



Foyer Schaerbeekois  
Schaarbeekse Haard

# RAPPORT DE GESTION AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

118<sup>-ÈME</sup> EXERCICE

**31/12/2018**

Le Foyer Schaerbeekois SCRL, société immobilière de service public

Siège social : 70 rue de la Consolation, 1030 Schaerbeek

TVA : BE 0401 962 555

## TABLE DES MATIÈRES

1. COMMENTAIRE SUR LES COMPTES ANNUELS.....	3
1.1 COMMENTAIRES DU BILAN (CLASSE 1 À 5).....	3
2. AFFECTATIONS DU RÉSULTAT.....	11
3. ÉVÉNEMENT IMPORTANT DEPUIS LA CLÔTURE.....	11
4. CIRCONSTANCES SUSCEPTIBLES D'INFLUENCER SENSIBLEMENT LE DÉVELOPPEMENT DE LA SOCIÉTÉ....	11
5. RECHERCHE ET DÉVELOPPEMENT .....	11
6. MUTATIONS DE CAPITAL .....	11
7. RACHAT D'ACTION PROPRES .....	11
8. INTÉRÊTS OPPOSÉS DES ADMINISTRATEURS.....	11
9. DÉCHARGE DES ADMINISTRATEURS ET COMMISSAIRE.....	11
10. SUCCURSALES.....	11
11. JUSTIFICATIONS DES RÈGLES COMPTABLES.....	11
12. UTILISATIONS DES INSTRUMENTS FINANCIERS .....	11

# Rapport de l'organe de gestion à l'assemblée générale ordinaire du 20 mai 2019 sur l'exercice clôturé au 31/12/2018

## 1. Commentaires sur les comptes annuels

### 1.1 Commentaires du bilan

#### ACTIF

Le tableau ci-après reprend à la fois les acquisitions, les rénovations, ainsi que les transferts de 2018 des comptes d'immobilisation en cours.

#### Immobilisations incorporelles et corporelles (code 21 à 26)

83.063.235,22

Compte	Description	Solde au 12/2017	Mouvements de l'exercice	Solde au 12/2018
211000	Logiciel d'application	385.233,63	0,00	385.233,63
222000	Constructions & rénovations lourdes	92.865.206,33		
	<i>Rénovation Foucart 18/ HOSTE 12-14 &amp; Vanderstrappen 23</i>		2.414.781,74	
	<i>Rénovation Eenens 65</i>		163.544,14	
	<i>Rénovation Marbotin-Haecht-Agriculture</i>		80.585,83	
	<i>Marbotin</i>		21.223,72	
	<i>Wauters 67</i>		2.857,61	
	<i>Thomas 4</i>		12.579,05	95.560.778,42
222010	Travaux d'améliorations	14.743.181,02		
	<i>Logements en grosses rénovations régies et autres</i>		1.333.529,94	
	<i>Rénovations châssis</i>		263.935,24	
	<i>Autres (Installations électriques, téléphonies, Sanitaires,)</i>		129.177,51	
	<i>Cuisines</i>		66.628,07	
	<i>Toitures</i>		42.386,22	16.578.838,00
222011	Travaux hors patrimoine	474.439,21	0,00	474.439,21
222300	Bâtiments administratifs et ateliers	2.234.946,14	-	2.234.946,14
222301	Trav. Bâtiments administratifs	498.087,83	-	
	<i>Aménagement Bureaux</i>		853.140,54	1.351.228,37
222400	Installations de chauffage	6.573.464,72		
	<i>Divers adresses</i>		194.393,31	6.767.858,03
222410	Installations d'ascenseurs	3.114.641,40		
	<i>Mise en conformité divers bâtiments</i>		25.387,14	3.140.028,54
230000	Matériel de chantier	129.905,77		
	<i>Divers achats</i>		3.926,68	133.832,45
231000	Machines et matériel des ateliers	225.900,39		
	<i>Broyeur</i>		17.037,41	
	<i>Divers achats</i>		10.552,62	253.490,42
240000	Mobilier de bureau	249.701,98		

	<i>Divers achats</i>		4.831,51	
240100	Matériel de bureau	99.659,69		254.533,49
	<i>Divers achats</i>		6.023,00	105.682,69
240200	Matériel informatique	502.916,68		
	Divers achats		25.381,00	528.297,68
241000	Matériel roulant	483.439,31		
	Divers achats		4.563,94	488.003,25
260000	Aménagement immeuble en location			
	Salle communautaire du Colonne bourg	146.148,58		146.148,58
	Dotations aux amortissements au 12/2018			-
				45.340.103,68
<b>Total</b>		<b>122.726.872,68</b>	<b>5.676.466,22</b>	<b>83.063.235,22</b>

**Immobilisations en cours (code 27)**
**4.789.010,73€**

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>	<i>Diff. 17/18</i>
272006	2580 / 2001 / 01 / 01 Rénovation H.M.A.	5.393,16	0,00	-5.393,16
272010	Construction EENENS 65 2580/2002/04/01	162.315,67	0,00	-162.315,67
272018	Réhabilitation Azalées 49-50 - 2580/2005/01/01 - 02	0,00		0,00
272089	Rénovation H M A phase II	21.223,72	0,00	-21.223,72
272238	Placement chauffe bain Vanderstappen, 2 2D	0,00		0,00
272255	Rénovation Wauters, 67 - 2580/2008/02/01	4.532,62	0,00	-4.532,62
272297	Rénovation toiture Leduc 103	0,00		0,00
272298	Rénovation châssis Apollo - 2580/2009/04/01	0,00	0,00	0,00
272299	Rénovation 3 immeubles « Cités jardins » 2580/2009/02/01	2.033.304,04	0,00	-2.033.304,04
272302	Fourniture et placement chauffe bain		0,00	0,00
272308	Fourniture et placement chauffage	23.296,26	9.990,50	-13.305,76
272309	Fourniture et placement douche	0,00		0,00
272310	Fourniture et placement châssis	0,00		0,00
272314	Façades, châssis, toiture Evenepoel 90-96			0,00
272318	Réhabilitation Van Drogenbroeck 60 64 + 2580/2010/03/03	319.330,33	443.289,25	123.958,92
272320	Fourniture et placement cuisine	14.384,68	12.225,00	-2.159,68
272321	Log en grosses rénovations (régie et autres)	154.261,56	160.594,38	6.332,82
272324	REN - Guffens - De Craene 2580/2014/03/01	142.036,61	284.003,45	141.966,84
272325	Divers travaux pour investissements	111.218,63	85.663,09	-25.555,54
272326	Divers travaux pour grosses rénovations	80.585,83	0,00	-80.585,83
272327	Rénovation Séverin 55 et 57 2580/2010/03/04	7.865,00	7.865,00	0,00
272328	Aménagement Bureau Consolation 2580/2011/04/01	838.817,64	0,00	-838.817,64
272329	Mise en conformité de 21 ascenseurs 2580/2012/01/01	-1.806,99	-1.806,99	0,00
272330	Rénovation chaufferie - Evenepoel 98/100 - 2580/2011/05/01	84.111,10	897.593,89	813.482,79
272336	Rénovation chaufferie - Haecht 638	12.387,74	12.387,74	0,00
272338	Châssis quartier Helmet - 2580/2014/02/01	46.592,53	133.082,92	86.490,39
272343	FEN - Menuiserie extérieure bois	79.574,77	12.571,34	-67.003,43

272344	REN - Helmet - Vandroogenbroeck 2580/2015/01/01 - 2580/2010/03/04	171.235,34	192.828,00	21.592,66
272345	ASC - Mise en conformité 25 ascenseurs - 2580/2014/06/01	42.430,16	432.886,70	390.456,54
272346	TOI - Foucart - Vanderstappen - 2580/2014/05/01	58.018,60	189.155,11	131.136,51
272348	CHA - Thomas - Gaucheret - 2580/2016/05/01	37.669,01	581.308,50	543.639,49
272349	CHA - Marbotin - Agriculture	74,44	74,44	0,00
272350	CHA - Voltaire 163 - 2580/2014/04/01	7.603,80	29.620,55	22.016,75
272351	TOI-Réno de 15 toitures - 2580/2016/03/01	72.143,49	603.860,98	531.717,49
272352	REN-Réno complète Léopold Courtens - 2580/2017/02/01	15.064,50	15.064,50	0,00
272355	Projet Gaucheret 2580/2016/05/01	12.579,05	0,00	-12.579,05
272356	Projet Plantes			0,00
272357	Men - Réno men ext Voltaire 163 Haecht 678- 680 Marbotin 68-70 Azalées 49-50 - 2580/2017/03/01	1.099,55	332.995,68	331.896,13
272358	2580/2017/05/01 - Rén. 3 log. sis Rue Van Droogenbroeck 55-57-59	19.602,00	79.700,48	60.098,48
272359	REN - Intérieurs 120 logements (Marché de stocks) 2580/2016/01/01 - 2580/2016/06/01	4.809,75	36.012,27	31.202,52
272360	REN- Rénovation complète Hoste 35 37 41 De Craene 22 2580/2017/06/01	21.356,50	21.356,50	0,00
272361	2580 / 2016 / 02 / 01 FEN - Diverses adresses du patrimoine (marché Stock)		12.440,22	12.440,22
272362	2580/2018/02/01 RENO Fernand Severin 84		7.828,70	7.828,70
272363	2580/2018/04/01 Mise en conformité de 395 logements et communs		113.104,75	113.104,75
272364	2580/2018/03/01 Reno et mise en conformité des installations électriques de 3 groupes d'immeubles		8.906,79	8.906,79
272365	2580/2018/05/001 -rénovation Intérieure de 13 immeubles		48.218,50	48.218,50
272366	BELIRIS 4.4.28 : Rénovation Rue de l'Olivier 16 à 44		1.615,41	1.615,41
272367	Chardons 3 attentes de financement		5.868,50	5.868,50
272368	Colonel Bourg Compléments		18.704,58	18.704,58
		<b>4.603.111,09</b>	<b>4.789.010,73</b>	<b>185.899,64</b>

### Immobilisation financières (code 28)

Créances et cautionnements en numéraire

**144.502,64 €**

**Stocks (code 3)****211.726,95 €**

<i>Inventaire</i>	<i>Intitulé</i>	<i>01-01-18</i>	<i>31-12-18</i>
300000	Stock électricité	71.606,44	79.986,39
300001	Stock plomberie	66.578,01	79.601,31
300002	Stock menuiserie	21.202,43	26.417,89
300003	Stock peinture	9.581,76	14.536,33
300004	Stock maçonnerie	9.352,87	11.185,03
Total général		178.321,51	211.726,95

**Créances à un an au plus (code 40/41)****2.402.656,30 €****Créances locataires nettes :****338.269,97 €**

<i>Sortis</i>	<i>Mouvement réel</i>	<i>%</i>	<i>Réduction de valeur</i>
12 mois (1)	559.053,72	100	559.053,72
+ 6 mois (2)	22.252,65	50	22.252,65
<i>Présents</i>	<i>Mouvement réel</i>	<i>%</i>	<i>Réduction de valeur</i>
12 mois (1)	171.171,27	100	171.171,27
+ 6 mois (2)	17.784,79	25	17.784,79
Total Dotation	770.262,43		770.262,43

Estimation décompte de charges des logements ex-communaux :

60.069,21€

Note de crédit à recevoir :

35.355,29€

<i>Numéro</i>	<i>Comptes généraux</i>	<i>2017</i>	<i>2018</i>
412000	Réductions loyers FN à ch. Région	1.962.498,66	1.172.684,17
412520	Réductions préc. Immobilier	-489.189,79	-212.885,69
413000	Réd. PRI années antérieures		
413001	Réductions loyers hand. à ch. Région	1.358.654,72	970.552,41
413010	Subsides à recevoir	79.110,00	79.110,00
413200	Créances diverses	56.005,39	102.131,01
416000	Créances Diverses divers tiers	17.031,78	960,00
416001	Créances sur le personnel (avance 1/1/91)	9.035,77	7.828,32
416500	Réd. De val. Créances diverses	-56.005,39	-55.993,89
		2.937.141,14	2.064.386,33

**Placements de trésorerie (code 51/53)****5.724,57 €**

Il s'agit de participations dans 2 sociétés de crédit pour habitations sociales.

**Valeurs disponibles (code 54/58)****8.975.354,21 €**

Comptes courants SLRB :

4.574.357,63 €

Comptes bancaires (BELFIUS, caisses et comptes de transfert)

4.400.996,58 €

**Comptes de régularisation (code 490/1)****32.491,07 €**

Charges à reporter 14.635,44 €

Produits acquis 17.855,63 €

**PASSIF****Capital social (code 10)****80.353,17**

Etat du Capital et structure de l'actionnariat - Capital souscrit - Parts sociales nominatives de 6,20€

<i>Actionnaire</i>	<i>Nombre de parts</i>	<i>Montant total</i>	<i>Montant libéré</i>
REGION BRUXELLES CAPITALE	3.400	21.070,95	5267,74
COMMUNE DE SCHAERBEEK	23.280	144.274,03	73382,68
CPAS DE SCHAERBEEK	840	5.205,76	1301,44
LOCHTEN Henry	20	123,95	30,99
VAN BRUSSEL Albert	21	130,13	32,55
Héritiers de NOETH Joseph	5	30,99	7,76
BERNARD Anne	20	123,95	30,99
Héritiers de Duriau Francis	17	105,35	26,35
DURIAU Jean	3	18,59	4,66
DURIAU Alain	3	18,59	4,66
VAN GOMPEL Hugo	10	61,97	15,49
Lenglez	5	30,98	7,75
Schiefeleers	5	30,98	7,75
JADOUL André	10	61,97	15,49
COURTHEOUX Eddy	10	61,97	15,49
Héritier de Lanssens Bernard	10	61,97	15,49
DELFOSSÉ Jeannine	10	61,97	15,49
De VILLENFAGNE de VOGELSANCK Jean	10	61,97	15,49
DURAKU, Durak	10	61,97	15,49
DUCARMOIS, Claude	10	61,97	15,49
TOUSSAINT, Paul	10	61,97	15,49
GERREBOS, Anne Marie	10	61,97	15,49
TONNEMANS, Marcel	10	61,97	15,49
METZ, Karin	10	61,97	15,49
Héritiers de GILBERT, Philippe	10	61,97	15,49
BORGNE, Alain	10	61,97	15,49
BENALLEL, Saïd	10	61,97	15,49
EL ARNOUKI, Mohamed	10	61,97	15,49
<b>TOTAL</b>	<b>27.779</b>	<b>172.155,86</b>	<b>80.353,17</b>

**Bénéfice reporté (code 14)****7.342.311,25€**

Décompte par année au 31.12.2018	
Perte reportée avant 1988	-5.060.265,59
Perte reportée 1988	-2.669.412,44
Perte reportée 1989	-1.357.198,56
Perte reportée 1990	-442.524,85
Perte reportée 1991	-227.279,15
Bénéfice 1992	729.040,75
Bénéfice 1993	127.204,18
Bénéfice 1994	154.177,55
Bénéfice 1995	327.391,39
Bénéfice 1996	279.119,83
Bénéfice 1997	563.144,65
Bénéfice 1998	529.222,58
Bénéfice 1999	210.651,29
Bénéfice 2000	279.889,07
Bénéfice 2001	124.734,12
Bénéfice 2002	341.348,26
Bénéfice 2003	358.267,69
Bénéfice 2004	211.836,77
Bénéfice 2005	1.246.002,06
Bénéfice 2006	839.331,87
Bénéfice 2007	608.744,06
Bénéfice 2008	572.099,67
Bénéfice 2009	900.984,75
Bénéfice 2010	443.522,93
Bénéfice 2011	919.703,00
Bénéfice 2012	1.034.772,64
Bénéfice 2013	860.425,44
Bénéfice 2014	1.060.712,36
Bénéfice 2015	936.996,66
Bénéfice 2016	1.359.340,00
Bénéfice 2017	1.253.497,96
Bénéfice 2018	826.830,31
	<b>7.342.311,25</b>



<b>Subsides en capital (Code 15)</b>	<b>14.494.979,87 €</b>
Subsides reçus :	19.931.690,88 €
Amortissements de ces subsides en compte de résultats :	-4.680.903,09 €
Impôts différés sur subsides reçus :	-755.807,99 €
<b>Provisions pour risques et charges (code 16)</b>	<b>5.527.532,64 €</b>
Provision pour grosses réparations et gros entretiens (1,5 % du prix de revient actualisé des immeubles)	4.178.014,54 €
Autres risques et charges	593.710,11 €
Impôts différés sur subsides reçus	755.807,99 €
<b>Dettes à plus d'un an (code 17)</b>	<b>63.505.248,53 €</b>
<b>Autres emprunts : (code 174)</b>	<b>62.964.279,01 €</b>
Evolution de la dette SLRB en 2017	
Solde au 31.12.2017	63.719.446,66
Nouveaux crédits budgétaires 2018	1.613.687,99
Annuité 2018 (voir compte 42)	2.368.855,64
Solde au 31.12.2018	62.964.279,01
<b>Autres dettes : (code 178/9)</b>	<b>540.969,52 €</b>
Garanties locatives	461.421,89 €
Il s'agit d'un solde de garanties locatives non encore versé à la Banque Belfius sur des comptes au nom des locataires.	
Autres garanties	79.547,63 €
<b>Dettes à un an au plus (code 42/48)</b>	<b>7.117.712,94 €</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année (code 42)	2.368.855,64 €
Ce montant représente l'annuité de capital SLRB payable en 2017	2.213.452,78 €
<b>Dettes commerciales (code 44)</b>	<b>2.056.581,14 €</b>
Fournisseurs	
Dettes courantes aux fournisseurs (échéance 31/12/2018)	720.181,93 €
Factures payables par crédits budgétaires SLRB	1.336.399,21 €

Concerne principalement, le reclassement des comptes 27 créditeurs, les facturations des chantiers S.L.R.B. ainsi que les rénovations lourdes en cours

Factures à recevoir	156.871,64 €
<b>Dettes fiscales et salariales (code 45)</b>	<b>2.147.019,49 €</b>
<b>Impôts à payer</b>	<b>1.555.913,63 €</b>
Dettes fiscales estimées	706,72 €
TVA à payer	111.852,85 €
Précompte immobilier à payer	1.284.491,97 €
Impôts à payer	24.715,45
Dettes fiscales (453)	134.146,64 €

Le précompte immobilier se base sur un estimatif, l'entreprise n'a pas été enrôlé en 2018.

<b>Dettes sociales et salariales (code 454/9)</b>	<b>591.105,86 €</b>
Dette courante ONSS (rémunérations 12/2018)	171.088,50 €
Rémunération à payer	-728,75 €
Provision pécules de vacances employés 2018	420.746,11
<b>Autres dettes (code 47/48)</b>	<b>388.385,03 €</b>
Loyers payés anticipativement	227.838,23 €
Régularisations de décomptes de charges à effectuer	160.546,80 €
<b>Comptes de régularisation (codes 492/3)</b>	<b>735.939,46 €</b>
Charges à imputer :	650.140,22 €
Facturation 2018 de travaux réalisés et consommation en énergie en 2018, redevance emphytéotiques logements communaux 2018 non-réceptionné.	
Produits à reporter :	85.799,24 €
Provisions de charges locatives versées par des locataires en copropriété à régulariser en 2019.	
L'Assemblée Générale a lieu après la clôture des comptes annuels.	

### Comptes de résultats :

Les ventes et prestations s'élève à 15.845.431,78 soit une hausse de 186.801,13 EUR.

Le coût des ventes et des prestations s'élève à 14.753.523,25 soit une hausse de 735.223,35 EUR.

Le produit financiers s'élèves à 677.741,33 EUR et les charges financières à 853.691,15 EUR.

## 2. Affectations du résultat

Le bénéfice à affecter s'élève à 896.810 EUR dont nous proposons l'affectation suivante à l'Assemblée Générale :

- a) 69.979,69 EUR conformément aux règles d'évaluation du secteur.
- b) 826.830,31 EUR sera affecté au bénéfice à reporter.

## 3. Événement important depuis la clôture

A l'exception de cet événement, l'organe de gestion confirme qu'aucun événement important ne s'est produit depuis la date de clôture de l'exercice

## 4. Circonstances susceptibles d'influencer sensiblement le développement de la société

Néant

## 5. Recherche et développement

Néant

## 6. Mutations de capital

L'organe de gestion confirme qu'aucune mutation de capital ne s'est produite pendant l'exercice 2018.

## 7. Rachat d'actions propres

L'organe de gestion mentionne que ni la société n'a pas acquis de parts.

## 8. Intérêts opposés des administrateurs

L'organe de gestion signale qu'aucune décision n'a été prise et qu'aucune opération n'a été décidée, qui tomberait dans le champ d'application de l'article 523 du code des sociétés.

## 9. Décharge des administrateurs et commissaire

Conformément à la loi et aux statuts, nous vous demandons de donner décharge aux administrateurs et au commissaire pour l'exercice de leur mandat durant l'exercice écoulé.

## 10. Succursales

La société ne dispose pas de succursales.

## 11. Justifications des règles comptables

Ne sont pas applicables.

## 12. Utilisations des instruments financiers

Ne sont pas applicables.

### 13. Autres points

Litige en cours :

*Incendie rue Séverin 82 à 1030 Schaerbeek*

En ce qui concerne, notre responsabilité civile, il est difficile de chiffrer le risque dans la mesure où nous attendons les prétentions des diverses parties civiles qui doivent communiquer leurs conclusions pour le 30 avril 2019. Par conséquent, il est impossible de constituer une provision.

Notre assureur nous couvre néanmoins à hauteur d'un montant de 5.000.000€

Quant à notre éventuelle responsabilité pénale, celle-ci est faible. Une provision a été constituée sur l'exercice 2018.

Saïd BENALLEL  
Vice-Président

Seydi SAG  
Président