

Rapport de gestion du Conseil d'administration à l'Assemblée générale ordinaire – exercice 2024

LE LOGIS – FLOREAL SC

Deuxième Partie - Comptes annuels 2024

En application des articles 3:5 et 3:6 du nouveau code des sociétés, le rapport sur les comptes annuels relatifs à l'exercice 2024 a été établi.

I. Commentaires sur les comptes annuels

A. BILAN

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2024 présentent un total du bilan de 101.633.571 € contre 94.501.767 € au 31 décembre 2023.

	2023	2024
Actifs immobilisés	75.733.314,00	84.178.367,00
Actifs circulants	18.768.453,00	17.455.204,00
TOTAL ACTIF	94.501.767,00	101.633.571,00
Capitaux Propres	54.805.837,00	58.483.265,00
Provisions et impôts différés	2.777.833,00	2.843.518,00
Dettes	36.918.097,00	40.306.788,00
TOTAL PASSIF	94.501.767,00	101.633.571,00

a. Actifs immobilisés

Les actifs immobilisés s'élèvent au 31 décembre 2024 à 84.178.367 € contre un montant au 31 décembre 2023 de 75.733.314 €

De nouveaux investissements ont été réalisés pour un montant de 12.714.134 €.

Des amortissements ont été actés pour un montant total de 4.269.080 €.

b. Actifs circulants

Les actifs circulants s'élèvent, au 31 décembre 2024, à 17.455.204 € contre un montant de 18.768.453 € au 31 décembre 2023.

Les créances s'élèvent à 1.467.220 €. Les créances locatives s'élèvent à 196.615 €. Les autres créances sont majoritairement constituées des réductions accordées aux locataires (précompte immobilier) qui doivent être récupérées auprès de la Région (1.062.339 €) et de la redevance entretien des espaces verts à réclamer aux propriétaires (152.166 €).

Les valeurs disponibles s'élèvent à 15.687.389 €. Elles sont en diminution de 685.051 € par rapport à l'exercice 2023. Cette diminution est consécutive au fait que la SISF doit financer sur ses fonds propres des chantiers de rénovation. En effet, les coûts de rénovation ont fortement augmenté et l'enveloppe budgétaire allouée par la Région est fermée. La SISF est donc obligée de compenser sur ses fonds propres le différentiel des coûts de rénovation. Par ailleurs, la Direction du Patrimoine Culturel tarde à verser les subsides pour la restauration du patrimoine classé. La SISF ponctionne dans ses liquidités pour payer les entreprises en attendant le versement des subsides pendant parfois plusieurs années.

c. Capitaux propres

Les capitaux propres s'élèvent au 31 décembre 2024, à 58.483.265 € contre un montant de 54.805.837 € au 31 décembre 2023.

La réserve diminue de 43.777 €. Cette variation résulte d'une part de la décision de l'assemblée générale du 03 juin 2023 (intégration de la réserve légale dans les apports disponibles), ce qui a entraîné une diminution des réserves à concurrence de 189.625 €, et d'autre part de l'affectation du résultat de l'exercice, soit une augmentation de 145.848 €.

Les subsides en capital ont été perçus pour un montant de 4.930.486 €. La variation porte le montant net des subsides en capital perçus dans le cadre des chantiers de rénovation.

d. Provisions et impôts différés

Le montant des provisions s'élève, au 31 décembre 2024, à 1.397.523 € contre un montant de 1.517.886 € au 31 décembre 2023, soit une diminution de 120.363 € par rapport à l'exercice précédent.

L'impôt différé (1.445.995 €) tient compte des opérations réalisées au cours de l'exercice et qui auront un impact sur l'impôt exigible au cours des exercices futurs. La variation enregistrée en 2024 (augmentation de 186.048 €) correspond au montant net des subsides en capital transférés.

e. Dettes

Les dettes s'élèvent, au 31 décembre 2024, à 40.306.788 € contre un montant de 36.918.097 € au 31 décembre 2023. Elles ont augmenté au cours de l'exercice de 3.388.691 €.

Les dettes sont principalement constituées de prêts octroyés sous la forme d'avances remboursables qui permettent à la société de financer les chantiers de rénovation. Les prêts ont été octroyés pour un montant de 4.352.978. € au cours de l'exercice 2024 pour atteindre un total de 38.346.485 €.

Les dettes commerciales s'élèvent au 31 décembre 2024 à un montant de 855.144 € contre un montant de 1.445.638 € au 31 décembre 2023. Ce montant est constitué de factures à recevoir (748.774 €) et de factures non-échues au 31/12/2024 (106.370 €).

Les dettes fiscales, salariales et sociales d'un montant de 765.768 € sont constituées des provisions pour pécule de vacances, afférentes à l'exercice 2024 et échues en 2025..

Les autres dettes s'élèvent à 257.543 €. Ces dettes sont en baisse par rapport à 2023 (416.026 €). Elles sont principalement constituées de dettes locatives : loyers trop payés ou loyers payés anticipativement, décomptes de charges et précompte immobilier à rembourser en 2025.

B. LES COMPTES DE RESULTATS

Le compte de résultat se solde par un bénéfice pour l'exercice 2024 de 145.848 € contre un bénéfice de 288.659 € à fin 2023.

Le bénéfice est en recul par rapport à l'exercice précédent.

Le résultat d'exploitation accuse une perte. La tendance à la diminution était observée depuis plusieurs années, cette baisse est très marquée cette année. Les coûts d'exploitation augmentent de 4 % alors que les recettes d'exploitation ne sont en hausse que de 3 %. Elles ne compensent plus les coûts.

La société n'a pas de réel levier pour augmenter ses recettes. Celles-ci sont essentiellement constituées des produits des loyers, lesquels sont calculés sur base de paramètres imposés et corrélés aux revenus des locataires. Depuis de nombreuses années, nous constatons une paupérisation des locataires.

Le **coefficient de revenus moyen** (revenus moyens des locataires / revenu de référence) est en baisse par rapport aux années antérieures :

- Revenu moyen des locataires = 29.795,38 €
- Revenu de référence = 23.820,85 €
- Coefficient moyen de revenus 2024 = 1,25

Cette tendance à la baisse s'explique par le fait que les nouveaux locataires ont un coefficient de revenus bien inférieurs au coefficient moyen des locataires en place.

COMPTE DE RÉSULTATS			2023 LE LOGIS-FLORÉAL	2024 LE LOGIS-FLORÉAL
I. VENTES ET PRESTATIONS		70/74	12.290.281,68	12.670.569,04
A. Chiffres d'affaires		70	11.019.165,73	11.597.587,27
	A.1. Loyers de base	700	9.726.985,53	10.506.888,16
	A.1.1. Logements sociaux	70000	9.499.220,36	10.268.519,23
	A.1.2. Autres	70010 à 30	227.765,17	238.368,93
	A.2. Pertes de loyers de base	701	-818.005,13	-1.012.161,23
		702	80.947,79	-483.670,00
		703/4/5/7/8	1.643.076,72	2.196.063,81
		706	0,00	0,00
		709	386.160,82	390.466,53
C. Production immobilisée		71+72	671.104,17	552.018,68
D. Allocation de solidarité		73	100.831,68	0,00
D. Autres produits d'exploitation		74	499.180,10	520.963,09
E. Produits d'exploitation non récurrents		76	0,00	0,00
II. COUT DES VENTES ET PRESTATIONS		60/64	13.141.908,03	13.711.133,57
A. Approvisionnements et marchandises		60	355.441,38	352.483,89
B. Services et biens divers		61	2.171.646,13	2.075.780,38
	Administration générale	610	416.691,57	373.933,51
	TrauvauX à charge de la SISP	6110+6112	439.499,98	403.361,08
	Décompte à charge des locataires	6111	359.264,43	411.015,69
	Consommations (SISP et locataires)	612	594.689,74	567.641,13
	Matériel et machines	613	120.982,25	112.475,18
	Assurances	614	102.615,56	108.528,93
	Frais d'actes et de contentieux	615	114.446,66	89.996,76
	Divers	616	3.638,43	5.138,10
	Administrateurs/intérimaires	617+618	19.817,51	3.690,00
	C. Rémunérations, charges soc., pensions		62	5.524.598,64
D. Amortissements		630	3.964.360,90	4.269.079,92
E. Rdv/Stocks et créances douteuses		631/4	-7.065,57	-9.140,38
F. Provisions pour risques et charges		636-637	56.516,85	-120.363,41
G. Autres charges d'exploitation		64	1.076.409,70	1.155.810,68
	A. Précompte immobilier	64000	994.135,80	1.130.801,24
	B. Autres charges d'exploitation	640+644	82.273,90	25.009,44
Charges d'exploitation non récurrentes		66	0,00	0,00
III. RÉSULTAT D'EXPLOITATION			-851.626,35	-1.040.564,53
IV. Produits financiers		75	1.453.914,01	1.575.272,98
	Intérêts sur compte courant	75100	378.615,01	422.049,96
	Amortissement de subsides	753	1.071.501,56	1.149.045,48
	Autres produits financiers	754-9	3.797,44	4.177,54
V. Charges financières		65	356.586,13	435.243,82
	Intérêts sur compte courant	65009	0,00	112.297,07
	Intérêts et chargement sur emprunts SLRB	6500-65009	355.930,33	322.480,91
	Autres charges financières	6502	655,80	465,84
VI. RESULTAT CRT AVANT IMPÔTS			245.701,53	99.464,63
Prélèvements sur impôts différés		78	61.256,93	60.476,08
Transfert aux impôts différés		68	0,00	0,00
A. Impôts - régularisation et reprises provisions fiscales		77	49.700,23	56.099,90
B. Impôts		67	-68.000,00	-70.193,06
VII. RÉSULTAT DE L'EXERCICE			288.658,69	145.847,55

a. Les comptes de charges

Le coût des ventes et prestation s'élève à 13.711.134 € en 2024. Ils sont en hausse de 569.226 € (4%) par rapport à 2023.

Les dépenses d'approvisionnement et de marchandises (comptes 60) s'élèvent à 352.484 €. Ces dépenses sont stables par rapport à l'exercice précédent.

*

Les dépenses en services et biens divers (comptes 61) s'élèvent à 2.075.780 €. Elles sont en diminution de 95.866 € par rapport à l'exercice précédent. Divers éléments importants expliquent cette variation. Notamment :

- Les frais administratifs divers (610) s'élèvent à 373.934 €. Ils sont en baisse de 42.758 € :
 - o Les frais d'impression, téléphonie, traduction, documentation, publications légales, ... sont en baisse de 22.418 € ;
 - o Les coûts liés sinistres incendie (logements) sont en baisse de 22.067 €. Ces coûts sont liés à la récurrence de sinistre ;
 - o Les frais de déplacements du personnel sont en hausse de 16.117 € du fait de la prise en charge à 100% des abonnements de transport public des travailleurs ;
 - o Les frais de recrutement sont en baisse de 6.941 €.
 - o Les frais informatiques sont également en hausse de 5.872 €. Cette augmentation est liée d'une part au renforcement de l'équipe et d'autre part à l'augmentation du coût des prestations.
 - o Les coûts pour les activités socio-culturelles sont en baisse de 9.123 €. Cela s'explique principalement par la fin des activités du 100^{ème} anniversaire de la Coopérative
- Les travaux d'entretien à charge de la SISP (6110 et 6112) s'élèvent à 403.361 €. Un nouvel élément est intervenu en 2023. Précédemment des frais d'entretien étaient pris en charge par la société alors qu'ils relevaient des entretiens à charge du locataire. Cette nouvelle politique avait rapidement porter ces effets en 2023. Nous avons constaté une baisse sensible des demandes d'intervention qui ne sont pas à charge du propriétaire. En 2024, cette tendance se poursuit. Les frais d'entretien à charge des locataires qui sont refacturés s'élèvent à 43.799 €.

Indépendamment de cette refacturation, les frais d'entretien sont en baisse de 33.304 €. Les coûts liés aux travaux d'entretien dans les logements fluctuent d'un poste à l'autre en fonction des réparations courantes. Parmi ceux-ci, nous pouvons noter les variations les plus importantes à la hausse ou à la baisse concernant :

- o Egouttage, citernes et fosses d'aisance : baisse de 15.812 €
 - o Toitures, cheminées et descentes eau pluviale : augmentation de 32.602 €
 - o Entretien de châssis et quincaillerie : baisse de 6.968 € ;
 - o Installations de chauffage et chaudières : baisse de 23.965 € ;
 - o Enlèvement des déchets : en hausse de 15.340 € ;
 - o Frais de nettoyage dans les logements (sociétés externes) : en baisse de 15.253 € ;
- Les décomptes à charge des locataires se sont élevés à 411.016 € et accusent une hausse de 51.752 €. Plusieurs facteurs expliquent cette tendance :
 - o Augmentation de la charge d'entretien des communs des immeubles de 27.835 €, consécutive au recours à une société de nettoyage externe (absence du personnel) et à l'augmentation des débouchages des descentes eaux usées ;
 - o Augmentation des frais d'élagage (espaces verts) : hausse de 14.738 € ;
 - o Augmentation des frais d'entretien des chaudières (indexation) : hausse de 8.417 € ;
 - o Diminution du coût des contrats souscrits en faveur des locataires : baisse de 6.896 €
- Les consommations d'énergie (612) s'élèvent à 567.641 €, ce qui représente une baisse de 27.049 € par rapport à l'exercice précédent. Ces consommations sont à charge des locataires (393.366 €) et à charge de la SISP (174.274 €).
- Les frais de matériel (613 - machines, outillage, matériel roulant, ...) s'élèvent à 112.475 €, soit une baisse de 8.507 €.
- Les frais de contrat d'assurance (614) s'élèvent à 108.529 €. Ils sont en hausse d'un montant de 5.913 €.
- Les frais d'actes, de contentieux et d'experts (615) se sont élevés à 89.997 €, soit une baisse de 24.450 €. Cette variation porte notamment :
 - o Diminution des honoraires (avocats, experts, ...) : 2023 avait vu des dépenses accrues pour la modification des statuts, pour des prestations liées à la sécurité informatique, contentieux – baisse de 44.348 €
 - o En 2024, on constate une hausse des frais de huissiers liés aux squats : hausse de 19.922 €
- La SISP n'a pas eu recours à de l'intérim en 2024.

*

Les rémunérations et autres frais de personnel (comptes 62) s'élèvent à 5.987.482 € en 2024 contre 5.524.599 € en 2023. Ces dépenses sont en hausse de 462.884 €, conséquence des indexations salariales.

L'effectif global est resté stable entre 2023 et 2024 (90,55 ETP fin 2023 et 89.74 fin 2024).

*

Les amortissements (comptes 630) se sont élevés à 4.269.080 €. Ils ont augmenté de 304.706 € par rapport à l'exercice précédent, conséquence directe des investissements consentis par de la société.

La politique intensive d'investissements, que la société mène, devrait confirmer cette tendance à la hausse au cours des exercices à venir.

*

Créances douteuses (comptes 634)

Des réductions de valeurs sont calculées pour les créances locatives et autres créances échues comme suit :

	Dettes entre 6 mois < 1an	Dettes > 1 an
Locataires présents	25% de la dette en irrécouvrable	100% de la dette en irrécouvrable
Autres dettes	50% de la dette en irrécouvrable	100% de la dette en irrécouvrable
Renons héritages	100% de la dette en irrécouvrable	100% de la dette en irrécouvrable

Au 31 décembre 2024, le montant des réductions de valeurs s'est élevé à 149.600 € contre un montant de 158.741 € au 31 décembre 2023. Cette diminution (tendance qui s'observe au cours des années) d'un montant de 9.141 € confirme que la politique mise en place pour le recouvrement des créances porte ses effets.

*

La provision pour grosses réparations et gros entretiens (comptes 636) : En 2024, une dotation à la provision a été actée pour un montant de 366.910 €.

L'utilisation de la provision s'est élevée à 487.273 € en 2024. Ce montant correspond aux dépenses supportées par la société au cours de l'année, pour des dépenses de gros entretiens et grosses réparations.

*

Les autres charges d'exploitation (comptes 64) s'élèvent 1.155.810 €, soit une hausse de 79.401 € par rapport à l'exercice précédent qui s'explique principalement par :

- La société s'acquitte chaque année du montant du précompte immobilier pour les logements dont elle est propriétaire. Pour l'exercice 2024, le précompte immobilier s'élève à 1.128.601 €, en hausse de 134.466 € (soit 14 %) par rapport à l'exercice précédent. C'est la deuxième année consécutive qu'il est en forte hausse (17 % en 2023).
- Des créances locatives ont été mise à l'irrécouvrable pour un montant de 10.134 € en 2024 (contre 68.530 € en 2023). Ce montant concerne des créances locatives de personnes décédées ou qui sont insolubles financièrement.
- Des charges locatives (logements vides) d'un montant de 12.999 € ont été supportées par la SISF.

*

Les charges financières (comptes 65) s'élèvent à 435.244 €, constituées principalement par des annuités que la société rembourse pour couvrir les crédits budgétaires. Elles sont en forte hausse du fait de l'imputation d'une charge financière de 112.297 € (2% intérêts pour le prélèvement de liquidités sur notre compte courant à la SLRB).

b. Les comptes de produits

Le chiffre d'affaires (comptes 70) est principalement constitué par le produit des loyers et des charges. Il s'élève à 11.597.587 € Il est en augmentation de 578.422 € (hausse de 5%) :

- L'augmentation des loyers de base (700) des logements : 779.903 €. Elle est consécutive à l'incorporation dans le prix de revient actualisé des logements du montant des travaux de rénovation (8.102.956 €), de l'incidence d'indexation et de l'augmentation des coefficients de loyers (min 4,16 % en 2024);
- Les pertes de loyers pour logements inoccupés (701) sont en hausse de 194.156 € et s'élève à 1.012.161 € en 2024. Le nombre de logements vides reste stable alors que les loyers de base des logements augmentent. Le plan relogement (56 appartements) aura un impact de plusieurs années sur les pertes de loyers enregistrées. Nous continuons à constater une augmentation du nombre de renons mais également une augmentation du nombre de refus de logement ;
- La tendance à la paupérisation des locataires constatée depuis plusieurs années se confirme : les relèvement de loyers (702) ne compensent plus les diminutions de loyers accordées aux locataires (différentiel de 483.670 €). Les mécanismes de lissage et de limitations des revenus induisent une perte nette de revenus pour la SISP de 2.309.158 €.
- Les charges locatives (705) s'élèvent à 1.942.104 € et sont en hausse de 127.324 € par rapport à 2023. Cette hausse est la principalement la conséquence des hausses du coût d'entretien des espaces verts et de l'entretien des communs (recours à des sociétés externes pour remplacer des absences-maladie).
- Le montant perçu au titre de cotisation de solidarité (709) s'élève à 390.467 € soit une légère hausse (4.306 €).

*

La production immobilisée (comptes 72) s'élève à 552.019 €, soit en diminution par rapport à l'année précédente d'un montant de 119.085 €. Des nombreux logements vides sont rénovés par des entreprises extérieures.

*

Les autres produits d'exploitation (comptes 74) s'élèvent à 520.963 €. Ils sont en hausse de 21.783 € par rapport à l'exercice précédent.

Les produits d'exploitation sont principalement constitués de :

- Subsidés octroyés par la Région pour un montant total de près de 186.156 €. Ces subsides sont versés pour l'engagement de personnel dans le cadre des obligations qui découlent du contrat de gestion. La SISP ne bénéficie plus de l'immunisation de l'augmentation du précompte immobilier (d'un montant de plus de 80.000 €). La Région ne dispose plus de budget pour compenser cette augmentation auprès des SISP ;
- Allocations pour un montant total de plus de 72.047 € - au titre d'aide à l'emploi ;
- Avantage en nature pour la mise à disposition de logements de fonction pour les délégués d'immeubles : 22.142 € ;
- Divers loyers (écoles et antenne, salle des fêtes) et récupération du précompte immobilier des commerces : 74.611 € ;
- Récupération d'assurances pour un montant de près 121.211 € suite à des sinistres
- Les interventions (débouchage sterfput, clés, badges, installations électriques, ...) à charge des locataires ont été facturées pour un montant de 44.248 €.

*

Les produits financiers (comptes 75) s'élèvent à 1.575.273 €. Ils sont en augmentation par rapport à l'exercice 2023 de 121.359 €. Le montant des amortissements en subsides en capital est en augmentation de 77.544 €, les intérêts en compte courant sont en baisse de 20.076 €, conséquence directe de la baisse de la trésorerie. Nous constatons une baisse d'année en année des produits financiers de la SISP. Cette baisse s'explique par la diminution des liquidités.

*

c. L'impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat (comptes 67 et 77) est estimé à 14.093 €.

II. Analyse financière de la SISP
--

Elle porte sur 3 axes :

- La liquidité
- La solvabilité
- La rentabilité

1. L'analyse de la liquidité, c'est-à-dire la capacité des SISP à faire face à leurs engagements financiers à court terme.

- Le ratio de liquidité (fond de roulement – trésorerie nette) qui représente la capacité des SISP à couvrir leurs dettes immédiates avec leurs ressources financières disponibles.

Une trésorerie nette positive indique que la SISP dispose de liquidités suffisantes pour couvrir ses dettes à court terme.

- Le ratio de liquidité au sens strict (ou acid test) étudie la façon dont les dettes à court terme de l'entreprise (y compris les dettes à long terme échéant dans l'année) sont couvertes par les actifs circulants les plus liquides de l'entreprise, c'est-à-dire ceux qu'elle peut transformer le plus rapidement en cash

Un acid test supérieur à 100 % est considéré comme un seuil de référence et indique une bonne capacité à honorer les engagements financiers à court terme.

Ratios de liquidité	2022	2023	2024
Trésorerie nette	21.286.572,00 €	16.385.378,00 €	14.242.317,98 €
par logement	12.304,38 €	9.493,27 €	8.232,55 €
Acid test	5,35	4,44	5,15

Le Logis-Floréal présente des ratios de liquidité exceptionnellement élevés même s'ils enregistrent une tendance à la baisse. Cette baisse de liquidité s'explique principalement par le financement des investissements sur fonds propres réalisés par la SISP mais également des subsides DPC, notamment pour la rénovation du patrimoine.

Actuellement, la SISP dispose de liquidités suffisantes pour faire face à ses engagements. Toutefois, à plus long terme, elle pourrait être en difficultés et ce d'autant qu'elle doit compenser sur ses fonds propres des dépenses investissements conséquents.

2. L'analyse de la solvabilité c'est-à-dire la capacité des SISP à honorer leurs engagements financiers à long terme.

- Degré d'endettement indique la part des actifs financée par l'emprunt.
- Degré d'autofinancement mesure la capacité à financer ses investissements et son développement à partir de ses ressources propres, sans recourir à des financements externes (emprunts ou les augmentations de capital).

En d'autres termes, ce ratio indique la part des actifs financée par les résultats accumulés par la SISP au fil des années, sans tenir compte des apports initiaux, des plus-values de réévaluation ou des subventions en capital.

- Degré de couverture des dettes par le cash-flow comptable « réel » indique la capacité de la SISP à rembourser ses dettes avec le flux de trésorerie généré par son activité.
- Taux de financement des valeurs immobilières par emprunt indique la proportion des investissements immobiliers financée par de l'emprunt.

Ratios de solvabilité			
	2022	2023	2024
Ratio d'endettement	42,3%	42,0%	42,5%
Degré d'autofinancement	32,6%	32,2%	30,1%
Couverture des fonds de tiers par le CF comptable	8,6%	8,1%	7,3%
% des dettes financ.LT+échéant CT/immob.immobilières	48,3%	45,0%	43,9%

Les ratios de solvabilité sont bons :

- Degré d'endettement faible
- Degré d'autofinancement en baisse
- Le taux de financement par emprunt est le plus faible du secteur. Cela s'explique notamment par le fait que la SISP bénéficie de subsides et réalise des travaux sur ces fonds propres
- La capacité à rembourser les dettes est limitée, le cash-flow de la SISP est peu important

3. L'analyse de la rentabilité c'est-à-dire la capacité des SISP à générer des profits à partir de leur activité.

- **Résultat net** qui correspond au résultat final de l'exercice comptable, après déduction de toutes les charges, y compris l'impôt sur les sociétés.
- **Cash-flow comptable « réel »** qui mesure le flux de trésorerie généré par l'activité de la SISP.
- **Cash-flow « financier »** qui mesure le flux de trésorerie disponible pour les investissements après remboursement des dettes.

Ratio de Rentabilité			
	2022	2023	2024
Résultat net	867.225,45 €	288.657,87 €	145.847,55 €
par logement	501,29 €	167,24 €	84,30 €
Cash flow comptable réel (résultat + charges non décaissées - produits non encaissés)	3.379.751,45 €	3.230.967,87 €	3.136.365,01 €
par logement	1.953,61 €	1.871,94 €	1.812,93 €

Ratio de Rentabilité			
	2022	2023	2024
Résultat net	867.225,45 €	288.657,87 €	145.847,55 €
par logement	501,29 €	167,24 €	84,30 €
Cash flow comptable réel (résultat + charges non décaissées - produits non encaissés)	3.379.751,45 €	3.230.967,87 €	3.136.365,01 €
par logement	1.953,61 €	1.871,94 €	1.812,93 €

Les résultats bien qu'en forte baisse génèrent des flux de trésorerie positifs.

III. Bénéfice de l'exercice

L'exercice 2024 se clôture avec un bénéfice de 145.848 € soit un bénéfice en baisse de 142.811 € par rapport à l'exercice précédent.

Le bénéfice d'exploitation est en baisse par rapport à l'exercice précédent. Il est de -1.040.565 € au 31 décembre 2024, contre -851.626 € au 31 décembre 2023.

IV. Affectation du résultat

La proposition d'affectation du résultat de l'exercice – qui a déjà été traduite dans les comptes annuels qui vous sont soumis pour approbation est la suivante :

- Bénéfice de l'exercice :	145.848 €
- Affectation aux capitaux propres (autres réserves) :	145.848 €

V. Evènements importants survenus après la clôture

Néant.

VI. Evolution des affaires et situation de la société

La société fait continuer sa politique de rénovation et d'entretien de son patrimoine. D'importants chantiers de rénovations sont programmés dans les années à venir dans le cadre du PSRD et Plan Climat

- o Estimation des travaux prévus au PSRD : 157,896 millions d'euros
- o Estimation des travaux prévus au Plan Climat : 602,087 millions d'euros

Le Plan Climat impose la réalisation de l'ensemble des travaux à l'horizon 2040. Cette échéance est illusoire et imposerait :

- o De réaliser le procédure de marchés publics dans des délais non soutenables
- o De trouver des entrepreneurs et des matériaux en suffisance pour réaliser les travaux
- o De renforcer l'équipe du Logis – Floréal pour assurer le suivi des travaux, tous les services seront impactés (locatif, social, juridique, comptable, technique)

Une estimation de ces coûts annexes ont été chiffrés à 38,530 millions d'euros. Ils couvrent les coûts de personnel, l'aménagement de locaux pour accueillir l'équipe élargie, vide locatif (nombre de travaux ne pourront être réalisés en site occupé) engendrant des pertes de revenus locatifs et charges locatives.

VII. Principaux risques et incertitudes

La société n'a pas échappé aux conséquences de l'inflation importante en 2022 (9.25%) et 2023 (4.06%). Elle en subira encore l'impact pendant de nombreuses années.

Les chantiers de rénovations en ont été impactés. Les prix des matériaux et de la main d'œuvre se sont envolés. Certains chantiers ont connu une hausse de 27 %.

La société est fortement tributaire des budgets régionaux pour mener à bien la politique de rénovation de son patrimoine. Elle dispose d'une enveloppe budgétaire (fermée) pour réaliser les travaux de rénovation sur la période 2022-2035 (PSRD) : 53,724 millions d'euros.

La Région de Bruxelles-Capitale (ainsi que les institutions qui y sont liées SLRB et DPC) est dans une situation financière difficile. Elle opère des restrictions budgétaires importantes. Le logement social n'est pas épargné. Les prêts à long terme qui complétaient les financements (avances remboursables et subsides) ont été supprimés. Pour la SISP, cela représente une perte de capacité d'emprunt de 10.000.000 €.

En 2024, la SLRB a dû aller emprunter sur le marché privé pour se refinancer. Elle devra le faire en 2025, dans l'attente de solutions plus structurelles.

La SISP peut également prétendre à des subsides pour la restauration de son patrimoine classé. Force est de constater que la liquidation de ces subsides est très aléatoire. Par ailleurs, la question du taux de subside (80 %) est régulièrement mise sur la table.

Outre l'impact sur le programme des travaux de rénovation, les difficultés financières que connaît la Région ont des impacts sur la trésorerie de la SISP. Celle-ci ne perçoit plus des montants auxquelles elle pouvait prétendre (remboursement et immunisation du précompte immobilier, non-indexation des enveloppes d'incitants, ...). Ces restrictions pèsent lourdement sur la santé financière de la SISP. Heureusement, celle-ci dispose encore de liquidités.

Les recettes quant à elles n'ont pas évolué dans la même proportion, les mesures de lissage et de plafonnements des revenus des locataires dans le calcul des loyers (source principale des recettes de la SISP) réduisent

considérablement l'effet de l'indexation qui est appliquée sur les loyers. L'impact est donc important pour la SISP. Le résultat d'exploitation est en perte.

De nouvelles augmentations de coûts sont à prévoir en 2025, elles devraient être toutefois plus modérées.

Les prévisions du Bureau fédéral du Plan prévoient un taux d'inflation annuel de 2.8 % en 2025 et 1.3 % en 2026. L'indice santé qui détermine notamment les loyers et les salaires augmenterait respectivement de 3 % en 2025 et 1.4 % en 2025 (données au 08/04/2025). L'indice pivot (relevé en mars 2025) devrait être dépassé en septembre 2025. Selon les prévisions, il ne serait pas dépassé en 2026.

L'équilibre financier de la société sera de plus en plus difficile à maintenir à l'avenir du fait de la paupérisation des locataires qui se traduira par une diminution des recettes.

VIII. Activités en matière de recherches et de développement
--

Pas d'application

IX. Indications relatives à l'existence de succursales
--

Pas d'application

X. Comité d'audit

Pas d'application

XI. Conflits d'intérêts

Il n'y a pas eu de conflits d'intérêts au cours de l'exercice

XII. Utilisation des instruments financiers

Pas d'application