62	- 695.672,81
Transfert aux impôts différés	-	-	-
Prélèvement sur les impôts différés	41.700,00	50.200,00	57.300,00
Impôt sur le résultat	-	-	-
Résultat de l'exercice	- 78.655,09	- 616.610,62	- 638.372,81
Transfert aux réserves	-	-	-
Prélèvement sur les réserves immunisées	38.800,00	38.800,00	38.800,00
Résultat à affecter	- 39.855,09	- 577.810,62	- 599.572,81

	2026	2027	2028
Résultat comptable à affecter	- 39.855,09	- 577.810,62	- 599.572,81
Dotation aux amortissements [630]	1.810.647,85	2.127.996,46	2.422.615,70
Réduction de valeur & Abandon de créance [631+633+634]+642	60.000,00	60.000,00	60.000,00
Provisions [635 + 636 + 637 + 638]	-	-	-
Dot. exceptionnelles aux amts sur immob. corp. [660]	472.108,08	565.331,11	472.108,08
Dot. aux réductions de valeur sur immobilisations financières [661]	-	-	-
Provisions pour risques et charges non récurrents [662]	-	-	-
Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés [663]	-	-	-
Transfert aux impôts différés [680]	-	-	-
Transfert aux autres réserves immunisées [689]	-	-	-
Charges non-décaissables	2.342.755,93	2.753.327,57	2.954.723,78
Production immobilisée [72]	76.300,00	77.826,00	79.382,52
Subsides en capital [7531+7532]	735.200,00	896.800,00	1.032.100,00
Reprises exceptionnelles d'amts [760]	-	-	-
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières [761]	-	-	-
Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels [762]	-	-	-
Prélèvements sur les impôts différés [780]	41.700,00	50.200,00	57.300,00
Prélèvements sur autres réserves immunisées [789]	38.800,00	38.800,00	38.800,00
Produits non-encaissables	892.000,00	1.063.626,00	1.207.582,52
Cash-Flow	1.410.900,84	1.111.890,95	1.147.568,45
Dettes à + 1an échéant dans l'année [42 hors financement subsidié]	1.171.790,24	1.150.881,85	1.065.277,34
Cash-Flow libre	239.110,60	- 38.990,90	82.291,11

Informations générales relatives à l'institution

Numéro d'identification (BCE)	BE 0 479 167 528
Type d'institution	Société de logement de service public
Nom de l'institution	FAGNES & PLATEAU
Période de reporting	2025

Assemblée générale	Nombre de réunions
Conseil d'administration	1
Comité d'attribution de logements	11
Autre organe (+ dénomination exacte) – Comité de gestion	8
	3

Membres du Conseil d'administration

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	GERON Francis	10.774,08	Emoluments + frais déplacement			100%
Vice-président	PIRON André	2.763,18	Emoluments + frais déplacement			100%
Vice-présidente àpd 8/25	BARBRY Géraldine	3.479,39	Emoluments + frais déplacement			83%
Administrateur	ANDRE Albert	533,28	jetons + frais déplacement			100%
Administrateur	ARIMONT Bernard	1.015,87	jetons + frais déplacement			82%
Administrateur	BEAUJOT LIMBOURG Martine	490,92	jetons			100%
Administrateur	BECKERS Laetitia	644,79	jetons + frais déplacement			83%
Administrateur	BERTIMES Marie	755,83	jetons + frais déplacement			100%
Administrateur	DENIS Pierre	195,98	jetons			18%
Administrateur	DOSQUET René	531,54	jetons + frais déplacement			80%
Administrateur	DOUMBE Raymond	335,90	jetons + frais déplacement			100%
Administrateur	DRASUTIS Michel	723,06	jetons + frais déplacement			86%
Administrateur	DUGAILLIEZ Raphaël	127,47	jetons + frais déplacement			20%
Administrateur	EUBELÉN LOUIS Sonia	731,74	jetons + frais déplacement			64%
Administrateur	GERARD Nathalie	769,63	jetons + frais déplacement			100%
Administrateur	GREGOIRE Raphaël	355,52	jetons + frais déplacement			50%
Administrateur	HENRIET Pascal	142,49	jetons + frais déplacement			20%
Administrateur	HOMBLEU Didier	245,52	jetons + frais déplacement			40%
Administrateur	KALBUSCH Renaud	624,13	jetons + frais déplacement			83%
Administrateur	LAMBOTTE Marie-Jeanne	425,88	jetons + frais déplacement			60%
Administrateur	LOUSBERG Thierry	362,26	jetons + frais déplacement			60%

	MASSANGE Cathy	482,05	jetons + frais déplacement				67%
Administrateur	MEESSEN Roger	438,76	jetons + frais déplacement				80%
Administrateur	NOEL Stanislas	600,16	jetons + frais déplacement				100%
Administrateur	PIETTE Thomas	238,86	jetons + frais déplacement				33%
Administrateur	QUODBACH Christiane	551,00	jetons + frais déplacement				67%
Administrateur	ROYAUX Philippe	438,96	jetons + frais déplacement				67%
Administrateur	SAMRAY André	374,46	jetons + frais déplacement				50%
Administrateur	SCHEEN André	1.163,31	jetons + frais déplacement				82%
Administrateur	SCHMUCK Alain	1.356,11	jetons + frais déplacement				100%
Administrateur	SCHYNTS Denis	133,43	jetons + frais déplacement				17%
Administrateur	TATAS Jean	1.459,47	jetons + frais déplacement				100%
Administrateur	TOMBEUX Thierry	930,60	jetons + frais déplacement				73%
Administrateur	WEY Kevin	97,02	jetons				20%
Administrateur	ZINNEN FABRY Anne	618,93	jetons + frais déplacement				83%
Total général		34.911,58					

Membres du Comité de gestion

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	GERON Francis	6.412,55	émoluments + frais de déplacement			100%
Vice-président	PIRON André	1.603,79	émoluments + frais de déplacement			100%
Administrateur	ANDRE Albert	343,43	jetons + frais déplacement			100%
Administrateur	BEAUJOT LIMBOURG Martine	197,92	jetons			67%
Administrateur	DOSQUET René	296,88	jetons			100%
Administrateur	TOMBEUX Thierry	210,88	jetons + frais déplacement			67%
Total général		9.065,45				

Membres du Comité d'attribution

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	CHANTRAIN Christophe	682,12	jetons + frais de déplacement			86%

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).

Commentaires éventuels

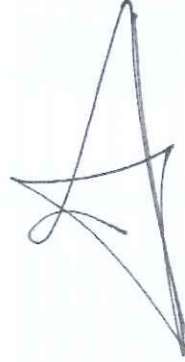
Des émoluments sont accordés au Président et au 1er Vice-Président au regard de leur rôle actif au sein de notre société ; qui consiste notamment à des réunions de réflexion et de travail avec la direction et les membres du personnel, la vérification et la signature des paiements, la représentation de la société lors de la passation d'acte, la participation aux évaluations du personnel et aux procédures de recrutements, suivi régulier et rapproché des dossiers ...

Bien que le Foyer Malmédien ne détienne aucune participation dans d'autres organismes, il est représenté par 2 administrateurs au sein du Conseil d'administration de l' AIS Haute Ardenne.

Aucune rémunération n'est accordée pour les participations aux Assemblées Générales

Approuvé par le Conseil d'administration de Fagnes & Plateau le 22 avril 2026.

Isabelle MATHONET
Directrice gérante



Francis GERON

Président
