

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

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

Dénomination : **SOCIETE WALLONNE DU LOGEMENT**

Forme juridique : Société anonyme de droit public

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 :

Adresse e-mail :

Numéro d'entreprise

0231.550.084

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

31-07-2023

Ce dépôt concerne :

les COMPTES ANNUELS en approuvés par l'assemblée générale du

les AUTRES DOCUMENTS

relatifs à

l'exercice couvrant la période du

au

l'exercice précédent des comptes annuels du

au

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 6.3.5, 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

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

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES

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

QUENON Annabel

rue du Stade 64
7370 Dour
BELGIQUE

Début de mandat : 2023-03-30

Fin de mandat :

Administrateur

WANZOUL Benoit

Rue de l'Ecluse 21
6000 Charleroi
BELGIQUE

Début de mandat : 2020-06-01

Fin de mandat :

Directeur général

MONNIER Bernard

rue du Mont Saint Roch 51
1400 Nivelles
BELGIQUE

Début de mandat : 2023-03-30

Fin de mandat :

Administrateur

Début de mandat : 2019-12-18

Fin de mandat : 2023-03-29

Commissaire du Gouvernement

DELMEZ Bénédicte

Haut Chemin 24
1370 Jodoigne
BELGIQUE

Début de mandat : 2018-06-14

Fin de mandat : 2023-03-29

Administrateur

SORTINO Christopher

rue Saint Pierre 5
4690 Bassenge
BELGIQUE

Début de mandat : 2023-03-30

Fin de mandat :

Administrateur

CHARIERE Claire

rue La Haisse 3
6941 Bomal-sur-Ourthe
BELGIQUE

Début de mandat : 2019-06-01

Fin de mandat :

Administrateur

LEAL LOPEZ Clothilde

rue d'Auvelais 43 C
5060 Sambreville
BELGIQUE

Début de mandat : 2017-10-01

Fin de mandat :

Administrateur

GENOTTE Corentin

rue Biron dai 14
6997 Erezée
BELGIQUE

Début de mandat : 2023-03-30

Fin de mandat :

Commissaire du Gouvernement

Début de mandat : 2021-04-08

Fin de mandat : 2023-03-29

Administrateur

COLLET Dimitri

Arloncourt 77
6600 Bastogne
BELGIQUE

Début de mandat : 2017-10-01

Fin de mandat : 2023-03-29

Vice-président du Conseil d'Administration

CAUSSIN Elodie

rue Féral 43
5190 Jemeppe-sur-Sambre
BELGIQUE
Début de mandat : 2023-06-23

Fin de mandat : Administrateur

DENIS JULIE

avenue Marius Meurée 40
6001 Marcinelle
BELGIQUE
Début de mandat : 2015-02-12

Fin de mandat : 2023-03-29 Administrateur

PETERS Michel

rue Felix Vandersnoeck 96
4000 Liège
BELGIQUE
Début de mandat : 2017-10-01

Fin de mandat : Président du Conseil d'Administration

LEROY Natacha

rue de Buvrines 69
7130 Binche
BELGIQUE
Début de mandat : 2020-12-10

Fin de mandat : Administrateur

DUBOIS Olivier

rue Victor Hanotiau 2
7190 Ecaussinnes
BELGIQUE
Début de mandat : 2017-10-01

Fin de mandat : 2023-03-29 Administrateur

LAURENT Pierre-André

rue Emile Parfonry 36
6990 Hotton
BELGIQUE
Début de mandat : 2012-05-24

Fin de mandat : Administrateur

DOYEN Regis

rue Jean Jaures 11
4260 Braives
BELGIQUE
Début de mandat : 2017-10-01

Fin de mandat : Administrateur

BEN ACHOUR Rim

rue Docteur Elie Lambotte 149 3.3
1030 Schaerbeek
BELGIQUE
Début de mandat : 2012-05-24
Début de mandat : 2023-03-30

Fin de mandat : 2023-03-29 Administrateur
Fin de mandat : Vice-président du Conseil d'Administration

VAN YPERZEELE Stéphanie

sentier Saint Jacques 125
6060 Gilly (Charleroi)
BELGIQUE
Début de mandat : 2023-03-30

Fin de mandat : Administrateur

BUTERA Sylvia

rue des Bergeronnettes 18
6534 Gozée
BELGIQUE
Début de mandat : 2019-10-01

Fin de mandat : Commissaire du Gouvernement

DUMONT Valentin

rue Sous l'Eau 70
4020 Liège-4020
BELGIQUE
Début de mandat : 2023-06-23

Fin de mandat : Administrateur

AUDICIA SRL (B00939)

0667912009

rue de Bomerée 89

6534 Gozée

BELGIQUE

Début de mandat : 2022-06-20

Fin de mandat : 2025-06-20

Réviseur d'entreprises

Représenté directement ou indirectement par :

BERIOT Philippe (A02023)

Réviseur d'entreprises

rue de Bomerée 89

6534 Gozée

BELGIQUE

Cour des Comptes (0)

0850038120

rue de la Régence 2

1000 Bruxelles

BELGIQUE

Début de mandat :

Fin de mandat :

Commissaire

Représenté directement ou indirectement par :

HUBERT Olivier (0)

rue de la Régence 2

1000 Bruxelles

BELGIQUE

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

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

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

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

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

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

(* Mention facultative.)

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

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>2.470.813.209</u>	<u>2.527.446.276</u>
Immobilisations incorporelles	6.2	21	1.560.818	716.225
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	6.163.603	6.528.995
Terrains et constructions		22	5.836.742	6.174.670
Installations, machines et outillage		23		
Mobilier et matériel roulant		24	326.860	354.325
Location-financement et droits similaires		25		
Autres immobilisations corporelles		26		
Immobilisations en cours et acomptes versés		27		
Immobilisations financières	6.4/6.5.1	28	2.463.088.789	2.520.201.056
Entreprises liées	6.15	280/1	2.462.263.704	2.519.234.824
Participations		280		
Créances		281	2.462.263.704	2.519.234.824
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3	75.029	388.471
Participations		282	75.029	388.471
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	750.056	577.761
Actions et parts		284		
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	750.056	577.761

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	1.172.055.639	1.260.609.693
Créances à plus d'un an		29	28.314	32.156
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	28.314	32.156
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	53.941.713	57.948.704
Stocks		30/36	53.941.713	57.948.704
Approvisionnements		30/31		
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35	53.941.713	57.948.704
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	516.724.350	724.152.751
Créances commerciales		40	22.861	30.154
Autres créances		41	516.701.489	724.122.597
Placements de trésorerie	6.5.1/6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	594.748.954	476.102.986
Comptes de régularisation	6.6	490/1	6.612.308	2.373.096
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	3.642.868.848	3.788.055.970

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES				
Apport				
Capital		10/15	<u>660.137.951</u>	<u>660.851.467</u>
Capital souscrit		10/11	233.587.593	233.587.593
Capital non appelé		10	233.587.593	233.587.593
En dehors du capital		100	233.587.593	233.587.593
Primes d'émission		101		
Autres		11		
Plus-values de réévaluation		1100/10		
		1109/19		
		12		
Réserves		13	391.989.687	391.989.687
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
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)/(-)	14	32.434.297	33.895.593
Subsides en capital		15	2.126.373	1.378.594
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	<u>111.509.846</u>	<u>119.404.526</u>
Provisions pour risques et charges		160/5	111.509.846	119.404.526
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162		
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges		164/5	111.509.846	119.404.526
Impôts différés		168		

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	<u>2.871.221.051</u>	<u>3.007.799.976</u>
Dettes à plus d'un an	6.9	17	1.631.724.619	1.896.008.966
Dettes financières		170/4	1.573.921.193	1.839.457.787
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171	361.000.000	415.505.000
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172		
Etablissements de crédit		173	988.449.879	1.153.169.298
Autres emprunts		174	224.471.314	270.783.490
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	57.803.427	56.551.179
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	1.026.394.567	878.139.253
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	165.700.976	88.231.128
Dettes financières		43	38	510
Etablissements de crédit		430/8	38	510
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	544.597	522.422
Fournisseurs		440/4	544.597	522.422
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	1.548.724	1.885.812
Impôts		450/3	190.194	537.500
Rémunérations et charges sociales		454/9	1.358.530	1.348.312
Autres dettes		47/48	858.600.233	787.499.381
Comptes de régularisation	6.9	492/3	213.101.865	233.651.757
TOTAL DU PASSIF		10/49	3.642.868.848	3.788.055.970

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	28.625.733	19.849.533
Chiffre d'affaires	6.10	70	9.568.792	7.252.702
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	(+)/(-)	71		
Production immobilisée		72	960.620	500.394
Autres produits d'exploitation	6.10	74	18.096.087	12.075.231
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A	234	21.205
Coût des ventes et des prestations		60/66A	25.206.663	29.817.206
Approvisionnements et marchandises		60	7.992.734	-252.495
Achats		600/8	3.985.743	4.355.693
Stocks: réduction (augmentation)	(+)/(-)	609	4.006.991	-4.608.188
Services et biens divers		61	3.877.545	3.255.300
Rémunérations, charges sociales et pensions	(+)/(-)	6.10 62	20.016.922	17.868.138
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	787.492	802.401
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	6.10 631/4		
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-)	6.10 635/8	-7.894.680	7.558.396
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	426.651	385.466
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A		200.000
Bénéfice (Perte) d'exploitation	(+)/(-)	9901	3.419.069	-9.967.673

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	47.190.348	57.735.990
Produits financiers récurrents		75	47.190.125	39.235.760
Produits des immobilisations financières		750	37.994.467	37.059.363
Produits des actifs circulants		751	8.827.061	1.732.285
Autres produits financiers	6.11	752/9	368.597	444.112
Produits financiers non récurrents	6.12	76B	223	18.500.230
Charges financières		65/66B	51.972.754	47.084.025
Charges financières récurrentes	6.11	65	51.659.312	47.084.025
Charges des dettes		650	51.658.623	47.081.491
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)	(+)/(-)	651		
Autres charges financières		652/9	689	2.535
Charges financières non récurrentes	6.12	66B	313.442	
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts	(+)/(-)	9903	-1.363.338	684.292
Prélèvement sur les impôts différés		780		
Transfert aux impôts différés		680		
Impôts sur le résultat	(+)/(-)	6.13 67/77	97.958	2.825
Impôts		670/3	97.958	3.500
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales		77		675
Bénéfice (Perte) de l'exercice	(+)/(-)	9904	-1.461.295	681.467
Prélèvement sur les réserves immunisées		789		
Transfert aux réserves immunisées		689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	-1.461.295	681.467

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

		Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	32.434.297	33.895.593
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	(9905)	-1.461.295	681.467
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	33.895.593	33.214.126
Prélèvement sur les capitaux propres		791/2		
sur l'apport		791		
sur les réserves		792		
Affectation aux capitaux propres		691/2		
à l'apport		691		
à la réserve légale		6920		
aux autres réserves		6921		
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	(14)	32.434.297	33.895.593
Intervention des associés dans la perte		794		
Bénéfice à distribuer		694/7		
Rémunération de l'apport		694		
Administrateurs ou gérants		695		
Travailleurs		696		
Autres allocataires		697		

ANNEXE

ETAT DES IMMOBILISATIONS 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
	XXXXXXXXXX	
8052P		15.506.161
	971.441	
(+)/(-) 8042		
	16.477.601	
8122P	XXXXXXXXXX	14.789.935
	126.848	
(+)/(-) 8112		
	14.916.783	
8122	14.916.783	
211	1.560.818	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

TERRAINS ET CONSTRUCTIONS

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
	XXXXXXXXXX	
8191P	XXXXXXXXXX	15.358.510
8161	154.619	
8171		
(+)/(-) 8181		
8191	15.513.129	
8251P	XXXXXXXXXX	
8211		
8221		
8231		
(+)/(-) 8241		
8251		
8321P	XXXXXXXXXX	9.183.839
8271	492.547	
8281		
8291		
8301		
(+)/(-) 8311		
8321	9.676.386	
(22)	5.836.742	

MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8193P	XXXXXXXXXX	4.517.095

Mutations de l'exercice

Acquisitions, y compris la production immobilisée

8163	140.632	
------	---------	--

Cessions et désaffectations

8173		
------	--	--

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8183		
--------------	--	--

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8193	4.657.727	
------	-----------	--

Plus-values au terme de l'exercice

8253P	XXXXXXXXXX	
-------	------------	--

Mutations de l'exercice

Actées

8213		
------	--	--

Acquises de tiers

8223		
------	--	--

Annulées

8233		
------	--	--

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8243		
--------------	--	--

Plus-values au terme de l'exercice

8253		
------	--	--

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8323P	XXXXXXXXXX	4.162.771
-------	------------	-----------

Mutations de l'exercice

Actés

8273	168.097	
------	---------	--

Repris

8283		
------	--	--

Acquis de tiers

8293		
------	--	--

Annulés à la suite de cessions et désaffectations

8303		
------	--	--

Transférés d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8313		
--------------	--	--

Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice

8323	4.330.867	
------	-----------	--

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(24)	326.860	
------	---------	--

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
	XXXXXXXXXX	
8391P		
8361		
8371		
(+)/(-) 8381		
8391		
	XXXXXXXXXX	
8451P		
8411		
8421		
8431		
(+)/(-) 8441		
8451		
	XXXXXXXXXX	
8521P		
8471		
8481		
8491		
8501		
(+)/(-) 8511		
8521		
	XXXXXXXXXX	
8551P		
(+)/(-) 8541		
8551		
(280)		
	XXXXXXXXXX	<u>2.519.234.824</u>
281P		
8581	136.107.704	
8591	193.078.824	
8601		
8611		
(+)/(-) 8621		
(+)/(-) 8631		
(281)	<u>2.462.263.704</u>	
8651		

ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
8392P	XXXXXXXXXX	1.225.971

Mutations de l'exercice

Acquisitions

8362

Cessions et retraits

8372

Transferts d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8382

Valeur d'acquisition au terme de l'exercice

8392 **1.225.971**

Plus-values au terme de l'exercice

8452P **XXXXXXXXXX**

Mutations de l'exercice

Actées

8412

Acquises de tiers

8422

Annulées

8432

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8442

Plus-values au terme de l'exercice

8452

Réductions de valeur au terme de l'exercice

8522P **XXXXXXXXXX** **837.500**

Mutations de l'exercice

Actées

8472

313.442

Reprises

8482

Acquises de tiers

8492

Annulées à la suite de cessions et retraits

8502

Transférées d'une rubrique à une autre

(+)/(-) 8512

Réductions de valeur au terme de l'exercice

8522 **1.150.942**

Montants non appelés au terme de l'exercice

8552P **XXXXXXXXXX**

Mutations de l'exercice

(+)/(-) 8542

Montants non appelés au terme de l'exercice

8552

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(282) **75.029**

ENTREPRISES AVEC LIEN DE PARTICIPATION - CRÉANCES

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

283P **XXXXXXXXXX**

Mutations de l'exercice

Additions

8582

Remboursements

8592

Réductions de valeur actées

8602

Réductions de valeur reprises

8612

Différences de change

(+)/(-) 8622

Autres

(+)/(-) 8632

VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE

(283)

RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE

8652

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES - PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8383		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393		
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8443		
Plus-values au terme de l'exercice	8453		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice			
Actées	8473		
Reprises	8483		
Acquises de tiers	8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503		
Transférées d'une rubrique à une autre	(+)/(-) 8513		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553P	XXXXXXXXXX	
Mutations de l'exercice	(+)/(-) 8543		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(284)		
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	XXXXXXXXXX	577.761
Mutations de l'exercice			
Additions	8583	172.296	
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change	(+)/(-) 8623		
Autres	(+)/(-) 8633		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(285/8)	750.056	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653		

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, des 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)
DOMOVOI en liquidation 0817308538 DE L'Ecluse 21 6000 Charleroi BELGIQUE	actions		25		2022-12-31	EUR	-533.136	-547
SMDI 0816917469 avenue Maurice Destenay 13 4000 Liège BELGIQUE	actions		24,88		2022-12-31	EUR	301.586	-527.727

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 à reporter

produits acquis

Exercice
2.575.967
4.036.341

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

Modifications au cours de l'exercice

Représentation du capital

Catégories d'actions

actions sans désignation de valeur nominale

Actions nominatives

Actions dématérialisées

Capital non libéré

Capital non appelé

Capital appelé, non versé

Actionnaires redevables de libération

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

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	Exercice précédent
100P	XXXXXXXXXX	233.587.593
(100)	233.587.593	

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

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

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

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

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

Exercice

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES

telle qu'elle résulte des déclarations reçues par la société en vertu de l'article 7:225 du Code des sociétés et des associations, l'article 14, alinéa 4 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes ou l'article 5 de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation.

DÉNOMINATION des personnes détenant des droits sociaux dans la société, avec mention de L'ADRESSE (du siège pour les personnes morales) et, pour les entreprises de droit belge, mention du NUMÉRO D'ENTREPRISE	Droits sociaux détenus			
	Nature	Nombre de droits de vote		%
		Attachés à des titres	Non liés à des titres	

Année 2023

Registre des parts

Actionnaires	Parts
La Région wallonne,	7.534.717
La Province de Hainaut,	198
La Province de Liège,	99
La Province de Namur,	48
La Province de Brabant wallon,	21

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

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

Provision dotation en capital programmes 1997 à 2003

Exercice
111.509.846

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	165.700.976
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	
Etablissements de crédit	8841	164.719.419
Autres emprunts	8851	981.557
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	

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

(42) **165.700.976**

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

Dettes financières	8802	381.099.924
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	
Etablissements de crédit	8842	377.381.377
Autres emprunts	8852	3.718.547
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	

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

8912 **381.099.924**

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières	8803	1.192.821.269
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	361.000.000
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	611.068.502
Autres emprunts	8853	220.752.767
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	57.803.427

Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir

8913 **1.250.624.696**

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

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

Dettes financières

Codes	Exercice
8921	1.514.169.298
8931	
8941	361.000.000
8951	
8961	1.153.169.298
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	1.514.169.298
8922	
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

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 salariales et sociales

Autres dettes

Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges

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

Dettes financières

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

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

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

Impôts (rubriques 450/3 et 179 du passif)

Dettes fiscales échues

Dettes fiscales non échues

Dettes fiscales estimées

Rémunérations et charges sociales (rubriques 454/9 et 179 du passif)

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale

Autres dettes salariales et sociales

Codes	Exercice
9072	
9073	190.194
450	
9076	
9077	1.358.530

COMPTES DE RÉGULARISATION

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

Charges à imputer diverses

Produits à reporter programmes triennaux

Produits à reporter avances spéciales slsp

Produits à reporter programme pivot

Produits à reporter plan redeploiement

Produits à reporter dotation

Produits à reporter PRW 243

Exercice
10.674
11.298.059
59.873.654
44.248.884
11.799.963
30.149.759
898.781

N°	0231550084	C-cap 6.9
----	------------	-----------

Produits à reporter PRW 250	15.215.627
Autres produits à reporter	1.380.014
Intérêts courus sur emprunts et IRS	21.790.510
Produits à reporter programme global de fusion et restructuration	2.547.904
Produits à reporter plateforme digitale PRW 244	2.028.985
Produits à reporter fonctionnement, peb, cadastre	11.859.051

RÉSULTATS D'EXPLOITATION

PRODUITS D'EXPLOITATION

CHIFFRE D'AFFAIRES NET

Ventilation par catégorie d'activité

Vente de terrains

Cotisations des SLSP

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
	2.627.102	1.013.497
	6.941.690	6.239.205
740	17.739.804	11.777.052
9086	221	220
9087	206,7	202,7
9088	286.045	276.993
620	13.287.293	12.041.263
621	2.322.009	2.325.677
622	15.988	4.450
623	4.391.631	3.496.748
624		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises)	(+)/(-) 635		
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110		
Reprises	9111		
Sur créances commerciales			
Actées	9112		
Reprises	9113		
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115		7.558.396
Utilisations et reprises	9116	7.894.680	
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	243.925	247.350
Autres	641/8	182.725	138.116
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097		
Nombre d'heures effectivement prestées	9098		
Frais pour la société	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

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

Codes	Exercice	Exercice précédent
9125	368.592	444.111
9126		
754		
6501		
6502		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
654		
655		

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76	457	18.521.435
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)	234	21.205
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		
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8	234	21.205
Produits financiers non récurrents	(76B)	223	18.500.230
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
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	223	18.500.230
CHARGES NON RÉCURRENTES	66	313.442	200.000
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)		200.000
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		200.000
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7		
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	(-) 6690		
Charges financières non récurrentes	(66B)	313.442	
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661	313.442	
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		
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

Codes	Exercice
9134	
9135	
9136	
9137	
9138	97.958
9139	97.529
9140	429

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	3.786.456	3.477.764
9148	156.730	119.121

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

Codes	Exercice
9149	
9150	
9151	
9153	
91611	
91621	
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

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

Hypothèques

Valeur comptable des immeubles grevés

91612

Montant de l'inscription

91622

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

91632

Gages sur fonds de commerce

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

91712

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

91722

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

La valeur comptable des actifs grevés

91812

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

91822

Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs

Le montant des actifs en cause

91912

Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie

91922

Privilège du vendeur

La valeur comptable du bien vendu

92012

Le montant du prix non payé

92022

Codes	Exercice
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

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****ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS****MARCHÉ À TERME**

Marchandises achetées (à recevoir)

9213

Marchandises vendues (à livrer)

9214

Devises achetées (à recevoir)

9215

Devises vendues (à livrer)

9216

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

Codes	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

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

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

ENTREPRISES LIÉES

Immobilisations financières

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

Créances

A plus d'un an

A un an au plus

Placements de trésorerie

Actions

Créances

Dettes

A plus d'un an

A un an au plus

Garanties personnelles et réelles

Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises liées

Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises liées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société

Autres engagements financiers significatifs

Résultats financiers

Produits des immobilisations financières

Produits des actifs circulants

Autres produits financiers

Charges des dettes

Autres charges financières

Cessions d'actifs immobilisés

Plus-values réalisées

Moins-values réalisées

Codes	Exercice	Exercice précédent
(280/1)	2.462.263.704	2.519.234.824
(280)		
9271		
9281	2.462.263.704	2.519.234.824
9291	390.650.655	379.312.361
9301		
9311	390.650.655	379.312.361
9321		
9331		
9341		
9351	858.596.670	787.413.868
9361		
9371	858.596.670	787.413.868
9381		
9391		
9401	34.633.567	34.633.567
9421	37.994.467	37.059.363
9431		
9441		
9461	579.317	502.256
9471		
9481		
9491		

ENTREPRISES ASSOCIÉES**Immobilisations financières**

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

Créances

A plus d'un an

A un an au plus

Dettes

A plus d'un an

A un an au plus

Garanties personnelles et réelles

Constituées ou irrévocablement promises par la société pour sûreté de dettes ou d'engagements d'entreprises associées

Constituées ou irrévocablement promises par des entreprises associées pour sûreté de dettes ou d'engagements de la société

Autres engagements financiers significatifs**AUTRES ENTREPRISES AVEC UN LIEN DE PARTICIPATION****Immobilisations financières**

Participations

Créances subordonnées

Autres créances

Créances

A plus d'un an

A un an au plus

Dettes

A plus d'un an

A un an au plus

Codes	Exercice	Exercice précédent
9253		
9263		
9273		
9283		
9293		
9303		
9313		
9353		
9363		
9373		
9383		
9393		
9403		
9252	75.029	388.471
9262	75.029	388.471
9272		
9282		
9292		
9302		
9312		
9352		
9362		
9372		

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

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 OU LES 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 révisoriale

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 révisoriale

Codes	Exercice
9505	19.360
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

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

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	0	77.213.614	0	70.339.043

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

Éléments qui permettent de supposer que la valeur comptable sera recouvrée

Valeur comptable	Juste valeur

RÈGLES D'ÉVALUATION

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.

1. ACTIF

1.1. Frais d'établissement

Aucun frais d'établissement n'est activé.

1.2. Actifs immobilisés

1.2.1. Immobilisations Incorporelles

Les immobilisations incorporelles reprennent les logiciels informatiques en ce compris les logiciels informatiques spécifiques acquis pour le développement de l'outil de gestion immobilière par le cadastre et pour le développement de l'outil plateforme digitale.

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 sauf en ce qui concerne :

- l'outil de gestion immobilière par le cadastre : l'activation des frais via la production immobilisée a été réalisée au coût de revient comprenant les frais directs et indirects (frais de personnel, de formation, de communication, de repas...). 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.
- la plateforme digitale : l'activation des frais via la production immobilisée se fait à chaque fin d'exercice au coût de revient et comprend les frais de consultance ainsi que les frais de personnel.

L'outil plateforme digitale sera amorti dès sa mise en application.

La plateforme digitale étant financée par un subside régional, le montant correspondant aux investissements figure au passif du bilan parmi les subsides en capital. Dès finalisation de l'outil, ils feront l'objet d'une réduction échelonnée au rythme de la prise en charge des amortissements afférents aux immobilisations inhérentes à la plateforme.

1.2.2. 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'aménagements 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 ans.

b) Installations, machines et outillages

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, matériel de bureau, matériel informatique et matériel roulant

Les acquisitions sont portées à l'actif du bilan pour leur valeur d'acquisition TVA comprise. Le mobilier de bureau et les œuvres d'art sont amortis de façon linéaire sur une durée de 10 ans.

Le matériel de bureau et le matériel de cuisine sont amortis de façon linéaire sur une durée de 5 ans.

Le matériel informatique de bureautique est amorti de façon linéaire sur une durée de 3 ou 4 ans selon leur nature.

Le matériel roulant est amorti de façon linéaire sur une durée de 5 ans.

1.2.3. Immobilisations financières

a) Entreprises liées

Les avances aux SLSP sont reprises sous les titres "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 SWL.

b) Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation

Les participations sont reprises à la valeur nominale et font l'objet d'une réduction de valeur en cas de moins-value ou de dépréciation durable.

c) Autres immobilisations financières

Sont repris sous cette rubrique, les différents fonds constitués dans le cadre de la copropriété Ilot Ferrer ainsi que les cautions ou garanties versées.

Ces éléments sont comptabilisés à leur valeur nominale

1.3. Créances à 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.

1.4. Stocks et commandes en cours d'exécution

Il s'agit d'immeubles destinés à la vente (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 de terrain, le prix de vente ne peut en aucun cas être inférieur à la valeur comptable du terrain. La valeur comptable du terrain cédé est calculée sur base des surfaces et des valeurs reprises dans l'inventaire.

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.

1.5. Créances à un an au plus

a) Créances commerciales

Les créances commerciales sont comptabilisées à leur valeur nominale.

b) Autres créances

Comme exprimé dans les points « 1.2.3. Immobilisations financières », les avances aux SLSP, sont reprises sous les titres "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 SWL.

En ce qui concerne les autres créances reprises dans ce poste, ces dernières sont reprises conformément à la règle générale 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.

1.6. Placements de trésorerie et valeurs disponibles

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

1.7. Comptes de régularisation

Les charges à reporter et les produits acquis sont repris pour leur montant ou pour le prorata à rattacher à l'exercice auquel ils se rapportent.

2. PASSIF

2.1. Capitaux propres

2.1.1. Capital

Le montant du capital est comptabilisé à sa valeur de souscription et/ou d'apport.

2.1.2. Réserves

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

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

2.1.3. Affectation du résultat

Les modalités d'affectation des résultats sont définies conformément aux dispositions légales et statutaires en la matière.

2.1.4. Subsides en capital

Sont repris dans le poste « subsides en capital », la quote-part du subside de fonctionnement, de la plateforme digitale ainsi que de l'outil cadastre, destinée à couvrir les investissements y afférent.

Ces subsides, sont amortis au même rythme que les investissements.

Est également repris dans ce poste, le subside perçu de la Région Wallonne et destiné à la création d'une société d'économie mixte.

2.2. Provisions

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, des pensions complémentaires mais également l'ancien financement par la dotation en capital.

a) Provisions pour gros entretiens et grosses réparations

Ces provisions, sont constituées conformément à l'arrêté royal du 29 avril 2019 portant exécution du Code des sociétés et des associations.

Elles sont individualisées en fonction des risques et charges de même nature et 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.

b) Provisions pour litiges en cours

Cette provision est constituée sur base d'une liste des litiges en cours établie par le service juridique de la SWL.

c) Provisions pour programmes liés à la dotation en capital

Cette provision a été constituée pour couvrir la perte théorique d'intérêts réalisée sur l'ensemble de la durée des programmes d'investissements 1992 à 2003.

Elle est ainsi destinée à couvrir le différentiel d'intérêts entre le coût du capital emprunté et le rendement du capital prêté. Elle 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.

La provision ainsi constituée est utilisée annuellement en fonction du différentiel charges et produits financiers.

2.3. Dettes

2.3.1. Dettes à plus d'un an

Les avances de la Région, les emprunts émis, les avances par des tiers 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, celles des SLSP, les honoraires des experts et les travaux éligibles réalisés de sorte que l'opération n'ait pas d'impact sur la trésorerie et le résultat comptable à la fois de la SWL et des SLSP. Dans ce cadre, la Wallonie verse annuellement, à la SWL, un subside pour assurer la couverture du montant des annuités dues par les SLSP et du différentiel d'annuités non couvert.

2.3.2. Dettes à un an au plus

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

Les avances de la Région, les emprunts émis, les avances par des tiers sont comptabilisés à leur valeur nominale.

b) Dettes commerciales

Ces dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

c) 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.

d) Autres dettes

Ces dettes sont comptabilisées à leur valeur nominale.

2.4. Comptes de régularisation

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

a) Excédents de subventions versées par la Région Wallonne pour le fonctionnement

Cette rubrique est mouvementée annuellement en fonction du résultat du compte d'exécution de l'activité 1 « fonctionnement » du budget de la SWL.

b) Excédents de subventions versées par la Région Wallonne pour le cadastre du Logement

Ce poste correspond au solde disponible sur la subvention octroyée par le Gouvernement de la Wallonie et destinée au financement de l'outil de gestion immobilière par le cadastre du logement.

c) Subventions versées par la Région Wallonne dans le cadre du Plan de relance de la Wallonie.

La reprise progressive de ce montant en compte de résultats " produits d'exploitation " s'effectue annuellement en fonction du résultat du compte d'exécution du budget des activités de la SWL.

d) *Subventions versées par la Région Wallonne dans le cadre des programmes d'investissements*

Ces subventions font l'objet d'une reprise progressive en compte de résultats en fonction des dépenses à couvrir ou du différentiel d'intérêts entre le coût du capital emprunté et le rendement du capital prêté.

e) *Dotations en capital 2004 à 2006*

Les subventions perçues ont été totalement comptabilisées en 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 ;

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.

3. 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.

AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

La variation du stock des réserves foncières de l'exercice résulte des acquisitions et ventes de l'année mais surtout de la mise en conformité des données comptables à l'inventaire physique du stock terrains. En effet, un important travail de détermination de l'inventaire physique a été réalisé par la direction en charges des opérations patrimoniales de la SWL et des corrections ont été apportées à hauteur de 6.934.722,70 €.

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

RAPPORT DE GESTION

Société Wallonne du Logement

Rapport de gestion 2023

Rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée générale sur les opérations de l'année 2023.
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 2023 se clôturent avec un total bilantaire de 3.642.868.848,13 €.

L'exercice 2023 se solde par une perte de 1.461.295,25 € contre un bénéfice de 681.466,75 € pour l'exercice 2022.

La perte de l'exercice est affectée 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 2023 comparées à celles établies au 31 décembre 2022.

	31-12-23	31-12-22	Ecart
TOTAL DE L'ACTIF	3.642.868.848,13	3.788.055.969,55	-145.187.121,42
ACTIFS IMMOBILISES	2.470.813.209,37	2.527.446.276,27	-56.633.066,90
Immobilisations incorporelles	1.560.818,02	716.225,30	844.592,72
Immobilisations corporelles	6.163.602,53	6.528.995,25	-365.392,72
Immobilisations financières	2.463.088.788,82	2.520.201.055,72	-57.112.266,90
ACTIFS CIRCULANTS	1.172.055.638,76	1.260.609.693,28	-88.554.054,52
Créances à plus d'un an	28.313,99	32.156,01	-3.842,02
Stocks et commandes en cours d'exécution	53.941.712,95	57.948.704,16	-4.006.991,21
Créances à un an au plus	516.724.349,90	724.152.750,76	-207.428.400,86
Placements de trésorerie	0,00	0,00	0,00
Valeurs disponibles	594.748.953,74	476.102.985,86	118.645.967,88
Comptes de régularisation	6.612.308,18	2.373.096,49	4.239.211,69

	31-12-23	31-12-22	Ecart
TOTAL DU PASSIF	3.642.868.848,13	3.788.055.969,55	-145.187.121,42
CAPITAUX PROPRES	660.137.950,99	660.851.467,41	-713.516,42
Capital	233.587.593,16	233.587.593,16	0,00
Réserves	391.989.687,28	391.989.687,28	0,00
Bénéfice reporté	32.434.297,30	33.895.592,55	-1.461.295,25
Subsides en capital	2.126.373,25	1.378.594,42	747.778,83
PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES	111.509.845,66	119.404.526,10	-7.894.680,44
DETTES	2.871.221.051,48	3.007.799.976,04	-136.578.924,56
Dettes à plus d'un an	1.631.724.619,38	1.896.008.965,70	-264.284.346,32
Dettes à un an au plus	1.026.394.566,77	878.139.253,18	148.255.313,59
Comptes de régularisation	213.101.865,33	233.651.757,16	-20.549.891,83

1. L'ACTIF

1.1 LES ACTIFS IMMOBILISÉS

➤ Immobilisations incorporelles

Acquisitions	10.820,43 €
Production immobilisée	960.620,16 €
Dotations aux amortissements	-126.847,87 €

Les immobilisations incorporelles ont augmenté de 844.592,72 € par rapport à 2022.

Cette augmentation s'explique principalement par l'activation des frais relatifs au développement de la plateforme digitale (+960.620,16 €).

En effet, durant l'exercice, les frais relatifs au développement de la plateforme digitale comprenant des frais de consultance (810.668,10 €) et des frais de personnel (149.952,06 €) ont été enregistrés dans les comptes de charges par nature. A l'issue de l'exercice, ces frais ont été comptabilisés en immobilisations incorporelles par le biais d'une production immobilisée.

➤ **Immobilisations corporelles**

Répartition des investissements cumulés à fin 2023 :

Terrains et constructions :	5.836.742,06 €
Mobilier et matériel roulant :	326.860,47 €

Acquisitions	295.251,08 €
Dotation aux amortissements	-660.643,80 €

Les immobilisations corporelles ont diminué de 365.392,72 € par rapport à l'exercice 2022.

➤ **Immobilisations financières**

L'évolution des immobilisations financières se présente comme suit :

	2022	2023	Variation
Créances sur entreprises liées	2.519.234.824,19	2.462.263.703,73	-56.971.120,46
Participations	388.470,74	75.028,71	-313.442,03
Cautionnements	577.760,79	750.056,38	172.295,59

1) Les créances sur entreprises liées :

⇒ Avances aux sociétés de logement pour programmes locatifs :

✓ Nouvelles avances consenties :	+ 135.277.813,39 €
✓ Reclassement à moins d'un an :	- 191.565.291,88 €
✓ Remboursements anticipés :	- 1.440.484,61 €
✓ Remboursements CRAC	<u>- 40.345,84 €</u>
	- 57.768.308,94 €

Les nouvelles avances concernent principalement les avances spéciales et le programme PIVERT.

⇒ Avances aux sociétés de logement pour programmes acquisitifs :

✓ Nouvelles avances consenties :	829.890,12 €
✓ Remboursements :	<u>-32.701,64 €</u>
	797.188,48 €

2) Les participations se ventilent comme suit :

➤ DOMOVOI :	0,00 €
➤ SMDI :	75.028,71 €

Une réduction de valeur à hauteur de 837.500,00 € est actée pour la société DOMOVOI, en liquidation (dissolution volontaire) depuis le 17 mai 2018 et une réduction de valeur à hauteur de 313.442,03 € est actée pour la SMDI.

3) Les créances et cautionnements en numéraire

L'augmentation à hauteur de 172.295,59 € s'explique par l'appel de fonds de SOGYM-SYNDIC à la suite de l'Assemblée générale des Copropriétaires Ilot Ferrer.

1.2 LES ACTIFS CIRCULANTS

➤ Créances à plus d'un an

Il ressort de l'analyse des actifs circulants, une diminution des créances à plus d'un an de 3.842,02 €.

➤ Stocks et commandes en cours d'exécution

Ce poste diminue de 4.006.991,21 € par rapport à 2022 suite à la variation du stock des réserves foncières résultant des acquisitions et ventes de l'année mais surtout de la poursuite de la mise en conformité des données comptables à l'inventaire physique du stock terrains. En effet, un important travail de détermination de l'inventaire physique a été réalisé par la direction en charges des opérations patrimoniales de la SWL.

➤ Créances à un an au plus

Elles diminuent de 207.428.400,86 € par rapport à l'exercice 2022 essentiellement suite à :

- La diminution de la créance sur la région dans le cadre des programmes d'investissements (- 219.071.373,20 €) suite au versement de subventions pour principalement le Plan Reno, PRW 250, PRW 243.
- L'augmentation du reclassement en court terme des avances aux SLSP (+ 8.917.502,29 €) ;
- L'augmentation des comptes courants débiteurs des SLSP : 199.268.040,59 € contre 196.847.249,12 € en 2022 (+2.420.791,47 €).

➤ Les valeurs disponibles

Les valeurs disponibles ont augmenté de 118.645.967,88 € par rapport à 2022. Cette augmentation se justifie principalement par la réception des subsides dans le cadre des programmes d'investissements qui n'ont été que partiellement utilisés.

➤ Les comptes de régularisation de l'actif (charges à reporter et produits acquis) ont augmenté de 4.239.211,69 € par rapport à l'année précédente. Ceci s'explique par l'évolution des taux d'intérêts.

2. LE PASSIF

2.1 LES CAPITAUX PROPRES

➤ Le capital

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

➤ Les réserves

Les réserves n'enregistrent aucune variation.

➤ Bénéfice reporté

Le Conseil d'Administration propose à l'Assemblée Générale du 21 juin 2024 d'approuver l'affectation du résultat déficitaire de l'exercice, à savoir 1.461.295,25 € au bénéfice reporté.

➤ Les subsides en capital

Ce poste enregistre une augmentation de 747.778,83 € par rapport à 2022 résultant principalement de :

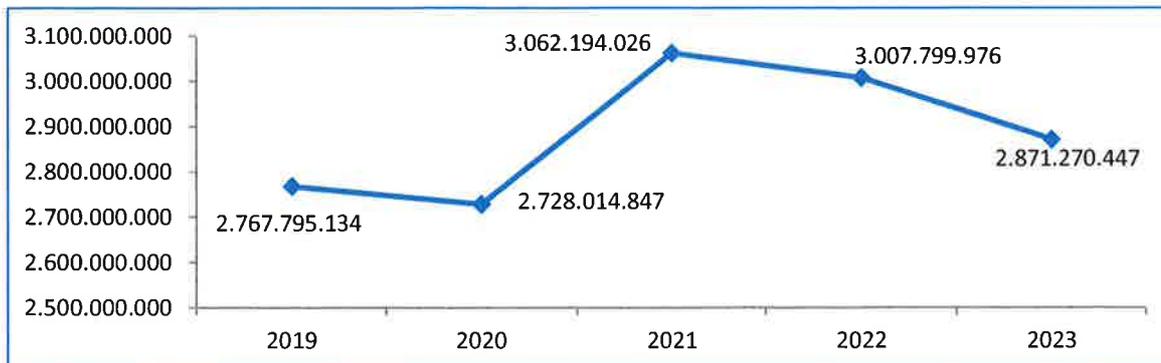
- La comptabilisation du subside de fonctionnement destiné à couvrir les investissements de l'année déduction faite des amortissements de l'année (- 212.841,33 €) ;
- La comptabilisation du subside pour la plateforme digitale (+960.620,16 €) ;

2.2 PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

L'exercice est marqué par une diminution des provisions pour risques et charges à hauteur de 7.894.680,44 € qui s'explique par une utilisation à due concurrence de la provision dotation en capital afin d'équilibrer les charges et produits financiers de l'année.

2.3 DETTES

Le graphique ci-dessous illustre l'évolution des dettes de la SWL depuis 2019 :



➤ DETTES À PLUS D'UN AN

Les dettes à plus d'un an ont diminué de 264.284.346,32 € en 2023.

Cette variation se justifie essentiellement par :

- Le reclassement en court terme du capital à échoir (emprunts et avances Région Wallonne) pour un montant total de 165.638.504,53 € ;
- La diminution de 45.330.618,90 € des dettes comptabilisées dans le cadre de la gestion globale du programme exceptionnel d'investissements ;
- Une diminution de 54.505.000 € à la suite du non-renouvellement de billets de trésorerie ;
- L'augmentation du montant des garanties locatives à hauteur de 1.252.248,13 €.

➤ DETTES À UN AN AU PLUS

Cette rubrique augmente de 148.255.313,59 € par rapport à 2022 :

- **Dettes à plus d'un an échéant dans l'année** : 165.700.975,57 € contre 88.231.127,71 € en 2022 ;
- **Dettes financières** : 37,80 € contre 510,34 € l'année précédente ;
- **Dettes commerciales** : 544.596,81 € contre 522.422,26 € en 2022 ;
- **Dettes fiscales, salariales et sociales** : 1.548.724,07 € en 2023 et 1.885.811,94 € en 2022 ;
- **Solde créditeur des comptes courants et d'investissements des SLSP** : 51.472.975,71 €.

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,
- CASO enregistre les opérations dans le cadre de l'accompagnement social du plan de rénovation 2020-2024,
- CRST enregistre les opérations de financement des travaux du plan de rénovation 2020-2024,
- CCGI enregistre les opérations dans le cadre de la gestion des inondations de juillet 2021,
- CCHP enregistre les opérations dans le cadre du PRW 250, programme de création de nouveaux logements d'utilité publique dans une dynamique de développement et de soutien des filières locales du secteur de la construction, innovantes et éco-responsables dans leurs concepts et processus de production,
- CETD enregistre les opérations dans le cadre du PRW 243, programme visant la création de logements à destination des étudiants.

➤ **Dettes diverses s'élèvent à 7.123.694,28 €.**

La variation de 30.519.990,89 € s'explique par le versement de 30 millions € au titre de rapatriement de trésorerie au départ des UAP vers le SPW.

Dans ce cadre et conformément aux recommandations du Cabinet du Ministre du Logement le Conseil d'Administration avait décidé, en sa séance du 22 mai 2023, qu'il y avait lieu de prévoir cette avance remboursable au travers de la comptabilisation d'une créance sur la Région. Cette dernière a été apurée par deux dettes comptabilisées vis-à-vis de la région pour 24.016.662,95 € et le solde de créance sur la Région subsistant, soit 5.983.337,05 €, a été affecté, jusqu'à son apurement complet, aux différentiels « Fadels » à venir.

Cette manière de procéder a permis de s'assurer que cette avance de trésorerie faite à la Région soit effectivement remboursée à la SWL sans que la Région ne doive assurer le décaissement des 30 millions €.

➤ **COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF**

L'exercice 2023 enregistre une diminution de 20.549.891,83 € 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	21.790.510,20 €
✓ Charges à imputer diverses	10.674,45 €
✓ Produits à reporter dotation	41.447.817,55 €
✓ Produits à reporter Plan de redéploiement	11.799.963,40 €
✓ Majorations Programmes triennaux	11.298.058,52 €
✓ Produits à reporter programme global de fusion et restructuration	2.547.903,96 €
✓ Produits à reporter avances spéciales aux SLSP	59.873.653,85 €
✓ Produits à reporter PIVERT	44.248.883,54 €
✓ Autres produits à reporter	1.380.013,92 €
✓ Produits à reporter plateforme digitale PRW 244	2.028.985,40 €
✓ Produits à reporter PRW 243	898.781,11 €
✓ Produits à reporter PRW 250	15.215.626,76 €
✓ Produits à reporter fonctionnement, cadastre et PEB	11.859.051,19 €

Ce dernier poste enregistre le solde des subventions affectées à la certification énergétique des bâtiments à hauteur de 619.178,12 € et au cadastre à hauteur de 359.206,78 €. Ce solde disponible devrait être utilisé pour tout ou partie dans le cadre de la migration de l'application cadastre. Ce poste enregistre également le solde non utilisé de la subvention de fonctionnement 2023, soit 22.222,04 € compte tenu de l'utilisation de l'excédent de subvention de fonctionnement 2022 à hauteur de 3.804.111,62 € en couverture des frais de fonctionnement.

2.4 SOLVABILITÉ ET LIQUIDITÉ

Sur le plan de la solvabilité, les fonds propres représentent une proportion de 18,12 % du total du passif du bilan.

En ce qui concerne la liquidité, les actifs circulants couvrent presque 95 % des dettes à court terme au sens large.

III. COMPTE DE RESULTATS

Les comptes de l'exercice 2023 tels qu'arrêtés par le Conseil d'Administration se soldent par une perte de 1.461.295,25 € contre un bénéfice de 681.466,75 € pour l'exercice 2022.

Voici un aperçu du compte de résultat 2023, comparé à la situation de 2022 :

	31-12-23	31-12-22	Ecart
Charges	77.277.375,47	76.904.056,15	373.319,32
Coût des ventes et des prestations	25.206.663,36	29.817.205,77	-4.610.542,41
Charges financières	51.972.754,45	47.084.025,09	4.888.729,36
Impôts sur le résultat	97.957,66	2.825,29	95.132,37
Produits	75.816.080,22	77.585.522,90	-1.769.442,68
Ventes et prestations	28.625.732,50	19.849.532,78	8.776.199,72
Produits financiers	47.190.347,72	57.735.990,12	-10.545.642,40
Bénéfice/Perte de l'exercice	-1.461.295,25	681.466,75	-2.142.762,00

1) RESULTAT D'EXPLOITATION

	31-12-23	31-12-22	Ecart
Ventes et prestations	28.625.732,50	19.849.532,78	8.776.199,72
Coût des ventes et des prestations	25.206.663,36	29.817.205,77	-4.610.542,41
Bénéfice/perte d'exploitation	3.419.069,14	-9.967.672,99	13.386.742,13

L'exercice laisse apparaître un bénéfice d'exploitation de 3.419.069,14 € qui se décompose comme suit :

- **Ventes et prestations**

Les grands postes des produits d'exploitation sont :

- Chiffre d'affaires : 9.568.791,81 €
 - ✓ Ventes terrains : 2.627.101,81 €
 - ✓ Cotisations des sociétés de logement de service public : 6.941.690,00 €
- Production immobilisée : 960.620,16 €

Tous les frais de fonctionnement engagés pour le développement de l'outil plateforme digitale comptabilisés en charges ont été portés à l'actif du bilan par le biais d'une production immobilisée et, afin de ne pas impacter le compte de résultats, un produit d'exploitation à due concurrence a été enregistré. Les frais relatifs à la plateforme digitale sont ventilés en frais de personnel (149.952,06 €) et honoraires et consultance informatique (810.668,10 €).

- Autres produits d'exploitation : 18.096.086,98 €

Par rapport à 2022, on constate une augmentation de 6.020.855,71 € s'expliquant principalement par une augmentation des subsides d'exploitation notamment en raison de l'utilisation de l'excédent de subvention de fonctionnement 2022 en couverture des charges de l'année.

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

- Produits d'exploitation non récurrents : 233,55 €

- **Coût des ventes et des prestations**

Les coûts des ventes et prestations se composent comme suit :

- Approvisionnements et marchandises : 7.992.734,44 €

Ce poste se détaille comme suit :

- Achats : 3.985.743,23 €
- Variation de stocks : 4.006.991,21 €

- Services et biens divers : 3.877.545,43 €

- Rémunérations, charges sociales et pensions : 20.016.921,60 €.

Comparativement à l'exercice 2022, on constate une augmentation de 2.148.783,67 €.

Ce poste se détaille comme suit :

- Rémunérations brutes : 13.287.293,21€ contre 12.041.262,95 € en 2022 ;
- Cotisations patronales : 2.322.009,46€ contre 2.325.677,45 € en 2022 ;
- Autres frais de personnel : 4.407.618,93€ contre 3.501.197,53 € en 2022.

On notera une augmentation du nombre moyen de travailleurs passant de 202,7 ETP au cours de l'année 2022 à 206,7 ETP à la date de clôture de l'exercice 2023 ainsi que l'impact significatif de l'application de l'article 119 quater.

- Amortissements : 787.491,67 €

- Provisions pour risques et charges : -7.894.680,44 €

Ce poste de provisions pour risques et charges est justifié par l'utilisation à concurrence d'un montant de 7.558.396,09 € de la provision dotation en capital nécessaire à équilibrer les charges et produits financiers 2023

- Autres charges d'exploitation : 426.650,66 €

- Charges d'exploitation non récurrentes : 0,00 €

2) RESULTAT FINANCIER :

	31-12-23	31-12-22	Ecart
Produits financiers	47.190.347,72	57.735.990,12	-10.545.642,40
Charges financières	51.972.754,45	47.084.025,09	4.888.729,36
Bénéfice / perte financière	-4.782.406,73	10.651.965,03	-15.434.371,76

L'exercice se solde par une perte financière de 4.782.406,73€ contre un bénéfice financier de 10.651.965,03 € en 2021.

Les produits financiers et charges financières se décomposent comme suit :

- **Produits financiers**
 - Produits résultants des programmes locatifs : 44.025.643,92 €
 - Produits de trésorerie SWL : 2.359.300,90 €
 - Subsides en capital : 368.592,10 €
 - Produits divers relatifs à la gestion patrimoniale : 436.587,66 €

- **Produits financiers non récurrents**
 - Autres produits non récurrents 223,14 €
- **Charges financières**
 - Charges résultantes des programmes locatifs : 51.079.306,59 €
 - Charges sur trésorerie SWL : 580.005,83 €
- **Charges financières non récurrentes**
 - Réduction de valeur sur immobilisations financières 313.442,03 €

IV. 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 8,9 millions d'euros.

V. PERSPECTIVES D'AVENIR, RISQUES ET INCERTITUDES

- **Le projet de Contrat de gestion 2021-2025**

Le projet de Contrat de gestion, élaboré sur la base des éléments clefs de l'évaluation du précédent Contrat de gestion, des enjeux sectoriels et également des volontés du Gouvernement traduites dans la Déclaration de Politique Régionale 2019-2024, a été validé par Conseil d'Administration en novembre 2020.

En 2021 et 2022, en concertation avec le Cabinet du Ministre du Logement, ce projet de Contrat de gestion a fait l'objet d'actualisations et de mises en adéquation avec les nouvelles missions confiées à la SWL, principalement suite aux événements liés la crise sanitaire, aux inondations catastrophiques de juillet 2021, à la crise ukrainienne et aux nouveaux programmes d'investissement alloués.

L'actualisation du projet de Contrat de gestion a été validée par le Conseil d'Administration en mai 2022, avant d'être transmise au Ministre du Logement.

Bien que son processus de validation par le Gouvernement soit toujours en cours, dans cette attente, la SWL a entrepris la mise en œuvre concrète d'une série de projets et de réorganisation en vue de déjà concourir à la réalisation des axes stratégiques proposés.

Le premier reporting du projet de Contrat de gestion a été présenté au CA de septembre 2022.

Ce CA a également validé les adaptations du projet de Contrat de gestion (extension de l'objectif d'accompagnement des (candidats) locataires à tous les ménages et pas uniquement à ceux accompagnés dans le plan de rénovation. Il a également marqué son accord pour la prolongation de certaines cibles.

Début 2024, le Cabinet du Ministre de tutelle a demandé l'ajout des nouveaux programmes d'investissements : création de logements d'intérêt public à destination des étudiants, création de logements en compensation de logements démolis suite aux inondations (Logivesdre et le Foyer de la Région de Fléron), le programme de déploiement via droit de tirage d'unités de production d'énergie décarbonée via photovoltaïque et pompes à chaleur. La SWL en a profité pour acter les suppressions autorisées par le Cabinet du Ministre de tutelle. La version validée par le CA de février 2024 a été transmise au Ministre de tutelle.

Pour rappel, le projet de Contrat de gestion 2021-2025 bien que validé sur ses principes et priorités par le Cabinet du Ministre du logement, n'a pas encore été soumis à la validation au Gouvernement wallon. Cependant, au fil de la législature, la SWL a reçu la quasi-totalité des moyens qui lui semblaient nécessaires pour réussir les objectifs, elle en a commencé sa mise en œuvre dès les discussions relatives à sa conception.

- **La cartographie des risques et les mesures de contrôle interne**

En respect du Décret WB FIN du 15 décembre 2011 et de son AGW d'exécution du 8 juin 2017, la SWL a établi en 2021 sa cartographie des risques sur la base de ses processus, avec en regard, les mesures de contrôle interne et les plans d'actions y liés.

Pour 2023, la cartographie n'a pas relevé de risques qui n'étaient pas connus et pour lesquels des mesures n'étaient pas déjà mises en œuvre ou en cours d'implémentation.

La cartographie établie permet de valoriser les actes de Bonne Gouvernance de la SWL et d'attester des mesures mises en œuvre pour réduire les risques résiduels répertoriés.

La gestion des risques mise en œuvre en 2023 a permis de passer de 12 risques élevés à 5. Cependant, 1 risque élevé est passé à critique. Il s'agit du risque que les développements informatiques ne soient pas réalisés dans les temps. Un nouveau risque a été intégré dans ces 5. Il s'agit du risque psychosocial en lien avec la fonction de Commissaire. 7 nouveaux risques sont devenus faibles. Ceux-ci ne sont plus visibles, car il a été décidé de supprimer les risques qui étaient très faibles ou les doublons, triplons qui ont été regroupés en un seul.

Ce résultat n'aurait pu être atteint sans l'implication de l'ensemble de la hiérarchie et des agents de la SWL. La cellule qualité tient à souligner l'intérêt et la participation active des différents responsables de processus de la SWL dans ce travail.

- **Evolution des comptes courants des SLSP centralisés à la SWL**

Il convient de demeurer particulièrement attentif à l'évolution de l'encours des créances détenues sur les SLSP. En effet, La consolidation des comptes courants ordinaires des sociétés présente une situation comptable débitrice de 10.038.276,97 € au 31 décembre 2023 répartie comme suit :

- 175.948.787,97 € pour les sociétés dont le compte courant est créditeur, soit 36 sociétés,
- 185.987.064,94 € pour les sociétés dont le compte courant est débiteur, soit 26 sociétés.

La situation financière difficile de plusieurs SLSP, 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.

Enfin, le Conseil d'Administration a décidé de faire réaliser par le CEHD, une étude sur l'état actuel du financement des SLSP et sur les possibilités qui pourraient être envisagées à l'avenir au vu des inquiétudes grandissantes sur l'équilibre financier à long terme du secteur.

- **Développement de la plateforme digitale « logement public »**

Le développement par la SWL d'une plateforme digitale « logement public » s'inscrit dans le cadre de la simplification administrative et la digitalisation qui figurent parmi les priorités du Gouvernement Wallon, qui entend faciliter et simplifier les démarches administratives des usagers.

Ce projet vise à mettre en œuvre une plateforme digitale ciblée, à ce stade sur les logements faisant partie du patrimoine des Sociétés de Logement de Service Public (SLSP), sous forme d'une version web et d'une solution adaptée aux appareils mobiles, permettant aux candidats locataires et locataires d'effectuer leurs démarches de manière électronique.

Un maximum de données utiles aux locataires et candidats locataires seront récupérées auprès des sources authentiques pertinentes : le SPF Finances pour les données patrimoniales ou encore la BCSS pour les données de handicap, les revenus, le Registre National pour la composition de ménage, etc. Cela permettra d'alléger la charge administrative pour les usagers comme pour les agents.

La plateforme sera également connectée aux applications informatiques de gestion des SLSP, en l'occurrence Aigles et Phénix, pour y assurer l'intégration des données récoltées auprès des usagers et via les sources authentiques, ainsi que la remontée des informations pertinentes des dossiers des locataires et candidats locataires.

Le projet a été découpé en 5 phases :

- **Phase 1 : Parcours usagers et définition des besoins**
Réalisation d'une analyse des besoins et de l'existant pour préparer la définition des différentes briques fonctionnelles à créer et déterminer quel est le partenaire concerné
- **Phase 2 : Analyses et définition des exigences**
Définition du contenu des différents « work packages » fonctionnels et techniques pour les développements qui incomberont à chaque partenaire (SWL, prestataires informatiques des SLSP, eWBS-BCED)
- **Phase 3 : Rédaction du cahier des charges, lancement et attribution des marchés**
Rédaction, lancement, attribution des CSC nécessaires pour lancer les marchés de développement pour les différentes parties notamment celles incombant à la SWL
- **Phase 4 : Développements, tests et mise en production**
Développement des différents composants techniques et travaux d'interconnexion pour les différents partenaires
- **Phase 5 : Formations et communications**
Actions de formation et communication à l'utilisation de la plateforme et de l'application

La finalisation du projet, initié en 2022, est prévue courant 2024.

L'activation des frais exposés par la SWL pour le développement de cet outil, est réalisé via la production immobilisée et se fait à chaque fin d'exercice comptable au coût de revient qui comprend les investissements et frais informatiques, les frais de consultance ainsi que les frais de personnel.

La plateforme digitale étant financée par un subside régional, le montant correspondant aux investissements figure au passif du bilan parmi les subsides en capital.

Dès finalisation et mise en application de l'outil, tant les immobilisations inhérentes à la plateforme que le subside comptabilisé feront l'objet d'un amortissement échelonné.

VI. EVENEMENTS IMPORTANTS SURVENUS APRES LA CLÔTURE DE L'EXERCICE

Aucun événement post clôture susceptible d'exercer une influence notable sur le développement de la société n'a été constaté.

VII. ACTIVITÉS EN MATIÈRE DE RECHERCHE ET DE DÉVELOPPEMENT

Non applicable

VIII. EXISTENCE DE SUCCURSALES DE LA SOCIÉTÉ

Non applicable

IX. L'UTILISATION DES INSTRUMENTS FINANCIERS PAR LA SOCIETE

Les instruments financiers utilisés par la société sont de type vanille et à usage de couvertures

X. APPLICATION DE L'ARTICLE 7:96 DU CODE DES SOCIETES 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 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 2023.

Charleroi, le 24 mai 2024

Le Président du Conseil d'Administration,



Michel PETERS

Le Directeur Général,



Benoît WANZOUL

RAPPORT DES COMMISSAIRES

« Société Wallonne du Logement » SA

Rue de l'Ecluse, 21 – 6000 Charleroi

Exercice clos le
31 décembre 2023

Rapport du collège des commissaires à l'Assemblée générale des actionnaires

Rapport du collège des commissaires à l'assemblée générale des actionnaires de la société anonyme « Société Wallonne du Logement », en abrégé « SWL » pour l'exercice clos le 31 décembre 2023

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de la société anonyme « Société Wallonne du Logement » (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.

Audicia SRL a été nommée en tant que commissaire par l'assemblée générale du 20 juin 2022, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Le mandat de commissaire d'Audicia SRL vient à échéance à la date de l'assemblée générale délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2024. Audicia SRL a exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société durant deux exercices consécutifs.

En vertu de l'article 116 du Code wallon du logement, un membre du collège des commissaires a été désigné par la Chambre française de la Cour des comptes du 8 février 2021. Il a exercé le contrôle légal des comptes annuels de la société durant quatre exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de la société, comprenant le bilan au 31 décembre 2023, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 3.642.868.848,13 et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de € 1.461.295,25.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de la société au 31 décembre 2023, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de la société,

les explications et informations requises pour notre audit.

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

Responsabilités de l'organe d'administration relatives 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 que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

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

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

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

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

- ▶ nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en 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 commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire la société à cesser son exploitation ;

- ▶ nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

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

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion et des documents à déposer conformément aux dispositions légales et

réglementaires et 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 mission et conformément à la norme belge complémentaire (version révisée 2021) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs 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^{er}, 8° du Code des sociétés et des associations,

traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, en ce compris celles concernant l'information relative aux salaires et aux formations, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

Mentions relatives à l'indépendance

- ▶ Audicia SRL 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

- ▶ Depuis l'exercice 2021, la société a été classée en tant qu'unité d'administration publique (UAP) de type 3 avec comme conséquence que le compte d'exécution du budget ne fait plus partie des comptes soumis au contrôle légal du collège des commissaires. Par conséquent, nous ne nous prononçons pas sur la régularité des opérations budgétaires ni sur le solde du compte d'exécution du budget. 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.
- ▶ Nous attirons l'attention sur le fait qu'il convient de demeurer particulièrement attentif à l'évolution de l'encours des créances détenues sur les SLSP, leurs

comptes courants débiteurs à court terme dépassant les 199,2 millions d'EUR à fin 2023. La situation difficile de plusieurs d'entre elles et leur déficit structurel pourraient entraîner 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 ou du Code des sociétés et des associations.

Gozée, le 29 mai 2024

« AUDICIA » SRL
Commissaire
Représentée par



Philippe BERIOT
Réviseur d'entreprises associé

Cour des comptes
Commissaire
Représentée par



Olivier HUBERT
Membre de la Cour – Conseiller

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

Nombre moyen de travailleurs

	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Temps plein	1001	183,3	89,2	94,1
Temps partiel	1002	38,9	4,8	34,1
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	206,5	91,1	115,4

Nombre d'heures effectivement prestées

Temps plein	1011	254.706	126.373	128.333
Temps partiel	1012	31.338	2.519	28.819
Total	1013	286.044	128.892	157.152

Frais de personnel

Temps plein	1021	17.759.637	9.327.948	8.431.689
Temps partiel	1022	2.257.284	183.058	2.074.226
Total	1023	20.016.921	9.511.006	10.505.915

Montant des avantages accordés en sus du salaire

	1033	0	0	0
--	------	---	---	---

Au cours de l'exercice précédent

Nombre moyen de travailleurs en ETP

Nombre d'heures effectivement prestées

Frais de personnel

Montant des avantages accordés en sus du salaire

Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
1003	198	88	110
1013	276.993	127.148	149.845
1023	17.868.138	8.560.702	9.307.436
1033	0	0	0

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

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	185	36	206,7
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	176	36	197,7
Contrat à durée déterminée	111	0	0	0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112	3	0	3
Contrat de remplacement	113	6	0	6
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	88	4	89,7
de niveau primaire	1200	0	0	0
de niveau secondaire	1201	8	0	8
de niveau supérieur non universitaire	1202	29	0	29
de niveau universitaire	1203	51	4	52,7
Femmes	121	97	32	117
de niveau primaire	1210	0	0	0
de niveau secondaire	1211	24	9	30,6
de niveau supérieur non universitaire	1212	27	10	33,2
de niveau universitaire	1213	46	13	53,2
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130	14	2	15,8
Employés	134	171	34	190,9
Ouvriers	132	0	0	0
Autres	133	0	0	0

PERSONNEL INTÉRIMAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Au cours de l'exercice			
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	10	0	10
211	0	0	0
212	2	0	2
213	4	0	4

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	9	6	12
310	7	6	10
311	0	0	0
312	1	0	1
313	1	0	1
340	1	3	3,4
341	0	0	0
342	0	0	0
343	8	3	8,6
350	0	0	0

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

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

Nombre de travailleurs concernés
 Nombre d'heures de formation suivies
 Coût net pour la société
 dont coût brut directement lié aux formations
 dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs
 dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)

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

Nombre de travailleurs concernés
 Nombre d'heures de formation suivies
 Coût net pour la société

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

Nombre de travailleurs concernés
 Nombre d'heures de formation suivies
 Coût net pour la société

Codes	Hommes	Codes	Femmes
5801	83	5811	118
5802	4.260	5812	4.921
5803	203.843	5813	224.051
58031	203.843	58131	224.051
58032	0	58132	0
58033	0	58133	0
5821	0	5831	0
5822	0	5832	0
5823	0	5833	0
5841	0	5851	0
5842	0	5852	0
5843	0	5853	0

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

pour les sociétés dans lesquelles les pouvoirs publics ou une ou plusieurs personnes morales de droit public exercent un contrôle (article 3:12, §1, 9° du Code des sociétés et des associations)

RAPPORT DE REMUNERATIONS POUR L'ANNEE 2023

Gestionnaire (Directeur général)

NOM	WANZOUL 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	164.166,88 €

Conseil d'Administration

NOM	Date de désignation	Date de fin de mandat	Rémunérations	Nombre de réunions en 2023	Participations aux réunions en 2023
<u>Président du CA :</u>					
PETERS Michel	01-10-17		23.077,20 €	12	12
<u>Vice-président du CA :</u>					
BEN ACHOUR Rim	30-03-23		10.462,66 €	9	9
COLLET Dimitri	01-10-17	29-03-23		3	2
<u>Administrateurs :</u>					
BEN ACHOUR Rim	24-05-12	29-03-23	1.919,91 €	3	3
CAUSSIN Elodie	23-06-23		2.572,68 €	6	4
CHARIERE Claire	01-06-19		7.692,44 €	12	12
DELMEZ Bénédicte	14-06-18	29-03-23	0,00 €	3	0
DENIS Julie	12-02-15	29-03-23	0,00 €	3	0
DOYEN régis	01-10-17		5.119,76 €	12	8
DUBOIS Olivier	01-10-17	29-03-23	0,00 €	3	1
DUMONT Valentin	23-06-23		3.212,65 €	6	5
GENOTTE Corentin	08-04-21	29-03-23	1.919,91 €	3	3
LAURENT Pierre-André	24-05-12		7.052,47 €	12	11
LEAL LOPEZ Clothilde	01-10-17		7.692,44 €	12	12
LEROY Natacha	10-12-20		5.772,53 €	12	9
MONNIER Bernard	30-03-23		5.772,53 €	9	9
QUENON Annabel	30-03-23		5.772,53 €	9	9
SORTINO Christopher	30-03-23		5.772,53 €	9	9
VAN YPERZEELE Stéphanie	30-03-23		5.132,56 €	9	8
<u>Commissaires du Gouvernement</u>					
BUTERA Sylvia	03-10-19		5.132,56 €	12	8
GENOTTE Corentin	30-03-23		5.772,53 €	9	9
MONNIER Bernard	18-12-19	29-03-23	1.919,91 €	3	3

Comité d'Audit Logement

NOM	Date de désignation	Date de fin de mandat	Rémunérations	Nombre de réunions en 2023	Participations aux réunions en 2023
<u>Administrateurs :</u>					
BEN ACHOUR Rim	01-01-20		1.286,32 €	4	4
CHARIERE Claire	17-04-23		966,34 €	3	3
LAURENT Pierre-André	31-05-21	16-04-23	319,98 €	1	1

LEAL LOPEZ Clothilde	01-01-20	16-04-23	319,98 €	1	1
MONNIER Bernard	17-04-23		652,77 €	3	1
PETERS Michel	01-01-20	16-04-23	319,98 €	1	1
VAN YPERZEELE Stéphanie	17-04-23		966,34 €	3	3
Commissaires du Gouvernement					
BUTERA Sylvia	01-01-20		639,96 €	4	2
GENOTTE Corentin	17-04-23		646,36 €	3	2
MONNIER Bernard	01-01-20	16-04-23	0,00 €	1	0
Extérieurs :					
DEGOUYS Caroline	01-01-20		2.572,68 €	4	4
LALOUX Benoît	01-01-20		2.572,68 €	4	4

Comité d'Audit interne

NOM	Date de désignation	Date de fin de mandat	Rémunérations	Nombre de réunions en 2023	Participations aux réunions en 2023
Administrateurs :					
COLLET Dimitri	23-09-19	16-04-23	0,00 €	1	0
DOYEN régis	25-11-19		959,94 €	3	3
DUBOIS Olivier	23-09-19	16-04-23	0,00 €	1	1
LAURENT Pierre-André	17-04-23		319,98 €	2	1
SORTINO Christopher	17-04-23		639,96 €	2	2
Commissaires du Gouvernement					
BUTERA Sylvia	03-10-19		319,98 €	3	1
GENOTTE Corentin	17-04-23		639,96 €	2	2
MONNIER Bernard	18-12-19	16-04-23	0,00 €	1	0
Inspecteur des Finances :					
DEBIEVE Benoît	01-11-20		0,00 €	3	2

Chambre de Recours

NOM	Date de désignation	Date de fin de mandat	Rémunérations	Nombre de réunions en 2023	Participations aux réunions en 2023
Président :					
MARCHANDISE Thierry	01-07-14		6.011,70 €	11	10
DENONCIN Fabienne (Suppléante)	17-02-22		599,97 €	11	1
Administrateurs :					
LAURENT Pierre-André	01-06-08		2.203,89 €	11	11
LEAL LOPEZ Clothilde (Suppléante)	01-07-20	07-06-23	0,00 €	5	0
LEROY Natacha (Suppléante)	08-06-23		0,00 €	6	0
Représentant l'Administration :					
CARLIER Philippe	01-06-08		0,00 €	11	11
JANDRAIN Luc (Suppléant)	01-06-08		0,00 €	0	0
Représentant les locataires :					
DEMEUSE Pierre	01-12-18		599,97 €	11	3
MERCIER Sabine (Suppléante)	01-12-18		999,95 €	11	5
Représentant des SLSP :					
ANDRE Lucie	01-07-20		1.599,92 €	11	8
LALOUX Omer (Suppléant)	01-04-15		403,98 €	11	2