



Foyer Schaerbeekois
Schaarbeekse Haard

RAPPORT D'ACTIVITÉ AU CONSEIL D'ADMINISTRATION



118^{-ÈME} EXERCICE
31/12/2018

Monsieur le Président,
Monsieur le Vice-président,
Mesdames, Messieurs les Administrateurs,
Madame la Déléguée sociale,

Nous avons le plaisir de vous soumettre le rapport de gestion au 31 décembre 2017.

Nous vous en souhaitons bonne réception et vous prions d'agréer l'expression de nos sentiments distingués.

Le Comité de Direction

P. VERTONGHEN

Directeur gérant

H. CHRISTIAENS
Directeur financier et gestion locative

A. TIMMERMANS
Directrice du patrimoine

A. WAY
Directrice sociale

TABLE DES MATIÈRES

1 L'ENTREPRISE:	7
1.1 COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION	7
1.2 COMITÉ DE GESTION :	8
1.3 ORGANIGRAMME	9
1.4 GESTION DU PERSONNEL	10
1.4.1 Ressources humaines	10
1.4.2 Tableau du personnel	11
1.5 PÔLE SECRÉTARIAT-COMMUNICATION-EVÉNEMENTS	16
1.6 ÉVALUATION PAR LA SLRB DES INCITANTS LIÉS AU CONTRAT DE GESTION	16
2 LE PATRIMOINE:	17
2.1 DESCRIPTION	17
2.1.1 Composition du patrimoine :	17
2.1.2 Répartition du patrimoine :	17
2.2 CADASTRE TECHNIQUE ANTILOPE	17
2.3 INVESTISSEMENTS	18
2.3.1 Plan global d'investissement	18
2.3.2 Mise en œuvre du plan d'investissement - premiers résultats :	19
2.3.3 Investissements sur fonds propres :	19
2.3.4 Financements quadriennaux	21
2.3.4.1 Programme d'investissement quadriennal 2018-2021	21
2.3.4.2 Programme d'investissement quadriennal 2018-2021 complémentaire	21
2.3.4.3 Programme d'investissement bis 2016-2017 (financement des études et travaux)	21
2.3.4.4 Programme d'investissement bis 2016-2017 (financement des études)	22
2.3.5 Récapitulatif des investissements : financés par la S.L.R.B. et par d'autres sources	22
2.3.5.1 Chantiers de rénovation en cours en 2018	25
2.3.6 Présentation des chantiers financés	26
2.3.7 Plan Régional du Logement - Alliance Habitat	50
2.4 LITIGES	52
2.5 ENTRETIEN	56
2.5.1 Accueil et enregistrement des demandes d'intervention	56
2.5.2 Sécurisation	57
2.5.3 Travaux d'entretien	57
2.5.3.1 Entretien réalisé par la régie interne :	57
2.5.3.2 Mécanisation, outils et équipements :	58
2.5.3.3 Entretiens réalisés par entreprises extérieures :	58
2.5.3.4 Tableau récapitulatif des travaux d'entretien	58
2.6 SERVICES AUX LOCATAIRES, DIMINUTION DES CHARGES LOCATIVES	60
2.6.1 Service nettoyage	60
2.6.2 Mise en œuvre d'un Plan Local d'Actions pour la Gestion Energétique (PLAGE 2016-2020)	61
2.6.3 Gestion des déchets	63
2.6.4 Primes Énergie	63
3 LES LOCATAIRES	64
3.1 NOMBRE DE LOGEMENTS	64
3.2 ATTRIBUTIONS 2018	64
3.3 PLANS DE RELOGEMENTS	65
3.4 PLAN DE MUTATION	66
3.5 GESTION DE LA ROTATION LOCATIVE ET DES INOCCUPÉS POUR RÉNOVATION	67

3.6	RÉVISION ANNUELLE DES LOYERS.....	68
3.7	LA MAÎTRISE DES ARRIÉRÉS.....	69
3.8	ACCUEIL DES CANDIDATS LOCATAIRES.....	70
3.9	GESTION DES CANDIDATS ET LOCATAIRES.....	71
4	DÉPARTEMENT D'ACTION SOCIALE : L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES.....	73
4.1	MISSIONS :.....	73
4.2	MÉTHODOLOGIE :.....	73
4.3	L'ÉQUIPE :.....	73
4.3.1	Composition de l'équipe :.....	73
4.3.2	Changements au sein de l'équipe :.....	73
4.3.3	L'accueil des stagiaires :.....	74
4.3.4	Les réunions d'équipes :.....	74
4.4	ACCOMPAGNEMENT SOCIAL INDIVIDUEL.....	74
4.4.1	Mandat et spécificité de l'action sociale individuelle :.....	74
4.4.2	Missions et axes de travail :.....	74
4.4.3	Points d'attention en 2018.....	75
4.4.4	Fonctionnement du service social Individuel.....	76
4.4.5	Analyse.....	76
4.5	ACCOMPAGNEMENT SOCIAL COLLECTIF.....	77
4.5.1	Accompagnement social collectif et soutien au travail des partenaires spécialisés (PCS).....	77
4.5.2	Missions et axes de travail.....	77
4.5.3	Accompagnement social collectif: Points d'attention 2018 :.....	77
4.5.4	Les partenaires locaux.....	79
4.5.5	Partenariats spécifiques.....	81
5	ANALYSE FINANCIÈRE.....	82
5.1	ANALYSE DU RÉSULTAT.....	86
5.2	VARIATIONS BUDGÉTAIRES.....	87
5.3	DÉCOMPTE DES CHARGES.....	102
6	ANNEXES.....	103
6.1	PRÉSENCES ET RÉMUNÉRATIONS DES MANDATAIRES.....	103

PRÉAMBULE

Le Foyer Schaerbeekois a été amené à relever d'importants défis en 2018.

À la suite des nombreux mouvements de personnel en 2017, une campagne de recrutement d'ampleur a été lancée en 2018, notamment au niveau des postes de chefs de service libérés l'année précédente. Il s'agissait de trouver des candidats qui répondent mieux aux attentes et besoins d'évolution du Foyer Schaerbeekois. Un gros travail d'analyse et de recherche des profils adéquats a dès lors été effectué, combiné à la mise en œuvre des tests et jurys de sélection pour chaque emploi vacant. Parmi les fonctions les plus significatives, notons celles de « Responsable financier », « Responsable gestion locative », « Responsable entretien et travaux », pour lesquelles les entrées en fonction ont eu lieu en 2018. Le poste de « Responsable informatique » est encore ouvert début 2019.

Un autre engagement, majeur puisque faisant partie de l'équipe de direction, a été celui de la Directrice Sociale qui a débuté au Foyer Schaerbeekois le 1er janvier 2018.

Au travers de l'adjonction de ces nouvelles compétences, le Foyer Schaerbeekois entend offrir un professionnalisme directement mis au service de ses locataires et de sa mission d'envergure qu'est le Plan de rénovation de son patrimoine le plus ancien et dont la mise en œuvre, depuis 2015, constitue un challenge que le Foyer Schaerbeekois s'attèle à relever chaque jour au bénéfice de ses locataires. En 2018, ces rénovations se sont poursuivies avec notamment 3 chantiers importants pour un coût total de plus de 16 millions d'euros qui permettront à 168 familles de bénéficier d'un logement plus confortable :

- La démolition des immeubles rue Van Droogenbroeck, 60-62-64 a eu lieu. Ces bâtiments seront remplacés par la construction de 18 logements passifs et un local communautaire. Ce projet, primé dans le cadre de l'appel à projets « Be Exemplary » qui récompense les bâtiments bruxellois, intégrera des appartements pour grandes familles et des logements accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- La rénovation intérieure de 120 logements dans les quartiers Helmet et Terdelt qui s'échelonne sur une période de 3 ans et demi.
- La rénovation lourde des immeubles rue l'Olivier prévue dans le cadre de l'accord de coopération entre l'Etat fédéral et la Région de Bruxelles-Capitale (Beliris) où les 50 petits logements sociaux seront reconfigurés en 30 appartements plus spacieux tout en conservant le patrimoine architectural particulier.

Ce plan de rénovation ambitieux oblige évidemment le Foyer Schaerbeekois à se confronter à un problème crucial : la carence en logements, particulièrement ceux de 3 ou 4 chambres, nécessaires pour répondre aux énormes besoins du plan de relogement du Foyer Schaerbeekois ; et c'est là le défi majeur de la société qui perdurera tout au long de ses rénovations planifiées jusqu'en 2025. Le Foyer Schaerbeekois a introduit auprès de la SLRB son plan de relogement Helmet, accompagné de son avenant, mais d'autres chantiers suivent ou se chevauchent et il apparaît inévitable d'envisager l'élaboration d'un plan de relogement global, qui pourrait être mis à jour régulièrement au fur et à mesure de l'avancement des chantiers. Le Foyer Schaerbeekois manque cruellement de logements 3 ou 4 chambres. Diverses pistes de solutions ont été analysées et la direction a sollicité un rendez-vous auprès de la SLRB pour explorer ensemble les options possibles, voire même pour étudier la possibilité d'obtenir une aide sectorielle en la matière.

1 L'ENTREPRISE:

LISTE DES ADMINISTRATEURS ET VALIDITÉ DE LEUR MANDAT RESPECTIF

1.1 Composition du conseil d'administration

Mandat région vacant, 12 communes et 2 sociétaires

N°	VALIDITÉ	NOM	REPRÉSENTANT
1	05/2019	Seydi SAG	Commune (Président)
2	05/2021	Saïd BENALLEL	Commune (Vice-Président)
3	05/2021	Mohamed ECHOUEL	Commune
4	05/2019	André COCLE	Commune
5	05/2022	Dominique DECOUX	CPAS (Présidente CPAS)
6	05/2022	Myriam BOXUS	Commune
7	05/2022	Charles GODART	Commune
8	05/2020	Bernard LANSSENS*	Commune
9	05/2021	Alain LENGLEZ	Sociétaire
10	05/2021	Jean Philippe PIRARD	Commune
11	05/2022	Didier SCHIFFELEERS	Sociétaire
12	05/2022	Philippe VAN CLEEMPUTTE	Commune
13	05/2020	Ibrahim KEBE	Commune
14	05/2022	Joëlle VAN ZUYLEN*	Commune
15	_____	Vacant	Région

**L'assemblée générale du Foyer Schaerbeekois a acté la nomination de Mme J. Van Zuylen en date du 22 mai 2018 en remplacement de Mme Berrin Saglam.*

**Nous rendons hommage à Monsieur Bernard Lanssens, décédé début décembre 2018.*

Déléguée sociale :

Madame Caroline GERARDI

Invités :

Monsieur Pascal VERTONGHEN Directeur gérant
Madame Pascale FAUCONNIER Assistante du Directeur gérant

Observateurs avec voix consultative :

Mesdames Faouzia CHIADEKH Observatrice
Ghislaine MOLAI Observatrice

1.2 Comité de gestion :

Mandataires

Messieurs	Seydi SAG Saïd BENALLEL Mohamed ECHOUEL Philippe VAN CLEEMPUTTE Didier SCHIFFELEERS*	Président Vice-Président Administrateur Administrateur Administrateur
Madame	Dominique DECOUX	Administratrice

**Le 30 Janvier 2018, le Comité a acté la nomination de Monsieur Didier Schiffeleers comme membre du Comité de gestion en remplacement de Madame Berrin Saglam.*

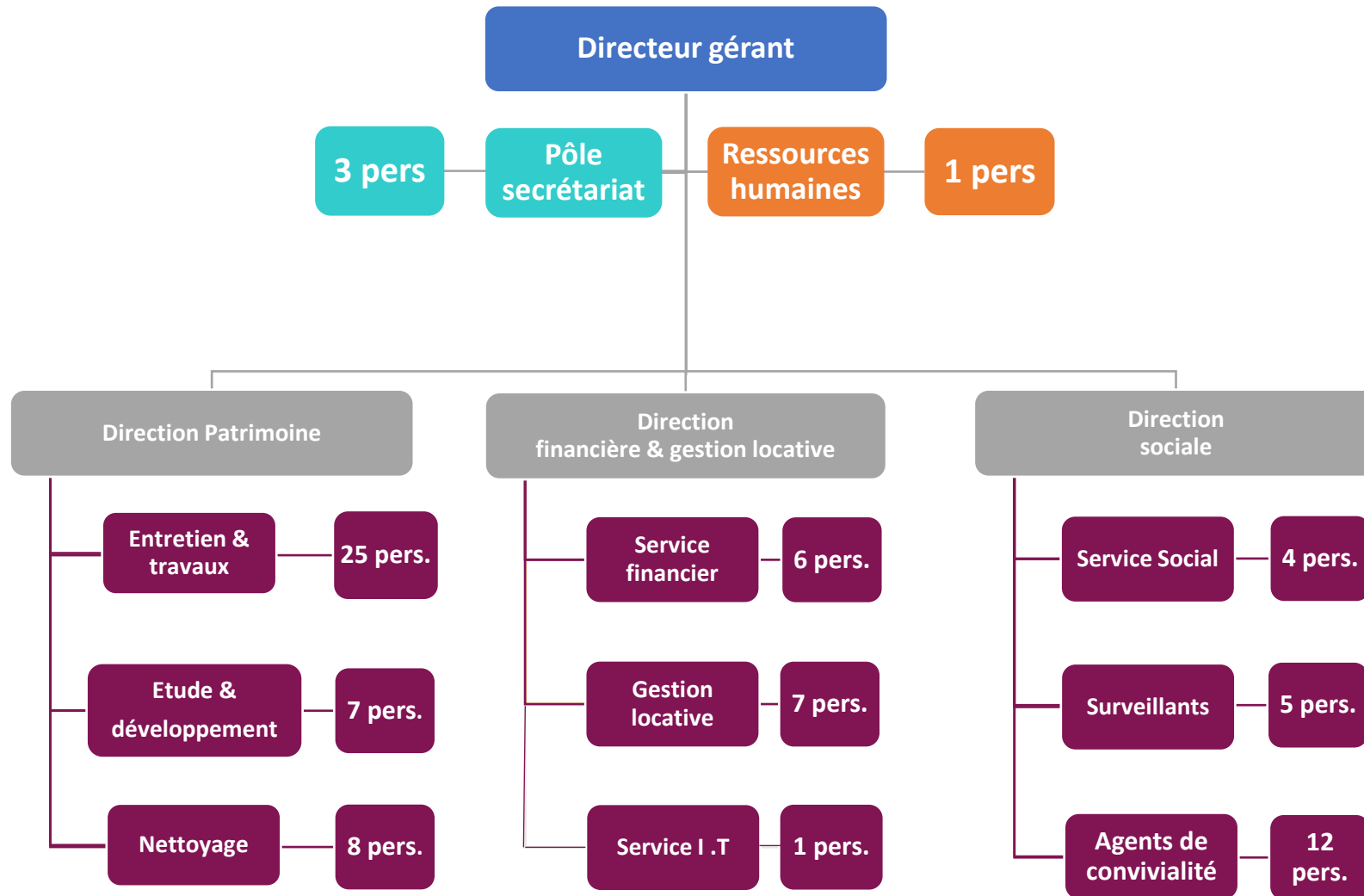
Déléguée sociale :

Madame	Caroline GERARDI	à partir du 01/07/2017
--------	------------------	------------------------

Invités :

Messieurs	Pascal VERTONGHEN Hubert CHRISTIAENS	Directeur gérant Directeur financier et gestion locative
Mesdames	Anne TIMMERMANS Agnès WAY Pascale FAUCONNIER	Directrice du Patrimoine Directrice sociale Assistante du Directeur gérant

1.3 Organigramme



1.4 Gestion du personnel

1.4.1 Ressources humaines

Recrutement 2018

Une importante campagne de recrutement avait débuté fin 2017 et s'est prolongée en 2018.

De nombreux talents ont été recrutés dans différents services du Foyer Schaerbeekois, dont plusieurs chefs de service. En voici une présentation chronologique (+ certains engagements dont la procédure a été lancée en 2018 et dont l'entrée en fonction est fixée début de l'année 2019) :

MAUREL Melissa	Employée technique	620	01- 01-2018
WAY Carol Agnès	Directrice sociale	200	01- 01-2018
BRUSCO Lucas	Architecte stagiaire	620	05- 03-2018
MAGNETTE Xavière	Employée de direction	300	05- 03-2018
TSEMO Rolande	Comptable	210	19- 03-2018
CALISKAN Mehtap	Employée technique	620	16- 04-2018
LENDERS Michaël	Employé	210	01- 05-2018
KOSTADINOV Nikolay	Responsable technique	620	01- 06-2018
GILSON Arnaud	Responsable financier	210	04- 06-2018
PLUSNIN Alexandre	Plombier	622	01- 08-2018
AISSA Mosaab	Electricien	626	12- 09-2018
TAFFAKHTI Saïd	Peintre	627	05- 11-2018

Plan formation

Une vaste campagne en matière de formation a débuté début 2018.

Plusieurs outils (dont une séance d'information aux responsables et un recensement des besoins) ont été mis en œuvre pour sensibiliser le personnel et les chefs de service à l'importance de s'inscrire dans un plan ambitieux visant à répondre aux besoins d'évolution des compétences, en ligne avec les objectifs stratégiques de l'entreprise.

Différentes formations (internes et externe) et à différents niveaux (expertise, management, coaching Codir) ont été organisées.

Un plan a également été réalisé afin d'obtenir la vue la plus complète et à jour sur les formations en cours et à venir. Ce plan permet aujourd'hui au Foyer de mieux anticiper les besoins en fonction des offres de formation ainsi que de respecter la moyenne de jours annuels par équipe et service.

Litiges

Dossier Arts/Vanstraelen – Durant cette année 2018, les parties ont chacune échangé leurs conclusions selon un calendrier qui avait été fixé par le Tribunal du travail. L'audience de plaidoiries est fixée au 5 avril 2019.

Dossier Didier Marchal – Didier Marchal a été licencié le 25 octobre 2017. Il a introduit en date du 24 octobre 2018 une requête devant le Tribunal du travail pour obtenir des indemnités à la suite de son licenciement.

Un calendrier de remise de conclusions a été fixé entre les parties. L'audience de plaidoiries est fixée au 19 décembre 2019.

1.4.2 Tableau du personnel

Direction générale et pôle Secrétariat – Communication - Evénements

Nom	Entrée	Sortie	Fonction	
VERTONGHEN Pascal	1/11/1986		Directeur gérant	TP
CUYPERS Patricia	7/02/1977		Secrétaire de direction	
FAUCONNIER Pascale	13/07/2016		Assistante du Directeur gérant	TP
MAGNETTE Xavière	05/03/2018		Secrétaire de direction	TP
ASINE Sarah	12/10/2015		Employée	M
				=4/4 TP

Département financier et gestion locative

Nom	Entrée	Sortie	Fonction	
CHRISTIAENS Hubert	20/06/2016		Directeur financier et gestion locative	TP
				=1 TP

Comptabilité

Nom	Entrée	Sortie	Fonction	
GILSON Arnaud	04/06/2018		Responsable Service Financier	TP
SYTS Patrick	1/09/1981		Employé service personnel	TP
EL KHATOUTI Aziz	1/08/2015		Comptable senior	TP
ERREMBULT Ghislain*	17/09/2017		Décompte des charges	9/10
AZEHAF Khalid	18/12/2017		Aide-comptable	TP
TSEMO Rolande	19/03/2018		Comptable	TP
DE NORRE Pierre	9/11/2015		Employé service du personnel	TP
				=6/6TP

*Ghislain Errembault a occupé cette fonction jusqu'au 31/05/2018. Il devient chef de service de la gestion locative au 01/06/2018.

Service informatique

Nom	Entrée	Sortie	Fonction	
TONNEMANS Stefan	16/09/1991		Comptable - Informaticien	4/5ème
				= 0,8/1 TP

Service gestion locative

Nom	Entrée	Sortie	Fonction	
ERREMBAUT Ghislain	17/09/2017		Responsable gestion locative	9/10
DE BRUYN Martine	1/06/1986		Employée contentieux	TP
KOROGLU Bahar	1/07/2009		Employée réception	TP
LAWSON Anoko	5/02/2009		Employée réception	TP
VAN DER STRAETEN Joelle	1/09/1985		Employée service candidats	TP
LANDANA Liliane	3/02/2014		Employée réception	TP
LENDERS Michaël	01/05/2018		Employé service candidats	TP
				= 6,9/7 TP

*Ghislain Errembault devient chef de service de la gestion locative au 01/06/2018

Patrimoine

Nom	Entrée	Sortie	Fonction	
TIMMERMANS Anne	17/01/2005		Directrice du Patrimoine	TP
				=1 TP

Service étude et développement

Nom	Entrée	Sortie	Fonction	
DE PATOUL Hugues	1/07/2011		Resp. Service étude et développement	TP
LAURENT Carine	3/12/2001		Architecte	4/5ème
PILOTTEK Stefanie	7/01/2013		Architecte	4/5ème
REDING Gabriel	09/05/2011		Architecte	TP
FAYT Edmond	21/03/2016		Resp. Énergie et techniques spéciales	TP
EL MESSAOUDI Fatiha	01/09/2017		Assistante logistique	TP
BRUSCO Lucas	05/03/2018		Stagiaire architecte	TP
				= 6,60/7 TP

Service entretien et travaux

Nom	Entrée	Sortie	Fonction	
KOSTADINOV Nikolay	01/06/2018		Responsable Service Entretien et Travaux	TP
PHILIPPE Françoise	14/01/2008		Technicienne	4/5ème
VANDERHEYDEN Jan	22/04/1992		Technicien	TP
AGEZ Christophe	25/11/2013		Employé	TP
CALISKAN Mehtap	16/04/2018		Employé	TP
MAUREL Mélissa	01/01/2018		Employé	TP
BELHADJI Ahmed	Article 60		Employé	TP
HUBERT Muriel	1/08/2009		Employée	M
COENART Cédric	14/11/17	13/02/2018	Employé	TP
BASSETTE Christian	01/02/2017		Contremaître	TP
				= 7.8/8 TP

Régie ouvrière

Nom	Entrée	Sortie	Fonction	
CNOCKAERT Patrick	10/12/1979		Chef menuiserie	TP
FAMEREE Claude	3/07/1989		Menuisier	M
DIERICKX Christophe	6/09/2004		Référent équipe peinture	4/5ème
ABAZI Muhamed	12/11/2009		Peintre	TP
CAMARA Mohamed	18/08/2008		Peintre	TP
AISSA Mosaab	12/09/2018		Electricien	4/5
EL OUARDI Driss	3/04/2000		Référent équipe maçon	TP
CHOUATE Youssef	20/02/2006		Maçon	TP
BUHLER Olivier	2/09/2002		Plombier	TP
MUSSCHE Bruno	12/01/2004		Plombier	M
LAHMER Charef	1/12/2009		Menuisier	TP
PLUSNIN Alexandre	01/08/2018		Plombier chauffagiste	TP
GOSSE Olivier	3/06/2013		Plombier	TP
GASPAR Robert	5/01/1998		Référent équipe électricien	TP
MESSARI Hassan	16/01/2012		Référent équipe des Jardiniers/manœuvres	TP
AZIZI Rufat	22/04/2009		Jardinier/manœuvre	TP
EL KADIRI Elmourrouni Mohamed	26/02/2007		Jardinier/manœuvre	TP
ABDOUL MAJID Ahmad	01/09/2018 (Art 60)		Peintre	TP
LOPES Antonio	01/12/2018 (Art 60)		Peintre	TP
EL AMRANI Karim	01/10/2017 (Art 60)		Peintre	TP
FOELO Ali	01/12/2018 (Art 60)		Electricien	TP
RADAI, Georghe	01/08/2018 (Art 60)		Jardinier/manœuvre	TP
RHAMOUN, Hakim	01/12/2018 (Art 60)		Aide-menuisier	TP
SULEJMANI, Redzep	01/12/2018 (Art 60)		Peintre	TP
				= 22.8/23TP

Service nettoyage

Nom	Entrée	Sortie	Fonction	
HORY Severine	18/10/1999		Responsable Service entretien	TP
BRUYNS Sylvie	2/08/1993		Entretien parties communes	TP
DESTERBECQ Christel	1/07/1999		Entretien parties communes	TP
ANZALDI Maria Concetta	3/05/1993		Entretien parties communes	TP
LIEGEOIS Chantal	28/08/1995		Entretien parties communes	M
SCHELCK Chantal	1/01/1984	31/12/2018	Entretien parties communes	TP
VANDER POORTEN Myriam	20/12/2010		Entretien parties communes	TP
DESTERBECQ Christiane	01/09/1998	31/03/2018	Entretien parties communes	
YAZAMI Assma	25/07/1990		Entretien parties communes	TP
MOUMNI Fatima	1/10/2015		Entretien parties communes	TP
TURKMEN Ismail	01/03/2018		Entretien parties communes	TP
KHALDI Aicha	01/10/2017		Entretien parties communes	TP
MIANDABU Ntumba, Annie	01/12/2018		Entretien parties communes	TP
				= 9/9 TP

Département social

Nom	Entrée	Sortie	Fonction	
WAY Agnès	01/01/2018		Directrice du service social	1 TP
				=1 TP

Service social

Nom	Entrée	Sortie	Fonction	
WILLEMS Géraldine	12/09/2011		Responsable du service social	TP
DUBOIS Marie-Claire	1/02/2000		Assistante sociale	4/5ème
GALOPPIN Séverine	15/03/2004		Assistante sociale (SASLS)	TP
DELORY Elodie	15/06/2011		Assistante sociale (SASLS)	TP
MBUEME Roger	10/04/2018	10/12/2018	Assistant social (SASLS)	TP
				= 3,8/4 TP

Service de proximité

Nom	Entrée	Sortie	Fonction	
BICICI Faruk	01/05/2017		Responsable agents de convivialité	TP
				= 1 TP

Ressources humaines

Nom	Entrée	Sortie	Fonction	
TAYMANS Caroline	01/09/2017		Responsable RH	4/5ème
				= 0,8/1 TP

Surveillants

Nom	Entrée	Sortie	Fonction
BLONDIAU Robert	1/02/2013	29/04/2018	Surveillant
CHKOUNDA Kacem	1/08/2008		Surveillant
DELHEZ Annick	16/02/2004	30/04/2018	Surveillante
EL OUARDI Driss	3/04/2000		Surveillant
DESTERBECQ Christiane	1/09/1998	01/03/2018	Surveillante
MAYET Muriel	1/09/2000		Surveillante
EL KADIRI Elmourrouni	26/02/2007		Surveillant
MESSARI Hassan	2/01/2007		Surveillant

1.5 Pôle Secrétariat-Communication-Evénements

Fin 2017, dans le but d'élaborer et de mettre en œuvre un plan de communication, le Foyer Schaerbeekois s'est adjoint jusqu'à l'été 2018 les services d'une consultante en communication qui ont permis d'établir des contacts avec les médias, d'obtenir une visibilité dans la presse locale et d'entreprendre des actions d'information envers les locataires. Dès décembre 2017, une réunion avec les habitants du quartier Helmet a été organisée au sein de la maison communale de Schaerbeek en présence de la direction du Foyer Schaerbeekois, de la SLRB et des autorités locales afin d'informer les locataires sur le plan de rénovation et le plan de relogement. La direction s'est également rendue dans les logements pour rencontrer, site par site, les habitants, et communiquer les détails sur les rénovations qui concernent leur immeuble.

Parallèlement, les activités du pôle Secrétariat-Communication-Evénements, composé de 3 employées incluant l'Assistante du Directeur gérant (direction générale et présidence) qui en est la coordinatrice, se sont développées en 2018 avec l'arrivée d'une Assistante de direction pour l'aide au secrétariat des différentes directions de département et le transfert de Mlle Sarah Asine vers le pôle en tant que renfort dans les tâches liées à la communication graphique et à l'organisation d'événements. La consultante, travaillant en coopération avec le Pôle, a pu en outre lui apporter un coaching en communication. Par ailleurs, l'Assistante du Directeur gérant a suivi deux formations en communication auprès de l'Agence Belga.

Par la création du pôle, le Foyer Schaerbeekois entendait renforcer sa communication, y compris auprès de ses locataires, par une réactivité améliorée à leurs demandes, un suivi performant dans ses réponses, l'affichage d'avis dans les complexes, les annonces des fêtes et réunions d'habitants, les courriers informant les locataires des changements liés au plan de rénovation et aux relogements, etc... Une attention particulière a été prêtée à la publication du journal d'information « FSH Info » et à la rédaction de textes sur des thématiques touchant particulièrement les locataires (Edition spéciale Plan de Rénovation, la Réduction des charges locatives, ...). La société a également pu tirer profit d'une plus grande visibilité. Aujourd'hui, le Pôle gère de nombreuses tâches au bénéfice à la fois des locataires et de la société.

1.6 Évaluation par la SLRB des incitants liés au contrat de gestion

Les incitants 2018 sont attribués sur base des deux critères suivants :

30% pour les plans stratégiques qui devront être transmis pour le 30 juin de chaque année (10% pour le respect du canevas et 20% pour la qualité du document transmis).

70% pour l'atteinte des indicateurs objectivables et contrôlables reflétant les divers axes de gestion de la SISP. Ces indicateurs ont été mis en place par le consultant en charge de l'accompagnement du processus d'élaboration du contrat de gestion 2017-2022 et ils ont été négociés avec les représentants des Fédérations.

Le détail du montant des incitants perçus par le Foyer Schaerbeekois est repris ci-dessous :

Incitants	Montant
Montant des incitants potentiel de votre SISP (Foyer Schaerbeekois) (15 % sur base du nombre de sociétés et 85 % sur base du nombre de logements gérés.)	99.475,02€
Incitants plan stratégique (30 %)	16.910,75€
Incitants pour l'atteinte des indicateurs (70 %)	48.458,22€
Montant total d'incitants au terme de la première répartition	65.368,97€
Montant total d'incitants au terme de la seconde répartition	101.623,93€

De plus, selon les principes repris dans le contrat de gestion le solde non perçu par la sous performance d'une ou plusieurs SISP a été attribué au Foyer Schaerbeekois ainsi qu'aux autres SISP au terme de la première répartition sur base d'une règle de trois.

2 LE PATRIMOINE

2.1 Description

2.1.1 Composition du patrimoine :

Le patrimoine de la société est composé au 31/12/2018, de 2.552 unités locatives dont 2.533 logements.

2.1.2 Répartition du patrimoine :

Nombre de logements		
Studio	168	7%
1 chambre	657	26%
2 chambres	1.116	44%
3 chambres	409	16%
4 chambres	162	6%
5 chambres	19	1%
6 chambres et +	2	0%
Total	2.533	

Unités		
Logements sociaux	2509	
Logements privés	24	
Salles communautaires, magasins, bureaux	19	
Garages	436	
Total	2552	

Le patrimoine de l'entreprise, qui avait augmenté de 14,5% pendant la période 2015-2016, n'a pas connu d'accroissement depuis cette période.

On prévoit en 2019 que de nouveaux logements seront intégrés au patrimoine de l'entreprise. Par ailleurs, le Foyer Schaerbeekois multiplie les initiatives pour trouver de nouveaux logements à travers les collaborations proposées par Alliance Habitat.

2.2 Cadastre technique Antilope

Le contrat de gestion prévoit que la SLRB effectue annuellement un contrôle de la mise à jour des données de base et des composants essentiels du cadastre technique. Il prévoit que ce contrôle soit effectué sur base de la visite de 2% au moins des logements de chaque SISP.

En 2018, les certificateurs de la SLRB ont visité 50 logements et procédé à l'examen de 714 points. 54 erreurs ont été constatées, soit 92,44% de données exactes.

2.3.2 Mise en œuvre du plan d'investissement - premiers résultats :

Lors du dernier Comité de suivi des investissements de l'année 2018, notre taux d'avancement des investissements a été quantifié à 100%. Rappelons que ce point correspond à 40% du montant total des incitants financiers accordés aux SISP par la SLRB. Plusieurs chantiers du plan quadriennal 2014-2017 ont été réceptionnés en 2018, ce qui témoignent de leur bon avancement.

En 2018, la rénovation du quartier Helmet a connu une nette accélération avec le démarrage de 3 chantiers d'envergure : La rénovation de 15 toitures, la démolition reconstruction des immeubles rue Van Droogenbroeck 60-64 et la rénovation intérieure de logements anciens rue Séverin 80-82-87 et Tilleul 44 représentant les 28 logements des phases 1 et 2 du marché de stock qui prévoient à terme la rénovation de 120 logements. Ces chantiers sont illustrés et détaillés au paragraphe 2.3.6. ci-après.

2.3.3 Investissements sur fonds propres :

Depuis plusieurs années, le Foyer Schaerbeekois consacre un maximum de ses fonds propres disponibles à l'amélioration du niveau de confort des logements.

Sont repris ci-dessous plusieurs chantiers emblématiques réalisés sur fonds propres en 2018 :

Remplacement de fenêtres de toit : 143.964 €

Le Foyer schaerbeekois a décidé d'initier une nouvelle phase du plan châssis par le remplacement des anciennes fenêtres de toit. Durant l'année 2018, les châssis de toit des bâtiments situés à la rue Arthur Roland 1 à 15 ont été changés en incluant des réparations ponctuelles de toiture et les finitions en périphérie des nouveaux éléments.

Les mêmes types de travaux sont planifiés durant l'année 2019 sur les toits des bâtiments situés rue Jacques Rayé 66-80.

Plan toiture : 39.978 €

Une toiture a été rénovée et isolée complètement rue Seutin, 36.

Dans le cadre de ce chantier, les façades de l'immeuble ont également été rénovées ainsi que les fenêtres de toiture et les toitures plates.

La rénovation et isolation du toit du bâtiment sis rue du Tilleul 186 a également été réalisée cette année, pour un montant de 16.985 €.

Gestion et sécurisation des accès du site Marbotin :

Installation d'un système de contrôle des accès au site par des bornes escamotables aux entrées du site entre la chaussée de Haecht, la rue Adolphe Marbotin et la rue de l'Agriculture : € 17.182.

Les travaux ont été finalisés en début d'année 2019.

Rénovations intérieures :

En 2018, Le Foyer Schaerbeekois a continué de procéder à la rénovation intérieure des appartements avant de les relouer.

Dans ce cadre, 34 logements anciens ont fait l'objet de travaux d'investissement sur fonds propres, consistant principalement à installer du chauffage central, aménager une salle de bain, rénover les installations techniques, améliorer les performances énergétiques, acoustiques et de protection incendie et rénover l'ensemble des enduits et décors.

Sont repris ci-dessous les adresses de ces 38 chantiers :

- Avenue Frans Courtens 118, boîte 3-2ème étage gauche 34.540 €
- Rue Alexandre Decraene 37, 1 étage Gauche 31.975 €
- La rénovation du toit Rue du Tilleul 186 16.985 €
- Rue Victor Hugo 87, boîte 10 – Rez-de-chaussée 30.011 €
- Avenue Raymond Foucart 23, boîte 5 38.527 €
- Avenue Raymond Foucart 24 31.075 €
- Rue du Tilleul 324B, boîte 1 - 2ème étage gauche 38.050 €
- Av. Raymond Foucart 20, boîte 3 - RDC gauche 35.360 €
- Av. Raymond Foucart 20, boîte 2 - 1er étage gauche 36.486 €
- Rue Paul Leduc 54, Rez-de-Chaussée Droit 42.843 €
- Rue Paul Leduc 54, 1-er étage Droit 36.443 €
- Rue Royale Sainte-Marie 161, boîte 1 18.450 €
- Chaussée de Haecht 674, boîte 1 13.850 €
- Rue Paul Leduc 58, 2-eme étage Droit 30.444 €
- Rue du Corbeau 124 28.873 €
- Av. Raymond Foucart 23, boîte 1 - RDC gauche 28.100 €
- Rue Alexandre Decraene 37, Rez-de-Chaussée Gauche 31.560 €
- Rue Seutin 36, 2-ème étage 44.525 €
- Avenue Frans Courtens 118, boîte 6 - RDC gauche 36.700 €
- Avenue Frans Courtens 118, boîte 5 - 1er étage gauche 36.183 €
- Rue Camille Wollès 14B, boîte 6 - 2ème étage droit 36.132 €
- Rue Godefroid Guffens 29, 1er étage Droit 35.193 €
- Rue Adolphe Marbotin 22, boîte 3 – 6ème étage Droit 23.281 €
- Rue Joseph Wauters 74, boîte 4 38.200 €
- Square Apollo 2, boîte 73 18.450 €
- Avenue Charles Gilisquet 71 34.937 €
- Rue Fernand Severin 78, boîte 4 2-ème étage Gauche 32.181 €
- Rue Fernand Severin 78, boîte 2-3ème étage Droit 30.267 €
- Rue Henri Chomé 41 1er étage Droit 37.022 €
- Av. Raymond Foucart 20A, boîte 1 - 2ème étage gauche 40.449 €
- Av. Raymond Foucart 20A, boîte 6 - Rez-de-chaussée droit 42.760 €
- Avenue Raymond Foucart 23, boîte 3 - 1er étage gauche 39.627 €
- Rue du Séverin 53, boîte 6 - 1er étage arrière 36.005 €
- Rue du Tilleul 186 - 1er étage 38.422 €
- Rue du Tilleul 324B, boîte 2 - 2ème étage droit 33.854 €
- Rue J. Wauters 71, boîte 3 - Rez-de-chaussée gauche 51.324 €
- Avenue Frans Courtens 118, boîte 2- 1er étage droit 29.090 €
- Avenue Frans Courtens 118, boîte 4 - 1er RDC droit 34.058 €

2.3.4 Financements quadriennaux

2.3.4.1 Programme d'investissement quadriennal 2018-2021

En mars 2018, le Foyer schaarbeekoïsis a obtenu le financement de 7 projets complémentaires dans le cadre du programme quadriennal d'investissement 2018-2021 pour un montant total de 14.726.440,00 €.

Un accent particulier a été mis sur la sécurisation des logements à travers les projets suivants :

MISE EN CONFORMITÉ DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE DE 6 IMMEUBLES (1.382.400,00 €)

Immeubles rues Marbotin 10-12, 14-16, 18-20, 22-24, 26-28, Agriculture 182, Haecht 632-634, 636, 638, Helmet 44, 52

MISE EN CONFORMITÉ ÉLECTRIQUE ET COMPARTIMENTAGE RF DES CAGES D'ESCALIER

DE 15 IMMEUBLES (1.032.750,00 €)

Immeubles rues Van Droogenbroeck 54, 56, 58, SÉVERIN 59, 61, 63, 83, 85, 87, 78, 80, 82, Meert 33, 35, du Tilleul 44)

MISE EN CONFORMITÉ ÉLECTRIQUE DE 395 LOGEMENTS ET COMMUNS (2.399.625,00 €)

Enfin, une enveloppe supplémentaire de 3.962.250,00 € a également été octroyée en complément sous forme de prêt à long terme (PLT) pour des rénovations de 32 toitures.

Rappelons que la demande complète de financement introduite s'élevait à 38.714.063,62 €.

Le détail de ces projets financés est repris dans le tableau au point f) récapitulatif des investissements.

2.3.4.2 Programme d'investissement quadriennal 2018-2021 complémentaire

En janvier 2019, la SLRB a confirmé le financement du programme d'investissement complémentaire 18-21 pour l'amélioration des performances incendie des bâtiments hauts du secteur.

Ce programme est financé sous forme de prêt à long terme de 33 ans sans intérêt avec un taux de chargement de 0,15%.

Le montant total octroyé s'élève à 675.945,00 € et financera les travaux suivants :

Rue H. Evenepoel 90, 92 : la stabilité de l'accès pompiers et l'étude de stabilité ;

Rue H. Evenepoel 90, 92, 94, 96, 98 et 100 : le cloisonnement des portes RF, la signalétique et les pictogrammes.

2.3.4.3 Programme d'investissement bis 2016-2017 (financement des études et travaux)

Financement des travaux des 3 projets demandés dans le cadre de ce programme d'investissement complémentaire, pour un montant de 5.490.503,00 € à 135%.

Il s'agit des projets suivants :

Rénovation de 15 toitures du quartier Helmet : 1.827.942,00 €

Remplacement de châssis : 1.728.000,00 €

Rénovation intérieure 40 logements : 1.934.561,00 €

Ces chantiers ont été mis en œuvre de manière accélérée, le chantier des 15 toitures Helmet a commencé fin 2017, les remplacements de châssis ont été commandés pour un ensemble de 4 immeubles (Rue Voltaire 163, Chaussée d'Haecht 678-680, rue A. Marbotin 68-70 et avenue des Azalées 49,50) et le plan châssis a été reconduit pour le remplacement progressif des châssis bois d'une série d'immeubles supplémentaires.

Les modes d'intervention mis en place, consistant à rénover de manière transversale les composants principaux des immeubles anciens, permettent de mettre en œuvre des travaux importants (châssis – toitures – rénovations intérieures) de manière rapide grâce aux marchés de stock dont les cahiers de charges existent et par reconduction de marchés en cours.

2.3.4.4 Programme d'investissement bis 2016-2017 (financement des études)

Financement des études de 6 projets demandés dans le cadre de ce programme d'investissement complémentaire, pour un montant de 464.260,00 €.

Il s'agit des projets suivants :

Rénovation des installations de chauffage et de production ECS - Evenepoel 90-96 : 61.965,00 €

Rénovation lourde de 3 immeubles - Léopold III 23 et Courtens 68 et 124 : 109.620,00 €

Rénovation lourde de 3 immeubles - Hoste 35-37, Hoste 4l, De Craene 22 : 127.890,00 €

Rénovation lourde d'un immeuble - Chardons 3 : 35.724,00 €

Rénovation lourde d'un immeuble - Giraud 121 : 68.513,00 €

Rénovation lourde d'un immeuble - Apollo 2 : 122.513,00 €

2.3.5 Récapitulatif des investissements : financés par la S.L.R.B. et par d'autres sources

Situation au 31/12/2018.

Le tableau ci-après présente l'ensemble des projets d'investissement en cours pour lesquels des financements des travaux sont acquis pour la période de 2018 à 2021.

ADRESSE	TITRE DU CHANTIER	FINANCEMENT SLRB1	AUTRES SOURCES	FINANCEMENT
EVENEPOEL, 98 et 100	RENOVATION INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE	800.000,00 €		QUADRIENNAL 2010-2013
VANDROOGENBROECK, 60-62-64 (volet 2)	DEMOLITION - RECONSTRUCTION	3.200.000,00 €		QUADRIENNAL 2010-2013
ADRESSES DIVERSES	RENOVATION INTERIEURE DE LOGEMENTS ANCIENS	2.187.723,00 €		QUADRIENNAL 2014-2017
ADRESSES DIVERSES	RENOVATION ET MISE EN CONFORMITE DE 25 ASCENSEURS	1.595.000,00 €		QUADRIENNAL 2014-2017
THOMAS 8 à 12 GAUCHERET 132, 134, 136	RENOVATION DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'ECS	305.000,00 €		QUADRIENNAL 2014-2017
VOLTAIRE 163	RENOVATION DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'ECS	202.000,00 €		QUADRIENNAL 2014-2017
DE CRAENE 39-41	RENOVATION LOURDE DE L'IMMEUBLE	2.393.950,00 €		QUADRIENNAL 2014-2017
QUARTIER HELMET	REPLACEMENT DES MENUISERIES EXTERIEURES BOIS	392.980,00 €		QUADRIENNAL 2014-2017
RUE FOUCART 20,22,23-25,24,26,27-35,37 VANDERSTAPPEN 2, 25-27	RENOVATION DE TOITURES	1.102.000,00 €		DROITS DE TIRAGE 2014-2017
MARBOTIN 18-26 AGRICULTURE 182	RENOVATION DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE	275.000,00 €		DROITS DE TIRAGE 2014-2017

1 Attention, certains chantiers ont plusieurs sources de financement.

ADRESSE	TITRE DU CHANTIER	FINANCEMENT SLRB2	AUTRES SOURCES	FINANCEMENT
EVENEPOEL, 98-100	TRAVAUX COMPLEMENTAIRES	426.500,00 €		DROITS DE TIRAGE 2014-2017
SEVERIN, 80-82 TILLEUL, 44 SEVERIN, 83 A 87 MEERT, 33 SEVERIN 61-63 VANDROOGENBROECK,59 SEVERIN, 53	RENOVATION DE 15 TOITURES	1.827.942,00 €		QUADRIENNAL BIS 2016-2017
ADRESSES DIVERSES	PLAN CHASSIS II	1.728.000,00 €		QUADRIENNAL BIS 2016-2017
ADRESSES DIVERSES 40 logements	RENOVATION INTERIEURE DE LOGEMENTS ANCIENS	1.934.561,00 €		QUADRIENNAL BIS 2016-2017
CORBEAU, 2 12 logements	AMENAGEMENT DE 12 LOGEMENTS		721.931,24 €	PLAN REGIONAL DU LOGEMENT
GILISQUET, 147 8 logements	TRANSFORMATION BUREAUX EN 8 LOGEMENTS		1.680.390,46 €	PLAN REGIONAL DU LOGEMENT
JACQUET, 19 2 logements	RENOVATION ET EXTENSION		396.300,00 €	PLAN REGIONAL DU LOGEMENT
L'OLIVIER 18 à 42 30 logements	RENOVATION LOURDE		4.830.000,00 €	BELIRIS
SEVERIN, 55-57- VAN DROOGENBROECK 55, 57 ET 59 HELMET, 321-323 VAN DROOGENBROECK 61	RENOVATION LOURDE DE 9 IMMEUBLES	8.146.662,50 €		QUADRIENNAL 2018-2021
SEVERIN 84	RENOVATION LOURDE D'UN IMMEUBLE	1.091.428,37 €		QUADRIENNAL 2018-2021
MARBOTIN 10-12, 14-16, 18-20, 22-24, 26-28, AGRICULTURE 182, HAECHT 632-634, 636, 638, HELMET 44, 52	SÉCURISATION : RÉNOVATION ET MISE EN CONFORMITÉ DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE DE 6 IMMEUBLES	1.382.400,00 €		QUADRIENNAL 2018-2021
VAN DROOGENBROECK 54, 56, 58, SÉVERIN 59, 61, 63, 83, 85, 87, 78, 80, 82, MEERT 33, 35, TILLEUL 44	SÉCURISATION : MISE EN CONFORMITÉ ÉLECTRIQUE ET COMPARTIMENTAGE RF DES CAGES D'ESCALIER COMMUNES DE 15 IMMEUBLES	1.032.750,00 €		QUADRIENNAL 2018-2021
DIVERSES ADRESSES : RUES FOUCART, GUFFENS, HOSTE, VANDERSTAPPEN, WAUTERS, COOPMAN, DESTREE, ROLAND, TILLEUL, LEDUC, CHOME, WOLLES	SÉCURISATION : MISE EN CONFORMITÉ ÉLECTRIQUE DE 395 LOGEMENTS ET COMMUNS	2.399.625,00 €		QUADRIENNAL 2018-2021

1 Attention, certains chantiers ont plusieurs sources de financement.

ADRESSE	TITRE DU CHANTIER	FINANCEMENT SLRB3	AUTRES SOURCES	FINANCEMENT
FOUCART 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27-35, 37, VANDERSTAPPEN 2, 25-27, DESTREE 63,65	RENOVATION INTERIEURE DE 13 IMMEUBLES	5.443.200,00 €		QUADRIENNAL 2018-2021
DIVERSES ADRESSES	RÉNOVATION INTÉRIEURE 40 LOGEMENTS PAR MARCHÉ DE STOCK	2.195.200,00 €		QUADRIENNAL 2018-2021
FOUCART 2, DE CRAENE 35, DE CRAENE 37, HOSTE 4, HOSTE 6, GUFFENS 15-17, GUFFENS 19, 29 ET 31	RENOVATION COMPLETE ET ISOLATION DE 9 TOITURES	1.215.000,00 €		QUADRIENNAL 2018-2021 (PLT)
RUES DU CORBEAU 116, 118, 120, 122, 124 ET RUE DU TILLEUL 188, 190, 192, 194	RENOVATION COMPLETE ET ISOLATION DE 9 TOITURES	789.750,00 €		QUADRIENNAL 2018-2021 (PLT)
GUFFENS 23, 25, DESMET 1, GILISQUET 69-71 - ROLAND 2-4, LEDUC 76 ET CHOME 41	RENOVATION DE 7 TOITURES	661.500,00 €		QUADRIENNAL 2018-2021 (PLT)
RUES J. WAUTERS 73, T. COOPMAN 2, A. DE CRAENE 2, J. HOSTE 1 ET A. ROLAND 13, 15	RENOVATION ET ISOLATION DE 6 TOITURES	729.000,00 €		QUADRIENNAL 2018-2021 (PLT)
HAECHT 240, SEUTIN 36, SLEECKX 105, VOLTAIRE 62, HUGO 67, 69, RADIUM 46, LAMBOTTE 186	RENOVATION ET ISOLATION DE 7 TOITURES	567.000,00 €		QUADRIENNAL 2018-2021 (PLT)
	FINANCEMENT TOTAL	44.024.171,87 €	7.628.621,70 €	

En 2018, 11 demandes d'approbation concernant les projets d'investissements financés par la S.L.R.B. ont été introduites à la tutelle.

Phases d'approbation des dossiers d'investissements	Abréviations phases SLRB	Nombre de demandes introduites à la SLRB en 2016	Nombre de demandes introduites à la SLRB en 2017	Nombre de demandes introduites à la SLRB en 2018
1. Marché de service (désignation auteur de projet)	MS / DMS	6	3	2
2. Avant-projet et dossier d'adjudication des travaux	AVP / BA	9	14	4
3. Marché de travaux (désignation entreprise)	DMT	4	6	5

Les informations détaillées sur tous ces chantiers sont présentées sous forme de fiche projet dans les pages qui suivent.

1 Attention, certains chantiers ont plusieurs sources de financement.

2.3.5.1 Chantiers de rénovation en cours en 2018

En 2018, le service études et développement a connu une activité intense puisque pas moins de 14 chantiers étaient en cours au 31 décembre pour un montant total d'environ 23 millions d'euros.

N°	NATURE DES TRAVAUX	ADRESSE DES TRAVAUX
1	Démolition/Reconstruction de 3 immeubles	Van Droogenbroeck 60, 62, 64
2	Rénovation de la chaufferie - Remplacement des productions d'EC et d'ECS	Evenepoel 98-100
3	Rénovation des couvertures et de l'isolation des toitures de 9 immeubles	Foucart 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 35, 37 Vanderstappen 2, 25-27
4	Mise en conformité de 25 ascenseurs (phase 2)	Evenepoel 90, 92, 94, 96, 98, 100 ; Gramme 13, 17, 21, 25 Haecht 678, 680 ; Hugo 89 ; Mahillon 57 ; Marbotin 67, 68, 70 Roland, 1, 3, 5, 7, 9, 11
5	Plan châssis II (marché de stock)	Diverses adresses du patrimoine
6	Rénovation des toitures de 15 immeubles	Van Droogenbroeck 55, 57, 59, 54, 56, 58 Séverin 61, 63, 83, 85, 87, 80, 82; Meert 33; Tilleul 44
7	Rénovation des installations de chauffage et production d'ECS centralisés	Gaucheret 132-136; Thomas 8-12 Marbotin 18-28; Agriculture 182
8	Remplacement à l'identique des menuiseries extérieures	Voltaire 163 ; Haecht 678-680, Marbotin 68-70, Azalées 49-50
9	Rénovation des installations de chauffage et production d'ECS centralisés	Voltaire 163
10	Rénovation intérieure de 120 logements anciens (marché de stock)	Diverses adresses du patrimoine
11	Remplacement à l'identique des menuiseries extérieures	Tilleul 44 ; Séverin 59, 61, 63, 78, 80, 82, 83, 85, 87 ; Meert 35
12	Sécurisation : cages d'escalier communes de 15 immeubles (compartimentage REI 60 + électricité)	Van Droogenbroeck 54, 56, 58; Séverin 59, 61, 63, 83, 85, 87, 78, 80, 82; Meert 33, 35; Tilleul 44
13	Rénovation lourde de 5 immeubles	Rue l'Olivier 16-44
14	Rénovation complète de 9 logements (PRL)	Corbeau 2

En 2018, la réception de fin de travaux a été signée pour 4 chantiers.

2.3.6 Présentation des chantiers financés

CHANTIER EN COURS : REMPLACEMENT DES MENUISERIES EXTERIEURES (Phase 1 – Masterplan Helmet)

Rues du Tilleul 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56 ; F. Séverin 59, 61, 63, 78, 80, 82, 83, 84, 85, 87 ; Meert 35 – 87 logements



Auteur de projet :
Service Etudes et Développement du Foyer Schaerbeekois

Adjudicataire des travaux :
FRESON s.a. (marché résilié le 11/09/2018)
COENE sprl (nouveau marché)

Montant des travaux hors frais :
140.090,14 €

Financement :
Plan quadriennal 2014-2017

Planning :
Début des travaux : 02/11/2016 (marché résilié le 11/09/2018)
Nouveau marché - début des travaux : 28/01/2019

Réf. chantier :
2580/2014/02/01

Programme et objectifs du projet :
Remplacement « à l'identique » des châssis extérieurs en bois simple vitrage par des châssis triple frappe :
(valeur U_w inférieure à $1,5 \text{ W/m}^2\text{K}$) avec double vitrage (valeur U_g de $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$) et grille de ventilation.

CHANTIER EN COURS : RENOVATION DE 15 TOITURES (Phase 2 – Masterplan Helmet)

Rues Vandroogenbroeck 55, 57, 59, 54, 56, 58 ; F. Séverin 61, 63, 83, 85, 87, 80, 82, Meert 33 et Tilleul 44 – 122 logements



Auteur de projet :
Bureau d'architecture MARIONEX sprl

Adjudicataire des travaux :
TROIANI ET FILS s.a.

Montant des travaux hors frais :
1.164.541,15 €

Financement :
Plan quadriennal BIS 2016-2017



Planning :
Fin des travaux prévue : avril 2019

Réf. chantier :
2580/2016/03/01

Programme et objectifs du projet

Ce chantier de rénovation complète « à l'identique » des toitures en tuiles d'origine de 15 immeubles du quartier Helmet s'est poursuivi en 2018.

Les travaux en cours concernent :

Le démontage complet des anciennes couvertures (tuiles, lattes et contre lattes). Les chevrons et la charpente sont maintenus ;
La pose d'une sous toiture et d'une isolation suivant la méthode « Sarking » qui consiste à placer l'isolant sur les chevrons ce qui permet de réduire les ponts thermiques sans devoir démonter les finitions intérieures ;

La pose de nouvelles lattes et contre lattes et d'une nouvelle couverture en tuiles terre cuite ;

Le remplacement de toutes les anciennes zingueries ;

Le remplacement des tabatières existantes par des fenêtres de toit (type Velux) ;

La rénovation des chéneaux avec prolongement des corniches pour permettre l'isolation ;

La rénovation des lucarnes avec isolation et remplacement des zingueries ;

Le placement d'exutoires de fumée en haut des cages d'escalier ;

La mise en peinture des châssis existants des lucarnes ;

La démolition ou reconstruction des cheminées.
L'isolation prévue est en mousse phénolique exempte de CFC et HCFC et offre, pour 10cm d'épaisseur, un coefficient d'isolation de 0,21 W/m²k, ce qui est supérieur à la norme PEB qui demande 0,25 W/m²k. Une isolation complémentaire pourra, si les combles sont aménagés en logements dans le futur, être ajoutée entre les chevrons.



DEMOLITION RECONSTRUCTION DE 3 IMMEUBLES (Phase 4 – Masterplan Helmet)

Rue Van Droogenbroeck 60, 62 et 64 à 1030 Schaerbeek - 18 logements



Auteur de projet :
AM URBAN PLATFORM scr1
+ SGI ingénieurs sa

Adjudicataire des travaux :
CBD s.a.

Montant des travaux hors frais :
2.992.932,85 €

Financement :
Plan quadriennal 2010-2013

Planning :
Début des travaux : 27/08/2018

Réf. chantier :
2580/2010/03/03



Programme et objectifs du projet :
La démolition des anciens immeubles a été réalisée en novembre 2018. La reconstruction d'un immeuble de 18 logements passifs ainsi que d'un local communautaire au rez-de-chaussée est en cours.

Le projet prévoit :

18 logements pour une surface totale de 1439 m² ;
50% de grands logements (3 chambres et plus) ;
12 logements accessibles aux PMR (67%) dont 5 totalement adaptés et 7 adaptables ;

- tous les logements respectent les surfaces de logements prescrites par la SLRB ;
- les grands logements disposent de 2 pièces d'eau ;
- un local communautaire au rez-de-chaussée (sur l'angle avec la chaussée d'Helmet) ;
- une performance énergétique de toutes les unités de logement conforme à la réglementation PEB ;
- l'aménagement intérieur de l'ilot et du jardin arrière jusqu'à la rue Séverin ;
- la création d'une chaufferie centralisée au sous-sol pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire ;
- un système de ventilation double flux individuel par logement.



Le projet a été récompensé dans l'édition 2016 de l'appel à projet «Be-Exemplary bâtiments bruxellois exemplaires ». Cette récompense est attribuée aux projets offrant le plus de pertinence en fonction de leur exemplarité, du site considéré, du contexte, des enjeux et des moyens mis en œuvre.

RÉNOVATION LOURDE DE 9 IMMEUBLES (Phases 3 et 5 – Masterplan Helmet)

Chaussée d'Helmet 321 et 323 ; rues Van Droogenbroeck 55, 57, 59, 61, 53 ; F. Séverin 55 et 57 – 60 logements



Auteur de projet :
BANETON GARRINO Architectes

Adjudicataire des travaux :
pas encore désigné

Estimation des travaux hors frais :
6.008.506,16 €

Financement :
Plan quadriennal 2010-2013
Plan quadriennal 2014-2017
Plan quadriennal 2018-2021

Planning :
Dossier de demande de PU en cours (dossier déposé en août 2018)



Réf. chantier :
2580/2015/01/01

Programme et objectifs du projet :

Le projet comprend la réorganisation de la configuration intérieure des immeubles afin d'obtenir des logements de typologies différentes, ainsi que le réaménagement de l'intérieur de l'îlot afin d'offrir des espaces extérieurs de qualité aux habitants et pour améliorer l'accessibilité PMR.

La rénovation se fait dans les limites de l'enveloppe des bâtiments existants et dans le respect des qualités patrimoniales des immeubles. Le projet prévoit :

- La conservation des volumes des 6 immeubles existants à l'exception des balcons couverts qui sont ajoutés en façade arrière ;
- Le percement de deux passages (porches d'accès) pour permettre le désenclavement de l'intérieur d'îlot. Le réaménagement complet du jardin en intérieur d'îlot avec aménagement d'une agora centrale ;
- Le réaménagement complet des espaces intérieurs pour créer 34 logements de 1 à 4 chambres en simplex ou duplex pour un total de surface de logement de 2.820 m²
- L'ajout d'un ascenseur (côté chaussée d'Helmet) desservant 9 logements ;
- 2 logements adaptés PMR prévus au rez-de-chaussée ;
- L'isolation complète de l'enveloppe pour atteindre un niveau « basse énergie ». Les consommations en énergie primaire des logements rénovés seront inférieures à 85kWh/m².an, ce qui correspond au label B de la classification PEB ;

Un système de ventilation double flux centralisé par groupe de 3 immeubles.



À noter enfin, que nous avons obtenu également un financement complémentaire dans le cadre du programme 101% pour un aménagement de l'intérieur d'îlot.

RÉNOVATION LOURDE DE 3 IMMEUBLES

Rues C. Vanderstappen, 23 ; J. Hoste, 10-12-14 et R. Foucart, 18 ; J. Hoste, 8 et A. De Craene, 36-38-40 – 14 logements



Auteur de projet :
AM ROOSE & partners architectes sprl

Adjudicataire des travaux :
M&M SITYY s.a.

Montant des travaux hors frais :
1.876.269,73 €

Financement :
Plans Quadriennaux 2006-2009 et 2010-2013
Droits de tirage 2006-2009 et 2010-2013

Planning :
Chantier terminé le 21/02/2018

Réf. chantier :
2580/2009/02/01

Programme et objectifs du projet :
Après 2 ans de travaux, ces trois immeubles comptant au total 14 logements ont été remis en location en 2018.

La rénovation lourde de ces immeubles construits dans les années 1920 a permis une réorganisation complète des espaces et l'aménagement des combles ainsi que la création de nouvelles salles de bains et cuisines.

Les 3 immeubles ont été entièrement remis aux normes en matière d'isolation, de techniques et de sécurité incendie.



CHANTIER EN COURS : RENOVATION DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE DE 2 IMMEUBLES

Rue H. Evenepoel, 98-100 – 149 logements



Auteur de projet :
SECA sprl

Adjudicataire des travaux :
JORDAN s.a.

Montant des travaux hors frais :
1.124.506,24 €

Financement :
Plan quadriennal 2010-2013
Droit de tirage 2014-2017

Planning :
Fin des travaux prévue : avril 2019

Réf. chantier :
2580/2011/05/01

Programme et objectifs du projet :

Le chantier de rénovation des chaudières collectives existantes et le remplacement des circuits de distribution d'eau chaude de chauffage et eau chaude sanitaire dans les logements s'est poursuivi en 2018.



La mise en route de l'unité de cogénération gaz pour la production d'eau chaude sanitaire et pour la production d'électricité est prévue pour 2019.

CHANTIER EN COURS : RENOVATION ET MISE EN CONFORMITE DE 25 ASCENSEURS (phase 2)

Av. Z. Gramme 13,17,21,25, av. L. Mahillon 57; Chée de Haecht, 678,680; rue H. Evenepoel, 90, 92, 94, 96, 98, 100; V. Hugo, 87; A. Marbotin, 67, 68,70; A. Roland, 1,3,5,7,9,11



Auteur de projet :
Bureau d'études P. BERGER s.a.

Adjudicataire des travaux :
TECHNILIFT s.a.

Montant des travaux hors frais :
1.417.290,00 €

Financement :
Plan quadriennal 2014-2017

Planning :
Début des travaux : 02/01/2018

Réf. chantier :
2580/2014/06/01

Programme et objectifs du projet :

La seconde phase de travaux de mise en conformité a débuté en janvier 2018. Il est prévu pour ces 25 ascenseurs notamment : une nouvelle armoire de commande, le remplacement du système de traction, la rénovation complète de la cabine, divers travaux sur les équipements en gaine et dans la salle des machines.

La mise en conformité est réalisée en application de l'arrêté royal du 9 mars 2003 qui oblige les propriétaires ou gestionnaires de biens dans lesquels sont installés des ascenseurs - qu'ils soient destinés à un usage public ou privé -, à faire procéder à une analyse des risques par un service externe de contrôle technique (SECT) et, si nécessaire, à moderniser leurs appareils en vue d'une plus grande sécurité, tant pour les usagers que pour le personnel chargé de la maintenance de l'ascenseur.

La mise en conformité porte notamment sur :

Le système de contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine d'ascenseur, de nature à assurer, à tous les niveaux desservis, un accès sans danger ainsi que l'accessibilité de toute personne ;

L'absence ou amélioration du système de détection de présence des personnes destiné à les protéger contre le choc des portes coulissantes lors de leur fermeture ;

L'absence de dispositif destiné à éviter toute chute en gaine lorsque la cabine est immobilisée en dehors de la zone de déverrouillage ;

Le remplacement de la machine de traction (treuil) ;

L'amélioration des indications aux usagers ;

Les dispositifs de protection du personnel d'intervention contre le risque de happement par les organes mobiles de transmission, notamment les poulies, câbles ou courroies.

CHANTIER EN COURS : RENOVATION INTERIEURE DE LOGEMENTS ANCIENS

Différentes adresses dans les quartiers Helmet, Meiser, Terdelt à 1030 Schaerbeek.



Auteur de projet :
Service Etudes et Développement du Foyer Schaerbeekois

Adjudicataire des travaux :
Société Momentanée IN ADVANCE – LOUIS DE WAELE

Montant des travaux hors frais :
5.870.360,00 €

Financement :
Plan quadriennal 2014-2017

Planning :
Dossier de soumission des travaux en cours



Réf. chantier :
2580/2016/01/01

Programme et objectifs du projet :
Le marché de stock pour la rénovation de 120 logements anciens a démarré en septembre 2018. Les deux premières phases de travaux en cours concernent les immeubles rue Séverin 80-82 (12 logements) et Séverin 87–Tilleul 44 (16 logements).



Ces rénovations intérieures des logements les plus anciens visent environ 30 logements par an pendant 4 ans. Les travaux qui seront coordonnés par le service technique consisteront, suivant le cas, en :

- La création de salle de bains ;
- Le remplacement de colonnes de décharges et d'alimentation en eau ;
- Le placement d'un système de chauffage centralisé et production d'ECS ;
- La mise en conformité des installations d'électricité et de gaz ;
- L'isolation acoustique entre logements ;
- Le placement de cuisine ;
- La remise en état des enduits ;
- La remise à niveau complète du décor ;
- Le compartimentage incendie.

Ce dossier particulier ne répond pas aux étapes d'un planning classique puisqu'il se réalisera au fur et à mesure de la libération des logements.

RENOVATION DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

Rue Ph. Thomas 8,10,12 et rue Gaucheret, 132,134,136 à 1030 Schaerbeek – 95 logements



Auteur de projet:
SGI ingénieurs sa

Adjudicataire des travaux:
SOTRELCO s.a.

Montant des travaux hors frais :
216.820,61 €

Financement :
Plan quadriennal 2014-2017

Planning :
Chantier terminé le 14/12/2018

Réf. chantier:
2580/2016/05/01

Programme et objectifs du projet :

Les 2 chaudières au gaz ainsi que l'ensemble des installations en chaufferie de ce site ont été remplacés en 2018.

Les objectifs de ces travaux étaient le remplacement complet des installations de chauffage et de production d'eau chaude centralisées qui arrivent en fin de vie et la mise en conformité par rapport à l'Arrêté du Gouvernement de Bruxelles-Capitale du 3 juin 2010 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage.

Objet des travaux :

Mise aux normes du local chaufferie ;

Remplacement des 2 anciennes chaudières par de nouvelles chaudières (2x327kW) haut rendement au gaz ;

Remplacement du système de production d'eau chaude sanitaire par deux générateurs gaz (boiler gaz) à condensation à haut rendement ;

Mise aux normes du système de régulation (commandes, vannes, thermostat, ...)

Isolation des tuyauteries et accessoires en chaufferie et des conduites de distribution en cave.

Concernant la réglementation PEB chauffage, les exigences techniques qui sont d'application pour cette rénovation ont été respectées, dont notamment : exigence relative à la combustion et aux émissions, orifices de mesures de combustion, exigence relative au dimensionnement des chaudières, exigence relative à la modulation de puissance des brûleurs de chaudière, ventilation du local de chauffe, exigence relative au calorifugeage des conduits et accessoires, exigence relative au partitionnement, exigence relative à la régulation du système de chauffage, tenue d'un carnet de bord, comptage, exigence relative à l'apport d'air hygiénique neuf, tenue d'une comptabilité énergétique.



RENOVATION DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

Avenue Voltaire 163 - 8 logements



Auteur de projet :
TS CONCEPT sprl

Adjudicataire des travaux :
AXO TECHNICAL ENGINEERING s.a.

Montant des travaux hors frais :
245.433,49 €

Financement :
Plan quadriennal 2014-2017

Planning :
Début des travaux prévu : 01/04/2019
Le désamiantage des installations a été réalisé au mois de mai 2018.

Le remplacement des installations a été retardé après la période de chauffe et les travaux débiteront le 1er avril 2019.

Réf. chantier :
2580/2014/04/01



Le chantier prévoit :
Le démontage de l'ancienne citerne à mazout ;
Le remplacement de l'ancienne chaudière au mazout par une chaudière au gaz ;
La suppression des chauffe-bains individuels remplacés par une production d'ECS centralisée ;
Le remplacement des circuits de distribution de chauffage et ECS ;
La mise en conformité par rapport à l'Arrêté du Gouvernement de Bruxelles-Capitale du 3 juin 2010 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage.

RENOVATION LOURDE DE L'IMMEUBLE

Rues De Craene 39-41 et Guffens, 37 – 21 logements projetés



Auteur de projet :
AAC Architecture s.a.

Adjudicataire des travaux :
Entreprise MALICE sa

Estimation des travaux hors frais :
2.611.847,97 €

Financement :
Plan quadriennal 2014-2017

Planning :
Début des travaux prévu : été 2019

Réf. chantier :
2580/2014/03/01



Programme et objectifs du projet :

Le projet prévoit :

- la rénovation et l'isolation de l'enveloppe de l'immeuble conformément à la réglementation PEB ;
- la réorganisation intérieure des immeubles afin de créer des logements plus grands, les 42 logements actuels ne répondant plus aux normes de surface et de confort. Ils seront remplacés par 21 logements conformes au Code bruxellois du logement ;
- la création de nouvelles salles de bains et cuisines ;
- la mise aux normes en matière de sécurité incendie ;
- la rénovation complète des installations électriques et de gaz ;
- la création d'une chaufferie centralisée pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire et le placement de panneaux solaires thermiques ;
- un système de ventilation double flux collectif.
- l'aménagement de la cour intérieure ;

Ci-contre, une image de la situation projetée avec l'ajout de nouvelles lucarnes dans les toitures.

CHANTIER EN COURS : RENOVATION DES TOITURES DE 9 IMMEUBLES

Rues R. Foucart 20, 22, 23-25, 24, 26, 27-35, 37 et C. Vanderstappen 2, 25-27 – 64 logements



Auteur de projet :
Bureau d'architecture MARIONEX sprl et Agence 67 sprl

Adjudicataire des travaux :
TROIANI et Fils s.a.

Montant des travaux hors frais :
1.001.502,71 €

Financement :
Droits de tirage 2014-2017

Planning :
Fin des travaux prévue : été 2019

Réf. chantier :
2580/2014/05/01

Programme et objectifs du projet :

Ce chantier concerne la rénovation complète « à l'identique » des toitures en tuiles de 9 immeubles de la cité Terdelt a démarré en septembre 2018. Ces toitures, qui datent de la construction des immeubles (années 1920), n'ont jusqu'à aujourd'hui fait l'objet que de petites réparations ponctuelles.

Les travaux en cours concernent :



Le démontage complet des anciennes couvertures (tuiles, lattes et contre lattes). Les chevrons et la charpente sont maintenus ;
La pose d'une sous toiture et d'une isolation suivant la méthode « Sarking » qui consiste à placer l'isolant sur les chevrons ce qui permet de réduire les ponts thermique sans devoir démonter les finitions intérieures ;

La pose de nouvelles lattes et contre lattes et d'une nouvelle couverture en tuiles terre cuite ;

Le remplacement de toutes les anciennes zingueries ;

Le remplacement des tabatières existantes par des fenêtres de toit (type Velux) ;

La rénovation des chéneaux avec prolongement des corniches pour permettre l'isolation ;

La rénovation des lucarnes avec isolation et remplacement des zingueries ;

La remise en peinture des châssis existants des lucarnes ;

Suivant l'état des cheminées, soit leur reconstruction, soit leur rénovation (rejointoyage + hydrofuge).



L'isolation prévue est en mousse phénolique exempte de CFC et HCFC et offre, pour 10cm d'épaisseur, un coefficient d'isolation de 0,21 W/m²k, ce qui est supérieur à la norme PEB qui demande 0,25 W/m²k.

RENOVATION DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU

Rue A. Marbotin 18 – 26 et Rue de l'Agriculture 182 à 1030 Schaerbeek



Auteur de projet :
SGI ingénieurs sa

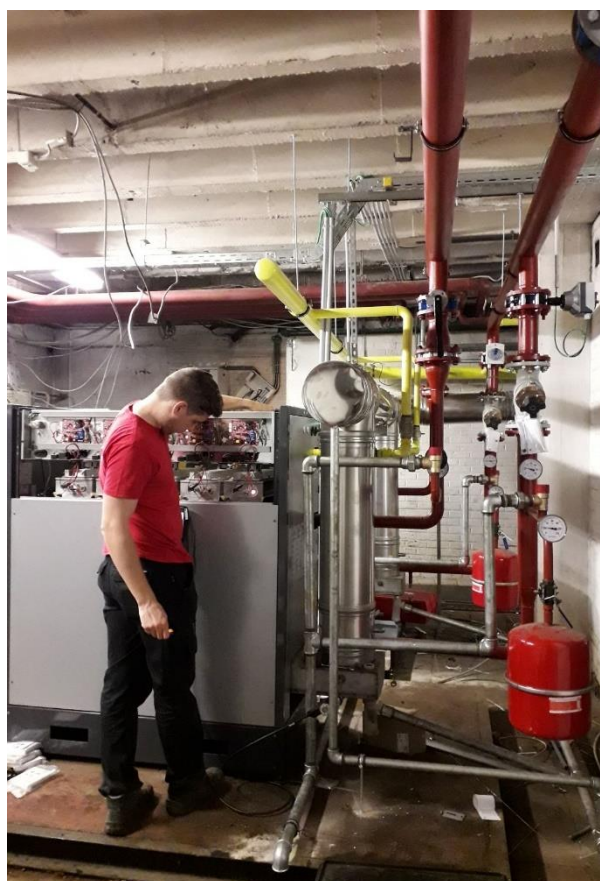
Adjudicataire des travaux :
SOTRELCO s.a.

Montant des travaux hors frais :
343.404,24 €

Financement :
Droits de tirage 2014-2017

Planning :
Chantier terminé le 14/12/2018

Réf. chantier :
2580/2016/05/01



Programme et objectifs du projet :

Le chantier de rénovation a porté sur :

Le désamiantage des tuyauteries dans le couloir des caves et des tuyauteries dans la chaufferie ;

L'aménagement des accès à la chaufferie (extérieurs et intérieurs) et l'assainissement de ceux-ci ;

Le démontage des deux boilers existants défectueux non utilisés et l'installation des nouveaux boilers gaz pour la production d'eau chaude sanitaire ;

Le démontage et l'évacuation des chaudières et panoplie de distribution ;

L'installation des nouvelles chaudières et des nouveaux collecteurs ;

La réparation / le remplacement et l'isolation des tuyauteries de distribution dans le couloir des sous-sols jusqu'aux colonnes.

CHANTIER EN COURS : REMPLACEMENT À L'IDENTIQUE DES MENUISERIES EXTÉRIEURES EN BOIS

Avenue Voltaire 163 ; Chée de Haecht 678–680 ; rue A. Marbotin 68-70 et av. des Azalées 49,50 – 105 logements



Auteur de projet :
Service Etudes et Développement du Foyer Schaerbeekois

Adjudicataire des travaux :
FABRIBOIS s.a.

Montant des travaux hors frais :
352.741,98 €

Financement :
Plan quadriennal BIS 2016-2017

Planning :
Début des travaux : 01/01/2018

Réf. chantier :
2580/2017/03/01

Programme et objectifs du projet :

Le chantier prévoit :

Le remplacement à l'identique de menuiseries extérieures en bois des façades avant et arrière des immeubles (châssis simple vitrage datant de la construction des immeubles) aux adresses suivantes : Rue Marbotin 68 –70 (immeuble de 1977) ; Chaussée d'Haecht 678 – 680 (immeuble de 1977) ; Avenue Voltaire 163, (immeuble de 1949) ;

Le remplacement des simples vitrages des châssis de la façade avant par des doubles vitrages, avec conservation des menuiseries en bois d'origine : Avenue des Azalées 49-50, (immeubles datant de 1920 et rénovés en 2015).



CHANTIER EN COURS : PLAN CHASSIS II

Diverses adresses à 1030 Schaerbeek



Auteur de projet :
Service Etudes et Développement du Foyer Schaerbeekois

Adjudicataire des travaux :
FABRIBOIS s.a.

Montant des travaux hors frais :
500.666,54 € sur 3 ans

Financement :
Plan quadriennal BIS 2016-2017

Planning :
Début des travaux : 05/05/2017

Réf. chantier :
2580/2016/02/01

Programme et objectifs du projet :
Remplacement à l'identique des anciens châssis simple vitrage par des châssis performants à double vitrage en bois. Ce plan de remplacement de châssis a permis l'amélioration du confort et des performances énergétiques des logements.

CHANTIER EN COURS : RENOVATION LOURDE DE 3 IMMEUBLES

Rue l'Olivier, 16 à 44 à 1030 Schaerbeek – 30 logements après rénovation



Auteur de projet :
SAMYN&PARTNERS + FTI
+ INGENIEURSBUREAU MEIJER

Adjudicataire des travaux :
S.M. PHENICKS sprl – R. DE COCK s.a.

Estimation des travaux hors frais :
5.572.326,50 € TVAC

Financement :
Beliris

Planning :
Permis d'urbanisme obtenu le 30/05/16
Fin des travaux prévue : printemps 2020



Programme et objectifs du projet :

Le chantier de rénovation lourde des immeubles rue l'Olivier a débuté en septembre 2018 et s'étalera sur une période de 18 mois. Les travaux visent une rénovation en profondeur des immeubles dont l'objectif est la mise en conformité par rapport au code bruxellois du logement et l'amélioration des performances énergétiques. L'organisation des espaces des appartements existants a été entièrement repensée pour offrir plus de 30% de logements 3, 4 et 5 chambres.

Notre service technique investissement participe activement avec l'équipe de Beliris à la mise en place de ce projet. Celui-ci comportera 30 logements en simplex et duplex pour un total de surface logement de 2800m².

Le projet prévoit :

- la réorganisation intérieure des immeubles afin de créer des logements plus grands ;
- l'isolation complète de l'enveloppe y compris des façades par l'intérieur ;
- la mise aux normes en matière de sécurité incendie ;
- la création de nouvelles salles de bains et cuisines ;
- la rénovation complète des installations électriques et de gaz ;
- la restauration des sgraffites présents en façade avant ;
- l'aménagement de la cour intérieure avec l'intégration d'une œuvre d'art ;
- la création d'une chaufferie centralisée au sous-sol pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire et le placement de panneaux solaires thermiques.



Il n'y a pas d'ascenseur prévu, les derniers étages (+3 et +4) sont réservés aux duplex dont l'entrée se fait par le 3ème étage. Deux logements pour personne à mobilité réduite sont également prévus aux rez-de-chaussée des bâtiments avant :

- n°16-18 et 42-44.

RENOVATION LOURDE DE 6 IMMEUBLES (Phases 9 et 12 – Masterplan Helmet)

Rue du Tilleul 44 à 56 à 1030 Schaerbeek – 48 logements



Auteur de projet :
Pas encore désigné

Adjudicataire des travaux :
Pas encore désigné

Montant des travaux hors frais :
7.290.000,00 €

Financement :
Beliris à 100%

Planning :
Désignation du bureau d'étude en 2018-2019
Début des travaux prévu : 2023

Réf. chantier :
2580/2015/ FSH/3

Programme et objectifs du projet :

Ce projet vise une rénovation en profondeur des immeubles dont l'objectif est la mise en conformité par rapport au code bruxellois du logement et l'amélioration des performances énergétiques.

Le projet prévoit :

La réorganisation des espaces afin de créer des logements plus grands ;

La création de salles de bains ;

La rénovation des installations électriques et de gaz ;

L'installation d'une chaufferie commune au gaz ;

L'isolation de l'enveloppe ;

La mise aux normes en matière de sécurité incendie ;

L'aménagement du jardin en intérieur.

RENOVATION LOURDE D'UN IMMEUBLE

Rue Séverin 84 – 8 logements



Auteur de projet :

ROOSE & PARTNERS Architects sprl + ENESTA + DETANG
ENGINEERING

Adjudicataire des travaux :

Pas encore désigné

Montant des travaux hors frais :

808.465,46 €

Financement :

Plan quadriennal 2018-2021

Planning :

Début des travaux prévu : 2022

Réf. chantier :

2580/2018/02/01

Programme et objectifs du projet :

La rénovation lourde de cet immeuble s'inscrit dans le master plan quartier Helmet réalisé en 2015. Il s'agit du dernier immeuble à rénover en profondeur et qui ne dispose pas encore de financement.

Objectif poursuivi par les travaux de rénovation :

Mise en conformité par rapport au code bruxellois du logement ;
Amélioration des performances énergétiques de l'immeuble pour atteindre le standard basse énergie ;

Supprimer les pathologies lourdes telles qu'infiltrations, garde-corps vétustes, humidité ascensionnelle, ... ;

Remise aux normes techniques et de sécurité incendie.

SECURISATION : RENOVATION ET MISE EN CONFORMITE DE L'INSTALLATION ELECTRIQUE DE 6 IMMEUBLES

Rues A. Marbotin 10-12, 14-16, 18-20, 22-24, 26-28, Agriculture 182, Chée de Haecht 632-634, 636, 638, Chée d'Helmet 44, 52– 131 logements



Auteur de projet :
TPF Engineering s.a.

Adjudicataire des travaux :
Pas encore désigné

Montant des travaux hors frais :
1.024.000,00 €

Financement :
Plan quadriennal 2018-2021

Planning :
Avant-projet : 18/12/2018
Début des travaux : 2022

Réf. chantier :
2580/2018/03/01

Programme et objectifs du projet :

Ce chantier répond à la première priorité du programme quadriennal d'investissement 2018-2021 car il vise directement au respect du code du logement et en particulier aux dispositions en matière de sécurité au niveau de l'électricité.

L'objectif du chantier est la mise aux normes électriques de chaque logement par un remplacement complet des installations.

CHANTIER EN COURS : SECURISATION : MISE EN CONFORMITE ELECTRIQUE ET COMPARTIMENTAGE RF DES CAGES D'ESCALIER COMMUNES DE 15 IMMEUBLES

Rues Van Droogenbroeck 54, 56, 58, F. Séverin 59, 61, 63, 83, 85, 87, 78, 80, 82, Meert 33, 35, Tilleul 44 –
119 logements



Auteur de projet :
Service Etudes et Développement du Foyer Schaerbeekois

Adjudicataire des travaux :
Chantier fusionné avec le n°2580/2016/06/01

Montant des travaux hors frais :
765.000,00 €

Financement :
Plan quadriennal 2018-2021

Planning :
Avant-projet déposé à la SLRB le 26/09/2018

Réf. chantier :
2580/2018/06/01

Programme et objectifs du projet :

La mise en conformité des premières cages d'escalier a démarré en 2018 pour les immeubles Séverin 87 et Tilleul 44.

Ce chantier répond à la première priorité du programme quadriennal d'investissement 2018-2021 car il vise directement au respect des dispositions en matière de sécurité.

les portes d'accès aux appartements depuis la cage d'escalier seront prévues coupe-feu EI30 ;

l'escalier desservant le sous-sol sera séparé au niveau du rez-de-chaussée de celui desservant les étages par des parois présentant EI60 et une porte de communication EI30 avec ferme-porte ;

la cage d'escalier est séparée du reste du bâtiment par des parois présentant EI60 (parois existantes non modifiées) ;

une protection de la face inférieure des paillasses/paliers d'escalier sera placée pour améliorer la stabilité au feu de l'escalier ;

les plafonds des locaux compteurs énergies (gaz et électricité) au sous-sol seront recouverts de plaque RF pour présenter une résistance au feu de REI 60. Les parois de ces locaux ne seront pas modifiées. Les portes d'accès à ces locaux seront remplacées pour être coupe-feu EI 30 avec ferme-porte ;

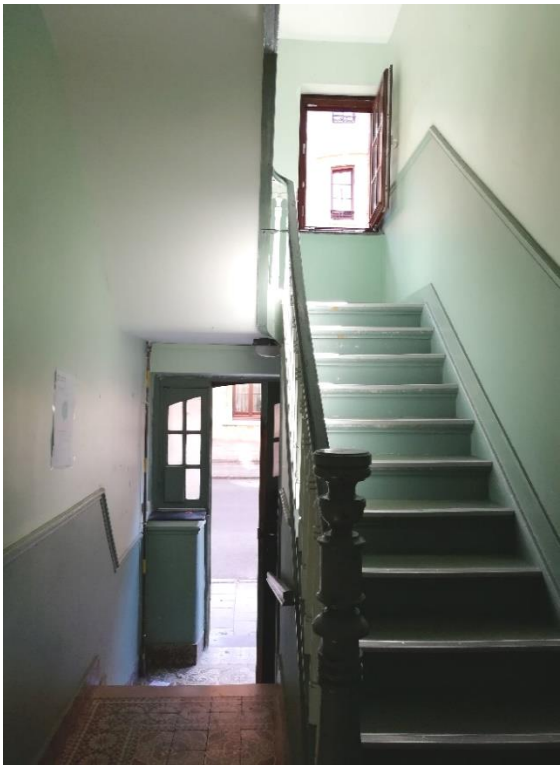
l'installation électrique sera entièrement remplacée et celle-ci sera vérifiée par un organisme de contrôle agréé par le SPF économie ;

les paliers de la cage d'escalier, les dégagements et les parties communes en cave seront pourvus d'un éclairage de sécurité avec autonomie d'au moins une heure ;

les exutoires de fumée, placés au sommet des cages d'escalier dans le cadre de la rénovation des toitures (chantier 2580/2016/03/01 en cours de travaux), seront conservés. Le boîtier de commande manuelle pour le dispositif d'ouverture sera placé au rez-de-chaussée à proximité immédiate de la porte d'entrée ;

le numéro d'étage sera indiqué sur un pictogramme de façon apparente sur chaque palier de niveau ;

des extincteurs portatifs de 6 kg à poudre de type ABC et des pictogrammes seront placés à chaque niveau ;



SECURISATION : MISE EN CONFORMITE ELECTRIQUE DE 395 LOGEMENTS ET COMMUNS

Rues Foucart, Guffens, Hoste, Vanderstappen, Wauters, Coopman, Destrée, Tilleul, Leduc, Chômé, Wollès – 395 logements



Auteur de projet :
Pas encore désigné

Adjudicataire des travaux :
Pas encore désigné

Montant des travaux hors frais :
1.777.500,00 €

Financement :
Plan quadriennal 2018-2021

Planning :
Début des travaux : 2022

Réf. chantier :
2580/2018/04/01

Programme et objectifs du projet :

Ce chantier répond à la première priorité du programme quadriennal d'investissement 2018-2021 car il vise directement au respect du code du logement et en particulier aux dispositions en matière de sécurité au niveau de l'électricité. L'objectif du chantier est la mise aux normes électriques de chaque logement par un remplacement complet des installations.

RÉNOVATION INTÉRIEURE DE 92 LOGEMENTS

Rues R. Foucart 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27-35, 37 ; C. Vanderstappen 2, 25-27, 40 ; J. Wauters 74, 106 ; J. Hoste 4, 6 et A. De Craene 35-37 – 92 logements



Auteur de projet :
Pas encore désigné

Adjudicataire des travaux :
Pas encore désigné

Montant des travaux hors frais :
4.032.000,00 €

Financement :
Plan quadriennal 2018-2021

Planning :
Début des travaux : 2022

Réf. chantier :
2580/2018/05/01

Programme et objectifs du projet :

Pour parvenir à atteindre nos objectifs et respecter les priorités que le Foyer Schaerbeekois s'est fixé en termes de rénovation, nous souhaitons, en plus des rénovation lourdes d'immeubles, intervenir sur les immeubles dont l'enveloppe (châssis et toitures) a déjà fait l'objet de rénovation. Pour certains logements, ces travaux sont indispensables si l'on veut éviter leur inoccupation pour cause de non-conformité.

Ce chantier vise à poursuivre le plan de rénovation intérieure en réalisant la rénovation de 92 logements supplémentaires, soit par la prolongation du marché de stock qui sera mis en route en 2018, soit par la mise en place d'un nouveau marché sur base du cahier des charges techniques déjà établi pour le premier marché. Les travaux consistent suivant le cas en :

Remplacement de colonnes de décharges et d'alimentation en eau ;

Placement d'un système de chauffage centralisé et production d'ECS ;

Mise en conformité des installations d'électricité et de gaz ;

Isolation acoustique entre logements ;

Placement de cuisine ;

Remise en état des enduits ;

Création de salle de bain.

La rénovation de ces immeubles sera réalisée par phases successives sur une période de 2 ans.

RENOVATION COMPLETE ET ISOLATION DE 12 + 9+ 11 TOITURES

- >12 toitures : Rues Foucart 2 ; De Craene, 35, 37, 48, 50 ; Hoste 4, 6 ; Guffens 15, 17, 19, 21-23, 25, 29 et 31 – 5 logements
- >9 toitures : Rues du Corbeau, 116, 118, 120, 122 ; Tilleul 186, 188, 190, 192,194 – 20 logements
- >11 toitures : Rues Wauters 74, 92, 106 ; Coopman, 2 ; De Craene, 2 ; Hoste 1, 3 ; Tilleul, 324f Vanderstappen 40 ; Foucart 20A ; Leduc 76 - Gilisquet 69, 71 ; Roland 2, 4 – 47 logement



Auteur de projet :
Pas encore désigné

Adjudicataire des travaux :
Pas encore désigné

Montant des travaux hors frais :
12 toitures : 1.741.500,00 €
9 toitures : 789.750,00 €
11 toitures : 1.431.000,00 €

Financement :
Plan quadriennal 2018-2021

Planning :
Début des travaux : 2022

Réf. chantier :
Pas encore attribué

Programme et objectifs du projet :

Les toitures en tuiles de ces immeubles sont toutes d'origine et datent des années 1920. Elles percent en de nombreux endroits et sont non-isolées.

Objet des travaux de rénovation :

Démontage complet des couvertures de toiture avec maintien de la charpente ;

Démolition des souches de cheminées non utilisées ;

Remplacement des chevrons et pièces de charpente abîmées ;

Isolation et pose d'une sous-toiture, pose de nouvelles lattes et contre lattes ;

Remplacement à l'identique de la couverture en tuiles ;

Remplacement de l'étanchéité des plateformes ;

Rénovation des zingueries des lucarnes et des corniches ;

Remplacement des descentes d'eau pluviale en zinc ;

Réfection des cheminées en maçonneries, remplacement des couvre-murs.

RENOVATION LOURDE DE 3 IMMEUBLES

Rues J. Hoste, 35-37, 41 et rue De Craene, 22 – 18 logements



Auteur de projet :
Pas encore désigné

Adjudicataire des travaux :
Pas encore désigné

Montant des travaux hors frais :
2.077.995 €

Financement:
Etudes financées

Planning :
Désignation auteur de projet prévue en 2019
Début des travaux prévu: 2022

Réf. Chantier :
2580/2017/06/01

Programme et objectifs du projet :

La rénovation lourde de cet immeuble s'inscrit dans le master plan quartier Helmet réalisé en 2015. Il s'agit du dernier immeuble à rénover en profondeur et qui ne dispose pas encore de financement.

Objectif poursuivi par les travaux de rénovation :

Mise en conformité par rapport au code bruxellois du logement ;
Amélioration des performances énergétiques de l'immeuble pour atteindre le standard basse énergie ;
Supprimer les pathologies lourdes telles qu'infiltrations, garde-corps vétustes, humidité ascensionnelle, ... ;
Remise aux normes techniques et de sécurité incendie.

2.3.7 Plan Régional du Logement - Alliance Habitat

Depuis plusieurs années, différents projets ont été initiés en collaboration avec les services de la SLRB dans le cadre du Plan Régional du Logement et de l'alliance habitat dans le but d'augmenter notre parc immobilier locatif.

1. Projets financés :

AMÉNAGEMENT DE L'ANCIENNE BIBLIOTHÈQUE EN LOGEMENTS ADAPTÉS AUX PERSONNES AGÉES

Rue du Corbeau, 2 à 1030 Bruxelles

Le projet prévoit l'aménagement de 9 logements destinés spécifiquement aux personnes âgées, et comprend également l'agencement d'un local communautaire au rez-de-chaussée du bâtiment destiné à offrir des services adaptés aux futurs occupants.

Le marché de travaux a été attribué par la SLRB à l'entreprise MALICE pour un montant de 1.068.911,31 €.

Le chantier a débuté le 14/01/19 avec un délai de 450 jours calendrier et devrait se terminer en avril 2020.

CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS EN TOITURE

Rue A. Marbotin 18/20-22/24-26/28 et rue de l'Agriculture, 182 à 1030 Bruxelles

Le projet prévoit la construction de 8 nouveaux logements en toiture des immeubles sis rue A. Marbotin 18/20-22/24-26/28 et rue de l'Agriculture, 182, en lieu et place des anciens séchoirs en béton. Ces nouveaux logements seront de type 1 ou 2 chambres.

Vu le coût trop élevé du projet, l'abandon du projet a été décidé par le CA de la SLRB en novembre 2018.

RECONVERSION EN LOGEMENTS D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX

Avenue Ch. Gilisquet, 147 à 1030 Bruxelles.

L'immeuble, anciennement occupé par les bureaux sera reconverti en logements. Le nouveau projet compte 8 logements accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Le marché de travaux a été attribué à l'entreprise THOMAS & PIRON RENOVATION pour un montant de 1.761.319,14 euros. Le démarrage du chantier était fixé au 7 mai 2018, mais a été reporté par la SLRB, le permis d'urbanisme étant périmé.

RÉNOVATION ET EXTENSION D'UN IMMEUBLE

Rue J. Jacquet, 19 à 1030 Bruxelles

Ayant racheté l'immeuble à la Coopérative des Locataires de Schaerbeek, cette maison unifamiliale est vide d'occupation et nécessite d'importants travaux de rénovation avant d'être relouée. Cet immeuble comprend, en partie arrière, une cour et un garage accessible depuis la rue Stephenson.

Le projet consiste à construire, en lieu et place du garage, de nouveaux logements de type traversant prolongeant ainsi le logement existant à rénover.

2. Nouveaux projets de développement :

Projet Evenepoel - Construction d'un immeuble de 42 logements sociaux et réaménagement du site

Le projet avait été introduit une première fois en janvier 2016 dans le cadre de l'appel à projet Alliance Habitat. Afin d'en préciser le programme, les limites et le budget, le Foyer schaarbeekoïse a commandé au bureau URBAN PLATFORM, la réalisation d'une étude de faisabilité. Celle-ci tient compte des enjeux importants liés au développement du Média Park et aux nécessités de repenser le garage couvert et l'aménagement complet des abords.

Sur base du résultat de cette étude préalable, un nouveau projet a été introduit en août 2018. Le projet prévoit la construction d'environ 42 logements sociaux, la démolition du parking existant et la construction de 166 emplacements de stationnement, 360 m² d'équipement collectif et le réaménagement complet des abords.

En décembre 2018, La SLRB a marqué son accord sur l'étude de faisabilité et le principe de financement du programme pour un coût total estimé de 15.854.295,04 € TVAC dont 9.327.209,13 € seront subsidiés à concurrence de 50%. Ce projet prévoit la construction d'un immeuble de minimum 40 logements, la création d'une salle de sport, le réaménagement du site et la reconstruction du parking en souterrain.

Projet AXO 118 situé à l'angle Rogier – Coteaux

Acquisition de logements neufs dans le cadre de l'appel à projet « clé sur porte ».

Il s'agit d'un immeuble de 70 logements (studio, 1ch, 2 ch et 3 ch) répartis sur 5 niveaux avec un jardin collectif de 600 m². Les logements sont rationnels et tous équipés d'une terrasse. Le permis d'urbanisme a été accordé et les logements mis en vente. Plusieurs logements ont déjà été vendus lorsque le Foyer schaarbeekoïse prend connaissance du projet.

Il aurait évidemment été préférable de pouvoir acquérir un immeuble complet et en pleine propriété. L'acquisition de plusieurs logements neufs dans un ensemble en copropriété reste malgré tout une opportunité à saisir pour le Foyer schaarbeekoïse, étant donné le manque de logements (principalement de type 3 ch). La construction de grands ensembles de logements sur le territoire de la Commune est relativement rare.

Le projet d'acquisition inclurait 20 logements dont 7 logements de 3 chambres.

Projet rue Thomas Vinçotte, 18 :

Partenariat avec le CPAS de Schaerbeek.

Il s'agit d'un bâtiment de bureaux situé en intérieur d'îlot, à proximité immédiate de la maison de repos et de soin (MRS) *Albert de Latour*.

Une première étude de faisabilité réalisée à l'initiative du CPAS, prévoit la possibilité de créer entre 21 et 40 petits logements adaptés aux besoins des aînés.

La proximité de la MRS leur permettrait de bénéficier de services adaptés. Ces passerelles pourraient faciliter d'une part le maintien de l'autonomie de la personne et d'autre part une éventuelle admission.

Le propriétaire a été contacté et a fait une offre de vente. Le projet a été introduit dans le cadre du programme Alliance Habitat (acquisition – rénovation).

2.4 Litiges

Rénovation Marbotin Phase 1

Rue A. Marbotin, 57 à 63 et rue de l'Agriculture, 185 à 1030 Bruxelles

Auteur de projet : Bureau ACCARAIN & BOUILLLOT

Adjudicataire : VAN TORNHAUT

Objet du litige :

À la suite de la réception provisoire des travaux, des infiltrations d'eau sont apparues dans un appartement situé au 63 rue A. Marbotin. L'entrepreneur a effectué plusieurs fois des travaux de réparation sans réellement améliorer la situation. Le CSTC (centre scientifique technique de la construction) a rendu plusieurs rapports afin de déterminer les causes probables.

Nous avons demandé qu'un expert judiciaire soit désigné afin de déterminer les causes et les remèdes.

L'expert judiciaire, M. De Sutter a rendu son rapport final avec un tableau de répartition des responsabilités pour les infiltrations.

Le juge a remis sa décision début 2019.

L'entreprise Van Tornhaut a été condamnée à payer au Foyer Schaerbeekois une partie des frais de remise en état des façades et toitures ainsi qu'une partie des pertes de revenus locatifs pour un montant de 45.806,34 euros majorés des intérêts, des frais d'expertise et des indemnités de procédure soit un total de 81.769, 26 euros.

Les sommes réclamées par le Foyer Schaerbeekois aux auteurs de projet ont été, en grande partie, rejetées par le juge.

Rénovation Marbotin Phase 2

Rue A. Marbotin, 58 à 66 - rue de l'Agriculture, 169 à 177 et

Chaussée de Haecht, 662 à 676 à 1030 Bruxelles

Auteur de projet : Bureau ACCARAIN & BOUILLLOT

Adjudicataire : CFE Brabant

Objet du litige :

Lors de la réception provisoire du chantier, une série de remarques a été faite à l'entrepreneur. L'entrepreneur n'a levé qu'une partie des remarques, et a laissé en l'état des remarques portant notamment sur :

- Des infiltrations d'eau ;
- Des problèmes d'ascenseurs ;
- Les abords.

Le litige porte également sur les problèmes financiers tels que l'application des amendes de retard, les frais de consommations, les retenues et le cautionnement. Dans le cadre d'une procédure en référé, un expert judiciaire a été désigné et celui-ci a effectué plusieurs visites techniques et rapports intermédiaires.

Afin de résoudre les problèmes d'infiltrations, des travaux ont été réalisés en trois phases entre 2014 et 2017. Les ascenseurs avaient été remis en état par la firme Kone et avaient été réceptionnés par un organisme de contrôle.

Les travaux concernant les abords avaient été faits au printemps 2015.

Fin de l'année 2017, l'ensemble des problèmes techniques ont dès lors été solutionnés.

Au mois de juin 2017, l'expert a finalisé les tableaux de répartitions. Une réunion de conciliation a ensuite eu lieu et une convention de transaction pour mettre fin au litige a été signée le 20 décembre 2017. Suivant les répartitions des responsabilités et les sommes payées pour le compte de qui il appartiendra, le solde de la convention est de 120.083,21 euros en faveur du Foyer Schaerbeekois. CFE a mis fin au litige auprès du tribunal. Le litige avec CFE est définitivement clôturé.

Ce litige concernant ce chantier est dès lors totalement terminé.

Rénovation d'un immeuble de 6 logements

Rue J. Wauters, 67 à 1030 Bruxelles

Auteur de projet : E. TONGLET

Adjudicataire : BUYSE BVBA

Objet du litige :

Le chantier a accusé un an de retard et nous avons retenu des amendes et des pénalités de retard. Nous avons dû également évaluer les derniers décomptes puisque l'entreprise ne les avait pas remis avant la réception provisoire. A la fin du chantier, l'entreprise nous a réclamé pas moins de 205.619,20 euros en supplément sur un chantier dont le coût total est de 838.262,40 euros (montant des travaux).

Nous avons proposé de faire une transaction à 62.000 euros en imposant à l'entrepreneur de terminer les dernières remarques concernant les travaux. L'entreprise nous a fait savoir qu'elle acceptait cette proposition.

Ce montant de 62.000 € a été inscrit en tant que provision dans les comptes de l'année 2016.

Début d'année 2018, l'entreprise a effectué les dernières remarques et placé les compteurs permettant de pouvoir fournir la preuve du rendement de l'installation des panneaux solaires. La convention transactionnelle a dès lors été signée par le Foyer Schaerbeekois ce 30 janvier 2018 et le premier versement de 20.000 euros sur les 62.000 a été fait.

Nous avons ensuite constaté que les compteurs placés n'étaient pas correctement paramétrés. L'entreprise a tardé à intervenir, les mesures ne sont donc effectives que depuis fin 2018 et les résultats des rendements de l'installation ne seront connus qu'en fin d'année 2019. Le paiement du solde de la convention a été suspendu.

Remplacement des menuiseries extérieurs et des garde-corps

Square Apollo, 1 à 1030 Bruxelles

Auteur de projet : P&P -DSW architectes

CSS et inventaire amiante : Global safe-Mommaerts

Adjudicataire : Hullbridge Associated

Objet du litige :

Le chantier a démarré en février 2016 mais a accusé un retard de plus de 3 mois avant même le démarrage des travaux. Nous avons ensuite été confrontés à la mauvaise organisation de l'entreprise tout au long du chantier ainsi qu'à de nombreuses malfaçons. Nous avons dû faire pas moins de 6 procès-verbaux de défaut d'exécution envers l'entreprise pour notamment avoir effectué des travaux de désamiantage avant d'avoir obtenu les autorisations de l'IBGE, la sécurité, le non-respect des engagements dans le cadre des clauses sociales, ...

La réception provisoire a été accordée le 4 octobre 2017 avec de nombreuses remarques mais aussi des moins-values pour divers défauts concernant les châssis et les garde-corps. Des amendes et des pénalités ont également été appliquées à l'entreprise à la suite du retard de chantier (612 jours au lieu de 372 jours).

L'entreprise n'a pas effectué l'entièreté des remarques restantes à la réception provisoire. Nous les avons mis en demeure de s'exécuter mais celle-ci n'y a pas donné suite. Nous avons ensuite fait un constat avec un huissier et leur avons signifié l'application des mesures d'office au mois de mai 2018.

L'entreprise, en réponse à cette mesure nous a cité en justice fin mai 2018.

Hullbridge réclame en définitive :

- 562.488,58 euros au titre de solde du prix des travaux
- 411.609,16 euros à titre d'indemnités pour « prolongation » du délai d'exécution contractuel du chantier.

Nous contestons bien entendu ces sommes.

Nous avons demandé la désignation d'un expert judiciaire et la mise à la cause des auteurs de projets et le responsable de l'établissement de l'inventaire amiante.

Remplacement de menuiseries en bois - marché de stock

Quartier Helmet

Auteur de projet : Le Foyer Scharbeekois- service étude & développement

Adjudicataire : Freson

Objet de l'application des mesures d'offices :

L'entreprise Freson a été désignée par Adjudication ouverte du 18/04/2016 pour exécuter le remplacement des menuiseries extérieures au quartier Helmet. La date de commencement des travaux avait été fixée au 2/11/2016 pour un montant de 264. 294,14€ HTVA et dans un délai de 330 jours calendriers.

Un Procès-verbal de refus de réception provisoire a été établi le 27 octobre 2017 reprenant le constat de travaux exécutés à moins de 50%. Les amendes de retard ont été calculées jusqu'au 02/01/2018 pour un montant de 12.114,9 €. Des pénalités spéciales ont ensuite lors été appliquées. Les travaux restant peu avancés, deux procès-verbaux de défaut d'exécution ont encore été envoyés. Malgré cela, Restant sans réaction ou justification valable de la part de l'entreprise Freson, un courrier de notification de l'application de mesure d'office et de résiliation unilatérale a été envoyé le 14/09/2018 notifiant un retard de 348 jours calendriers, 88 châssis non placés, 12 châssis placés non conformes et non-respect du planning d'exécution. Il a été ordonné à l'entreprise de ne plus faire aucune intervention sur chantier à compter de cette date. Freson a été convoqué sur chantier afin de procéder à la constatation contradictoire de l'état des travaux et au relevé du matériel avec huissier de justice.

Deux états d'avancement avaient été payés à l'entreprise Freson pour montant total de 123.584€ HTVA.

Conformément au cahier de charges, Le Foyer Schaerbeekois réclame à l'entreprise à titre d'indemnité : la restitution d'un montant équivalent au cautionnement, à 5% du marché s'élevant à 12.114,90€. Ce remboursement a été accepté par le service juridique de la société de cautionnement et est en cours de restitution vers le Foyer Schaerbeekois.

Une procédure négociée a été initiée le 28/11/2018 pour terminer les travaux de remplacement de châssis au quartier Helmet. L'entreprise Coene a été désignée le 08/01/2019 pour un montant de 140.090,14 avec un délai d'exécution de 150 jours calendriers.

Litige dans le cadre de l'incendie rue Fernand Séverin 82 :

Un incendie a eu lieu le mardi 17 janvier 2017 au n° 82, rue F. Séverin (3è ét. G.). Ce sinistre a coûté la vie à une maman et à son bébé à naître et deux autres enfants ont été grièvement brûlés.

Le FSH, en collaboration avec le CPAS et les partenaires, a tout mis en oeuvre pour aider et accompagner la famille endeuillée ainsi que les autres locataires de l'immeuble qui ont dû être relogés.

Un dossier a été ouvert auprès du Cabinet du juge d'instruction du Tribunal de 1ère instance francophone de Bruxelles qui, en date du 5 juillet 2017, a informé le Foyer Schaerbeekois qu'il existait des charges suffisantes à son encontre que pour demander le renvoi de celui-ci devant le Tribunal correctionnel pour les trois chefs d'inculpation suivants :

- Homicide involontaire par défaut de prévoyance ou de précaution.
- Coups et blessures involontaires par défaut de prévoyance ou de précaution.
- Incendie involontaire de propriétés mobilières et immobilières par vétusté ou défaut de réparation.

C'est le Foyer Schaerbeekois, en tant que personne morale, qui est mis en cause.

Sur le volet juridique, le Conseil d'Administration a mandaté un avocat pour défendre les intérêts du Foyer Schaerbeekois. Sur le volet assurances, c'est Ethias qui couvre le Foyer Schaerbeekois.

Après diverses remises d'audience en 2018, le mardi 22 janvier 2019, le tribunal a fixé le calendrier d'échanges suivant :

- Conclusions des parties civiles : le 30 avril 2019.
- Conclusions du Foyer et d'Ethias : le 30 juillet 2019.
- Conclusions additionnelles des parties civiles : 15 septembre 2019.
- Audiences : Auditions de Mr Vertonghen et de Mme Timmermans le 05 novembre 2019.
- Plaidoirie et réquisitoire : le 12 novembre 2019.

2.5 Entretien

Pérenniser les investissements et maintenir l'ensemble du patrimoine locatif en bon état d'habitabilité nécessitent de lourdes charges d'entretien.

L'entretien des immeubles consiste à la fois dans de vastes plans de travaux et dans de multiples interventions plus ou moins urgentes ou importantes et le plus souvent imprévisibles.

2.5.1 Accueil et enregistrement des demandes d'intervention

Toutes les demandes d'interventions techniques reçues par l'ensemble des services du Foyer Schaerbeekois sont encodées afin de garantir le meilleur suivi à chaque demande. Le demandeur reçoit systématiquement un accusé de réception reprenant le numéro de son intervention. Pour 2017, le service entretien et travaux a enregistré et traité 3.491 demandes d'intervention technique.

1) Accueil téléphonique

La majorité des demandes d'intervention sont formulées par téléphone. Le service technique est joignable par téléphone tous les jours de la semaine. Il enregistre en moyenne 237 appels par semaine, ce qui représente un peu plus de la moitié des appels entrants de l'entreprise. Bien conscient des progrès à faire nécessaires dans ce domaine, le Foyer schaerbeekois s'était mis comme objectif en 2018 d'améliorer le taux de réponse téléphonique (>75% de satisfaction).

Le service entretien et travaux s'est organisé pour consacrer plus de temps disponible à cette tâche. Il est ainsi parvenu à un dépasser l'objectif fixé avec un taux moyen d'appels servis de 81,5% pour l'année 2018.

2) Permanences techniques :

Depuis 2014, une permanence technique est organisée tous les lundis matin. Les locataires peuvent ainsi rencontrer un technicien pour expliquer les problèmes qu'ils rencontrent et analyser ensemble les solutions qui doivent être appliquées.

Ce service qui a mis du temps à être intégré par les locataires, a connu progressivement plus de fréquentation. Nous prévoyons donc d'accroître les permanences techniques dans le cadre d'une future réorganisation de la gestion de l'accueil.

2.5.2 Sécurisation

L'incendie qui s'est déclaré le 17 janvier 2017, dans le logement sis rue F. Séverin, 82 rappelle l'importance des moyens de protection et de prévention, les lourdes responsabilités qui incombent au propriétaire et la priorité qui doit être accordée à cette matière.

Actuellement, les immeubles bénéficient, suivant leur typologie, de différents équipements en matière de protection et de prévention des risques d'incendie, d'explosion, d'intoxication, ... La gestion des équipements de prévention et les analyses des risques sont actuellement gérées par plusieurs personnes en fonction du type de risque, du type de bâtiment et du niveau d'exigence.

Le patrimoine du Foyer Schaerbeekois compte des immeubles de taille et de type très différent. Les normes applicables varient suivant les adresses et évoluent avec le temps de même que les solutions techniques proposées et la durée de vie des composants.

Le Foyer a décidé de revoir sa gestion des risques et à la suite du récent et dramatique évènement, de placer la sécurité en tête de ses priorités. Pour ce faire, un plan d'actions visant à renforcer la sécurité générale des bâtiments et de leurs occupants a été mis en place.

Ce plan a donné lieu à plusieurs chantiers de sécurisation notamment en matière de rénovations électriques.

2.5.3 Travaux d'entretien

En matière de travaux d'entretien, l'entreprise base sa stratégie d'action sur deux grands axes : d'une part, l'existence d'une régie technique interne importante et d'autre part, l'externalisation de travaux confiés à des entreprises privées et spécialisées par voie de mise en concurrence (procédures négociées et marchés de stock). En 2018, des sociétés externes ont effectué 1646 chantiers/interventions consignés dans autant de bons de travaux.

2.5.3.1 Entretien réalisé par la régie interne :

La régie technique interne est composée de 17 ouvriers auxquels s'ajoutent 12 travailleurs engagés par le CPAS de Schaerbeek dans le cadre de contrats article 60.

En 2018, des sociétés externes ont effectué 1646 chantiers/interventions consignés dans autant de bons de travaux. Les bons de travaux reprennent pour chaque intervention les prestations effectuées, les déplacements et les mouvements de stock.

Corps de métier	Stock 01/01/2018	Total entrées	Total sorties	Stock 01/01/2019
Stock plomberie	€ 66.578,01	€ 83.219,51	€ 70.092,08	79.705,44
Stock menuiserie	€ 21.202,43	€ 19.500,73	€ 14.160,20	26.542,96
Stock électricité	€ 71.606,44	€ 81.267,93	€ 72.845,62	80.028,75
Stock maçonnerie	€ 9.352,87	€ 10.798,70	€ 8.561,27	11.590,30
Stock peinture	€ 9.581,76	€ 117.301,07	€ 112.140,10	14.742,73
Total	178.321,51 €	312.087,94 €	277.799,27 €	212.610,18 €

2.5.3.2 Mécanisation, outils et équipements :

1. Tablettes

Le Foyer Schaerbeekois s'est fortement investi dans le projet de digitalisation des supports pour la régie technique, projet coordonné par GILS. Au terme d'une procédure négociée, initiée en 2017, c'est l'entreprise Emixis qui a été désignée pour le déploiement de son application Aidoo.

Ce projet vise à remplacer les bons de travail papier par un support numérique. Chaque ouvrier est équipé d'une tablette. Cet équipement permet, outre la suppression du papier, de communiquer en temps réel avec les équipes sur le terrain (envoi de bons d'intervention, modification du planning, reporting, création de bons, ...). Les prestations et sorties de stocks sont pré encodées directement par le système ce qui représente un gain de temps énorme en termes d'encodage, réduit fortement le risque d'erreurs d'encodage et responsabilise le travailleur. Les tests sont en cours pour un déploiement complet courant 2019.

2.5.3.3 Entretien réalisés par entreprises extérieures :

Chaque année, le Foyer Schaerbeekois fait également appel à des entreprises extérieures pour effectuer différents travaux d'entretien soit parce que ceux-ci concernent des domaines spécialisés que les équipes ne peuvent assurer en interne, soit parce que l'ampleur ou l'urgence des travaux ne permet pas de les prendre en charge dans les meilleurs délais.

Le service procède ainsi régulièrement à des mises en concurrence par procédure négociée ou ouverte pour la réalisation sur fonds propres de travaux d'entretien dans notre patrimoine.

En 2018, un montant total de 1.027.762 € a été dépensé dans ce cadre.

2.5.3.4 Tableau récapitulatif des travaux d'entretien

Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des travaux d'entretien réalisés en 2018. Ils sont organisés en fonction de 8 composants correspondants aux principaux postes d'entretien prioritaires. Les travaux d'entretien réalisés par entreprises extérieures ou par notre régie technique interne sont financés sur fonds propres.

Il y a lieu de distinguer les travaux d'entretien à charge du Foyer Schaerbeekois, des travaux d'entretien qui sont reportés dans les charges locatives tels que les frais de nettoyage, d'entretien des espaces verts, les contrats d'entretien des chaufferies ou des ascenseurs.

Les travaux d'entretien totalisent pour l'année 2018, les montants suivants :

	2018
Total	2.913.226,53 €
Total à reporter dans les charges locatives	790.337,43 €
Total à charge FSH	2.122.889,10 €

Tableau récapitulatif des travaux d'entretien 2018

Composant	Travaux	À CHARGE FSH		À CHARGE LOCATAIRES	TOTAL
		Entreprises extérieures	Régie interne	Entreprises ext. + Régie	
Enveloppe - châssis	Châssis et vitrerie	39.886,38 €			
	Quincaillerie, ferronnerie, serrurerie	23.931,61 €			
	Total composant	63.817,99 €			63.817,99 €
Enveloppe - toitures	Toitures, cheminées, DEP	54.561,56 €			
	Total composant	54.561,56 €			54.561,56 €
Enveloppe - façades	Maçonnerie extérieure	15.037,54 €			
	Peinture	0,00 €			
	Total composant	15.037,54 €			15.037,54 €
Chauffage / ECS /Ventilation	Dépannages, remplacements, réparations	203.990,13 €			
	Contrats d'entretien			110.993,00 €	
	Total composant	203.990,13 €		110.993,00 €	314.983,13 €
Ascenseurs	Dépannages, remplacements, réparations	58.549,27 €			
	Contrats d'entretien	0,00 €		86.645,00 €	
	Total composant	58.549,27 €		86.645,00 €	145.194,27 €
Protection incendie	Remplacements, réparations	8.282,66 €			
	Contrats d'entretien	0,00 €		9.477,00 €	
	Total composant	8.282,66 €		9.477,00 €	17.759,66 €
Abords	Espaces verts	3.145,39 €		86.868,29 €	90.013,68 €
	Trottoirs et chemins d'accès	4.077,85 €			
	Total composant	7.223,24 €	0,00 €	86.868,29 €	94.091,53 €
Intérieurs	Installations électriques	80.032,26 €	191.154,15 €		271.186,41 €
Logements et communs	Installations sanitaires	215.297,35 €	209.658,32 €		424.955,67 €
	Peintures intérieures et revêtements sol	28.785,90 €	310.558,43 €		339.344,33 €
	Maçonnerie, plafonnage	49.621,11 €	119.131,38 €		168.752,49 €
	Menuiserie	53.612,97 €	176.004,28 €		229.617,25 €
	Egouttages, citernes et fosses	29.912,76 €			29.912,76 €
	Enlèvement déchets	40.715,17 €	100.404,94 €		141.120,11 €
	Nettoyage		14.229,23 €	470.340,12 €	484.569,35 €
	Désinfection, dératisation	64.279,62 €			64.279,62 €
	Intervention dans trav. effectués par loc.	0,00 €			0,00 €
	Réparations à charge locataires			26.014,02 €	26.014,02 €
	Travaux dans les bureaux	25.048,81 €			25.048,81 €
	Travaux pour vandalisme	2.980,03 €			2.980,03 €
	Total composant	590.285,98 €	1.121.140,73 €	496.354,14 €	2.207.780,85 €
TOTAL		1.001.748,37 €	1.121.140,73 €	790.337,43 €	2.913.226,53 €

2.6 Services aux locataires, diminution des charges locatives

2.6.1 Service nettoyage

Description

L'équipe de nettoyage du Foyer Schaerbeekois assure l'entretien de 97 bâtiments répartis en 27 complexes et assure également l'entretien des bureaux.

L'équipe assure l'entretien des espaces communs (halls d'entrée, escaliers, caves, ...), les abords extérieurs.

Dans le cadre de l'exécution de ce travail, elle assure également une présence bienveillante du Foyer Schaerbeekois au sein des complexes et veille à signaler les dépôts d'encombrants, alerter en cas de conflits de voisinage, de dégradation ou de problème technique.

Jusqu'au mois de mars, l'équipe de nettoyage était composée de 9 personnes dont une engagée dans le cadre de l'article 60. L'équipe est supervisée par la responsable du service dont le rôle est de veiller à la bonne organisation du travail, la fréquence des passages sur les différents complexes, de vérifier la qualité des prestations, d'assurer l'approvisionnement des produits et du matériel d'entretien ainsi que de fédérer, informer et motiver l'équipe.

Depuis le départ à la pension d'un membre du service le 1er Avril 2018, l'équipe se compose de 7 employés FSH et de 2 personnes en contrat article 60.

Organisation du travail

Depuis fin 2017, le service a été réorganisé, l'objectif étant de diminuer le nombre d'heures prestées dans les différents complexes en organisant 3 à 4 fois par an des rotations d'équipes et de complexes. On évite ainsi l'installation d'habitudes aussi bien au sein du personnel, qu'au sein des locataires.

Notre objectif était de limiter à maximum 35.00€/mois le montant des charges de nettoyage par locataire. Cet objectif est atteint en 2018. Une économie considérable a été réalisée dans tous nos complexes.

Complexes	Nb Logements	Coût mensuel par locataire en 2017	Coût mensuel par locataire en 2018	Diminution en %
Evenepoel	268	37.26€	21.37€	-42.65%
Marbotin	169	34.34€	30.51€	-11.15%
Thomas Gaucheret	146	30.53€	21.65€	-29.00%
Roland	91	36.44€	21.27€	-41.63%
Helmet	14	24.09€	12.99€	-46.07%

Les heures facturées correspondent au nombre d'heures prestées selon le taux horaire de 31.05€.

Aujourd'hui, seules les charges de nettoyage du site Marbotin, Chaussée d'Haecht, Agriculture restent légèrement au-dessus de la moyenne car la configuration des lieux (22 entrées) demande une organisation particulière.

En 2018, nous avons fait appel à une société de nettoyage externe Clean Up durant 2 mois, afin de palier une absence pour maladie de longue durée. Celle-ci a assuré le suivi dans les complexes Rayé, Metsys-Eenens et Helmet 44-52.

Nous prévoyons la mise en place d'une équipe mobile avec un camionnette équipée pour les immeubles ne bénéficiant pas d'un service de nettoyage.

Celle-ci se rendra dans chaque immeuble tous les trimestres pour les logements anciens et une fois par mois pour les anciens logements communaux.

Nous évaluerons régulièrement la nécessité d'augmenter ou de diminuer la fréquence des nettoyages et travaillerons en collaboration avec les locataires pour sensibiliser chacun au respect des espaces communs.

Le service bénéficie d'un nouveau système de pointage mobile via un smartphone, depuis le début du mois de novembre. Celui-ci permet de vérifier les heures d'arrivée et de départ sur sites. Il permet également plus de facilités pour les demandes de congés. À cette fin, toute l'équipe est maintenant équipée de smartphones et l'utilisation d'autres applications est à l'étude.

2.6.2 Mise en œuvre d'un Plan Local d'Actions pour la Gestion Énergétique (PLAGE 2016-2020)



Initié par Bruxelles Environnement, le PLAGE (Plan Local d'Action pour la Gestion Énergétique) vise à réaliser des économies d'énergie sans passer par des investissements lourds.

Un PLAGE permet de gérer de manière proactive la consommation des bâtiments en disposant d'un plan d'actions à mettre en œuvre à moindre coût et avec un retour sur investissement de moins de 5 ans. Ce plan permet de planifier les investissements à prévoir, dans une perspective de gestion durable. L'aide régionale pour ce programme est à la fois financière et technique.

En janvier 2017, le Foyer Schaarbeekois a démarré son premier programme PLAGE, piloté par son responsable énergie avec l'appui technique de la Région. Un inventaire des consommations et une estimation du potentiel d'économies d'énergie sur l'ensemble des chaufferies collectives ont été établis. C'est ainsi que 10 sites prioritaires, représentant à eux seuls 60% des consommations collectives en gaz, ont été identifiés et feront l'objet d'un plan d'action dans les prochaines années afin de réduire les consommations.

Tableau récapitulatif des 10 sites prioritaires :

N°	Adresse chaufferie	Bâtiments liés	Nbre logts	Surface brute chauffée total (m ²)	Indice de potentiel d'économie d'énergie KWh ² /m ²
1	Evenepoel 100	Evenepoel, 98 - 100	149	12.040	163.864.774
2	Evenepoel 94	Evenepoel, 90-92-94-96	119	10.960	149.497.057
3	Apollo 1	Apollo, 1-2	167	10.584	133.274.716
4	Thomas 12	Thomas 8-10-12, Gaucheret 132-134-136	95	8.518	117.331.748
5	Marbotin 26-28	Marbotin 18-28, Agriculture 182	66	7.270	116.021.875
6	Haecht 638 - SMET1	Haecht 632-638, Marbotin 10-16	63	5.748	60.332.386
7	Metsys 21		21	2.218	59.724.414
8	Voltaire 163		15	1.464	47.676.642
9	Marbotin 67		34	2.866	41.081.906
10	Haecht 678	Haecht 678-680	38	2.772	34.000.050
		TOTAL	767	64.440 m²	

Avec des solutions simples et peu coûteuses, l'objectif est d'économiser 10 à 15 % sur la moyenne annuelle en combustible des sites considérés.

Une diminution annuelle de 10% représenterait un gain de 49.458 €, soit une diminution de 1.143 MWh, et une consommation spécifique ramenée à 109 kWh/m² pour les bâtiments gros consommateurs. Ce montant est calculé sur base du tarif de 0,043 €/kWh TVAC (prix moyen 2013-2016).

Il est également décidé d'assurer le suivi des 12 chaufferies disposant d'une installation solaire thermique afin de tirer le meilleur parti de l'énergie renouvelable.

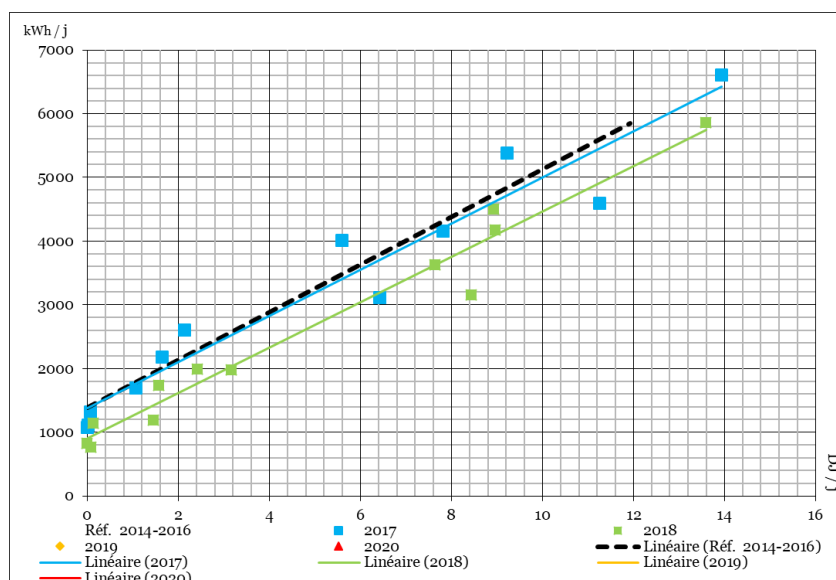
En 2018, une comptabilité énergétique a été mise en place pour l'ensemble des chaufferies collectives afin de suivre les consommations mensuelles de gaz de chaque chaufferie. Leur analyse régulière doit permettre d'observer les déviations anormales de consommation de chaque chaufferie sur base de sa « signature énergétique » établie avec les consommations des années de référence 2014-2016.

Un plan d'action a été établi pour les chaufferies prioritaires, prévoyant principalement :

- une adaptation hydraulique quand elle reste simple et possible à moindre coût ;
- le placement d'une régulation centralisée avec télésurveillance afin de faciliter le suivi des régulations et le réglage des paramètres à distance ;
- le placement de calorifuges manquants sur les accessoires en chaufferie et sur certains tronçons de conduite ;
- le placement de vannes thermostatiques dans les bâtiments n'en disposant pas encore.

Pour l'année 2018, le réglage plus fin des systèmes de régulation et des modifications hydrauliques sur les circuits en chaufferie ont déjà permis d'améliorer le rendement global des installations, diminuant de 10% la consommation des 10 sites prioritaires. La signature énergétique des chaufferies permet de visualiser cette diminution, parfois très clairement, comme p.ex. à Evenepoel 94 où la diminution s'observe durant toute l'année.

Signature énergétique de la chaufferie Evenepoel 94



2.6.3 Gestion des déchets

Précédemment, l'ensemble des déchets collectés par les équipes était stocké sur le parking des anciens bureaux, avenue Gilisquet. Les déchets étaient évacués par conteneurs en distinguant les déchets verts du tout-venant. Un tri sommaire était réalisé (métal, produits toxiques, ...).

Le Foyer Schaerbeekois a revu sa politique en matière de gestion des déchets.

Concernant le tout-venant, un accord a été trouvé avec Bruxelles-Propreté, permettant d'accéder gratuitement tous les mercredis, au Recypark situé près du pont Van Praet. Seul, le dépôt de déchets de chantier sera facturé. Deux espaces de « stockage temporaire » ont été définis afin de faciliter au quotidien la gestion des déchets.

Cette nouvelle organisation présente deux grands avantages :
au niveau financier, une importante réduction des frais liés aux conteneurs.
au niveau écologique, puisque le tri est maintenant complet.

Concernant les déchets verts, Bruxelles-Propreté ne pouvait que proposer de se rendre au Recypark de Forest qui est beaucoup trop loin pour les équipes du FSH.

D'autres solutions ont donc été recherchées en collaboration avec CITECO et JST.

La solution préconisée est celle qui est également poursuivie par la Commune dans la gestion de ses propres déchets verts, consiste à privilégier des méthodes qui limitent au maximum la production de déchets (principalement tontes en mulching) et à valoriser les déchets sur place.

Les jardiniers sont allés visiter des installations mises en place par JST. Sur cette base, ils ont créé un premier compost. Une formation complète sera prévue prochainement.

Afin de composter efficacement les déchets, l'équipe de jardiniers a été équipée d'un broyeur puissant.

2.6.4 Primes Énergie

L'ensemble des projets d'investissement, qu'ils constituent une rénovation lourde ou plus légère et qu'ils soient financés sur fonds propres ou via d'autres sources de financement, tendent toujours à améliorer au maximum les qualités énergétiques des logements.

Lorsque de tels travaux sont entrepris, un dossier de demande de prime est systématiquement introduit auprès de Bruxelles Environnement.

En 2018, le montant total des primes obtenues dans ce cadre s'élève à 113.723,42 €.

3 LES LOCATAIRES

3.1 Nombre de logements

Au 31/12/2018, le FSH possédait 2.533 logements au total dont 2.205 logements sociaux loués. Ceci représente une diminution de 2,8 % par rapport à l'année précédente qui s'explique par le nombre croissant de logements en rénovation.

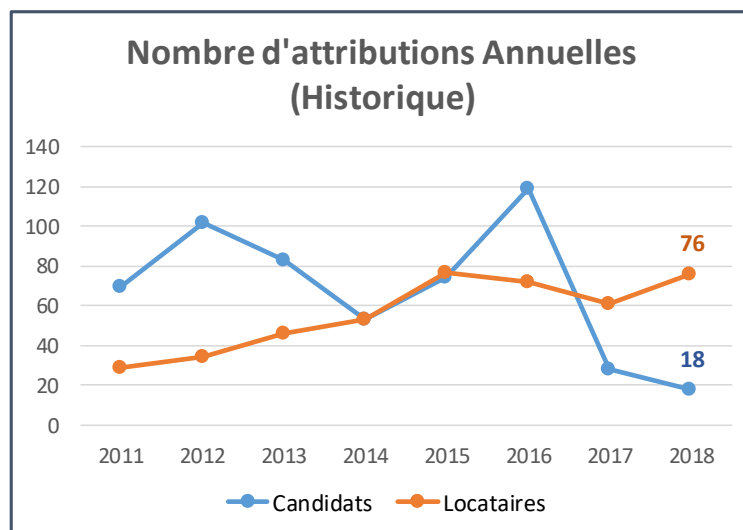
Total Logements (Pr. et Soc.)		
Nbre de chambres	Nbre Logements	
STUDIO	168	7%
1 CHAMBRE	657	26%
2 CHAMBRES	1.116	44%
3 CHAMBRES	409	16%
4 CHAMBRES	162	6%
5 CHAMBRES	19	1%
6 CHAMBRES	2	0%
TOTAL	2.533	100%

Logements sociaux loués		
Nbre de chambres	Nbre Logements	
STUDIO	132	6%
1 CHAMBRE	580	26%
2 CHAMBRES	959	43%
3 CHAMBRES	368	17%
4 CHAMBRES	145	7%
5 CHAMBRES	19	1%
6 CHAMBRES	2	0%
TOTAL	2.205	100%

3.2 Attributions 2018

En 2018, 94 logements ont été attribués par rapport à 86 logements en 2017 (+9%), dont 18 à des candidats (19%) et 76 pour mouvements internes (81%).

Sur 94 attributions, notons que 50 ont été effectuées dans le cadre d'un plan de relogement, soit 53%.



3.3 Plans de relogements

Durant l'année 2018, le relogement De Craene – Guffens a été finalisé avec 16 relogements effectués.

Par ailleurs, 37 personnes ont déjà été relogées en 2018 dans le cadre du plan de relogement Helmet, ce qui représente 26% du total des relogements à effectuer.

DE CRAENE GUFFENS												
Rénovation individuelle	STAT IMM	RUE	N°	# log total (plan relog)	déjà libres (01/01/2018)	libres aujourd'hui	Départs naturels	Relogés	A reloger	Début travaux	Durée des travaux (mois)	Date envoi renon (7 mois)
Inoccupation: 24 mois		De Craene	39	16	11	16		5	0	01-05-19	24	
		De Craene	41	16	9	16	1	6	0	01-05-19	24	
		Guffens	37	16	8	16	3	5	0	01-03-19	24	
TOTAL				48	28	48	4	16	0			

HELMET												
RENOVATION TYPE	STAT IMM	RUE	N°	# log total (plan relog)	déjà libres (01/01/2018)	libres aujourd'hui	Départs naturels	Relogés	A reloger	Début travaux	Durée des travaux (mois)	Date envoi renon (7 mois)
Inoccupation: 2 ans	18002184	Séverin	55	8	7	8		1	0	01-01-20	24	01-06-19
	18002185	Séverin	57	8	1	3		0	7			
	18002223	VDB	53	8	3	4		1	4	01-01-20	24	01-06-19
	18002225	VDB	55	8	2	4		2	4			
	18002227	VDB	57	8	2	5	1	2	3			
	18002229	VDB	59	8				0	8			
	18002231	VDB	61	8	2	2		0	6	01-01-20	24	01-06-19
	18002106	Ch. Helmet	321	8	1	4	1	1	5			
18002107	Ch. Helmet	323	8	4	6		2	2				
TOTAL				72	22	36	2	9	39			

RENOVATION INDIVIDUELLE	STAT IMM	RUE	N°	# log total (plan relog)	déjà libres	libres aujourd'hui	Départs naturels	Relogés	A reloger	Début travaux	Durée des travaux (mois)	Date envoi renon (7 mois)
Inoccupation: 4 mois	18004190	Séverin	80	12		4		4	0	01-12-18	8	01-06-18
	18004191	Séverin	82		8	8		0	0			
	18003202	Tilleul	44	16	2	8	3	3	0	01-03-19	8	01-09-18
	18003195	Séverin	87		1	8		7	0			
	18003192	Severin	83	16	0	6		6	2	01-09-19	8	01-02-19
	18003194	Severin	85		0	7		7	1			
	18003153	Meert	33	7	0			0	6	01-06-21	8	01-11-20
	18003154	Meert	35		0			0	1			
	18005187	Severin	61	16	0	1		1	7	01-12-19	8	01-05-19
	18005188	Severin	63		0			0	8			
	18001186	Severin	59	16	0	1	1	0	7	01-07-20	8	01-12-19
	18001224	VDB	54		0			0	8			
	18001226	VDB	56	16	0			0	8	01-11-20	8	01-04-20
	18001228	VDB	58		0			0	8			
TOTAL				99	11	43	4	28	56			

Grand TOTAL				171	33	79	6	37	95			
--------------------	--	--	--	------------	-----------	-----------	----------	-----------	-----------	--	--	--

dont 3 en 2019
dont 2 sous mut technique

3.4 Plan de mutation

C'est en mars 2010 que le FSH a établi un plan de mutation afin de répondre au mieux à la demande des locataires en attente d'un logement adapté à leur composition de ménage.

Conformément à la législation en vigueur depuis 2014, cela implique de muter les ménages occupant un logement trop grand (sur adapté) pour pouvoir le proposer aux ménages vivant dans des logements sous-adaptés.

Nous constatons d'abord que le nombre total de logements occupés en 2018 est en diminution par rapport à 2017 avec le nombre croissant de logements vides en attente de rénovation.

L'occupation de nos logements au 31/12/2018 peut être résumée de la manière suivante :

- a) Le nombre de logements adaptés représente 54% des logement sociaux, soit le même pourcentage que l'année précédente.

Nombre de logements 2018 (occupés)	2017	2018	%
Sur Occupés	528	534	1%
Adaptés	1.239	1.188	-4%
Sous Occupés	456	442	-3%
Sur Adaptés	46	41	-11%
TOTAL	2.269	2.205	-1%

- b) Le nombre de demandes de mutation est passé de 347 au 31/12/2017 à 359 au 31/12/2018.

NBR CHAMBRES	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	TOTAL
STUDIO				2						2
1 CHAMBRE		1	7	20						28
2 CHAMBRES		7	50	133		39				229
3 CHAMBRES		5	21	31		15	4			76
4 CHAMBRES		1	3	6		10	3			23
5 CHAMBRES							1	1		2
6 CHAMBRES										0
	0	14	81	192		64	8		0	359
	287					64	8			
	SUR OCCUPES				ADAPTES	SOUS OCCUPES	SUR ADAPTES			

- c) Il apparaît clairement que les demandes de mutations pour un logement de 5 ou 6 chambres sont en sur nombre par rapport à l'offre actuelle.

FSH

# chambres demandées	Cellules disponibles	Demandes de mutation	%
STUDIO	132	0	0%
1 CHAMBRE	580	42	7%
2 CHAMBRES	959	42	4%
3 CHAMBRES	368	154	42%
4 CHAMBRES	145	84	58%
5 CHAMBRES	19	30	158%
6 CHAMBRES	2	7	350%
TOTAL	2.205	359	16%

3.5 Gestion de la rotation locative et des inoccupés pour rénovation

La mise en place du Plan de rénovation du patrimoine entamé en 2015 continue à influencer le nombre de logements inoccupables⁴, comme le montre le graphe suivant :

INOCCUPES 2018

TYPE	CODE	2015 réel	2016 réel	2017 réel	2018 réel
Inoccupables en attente de rénovation	Code 1	90	124	156	217
Inoccupable sans projet	Code 2	7	17	13	6
Inoccupés en cours de relocation	Code 4	15	8	5	11
Inoccupables pour rénovations intérieures	Code 5	10	51	71	71
Total		122	200	245	305

⁴ Depuis 2014, les logements non loués sont répartis en deux volets : un volet rénovation et un volet rotation locative

Les logements inoccupés pour rénovations se répartissent en trois catégories :

- Les logements en rénovation dans le cadre d'un plan d'investissement approuvé, sur fonds propres ou via d'autres moyens de financement (code 1 SLRB) ;
- Les logements à rénover pour lesquels une demande de financement n'a pas été rencontrée et/ou les fonds propres sont insuffisants (Code 2 SLRB) ;
- Les logements pour lesquels les projets sont encore à élaborer et à estimer (Code 3 SLRB).

Le volet inoccupé pour rotation locative comporte deux catégories :

- Les logements en cours de relocation : logement (remis) en bon état locatif, ayant fait l'objet d'une attribution définitive ou en passe d'être octroyé en location (Code 4 SLRB) ;
- Les logements en cours de remise en état : les logements dont l'état requiert, selon le cas, des travaux de rafraîchissement ou de remise à niveau avant l'arrivée des locataires entrants (Code 5 SLRB).

3.6 Révision annuelle des loyers

Comme chaque année, nous avons procédé à la révision des loyers réels qui entrent en vigueur le 1er janvier de l'année suivante, soit le 01/01/2019.

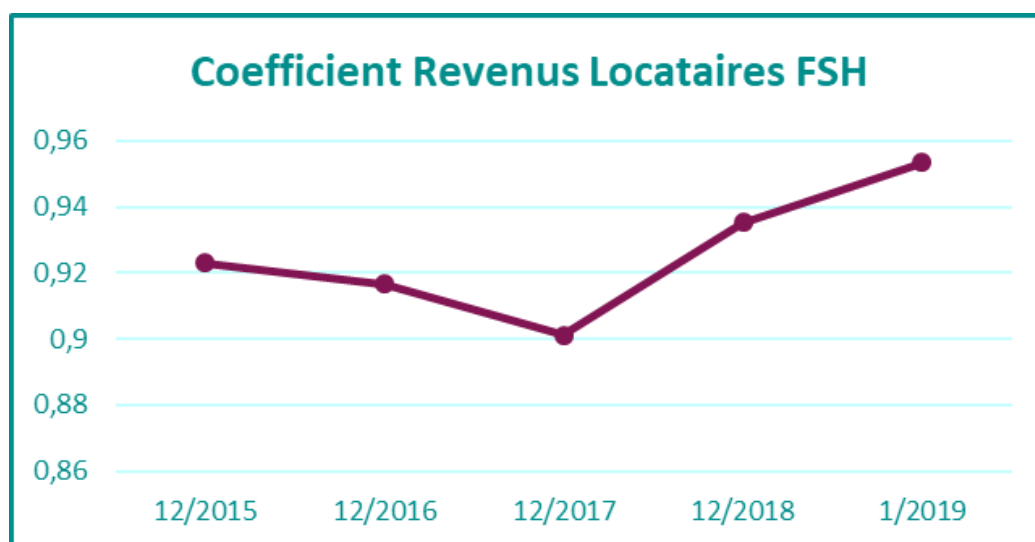
L'augmentation significative des loyers réels 2018 par rapport à 2017 (+5.99%) est due à l'augmentation concomitante des loyers de base (+2.67%) et des revenus 2019 de nos locataires par rapport à 2018 (+3.8%).

Augmentation des loyers de base

Les loyers de base 2019 ont augmenté de 2,67% par rapport à 2018
1,77% dû à l'indexation imposée par la SLRB ;
0,50% d'augmentation supplémentaire forfaitaire
0.40% d'impact moyen des investissements.

Augmentation des revenus des locataires

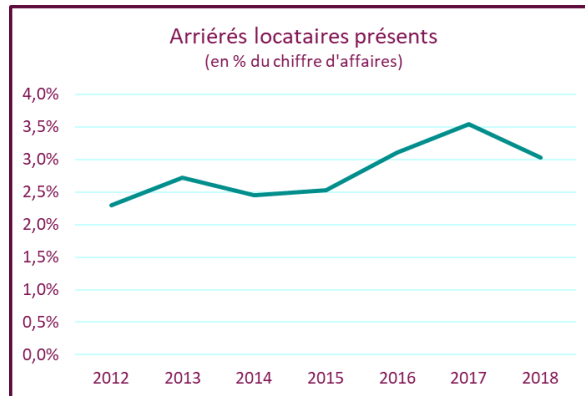
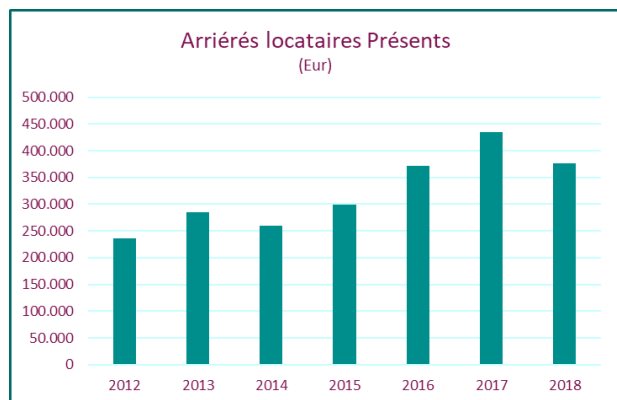
Alors que les revenus de nos locataires étaient sur une tendance baissière depuis plusieurs années, on observe un renversement de tendance depuis décembre 2017. Ainsi, les revenus moyens de nos locataires ont encore augmenté de 1.9% de décembre 2018 à janvier 2019.



3.7 La maîtrise des arriérés

b. Analyse des résultats obtenus

Au 31 décembre 2018, les arriérés présents s'élevaient à 375.774 contre 433.967€ en 2017, soit une diminution de 58.193€ (-13%).



La diminution des arriérés (locataires présents) en 2018 confirme le bienfondé des nouvelles mesures prises début 2018 dans la gestion des arriérés :

Continuer à privilégier le contact direct avec le locataire en difficulté afin de lui faire prendre conscience de la gravité de ne pas réagir et de risquer de perdre son logement.

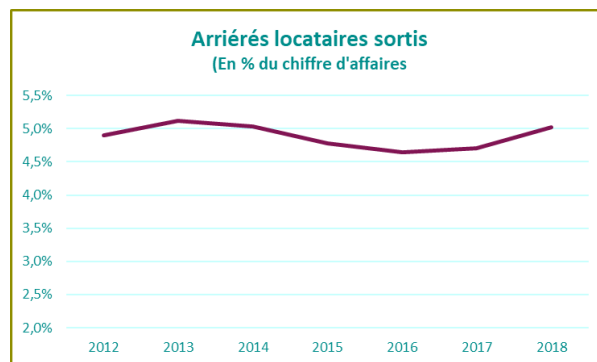
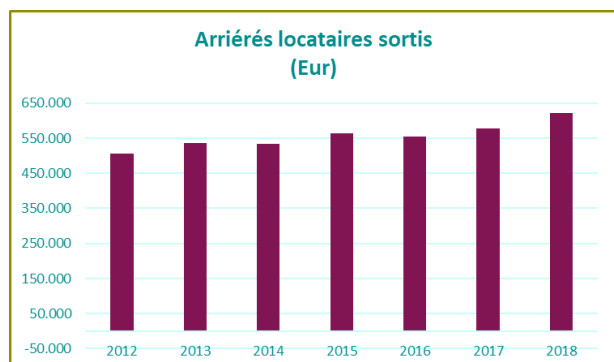
Création des comités d'arriérés qui permettent de renforcer, avec le service social, le suivi des locataires en situation d'arriérés et ayant déjà été condamnés par la justice.

Introduction d'un nouveau reporting mensuel détaillé qui nous permet de connaître précisément l'évolution du nombre de locataires en arriérés à chaque phase de la procédure de recouvrement (Nombre en rappel simple, nombres en rappel recommandé, nombre de dossiers envoyés devant le juge de paix, ...)

Encadrement de l'octroi des nouveaux plans d'apurement

c. Politique de recouvrement des locataires sortis

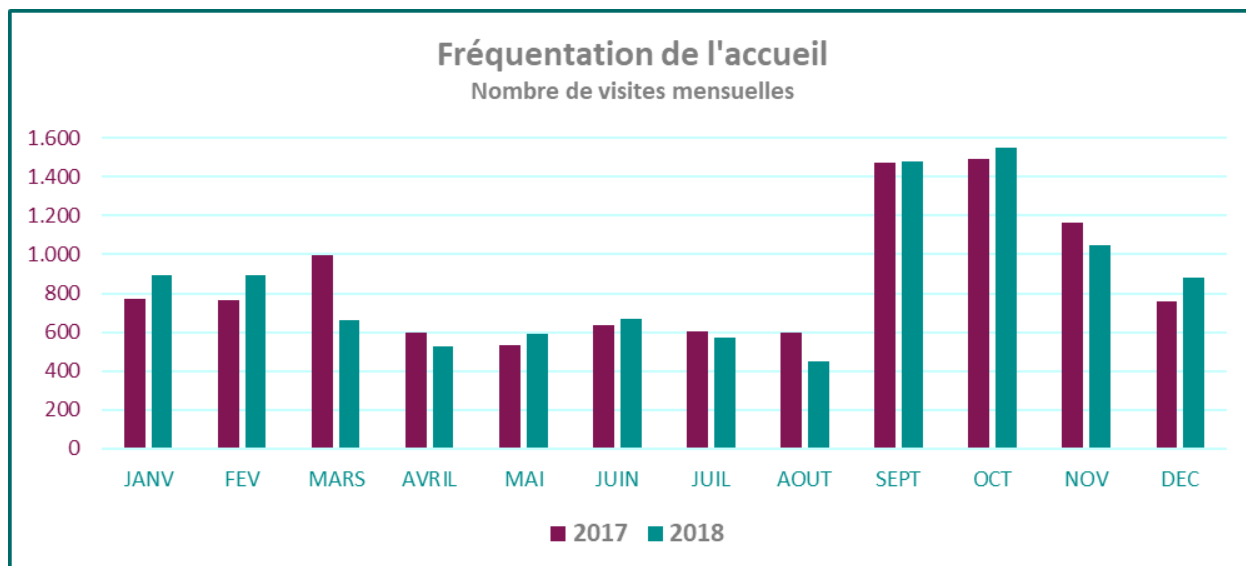
Nous essayons de gérer nos locataires sortis le mieux possible, mais il faut l'admettre, nous disposons de moins d'arguments pour les contraindre à honorer leurs plans de paiement.



3.8 Accueil des candidats locataires

Nous constatons que le nombre de visites au guichet en 2018 est très proche de celui de 2017.

Les pointes d'affluence correspondent toujours à celles de septembre et octobre pour la révision des loyers. À noter que chaque visite nécessite une période d'accueil de plus en plus longue ; cela étant dû au fait que les explications à donner sont de plus en plus complexes.

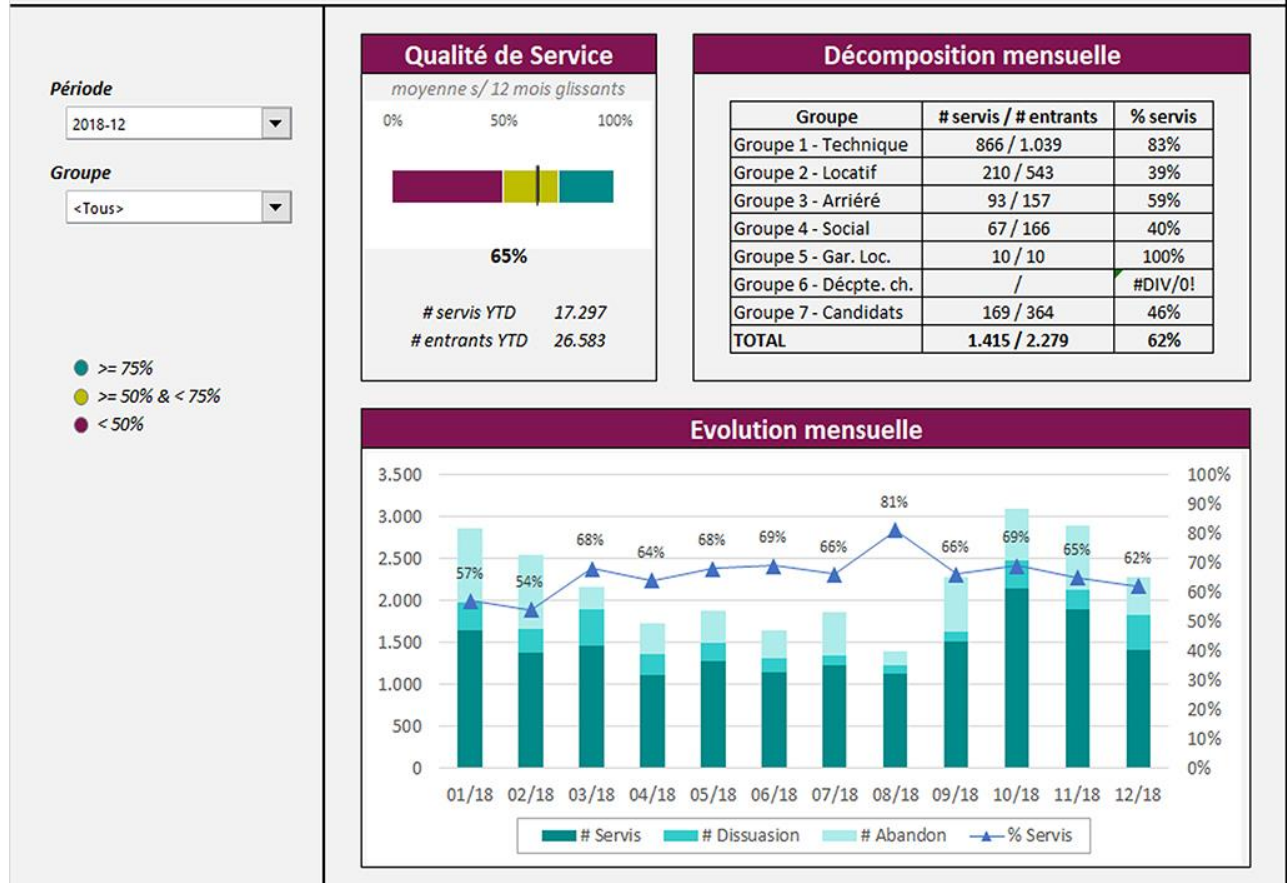


Nouveau logiciel des files d'attente au guichet

Après consultation de plusieurs fournisseurs, le logiciel **BLOOM** a été installé début novembre 2018. Ce système de gestion des files d'attente aux guichets du FSH comprend :

- Un logiciel paramétrable installé sur PC qui gère le flux des arrivants aux guichets
- Un module de statistiques qui permet d'éditer de nombreuses statistiques sur les temps d'attente, le nombre d'utilisateurs, les temps de traitement et même un indice de satisfaction des utilisateurs.
- Un écran d'affichage personnalisable disposé dans la salle d'attente indiquant (1) les tickets appelés à quel guichet et (2) des informations utiles à ceux qui attendent.
- En outre, une borne d'accueil tactile pour impression automatique du ticket papier à l'arrivée du locataire dans la salle d'attente.

Statistiques téléphoniques



Plaintes pour les radiations

Au vu du renouvellement (automatique donc pas de radiation), toutes les plaintes relatives aux candidats étaient liées aux refus d'attribution ou à un dédoublement de dossier.

Trois plaintes sont parvenues en 2018 :

- L'une faisait l'objet d'un dédoublement de candidature à la suite d'un divorce (réintégration de monsieur dans la BDR avec reprise d'ancienneté).
- La deuxième concernait un candidat ayant été radié pour non-renouvellement alors que ce dernier faisait l'objet d'une hospitalisation de longue durée en Grèce (maintien de radiation).
- La troisième concernait un refus d'attribution pour lequel un avis d'un psychiatre a été nécessaire (déradiation).

Plaintes émanant des locataires

6 plaintes ont été introduites par des locataires. Elles concernaient, pour la moitié d'entre elles, des demandes de mutation non satisfaites (donc 3).

2 plaintes, en revanche, faisaient l'objet de problèmes techniques rencontrés dans le logement ce qui engendrait que les familles ne pouvaient profiter correctement de leur appartement.

1 plainte porte sur une question de santé en lien avec l'appartement en particulier (électrosensibilité).

4 DÉPARTEMENT D'ACTION SOCIALE : L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES

Le service social mène une série de missions préventives et curatives qui, grâce à l'implication active des locataires, vise des répercussions positives sur la qualité de vie au sein des logements et des quartiers et/ou le maintien du droit à un logement au sein du Foyer Schaerbeekois.

4.1 Missions :

- Accompagnement des locataires sociaux afin de leur permettre d'exercer leurs droits et devoirs de locataires prioritairement.
- Développement d'actions visant la responsabilisation des habitants, la valorisation des solidarités, le dynamisme et les compétences existantes afin de leur permettre de participer activement à la vie de leurs complexes et de leurs quartiers.
- Mise en place d'espaces d'échanges tant individuels que collectifs afin d'améliorer le dialogue entre le locataire et le Foyer Schaerbeekois et de recenser les besoins et ressources disponibles.
- Favoriser une approche durable, intégrée et inclusive des différentes missions de la SISP en relayant les constats faits sur le terrain.

4.2 Méthodologie :

Le locataire est au centre de l'action sociale. Celle-ci veille à mobiliser l'ensemble des parties concernées (locataires, professionnels, institutions, pouvoirs publics...) dans un processus permanent visant la mise en place de solutions durables et respectueuses des rôles de chacun.

L'action sociale au sein du Foyer Schaerbeekois se construit selon les méthodologies du travail social individuel (curatif et préventif), du travail social collectif et du soutien au travail social communautaire exercés par des partenaires spécialisés (PCS).

4.3 L'équipe :

4.3.1 Composition de l'équipe :

L'équipe sociale est composée de 4 travailleurs sociaux dont 2 Equivalents Temps Plein mis à disposition par le SASLS.

4.3.2 Changements au sein de l'équipe :

- Le poste de direction sociale est occupé par Mme Agnès Way depuis le 1er janvier 2018.
- Mme Delory (travailleuse SASLS) a été écartée en date du 31 octobre 2017 et remplacée par Mr Roger Mboueme entre les mois d'avril et de décembre 2018. Elle a repris le travail à mi-temps en septembre 2018.
- L'année 2018 est marquée par le recrutement d'un poste supplémentaire dans l'équipe, en renfort des assistantes sociales pour travailler à la mise en place de projets spécifiques à destination du public sénior et des locataires concernés par des problèmes de santé mentale. Mme Louise MONIER a ainsi été engagée avec prise de fonction au 1/01/2019.

4.3.3 L'accueil des stagiaires :

Comme chaque année, nous avons accueilli deux stagiaires de 1ère et 2ème année bachelier ainsi qu'une stagiaire de 5e secondaire en option sociale.

4.3.4 Les réunions d'équipes :

Les réunions d'équipe, organisées tous les 15 jours, réunissent l'ensemble de l'équipe sociale individuelle et collective. Lors de ces réunions, en plus de mutualiser les ressources présentes afin de gérer au mieux les dossiers compliqués, l'équipe dispose d'un espace-temps pour poser une réflexion continue sur ses procédures (accueil, mutation, attribution, etc.) afin de répondre au mieux aux besoins constatés.

Par ailleurs, le chef du service Proximité et Prévention y est régulièrement invité afin d'accentuer la transversalité entre les deux services.

4.4 Accompagnement social individuel

4.4.1 Mandat et spécificité de l'action sociale individuelle :

Le mandat de l'équipe des travailleurs sociaux individuels porte sur la réalisation d'interventions auprès de personnes ou de familles en difficulté, que ce soit sur base d'une demande formulée par le(s) locataire(s) ou d'après la demande d'un service tiers.

L'approche privilégiée par notre équipe consiste à soutenir ces personnes pour qu'elles trouvent elles-mêmes une solution ; à les outiller de manière à respecter et à faire respecter leurs droits et devoirs de locataires ; à réorienter les demandes sortant du champ d'action de la SISP vers les services partenaires adéquats.

L'accompagnement social individuel dans le logement est donc le cheminement avec les personnes qui conduit d'une position de mandant à une position de citoyen actif.

Une démarche d'accompagnement social individuel réussie se traduit idéalement par une stabilisation dans le logement, le respect des engagements contractuels et, mieux encore, le développement de projets d'insertion sociale et/ou professionnelle. Ces résultats concrets – qui ne sont pas garantis – sont la face visible de résultats moins concrets mais plus fondamentaux que sont la restauration de la confiance en soi et en ses aptitudes.

4.4.2 Missions et axes de travail :

- Accompagnement dans le logement :
 - Accueil et information continue afin d'accompagner au mieux les besoins notamment liés à l'activité locative.
 - Conflits de voisinage et difficulté de cohabitation : écoute active, explication de la règle et réorientation proactive.
 - Incuries dans le logement : appel à une société de nettoyage, mise en place d'un réseau et projet d'accompagnement spécifique.
 - Vieillir dans le logement et maintien à domicile : mise en place d'un réseau et projet d'accompagnement spécifique.
 - Support aux autres services de la SISP : accompagnement des situations de crise et actions préventives et/ou curatives visant l'exercice serein des droits et devoirs des locataires : procédure d'arriérés, récolte des revenus, enquêtes mutations, visites conjointes...
 - Accompagnement des assuétudes et des difficultés en santé mentale par le biais de la réorientation et du travail en réseau.
 - Accompagnement psychosocial et familial par le biais de la réorientation et du travail en réseau.

Quelques chiffres :

En 2018, l'équipe des travailleurs sociaux réalisent près de 4000 interventions sociales.

Ces interventions concernent :

- Accompagnements liés à l'activité locative : 33,7 %
- Récolte des revenus : 22,6%
- Surendettement et arriérés locatifs : 14%
- Réorientation et/ou mise en place d'un réseau : 9,3%
- Ecoute et soutien : 6,9 %
- Guidance pédagogique (hygiène et incurie dans le logement) : 6,8 %
- Conflit de voisinage : 4%
- Accompagnements liés à la sécurité sociale : 2,1%
- Enquête de précarité : 0,6%

Les rendez-vous au bureau étaient au nombre de 2037 en 2018 (pour 2026 en 2017) et les visites à domicile au nombre de 1992 en 2018 (pour 1560 en 2017)

Le nombre de visites à domicile continue de progresser. Ceci s'explique d'une part par l'augmentation du nombre de visites à domicile réalisées par le service social dans le cadre des différents projets de rénovation en cours mais aussi par l'augmentation croissante des cas d'incurie détectés (dont l'accompagnement se situe principalement à domicile).

Bien que les interventions relatives à l'accompagnement lié à l'activité locative, à la récolte des revenus et aux arriérés locatifs restent les plus nombreuses, nous remarquons une augmentation importante des interventions de guidances pédagogiques. Ceci s'inscrit dans notre volonté d'inscrire plus encore l'action sociale dans un travail de terrain répondant aux besoins importants en matière de pédagogie de l'Habitat.

4.4.3 Points d'attention en 2018

Poursuite du plan relogement Helmet et accompagnement du transfert de la procédure d'Attribution vers le service de Gestion Locative.

Objectif : Focus sur les tâches nécessitant une expertise sociale pour circonscrire le travail administratif et dégager davantage de temps de terrain pour la mise en œuvre d'un travail de suivi spécialisé.

Actions entreprises : Mise en place d'une nouvelle procédure.

- transfert de la procédure administrative d'attribution vers le service de Gestion Locative ;
- maintien de l'enquête relogement réalisée systématiquement par le service social ;
- participation à un comité d'attribution hebdomadaire permettant de valoriser l'expertise sociale.

Définition d'une nouvelle procédure d'accompagnement des conflits de voisinage.

Objectif : Clarifier le mandat de la SISF en la matière et offrir une meilleure prise en charge du public.

Actions entreprises : Mise en place d'une nouvelle procédure.

- maintien d'une première phase d'écoute active lors des plaintes de voisinage par le service social ;
- mise en place d'une procédure de réorientation proactive vers le partenaire communal en cas de conflit de voisinage dépassant le cadre du seul rappel/de l'explication de la règle ou ayant déjà fait l'objet d'une procédure au sein du FSH.

Définition d'une nouvelle procédure d'accompagnement des cas d'incurie dans le logement.

Objectif : Clarifier le mandat de la SISP en la matière et offrir une meilleure prise en charge du public.

Actions entreprises :

Mise en place d'une nouvelle procédure.

- autonomie du service social quant à la gestion (bon de commande) des nettoyages industriels ;
- procédure de facturation partielle ou complète à charge du locataire ;
 - mise en place de projet d'accompagnement spécifique rédigé conjointement avec le locataire rappelant le contexte de l'intervention sociale, établissant les différentes étapes du suivi et les engagements pris ainsi que les conséquences en cas de nouveaux manquements.

Élaboration d'un outil de suivi social informatique (le YODA).

Objectif : Monitoring du service, concordance entre moyens et besoins et accroissement de la visibilité du travail du service.

Actions entreprises :

- réalisation d'un cadastre + état des lieux des cas d'incuries et des conflits de voisinage ;
- informatisation des dossiers sociaux jusqu'en juillet 2018 ;
- réflexion et mise en œuvre d'un outil de reporting quotidien adapté du logiciel (le YODA).

4.4.4 Fonctionnement du service social Individuel

L'accompagnement social individuel se décline lors de :

- Permanences sociales, 2 demi-jours par semaine, le mercredi matin et le jeudi après-midi, toutes deux réservées aux locataires.
- Rendez-vous au bureau.
- Visites à domicile.
- Accompagnement des locataires chez un tiers partenaire: CPAS, centre de santé mentale, maison médicale, administrateur de biens...

4.4.5 Analyse

L'année 2018 est marquée par un travail de rationalisation des tâches du service social afin de se centrer sur les missions d'accompagnement et d'intervention auprès des locataires. Ce travail s'est notamment concrétisé par le transfert des attributions auprès de la gestion locative et par la mise en œuvre d'une nouvelle procédure de suivi transversale des locataires en arriérés.

Les visites sociales dans le cadre des plans de relogement successifs (De Creane-Guffens puis Helmet) ont révélé de nombreux besoins d'accompagnement social et de mise en place de projets spécifiques pour les locataires seniors et les locataires en grosses difficultés d'entretien du logement (et d'hygiène). Le renfort du service social via le recrutement d'une chargée de projet, nous permettra de développer une approche plus préventive de ces problématiques et d'optimiser leur prise en charge.

4.5 Accompagnement social collectif

4.5.1 Accompagnement social collectif et soutien au travail des partenaires spécialisés (PCS).

Les défis du vivre ensemble sont nombreux dans notre patrimoine et le Foyer Schaerbeekois travaille activement à la mise en œuvre de projets adaptés pour y répondre. Il vise à outiller de manière collective les habitants afin de leur permettre de répondre à leurs besoins collectifs et de maîtriser leurs droits et leurs devoirs de locataires.

Pour soutenir le développement des compétences, des personnes et des ressources du milieu, nos actions visent à favoriser l'intégration sociale des locataires et à offrir des milieux de vie paisibles et ouverts sur leur quartier.

Ainsi, le soutien aux associations dans nos locaux, les projets consultatifs et informatifs, les partenariats conventionnés sont autant d'initiatives qui visent à permettre aux locataires de grandir, de se côtoyer et de vieillir en sécurité dans les immeubles qu'ils habitent.

4.5.2 Missions et axes de travail

- Information continue.
- Soutien aux initiatives des locataires et aux dispositifs communautaires PCS et Cocolo.
- Développement et soutien de services tiers à destination des locataires.
- Amélioration de l'occupation des lieux de vie.

4.5.3 Accompagnement social collectif : Points d'attention 2018 :

Tenue des réunions d'habitants :

En 2018, nous avons donc proposé 9 réunions d'habitants dans les différents complexes en présence d'un membre de chaque service et d'un membre de la direction.

Les sujets qui y sont abordés le plus souvent sont :

- Les mutations vers un appartement plus grand ;
- Un meilleur respect du Règlement d'Ordre Intérieur (vie en commun) ;
- Les interventions techniques et l'amélioration des appartements (la mise en place d'une permanence technique nous permet de responsabiliser les locataires à ce sujet) ;
- La communication avec la SISP, les droits et obligations respectifs.

Méthodologie utilisée : Les réunions d'habitants sont proposées sur site ou à l'Accueil du Foyer Schaerbeekois entre **10h00 et 11h30** en présence d'un membre de chaque service à même de répondre aux questions des habitants. Ces réunions sont suivies d'un moment d'échange informel plus convivial **entre 11h30 et 12h30**.

Les réunions d'habitants, animées par le service social collectif, sont préparées de manière transversale par les différents services lors de réunions préparatoires réunissant l'ensemble des intervenants une semaine avant la réunion.

Chacune de ces réunions fait l'objet d'un compte-rendu reprenant les questions posées et les demandes collectives de nos locataires en y apportant une réponse. Ce compte-rendu est envoyé à l'ensemble des locataires du site concernés.

Ci-dessous, un tableau récapitulatif reprenant les dates, lieux et horaires. Y apparaissent également les thématiques abordées en ordre d'importance.

Des réunions spécifiques ont également été organisées :

Date	Sites	Sujets abordés
Lundi 28 mai	Thomas-Gaucheret	Le Foyer Schaerbeekois rénove : quelles conséquences sur ma demande de mutation ? Décompte des charges Travaux de chauffage Questions-réponses
Lundi 10 septembre	Helmet	Rénovation en cours : état d'avancement des travaux. Quels types de travaux peuvent-être réalisés dans mon logement en attendant mon déménagement ? Décompte des charges Questions-réponses
Mardi 18 septembre	Cité Jardin I et II	Le Foyer Schaerbeekois rénove : quelles conséquences sur ma demande de mutation ? Décompte des charges Quels chantiers en cours ? Questions-réponses
Lundi 01^{er} octobre	Colonel Bourg	Le Foyer Schaerbeekois rénove : quelles conséquences sur ma demande de mutation ? Mon logement passif : quelques rappels importants avant l'hiver. Décompte des charges Questions-réponses
Lundi 22 octobre	Marbotin	Le Foyer Schaerbeekois rénove : quelles conséquences sur ma demande de mutation ? Sécurisation du site : quelles possibilités d'aménagement. Décompte des charges Questions-réponses
Lundi 12 novembre	Evenepoel	Le Foyer Schaerbeekois rénove : quelles conséquences sur ma demande de mutation ? Remplacement des chaudières collectives : état d'avancement du chantier. Gestion du stationnement : rôle du Foyer Schaerbeekois et collaboration avec la police. Décompte des charges Questions-réponses
Lundi 03 décembre	Apollo	Le Foyer Schaerbeekois rénove : quelles conséquences sur ma demande de mutation ? Aménagement de la Dalle : état des lieux 1 an après la fin des travaux. Décompte des charges Questions-réponses
Mardi 19 décembre	Consolation (tous les autres sites)	Le Foyer Schaerbeekois rénove : quelles conséquences sur ma demande de mutation ? Anciens logements communaux : Du changement dans mon décomptes des charges Questions-réponses

26/03/18 : Information sur les travaux entrepris au Voltaire 163.

26/09/18 : Information sur le décompte des charges sur le complexe Evenepoel.

05/10/18 : Information sur le chantier de remplacement des châssis au complexe Roland.

Chacune de ces réunions fait l'objet d'un compte-rendu reprenant les questions posées et les demandes collectives de nos locataires en y apportant une réponse.

Fête des voisins et moments de convivialité

Ce type d'initiative se prête parfaitement à l'implication d'un bailleur social. Elle a comme principal objectif de proposer un moment de convivialité aux locataires du Foyer schaarbeekoïse.

Le Foyer Schaarbeekoïse était à l'initiative de deux fêtes des voisins :

- Le 09/05/18 sur le complexe Marbotin avec les partenaires locaux (Esperluète asbl et PCS Marbotin).
- Le 23/05/18 sur le complexe Roland.

Nous avons par ailleurs participé aux événements suivants :

- Fête des voisins du complexe Helmet organisée par le PCS Helmet : le 20/06/18.
- Fête des voisins du complexe Evenepoel organisée par le PCS Reyers : le 27/06/18.
- Fête des voisins du complexe Reyers organisée par le PCS Reyers : le 29/06/18.
- Inauguration des aménagements du Square Apollo réalisés dans le cadre du contrat de Quartier Helmet : le 02/05/18.

4.5.4 Les partenaires locaux

PCS Helmet

Ce projet est mené avec le partenaire « Agissons Ensemble », une asbl née en 1999 à l'initiative d'un groupe de locataires du complexe Helmet.

L'équipe PCS accompagnée par la SISP, a poursuivi son travail sur les points d'améliorations mis évidence lors des différentes évaluations en 2016 et 2017.

Elle vise ainsi :

- une rationalisation des actions menées par le PCS en regard des objectifs définis par la convention ;
- une meilleure compréhension réciproque du cadre institutionnel ;
- une clarification des rôles et fonctions des co-signataires tant entre les partenaires qu'aux yeux du public ;

Le PCS Helmet déploie ses actions dans un quartier fortement impacté par les nombreux chantiers de rénovation en cours (déménagements, nuisances liées aux chantiers, nombreux questionnements quant au planning des travaux à venir...).

Aussi, SISP et asbl ont identifié le développement d'un plan d'action spécifique visant à accompagner les locataires dans ce contexte particulier comme objectif principal pour l'année 2019.

Cette prise en charge sera par ailleurs considérée comme l'indicateur principal dans le cadre de l'évaluation du partenariat prévue fin 2019 en vue d'une reconduction de la convention.

Le PCS Marbotin

Le PCS Marbotin, mené avec le partenaire l'Union des locataires de Schaarbeek asbl semble avoir trouvé sa vitesse de croisière et développe une série d'actions sur le complexe Marbotin répondant aux objectifs définis par la convention.

Outre les projets communs tels que la gestion du jardin communautaire 67 ou de l'espace partagé « Au local », l'équipe du PCS multiplie les actions diagnostiques permettant de préciser les besoins et les attentes de nos locataires sur ce secteur.

Le PCS Marbotin s'est peu à peu inscrit comme un acteur communautaire central au sein du quartier Marbotin tant aux yeux de la SISP qu'à ceux des autres acteurs sociaux locaux (associations locales, public, ...) et bénéficie aujourd'hui d'un ancrage solide au sein du quartier.

Le PCS Reyers :

Le dispositif PCS dans le quartier Reyers est mené en partenariat avec l'Union des Locataires de Schaerbeek depuis le 1er janvier 2017.

Après deux ans de fonctionnement, le PCS a développé une réelle dynamique participative avec les habitants tant sur le quartier Reyers, que sur le complexe Evenepoel.

Le PCS développe ses actions sur des quartiers aux contextes très différents bien que très proches géographiquement, générant l'émergence de deux projets distincts là où nous n'en attendions qu'un seul.

Ceci demande une créativité du chef des partenaires afin de soutenir l'unique travailleur de l'équipe dans ses actions.

Malgré des conditions de travail plus compliquées, le PCS parvient à développer toute une série d'actions pertinentes en regard de la convention et multiplie les partenariats afin de répondre aux différents besoins.

Le Conseil Consultatif des Locataires du Foyer Schaerbeekois (Cocolo)

Pour rappel, nous n'avions pas atteint le quorum nécessaire lors des premières élections Cocolo organisées le 25 mars 2017, nous contraignant à l'organisation d'une seconde élection CoCoLo prévue en mars 2018.

En date du 24 octobre 2017, nous comptabilisons 3 candidatures ce qui n'était pas suffisant pour poursuivre le processus électoral (un minimum de 5 candidatures étant nécessaire). L'absence d'un Cocolo pour le mandat 2017-2021 au Foyer Schaerbeekois a donc été actée par la SLRB.

La question de la participation des locataires à la vie de leurs quartiers et de leur société de logement doit être centrale dans notre réflexion.

À cette fin, nous avons mis en place un groupe de travail transversal réunissant les 3 PCS partenaires ayant pour objectif principal d'instaurer une réelle cohérence entre les différentes stratégies d'actions collectives portées par la SISF et par ses partenaires.

Ce groupe de travail, inscrit dans les plans d'action de chaque PCS (et donc obligatoire), vise notamment à :

- objectiver les attentes des différents partenaires de la convention ;
- croiser les bonnes pratiques ;
- développer des actions communes ou en résonance basées sur un diagnostic partagé ;
- développer un outil de reporting commun tenant compte des enjeux de chacun ;
- aboutir à un document balisant notre collaboration, affinant le cadre de fonctionnement défini par la convention ...

En 2018, nous nous sommes rencontrés à 5 reprises et avons collaboré à la mise en place des projets suivants, qui devraient se concrétiser courant 2019 :

- Organisation d'une rencontre avec les différents chefs de services de la SISF dans le but d'expliquer les objectifs poursuivis par les PCS et de favoriser les bonnes pratiques permettant aux PCS de jouer leur rôle de facilitateur dans la relation SISF-Locataires ;
- Réalisation de capsules vidéo écrites et réalisées avec les habitants illustrant les réponses aux questions les plus fréquemment posées, relatives au fonctionnement de la SISF ;
- Mise en place d'un accueil collectif des nouveaux habitants au sein de la SISF ;
- Échanges quant à l'accompagnement transversal des groupes d'habitants relais mobilisés sur les différents quartiers.

4.5.5 Partenariats spécifiques

Dans son engagement sur des projets destinés à lutter contre le mal logement et le sans-abrisme, le Foyer Schaerbeekois a reconduit deux partenariats en 2018.

- Collaboration au dispositif hivernal coordonné par le CPAS de Schaerbeek « le Chauffoir ».

Ouvert pour la première fois en février 2012, le Chauffoir est une initiative qui a été lancée en collaboration avec le CPAS de Schaerbeek et la Croix-Rouge, à destination des personnes sans-abri, mal logées, mal chauffées et les personnes isolées, qui ont désormais la possibilité de venir se restaurer et se reposer en journée, entre 8h30 et 15h00, dans des locaux mis à disposition au sein du siège du Foyer Schaerbeekois pendant toute la période hivernale et prolongé jusqu'au 30 avril 2018.

- Collaboration avec le Smes-b dans le cadre du Housing-First.

Ce projet novateur créé en 2013 vise à insérer durablement les personnes sans-abri les plus fragiles (long parcours de vie en rue et problématiques de santé physique/mentale/assuétude) par le logement. Après une première collaboration pour une mise à disposition de 8 logements pour le projet, une deuxième convention pour l'attribution de 3 logements a été signée avec le Smes-b en 2018. Deux des trois logements ont ainsi été attribués en 2018.

5 ANALYSE FINANCIÈRE

CLÔTURE 2018 - BILAN AU 31/12/2018

(Sous réserve de l'approbation officielle des auditeurs)

	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF			
ACTIFS IMMOBILISÉS	20/28	87.996.748,59 €	85.840.794,34 €
Frais d'établissement	20		
Immobilisations incorporelles	21	79.098,36 €	132.307,87 €
Immobilisations corporelles	22/27	87.773.147,59 €	85.617.652,19 €
Terrains et constructions	22	82.555.210,91 €	80.579.777,00 €
Installations, machines et outillage	23	110.792,92 €	96.215,97 €
Mobilier et matériel roulant	24	181.005,97 €	196.910,31 €
Location-financement et droits similaires	25		
Autres immobilisations corporelles	26	137.127,06 €	141.637,82 €
Immobilisations en cours et acomptes versés	27	4.789.010,73 €	4.603.111,09 €
Immobilisations financières	28	144.502,64 €	90.834,28 €
Entreprises liées	280/1	- €	- €
Participations	280		
Créances	281		
Autres entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	282/3	- €	- €
Participations	282		
Créances	283		
Autres immobilisations financières	284/8	144.502,64 €	90.834,28 €
Actions et parts	284		
Créances et cautionnements en numéraire	285/8	144.502,64 €	90.834,28 €
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	11.627.953,10 €	9.959.383,20 €
Créances à plus d'un an	29	- €	- €
Créances commerciales	290		
Autres créances	291		
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	211.726,95 €	178.321,51 €
Stocks	30/36	211.726,95 €	178.321,51 €
Approvisionnements	30/31	211.726,95 €	178.321,51 €
En-cours de fabrication	32		
Produits finis	33		
Marchandises	34		
Immeuble destinés à la vente	35		
Acomptes versés	36		
Commandes en cours d'exécution	37		
Créances à un an au plus	40/41	2.402.656,30 €	3.364.658,89 €
Créances commerciales	40	338.269,97 €	427.517,75 €
Autres créances	41	2.064.386,33 €	2.937.141,14 €
Placements de trésorerie	50/53	5.724,57 €	5.724,57 €
Actions propres	50		
Autres placements	51/53	5.724,57 €	5.724,57 €
Valeurs disponibles	54/58	8.975.354,21 €	6.381.056,38 €
Comptes de régularisation	490/1	32.491,07 €	29.621,85 €
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	99.624.701,69 €	95.800.177,54 €

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF			
CAPITAUX PROPRES	10/15	22.738.268,12 €	21.174.942,50 €
Capital	10	80.353,17 €	80.353,17 €
Capital souscrit	100	172.155,86 €	172.155,86 €
Capital non appelé	101	91.802,69 €	91.802,69 €
Primes d'émission	11		
Plus-values de réévaluation	12	- €	- €
Rése Réserve	13	820.623,83 €	750.644,14 €
Réserve légale	130	17.352,55 €	17.352,55 €
Réserve indisponibles	131	- €	- €
Pour actions propres	1310		
Autres	1311		
Réserve immunisées	132		
Réserve disponibles	133	803.271,28 €	733.291,59 €
Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)(-)	14	7.342.311,25 €	6.515.480,94 €
Subsides en capital	15	14.494.979,87 €	13.828.464,25 €
Avance aux associés sur répartition de l'actif net	19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	16	5.527.532,64 €	5.209.512,11 €
Provisions pour risques et charges	160/5	4.771.724,65 €	4.488.783,89 €
Pensions et obligations similaires	160		
Charges fiscales	161		
Grosses réparations et gros entretien	162	4.178.014,54 €	4.031.242,02 €
Autres risques et charges	163/5	593.710,11 €	457.541,87 €
Impôts différés	168	755.807,99 €	720.728,22 €
DETTES	17/49	71.358.900,93 €	69.415.722,93 €
Dettes à plus d'un an	17	63.505.248,53 €	64.227.473,50 €
Dettes financières	170/4	62.964.279,01 €	63.719.446,66 €
Emprunts subordonnés	170		
Emprunts obligataires non subordonnés	171		
Dettes de location-financement et assimilées	172		
Etablissements de crédit	173		
Autres emprunts	174	62.964.279,01 €	63.719.446,66 €
Dettes commerciales	175		
Fournisseurs	1750		
Effets à payer	1751		
Acomptes reçus sur commandes	176		
Autres dettes	178/9	540.969,52 €	508.026,84 €
Dettes à un an au plus	42/48	7.117.712,94 €	4.821.764,77 €
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	2.368.855,64 €	2.275.269,23 €
Dettes financières	43	- €	- €
Etablissements de crédit	430/8		
Autres emprunts	439		
Dettes commerciales	44	2.213.452,78 €	1.110.200,52 €
Fournisseurs	440/4	2.213.452,78 €	1.110.200,52 €
Effets à payer	441		
Acomptes reçus sur commandes	46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	2.147.019,49 €	795.876,50 €
Impôts	450/3	1.555.913,63 €	289.234,26 €
Rémunérations et charges sociales	454/9	591.105,86 €	506.642,24 €
Autres dettes	47/48	388.385,03 €	640.418,52 €
Comptes de régularisation	492/3	735.939,46 €	366.484,66 €
TOTAL DU PASSIF	10/49	99.624.701,69 €	95.800.177,54 €

CLÔTURE 2018 – COMPTE DE RÉSULTAT

(Sous réserve de l'approbation officielle des auditeurs)

COMPTE DE RÉSULTATS			
	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations	70/74	15.845.431,78 €	15.658.630,65 €
Chiffre d'affaires	70	12.321.041,08 €	12.309.167,98 €
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)(-)	71		
Production immobilisée	72	134.712,85 €	142.875,28 €
Autres produits d'exploitation	74	3.384.717,17 €	3.205.693,42 €
Produits d'exploitation non récurrents	76A	4.960,68 €	893,97 €
Coût des ventes et prestations	60/64	14.753.523,25 €	14.018.299,90 €
Approvisionnements et marchandises	60	305.843,01 €	298.999,75 €
Achats	600/8	339.248,45 €	307.685,05 €
Stocks: réduction (augmentation) (+)(-)	609	- 33.405,44 €	- 8.685,30 €
Services et bien divers	61	4.672.331,56 €	4.540.238,85 €
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)(-)	62	4.132.093,96 €	3.720.779,35 €
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	630	3.714.714,29 €	3.301.935,07 €
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)(-)	631/4	103.853,54 €	- 48.541,70 €
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)(-)	635/7	282.940,76 €	546.744,00 €
Autres charges d'exploitation	640/8	1.481.453,83 €	1.625.969,41 €
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes	66A	60.292,30 €	32.175,17 €
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)(-)	9901	1.091.908,53 €	1.640.330,75 €
Produits financiers	75	677.741,33 €	563.085,73 €
Produits des immobilisations financières	750		
Produits des immobilisations financières	751	66.107,75 €	74.793,83 €
Autres produits financiers	752/9	611.633,58 €	488.291,90 €
Produits financiers non récurrents	76B		
Charges financières	65	853.691,15 €	806.685,58 €
Charges des dettes	650	853.702,65 €	867.303,97 €
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)(-)	651	- 11,50 €	- 60.618,39 €
Autres charges financières	652/9	- €	- €
Charges financières non récurrentes	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)(-)	9902	915.958,71 €	1.396.730,90 €
Prélèvements sur les impôts différés	780	31.114,68 €	25.223,02 €
Transfert aux impôts différés	680		
Impôts sur le résultat (+)(-)	67/77	50.263,39 €	99.909,11 €
Impôts	670/3	69.411,26 €	103.863,36 €
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77	19.147,87 €	3.954,25 €
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)(-)	9904	896.810,00 €	1.322.044,81 €
Prélèvements sur les réserves immunisées	789		
Transfert aux réserves immunisées	689		
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)(-)	9905	896.810,00 €	1.322.044,81 €

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS			
	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter			
Bénéfice (Perte) à affecter	(+)/(-)	9906	7.412.290,94 €
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	(+)/(-)	9905	896.810,00 €
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent	(+)/(-)	14P	6.515.480,94 €
Prélèvements sur les capitaux propres	791/2		
sur le capital et les primes d'émission	791		
sur les réserves	792		
Affectations aux capitaux propres	691/2	69.979,69 €	68.546,85 €
au capital et aux primes d'émission	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921	69.979,69 €	68.546,85 €
Bénéfice (Perte) à reporter	(+)/(-)	14	7.342.311,25 €

5.1 Analyse du résultat

Le résultat net au 31/12/2018 s'établit à 826.830€, soit 99.484€ en-dessous du budget. Les grandes variances sont expliquées dans le tableau ci-dessous :

COMPTE DE RESULTAT (EUR)	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Ecart	%	Explication des variances budgétaires
Chiffres d'Affaires	12.254.443	12.613.205	12.255.745	-357.460	-2,8%	
Loyers de base	14.169.753	14.828.023	14.809.446	-18.577	-0,1%	En ligne
Perte de loyer	-778.010	-1.097.246	-1.109.734	-12.488	1,1%	En ligne
Réductions sociales nettes	-3.576.497	-3.612.264	-3.688.283	-76.019	2,1%	Réductions Sociales Nettes à 24,9% des LB vs 24,4% au budget
CoPropriétés	40.157	40.960	29.323	-11.637	-28,4%	
Décomptes de charges	2.399.040	2.453.732	2.214.993	-238.739	-9,7%	Impact non budgétisé de l'augment. des logements inoccupés et consommations plus faibles que prévu
Autres Produits d'exploit.	3.403.294	3.491.085	3.584.727	93.642	16,2%	Incitants SLRB +30K€, Primes Sibelga + 37K€, Indemn sinistres +38K€
Produits financiers	593.157	577.944	732.965	155.021	0,9%	Subsides de la Région Bruxelloise +141K€ (invest en hausse)
Total Produits	16.250.894	16.682.233	16.573.436	-108.797	-0,7%	
Achat Marchandises Stock	299.000	304.966	305.843	877	0,0%	
Biens et Service Divers	4.540.239	4.806.266	4.672.332	-133.935	-3,2%	Travaux +253K€; Baux emph. -157K€; Conso -130K€; intérim -87K€, ...
Rémunérations	3.720.779	4.186.887	4.132.094	-54.793	-1,4%	21 Hommes-mois non prestés (retard dans les recrutements)
Amort. et Réd. de valeur	3.800.137	3.823.295	4.101.509	278.213	17,8%	Invest supérieurs au budget (140K€) + provisions Incendie (130K€)
Autres Charges d'exploitat.	1.625.969	1.565.639	1.481.454	-84.185	-9,5%	Précompte immobilier (-225K€), Décompte de charge 2017 (+155K€)
Charges Financières	806.686	885.770	853.691	-32.079	-17,5%	
Charges Except. et Impôts	204.585	183.096	199.683	16.587	0,1%	
Total Charges	14.997.396	15.755.919	15.746.605	-9.314	-0,1%	
Résultat au 31/12	1.253.498	926.314	826.830	-99.484	-10,7%	

5.2 Variations budgétaires

Les variations budgétaires sont présentées ci-dessous :

1. Consommation – marchandises stocks (600 à 609)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
600000	Achats stock électricité	87.022	87.275	95.060	7.786	9%
600001	Achats stock plomberie	98.390	86.480	96.791	10.311	12%
600002	Achat stock menuiserie	15.516	17.065	19.034	1.970	12%
600003	Achats stock peinture	98.628	104.322	116.819	12.496	12%
600004	Achats stock maçonnerie	8.117	9.824	11.538	1.714	17%
600009	Ecart entrées de stock	12	0	7	7	--
609000	Variations des stocks 609000-609004	-8.685		-33.405	-33.405	--
		299.000	304.966	305.843	877	0%

La consommation des marchandises correspond aux achats effectués pendant l'année 2018 plus la variation de stock entre le 01/01/2018 et 31/12/2018 (+33.4K€).

2. Services et Biens divers (610 à 618)

Frais divers d'administration (610)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
610000	Imprimés et fournitures de bureau	47.676	53.661	57.373	3.713	7%
610100	Poste et téléphone et télégraphe	96.452	98.381	102.929	4.548	5%
610200	Frais de déplacements	5.371	5.478	8.889	3.411	62%
610300	Frais de documentation	1.158	1.181	1.544	363	31%
610400	Publications légales et autres	343	350	351	1	0%
610500	Location matériel de bureau	3.792	3.868	4.689	821	21%
610501	Loyers bail - emphytéose	1.032.386	1.201.530	1.044.191	-157.339	-13%
610509	Loyers et charges locatives	8.240	8.404	7.271	-1.133	-13%
610600	Secrétariat social	25.349	25.856	25.080	-776	-3%
610620	Réviseurs	14.183	14.467	6.387	-8.081	-56%
610630	Prestations diverses	21.568	26.390	20.881	-5.509	-21%
610900	Frais divers administration	24.781	25.277	41.579	16.302	64%
		1.281.300	1.464.844	1.321.164	-143.680	-10%

610200 : augmentation due aux indemnités vélo par le personnel dans le cadre des déplacements domicile-travail

610500 : Facturation Cofé-O service, location machine Solista + fontaine à eau.

610501 : Inclut les redevances pour les logements communaux Phase 1, 2 et 3 + Colonel Bourg + Biloba (baux emphytéotiques). La variance négative est due à la phase 4 des transferts des logements communaux qui n'a pas été démarrée en 2018 comme prévu.

610630 : Il s'agit principalement de facturations de TECHEM, Securitas et G4S Cash Solutions.

610900 : Les plus grands montants : Frais de traductions (13,4K), Cartes riverains (5,5K), Cotisations (4,5K), Inaugurations Cité jardin (2,2K) et GSM (2,0K).

Travaux dans les immeubles (611)

À charge société

Travaux à l'extérieur du bâtiment (*)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
611010	Trottoirs et chemins d'accès	2.999		4.078		
611011	Egouttage, citernes et fosses	11.624		29.913		
611012	Espaces verts	9.870		3.145		
611013	Maçonnerie (extérieure)	4.774		15.038		
611015	Toitures/cheminées/eau pluviales	28.703		54.562		
611016	Châssis, vitrerie	14.036		39.886		
611017	Quincaillerie, ferronnerie, serrurerie	26.628		23.932		
	Peinture (châssis, corniches & façades)	1.235		0		
	Revêtement de sols	652		0		
611190	Frais Copropriété à charge Foyer	0		0		
611032	Travaux pour vandalisme	6.187		2.980		
611034	Dératisation - désinfection de lgts	25.975		64.280		
	Total extérieurs	132.683	150.000	237.813	0	0%
Travaux à l'intérieur du bâtiment (*)						
Cpte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
611020	Installations d'ascenseurs	26.416		58.549		
611021	Installations de chauffage	141.880		203.990		
611022	Installations électriques	67.952		80.032		
611023	Installations sanitaires	176.058		215.297		
611024	Protection incendie	17.564		8.283		
611025	Maçonnerie et plafonnage	51.805		49.621		
611026	Menuiserie, quincaillerie, serrurerie	17.982		53.613		
611028	Peinture intérieures, murs, plafonds;	5.594		28.786		
611030	Enlèvements déchets	52.472		40.715		
	Interv dans les trav. Effect. par le locataire	0		0		
611033	Gros entretiens	0		0		
611080	Coûts réparation fact. aux locataires	14.966		26.014		
611081	Coûts réparation à remb par assurance	34.363		25.254		
611201	Travaux dans les bureaux	34.123		25.049		
	Total intérieurs	641.175	650.000	815.204		
	TOTAL	773.857	800.000	1.053.017	253.017	32%

*Ces frais sont difficiles à estimer (facteur d'imprévu très important). Ceci explique que seul le budget total ait été déterminé. Ces frais sont en hausse de 36% par rapport à 2017 et 32% par rapport au budget 2018.

Travaux dans les immeubles (611) – Suite

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
611100	Parties communes	5.969	19.292	14.175	-5.117	-27%
611120	Ascenseurs	156.988	131.991	86.194	-45.797	-35%
611130	Chauffage, cheminées, ventil.	113.491	115.761	163.887	48.126	42%
611160	Location et entretien compteurs	110.294	105.000	111.233	6.233	6%
611170	Frais contrats au profit des locataires	3.152	10.366	16.007	5.641	54%
611180	Coûts réparation fact. aux locataires	180	366	0	-366	-100%
611181	Frais à rembourser par assur			1.119		
611190	Charges Copropriété pot communs	0	37.500	0	-37.500	-100%
611200	Divers travaux	0	0	0	0	--
		390.074	420.276	392.614	-28.781	-7%

611120 à # 611170 : Ces comptes interviennent dans le décompte des charges

611120 : Les dépenses sont inférieures à 2017 dues au remplacement des contrat Schindler & Cosmolift par Technilift. De plus, les installations sont sous garantie la première année et ne génèrent pas de frais d'entretien supplémentaire.

611130 : Augmentation due aux entretiens des chaudières individuelles qui doivent avoir lieu tous les 3 ans confiés à Delta Maintenance (37K€).

611190 : Les décomptes des copropriétés n'ont pas encore pu être établis pour l'année 2018. Les dépenses ainsi que les provisions perçues ont été déplacées dans le Bilan. Nous sommes en attente des décomptes de charges des syndics.

Frais de consommation (612)

À charge société

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
612010	Eau SISP	4.197	4.281	11.963	7.683	179%
612110	Gaz SISP	4.722	15.000	1.468	-13.532	-90%
612210	Electricité SISP	20.819	18.015	25.863	7.847	44%
612310	Mazout SISP	5.279	4.302	6.193	1.890	44%
612400	Consom. log. Vide	21.253	22.316	25.202	2.886	13%
		56.269	63.914	70.689	6.774	11%

Ces comptes regroupent actuellement les charges relatives aux bureaux rue de la Consolation + d'autres charges payées par le FSH (salles communautaires).

#612210 : Augmentation 2018 due en partie à une facture de 2.7K€ relative à 2017 dans les comptes 2018.

#612400 : Augmentation des coûts dus aux frais encourus lors des nombreuses rénovations effectuées en 2018. Le budget semble sous-estimé, sachant que les inoccupés sont en augmentation de 40%.

À charge locataires

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
612000	Eau locataires	620.382	641.056	594.331	-46.725	-7%
612100	Gaz locataires	363.151	402.536	377.647	-24.889	-6%
612200	Electricité locataires	198.059	215.558	159.028	-56.530	-26%
612300	Mazout locataires	14.056	15.180	14.000	-1.180	-8%
		1.195.648	1.274.330	1.145.005	-129.325	-10%

Ces comptes, comme d'autres mentionnés plus haut, interviennent dans le décompte des charges des locataires.

#612000: Etant donné le système de facturation de Vivaqua, la fluctuation par rapport au budget est difficile à analyser et interpréter, malgré l'augmentation de prix.

#612100: l'augmentation moyenne de 9% du prix du gaz a été compensée par une consommation plus faible due à une année 2018 particulièrement chaude.

#612200: les dépenses en électricité 2018 ne doivent pas être comparées à celle de 2017 qui étaient exceptionnellement élevées :

- 2014 : 150.132,33€
- 2015 : 170.546,26€
- 2016 : 162.936,90€
- 2017 : 198.059,45€
- 2018 : 159.027,82€

Par ailleurs, la facturation 2018 est complète: 4 provisions trimestrielles + 1 régularisation annuelle => peu de fluctuations dues à Lampiris.

Frais de matériels et machines (613)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
613000	Installations, machines, outillages	0	246	0	-246	-100%
613020	Autre matériel de bureau	250	250	0	-250	-100%
613030	Matériel roulant	3.175	3.238	4.018	780	24%
613100	Installations, machines et outillages	2.278	2.323	752	-1.571	-68%
613110	Matériel et logiciel informatiques	115.945	130.735	123.421	-7.315	-6%
613120	Autre matériel de bureau	0	651	0	-651	-100%
613130	Matériel roulant	13.742	14.017	23.034	9.017	64%
613200	Petit outillage	43.126	15.000	33.226	18.226	122%
613201	Consommables ateliers	10.834	11.050	1.472	-9.579	-87%
		189.349	177.512	185.923	8.411	5%

Les 3 premiers comptes sont relatifs au matériel loué.

Les autres sont relatifs à l'entretien.

613110 : Variance positive par rapport au budget due aux prestations de Nordata inférieures au budget.

613200 : Explication du dépassement budgétaire 2018 encore à analyser. Déjà en 2017, un rééquipement complet des équipes de la Régie et des camionnettes pour du matériel non considéré comme investissements.

613201 : Consommables hors stock non attribués à un logement en particulier (bombonnes de graisse, scotch, ...) et qui n'apparaissent pas sur les bons de travaux.

Assurances hors personnel (614)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
614000	Assurance incendie	169.996	174.755	173.853	-902	-1%
614100	Assurance Vol	88	90	88	-2	-2%
614200	Assurance mat. roulant, machines	16.557	18.498	15.775	-2.723	-15%
614300	Assurance R.C. générale	19.404	22.261	16.346	-5.915	-27%
		206.045	215.604	206.062	-9.542	-4%

614100 : assurance vol du coffre de la comptabilité (max 5 000€)

614300 : Coût de la protection juridique RCG Habitations Bon Marché inférieur en 2018 (2K€)

Frais d'actes et de contentieux (615)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
615020	Honoraires notaires	84	7.500	0	-7.500	-100%
615100	Honoraires avocats	40.954	67.500	94.053	26.553	39%
615101	Frais bureau de recouvrement	1.038	2.170	841	-1.329	-61%
615102	Honoraires architectes	1.675	0	0	0	--
615103	Honoraires experts	41.057	27.500	37.377	9.877	36%
615104	Honoraires d'artistes		0		0	--
615110	Frais d'huissiers	2.571	6.750	2.633	-4.117	-61%
615120	Frais de justice	5	7.500	0	-7.500	-100%
		87.385	118.920	134.904	15.984	13%

615100 : supérieur au budget dû à l'augmentation des honoraires du Quartier Des Libertés (24.0K€ vs 17.5K€ au budget) qui gère tous les litiges avec nos locataires et Coenrats (+13K€).

615103 : Ce compte a enregistré 22K€ pour la chargée de communication, 12K€ pour l'expertise d'un bureau comptable & 3 K€ pour TH Expert.

Frais divers (616)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
616000	Frais de voyage et d'étude				0	--
616100	Frais de représentation	27.911	28.469	13.872	-14.598	-51%
616101	Frais de réception	2.433	2.482	0	-2.482	-100%
616200	Frais de carburant	15.085	15.387	17.302	1.915	12%
		45.429	46.338	31.174	-15.164	-33%

Personnel intérimaire et Articles 60 du C.P.A.S. (617)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018		Var Bud 18 (€)	Var (%)
617000	Personnel intérimaire	206.001	90.529	25.589		-64.940	-72%
617001	Personnel Art. 60	65.744	84.000	60.999		-23.001	-27%
		271.745	174.529	86.588		-87.941	-50%

617000 : Il s'agit de 4 mois d'intérim d'une personne qui a ensuite été engagée sous contrat à durée déterminée.

617001 : estimé sur base d'un mois d'utilisation type.

Administrateurs (618)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018		Var Bud 18 (€)	Var (%)
618000	Administrateurs	43.138	50.000	45.192		-4.808	-10%
		43.138	50.000	45.192		-4.808	-10%

3. Rémunérations et charges sociales

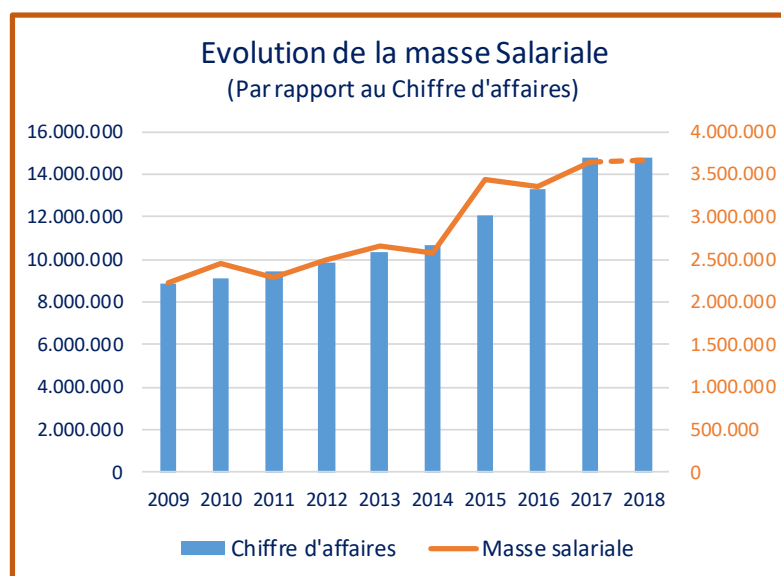
Rémunérations, cotisations patronales (620-621)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018		Var Bud 18 (€)	Var (%)
620200	Rémunérations de base employés	2.283.914	2.523.386	2.526.310		2.924	0%
620210	Double pécule de vacances	214.166	239.724	189.612		-50.112	-21%
620240	Gratifications et primes employés	183.732	208.018	200.007		-8.011	-4%
620300	Rémunérations de base ouvriers					0	--
621200	Charges Patronales Employés	660.083	782.250	724.252		-57.998	-7%
		3.341.895	3.753.377	3.640.181		-113.196	-3%

La masse salariale est en augmentation par rapport à l'année 2017 (+9%) avec les postes suivants qui ont été pourvus : une directrice sociale, un responsable régie technique, un responsable gestion locative, une secrétaire de direction, une comptable et un aide comptable.

La masse salariale est cependant légèrement en dessous du budget (-3%) car le responsable projets techniques, les 2 techniciens visites préventives et le responsable informatique n'ont pas été engagés courant 2018 comme prévu.

Le rattrapage de la masse salariale par rapport au niveau des activités est conforme à ce qui avait été prévu.



Assurance de Groupe (622)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
622000	Assurances de Groupe	112.614	126.480	123.797	-2.683	-2%
		112.614	126.480	123.797	-2.683	-2%

Les dépenses déjà enregistrées représentent les dépenses annuelles. Elles devraient être en ligne avec le budget en fin d'exercice.

Autres frais de personnel (623)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
623000	Assurances légales - loi	52.323	57.555	45.291	-12.264	-21%
623001	Assurances soins de santé	54.200	59.620	59.994	373	1%
623200	Vêtements de travail	13.600	14.960	20.044	5.085	34%
623201	Frais de cantine	13.083	14.391	24.674	10.283	71%
623202	Service médical	9.557	10.513	9.729	-784	-7%
623203	Frais de formation	17.074	25.000	23.228	-1.772	-7%
623204	Chèques-repas	55.572	61.129	85.321	24.192	40%
623205	Frais sur chèques repas	2.132	2.345	2.975	630	27%
623206	Frais de recrutement	31.173	20.500	13.310	-7.190	-35%
623207	Chèque-cadeau pers. Sup. Award	4.460	4.906	3.119	-1.787	-36%
623208	Eco chèque	12.381	13.619	7.479	-6.140	-45%
623209	Frais de déplacement STIB	11.356	12.491	19.292	6.801	54%
		276.910	297.029	314.456	17.427	6%

623204 : La valeur faciale du chèque-repas est passée de 6€ à 8€ (non anticipé dans le budget).

623206 : Impact des recrutements de début d'année.

623208 : Comptabilisation des écochèques relatifs à l'année 2017 ; les écochèques sont supprimés à partir de 2018.

623209 : Impact du Plan de mobilité ainsi que plusieurs membres du personnel qui habitent loin.

Pécule de vacances (625)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
625000	Dotations employés	367.086	377.086	420.746	43.660	12%
625100	Utilisations employés	-377.725	-367.086	-367.086	0	0%
625101	Utilisations ouvriers	0		0	0	NA
		-10.639	10.000	53.660	43.660	437%

4. Amortissements et réductions de valeur (630 à 639)

Dotations Amortissements (630)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
630100	Amort. s/Logiciels d'application	53.210	55.870	53.210	-2.660	-5%
630200	Amort. s/Habitations sociales	2.746.141	2.999.236	3.053.989	54.753	2%
630201	Amort. S/Tx. Hors patrimoine	51.937	54.534	51.955	-2.580	-5%
630230	Amort. S/Bâtiments administratifs	93.884	98.578	136.313	37.735	38%
630240	Amort. s/Chauffages et ascenseurs	288.395	296.660	345.604	48.943	16%
630300	Amort. s/Matériel de chantier	1.950	2.048	2.417	369	18%
630310	Amort. s/Mach.& mat. ateliers	13.492	14.166	14.522	356	3%
630400	Amort. s/Mobilier et matériel de bureau	31.082	32.636	36.877	4.241	13%
630410	Amort. s/Matériel roulant	21.844	30.844	19.827	-11.017	-36%
		3.301.935	3.584.574	3.714.714	130.141	4%

Les dotations aux amortissements ont été calculées pour la première fois à l'aide du module amortissements de GILS. La variation par rapport au budget s'explique notamment par les travaux réalisés insuffisamment budgétisés : travaux dans les bureaux (+31K€) en début d'année, travaux dans les 3 immeubles de la « cité jardins » (+13K€) et autres travaux de chauffage et ascenseurs.

Réduction valeur sur locataires (634)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
634000	Dotations	666.409	746.409	770.262	23.854	3%
634100	Reprises (-)	-714.951	-666.409	-666.409	0	0%
		-48.542	80.000	103.854	23.854	30%

Ce poste reprend la dotation et utilisation de la provision pour créances douteuses. Il est un peu plus important que le budget.

Provision gros entretien (636)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
636000	Dotations	4.031.242	4.139.964	4.178.015	38.051	1%
636100	Utilisations (-)	-3.880.040	-4.031.242	-4.031.242	0	0%
		151.202	108.722	146.773	38.051	35%

636000 : La dotation correspond à 1,5% du PRA global qui est plus important que prévu dans le budget 2018.

Provisions diverses

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
639000	dotations provisions diverses	395.542	50.000	593.710	543.710	1087%
639100	utilisations provisions diverses (-)			-457.542		
		395.542	50.000	136.168	86.168	

639000 : 130K€ supplémentaires provisionnés dans le cadre de l'incendie Séverin.

639100 : Utilisation d'une partie de la provision dotée en 2017 concernant le litige avec la firme Buyse. La charge se retrouve en compte # 643000 (impact nul en 2018).

5. Autres charges d'exploitation (640 à 643)

Charges fiscales d'exploitation (640)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
640000	Précompte immobilier	1.326.979	1.391.294	1.169.636	-221.658	-16%
640100	Taxes de circulation	2.143	2.378	2.282	-96	-4%
640200	Impôts communaux et provinciaux	1.311	740	949	209	28%
640300	Taxes diverses	4.456	4.417	4.544	128	3%
		1.334.889	1.398.829	1.177.411	-221.418	-16%

640000 : N'ayant pas reçu à ce jour les AER des autorités fiscales régionales, une estimation la plus précise possible des précomptes a été effectuée. La variance positive s'explique par une surestimation du budget (basé sur les dépenses 2017 qui incluait une rectification sur les exercices 2015 et 2016).

Amortissement créances locatives (642)

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Réalisé 2017</i>	<i>Budget 2018</i>	<i>Réalisé 2018</i>	<i>Var Bud 18 (€)</i>	<i>Var (%)</i>
642000	Amort. créances locataires (MNV)	5.876	5.994	17.992	11.998	200%
		5.876	5.994	17.992	11.998	

642000 : les mises en non-valeurs des dossiers de locataires.

Autres charges diverses (643)

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Réalisé 2017</i>	<i>Budget 2018</i>	<i>Réalisé 2018</i>	<i>Var Bud 18 (€)</i>	<i>Var (%)</i>
643000	Autres charges diverses	126.921	75.901	219.334	143.433	189%
643100	Prise en charge déficit Asbl	158.283	84.916	66.717	-18.199	-21%
		285.204	160.817	286.051	125.234	78%

643000 : comprend l'impact du décompte des charges 2016 (155K€) et la charge pour litige avec l'entreprise Buyse.

Charges financières. (650-651)

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Réalisé 2017</i>	<i>Budget 2018</i>	<i>Réalisé 2018</i>	<i>Var Bud 18 (€)</i>	<i>Var (%)</i>
650000	Intérêts & frais s/cr.d'invest.	855.534	872.645	841.280	-31.365	-4%
650010	Intérêts prélèv. sur crédits	3.284	3.350	4.753	1.403	42%
650290	Intérêts et frais CCB	8.485	8.655	7.669	-986	-11%
651000	Dot RDV actifs circul	56.005	57.125	55.994	-1.132	-2%
651100	Reprise RDV actifs circul	-116.624	-56.005	-56.005	0	0%
		806.686	885.770	853.691	-32.079	-4%

#650000 : Basé sur le tableau d'amortissements de la SLRB.

Charges exceptionnelles et impôts des sociétés (660 à 671)

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Réalisé 2017</i>	<i>Budget 2018</i>	<i>Réalisé 2018</i>	<i>Var Bud 18 (€)</i>	<i>Var (%)</i>
660200	Amort. except. habitations et autres	0	0	31.107	31.107	--
663000	Moins-value sur réalisation d'immobilisation			0	-30.000	-100%
		27.247	30.000	31.107	1.107	4%

Reprise d'investissements antérieurs.

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Réalisé 2017</i>	<i>Budget 2018</i>	<i>Réalisé 2018</i>	<i>Var Bud 18 (€)</i>	<i>Var (%)</i>
664000				341		
664100	Ch. except. diverses	4.928	18.442	28.844	10.402	56%
		4.928	18.442	29.185	10.743	58%

Impôts

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Réalisé 2017</i>	<i>Budget 2018</i>	<i>Réalisé 2018</i>	<i>Var Bud 18 (€)</i>	<i>Var (%)</i>
670000	Impôts ou précomptes dus ou versés	60.000	69.654	60.000	-9.654	-14%
671000	Suppl. impôts exerc. antérieurs	0	0	8.705	8.705	--
671200	Dettes fiscales estimées	43.863	0	707	707	--
		103.863	69.654	69.411	-242	-14%

#67000 : Impôts de 5,15% calculés sur base du résultat mi-année.

Dotations aux réserves

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Réalisé 2017</i>	<i>Budget 2018</i>	<i>Réalisé 2018</i>	<i>Var Bud 18 (€)</i>	<i>Var (%)</i>
692 000	Dotation aux autres réserves	68.547	65.000	69.980	4.980	8%
		68.547	65.000	69.980	4.980	8%

6. Chiffre d'affaires (700 à 709)

Loyers de base (700)

<i>Compte</i>	<i>Intitulé</i>	<i>Réalisé 2017</i>	<i>Budget 2018</i>	<i>Réalisé 2018</i>	<i>Var Bud 18 (€)</i>	<i>Var (%)</i>
700000	Loyers logements	13.673.491	14.328.504	14.327.695	-808	0%
700100	Loyers de base garages	238.794	278.120	228.434	-49.686	-18%
700200	Loyers magasins	58.450	53.880	55.916	2.036	4%
700202	Autres loyers divers	6.691	0	47.780	47.780	--
700203	Suppléments garages extérieurs	0	0	0	0	--
700300	Loyers Logements privés	192.327	167.520	149.620	-17.900	-11%
		14.169.753	14.828.023	14.809.446	-18.577	0%

700000 : En ligne avec le budget.

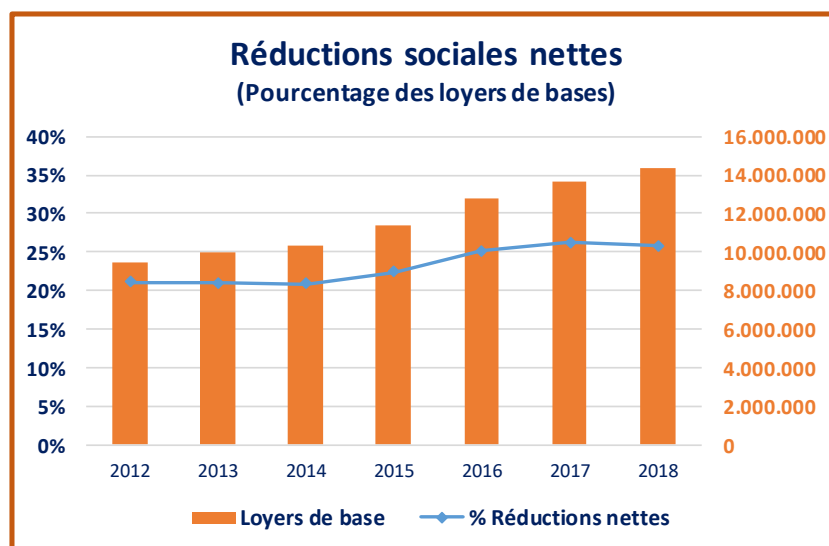
Perte de loyer (701)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
701000	Log. inoccupés	-45.830	-33.280	-63.265	-29.985	90%
701010	Log. inoccupables	-681.793	-982.430	-977.444	4.986	-1%
701020	Privés inoccupés	-34.184	-56.527	-45.844	10.684	-19%
701030	Privés inoccupables	-16.203	-25.009	-23.182	1.827	-7%
		-778.010	-1.097.246	-1.109.734	-12.488	1%

Augmentation conséquente par rapport à 2017 (+43%) mais en phase avec le budget

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
702000	Adaptation s/revenus (+)	1.679.228	2.028.190	1.840.360	-187.830	-9%
702100	Adaptation s/revenus (-)	-2.459.062	-2.381.991	-2.388.758	-6.767	0%
702200	Réductions pour enfants à charges (-)	-204.398	-217.345	-214.429	2.916	-1%
702300	Incidences planchers (+)	56.101	35.873	33.948	-1.925	-5%
702400	Incidences plafonds (-)	-310.957	-431.723	-371.209	60.514	-14%
702401	Limitations 20% (-)	-1.823.053	-2.035.826	-2.019.320	16.506	-1%
702403	Suppléments log. suradaptés	2.643	3.597	814	-2.783	-77%
702405	Réductions temporaires	-6.157	-2.273	-2.399	-126	6%
702407	Réduction 120 %	-407.334	-516.728	-470.001	46.727	-9%
702408	Réduction 24 %	-78.544	-72.122	-57.928	14.194	-20%
702409	Réduction plan mutation	-24.964	-21.916	-39.361	-17.445	80%
		-3.576.497	-3.612.264	-3.688.283	-76.019	2%

L'augmentation des RSN constatée en 2016 et 2017 (25-26% des loyers de base) se confirme en 2018 (25% des loyers de base).



Pour rappel, de 2010 à 2015, les Réductions Sociales Nettes sont restées relativement stables, correspondant à environ 21,5% des loyers de base.

Depuis 2016, les réductions sociales nettes ont sensiblement augmenté. Deux facteurs expliquent cette augmentation : impact des mutations vers des logements neufs et des nouveaux logements communaux (avec ratio Réductions sociales nettes/Loyers de base plus élevés).

Redevances pour immeubles en copropriété (703)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
703000	Redevance et cotis. basse énergie	40.157	40.960	29.323	-11.637	-28%
703001	Redevances diverses	0		0	0	--
		40.157	40.960	29.323	-11.637	-28%

Les décomptes de charges 2015 à 2018 des copropriétés doivent encore être établis.

Décompte des charges locatives (707)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
707000	Provisions globales	2.399.040	2.453.732	2.214.993	238.739	-10%
		2.399.040	2.453.732	2.214.993	238.739	-10%

Cotisation de solidarité (709)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
709000	Cotisation solidarité théorique	54.938	75.000	67.618	-7.382	-10%
709001	Cotisation solidarité relèvement	1.519	1.000	0	-1.000	-100%
709002	Cotisation solidarité réduction	-1.732	-2.500	-2.321	179	-7%
		54.725	73.500	65.297	-8.203	-11%

On constate une augmentation des cotisations de solidarité.

7. Autres produits d'exploitation (72 à 74)

Production immobilisée (721)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
721000	Production immob. rénovations	142.875	132.390	134.713	2.323	2%
		142.875	132.390	134.713	2.323	2%

La majorité des chantiers d'investissements sujets à de la production immobilisée en 2017 n'a pas encore été réceptionnée.

Allocation de solidarité (730)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
730000	Allocation Régionale Solidarité	2.411.068	2.682.373	2.682.373	0	0%
		2.411.068	2.682.373	2.682.373	0	0%

Autres produits d'exploitation (742 à 749)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
742000	Créances locataires + values	1.386	1.500	868	-632	-42%
		1.386	1.500	868	-632	-42%

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
743000	Frais administratifs ADM	5.090	5.192	5.420	228	4%
743100	Frais d'entretien (dégâts locatifs)	2.700	2.754	9.692	6.938	252%
743180	Coûts réparation fact. aux locataires	63	65	10.312	10.247	15854%
		7.853	8.010	25.424	17.413	217%

Autres produits d'exploitation (742 à 749)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
746900	Indemnités antennes GSM	93.502	95.372	73.096	-22.277	-23%
		93.502	95.372	73.096	-22.277	-23%

#746900 : budget 2018 surestimé car établi sur base de 2017 qui contenait un produit exceptionnel de 21K€ lié à la résolution du litige avec Clearwire.

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
749100	Indemnités accidents de travail	5.709	5.000	7.794	2.794	56%
749101	Indemnités sinistres	89.431	20.000	58.278	38.278	191%
749102	Vente mitraille	1.555	582	371	-211	-36%
749103	Remb.part.container		0		0	--
749105	Primes Sibelga et autres	67.201	76.411	113.723	37.312	49%
749107	Personnel détaché	0	0	0	0	--
749109	Divers produits	527.988	373.709	422.790	49.082	13%
749900	Exonération Préc. Prof.	0	22.238	0	-22.238	-100%
		691.884	497.940	602.957	105.017	21%

749105 : l'intitulé du compte sera remplacé par « Primes énergie et autres »

#749109 : Subvention communale (+100K€), financement ETP technique par la SLRB (+35K€)

Incitant 2018 pas pris en compte dans le cadre de la clôture intermédiaire,

8. Produits financiers (75)

Produits actifs circulants (751)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
751000	Intérêts s/compte crt. ordinaire	74.794	75.000	66.108	-8.892	-12%
		74.794	75.000	66.108	-8.892	-12%

Hypothèse : taux d'intérêt SLRB est le même qu'en 2016.

Subsides en capital transférés au résultat (753)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
753200	Subsides Région Bruxelloise	479.237	450.000	591.179	141.179	31%
		479.237	450.000	591.179	141.179	31%

Ces subsides sont enregistrés au rythme de l'amortissement des investissements (équilibre charges – produits).

Autres produits financiers (759 à 780)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
759100	Récupération intérêts & DTAJ	9.055	14.330	20.455	6.125	43%
		9.055	14.330	20.455	6.125	43%

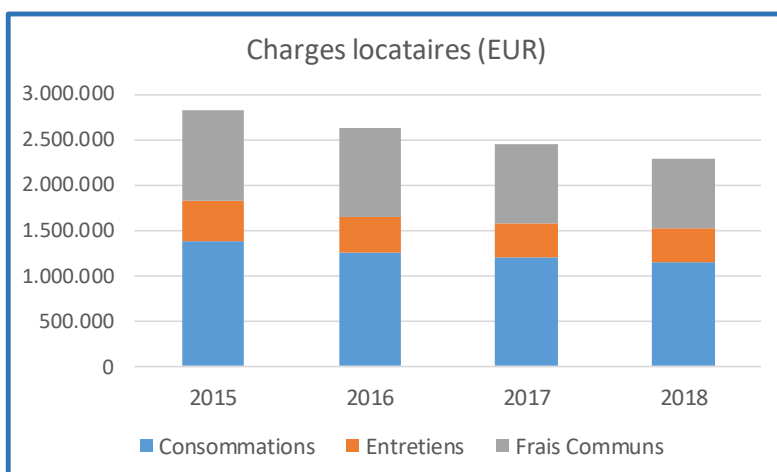
DTAJ : Dépend taxer au jugement (sommes à payer par les locataires condamnés au profit du FSH)

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
771000	Régul. d'impôts dus ou versés	3.954	7.917	19.148	11.230	NA
		3.954	7.917	19.148	11.230	

Compte	Intitulé	Réalisé 2017	Budget 2018	Réalisé 2018	Var Bud 18 (€)	Var (%)
764100	Produit except. divers	894	5.585	4.961	-624	-11%
780000	Prélèvement S/ réserve reconstruction	25.223	25.112	31.115	6.003	24%
		26.117	30.696	36.075	5.379	-70%

5.3 Décompte des charges

Les charges locataires diminuent encore en 2018 après 4 années de diminutions successives. Notons que les réductions de charges proviennent surtout des frais communs (nettoyage) qui baissent fortement mais également des frais d'entretien et de consommation qui diminuent également.



MAJ : 30-03-18	Détails 2018	Détails 2017	Détails 2016	Détails 2015
			Avant 80-82	
ENTRETIENS A CHARGE DES LOCATAIRES	377.320,21 €	383.583,64 €	395.392,28 €	441.438,19 €
611120 Ascenseurs	86.193,81 €	156.988,14 €	163.207,85 €	238.475,08 €
611130 Chauffage, cheminées, ventilations	163.886,76 €	113.287,98 €	115.064,25 €	93.815,98 €
611160 Location et entretien compteurs	111.232,65 €	110.293,95 €	106.894,06 €	101.266,34 €
611170 Frais contrats profit des locataires	16.006,99 €	3.013,57 €	10.226,12 €	7.880,79 €
CONSOUMMATIONS A CHARGE DES LOCATAIRES	1.145.078,06 €	1.194.213,47 €	1.255.888,97 €	1.383.158,15 €
612000 Eau locataires	594.403,38 €	620.381,89 €	632.885,03 €	696.196,57 €
612100 Gaz locataires	377.646,79 €	363.150,81 €	431.824,00 €	499.441,18 €
612200 Electricité locataires	159.027,82 €	196.625,12 €	178.732,16 €	170.546,26 €
612300 Mazout locataires	14.000,07 €	14.055,65 €	12.447,78 €	16.974,14 €
ASSURANCE INCENDIE	136.801,49 €	136.949,52 €	130.365,45 €	127.769,83 €
SURVEILLANCES COMPLEXES	49.501,96 €	72.405,85 €	89.669,53 €	90.054,93 €
ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES	440.691,07 €	506.993,53 €	605.739,00 €	641.307,10 €
GROS ENTRETIENS PERIODIQUES ET CONTAINERS	24.925,28 €	33.791,50 €	25.739,23 €	29.342,05 €
ESPACES VERTS	81.900,61 €	88.321,06 €	94.018,36 €	85.402,67 €
FRAIS DE TELEPHONE	24.063,65 €	23.277,36 €	28.747,59 €	23.424,20 €
TOTAL DES CHARGES	2.280.282,33 €	2.439.535,94 €	2.625.560,41 €	2.821.897,11 €
CHARGES INOCCUPES	-37.852,69 €	-40.496,30 €	-43.584,30 €	-60.231,13 €
1,66%				
PROVISIONS VERSEES	-2.356.353,78 €	-2.738.049,40 €	-2.623.854,40 €	-2.643.324,17 €
SOLDE A CHARGE DES LOCATAIRES	-113.924,14 €	-339.009,76 €	-41.878,29 €	118.341,81 €

6 ANNEXES

6.1 Présences et rémunérations des mandataires

Afin d'être le plus transparent possible sur les montants perçus par les mandataires au Foyer Schaerbeekois, nous vous transmettons ci-dessous les dispositions prévues par la SLRB relatives aux rémunérations des membres des Conseils d'Administration des SISP.

À noter que de nouvelles modalités sont entrées en vigueur à partir du 1er janvier 2018. Celles-ci ont été communiquées aux SISP par la SLRB dans sa circulaire 593 « Rémunérations des membres des organes de gestion des SISP » du 22.12.2017.

Par conséquent, et afin de respecter rigoureusement la nouvelle réglementation, en date du 08.02.2018, l'Assemblée Générale Extraordinaire du Foyer Schaerbeekois acte qu'en 2018, seuls des jetons de présence seront alloués à tous les membres des organes de gestion et que leur montant sera fixé comme suit :

- Pour les administrateurs : 120€ bruts par séance au Conseil d'Administration avec un maximum de 20 réunions par an donnant lieu à rémunération ;
- Pour le Président et le Vice-Président : 300 € bruts par séance du Conseil d'Administration ou du Comité de gestion et par réunion préparatoire à ces séances avec un maximum de 40 réunions par an donnant lieu à rémunération ;
- Pour les autres administrateurs membres du Comité de gestion : en plus du jeton de présence perçu pour leur assistance au Conseil d'Administration, ils auront droit par réunion du Comité de gestion à 120 € bruts avec un maximum de 10 réunions du Comité de gestion donnant lieu à rémunération, même si plus de 10 Comités de gestion auront lieu. Dans tous les cas, la réglementation de la SLRB sera d'application.

Par ailleurs, l'Assemblée Générale approuve d'appliquer cette règle de manière rétroactive entre le 1er janvier 2018 et le 08 février 2018, date où elle s'est réunie, pour le paiement des jetons de présence au Comité de gestion.

Outre leur participation aux Conseils d'Administration et aux Comités de gestion, les membres du Comité de gestion se réunissent souvent pour des réunions de travail en soirée ou participent aux jurys pour l'engagement des membres du personnel. De plus, des journées complètes de réflexion (mise au vert) sont organisées 1 à 2 fois par an.

En ce qui concerne le Président et le Vice-Président du Conseil d'Administration, ceux-ci participent à tous les Conseils d'Administration, tous les travaux du Comité de gestion, préparent avec la direction l'ensemble des réunions et assurent des prestations régulières dans le cadre de leurs responsabilités dans la gestion journalière conformément aux statuts du Foyer Schaerbeekois.

Aucun jeton de présence n'est payé pour la gestion et la participation aux Conseils d'Administration de l'ASBL « Aide et Convivialité au Foyer Schaerbeekois ». Les prestations inhérentes à cette ASBL se font à titre purement gratuit.

Il s'agit là des seules rémunérations et avantages octroyés aux mandataires du Foyer Schaerbeekois.

Vous trouverez ci-après les tableaux récapitulatifs 2018 des présences et montants bruts perçus par administrateur/par mois/par an.

Tableau récapitulatif 2018 : Jetons de présence (BRUT) - Mandataires du Foyer Schaerbeekois**CA : Conseil d'Administration – CG : Comité de gestion**

	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Total général (Brut)
Président/ Vice président (CA, CG, réunions de travail, ...)													
Membres du CA et CG													
Membres du CA													
BENALLEL Saïd, Vice-président	900,00	1.200,00	900,00	1.200,00	1.500,00	900,00	600,00	900,00	1.200,00	1.200,00	1.500,00	0,00	12.000,00
BOXUS Myriam		120,00	0,00	120,00	120,00	120,00		0,00		120,00	0,00		600,00
CHIADEKH Faouzia		120,00	120,00	120,00	120,00	0,00		120,00		120,00	120,00		840,00
COCLE André		120,00	0,00	0,00	120,00	0,00		120,00		120,00	0,00		480,00
DECOUX Dominique	120,00	240,00	240,00	120,00	360,00	240,00	120,00	120,00	240,00	120,00	120,00	0,00	2.040,00
ECHOUEL Mohamed	120,00	240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	120,00	0,00	360,00	0,00	120,00	0,00	1.920,00
GODART Charles		120,00	120,00	120,00	120,00	120,00		0,00		120,00	120,00		840,00
KEBE Ibrahim		120,00	0,00	0,00	120,00	0,00		120,00		0,00	120,00		480,00
LANSENS Bernard		0,00	120,00	0,00	120,00	0,00		0,00		0,00	0,00		240,00
LENGLEZ Alain		120,00	120,00	120,00	120,00	120,00		120,00		120,00	0,00		840,00
MOLAI Ghislaine		120,00	120,00	120,00	120,00	120,00		120,00		120,00	0,00		840,00
PIRARD Jean		120,00	120,00	120,00	120,00	120,00		120,00		120,00	120,00		960,00
SAG Seydi, Président	1.200,00	1.500,00	1.800,00	1.200,00	1.200,00	1.800,00	0,00	600,00	600,00	300,00	1.500,00	300,00	12.000,00
SCHIFFELEERS Didier		240,00	240,00	240,00	240,00	240,00	120,00	0,00	240,00	360,00	120,00	0,00	2.040,00
VAN CLEEMPOTTE Philippe	0,00	240,00	360,00	120,00	120,00	0,00	0,00	0,00	360,00	240,00	120,00	0,00	1.560,00
VAN ZUYLEN Joëlle					120,00	120,00		120,00		0,00	120,00		480,00
Total général	2.340,00	4.620,00	4.500,00	3.840,00	4.860,00	4.140,00	960,00	2.460,00	3.000,00	3.060,00	4.080,00	300,00	38.160,00

Présences au CA

2018

1 = présent

0 = absent

Dates	8-févr	29-mars	26-avr	28-mai	28-juin	30-août	11-oct	19-nov	Présences
Administrateurs									
S. Sag	1	1	1	0	1	0	0	1	5 sur 8
S. Benallel	1	0	1	1	0	1	1	1	6 sur 8
M. Echouel	1	1	1	1	1	0	0	1	6 sur 8
A. Cocle	1	0	0	1	0	1	1	0	4 sur 8
D. Decoux	1	1	1	1	1	0	1	1	7 sur 8
M. Boxus	1	0	1	1	1	0	1	0	5 sur 8
C. Godart	1	1	1	1	1	0	1	1	7 sur 8
B. Lanssens*	0	1	0	1	0	0	0	0	2 sur 8
A. Lenglez	1	1	1	1	1	1	1	0	7 sur 8
JP. Pirard	1	1	1	1	1	1	1	1	8 sur 8
D. Schiffeleers	1	1	1	1	1	0	1	1	7 sur 8
P. Van Cleemputte	1	1	0	0	0	0	0	1	3 sur 8
I. Kebe	1	0	0	1		1	0	1	4 sur 8
J. Van Zuylen*	*	*	*	1	1	1	0	1	4 sur 5
Observatrices									
F. Chiadekh	1	1	1	1	0	1	1	1	7 sur 8
G. Molai	1	1	1	1	1	1	1	0	7 sur 8

*L'assemblée générale du Foyer Schaerbeekois a acté la nomination de Mme J. Van Zuylen en date du 22 mai 2018 en remplacement de Mme Berrin Saglam qui, pour raisons médicales, n'a pas été présente à aucun des 3 conseils d'Administration précédant sa démission.

*Nous rendons hommage à Monsieur Bernard Lanssens, décédé début décembre 2018.

N.B. : En plus des présences listées ci-dessus, le Président, Seydi Sag a été présent au Foyer Schaerbeekois 69 fois supplémentaires en 2018 pour la préparation aux Comités de gestion et aux Conseils d'Administration, la gestion journalière, la communication, etc...

ANNEXES

Présences au CG
2018

1 = présent

0 = absent

Noms	S. Sag	S. Benallel	D. Decoux	D. Schiffeleers	M. Echouel	P. Van Cleemputte
	Président	Vice-président	Administratrice	Administrateur	Administrateur	Administrateur
16-janv	1	1	1	**	1	0
30-janv	1	1	1	**	0	0
6-févr	1	1	1	**	1	0
13-févr	0	0	0	1	1	1
20-févr	1	1	1	1	1	1
27-févr	0	1	1	1	1	1
13-mars	1	0	1	0	0	1
27-mars	1	1	1	1	1	1
10-avr	1	1	0	1	0	0
17-avr	1	1	0	1	1	1
2-mai	1	1	1	0	0	1
8-mai	1	1	1	1	0	1
15-mai	1	1	1	1	1	0
22-mai	0	1	1	1	1	1
29-mai	0	1	1	1	1	0
5-juin	0	1	0	1	1	0
12-juin	1	1	1	1	1	0
19-juin	1	1	1	1	1	0
26-juin	1	0	1	1	1	0
3-juil	0	1	1	1	0	0
10-juil	0	1	1	0	1	0
21-août	0	1	1	0	0	0
28-août	0	1	1	0	0	0
4-sept	0	1	1	1	0	1
11-sept	0	1	1	0	1	1
25-sept	1	1	1	1	1	0
9-oct	0	1	1	1	1	1
23-oct	0	1	1	0	1	1
30-oct	0	1	0	1	1	0
13-nov	0	1	1	1	0	0
27-nov	0	1	1	0	0	0
4-déc	1	1	1	1	1	1
18-déc	0	0	1	1	0	1
% Présence	48,48%	87,88%	84,85%	66,67%	63, %	45,45%

** Le 30 janvier 2018, le Comité de gestion a acté la nomination de Didier Schiffeleers comme membre du Comité de gestion en remplacement de Mme Berrin Saglam.

N.B. : En plus des présences listées ci-dessus, le Président, Seydi Sag, a été présent au Foyer Schaerbeekois 69 fois supplémentaires en 2018 pour la préparation aux Comités de gestion et aux Conseils d'Administration, la gestion journalière, la communication, etc...

Présences ASBL

2018

1 = présent

0 = absent

Noms	S. Sag	S. Benallel	D. Decoux	M. Echouel	P. Van Cleemputte	D. Schiffeleers
	Président	Vice-président	Administratrice	Administrateur	Administrateur	Administrateur
27-mars	1	1	1	1	1	1
22-mai	0	1	1	1	1	1
29-mai	0	1	1	1	0	1
10-juil	0	1	1	1	0	0
11-sept	0	1	1	1	1	0
Total 2018	1/5	5/5	5/5	5/5	3/5	3/5
% présence	20	100	100	100	60	60

N.B. : En plus des présences listées ci-dessus, le Président, Seydi Sag a été présent au Foyer Schaerbeekoïis 69 fois supplémentaires en 2018 pour la préparation aux Comités de gestion et aux Conseils d'Administration, la gestion journalière, la communication, etc...