

40	22/07/2021	BE 0231.550.084	68	EUR		
NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.	21402.00381	C-cap 1.1

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

**DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)**

Dénomination: **SOCIETE WALLONNE DU LOGEMENT SA**

Forme juridique: Société anonyme

Adresse: Rue de l'Ecluse

N°: 21

Boîte:

Code postal: 6000

Commune: Charleroi

Pays: Belgique

Registre des personnes morales (RPM) - Tribunal de l'entreprise de Hainaut, division Charleroi

Adresse Internet:

Numéro d'entreprise

BE 0231.550.084

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

30-12-2019

COMPTES ANNUELS EN EUROS approuvés par l'assemblée générale du

21-06-2021

et relatifs à l'exercice couvrant la période du

01-01-2020

au

31-12-2020

Exercice précédent du

01-01-2019

au

31-12-2019

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:

C-cap 6.1, C-cap 6.2.1, C-cap 6.2.2, C-cap 6.2.4, C-cap 6.2.5, C-cap 6.3.2, C-cap 6.3.4, C-cap 6.3.6, C-cap 6.5.2, C-cap 6.18.1, C-cap 6.18.2, C-cap 9, C-cap 12, C-cap 13, C-cap 14, C-cap 15

<p style="text-align: center;"><b>LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE</b></p>
--

## 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

**WANZOUL** Benoit

Rue de l'Ecluse 21  
6000 Charleroi  
BELGIQUE

Début de mandat: 01-06-2020

Directeur Général

**PETERS** Michel

rue Felix Vandersnoeck 96  
4000 Liège  
BELGIQUE

Début de mandat: 01-10-2017

Fin de mandat: 01-10-2022

Président du Conseil d'Administration

**LAURENT** Pierre-André

rue Hermanne 1B  
6941 Bomal-sur-Ourthe  
BELGIQUE

Début de mandat: 24-05-2012

Fin de mandat: 01-10-2022

Administrateur

**DEMET** Sabine

rue de la Libération 12  
4342 Hognoul  
BELGIQUE

Début de mandat: 24-05-2012

Fin de mandat: 17-11-2020

Administrateur

**BEN ACHOUR** Rim

rue Docteur Elie Lambotte 149/3.3  
1030 Schaerbeek  
BELGIQUE

Début de mandat: 24-05-2012

Fin de mandat: 01-10-2022

Administrateur

**OSSEMANN** Alfred

Nicolausefeld 26  
4700 Eupen  
BELGIQUE

Début de mandat: 01-01-2014

Fin de mandat: 01-10-2022

Administrateur

**DENIS** JULIE

rue des Bans 17  
6001 Marcinelle

N°	BE 0231.550.084		C-cap 2.1
----	-----------------	--	-----------

BELGIQUE

Début de mandat: 12-02-2015

Fin de mandat: 01-10-2022

Administrateur

**DUBOIS** Olivier

rue Victor Hanotiau 2/a

7190 Ecaussinnes

BELGIQUE

Début de mandat: 01-10-2017

Fin de mandat: 01-10-2022

Administrateur

**DOYEN** Regis

Jean Jaures 11

4260 Braives

BELGIQUE

Début de mandat: 01-10-2017

Fin de mandat: 01-10-2022

Administrateur

**COLLET** Dimitri

Arloncourt 77

6600 Bastogne

BELGIQUE

Début de mandat: 01-10-2017

Fin de mandat: 01-10-2022

Vice-président du Conseil d'Administration

**LEAL LOPEZ** Clotilde

d'Auvelais 43

5060 Sambreville

BELGIQUE

Début de mandat: 01-10-2017

Fin de mandat: 01-10-2022

Administrateur

**DELMEZ** Bénédicte

Haut Chemin 24

1370 Jodoigne

BELGIQUE

Début de mandat: 14-06-2018

Fin de mandat: 01-10-2022

Administrateur

**BUTERA** Sylvia

des Bergeronnettes 18

6534 Gozée

BELGIQUE

Début de mandat: 01-10-2019

Fin de mandat: 01-10-2022

Commissaire du Gouvernement

**MONNIER** Bernard

du Mont Saint Roch 51

1400 Nivelles

BELGIQUE

Début de mandat: 18-12-2019

Fin de mandat: 01-10-2022

Commissaire du Gouvernement

**CHARIERE** Claire

La Haisse 3

6941 Bomal-sur-Ourthe

BELGIQUE

Début de mandat: 01-06-2019

Fin de mandat: 01-10-2022

Administrateur

**LEROY** Natacha

N°	BE 0231.550.084		C-cap 2.1
----	-----------------	--	-----------

rue de Buvrines 69  
7130 Binche  
BELGIQUE

Début de mandat: 10-12-2020

Fin de mandat: 01-10-2022

Administrateur

**HUBERT** Olivier (xxx)

Représentant de la Cour des Comptes  
rue de la Régence 2  
1000 Bruxelles  
BELGIQUE

Commissaire

**GROUPE AUDIT BELGIUM** (B00096)

BE 0434.720.148  
avenue Bourgmestre Etienne Demunter 5/10  
1090 Jette  
BELGIQUE

Début de mandat: 25-11-2019

Fin de mandat: 25-11-2022

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par:

**DIVERS** Brigitte (A01520)

Réviseur d'entreprise  
du Baty 42  
1370 Jodoigne  
BELGIQUE

N°	BE 0231.550.084		C-cap 2.2
----	-----------------	--	-----------

## DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

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

## COMPTES ANNUELS

### BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>				
<b>FRAIS D'ÉTABLISSEMENT</b>	6.1	20		
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>		21/28	<b><u>2.730.451.423</u></b>	<b><u>2.820.128.285</u></b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>	6.2	21	<b>409.946</b>	<b>2.521.634</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	6.3	22/27	<b>9.725.972</b>	<b>10.314.195</b>
Terrains et constructions		22	6.983.250	7.431.866
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24	486.342	562.650
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26	2.256.379	2.319.679
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
<b>Immobilisations financières</b>	6.4/6.5.1	28	<b>2.720.315.506</b>	<b>2.807.292.456</b>
Entreprises liées	6.15	280/1	2.719.800.257	2.806.905.602
Participations		280		
Créances		281	2.719.800.257	2.806.905.602
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3	388.471	260.076
Participations		282	388.471	260.076
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	126.778	126.778
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	126.778	126.778
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>		29/58	<b><u>780.109.574</u></b>	<b><u>741.696.658</u></b>
<b>Créances à plus d'un an</b>		29	<b>44.246</b>	<b>53.422</b>
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	44.246	53.422
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3	<b>47.789.005</b>	<b>46.581.115</b>
Stocks		30/36	47.789.005	46.581.115
Approvisionnements		30/31		
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	47.789.005	46.581.115
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>341.151.970</b>	<b>323.623.659</b>
Créances commerciales		40	692	26.795
Autres créances		41	341.151.278	323.596.864
<b>Placements de trésorerie</b>	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>390.999.850</b>	<b>371.256.605</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	6.6	490/1	<b>124.503</b>	<b>181.858</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>		20/58	<b><u>3.510.560.997</u></b>	<b><u>3.561.824.943</u></b>

N°	BE 0231.550.084	C-cap 3.2
----	-----------------	-----------

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>				
<b>Apport</b>	6.7.1	10/15	<b>659.238.652</b>	<b>660.034.506</b>
Capital		10/11	<b>233.587.593</b>	<b>233.587.593</b>
Capital		10	233.587.593	233.587.593
Capital souscrit		100	233.587.593	233.587.593
Capital non appelé		101		
En dehors du capital		11		
Primes d'émission		1100/10		
Autres		1109/19		
<b>Plus-values de réévaluation</b>		12		
<b>Réserves</b>		13	<b>391.989.687</b>	<b>391.989.687</b>
Réserves indisponibles		130/1	23.358.759	23.358.759
Réserve légale		130	23.358.759	23.358.759
Réserves statutairement indisponibles		1311		
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319		
Réserves immunisées		132		
Réserves disponibles		133	368.630.928	368.630.928
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e)</b>		14	<b>31.770.346</b>	<b>30.307.841</b>
<b>Subsides en capital</b>		15	<b>1.891.026</b>	<b>4.149.385</b>
<b>Avance aux associés sur la répartition de l'actif net</b>		19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>		16	<b>123.307.498</b>	<b>133.995.303</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>		160/5	<b>123.307.498</b>	<b>133.995.303</b>
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	48.223	50.143
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	123.259.275	133.945.160
<b>Impôts différés</b>		168		
<b>DETTES</b>		17/49	<b>2.728.014.847</b>	<b>2.767.795.134</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	6.9	17	<b>2.105.005.558</b>	<b>2.205.136.177</b>
Dettes financières		170/4	2.049.427.974	2.149.327.252
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171	547.505.000	560.505.000
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173	1.325.451.418	1.408.191.351
Autres emprunts		174	176.471.555	180.630.901
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	55.577.584	55.808.925
<b>Dettes à un an au plus</b>	6.9	42/48	<b>440.016.746</b>	<b>381.177.171</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	83.645.313	82.182.548
Dettes financières		43	655	643
Etablissements de crédit		430/8	655	643
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	680.531	423.035
Fournisseurs		440/4	680.531	423.035
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	994.409	1.238.305
Impôts		450/3	57.681	170.597
Rémunérations et charges sociales		454/9	936.728	1.067.708
Autres dettes		47/48	354.695.839	297.332.640
<b>Comptes de régularisation</b>	6.9	492/3	<b>182.992.543</b>	<b>181.481.786</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		10/49	<b>3.510.560.997</b>	<b>3.561.824.943</b>

## COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Ventes et prestations</b>		70/76A	<b>16.127.808</b>	<b>16.242.943</b>
Chiffre d'affaires	6.10	70	7.645.838	8.738.756
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		71		
Production immobilisée		72		
Autres produits d'exploitation	6.10	74	8.481.969	7.494.822
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A		9.365
<b>Coût des ventes et des prestations</b>		60/66A	<b>9.683.080</b>	<b>92.567</b>
Approvisionnements et marchandises		60	251.458	1.315.366
Achats		600/8	1.459.349	2.848.594
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)		609	-1.207.891	-1.533.228
Services et biens divers		61	2.518.770	2.365.429
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	6.10	62	14.085.629	14.069.083
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	3.074.775	3.025.199
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	6.10	631/4		-655.907
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	6.10	635/8	-10.687.805	-20.335.265
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	440.253	308.120
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A		542
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>		9901	<b>6.444.728</b>	<b>16.150.376</b>
<b>Produits financiers</b>		75/76B	<b>43.815.196</b>	<b>46.157.347</b>
Produits financiers récurrents		75	43.637.643	46.085.124
Produits des immobilisations financières		750	39.649.751	41.948.823
Produits des actifs circulants		751	1.197.896	1.443.016
Autres produits financiers	6.11	752/9	2.789.996	2.693.285
Produits financiers non récurrents	6.12	76B	177.552	72.223
<b>Charges financières</b>		65/66B	<b>48.779.803</b>	<b>61.702.191</b>
Charges financières récurrentes	6.11	65	48.779.803	60.270.472
Charges des dettes		650	48.777.222	60.267.847
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)		651		
Autres charges financières		652/9	2.581	2.625
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		1.431.719
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>		9903	<b>1.480.120</b>	<b>605.532</b>
<b>Prélèvement sur les impôts différés</b>		780		
<b>Transfert aux impôts différés</b>		680		
<b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>	6.13	67/77	<b>17.616</b>	<b>93.282</b>
Impôts		670/3	25.342	93.282
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77	7.726	
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>		9904	<b>1.462.505</b>	<b>512.251</b>
<b>Prélèvement sur les réserves immunisées</b>		789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>		689		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>		9905	<b>1.462.505</b>	<b>512.251</b>



## AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>	<b>(+)/(-)</b>	9906	<b>31.770.346</b>	<b>30.307.841</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	1.462.505	512.251
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	30.307.841	29.795.590
<b>Prélèvement sur les capitaux propres</b>		791/2		
sur l'apport		791		
sur les réserves		792		
<b>Affectation aux capitaux propres</b>		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	<b>(+)/(-)</b>	14	<b>31.770.346</b>	<b>30.307.841</b>
<b>Intervention des associés dans la perte</b>		794		
<b>Bénéfice à distribuer</b>		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

## ANNEXE

### ETAT DES IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

#### CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES

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
8052P	XXXXXXXXXXX	14.719.116
8022	161.789	
8032		
8042		
8052	14.880.905	
8122P	XXXXXXXXXXX	12.197.482
8072	2.273.477	
8082		
8092		
8102		
8112		
8122	14.470.960	
211	409.946	

**ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>TERRAINS ET CONSTRUCTIONS</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8191P	XXXXXXXXXX	<b>15.241.369</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	4.697	
Cessions et désaffectations	8171		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8181		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8191	<b>15.246.067</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8251P	XXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8241		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8251		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8321P	XXXXXXXXXX	<b>7.809.503</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8271	453.313	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301		
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)(-) 8311		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8321	<b>8.262.816</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	22	<b>6.983.250</b>	

N°	BE 0231.550.084	C-cap 6.3.3
----	-----------------	-------------

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT</b>			
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8193P	XXXXXXXXXXXX	<b>4.172.572</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	183.798	
Cessions et désaffectations	8173	3.363	
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8183		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8193	<b>4.353.008</b>	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8253P	XXXXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8243		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8253		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8323P	XXXXXXXXXXXX	<b>3.609.922</b>
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actés	8273	260.106	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303	3.363	
Transférés d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8313		
<b>Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8323	<b>3.866.665</b>	
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	24	<b>486.342</b>	

N°	BE 0231.550.084	C-cap 6.3.5
----	-----------------	-------------

### AUTRES 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
8195P	XXXXXXXXXXXX	4.382.951
8165	24.579	
8175		
8185		
8195	4.407.530	
8255P	XXXXXXXXXXXX	
8215		
8225		
8235		
8245		
8255		
8325P	XXXXXXXXXXXX	2.063.272
8275	87.879	
8285		
8295		
8305		
8315		
8325	2.151.151	
26	2.256.379	

**ETAT DES IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES**
**ENTREPRISES LIÉES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS**
**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**
**Mutations de l'exercice**

Acquisitions

Cessions et retraits

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**
**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**
**ENTREPRISES LIÉES - CRÉANCES**
**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**
**Mutations de l'exercice**

Additions

Remboursements

Réductions de valeur actées

Réductions de valeur reprises

Différences de change

(+)/(-)

Autres

(+)/(-)

**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**
**RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8391P	XXXXXXXXXX	
8361		
8371		
8381		
8391		
8451P	XXXXXXXXXX	
8411		
8421		
8431		
8441		
8451		
8521P	XXXXXXXXXX	
8471		
8481		
8491		
8501		
8511		
8521		
8551P	XXXXXXXXXX	
8541		
8551		
280		
281P	<u>XXXXXXXXXX</u>	<u>2.806.905.602</u>
8581	82.674.269	
8591	169.779.614	
8601		
8611		
8621		
8631		
281	<u>2.719.800.257</u>	
8651		

**ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8392P	XXXXXXXXXXXX	1.225.971
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Acquisitions	8362		
Cessions et retraits	8372		
Transferts d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8382		
<b>Valeur d'acquisition au terme de l'exercice</b>	8392	1.225.971	
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8452P	XXXXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8412		
Acquises de tiers	8422		
Annulées	8432		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8442		
<b>Plus-values au terme de l'exercice</b>	8452		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8522P	XXXXXXXXXXXX	965.895
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Actées	8472		
Reprises	8482	128.395	
Acquises de tiers	8492		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8502		
Transférées d'une rubrique à une autre (+)/(-)	8512		
<b>Réductions de valeur au terme de l'exercice</b>	8522	837.500	
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8552P	XXXXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice (+)/(-)</b>	8542		
<b>Montants non appelés au terme de l'exercice</b>	8552		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	282	388.471	
<b>ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - CRÉANCES</b>			
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	283P	XXXXXXXXXXXX	
<b>Mutations de l'exercice</b>			
Additions	8582		
Remboursements	8592		
Réductions de valeur actées	8602		
Réductions de valeur reprises	8612		
Différences de change (+)/(-)	8622		
Autres (+)/(-)	8632		
<b>VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE</b>	283		
<b>RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE</b>	8652		

**AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS**
**Valeur d'acquisition au terme de l'exercice**
**Mutations de l'exercice**

Acquisitions

Cessions et retraits

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**
**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**
**AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES**
**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**
**Mutations de l'exercice**

Additions

Remboursements

Réductions de valeur actées

Réductions de valeur reprises

Différences de change

(+)/(-)

Autres

(+)/(-)

**VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE**
**RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU**
**TERME DE L'EXERCICE**

Codes	Exercice	Exercice précédent
8393P	XXXXXXXXXX	
8363		
8373		
8383		
8393		
8453P	XXXXXXXXXX	
8413		
8423		
8433		
8443		
8453		
8523P	XXXXXXXXXX	
8473		
8483		
8493		
8503		
8513		
8523		
8553P	XXXXXXXXXX	
8543		
8553		
284		
285/8P	XXXXXXXXXX	<b>126.778</b>
8583		
8593		
8603		
8613		
8623		
8633		
285/8	<b>126.778</b>	
8653		



N°	BE 0231.550.084	C-cap 6.5.1
----	-----------------	-------------

## INFORMATIONS RELATIVES AUX PARTICIPATIONS

### PARTICIPATIONS ET DROITS SOCIAUX DÉTENUS DANS D'AUTRES ENTREPRISES

Sont mentionnées ci-après, les entreprises dans lesquelles la société détient une participation (comprise dans les rubriques 280 et 282 de l'actif) ainsi que les autres entreprises dans lesquelles la société détient des droits sociaux (compris dans les rubriques 284 et 51/53 de l'actif) représentant 10% au moins du capital, de capitaux propres ou d'une classe d'actions de la société.

DÉNOMINATION, adresse complète du SIÈGE et pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			Données extraites des derniers comptes annuels disponibles				
	Nature	directement		par les filiales	Comptes annuels arrêtés au	Code devise	Capitaux propres	Résultat net
		Nombre	%				%	(+) ou (-) (en unités)
<b>DOMOVOI EN LIQUIDATION</b> BE 0817.308.538  DE L'Ecluse 21 <b>BELGIQUE</b>	actions		25		31-12-2019	EUR	-526.016	-4.113
<b>SMDI</b> BE 0816.917.469  avenue Maurice Destenay 13 4000 Liège <b>BELGIQUE</b>	actions		24,88		31-12-2019	EUR	2.222.737	1.177.333

N°	BE 0231.550.084	C-cap 6.6
----	-----------------	-----------

**PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF**

**AUTRES PLACEMENTS DE TRÉSORERIE**

**Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe**

Actions et parts - Valeur comptable augmentée du montant non appelé

Actions et parts - Montant non appelé

Métaux précieux et œuvres d'art

**Titres à revenu fixe**

Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit

**Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit**

Avec une durée résiduelle ou de préavis

d'un mois au plus

de plus d'un mois à un an au plus

de plus d'un an

**Autres placements de trésorerie non repris ci-avant**

Codes	Exercice	Exercice précédent
51		
8681		
8682		
8683		
52		
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

**COMPTES DE RÉGULARISATION**

**Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important**

Charges diverses à reporter

Exercice
124.503

**ETAT DU CAPITAL ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT**
**ETAT DU CAPITAL**
**Capital**

Capital souscrit au terme de l'exercice  
 Capital souscrit au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
100P	XXXXXXXXXX	233.587.593
100	233.587.593	

Modifications au cours de l'exercice

Représentation du capital  
 Catégories d'actions  
 Actions sans désignation de valeur nominale

Codes	Montants	Nombre d'actions
	233.587.593	7.535.083
8702	XXXXXXXXXX	7.535.083
8703	XXXXXXXXXX	

Actions nominatives  
 Actions dématérialisées

**Capital non libéré**

Capital non appelé  
 Capital appelé, non versé  
 Actionnaires redevables de libération

Codes	Montant non appelé	Montant appelé, non versé
101		XXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXX	

**Actions propres**

Détenues par la société elle-même  
 Montant du capital détenu  
 Nombre d'actions correspondantes  
 Détenues par ses filiales  
 Montant du capital détenu  
 Nombre d'actions correspondantes

**Engagement d'émission d'actions**

Suite à l'exercice de droits de conversion  
 Montant des emprunts convertibles en cours  
 Montant du capital à souscrire  
 Nombre maximum correspondant d'actions à émettre  
 Suite à l'exercice de droits de souscription  
 Nombre de droits de souscription en circulation  
 Montant du capital à souscrire  
 Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

**Capital autorisé non souscrit**

Codes	Exercice
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

**Parts non représentatives du capital**

Répartition  
 Nombre de parts  
 Nombre de voix qui y sont attachées  
 Ventilation par actionnaire  
 Nombre de parts détenues par la société elle-même  
 Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

N°	BE 0231.550.084		C-cap 6.7.1
----	-----------------	--	-------------

**EXPLICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'APPORT (Y COMPRIS L'APPORT EN INDUSTRIE)**

Exercice

Année 2020

Registre des parts

<b>Actionnaires</b>	<b>Parts</b>
La Région wallonne,	7.534.672
La Province de Hainaut,	198
La Province de Liège,	99
La Province de Namur,	48
La Province de Luxembourg,	45
La Province de Brabant wallon,	21

N°	BE 0231.550.084		C-cap 6.8
----	-----------------	--	-----------

**PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES**

**VENTILATION DE LA RUBRIQUE 164/5 DU PASSIF SI CELLE-CI REPRÉSENTE UN MONTANT IMPORTANT**

provision pour litiges  
provision pour dotation en capital programmes 1997 à 2003

Exercice
125.000
123.134.275

**ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF**
**VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE**
**Dettes à plus d'un an échéant dans l'année**

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	83.645.313
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	82.739.933
Autres emprunts	8851	905.380
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	
<b>Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année</b>	<b>42</b>	<b>83.645.313</b>

**Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir**

Dettes financières	8802	431.736.504
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	428.069.293
Autres emprunts	8852	3.667.211
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	
<b>Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir</b>	<b>8912</b>	<b>431.736.504</b>

**Dettes ayant plus de 5 ans à courir**

Dettes financières	8803	1.617.691.469
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	547.505.000
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	897.382.125
Autres emprunts	8853	172.804.344
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	55.577.584
<b>Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir</b>	<b>8913</b>	<b>1.673.269.054</b>

**DETTES GARANTIES**
**Dettes garanties par les pouvoirs publics belges**

	Codes	Exercice
Dettes financières	8921	1.955.696.351
Emprunts subordonnés	8931	
Emprunts obligataires non subordonnés	8941	547.505.000
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8951	
Etablissements de crédit	8961	1.408.191.351
Autres emprunts	8971	
Dettes commerciales	8981	
Fournisseurs	8991	
Effets à payer	9001	
Acomptes sur commandes	9011	
Dettes salariales et sociales	9021	
Autres dettes	9051	
<b>Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges</b>	<b>9061</b>	<b>1.955.696.351</b>

N°	BE 0231.550.084	C-cap 6.9
----	-----------------	-----------

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

Dettes financières	
Emprunts subordonnés	
Emprunts obligataires non subordonnés	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	
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	
<b>Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société</b>	

Codes	Exercice
8922	
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

**DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES**

<b>Impôts</b>	
Dettes fiscales échues	
Dettes fiscales non échues	
Dettes fiscales estimées	
<b>Rémunérations et charges sociales</b>	
Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	
Autres dettes salariales et sociales	

Codes	Exercice
9072	
9073	32.681
450	25.000
9076	
9077	936.728

**COMPTES DE RÉGULARISATION**

**Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important**

charges à imputer	10.076
intérêts courus sur emprunts	23.643.706
produits à reporter fonctionnement, peb et cadastre	13.474.815
majoration des programmes triennaux	16.813.545
produits à reporter avances spéciales slsp	36.155.656
produits à reporter programme pivot	43.047.158
produits à reporter plan de redeploiement	11.799.963
produits à reporter programme 2004 à 2006	33.744.780
autres produits à reporter	1.380.014
produits à reporter programme global	2.922.828



N°	BE 0231.550.084	C-cap 6.10
----	-----------------	------------

## RÉSULTATS D'EXPLOITATION

### PRODUITS D'EXPLOITATION

#### Chiffre d'affaires net

Ventilation par catégorie d'activité

ventes de terrains

Produits des immeubles

Cotisations des sociétés de logement de service public

Ventilation par marché géographique

#### Autres produits d'exploitation

Subsides d'exploitation et montants compensatoires obtenus des pouvoirs publics

### CHARGES D'EXPLOITATION

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

Nombre total à la date de clôture

Effectif moyen du personnel calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

#### Frais de personnel

Rémunérations et avantages sociaux directs

Cotisations patronales d'assurances sociales

Primes patronales pour assurances extralégales

Autres frais de personnel

Pensions de retraite et de survie

#### Provisions pour pensions et obligations similaires

Dotations (utilisations et reprises)

#### Réductions de valeur

Sur stocks et commandes en cours

Actées

Reprises

Sur créances commerciales

Actées

Reprises

#### Provisions pour risques et charges

Constitutions

Utilisations et reprises

#### Autres charges d'exploitation

Impôts et taxes relatifs à l'exploitation

Autres

#### Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société

Nombre total à la date de clôture

Nombre moyen calculé en équivalents temps plein

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais pour la société

Codes	Exercice	Exercice précédent
	1.647.908	2.623.959
	0	55.757
	5.997.930	6.059.040
740	8.016.037	6.847.751
9086	203	202
9087	174	174
9088	259.023	239.278
620	9.825.300	9.772.297
621	2.049.879	2.037.884
622	13.172	28.256
623	2.197.278	2.230.646
624		
(+)/(-) 635		
9110		
9111		
9112		
9113		655.907
9115	48.223	100.143
9116	10.736.028	20.435.408
640	227.944	227.726
641/8	212.309	80.394
9096		
9097		
9098		
617		

## RÉSULTATS FINANCIERS

### PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS

#### Autres produits financiers

Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats

Subsides en capital

Subsides en intérêts

Ventilation des autres produits financiers

Différences de change réalisées

Autres

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	2.789.991	2.693.284
9126		
754		
6501		
6502		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
654		
655		

### CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES

#### Amortissement des frais d'émission d'emprunts

#### Intérêts portés à l'actif

#### Réductions de valeur sur actifs circulants

Actées

Reprises

#### Autres charges financières

Montant de l'escompte à charge de la société sur la négociation de créances

#### Provisions à caractère financier

Dotations

Utilisations et reprises

#### Ventilation des autres charges financières

Différences de change réalisées

Ecart de conversion de devises

Autres

**PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PRODUITS NON RÉCURRENTS</b>	76	<b>177.552</b>	<b>81.588</b>
<b>Produits d'exploitation non récurrents</b>	76A		<b>9.365</b>
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630		9.365
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8		
<b>Produits financiers non récurrents</b>	76B	<b>177.552</b>	<b>72.223</b>
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761	128.395	15.540
Reprises de provisions pour risques et charges financiers non récurrents	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769	49.158	56.683
<b>CHARGES NON RÉCURRENTES</b>	66		<b>1.432.261</b>
<b>Charges d'exploitation non récurrentes</b>	66A		<b>542</b>
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660		
Provisions pour risques et charges d'exploitation non récurrents: dotations (utilisations) (+)/(-)	6620		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630		
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7		542
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6690		
<b>Charges financières non récurrentes</b>	66B		<b>1.431.719</b>
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
Provisions pour risques et charges financiers non récurrents: dotations (utilisations) (+)/(-)	6621		
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631		
Autres charges financières non récurrentes	668		1.431.719
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	6691		

## IMPÔTS ET TAXES

### IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT

#### Impôts sur le résultat de l'exercice

Impôts et précomptes dus ou versés  
 Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif  
 Suppléments d'impôts estimés

#### Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs

Suppléments d'impôts dus ou versés  
 Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés

#### Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé

DNA estimées  
 Déduction pour capital à risques estimée

Codes	Exercice
9134	<b>25.000</b>
9135	25.000
9136	
9137	
9138	<b>342</b>
9139	342
9140	
	408.412
	1.635.236

#### Incidence des résultats non récurrents sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice

Exercice

#### Sources de latences fiscales

Latences actives  
 Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs  
 Autres latences actives

Latences passives  
 Ventilation des latences passives

Codes	Exercice
9141	
9142	
9144	

### TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS

#### Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte

A la société (déductibles)  
 Par la société

#### Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel  
 Précompte mobilier

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145		
9146		
9147	2.751.429	2.749.336
9148	28.486	28.174

**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
- Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société
- Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis 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

**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

**BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE LA SOCIÉTÉ, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN**
**ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS**

Codes	Exercice
9149	
9150	
9151	
9153	
91611	
91621	
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

**ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS**

**MARCHÉ À TERME**

Marchandises achetées (à recevoir)  
 Marchandises vendues (à livrer)  
 Devises achetées (à recevoir)  
 Devises vendues (à livrer)

Codes	Exercice
9213	
9214	
9215	
9216	

**ENGAGEMENTS RÉSULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHÉES À DES VENTES OU PRESTATIONS DÉJÀ EFFECTUÉES**

Exercice

**MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS**

IRS

Exercice
401.000.000

**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

Code	Exercice
9220	

**NATURE ET IMPACT FINANCIER DES ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE, NON PRIS EN COMPTE DANS LE BILAN OU LE COMPTE DE RÉSULTATS**

Exercice

**ENGAGEMENTS D'ACHAT OU DE VENTE DONT LA SOCIÉTÉ DISPOSE COMME ÉMETTEUR D'OPTIONS DE VENTE OU D'ACHAT**

Exercice

N°	BE 0231.550.084		C-cap 6.14
----	-----------------	--	------------

Exercice

**NATURE, OBJECTIF COMMERCIAL ET CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN**

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

Exercice

**AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (DONT CEUX NON SUSCEPTIBLES D'ÊTRE QUANTIFIÉS)**

Exercice

N°	BE 0231.550.084	C-cap 6.15
----	-----------------	------------

**RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES LIÉES, LES ENTREPRISES ASSOCIÉES ET LES AUTRES ENTREPRISES AVEC LESQUELLES IL EXISTE UN LIEN DE PARTICIPATION**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ENTREPRISES LIÉES</b>			
<b>Immobilisations financières</b>	280/1	<b>2.719.800.257</b>	<b>2.806.905.602</b>
Participations	280		
Créances subordonnées	9271		
Autres créances	9281	2.719.800.257	2.806.905.602
<b>Créances</b>	9291	<b>316.724.032</b>	<b>297.385.892</b>
A plus d'un an	9301		
A un an au plus	9311	316.724.032	297.385.892
<b>Placements de trésorerie</b>	9321		
Actions	9331		
Créances	9341		
<b>Dettes</b>	9351	<b>354.670.375</b>	<b>297.191.242</b>
A plus d'un an	9361		
A un an au plus	9371	354.670.375	297.191.242
<b>Garanties personnelles et réelles</b>			
Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées	9381		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société	9391		
<b>Autres engagements financiers significatifs</b>	9401	<b>279.910.454</b>	<b>304.935.903</b>
<b>Résultats financiers</b>			
Produits des immobilisations financières	9421	39.649.751	41.948.823
Produits des actifs circulants	9431		
Autres produits financiers	9441		
Charges des dettes	9461	459.253	394.315
Autres charges financières	9471		
<b>Cessions d'actifs immobilisés</b>			
Plus-values réalisées	9481		
Moins-values réalisées	9491		
<b>ENTREPRISES ASSOCIÉES</b>			
<b>Immobilisations financières</b>	9253		
Participations	9263		
Créances subordonnées	9273		
Autres créances	9283		
<b>Créances</b>	9293		
A plus d'un an	9303		
A un an au plus	9313		
<b>Dettes</b>	9353		
A plus d'un an	9363		
A un an au plus	9373		
<b>Garanties personnelles et réelles</b>			
Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées	9383		
Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société	9393		
<b>Autres engagements financiers significatifs</b>	9403		
<b>AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION</b>			
<b>Immobilisations financières</b>	9252	<b>388.471</b>	<b>260.076</b>
Participations	9262	388.471	260.076
Créances subordonnées	9272		
Autres créances	9282		
<b>Créances</b>	9292		
A plus d'un an	9302		
A un an au plus	9312		
<b>Dettes</b>	9352		
A plus d'un an	9362		
A un an au plus	9372		



N°	BE 0231.550.084	C-cap 6.15
----	-----------------	------------

**TRANSACTIONS AVEC DES PARTIES LIÉES EFFECTUÉES DANS DES CONDITIONS AUTRES QUE CELLES DU MARCHÉ**

Mention de telles transactions, si elles sont significatives, y compris le montant et indication de la nature des rapports avec la partie liée, ainsi que toute autre information sur les transactions qui serait nécessaire pour obtenir une meilleure compréhension de la position financière de la société

neant

Exercice

**RELATIONS FINANCIÈRES AVEC**

**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**

**Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable**

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

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

**Emoluments du (des) commissaire(s)**

**Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)**

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

**Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)**

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

Codes	Exercice
9505	<b>20.570</b>
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

**Mentions en application de l'article 3:64, §2 et §4 du Code des sociétés et des associations**

N°	BE 0231.550.084		C-cap 6.17
----	-----------------	--	------------

## INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS NON ÉVALUÉS À LA JUSTE VALEUR

Pour chaque catégorie d'instruments financiers dérivés non évalués à la juste valeur

Catégorie d'instruments financiers dérivés	Risque couvert	Spéculation / couverture	Volume	Exercice		Exercice précédent	
				Valeur comptable	Juste valeur	Valeur comptable	Juste valeur
vanille	risque de taux	Couverture	3				

### Immobilisations financières comptabilisées à un montant supérieur à la juste valeur

Montants des actifs pris isolément ou regroupés de manière adéquate

Raisons pour lesquelles la valeur comptable n'a pas été réduite

Eléments qui permettent de supposer que la valeur comptable sera recouvrée

Valeur comptable	Juste valeur

N°	BE 0231.550.084	C-cap 6.19
----	-----------------	------------

## Règles d'évaluation

Les règles d'évaluation sont établies conformément aux dispositions de l'Arrêté Royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des Sociétés et des Associations.

### ACTIF

#### I. FRAIS D'ETABLISSEMENT

Les frais d'établissement reprennent les frais d'émission et les primes de remboursement des emprunts.

Ils sont amortis linéairement sur la durée des emprunts auxquels ils se rapportent.

Aucun autre frais d'établissement n'est activé.

#### II. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES

Les immobilisations incorporelles reprennent les logiciels informatiques en ce compris les logiciels informatiques spécifiques au développement de l'outil de gestion immobilière par le cadastre.

Les logiciels informatiques acquis de tiers sont valorisés à leur prix d'acquisition TVA comprise. Ils font l'objet d'un amortissement linéaire sur une durée de 3 ou 5 ans.

Les logiciels développés par les informaticiens de la S.W.L. ne font l'objet d'aucune activation.

En ce qui concerne l'outil de gestion immobilière par le cadastre, l'activation des frais via la production immobilisée est réalisée en fin d'exercice au coût de revient comprenant les frais directs et indirects. Ces derniers comprennent les frais de personnel, de formation, de communication, de repas...

Les investissements informatiques acquis pour le développement de l'outil de gestion immobilière par le cadastre sont quant à eux directement comptabilisés parmi les immobilisations corporelles (voir rubrique III.C Mobilier, matériel de bureau, matériel informatique et matériel roulant).

L'outil de gestion immobilière par le cadastre étant notamment financé par un subside régional, le montant correspondant aux investissements figure au passif du bilan parmi les subsides en capital. Ils font l'objet d'une réduction échelonnée au rythme de la prise en charge des amortissements afférents aux immobilisations inhérentes au cadastre.

L'outil de gestion immobilière par le cadastre sera amorti dès sa mise en application.

#### III. IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les immobilisations corporelles sont portées à l'actif du bilan à leur prix d'acquisition, à leur coût de revient ou à leur valeur d'apport y compris les frais accessoires (notamment la TVA ou les droits d'enregistrement).

##### A. TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

Les acquisitions sont portées à l'actif du bilan pour leur valeur d'acquisition y compris les travaux d'aménagement TVA comprise.

Les constructions sont amorties de façon linéaire sur une durée de 30 ans.

Les aménagements sont amortis de façon linéaire sur une durée de 5, 10 ou 20 ans selon la nature des travaux.

##### B. INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE

Les acquisitions sont portées à l'actif du bilan pour leur valeur d'acquisition TVA comprise.

Les amortissements sont calculés linéairement sur une durée de 5 ans.

##### C. MOBILIER, MATERIEL DE BUREAU, MATERIEL INFORMATIQUE ET MATERIEL ROULANT

Les acquisitions sont portées à l'actif du bilan pour leur valeur d'acquisition TVA comprise.

Pour le matériel de bureau, le matériel informatique acquis avant 2011 et le matériel roulant, les amortissements sont calculés de façon linéaire sur une durée de 5 ans.

Les serveurs informatiques acquis à partir du 1er janvier 2011 sont amortis en 4 ans.

Ceci est également d'application pour les serveurs acquis dans le cadre l'outil de gestion immobilière par le cadastre.

Le mobilier de bureau est amorti de façon linéaire sur une durée de 10 ans. Le matériel de bureautique est amorti de façon linéaire sur une durée de 3 ans.

##### E. AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

Les terrains et constructions sont portés à l'actif pour leur valeur d'acquisition.

Les constructions transférées à la SWL dans les années 1990 sont amorties de façon linéaire sur une durée de 50 ans.

Les travaux sur l'immeuble de Tubize, sont amortis de façon linéaire sur une durée de 20 ans.

Les travaux à dater du 01/01/2012 sur l'immeuble « Le Marais » et autres immeubles donnés en location sont amortis de façon linéaire sur une durée de 20 ans.

##### F. LES IMMOBILISATIONS EN COURS

Les immobilisations en cours sont comptabilisées à leur valeur d'acquisition.

#### IV. IMMOBILISATIONS FINANCIERES

##### A. ENTREPRISES LIEES

###### 2. CREANCES

###### AVANCES AUX S.L.S.P

Les avances aux S.L.S.P. sont reprises sous les titres "Autres créances" pour la quotité dont l'échéance est supérieure à un an et "Autres créances à un an au plus" pour la partie échéant dans l'année.

Ces créances sont reprises à la valeur nominale et ne font l'objet d'aucune réduction de valeur dans la mesure où ces sociétés disposent d'une ouverture de crédit permanente auprès de la S.W.L.

###### C. AUTRES IMMOBILISATIONS FINANCIERES

###### 2. CREANCES ET CAUTIONNEMENT EN NUMERAIRE

###### CAUTIONNEMENT

Les garanties versées sont comptabilisées à leur valeur nominale.

##### V. CREANCES A PLUS D'UN AN

Conformément à la règle générale, les créances sont reprises pour leur valeur nominale. A défaut de règles spécifiques, des réductions de valeur sont actées dans la mesure où le recouvrement de ces créances est incertain ou compromis.

#### VI. STOCKS ET COMMANDES EN COURS D'EXECUTION

##### A5. IMMEUBLES DESTINES A LA VENTE

Ces immeubles sont des terrains construits ou non.

Ils sont évalués individuellement à leur valeur d'apport ou à leur valeur d'acquisition. La valeur d'acquisition reprend tous les frais annexes : droits d'enregistrement, TVA, mesurages, frais d'architecte, etc.

Lors d'une cession partielle de terrain, la valeur comptable du terrain cédé est calculée sur base des surfaces utiles (déduction des voiries, etc.).

Les immeubles destinés à la vente font l'objet de réductions de valeurs lorsqu'à la date de clôture, leur valeur de réalisation est inférieure à leur valeur comptable. La valeur de réalisation est estimée dans le contexte de la S.W.L. et de sa mission dans le secteur du logement social.

#### VII. CREANCES A UN AN AU PLUS

##### A. CREANCES COMMERCIALES

Les créances commerciales sont comptabilisées à leur valeur nominale.

##### B. AUTRES CREANCES

###### B1. AVANCES AUX S.L.S.P.

Les avances aux S.L.S.P. sont reprises sous les titres "Autres créances" pour la quotité dont l'échéance est supérieure à un an et "Autres créances à un an au plus" pour la partie échéant dans l'année.

Ces créances sont reprises à la valeur nominale et ne font l'objet d'aucune réduction de valeur dans la mesure où ces sociétés disposent d'une ouverture de crédit permanente auprès de la S.W.L.

###### B3. AUTRES CREANCES A UN AN AU PLUS

Conformément à la règle générale, les créances sont reprises pour leur valeur nominale. A défaut de règles spécifiques, des réductions de valeur sont actées dans la mesure où le recouvrement de ces créances est incertain ou compromis.

#### VIII. PLACEMENTS DE TRESORERIE ET VALEURS DISPONIBLES

Les placements de trésorerie et les valeurs disponibles sont comptabilisés à leur valeur nominale.

N°	BE 0231.550.084	C-cap 6.19
----	-----------------	------------

#### X. COMPTES DE REGULARISATION

Les charges à reporter et les produits acquis sont requises pour leur montant ou pour le prorata à rattacher à l'exercice.

#### PASSIF

##### I. CAPITAL SOUSCRIT

Le montant du capital est comptabilisé à sa valeur de souscription.

##### IV. RESERVES

La réserve légale est limitée à 10% du capital souscrit.

La réserve disponible est constituée par l'affectation des résultats.

##### FONDS PROPRES ET AFFECTATION DU RESULTAT

Conformément aux articles 29 et 30 du décret du 25 octobre 1984 instituant la S.W.L., le Gouvernement wallon fixe le mode d'affectation des bénéfices nets, le montant maximum de la réserve sans affectation spéciale, ainsi que le mode de calcul des réserves spéciales.

Les modalités d'affectation des résultats sont définies conformément au Code des Sociétés et au contrat de gestion.

##### VII. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Les provisions pour risques et charges sont déterminées suivant les principes généraux du droit comptable.

Elles couvrent essentiellement des gros entretiens et grosses réparations, des litiges ainsi que des pensions complémentaires.

##### PROVISIONS POUR GROS ENTRETIENS ET GROSSES REPARATIONS SUR IMMEUBLES DONNES EN LOCATION

La règle, également appliquée par les S.L.S.P., est celle prévue par l'article 13 alinéa 1er de l'arrêté royal du 08 octobre 1976 relatif aux comptes annuels.

Ces provisions, individualisées en fonction des risques et charges de même nature, ont pour objet de couvrir des pertes ou charges :

# ayant pris naissance au cours de l'exercice ou au cours d'exercices antérieurs ;

# nettement circonscrites quant à leur nature ;

# probables ou certaines à la date de clôture de l'exercice ;

# indéterminées quant à leur montant.

En outre, ces provisions répondent aux critères de prudence, de sincérité et de bonne foi et ne dépendent pas du résultat de l'exercice.

Elles sont constituées de manière à répartir sur plusieurs exercices les charges prévisibles liées à l'utilisation du bien.

Elles ne sont pas destinées à apporter des modifications fonctionnelles au bien considéré, ni à augmenter sa valeur.

Ces provisions sont alimentées selon un plan préétabli antérieurement à la grosse réparation ou gros entretien, en fonction des prévisions de dépenses.

##### PROVISION POUR LITIGE EN COURS

Cette provision est constituée sur base d'une liste établie par le service juridique.

##### PROVISION POUR PROGRAMMES LIES A LA DOTATION EN CAPITAL

Provision constituée pour couvrir la perte théorique d'intérêts réalisée sur l'ensemble de la durée des programmes d'investissement.

Les modalités d'application de cette provision sont reprises en annexe.

##### VIII. DETTES A PLUS D'UN AN

###### 5. Autres Emprunts

Les avances de la Région, les emprunts émis, les avances par des tiers et les sommes dues à l'Ex- Fadels sont comptabilisés à leur valeur nominale.

En ce qui concerne le programme exceptionnel d'investissements, en 2005, il a été décidé, en concertation avec le Collège des Commissaires de transférer les subventions régionales, initialement comptabilisées en produits à reporter, dans la rubrique des dettes à long terme.

En effet, les subventions régionales, les produits de placements sur trésorerie PEI et les intérêts sur avances aux slsp doivent servir à couvrir, sur toute la durée du programme, les annuités SWL et celles des SLSP, les honoraires des experts et les travaux éligibles réalisés à Tubize.

En ce qui concerne les intérêts des avances aux SLSP, cette comptabilisation s'applique tant que la SWL n'a pas levé d'emprunt.

##### IX. DETTES A UN AN AU PLUS

###### DETTES A PLUS D'UN AN ECHEANT DANS L'ANNEE

Les avances de la Région, les emprunts émis, les avances par des tiers et les sommes dues à l'Ex- Fadels sont comptabilisés à leur valeur nominale.

###### DETTES COMMERCIALES

Ces dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

###### DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

Ces dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

La provision pour pécule de vacances est calculée conformément aux dispositions en vigueur à la fonction publique.

###### AUTRES DETTES

Ces dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

#### X. COMPTES DE REGULARISATION

Les charges à imputer et les produits à reporter comptabilisés sont repris pour leur montant ou pour le prorata à rattacher aux exercices ultérieurs.

Relativement aux produits à reporter dotation en capital, les modalités de comptabilisation sont reprises en annexe.

#### DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

Les droits et engagements sont évalués à leur valeur nominale. A défaut de valeur nominale, ils font l'objet d'une évaluation dans le respect des principes de prudence, sincérité et bonne foi.

Les droits et engagements dont l'évaluation est aléatoire, voire impossible, font l'objet, si leur importance relative le justifie, d'un commentaire circonstancié dans les annexes des comptes annuels.

#### ANNEXE AUX REGLES D'EVALUATION

##### PROVISION POUR PROGRAMMES LIES A LA DOTATION EN CAPITAL

Pour rappel, la dotation en capital est destinée à couvrir un différentiel d'intérêts entre le coût du capital emprunté et le rendement du capital prêté.

La dotation en capital couvre également le risque de taux découlant de la perte potentielle liée à l'évolution des taux sur le marché des capitaux.

La provision constituée au 31 décembre 2003 comprenait pour les programmes de 1992 à 1998 des dotations réévaluées et calculées suivant la méthode en application depuis 1998.

Dans un souci de transparence totale et afin de justifier au mieux la provision enregistrée, différentes réflexions ont été analysées en vue de modifier les règles d'évaluation des dotations en capital.

De ces analyses, il ressort que dans les calculs de projection de refinancement, l'utilisation du taux forward majoré de 2 % en couverture de l'incertitude liée à l'évolution des marchés financiers en fonction notamment de la croissance économique et de l'inflation permet de se rapprocher le plus possible de la réalité. En effet, le taux de refinancement utilisé doit être conforme à l'évolution des marchés financiers et doit prendre en considération les différentes durées réelles restant à couvrir.

En ce qui concerne la méthode de comptabilisation des dotations deux règles sont appliquées depuis l'année 2004 :

# pour les programmes 1992-2003, la provision constituée reste dans les comptes de provision et est utilisée au fur et à mesure compte tenu du différentiel charges et produits financiers ;

# pour les programmes à partir de 2004, une nouvelle règle d'évaluation de la dotation en capital est mise en place.

Le principe retenu est la comptabilisation du subside à la rubrique 493 du PCMN (produits à reporter).

Chaque année, sur la base d'un tableau d'amortissement théorique, une quotité de la dotation est transférée au compte de résultats.

Partant du principe que la dotation en capital couvre le différentiel charges sur emprunts et produits sur avances, il faut envisager 3 situations :

1. Le différentiel charges / produits est compensé par la tranche d'amortissement.

L'enregistrement comptable se limitera donc à un transfert de la rubrique 493 (produits à reporter) à la rubrique 75.

2. Le différentiel charges / produits est inférieur à la tranche d'amortissement.

Dans cette éventualité, le montant d'amortissement transféré de la rubrique 493 à la rubrique 75 se limitera au différentiel charges / produits financiers.

La partie excédentaire de l'amortissement sera transférée dans un compte 493 « Produit à reporter complémentaire ». Ce produit servira à couvrir les insuffisances futures des amortissements théoriques.

N°	BE 0231.550.084		C-cap 6.19
----	-----------------	--	------------

3. Le différentiel charges / produits est supérieur à la tranche d'amortissement.

La tranche d'amortissement sera transférée de la rubrique 493 à la rubrique 75. Le complément nécessaire à l'équilibre des charges et produits financiers sera prélevé du compte 493 complémentaire mentionné ci-dessus.

Par ailleurs, il faut noter que durant les premières années, avant la levée de l'emprunt, le différentiel produits / charges sera toujours positif et dès lors, selon le principe de neutralité des résultats, ce montant sera transféré au compte 493 complémentaire pour couvrir les charges futures.

N°	BE 0231.550.084		C-cap 6.20
----	-----------------	--	------------

## Autres informations à communiquer dans l'annexe

# L'Impact Covid 19

L'activité du Secteur a été sensiblement influencée par des éléments conjoncturels conséquents aux mesures corona. On soulignera notamment :

- La réduction ou l'arrêt d'activités dans le secteur de la construction : chantiers interrompus, reports des réunions de projet ou de chantier, report des RP de travaux ;
- Le confinement de l'Administration de l'Urbanisme, des bureaux d'Études et d'Auteurs de projets ;
- Le confinement de la SWL et des SLSP ;
- Le report de certaines tâches considérées comme non prioritaires ;
- Le retard dans la mise en œuvre des projets et chantiers ;
- L'impact sur le respect des délais d'exécution des programmes et des projets.

Un effet de rattrapage progressif est espéré au sortir de la crise.

Les principaux facteurs de risques identifiés à ce stade se situent au niveau des conséquences d'éventuelles faillites d'entreprises de la construction, de leurs sous-traitants, ou de fournisseurs.

En ce qui concerne l'activité de la SWL, en conséquence du confinement, on notera notamment :

- Une hausse importante du travail, notamment liée à la nécessité d'adapter en permanence les instructions et recommandations aux SLSP et aux usagers ;
- Les réponses à apporter dans des délais extrêmement courts aux questions et interpellations diverses et variées venant de toutes parts ;
- L'organisation d'une information permanente du public (sisp et locataires) de mesures qui les concernent. La veille sociale et juridique assurée doit se retranscrire sur la page web du site de la SWL dédiée à la pandémie ou par des messages publiés sur nos réseaux sociaux ;
- La généralisation du télétravail.

# Société Wallonne du Logement

## Rapport de gestion 2020

Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée générale sur les opérations de l'année 2020.  
**Partie financière.**

Le présent rapport de gestion est établi sur base de l'article 3 :6 du Code des Sociétés et des associations qui prévoit que le rapport de gestion comporte :

- au moins un exposé fidèle sur l'évolution et les résultats des affaires et la situation de la société, ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquels elle est confrontée ;
- des données sur les événements importants survenus après la clôture de l'exercice ;
- des indications sur les circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société, pour autant que ces indications ne soient pas de nature à porter gravement préjudice à la société ;
- des indications relatives aux activités en matière de recherche et de développement ;
- des indications relatives à l'existence de succursales de la société ;
- des indications sur l'utilisation des instruments financiers par la société.

### I. INTRODUCTION

Les comptes annuels de 2020 se clôturent avec un total bilantaire de 3.510.560.997,27 €.

L'exercice 2020 se solde par un bénéfice de 1.462.504,76 € contre un bénéfice de 512.250,50 € pour l'exercice 2019.

Le bénéfice de l'exercice est affecté au bénéfice reporté.

Le bilan et le compte de résultats sont présentés ci-après.

### II. BILAN

Vous trouverez ci-dessous les principales rubriques du bilan au 31 décembre 2020 comparées à celles établies au 31 décembre 2019.



	31-12-20	31-12-19	Ecart
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	<b>3.510.560.997,27</b>	<b>3.561.824.943,32</b>	<b>-51.263.946,05</b>
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	<b>2.730.451.423,29</b>	<b>2.820.128.285,03</b>	<b>-89.676.861,74</b>
Immobilisations incorporelles	409.945,71	2.521.633,65	-2.111.687,94
Immobilisations corporelles	9.725.971,60	10.314.195,26	-588.223,66
Immobilisations financières	2.720.315.505,98	2.807.292.456,12	-86.976.950,14
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>780.109.573,98</b>	<b>741.696.658,29</b>	<b>38.412.915,69</b>
Créances à plus d'un an	44.245,98	53.421,84	-9.175,86
Stocks et commandes en cours d'exécution	47.789.005,45	46.581.114,56	1.207.890,89
Créances à un an au plus	341.151.970,04	323.623.658,85	17.528.311,19
Placements de trésorerie	0,00	0,00	0,00
Valeurs disponibles	390.999.849,50	371.256.604,99	19.743.244,51
Comptes de régularisation	124.503,01	181.858,05	-57.355,04

	31-12-20	31-12-19	Ecart
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	<b>3.510.560.997,27</b>	<b>3.561.824.943,32</b>	<b>-51.263.946,05</b>
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	<b>659.238.652,47</b>	<b>660.034.505,90</b>	<b>-795.853,43</b>
Capital	233.587.593,16	233.587.593,16	0,00
Réserves	391.989.687,28	391.989.687,28	0,00
Bénéfice reporté	31.770.345,57	30.307.840,81	1.462.504,76
Subsides en capital	1.891.026,46	4.149.384,65	-2.258.358,19
<b>PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES</b>	<b>123.307.498,13</b>	<b>133.995.303,29</b>	<b>-10.687.805,16</b>
<b>DETTES</b>	<b>2.728.014.846,67</b>	<b>2.767.795.134,13</b>	<b>-39.780.287,46</b>
Dettes à plus d'un an	2.105.005.557,87	2.205.136.177,26	-100.130.619,39
Dettes à un an au plus	440.016.746,22	381.177.171,27	58.839.574,95
Comptes de régularisation	182.992.542,58	181.481.785,60	1.510.756,98

## 1. L'ACTIF

### 1.1 LES ACTIFS IMMOBILISÉS : 2.730.451.423,29 €

#### ➤ Immobilisations incorporelles : 409.945,71 €

Acquisitions	161.789,42 €
Dotation aux amortissements	-2.273.477,36 €

Les immobilisations incorporelles ont diminué de 2.111.687,94 € par rapport à 2019.

La variation s'explique principalement par l'amortissement du logiciel cadastre.

➤ **Immobilisations corporelles : 9.725.971,60 €**

*Répartition des investissements cumulés à fin 2020 :*

Terrains et constructions :	6.983.250,34 €
Mobilier et matériel roulant :	486.342,44 €
Autres immobilisations :	2.256.378,82 €

Acquisitions	213.073,91 €
Cessions	-3.362,51 €
Reprise d'amortissements sur cessions	3.362,51 €
Dotation aux amortissements	-801.297,57 €

Les immobilisations corporelles ont diminué de 588.223,66 € par rapport à l'exercice 2019.

➤ **Immobilisations financières : 2.720.315.505,98 €**

L'évolution des immobilisations financières se présente comme suit :

	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>variation</b>
Créances sur entreprises liées	2.806.905.601,96	2.719.800.257,20	-87.105.344,76
Participations	260.076,12	388.470,74	128.394,62
Cautionnements	126.778,04	126.778,04	0,00

1) Les créances sur entreprises liées :

⇒ Avances aux sociétés de logement pour programmes locatifs :

✓ Nouvelles avances consenties :	+ 80.999.966,96 €
✓ Reclassement à moins d'un an :	- 167.035.428,25 €
✓ Remboursement CRAC :	- 155.653,67 €
✓ Remboursements anticipés :	<u>- 2.588.531,88 €</u>
	- 88.779.646,84 €

Les nouvelles avances concernent principalement les avances spéciales ainsi que les avances consenties dans le cadre du Pivert.

⇒ Avances aux sociétés de logement pour programmes acquisitifs : 1.674.302,08 €.

2) Les participations se ventilent comme suit :

- DOMOVOI : 837.500,00 €
- SMDI : 388.470,74 €

En raison de l'amélioration de la situation de la Société d'économie mixte SMDI, une reprise de réduction de valeur à hauteur de 128.394,62 € a été comptabilisée en 2020.

La réduction de valeur à hauteur de 837.500,00 € concerne donc exclusivement la société DOMOVOI, en liquidation (dissolution volontaire) depuis le 17 mai 2018.

## **1.2 LES ACTIFS CIRCULANTS : 780.109.573,98 €**

### ➤ **Créances à plus d'un an : 44.245,98 €**

Il ressort de l'analyse des actifs circulants, une diminution des créances à plus d'un an de 9.175,86 €.

### ➤ **Stocks et commandes en cours d'exécution : 47.789.005,45 €**

Ce poste augmente de 1.207.890,89 € par rapport à 2019 suite à la variation du stock des réserves foncières résultant des acquisitions et ventes de l'année.

### ➤ **Créances à un an au plus : 341.151.970,04 €**

Elles augmentent de 17.528.311,19 € par rapport à l'exercice 2019 essentiellement suite à :

- L'augmentation de la créance sur la région dans le cadre des programmes (+6.210.249,94 €) ;
- La diminution de la créance relative au différentiel Fadels :  
Pour l'année comptable 2020, la SWL a perçu 26.090.829,90 € d'intérêts des SLSP et ses charges financières sur emprunts se sont élevées à 18.414.622,21 € ; soit un différentiel de 7.676.207,69 € ;
- L'augmentation du reclassement en court terme des avances aux SLSP (+ 6.248.909,29 €) ;
- L'augmentation des comptes courants débiteurs des SLSP : 149.863.213,08 € contre 136.773.982,65 € en 2019 (+13.089.230,43 €).

### ➤ **Les valeurs disponibles : 390.999.849,50 €**

Les valeurs disponibles ont augmenté de 19.743.244,51 € par rapport à 2019.

### ➤ **Les comptes de régularisation de l'actif (charges à reporter) : 124.503,01 €**

## **2. LE PASSIF**

### **2.1 LES CAPITAUX PROPRES : 659.238.652,47 €**

#### ➤ **Le capital : 233.587.593,16 €**

Le capital de la SWL n'a enregistré aucune modification.

#### ➤ **Les réserves : 391.989.687,28 €**

Les réserves n'enregistrent aucune variation.

#### ➤ **Bénéfice reporté : 31.770.345,57 €**

Le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale du 21 juin 2021 d'approuver l'affectation du résultat bénéficiaire de l'exercice, à savoir 1.462.504,76 € au bénéfice reporté.

#### ➤ **Les subsides en capital : 1.891.026,46 €**

Ce poste enregistre une diminution de 2.258.358,19€ par rapport à 2019 résultant principalement de :

- La comptabilisation du subside de fonctionnement destiné à couvrir les investissements de l'année déduction faite des ventes et des extournes de l'année (+346.921,95 €) ;
- La comptabilisation du subside destiné à couvrir les dépenses d'investissements de l'Immeuble le « Marais » (+18.434,16 €) ;
- L'amortissement des différents subsides (- 2.623.714,30 €).

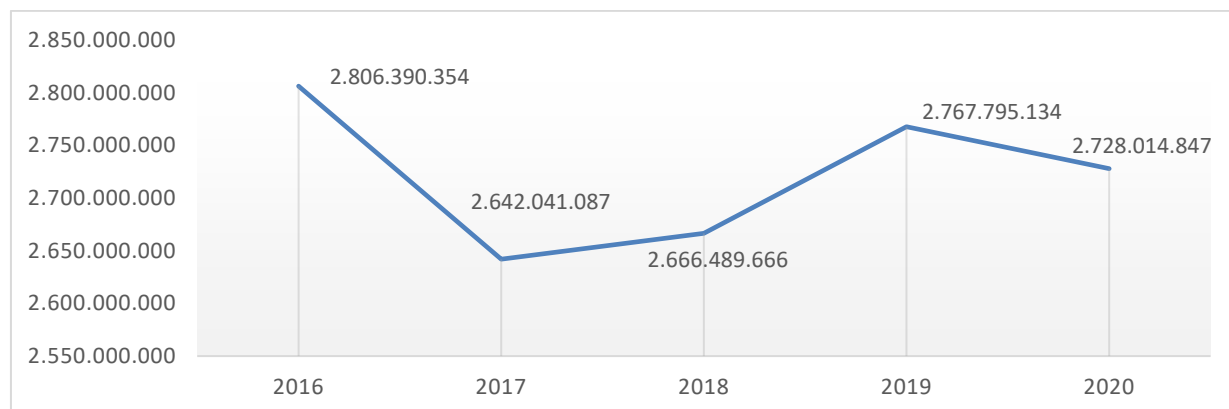
## 2.2 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES : 123.307.498,13 €

L'exercice est marqué par une diminution des provisions pour risques et charges à hauteur de 10.687.805,16 €.

- Cette variation s'explique principalement par l'utilisation à concurrence d'un montant de 10.605.884,88 € de la provision dotation en capital nécessaire à équilibrer les charges et produits financiers de l'année ;
- L'actualisation des provisions pour divers litiges en cours (- 81.920,28 €).

## 2.3 DETTES : 2.728.014.846,67 €

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution des dettes de la SWL depuis 2016 :



### ➤ DETTES À PLUS D'UN AN : 2.105.005.557,87 €

Les dettes à plus d'un an ont diminué de 100.130.619,39 € en 2020.

Cette variation se justifie essentiellement par :

- La diminution (- 13.000.000,00 €) du tirage sur le programme de billets de trésorerie utilisé dans le cadre du refinancement du Fadels ;
- La diminution du reclassement en court terme du capital à échoir (emprunts et avances Région Wallonne) pour un montant total de - 83.645.312,78 € ;
- La diminution de -3.253.965,35 € des dettes comptabilisées dans le cadre de la gestion globale du programme exceptionnel d'investissements ;
- La diminution du montant des garanties locatives à hauteur de -221.341,26 €.

### ➤ DETTES À UN AN AU PLUS : 440.016.746,22 €

Cette rubrique augmente de 58.839.574,95 € par rapport à 2019 :

#### ➤ Dettes à plus d'un an échéant dans l'année : 83.645.312,78 €

Ce poste augmente de 1.462.764,80 € par rapport à l'exercice antérieur en raison de l'augmentation des échéances en capital à échoir.

#### ➤ Dettes financières : 654,55 €

#### ➤ Dettes commerciales : 680.530,59 €

#### ➤ Dettes fiscales, salariales et sociales : 994.409,09 €

➤ **Solde créditeur des comptes courants des SLSP : 315.290.942,20 €**

Le solde créditeur des comptes courants des SLSP a augmenté de 73.958.006,22 € par rapport à la situation au 31 décembre 2019.

Pour rappel, le compte :

- CCO enregistre les opérations courantes ;
- CPI enregistre les opérations liées aux types de financement PIV (PIVERT) et CPIV (Complément PIVERT) ;
- CAN enregistre les opérations liées aux types de financement AN12 (ANCRAGE à partir de 2012) ;
- CLIN enregistre les opérations pour la rénovation des logements non louables ;
- CECO enregistre les opérations dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme « impulsion logements » ;
- CCST enregistre les opérations dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme de construction ;
- CCV enregistre les plus-values sur ventes.

➤ **Dettes diverses : 39.404.897,01 €**

➤ **COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF : 182.992.542,58 €**

L'exercice 2020 enregistre une augmentation de 1.510.756,98 € des comptes de régularisation du passif.

Notons toujours la comptabilisation dans cette rubrique, de la dotation en capital suite à la règle d'évaluation appliquée depuis 2004.

Ce poste enregistre de nombreux produits à reporter devant servir à couvrir les différentiels charges/produits à venir :

✓ Intérêts courus sur emprunts et IRS	23.643.706,36 €
✓ Autres charges à imputer	10.075,88 €
✓ Produits à reporter programmes 2004 à 2006	33.744.780,19 €
✓ Produits à reporter Plan de redéploiement	11.799.963,40 €
✓ Majorations Programmes triennaux	16.813.544,67 €
✓ Produits à reporter programme global de fusion et restructuration	2.922.828,13€
✓ Produits à reporter avances spéciales aux SLSP	36.155.656,21 €
✓ Produits à reporter PIVERT	43.047.158,47 €
✓ Autres produits à reporter	1.380.013,92 €
✓ Produits à reporter fonctionnement, cadastre et PEB	13.474.815,35 €

Ce dernier poste enregistre le solde des subventions affectées à la certification énergétique des bâtiments à hauteur de 620.642,22 € et au cadastre à hauteur de 359.206,78 €. Pour rappel, une subvention « cadastre 2.0 » de 37 € par logement avait été versée aux SLSP en 2019.

Ce poste enregistre également le solde non utilisé de la subvention de fonctionnement 2020, soit 1.643.257,93 € ainsi que l'utilisation des soldes inutilisés des subventions de fonctionnement 2018 et 2019 pour un montant total de 4.656.543,58 €, ce qui ramène le solde du report de l'excédent de fonctionnement à 12.494.966,35 €.

## 2.4 SOLVABILITÉ ET LIQUIDITÉ :

Sur le plan de solvabilité, les fonds propres représentent une proportion de 18,74% du total du passif du bilan.

En ce qui concerne la liquidité, les actifs circulants couvrent à plus de 125,21% les dettes à court terme au sens large.

## III. COMPTE DE RESULTATS

Les comptes de l'exercice 2020 tels qu'ils ont été arrêtés par le Conseil d'Administration se soldent par un bénéfice de 1.462.504,76 € contre 512.250,50 € en 2019.

Voici un aperçu du compte de résultat 2020, comparé à la situation de 2019.

	31-12-20	31-12-19	Ecart
<b>Charges</b>	<b>58.480.498,59</b>	<b>61.888.039,87</b>	<b>-3.407.541,28</b>
Coût des ventes et des prestations	9.683.080,06	92.566,92	9.590.513,14
Charges financières	48.779.803,03	61.702.191,11	-12.922.388,08
Charges exceptionnelles	0,00	0,00	0,00
Impôts sur le résultat	17.615,50	93.281,84	-75.666,34
<b>Produits</b>	<b>59.943.003,35</b>	<b>62.400.290,37</b>	<b>-2.457.287,02</b>
Ventes et prestations	16.127.807,75	16.242.943,21	-115.135,46
Produits financiers	43.815.195,60	46.157.347,16	-2.342.151,56
Produits exceptionnels	0,00	0,00	0,00
<b>Bénéfice/Perte de l'exercice</b>	<b>1.462.504,76</b>	<b>512.250,50</b>	<b>950.254,26</b>

### 1. RESULTAT D'EXPLOITATION :

	31-12-20	31-12-19	Ecart
Ventes et prestations	16.127.807,75	16.242.943,21	-115.135,46
Coût des ventes et des prestations	9.683.080,06	92.566,92	9.590.513,14
<b>Bénéfice d'exploitation</b>	<b>6.444.727,69</b>	<b>16.150.376,29</b>	<b>-9.705.648,60</b>

L'exercice laisse apparaître un bénéfice d'exploitation de 6.444.727,69 € qui se décompose comme suit :

#### • Ventes et prestations

Les grands postes des produits d'exploitation sont :

- Chiffre d'affaires : 7.645.838,39 €
  - ✓ Ventes terrains : 1.647.908,39 €
  - ✓ Cotisations des sociétés de logement de service public : 5.997.930,00 €
- Autres produits d'exploitation : 8.481.969,36 €

Par rapport à 2019, on constate une augmentation de 987.147,71 € s'expliquant principalement par une augmentation des subsides d'exploitation.

La partie de la subvention nécessaire à la couverture des investissements est reprise parmi les subsides en capital. L'excédent de subvention, soit 1.643.257,93 €, a été comptabilisé en produits à reporter en couverture des charges de fonctionnement futures.

- **Coût des ventes et des prestations :**

Les coûts des ventes et prestations se composent comme suit :

- Achats : 251.457,67 €
- Services et biens divers : 2.518.770,15 €
- Rémunérations, charges sociales et pensions : 14.085.629,03 €

Comparativement à l'exercice 2019, on constate une augmentation de 16.545,85 €.

Ce poste se détaille comme suit :

- Rémunérations brutes : 9.825.300,42 € contre 9.772.297,24 € en 2019 ;
- Cotisations patronales : 2.049.879,06 € contre 2.037.883,84 € en 2019 ;
- Autres frais de personnel : 2.210.449,55 € contre 2.258.902,10 € en 2019.

On notera un nombre moyen de travailleurs (en équivalents temps plein) de 174 au cours de l'exercice 2020.

- Amortissements : 3.074.774,93 €
- Provisions pour risques et charges : -10.687.805,16 €

Ce poste de provisions pour risques et charges est principalement justifié par :

- L'utilisation à concurrence d'un montant de 10.605.884,88 € de la provision dotation en capital nécessaire à équilibrer les charges et produits financiers 2020 ;
- L'actualisation des provisions pour divers litiges en cours (- 81.920,28 €).

- Autres charges d'exploitation : 440.253,44 €

Ce poste enregistre une augmentation de 132.133,14 € par rapport à l'exercice 2019.

## RESULTAT FINANCIER :

	31-12-20	31-12-19	Ecart
<b>Produits financiers</b>	<b>43.815.195,60</b>	<b>46.157.347,16</b>	<b>-2.342.151,56</b>
<b>Charges financières</b>	<b>48.779.803,03</b>	<b>61.702.191,11</b>	<b>-12.922.388,08</b>
<b>Perte financière</b>	<b>-4.964.607,43</b>	<b>-15.544.843,95</b>	<b>10.580.236,52</b>

L'exercice se solde par une perte financière de 4.964.607,43 € contre 15.544.843,95 € en 2019.

Les produits financiers et charges financières se décomposent comme suit :

- **Produits financiers :**

- Produits résultants des programmes locatifs : 37.713.970,51 €
- Produits de trésorerie SWL : 2.671.069,80 €
- Subsidés en capital : 2.789.991,24 €
- Produits divers relatifs à la gestion patrimoniale : 462.611,93 €

- **Produits financiers non récurrents :**

- Plus-value sur réalisation d'immobilisations financières (Whestia) 48.900,72 €
- Reprise de réduction de valeur 128.394,62 €
- Autres produits non récurrents 256,78 €

- **Charges financières :**

- Charges résultants des programmes locatifs : 48.319.855,39 €
- Charges sur trésorerie SWL : 459.947,64 €

#### IV. IMPOT SUR LE RESULTAT

La charge fiscale a été estimée pour l'exercice 2020 à environ 25.000 €.

#### V. CASH DRAIN

Si l'on neutralise les charges non décaissées et les produits non encaissés, on constate que l'exercice a consommé plus de liquidités qu'il n'en a généré pour 9 millions d'euros.

#### VI. PERSPECTIVES D'AVENIR, RISQUES ET INCERTITUDES

##### ➤ La gestion patrimoniale

Dans le cadre de la gestion patrimoniale de la SWL, on soulignera principalement la clôture définitive de la liquidation de la Société d'économie mixte Domovoi ainsi que la ventes des derniers biens bâtis, propriétés de la SWL : tous les biens bâtis sont soit sous compromis (appartements Pepinster, rachetés en 2017 dans le cadre de la liquidation Domovoi) soit sous offre (immeuble du Marais). Ces dossiers seront donc complètement clôturés en 2021.

##### ➤ Le Dossier SWL / NATIXIS

Dans le cadre de la restructuration d'un financement de 2004, initiée en 2006, le contrat de SWAP conclu le 24 mars 2006 avec la banque française NATIXIS, sur recommandation du Conseiller financier de la SWL (à l'époque, il s'agissait de l'IFCA), s'est avéré être un produit présentant de grands risques de pertes financières dans le chef de la SWL.

L'affaire a été portée en justice et la procédure d'appel a été introduite par la SWL en mars 2015.

Par son arrêt du 12 septembre 2016, la Cour d'Appel de Mons avait considéré que l'appel de la SWL était recevable et fondé.

La Cour d'Appel de Mons avait par conséquent :

- Réformé le jugement rendu en Première Instance par le Tribunal de Commerce de Charleroi ;
- Prononcé la nullité de la convention de SWAP de 2006 ;
- Condamné NATIXIS à restituer à la SWL toutes les sommes payées par elle dans le cadre de ce contrat, sous déduction des sommes payées par NATIXIS à la SWL au titre de ce même contrat et sous réserve des sommes qui auraient été payées si le SWAP de 2004 n'avait pas été résilié, ces sommes devant être augmentées des intérêts au taux légal à compter du paiement de chaque échéance jusqu'à complet paiement ;
- Condamné NATIXIS aux frais et dépens des deux instances.

La signification de l'arrêt de la Cour d'appel de Mons du 12 septembre 2016 est intervenue en date du 4 octobre 2016.

Suite à cet arrêt de la Cour d'appel de Mons, la banque NATIXIS a décidé d'introduire un pourvoi en cassation et a fait procéder à la signification de la requête en cassation en date du 19 janvier 2017.

Malheureusement, la Cour de cassation a, par son arrêt du 22 juin 2018, décidé de casser l'arrêt de la Cour d'appel de Mons et a renvoyé la cause devant la Cour d'appel de Liège.

Sur la base de l'analyse réalisée par ses Avocats, le Conseil d'administration de la SWL a décidé, en sa séance du 17 septembre 2018, de poursuivre la procédure judiciaire et de saisir la Cour d'appel de Liège (juridiction de renvoi) de la demande d'annulation du contrat de SWAP conclu en 2006.

Conformément à cette décision, la banque NATIXIS a bien été citée à comparaître devant la Cour d'appel de Liège, par acte de citation du 22 février 2019.



Les parties ont échangé leurs conclusions et les plaidoiries se sont déroulées les 5 et 12 février 2020 devant la Cour d'appel de Liège.

La Cour d'appel de Liège a rendu son arrêt en date du 22 avril 2020 et a donné gain de cause à la SWL.

Elle a fait intégralement droit à la thèse défendue par la SWL. Elle a, en effet, considéré que la citation à comparaître après cassation est recevable, que la convention de SWAP de 2006 présente un caractère spéculatif, que la conclusion de cette convention de SWAP a donc méconnu la spécialité légale de la SWL et qu'en conséquence, le SWAP de 2006 doit être déclaré nul.

En raison de cette nullité, la Cour d'appel de Liège a condamné NATIXIS à payer à la SWL la somme de 64.477.015,82 € à majorer des intérêts au taux légal calculés à partir du 31 mai 2006 et pour chaque échéance trimestrielle du SWAP ainsi que les dépens liquidés par la Cour à la somme de 36.776,80 €.

Cette décision est évidemment très positive pour la SWL mais la banque NATIXIS a introduit un nouveau pourvoi en cassation à l'encontre de cet arrêt de la Cour d'appel de Liège. La requête en cassation a été signifiée à la SWL le 14 octobre 2020.

La SWL a déposé son mémoire en réponse en janvier 2021 et la procédure suit son cours devant la Cour de cassation.

#### ➤ **Le Contrat de gestion 2020-2024**

Elaboré au cours du second semestre 2020 avec la collaboration participative des agents, le projet de Contrat de gestion 2020-2024 a été validé par le Conseil d'Administration en novembre 2020 et transmis au Ministre du Logement pour validation par le Gouvernement wallon, en même temps que la Note d'Orientation s'y rapportant.

Validée par le GW du 10 décembre 2020, la Note d'Orientation présente les ambitions et les orientations stratégiques de l'action de la SWL, au regard des éléments clefs de l'évaluation du précédent Contrat de gestion, des enjeux sectoriels, mais également des volontés du Gouvernement traduites dans la Déclaration de Politique Régionale 2019-2024.

Le Contrat de gestion se décline en objectifs stratégiques et opérationnels structurés autour de 4 axes fondateurs :

- A1. Au sein de quartiers mixtes socialement, diversifiés fonctionnellement et privilégiant la qualité de vie, développer et améliorer l'offre de logements abordables, éco-responsables, en phase avec les besoins des usagers actuels et des demandeurs ainsi que des territoires locaux ;
- A2. Favoriser un accès et des conditions de logement (loyers, accompagnement) équitables, objectifs et transparents ;
- A3. Promouvoir la bonne gouvernance, les équilibres structurels et la responsabilité sociétale au sein de la SWL et du secteur (SLSP) ;
- A4. Simplifier les démarches et traitements administratifs, afin d'améliorer la qualité et l'efficacité des services proposés, notamment par le biais d'un plan de digitalisation ambitieux.

Chacun de ces axes fait écho à la Déclaration de Politique régionale et répond à des recommandations de l'évaluation du précédent Contrat de gestion.

#### ➤ **Gestion des risques et contrôle interne**

Dans le respect du décret dit « WBFIN » du 15 décembre 2011, adopté par le Gouvernement Wallon en date du 8 juin 2017, la SWL s'est adjointe les services d'une auditrice interne.

L'audit interne est une activité indépendante et objective qui doit donner à la SWL une assurance sur le degré de maîtrise de ses opérations, lui apporter des conseils pour les améliorer, et contribue

à créer de la valeur ajoutée. L'audit interne doit aider la SWL à atteindre ses objectifs en évaluant, par une approche systématique et méthodique, ses processus de management des risques, de contrôle et de gouvernance, tout en faisant des propositions pour renforcer leur efficacité. Garant de cette indépendance, le comité d'audit, nommé par le Conseil d'administration, a validé une méthodologie d'élaboration de plan d'audit en sollicitant la collaboration du Comité de Direction. Les processus identifiés ont été consolidés et cotés selon une échelle de criticité déterminée. La mise en œuvre du plan d'audit a démarré fin 2020 par l'audit du processus « Gestion de la trésorerie des SLSP ».

#### ➤ **Evolution des comptes courants des SLSP centralisés à la SWL**

Il convient de demeurer particulièrement attentif sur l'évolution de l'encours des créances détenues sur les S.L.S.P., leurs comptes courants débiteurs à court terme dépassent les 149,8 millions € contre 136,7 millions d'€ à fin 2019, soit une augmentation de près de 10% par rapport à l'exercice précédent. La situation financière difficile de plusieurs d'entre elles, et leur déficit structurel, pourrait avoir des conséquences négatives sur la structure du bilan de la société.

Dans ce cadre, une analyse financière et immobilière du secteur intégrant les plans d'investissements devra être réalisée et ce, afin d'évaluer la capacité des SLSP à couvrir l'annuité des nouveaux emprunts destinés à poursuivre la rénovation et le développement de leur parc immobilier. Une évaluation des processus de recapitalisation antérieurs décidés par le Gouvernement devrait également être réalisée.

#### ➤ **Le programme de rénovation du parc existant à l'horizon 2030**

Le Ministre du Logement a annoncé et amorcé les premiers travaux d'un vaste programme de rénovation du parc existant à l'horizon 2030.

Ce plan de rénovation vise avant tout la performance énergétique des logements, tout en assurant le respect des règles de salubrité et la conformité aux normes de sécurité et de prévention de l'incendie. Il a pour objectif d'amener tous les logements publics au label B de performance PEB.

Le montant prévu de l'aide régionale est de 924 millions €. Le mécanisme prévoit que les fonds soient levés directement par l'Agence de la Dette de la Région Wallonne et versés par tranche annuelle à la SWL. Il convient de demeurer particulièrement attentif à ce que les fonds soient mis à disposition au plus tard à la fin du premier trimestre de chaque année et que les remboursements en capital coïncident avec les remboursements en capital réalisés par les SLSP.

Dans ce contexte, une approche transversale d'accompagnement social est prévue et financièrement budgétée. Elle figure même au titre des exigences attendues du programme.

L'objectif de cet accompagnement social pluridisciplinaire est que la rénovation des immeubles soit appréhendée de manière efficiente par les habitants, en vue notamment d'éviter un éventuel « effet rebond ». Il faut aussi accorder une attention particulière à la participation et à l'implication des habitants avec pour but de faciliter les actions prévues sur le terrain et de favoriser leur impact au bénéfice de tous, tant pour les sociétés que pour les habitants.

Une vision transversale soutenue permettra d'améliorer la qualité des logements tout en tenant compte des aspects comportementaux liés à la notion d'« Habiter », notamment en vue de renforcer la durabilité et la performance des travaux réalisés, le confort des habitations, la qualité de vie, le bien-être des ménages ainsi que la réduction de leur consommation énergétique.

Des moyens financiers sont octroyés pour mettre en œuvre un plan d'accompagnement des locataires dans le cadre du droit de tirage à l'échelle locale.

Le Ministre du Logement a également annoncé les investigations préalables au lancement rapide d'un mécanisme d'allocation-loyer destiné à compenser, pour certains candidats-locataires précisément ciblés, la nécessité de se loger dans le privé dans l'attente d'une attribution de logement public.

Ce projet n'en est qu'aux prémices de son développement, mais ne manquera pas d'impacter en cours d'année les moyens humains et technologiques que la SWL devra mettre en œuvre, en partenariat avec le Cabinet et le SPW (Territoire, Logement, Patrimoine, Énergie) pour démarrer et faire fonctionner ce mécanisme.

#### ➤ **Les opérations de construction de logements « sans subsides directs »**

Certaines sociétés ont déjà ou souhaitent planifier des opérations de construction de logements « sans subsides directs ».

Outre la question d'un cadre légal inexistant relatif à la location, la production de logements via un tel mode de financement comporte un risque majeur pour l'ensemble du Secteur au regard des dispositions sur les aides d'État dans le cadre des SIEG dont la politique du logement d'utilité publique bénéficie jusqu'à présent. (Voir RCA - Séance électronique n° 448/243/24/01 du 7 au 11 novembre 2019 - La problématique des aides d'État dans le cadre des SIEG)

#### ➤ **Green Deal social de l'UE**

Dans son plan de relance de l'économie européenne après corona, l'UE consacrera notamment un investissement conséquent dans la rénovation des logements publics.

La SWL a contribué aux notes d'orientations préparées par « Housing Europe » (dont la SWL est un membre actif), présentées au Commissaire Européen à l'Énergie en avril 2020.

Le programme de rénovations devrait commencer en 2021 au plus tard (en tenant compte de la santé et de la sécurité) et s'achever en 3 ans. Il ne manquera pas de mobiliser les ressources tant de la SWL que des SLSP.

Le montant annoncé est de 5 milliards € dont 50 % de subventions des Fonds structurels européens et 50 % des prêts à consentir par la BEI à des conditions favorables.

Un important programme de construction de logements publics (4.000 logements) va être lancé en 2021 par le Ministre du logement. Ce programme nécessitera la mobilisation des ressources financières et humaines de la SWL et des SLSP.

#### ➤ **Les projets immobiliers spécifiques**

Le développement de différents projets immobiliers au sein de la SWL ne manquera pas marquer l'exercice 2021. Il s'agit de :

- L'amélioration de l'outil « cadastre » avec une mise à disposition de tableaux de bord, des échanges d'informations automatisés avec d'autres bases de données, la mise à jour de la bibliothèque des équipements et le paramétrage du module prévisionnel ;
- La mise à disposition d'un nouvel outil de cartographie ;
- Le développement d'opérations immobilières exemplaires : un projet dans le cadre d'un accord cadre « conception réalisation », un projet d'aménagement certifié HQE et un projet de construction de logements HQE.

#### ➤ **L'Impact Covid 19**

L'activité du Secteur a été sensiblement influencée par des éléments conjoncturels conséquents aux mesures corona. On soulignera notamment :

- La réduction ou l'arrêt d'activités dans le secteur de la construction : chantiers interrompus, reports des réunions de projet ou de chantier, report des RP de travaux ;
- Le confinement de l'Administration de l'Urbanisme, des bureaux d'Études et d'Auteurs de projets ;
- Le confinement de la SWL et des SLSP ;
- Le report de certaines tâches considérées comme non prioritaires ;

- Le retard dans la mise en œuvre des projets et chantiers ;
- L'impact sur le respect des délais d'exécution des programmes et des projets.

Un effet de rattrapage progressif est espéré au sortir de la crise.

Les principaux facteurs de risques identifiés à ce stade se situent au niveau des conséquences d'éventuelles faillites d'entreprises de la construction, de leurs sous-traitants, ou de fournisseurs.

En ce qui concerne l'activité de la SWL, en conséquence du confinement, on notera notamment :

- Une hausse importante du travail, notamment liée à la nécessité d'adapter en permanence les instructions et recommandations aux SLSP et aux usagers ;
- Les réponses à apporter dans des délais extrêmement courts aux questions et interpellations diverses et variées venant de toutes parts ;
- L'organisation d'une information permanente du public (slsp et locataires) de mesures qui les concernent. La veille sociale et juridique assurée doit se retranscrire sur la page web du site de la SWL dédiée à la pandémie ou par des messages publiés sur nos réseaux sociaux ;
- La généralisation du télétravail.

## VII. APPLICATION DE L'ARTICLE 7:96 DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

Les Administrateurs de la Société Wallonne du Logement sont soumis aux dispositions de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 2005 portant exécution du décret du 12 février 2004 relatif au statut de l'Administrateur public.

Chacun des membres du Conseil a signé la Charte de l'Administrateur<sup>[1]</sup> qui stipule pour ce qui concerne la question des conflits d'intérêts :

*« 5° éviter tout conflit entre ses intérêts personnels directs ou indirects et ceux de l'organisme. Dans ce cadre, l'Administrateur s'engage à ce que les intérêts de l'organisme et de l'ensemble de ses actionnaires prévalent en toute circonstance sur ses intérêts personnels directs ou indirects. L'Administrateur s'engage à informer complètement et préalablement l'organe de gestion de tout conflit d'intérêt dans lequel il pourrait, directement ou indirectement, être impliqué et à s'abstenir de participer aux débats et à la prise de décision sur les matières concernées ».*

Ce dispositif confirme en quelque sorte le texte de l'article 7 :96 du Code des sociétés et des associations.

Aucune situation de conflit d'intérêt n'a été invoquée en 2020.

Charleroi, le 31 mai 2021

Le Président du Conseil d'Administration,



Michel PETERS

Le Directeur Général,



Benoît WANZOUL

<sup>[1]</sup> Les documents signés sont classés et conservés au secrétariat de la Direction générale

UAP

SWL

Type de reporting

Échéance

N°BCE

231.550.084

Exécution budgétaire

Exercice concerné  
(N)

2020

## TABLEAU DU BUDGET DES RECETTES

							Budget Ajusté 2020 CA 13/07/2020		Exécution 31/12/2020		
Ministre	N° Prog	code éco 12	code éco 14	N° Ordre	SS N° Ordre	Code fonctionnel	Libellé	Crédits d'engagement	Crédits de Liquidation	Crédits d'engagement	Crédits de Liquidation
							<b>PROGRAMME 01-FONCTIONNEMENT</b>	<b>13.604.590,28</b>	<b>13.604.590,28</b>	<b>14.215.130,49</b>	<b>14.215.130,49</b>
							<b>Titre Ier RECETTES COURANTES</b>				
CCO	01	16	11	01		06100	Contributions des SLS	6.077.070,00	6.077.070,00	5.997.930,00	5.997.930,00
CCO	01	16	11	02		06100	Revenus divers	187.951,22	187.951,22	194.649,96	194.649,96
CCO	01	26	10	01		06100	Produits de placements	178.208,18	178.208,18	219.798,69	219.798,69
CCO	01	26	10	02		06100	Intérêts avances SLS	1.701.904,46	1.701.904,46	2.499.734,42	2.499.734,42
							<b>TOTAL RECETTES COURANTES</b>	<b>8.145.133,86</b>	<b>8.145.133,86</b>	<b>8.912.113,07</b>	<b>8.912.113,07</b>
							<b>Titre II RECETTES EN CAPITAL</b>				
CCO	01	46	10	01		06100	Subvention de fonctionnement	5.459.456,42	5.459.456,42	5.302.831,42	5.302.831,42
CCO	01	77	10	01		06100	Désinvestissements de matériel roulant	0,00	0,00	0,00	0,00
CCO	01	77	20	01		06100	Désinvestissements de matériel autre	0,00	0,00	186,00	186,00
							<b>TOTAL RECETTES EN CAPITAL</b>	<b>5.459.456,42</b>	<b>5.459.456,42</b>	<b>5.303.017,42</b>	<b>5.303.017,42</b>
							<b>PROGRAMMES 02- GESTIONS DE TIERS</b>	<b>319.592.337,58</b>	<b>319.592.337,58</b>	<b>405.151.899,30</b>	<b>405.151.899,30</b>
							<b>Titre Ier RECETTES COURANTES</b>				
CCO	02	08	10	01	01	06100	Cotisation solidarité	3.789.000,00	3.789.000,00	7.675.935,00	7.675.935,00
CCO	02	08	10	01	02	06100	Loyers	158.289.922,70	158.289.922,70	157.834.723,13	157.834.723,13
CCO	02	08	10	01	03	06100	ventes	16.703.908,76	16.703.908,76	203.278,17	203.278,17
CCO	02	08	10	01	04	06100	Subside Abatements enfants à charge	12.078.184,31	12.078.184,31	6.829.277,30	6.829.277,30
CCO	02	08	10	01	05	06100	Subside ADELL	2.971.576,48	2.971.576,48	1.711.158,79	1.711.158,79
CCO	02	08	10	01	06	06100	Primes achat	179.217,94	179.217,94	95.360,00	95.360,00
CCO	02	08	10	01	07	06100	Remboursements divers	5.926.094,80	5.926.094,80	107.511.123,06	107.511.123,06
CCO	02	08	10	01	08	06100	Recettes CCO	15.611.788,79	15.611.788,79	11.664.601,78	11.664.601,78
CCO	02	08	10	01	09	06100	Intérêts CCO-CCV	250.000,00	250.000,00	365.321,17	365.321,17
CCO	02	08	10	01	10	06100	Intérêts garanties locatives	100.000,00	100.000,00	0,00	0,00
CCO	02	08	10	01	11	06100	Garanties locatives sorties	3.500.000,00	3.500.000,00	3.827.688,91	3.827.688,91
CCO	02	08	10	01	12	06100	Recettes ancrage	33.101.725,00	33.101.725,00	11.841.840,28	11.841.840,28
CCO	02	08	10	01	13	06100	Recettes Pivert	42.642.042,00	42.642.042,00	6.581.952,72	6.581.952,72
CCO	02	08	10	01	14	06100	Recettes Logements inoccupés	0,00	0,00	0,00	0,00
CCO	02	08	10	01	15	06100	Recettes Logements programme tvx économiseur énergie	0,00	0,00	43.275.800,05	43.275.800,05
CCO	02	08	10	01	16	06100	Recettes CCV	0,00	0,00	21.124.846,32	21.124.846,32
CCO	02	08	10	01	17	06100	Recettes Plans Invest 2024+ accompagnement social	0,00	0,00	4.105.000,00	4.105.000,00
							<b>TOTAL RECETTES COURANTES</b>	<b>295.143.460,78</b>	<b>295.143.460,78</b>	<b>384.647.906,68</b>	<b>384.647.906,68</b>
							<b>Titre II RECETTES EN CAPITAL</b>				
CCO	02	46	10	02	12	06100	Prise de participation dans les SLS (AB RW 81.41 faux code 8)	1.750.000,00	1.750.000,00	0,00	0,00
CCO	02	46	10	02	16	06100	Couverture RW Allocation de solidarité	3.789.000,00	3.789.000,00	3.789.000,00	3.789.000,00
CCO	02	46	10	02	15	06100	Sub RW Surloyers	5.500.000,00	5.500.000,00	5.164.086,07	5.164.086,07
CCO	02	46	10	02	17	06100	Subvention RW référents sociaux	3.634.876,80	3.634.876,80	2.898.975,16	2.898.975,16
CCO	02	46	10	02	18	06100	Subvention RW ADELL	2.800.000,00	2.800.000,00	1.727.294,09	1.727.294,09
CCO	02	46	10	02	19	06100	Subvention RW Abatements enfants à charge	6.800.000,00	6.800.000,00	6.829.277,30	6.829.277,30
CCO	02	46	10	02	20	06100	Subvention RW primes achat	175.000,00	175.000,00	95.360,00	95.360,00
CCO	02	46	10	02	24	06100	Subvention RW Autres	0,00	0,00	0,00	0,00
							<b>TOTAL RECETTES EN CAPITAL</b>	<b>24.448.876,80</b>	<b>24.448.876,80</b>	<b>20.503.992,62</b>	<b>20.503.992,62</b>
							<b>PROGRAMMES 03- AVANCES SPECIALES</b>	<b>41.528.666,45</b>	<b>41.528.666,45</b>	<b>36.080.662,69</b>	<b>36.080.662,69</b>
							<b>Titre Ier RECETTES COURANTES</b>				
CCO	03	26	10	02		06100	Intérêts avances SLS	11.695.682,64	11.695.682,64	13.078.929,33	13.078.929,33
							<b>TOTAL RECETTES COURANTES</b>	<b>11.695.682,64</b>	<b>11.695.682,64</b>	<b>13.078.929,33</b>	<b>13.078.929,33</b>
							<b>Titre II RECETTES EN CAPITAL</b>				
CCO	03	86	10	01		06100	Remboursements de crédits par SLS	19.912.983,81	19.912.983,81	23.001.733,36	23.001.733,36
CCO	03	96	10	01		06100	Nouveaux emprunts-Avances spéciales aux SLS	9.920.000,00	9.920.000,00	0,00	0,00
							<b>TOTAL RECETTES EN CAPITAL</b>	<b>29.832.983,81</b>	<b>29.832.983,81</b>	<b>23.001.733,36</b>	<b>23.001.733,36</b>
							<b>PROGRAMMES 04- INVESTISSEMENTS VERTS</b>	<b>42.895.890,32</b>	<b>42.895.890,32</b>	<b>28.845.094,40</b>	<b>28.845.094,40</b>
							<b>Titre Ier RECETTES COURANTES</b>				
CCO	04	26	10	02		06100	Intérêts avances SLS (25%)	1.396.170,46	1.396.170,46	1.531.579,87	1.531.579,87
							<b>TOTAL RECETTES COURANTES</b>	<b>1.396.170,46</b>	<b>1,396.170,46</b>	<b>1.531.579,87</b>	<b>1.531.579,87</b>
							<b>Titre II RECETTES EN CAPITAL</b>				
CCO	04	66	11	01	01	06100	subside annuel RW-Programme PIVERT+ Complément	22.419.000,00	22.419.000,00	22.419.000,00	22.419.000,00
CCO	04	86	10	01	14	06100	annuités sociétés- capital(25%)-Programme PIVERT	4.080.719,86	4.080.719,86	4.894.514,53	4.894.514,53
CCO	04	96	10	01	03	06100	Nouveaux emprunts -Programme PIVERT+ complément	15.000.000,00	15.000.000,00	0,00	0,00
							<b>TOTAL RECETTES EN CAPITAL</b>	<b>41.499.719,86</b>	<b>41.499.719,86</b>	<b>27.313.514,53</b>	<b>27.313.514,53</b>

PROGRAMMES 05- EXCEPTIONNEL D'INVESTISSEMENTS										79.604.000,00	79.604.000,00	79.254.000,00	79.254.000,00
CCO	05	86	70	01	02	06100	Titre Ier RECETTES COURANTES						
							SWAP PEI			0,00	0,00	0,00	0,00
							TOTAL RECETTES COURANTES			0,00	0,00	0,00	0,00
CCO	05	66	11	02	01	06100	Titre II RECETTES EN CAPITAL						
							subside annuel RV-PEI			79.604.000,00	79.604.000,00	79.254.000,00	79.254.000,00
							TOTAL RECETTES EN CAPITAL			79.604.000,00	79.604.000,00	79.254.000,00	79.254.000,00
PROGRAMMES 06- INVESTISSEMENTS AUTRES										218.858.878,63	218.858.878,63	726.339.640,60	726.339.640,60
CCO	06	26	10	02	06100	Titre Ier RECETTES COURANTES							
							annuités sociétés- intérêts-SNL			31.627.782,32	31.627.782,32	30.642.357,72	30.642.357,72
							TOTAL RECETTES COURANTES			31.627.782,32	31.627.782,32	30.642.357,72	30.642.357,72
CCO	06	46	10	02	06100	Titre II RECETTES EN CAPITAL							
CCO	06	86	70	01	01	06100	Subvention de la Région Wallonne destinée à l'augmentation de l'offre de logements publics			24.919.000,00	24.919.000,00	8.694.851,20	8.694.851,20
CCO	06	86	10	01	06100	SWAP-Dotation en capital (per 1997-2006)			0,00	0,00	46.694,01	46.694,01	
CCO	06	86	10	01	06100	annuités sociétés- capital-SNL-DOTC -DOTR			62.312.096,31	62.312.096,31	63.450.737,67	63.450.737,67	
CCO	06	96	10	01	06100	Nouveaux emprunts- autres Programmes			100.000.000,00	100.000.000,00	623.505.000,00	623.505.000,00	
							TOTAL RECETTES EN CAPITAL			187.231.096,31	187.231.096,31	695.697.282,88	695.697.282,88
PROGRAMMES 07- GESTION PATRIMONIALE										2.920.824,28	2.920.824,28	2.747.667,15	2.747.667,15
CCO	07	16	11	02	06100	Titre Ier RECETTES COURANTES							
CCO	07	16	12	01	06100	Récupération indemnité de logement			0,00	0,00	0,00	0,00	
CCO	07	16	12	02	06100	Recettes TUBIZE			0,00	0,00	0,00	0,00	
CCO	07	16	12	03	06100	Recettes autres Immeubles			25.000,00	25.000,00	22.485,89	22.485,89	
CCO	07	26	10	01	06100	revenus divers - intérêts de retard			0,00	0,00	100,00	100,00	
CCO	07	26	10	02	16	06100	Intérêts sur avances trésorerie patrimoniale			462.511,93	462.511,93	462.511,93	462.511,93
							TOTAL RECETTES COURANTES			487.511,93	487.511,93	485.097,82	485.097,82
CCO	07	46	10	02	06100	Titre II RECETTES EN CAPITAL							
CCO	07	76	12	01	06100	Subside Pivert Marais, équipement terrains...			0,00	0,00	181.348,59	181.348,59	
CCO	07	76	12	02	06100	Désinvestissements terrains			2.000.000,00	2.000.000,00	1.647.908,39	1.647.908,39	
CCO	07	86	10	01	06100	Désinvestissements Immeubles Bâts			0,00	0,00	0,00	0,00	
CCO	07	86	10	01	06100	Remboursements de crédits par SLSP			433.312,35	433.312,35	433.312,35	433.312,35	
CCO	07	86	60	01	06100	Liquidation de participations dans les sociétés d'assurances			0,00	0,00	0,00	0,00	
							TOTAL RECETTES EN CAPITAL			2.433.312,35	2.433.312,35	2.262.569,33	2.262.569,33
PROGRAMMES 08- PMI IMPULSION LOGEMENT										13.957.000,00	13.957.000,00	38.300.000,00	38.300.000,00
CCO	08	46	10	02	06100	Titre II RECETTES EN CAPITAL							
							Subvention de la Région Wallonne destinée à l'augmentation de l'offre de logements publics			13.957.000,00	13.957.000,00	38.300.000,00	38.300.000,00
							TOTAL RECETTES EN CAPITAL			13.957.000,00	13.957.000,00	38.300.000,00	38.300.000,00
PROGRAMMES 09- PROGRAMME 2020-2024										0,00	0,00	20.525.000,00	20.525.000,00
CCO	09	46	10	02	23	06100	Titre II RECETTES EN CAPITAL						
CCO	09	86	10	01	06100	Subvention de la Région Wallonne destinée à l'augmentation de l'offre de logements publics					20.525.000,00	20.525.000,00	
CCO	09	96	10	01	06100	Remboursements de crédits par SLSP					0,00	0,00	
							Nouvelles avances octroyées par la Région					0,00	0,00
							TOTAL RECETTES EN CAPITAL			0,00	0,00	20.525.000,00	20.525.000,00
TOTAL GENERAL DES RECETTES										732.962.187,54	732.962.187,54	1.351.459.094,63	1.351.459.094,63
TOTAL Titre Ier RECETTES COURANTES										348.495.741,99	348.495.741,99	439.297.984,49	439.297.984,49
TOTAL Titre II RECETTES EN CAPITAL										384.466.445,55	384.466.445,55	912.161.110,14	912.161.110,14
TOTAL GENERAL DES RECETTES										732.962.187,54	732.962.187,54	1.351.459.094,63	1.351.459.094,63
TOTAL GENERAL DES RECETTES CODES 0,8,9										506.802.573,11	506.802.573,11	1.099.979.898,60	1.099.979.898,60
TOTAL CODES 0X										295.143.460,78	295.143.460,78	384.647.906,68	384.647.906,68
TOTAL CODES 8X										86.739.112,33	86.739.112,33	91.826.991,92	91.826.991,92
TOTAL CODES 9X										124.920.000,00	124.920.000,00	623.505.000,00	623.505.000,00
RESULTAT SEC DES RECETTES										226.159.614,43	226.159.614,43	251.479.196,03	251.479.196,03
SOLDE SEC											41.395.690,46		72.413.221,54

UAP

SWL

Type de reporting

Échéance

N°BCE

231.550.084

Exécution budgétaire

Exercice concerné  
( N )

2020

## TABLEAU DU BUDGET DES DEPENSES

Minist re	N° Prog	code éco 12	code éco 34	AB		Code fonctionnel	Libellé	Budget Ajusté 2020 CA 13/07/2020		Exécution 31/12/2020	
				N° Ordre	SS N° Ordre			Crédit d'engagement	Crédit de Liquidation	Crédit d'engagement	Crédit de Liquidation
<b>PROGRAMME 01-FONCTIONNEMENT</b>								<b>18.261.133,86</b>	<b>18.261.133,86</b>	<b>17.228.416,14</b>	<b>17.228.416,14</b>
<b>Titre Ier DEPENSES COURANTES</b>											
CCO	01	11	11	01		06100	Rémunération du personnel	9.967.944,93	9.967.944,93	9.601.831,27	9.601.831,27
CCO	01	11	11	02		06100	Emoluments, jetons administrateurs et commissaires	160.340,76	160.340,76	117.743,21	117.743,21
CCO	01	11	12	01		06100	Dotations et utilisation pour pécule de vacances	23.405,77	23.405,77	-13.230,38	-13.230,38
CCO	01	11	20	01		06100	Charges de pensions	1.797.432,31	1.797.432,31	1.675.953,10	1.675.953,10
CCO	01	11	20	02		06100	Charges sociales - quote part patronale	2.148.288,95	2.148.288,95	2.069.298,87	2.069.298,87
CCO	01	11	40	01		06100	Service social	180.181,77	180.181,77	179.885,36	179.885,36
CCO	01	11	40	02		06100	Chèques repas	183.200,00	183.200,00	180.681,16	180.681,16
CCO	01	12	11	01		06100	Frais divers de personnel	67.410,33	67.410,33	53.515,18	53.515,18
CCO	01	12	11	02		06100	Frais de formation du personnel	60.000,00	60.000,00	45.031,09	45.031,09
CCO	01	12	11	03		06100	Honoraires et consultation	757.557,22	757.557,22	637.985,90	637.985,90
CCO	01	12	11	04		06100	Frais de représentation et réceptions	87.000,00	87.000,00	29.689,32	29.689,32
CCO	01	12	11	05		06100	Frais de déplacements	125.887,57	125.887,57	61.797,76	61.797,76
CCO	01	12	11	06		06100	Relations extérieures	19.700,00	19.700,00	19.333,67	19.333,67
CCO	01	12	11	07		06100	Frais Chambre recours	3.215,10	3.215,10	12.535,17	12.535,17
CCO	01	12	11	08		06100	Charges relatives à l'occupation des locaux	908.000,00	908.000,00	873.593,67	873.593,67
CCO	01	12	11	09		06100	Charges relatives au matériel et mobilier	431.300,00	431.300,00	404.348,91	404.348,91
CCO	01	12	11	10		06100	Assurances relatives aux locaux et matériel	37.645,40	37.645,40	39.126,04	39.126,04
CCO	01	12	11	11		06100	Frais de bureau	167.132,00	167.132,00	125.979,35	125.979,35
CCO	01	12	11	12		06100	Frais de communication	117.850,00	117.850,00	75.752,68	75.752,68
CCO	01	12	12	01		06100	Loyers et charges locatives	0,00	0,00	0,00	0,00
CCO	01	12	50	01		06100	Charges fiscales ISOC	0,00	0,00	17.615,50	17.615,50
CCO	01	21	10	01		06100	Intérêts sur comptes de tiers	440.000,00	440.000,00	459.253,45	459.253,45
CCO	01	31	22	01		06100	Comités Consultatifs des Locataires	249.000,00	249.000,00	210.411,40	210.411,40
CCO	01	31	22	02		06100	Opération "été solidaire, je suis partenaire"	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL DEPENSES COURANTES</b>								<b>17.932.492,11</b>	<b>17.932.492,11</b>	<b>16.878.131,68</b>	<b>16.878.131,68</b>
<b>Titre II DEPENSES EN CAPITAL</b>											
CCO	01	51	11	04	08	06100	Subvention Cadastre	0,00	0,00	0,00	0,00
CCO	01	72	00	01		06100	Aménagements immeuble Ilot Ferrer	65.000,00	65.000,00	4.697,22	4.697,22
CCO	01	74	10	01		06100	Acquisitions de matériel de roulant	0,00	0,00	0,00	0,00
CCO	01	74	22	01		06100	Acquisitions de matériel et mobilier de bureau	21.366,75	21.366,75	79.973,95	79.973,95
CCO	01	74	22	02		06100	Acquisitions de matériel et logiciels informatique	242.275,00	242.275,00	265.613,29	265.613,29
<b>TOTAL DEPENSES EN CAPITAL</b>								<b>328.641,75</b>	<b>328.641,75</b>	<b>350.284,46</b>	<b>350.284,46</b>
<b>PROGRAMMES 02- GESTIONS DE TIERS</b>								<b>367.898.049,90</b>	<b>367.898.049,90</b>	<b>356.620.120,16</b>	<b>356.620.120,16</b>
<b>Titre Ier DEPENSES COURANTES</b>											
CCO	02	03	10	01	01	06100	Cotisation forfaitaire et de solidarité des sociétés	6.059.040,00	6.059.040,00	9.866.835,00	9.866.835,00
CCO	02	03	10	01	02	06100	Dépenses programmes d'investissements	55.000.000,00	55.000.000,00	11.229.656,72	11.229.656,72
CCO	02	03	10	01	03	06100	Dépenses diverses	7.000.000,00	7.000.000,00	4.061.080,33	4.061.080,33
CCO	02	03	10	01	04	06100	précomptes immobiliers	26.000.000,00	26.000.000,00	28.866.527,66	28.866.527,66
CCO	02	03	10	01	05	06100	remboursements anticipés d'avances	6.200.000,00	6.200.000,00	381.430,26	381.430,26
CCO	02	03	10	01	06	06100	prélèvements d'annuités	133.623.164,10	133.623.164,10	239.411.017,11	239.411.017,11
CCO	02	03	10	01	07	06100	prélèvements d'annuités Communauté Germanophone	0,00	0,00	0,00	0,00
CCO	02	03	10	01	09	06100	Intérêt simples sur avances	0,00	0,00	745,67	745,67
CCO	02	03	10	01	10	06100	Dépenses ancrage	33.101.725,00	33.101.725,00	11.896.817,54	11.896.817,54
CCO	02	03	10	01	11	06100	Dépenses PIVERT	42.642.042,00	42.642.042,00	13.982.041,78	13.982.041,78
CCO	02	03	10	01	13	06100	Garanties locatives entrées	3.500.000,00	3.500.000,00	3.540.616,76	3.540.616,76
CCO	02	03	10	01	14	06100	Dépenses Logements inoccupés	8.932.810,00	8.932.810,00	3.721.494,64	3.721.494,64
CCO	02	03	10	01	15	06100	Dépenses Logements programme tx économiseur énergie	8.201.440,00	8.201.440,00	7.853.538,39	7.853.538,39
<b>TOTAL DEPENSES COURANTES</b>								<b>330.260.221,10</b>	<b>330.260.221,10</b>	<b>334.811.801,86</b>	<b>334.811.801,86</b>
<b>Titre II DEPENSES EN CAPITAL</b>											
CCO	02	51	11	04	01	06100	Recapitalisation SLSP	14.938.952,00	14.938.952,00	1.320.450,98	1.320.450,98
CCO	02	51	11	04	02	06100	Subv RW Fonds de solidarité	3.789.000,00	3.789.000,00	3.789.000,00	3.789.000,00
CCO	02	51	11	04	03	06100	Subv RW Surveys	5.500.000,00	5.500.000,00	5.164.086,07	5.164.086,07
CCO	02	51	11	04	04	06100	Subv RW référents sociaux	3.634.876,80	3.634.876,80	2.898.985,16	2.898.985,16
CCO	02	51	11	04	05	06100	Subvention RW ADELL	2.800.000,00	2.800.000,00	1.711.158,79	1.711.158,79
CCO	02	51	11	04	06	06100	Subvention RW Abattements enfants à charge	6.800.000,00	6.800.000,00	6.829.277,30	6.829.277,30
CCO	02	51	11	04	07	06100	Subvention RW primes achat	175.000,00	175.000,00	95.360,00	95.360,00
CCO	02	51	11	04		06100	Subvention RW Autres				
<b>TOTAL DEPENSES EN CAPITAL</b>								<b>37.637.828,80</b>	<b>37.637.828,80</b>	<b>21.808.318,30</b>	<b>21.808.318,30</b>
<b>PROGRAMMES 03- AVANCES SPECIALES</b>								<b>71.719.924,51</b>	<b>71.719.924,51</b>	<b>89.143.412,70</b>	<b>89.143.412,70</b>
<b>Titre Ier DEPENSES COURANTES</b>											
CCO	03	21	10	02		06100	annuités swl- Intérêts-Avances spéciales aux SLSP	10.389.449,77	10.389.449,77	7.814.256,32	7.814.256,32
<b>TOTAL DEPENSES COURANTES</b>								<b>10.389.449,77</b>	<b>10.389.449,77</b>	<b>7.814.256,32</b>	<b>7.814.256,32</b>
<b>Titre II DEPENSES EN CAPITAL</b>											
CCO	03	81	11	01		06100	Liquidations aux SLSP	52.666.931,00	52.666.931,00	62.230.012,94	62.230.012,94
CCO	03	91	10	01		06100	annuités swl-capital-Avances spéciales aux SLSP	8.663.543,74	8.663.543,74	19.099.143,44	19.099.143,44
<b>TOTAL DEPENSES EN CAPITAL</b>								<b>61.330.474,74</b>	<b>61.330.474,74</b>	<b>81.329.156,38</b>	<b>81.329.156,38</b>

PROGRAMMES 04- INVESTISSEMENTS VERTS						64.770.018,76	64.770.018,76	46.463.279,56	46.463.279,56		
<b>Titre Ier DEPENSES COURANTES</b>											
CCO	04	21	10	03	6100	annuités swl- intérêts-Programme PIVERT+ complément	5.477.764,17	5.477.764,17	5.695.885,39	5.695.885,39	
<b>TOTAL DEPENSES COURANTES</b>						<b>5.477.764,17</b>	<b>5.477.764,17</b>	<b>5.695.885,39</b>	<b>5.695.885,39</b>		
<b>Titre II DEPENSES EN CAPITAL</b>											
CCO	04	51	11	01	06100	Liquidations(75%)-Programme PIVERT+ complément	29.092.258,50	29.092.258,50	12.741.021,66	12.741.021,66	
CCO	04	81	11	01	14	06100	Liquidations (25%)-Programme PIVERT	9.697.419,50	9.697.419,50	4.135.272,64	4.135.272,64
CCO	04	91	10	02	06100	Remboursement d'emprunts Programme PIVERT+ complément	20.502.576,59	20.502.576,59	23.891.099,87	23.891.099,87	
<b>TOTAL DEPENSES EN CAPITAL</b>						<b>59.292.254,59</b>	<b>59.292.254,59</b>	<b>40.767.394,17</b>	<b>40.767.394,17</b>		
PROGRAMMES 05- EXCEPTIONNEL D'INVESTS						63.978.965,79	63.978.965,79	62.303.486,22	62.303.486,22		
<b>Titre Ier DEPENSES COURANTES</b>											
CCO	05	21	10	04	06100	annuités swl- intérêts-PEI (hors SWP)	19.466.775,33	19.466.775,33	19.044.957,53	19.044.957,53	
CCO	05	81	70	02	02	06100	SWAP PEI	6.958.532,20	6.958.532,20	7.104.424,65	7.104.424,65
<b>TOTAL DEPENSES COURANTES</b>						<b>26.425.307,53</b>	<b>26.425.307,53</b>	<b>26.149.382,18</b>	<b>26.149.382,18</b>		
<b>Titre II DEPENSES EN CAPITAL</b>											
CCO	05	51	11	02	06100	Liquidations-PEI	3.187.615,00	3.187.615,00	1.788.060,78	1.788.060,78	
CCO	05	91	10	03	06100	annuités swl-capital-PEI	34.366.043,26	34.366.043,26	34.366.043,26	34.366.043,26	
<b>TOTAL DEPENSES EN CAPITAL</b>						<b>37.553.658,26</b>	<b>37.553.658,26</b>	<b>36.154.104,04</b>	<b>36.154.104,04</b>		
PROGRAMMES 06- INVESTISSEMENTS AUTRES						63.624.678,56	63.624.678,56	699.271.207,29	699.271.207,29		
<b>Titre Ier DEPENSES COURANTES</b>											
CCO	06	21	10	05	06100	Dotation en capital (pgr 1997-2006)	1.996.532,22	1.996.532,22	1.955.488,37	1.955.488,37	
CCO	06	21	10	06	06100	Programmes Global	224.771,05	224.771,05	211.213,16	211.213,16	
CCO	06	21	10	07	06100	Refinancement Fadesl	18.831.381,95	18.831.381,95	18.414.622,22	18.414.622,22	
CCO	06	81	70	01	01	06100	SWAP-Dotation en capital (pgr 1997-2006)	14.009.094,99	14.009.094,99	14.228.389,93	14.228.389,93
<b>TOTAL DEPENSES COURANTES</b>						<b>35.061.780,21</b>	<b>35.061.780,21</b>	<b>34.809.713,68</b>	<b>34.809.713,68</b>		
<b>Titre II DEPENSES EN CAPITAL</b>											
CCO	06	51	11	03	06100	Liquidations Programmes autres	25.160.900,94	25.160.900,94	23.130.232,20	23.130.232,20	
CCO	06	91	10	04	06100	Remboursement d'emprunts Programmes autres	3.401.997,41	3.401.997,41	641.331.261,41	641.331.261,41	
<b>TOTAL DEPENSES EN CAPITAL</b>						<b>28.562.898,35</b>	<b>28.562.898,35</b>	<b>664.461.493,61</b>	<b>664.461.493,61</b>		
PROGRAMMES 07- GESTION PATRIMONIALE						2.537.512,38	2.537.512,38	1.828.502,42	1.828.502,42		
<b>Titre Ier DEPENSES COURANTES</b>											
CCO	07	12	11	03	06100	Honoraires et consultation	80.000,00	80.000,00	77.856,76	77.856,76	
CCO	07	12	11	08	06100	Charges relatives à l'occupation des locaux	3.267,01	3.267,01	22.592,66	22.592,66	
CCO	07	12	11	13	06100	Charges relatives aux terrains et immeubles	172.472,05	172.472,05	244.125,57	244.125,57	
<b>TOTAL DEPENSES COURANTES</b>						<b>255.739,06</b>	<b>255.739,06</b>	<b>344.574,99</b>	<b>344.574,99</b>		
<b>Titre II DEPENSES EN CAPITAL</b>											
CCO	07	71	12	01	06100	Acquisitions de terrains	1.910.000,00	1.910.000,00	1.459.348,56	1.459.348,56	
CCO	07	72	00	02	06100	Travaux sur autres immeubles	371.773,32	371.773,32	24.578,87	24.578,87	
CCO	07	72	00	02	04	06100	Immeubles destinés à la vente ( DOMOVOI)	0,00	0,00	0,00	0,00
CCO	07	81	11	01	15	06100	Avance TUBIZE	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL DEPENSES EN CAPITAL</b>						<b>2.281.773,32</b>	<b>2.281.773,32</b>	<b>1.483.927,43</b>	<b>1.483.927,43</b>		
PROGRAMMES 08- PWI IMPULSION LOGEMENT						12.500.000,00	12.500.000,00	43.300.000,00	43.300.000,00		
<b>Titre II DEPENSES EN CAPITAL</b>											
CCO	08	51	11	03	06100	Liquidations Programmes Impulsion logement	12.500.000,00	12.500.000,00	43.300.000,00	43.300.000,00	
<b>TOTAL DEPENSES EN CAPITAL</b>						<b>12.500.000,00</b>	<b>12.500.000,00</b>	<b>43.300.000,00</b>	<b>43.300.000,00</b>		
PROGRAMMES 09- PROGRAMME 2020-2024						0,00	0,00	4.105.000,00	4.105.000,00		
<b>Titre II DEPENSES EN CAPITAL</b>											
CCO	09	51	11	03	06100	Liquidations Programmes 2020-2024			4.105.000,00	4.105.000,00	
CCO	09	81	11	01	17	06100	Liquidation SLSP avances à taux "0"(25%)			0,00	0,00
CCO	09	91	10	04	06100	Remboursement Avances Région			0,00	0,00	
<b>TOTAL DEPENSES EN CAPITAL</b>						<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.105.000,00</b>	<b>4.105.000,00</b>		
<b>TOTAL GENERAL DES DEPENSES</b>						<b>665.290.283,76</b>	<b>665.290.283,76</b>	<b>1.320.263.424,49</b>	<b>1.320.263.424,49</b>		
<b>TOTAL Titre Ier DEPENSES COURANTES</b>						<b>425.802.753,95</b>	<b>425.802.753,95</b>	<b>426.503.746,10</b>	<b>426.503.746,10</b>		
<b>TOTAL Titre II DEPENSES EN CAPITAL</b>						<b>239.487.529,81</b>	<b>239.487.529,81</b>	<b>893.759.678,39</b>	<b>893.759.678,39</b>		
<b>TOTAL GENERAL DES DEPENSES</b>						<b>665.290.283,76</b>	<b>665.290.283,76</b>	<b>1.320.263.424,49</b>	<b>1.320.263.424,49</b>		
<b>TOTAL GENERAL DES DEPENSES CODES 0, 8, 9</b>						<b>480.526.359,79</b>	<b>480.526.359,79</b>	<b>1.141.197.450,00</b>	<b>1.141.197.450,00</b>		
<b>TOTAL CODES 0X</b>						<b>330.260.221,10</b>	<b>330.260.221,10</b>	<b>334.811.801,86</b>	<b>334.811.801,86</b>		
<b>TOTAL CODES 8X</b>						<b>83.331.977,69</b>	<b>83.331.977,69</b>	<b>87.698.100,16</b>	<b>87.698.100,16</b>		
<b>TOTAL CODES 9X</b>						<b>66.934.161,00</b>	<b>66.934.161,00</b>	<b>718.687.547,98</b>	<b>718.687.547,98</b>		
<b>RESULTAT SEC DES DEPENSES</b>						<b>184.763.923,97</b>	<b>184.763.923,97</b>	<b>179.065.974,49</b>	<b>179.065.974,49</b>		





**Groupe Audit Belgium**



**Cour des comptes**

## **« SOCIÉTÉ WALLONNE DU LOGEMENT » SA**

**Rapport du collège des commissaires pour  
l'exercice clos le 31 décembre 2020  
adressé à l'assemblée générale**

**BRUXELLES**  
Avenue du Bourgmestre Etienne Demunter 5/10  
B-1090 Jette

**ANTWERPEN**  
Uitbreidingstraat 42-46  
B-2600 Berchem

**NIVELLES**  
Rue du Bosquet 8  
B-1400 Nivelles

**RAPPORT DU COLLEGE DES COMMISSAIRES  
A L'ASSEMBLEE GENERALE DE « SOCIÉTÉ WALLONNE DU LOGEMENT » SA, EN ABREGE « SWL »  
POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DÉCEMBRE 2020**

---

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de « SOCIÉTÉ WALLONNE DU LOGEMENT » SA (la « Société »), nous vous présentons notre rapport du collège des commissaires. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Groupe Audit Belgium SRL a été nommée en tant que commissaire par l'assemblée générale du 25 novembre 2019, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Le mandat de commissaire de Groupe Audit Belgium SRL vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2021. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de « SOCIÉTÉ WALLONNE DU LOGEMENT » SA durant 2 exercices consécutifs.

En vertu de l'article 116 du Code wallon du logement, un membre du collège des commissaires a été nommé par la Chambre française de la Cour des comptes du 28 janvier 2017.

#### **RAPPORT SUR LES COMPTES ANNUELS**

##### ***Opinion sans réserve***

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la Société, comprenant le bilan au 31 décembre 2020, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à 3.510.560.997,27 EUR et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice de l'exercice de 1.462.504,76 EUR.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2020, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

##### ***Fondement de l'opinion sans réserve***

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

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

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

### ***Paragraphe d'observation – Crise du COVID-19***

Sans remettre en cause l'opinion exprimée ci-dessus, nous attirons l'attention sur l'annexe C 6.20 des comptes annuels, qui fait état des effets potentiels sur l'exercice 2021 de la crise sanitaire du COVID 19, sur l'organisation et l'impact financier sur la société.

### ***Autre point***

Nous attirons l'attention sur le compte d'exécution du budget au 31/12/2020 qui présente un solde de financement SEC de 72.413.221,54 EUR.

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

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

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

### ***Responsabilités du collège des commissaires relatives à l'audit des comptes annuels***

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

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

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

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

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

## **AUTRES OBLIGATIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES**

### ***Responsabilités de l'organe d'administration***

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

### ***Responsabilités du collège des commissaires***

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

### ***Aspects relatifs au rapport de gestion***

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

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

### ***Mention relative au bilan social***

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

### ***Mentions relatives à l'indépendance***

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

### ***Autres mentions***

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- La répartition des résultats proposée à l'assemblée générale est conforme aux dispositions légales et statutaires.
- Le collège invite la SWL à se conformer aux dispositions, applicables aux organismes de type 2 en matière budgétaire et comptable, du décret du 15 décembre 2011 (WB FIN) portant organisation du budget, de la comptabilité et du rapportage des unités d'administration publique wallonnes et des arrêtés du gouvernement wallon du 8 juin 2017<sup>1</sup>. Sur ces bases, le collège recommande à l'organe d'administration de désigner formellement les différents acteurs financiers attachés aux fonctions d'ordonnateur, de comptable et de receveur/trésorier. L'identité du receveur/trésorier doit en outre faire l'objet d'une publication. Le décret et les arrêtés précités prévoient qu'un contrôle des engagements doit être mis en place au sein de la société ainsi qu'un contrôle des liquidations. En outre, le caractère limitatif des crédits, tel que le prévoit l'article 83 du décret WB FIN, n'est pas respecté. Le collège recommande de soumettre à l'approbation préalable du conseil

---

<sup>1</sup> - Arrêté du gouvernement wallon portant organisation des contrôle et audit internes budgétaires et comptables ainsi que du contrôle administratif et budgétaire des Services du gouvernement wallon, des services administratifs à comptabilité autonome, des entreprises régionales, des organismes et du Service du médiateur en Région wallonne.

- Arrêté du gouvernement wallon portant organisation de la structure et de la justification du budget des services administratifs à comptabilité autonome, des entreprises régionales et des organismes en Région wallonne.

- Arrêté du gouvernement wallon portant diverses mesures relatives à l'exécution du budget, aux comptabilités budgétaire et générale ainsi qu'au rapportage des unités d'administration publique wallonnes



d'administration les ajustements et redistributions de crédits en vue d'éviter tout dépassement de crédit non autorisé.

Enfin, un rapport annuel doit être produit attestant de l'effectivité du système de contrôle interne et de la mise en place d'un système de recensement, d'évaluation et de hiérarchisation des risques. Nous constatons actuellement l'absence de respect de ces dispositions supra.

- Nous attirons l'attention sur le fait qu'il convient de demeurer particulièrement attentif sur l'évolution de l'encours des créances détenues sur les S.L.S.P., leurs comptes courants débiteurs à court terme dépassant les 149,8 millions d'EUR à fin 2020, soit une augmentation de 10% par rapport à l'exercice précédent. La situation financière difficile de plusieurs d'entre elles, et leur déficit structurel, pourrait avoir des conséquences négatives sur la structure du bilan de la société.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts, du Code des sociétés et des associations.

Bruxelles, le 4 juin 2021

« GROUPE AUDIT BELGIUM » SRL  
Commissaire

Représenté par Brigitte DIVERS  
Réviseur d'entreprises

COUR DES COMPTES

Représentée par Olivier HUBERT  
Membre de la Cour - Conseiller

N°	BE 0231.550.084	C-cap 10
----	-----------------	----------

## BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

---

### ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES

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

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
<b>Nombre moyen de travailleurs</b>				
Temps plein	1001	146	73	73
Temps partiel	1002	56	13	43
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	174	76	98
<b>Nombre d'heures effectivement prestées</b>				
Temps plein	1011	222.144	113.065	109.079
Temps partiel	1012	36.879	4.207	32.672
Total	1013	259.023	117.272	141.751
<b>Frais de personnel</b>				
Temps plein	1021	12.081.998	6.345.124	5.736.875
Temps partiel	1022	2.003.631	255.874	1.747.757
Total	1023	14.085.629	6.600.998	7.484.631
<b>Montant des avantages accordés en sus du salaire</b>	1033	0	0	0

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	174	76	98
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	239.278	107.654	131.624
Frais de personnel	1023	14.069.083	6.693.898	7.375.185
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033	0	0	0

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

<b>A la date de clôture de l'exercice</b>	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
<b>Nombre de travailleurs</b>	105	149	54	175,4
<b>Par type de contrat de travail</b>				
Contrat à durée indéterminée	110	143	54	169,4
Contrat à durée déterminée	111	0	0	0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	0	0	0
Contrat de remplacement	113	6	0	6
<b>Par sexe et niveau d'études</b>				
Hommes	120	74	13	76,9
de niveau primaire	1200	0	0	0
de niveau secondaire	1201	9	2	10
de niveau supérieur non universitaire	1202	34	3	34,6
de niveau universitaire	1203	31	8	32,3
Femmes	121	75	41	98,5
de niveau primaire	1210	0	0	0
de niveau secondaire	1211	18	20	31,8
de niveau supérieur non universitaire	1212	26	9	30,5
de niveau universitaire	1213	31	12	36,2
<b>Par catégorie professionnelle</b>				
Personnel de direction	130	15	0	15
Employés	134	134	54	160,4
Ouvriers	132	0	0	0
Autres	133	0	0	0

**PERSONNEL INTÉrimAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ**

<b>Au cours de l'exercice</b>	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Nombre moyen de personnes occupées	150	0	0
Nombre d'heures effectivement prestées	151	0	0
Frais pour la société	152	0	0



**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**

**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

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
205	16	0	16
210	16	0	16
211	0	0	0
212	0	0	0
213	0	0	0

**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**

**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 motif de fin de contrat**

- Pension
  - Chômage avec complément d'entreprise
  - Licenciement
  - Autre motif
- Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de la société comme indépendants

Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
305	14	1	14,5
310	12	1	12,5
311	0	0	0
312	0	0	0
313	2	0	2
340	5	1	5,5
341	0	0	0
342	0	0	0
343	9	0	9
350	0	0	0

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

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5801	36	5811	39
Nombre d'heures de formation suivies	5802	438	5812	665
Coût net pour la société	5803	29.627	5813	45.162
dont coût brut directement lié aux formations	58031	29.627	58131	45.162
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032	0	58132	0
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033	0	58133	0
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5821	0	5831	0
Nombre d'heures de formation suivies	5822	0	5832	0
Coût net pour la société	5823	0	5833	0
<b>Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur</b>				
Nombre de travailleurs concernés	5841	0	5851	0
Nombre d'heures de formation suivies	5842	0	5852	0
Coût net pour la société	5843	0	5853	0

## RAPPORT DE REMUNERATIONS POUR L'ANNEE 2020

### Gestionnaire (Directeur général)

NOM	WANZOUZ Benoit
Type de contrat	Agent statutaire
Date de signature du contrat	-
Date de début du mandat	01-06-20
Date de fin du mandat	
Date de l'arrêté de désignation	29-05-20
Rémunération brute annuelle	76.436,84 €

### Conseil d'Administration

NOM	Date de désignation	Date de fin de mandat	Rémunérations	Nombre de réunion en 2020	Participations aux réunions en 2020
<b><u>Président du CA :</u></b>					
PETERS Michel	01-10-17	01-10-22	19.958,10 €	13	13
<b><u>Vice-président du CA :</u></b>					
COLLET Dimitri	01-10-17	01-10-22	0,00 €	13	10
<b><u>Administrateurs :</u></b>					
BEN ACHOUR Rim	24-05-12	01-10-22	6.106,50 €	13	11
CHARIERE Claire	01-06-19	01-10-22	5.549,38 €	13	10
DELMEZ Bénédicte	14-06-18	01-10-22	6.652,71 €	13	13
DEMET Sabine	24-05-12	17-11-20	6.095,59 €	11	11
DENIS Julie	12-02-15	01-10-22	6.652,71 €	13	13
DOYEN régis	01-10-17	01-10-22	6.652,71 €	13	12
DUBOIS Olivier	01-10-17	01-10-22	0,00 €	13	7
LAURENT Pierre-André	24-05-12	01-10-22	6.652,71 €	13	12
LEAL LOPEZ Clothilde	01-10-17	01-10-22	6.652,71 €	13	13
LEROY Natacha	10-12-20	01-10-22	557,12 €	1	1
OSSEMANN Alfred	01-01-14	01-10-22	5.003,17 €	13	9
<b><u>Commissaires du Gouvernement</u></b>					
BUTERA Sylvia	03-10-19	01-10-22	6.095,59 €	13	11
MONNIER Bernard	18-12-19	01-10-22	6.663,62 €	13	12

### Comité d'Audit Logement

NOM	Date de désignation	Date de fin de mandat	Rémunérations	Nombre de réunion en 2020	Participations aux réunions en 2020
<b><u>Administrateurs :</u></b>					
BEN ACHOUR Rim	01-01-20	01-10-22	830,22 €	3	3
DEMET Sabine	01-01-20	01-10-22	551,66 €	2	2
LEAL LOPEZ Clothilde	01-01-20	01-10-22	830,22 €	3	3
PETERS Michel	01-01-20	01-10-22	830,22 €	3	3

<b>Commissaires du Gouvernement</b>					
BUTERA Sylvia	01-01-20	01-10-22	551,66 €	3	2
MONNIER Bernard	01-01-20	01-10-22	557,12 €	3	2
<b>Extérieurs :</b>					
DEGOUYS Caroline	01-01-20		1.660,45 €	3	3
LALOUX Benoît	01-01-20		1.660,45 €	3	3

#### **Comité d'Audit interne**

NOM	Date de désignation	Date de fin de mandat	Rémunérations	Nombre de réunion en 2020	Participations aux réunions en 2020
<b>Administrateurs :</b>					
COLLET Dimitri	23-09-19	01-10-22	0,00 €	3	1
DOYEN Régis	25-11-19	01-10-22	835,68 €	3	3
DUBOIS Olivier	23-09-19	01-10-22	0,00 €	3	2
<b>Commissaires du Gouvernement</b>					
BUTERA Sylvia	03-10-19	01-10-22	557,12 €	3	2
MONNIER Bernard	18-12-19	01-10-22	0,00 €	3	0
<b>Inspecteur des Finances :</b>					
DEBIEVE Benoît	01-11-20		0,00 €	1	1
MAILLEUX Thierry	01-12-14	31-10-20	0,00 €	2	1

#### **Chambre de Recours**

NOM	Date de désignation	Date de fin de mandat	Rémunérations	Nombre de réunion en 2020	Participations aux réunions en 2020
<b>Président :</b>					
MARCHANDISE Thierry	01-07-14		6.236,91 €	12	12
<b>Administrateurs :</b>					
LAURENT Pierre-André	01-06-08	01-10-22	1.730,77 €	12	10
<b>Représentant l'Administration :</b>					
CARLIER Philippe	01-06-08		0,00 €	12	12
JANDRAIN Luc (membre suppléant)	01-06-08		0,00 €	12	0
<b>Représentant les locataires :</b>					
DEMEUSE Pierre	01-12-18		348,20 €	12	2
MERCIER Sabine	01-12-18		1.385,98 €	12	8
<b>Représentant des SLSP :</b>					
ANDRE Lucie	01-07-20		1.044,60 €	6	6
LALOUX Omer (membre suppléant)	01-04-15		341,38 €	12	2
MATHONET Isabelle	01-04-14	30-06-20	692,99 €	6	4