



Foyer Schaerbeekois  
Schaarbeekse Haard

# Rapport de gestion au Conseil d'Administration

118<sup>ème</sup> exercice – 31/12/2017



Le Foyer Schaerbeekois, société immobilière de service public  
70 rue de la Consolation à 1030 Schaerbeek





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

I.	L'ENTREPRISE.....	7
1.	<b>Composition du Conseil d'Administration</b> .....	<b>7</b>
2.	<b>Comité de Gestion</b> .....	<b>7</b>
3.	<b>Présences et rémunérations des mandataires</b> .....	<b>9</b>
3.1.	Préambule.....	9
3.2.	Situation au Foyer Schaerbeekois.....	9
3.3.	Situation en 2018.....	10
3.4.	Tableau récapitulatif 2017 : Forfaits et jetons de présence (BRUT) - Administrateurs FSH.....	11
4.	<b>Organigramme au 31/12/2017</b> .....	<b>14</b>
5.	<b>Gestion du personnel</b> .....	<b>15</b>
5.1.	Tableau du personnel.....	15
5.2.	Les ressources humaines.....	18
6.	<b>Faits marquants</b> .....	<b>20</b>
6.1.	Incendie Séverin.....	20
6.2.	Évaluation par la SLRB des incitants liés au contrat de gestion de niveau 2.....	20
6.3.	Projet Chauffoir.....	21
6.4.	Aménagement des bureaux et ateliers rue de la Consolation 70.....	21
II.	LE PATRIMOINE.....	22
1.	<b>Description</b> .....	<b>22</b>
1.1.	Composition du patrimoine :.....	22
1.2.	Répartition du patrimoine :.....	22
2.	<b>Cadastre technique Antilope</b> .....	<b>22</b>
3.	<b>Investissements</b> .....	<b>22</b>
3.1.	Plan global d'investissement.....	22
3.2.	Investissements sur fonds propres :.....	25
3.3.	Investissements : financés par la S.L.R.B. et par d'autres sources.....	28
3.4.	Fiches projets.....	32
3.5.	Plan Régional du Logement.....	54
4.	<b>Litiges</b> .....	<b>54</b>
4.1.	Rénovation Marbotin phase 1.....	54
4.2.	Rénovation Marbotin phase 2.....	55
4.3.	Rénovation d'un immeuble de 6 logements.....	56
4.4.	Aménagements square Apollo.....	56
5.	<b>Entretien</b> .....	<b>57</b>
5.1.	Accueil et enregistrement des demandes d'intervention.....	57
5.2.	Sécurisation.....	57
5.3.	Travaux d'entretien.....	58
6.	<b>Services aux locataires - diminution des charges locatives</b> .....	<b>62</b>
6.1.	Réorganisation du service nettoyage.....	62
6.2.	Mise en œuvre d'un Plan Local d'Actions pour la Gestion Energétique (PLAGE 2016-2020).....	62
6.3.	Gestion des déchets.....	63
6.4.	Primes Énergie.....	63
III.	LES LOCATAIRES.....	64
1.	<b>Nombre de logements</b> .....	<b>64</b>
2.	<b>Attributions de logements en 2017</b> .....	<b>64</b>
3.	<b>Plan de mutation</b> .....	<b>65</b>

<b>4. Gestion de la rotation locative et des inoccupés pour rénovation .....</b>	<b>66</b>
<b>5. Révision annuelle des loyers .....</b>	<b>67</b>
5.1. Calcul des loyers de base 2018.....	67
5.2. Révision des loyers réels 2018.....	68
<b>6. La maîtrise des arriérés.....</b>	<b>69</b>
6.1. Politique de recouvrement locataires présents.....	69
6.2. Analyse des résultats obtenus.....	69
6.3. Politique de recouvrement des locataires sortis .....	69
<b>7. Accueil des candidats-locataires et locataires .....</b>	<b>71</b>
<b>8. Gestion des candidats et locataires .....</b>	<b>71</b>
8.1. Renouvellement des candidatures.....	71
8.2. Transfert des candidats communaux.....	71
8.3. Plaintes pour les radiations.....	71
<b>9. Les plaintes à la déléguée de la S.LR.B. ....</b>	<b>72</b>
<b>IV. L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES.....</b>	<b>73</b>
<b>1. L'Équipe.....</b>	<b>73</b>
1.1. Composition de l'équipe.....	73
1.2. Changements au sein de l'équipe.....	73
1.3. L'accueil des stagiaires.....	73
1.4. Les réunions d'équipes.....	73
<b>2. L'accompagnement social individuel.....</b>	<b>73</b>
2.1. Rappel des missions de service social individuel.....	73
2.2. Actions spécifiques réalisées en 2017.....	74
2.3. Quelques chiffres .....	75
2.4. Fonctionnement du service social Individuel.....	76
<b>3. L'accompagnement social collectif.....</b>	<b>76</b>
3.1. Rappel des 4 axes de travail définis.....	76
3.2. Partenaires communautaires .....	78
<b>V. ANALYSE FINANCIÈRE .....</b>	<b>81</b>
<b>4. Présentation des comptes bilantaires .....</b>	<b>81</b>
<b>5. Analyse du bilan (classe 1 à 5) .....</b>	<b>83</b>
<b>6. Présentation du compte de bilan.....</b>	<b>91</b>
<b>7. Présentation du compte de résultat.....</b>	<b>93</b>
<b>8. Analyse détaillée des variances budgétaires .....</b>	<b>94</b>
8.1. Achats de stocks (600 à 609).....	94
8.2. Services et Biens divers (610 à 618) .....	94
8.3. Rémunérations et charges sociales.....	99
8.4. Amortissements et réductions de valeur (630 à 639).....	101
8.5. Autres charges d'exploitation (640 à 643).....	102
8.6. Chiffre d'affaires (700 à 709) .....	103
8.7. Autres produits d'exploitation (72 à 74).....	106
8.8. Produits financiers (75).....	107





Déléguée sociale :

Madame	Ioana LUCA	jusqu'au 30/06/2017
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 Pascale FAUCONNIER	Directrice du Patrimoine Assistante du Directeur gérant

### **3. Présences et rémunérations des mandataires**

#### **3.1. Préambule**

Afin d'être le plus transparent possible sur les montants perçus par les mandataires au Foyer Schaerbeekois, le Foyer Schaerbeekois vous transmet ci-dessous les dispositions prévues par la SLRB relatives aux rémunérations des membres des Conseils d'Administration des SISP. Ces modalités ont été communiquées aux SISP par la SLRB dans sa circulaire A/Circ/CO/450 du 24.10.2012.

La circulaire prévoit :

« La SISP respecte les plafonds de référence en matière d'émoluments et de jetons de présence octroyés aux membres de son Conseil d'Administration, à savoir :

- Le jeton de présence octroyé à chaque administrateur ne peut dépasser un montant brut maximal de 100 euros par séance ;
- Il ne peut être cumulé avec aucun autre avantage ;
- Tous jetons de présence confondus, chaque administrateur ne peut se voir allouer qu'un montant brut maximum de 2.975 euros par an ;
- Une enveloppe budgétaire maximale de 2.975 euros bruts par mois peut être utilisée par chaque SISP à titre de rémunération forfaitaire à répartir entre les personnes qui exercent une fonction exécutive ;
- Le montant octroyé à chaque personne à titre de de rémunération forfaitaire est limité à 1.488 euros bruts par mois ;
- Si une indemnité fixe n'est octroyée qu'à un seul administrateur, ce montant est ramené à 1.488 euros bruts par mois ;
- L'indemnité octroyée ne peut être cumulée avec aucun autre avantage ;
- La conclusion d'un contrat d'employé ou l'octroi d'un mandat spécifique rémunéré en faveur d'un administrateur d'une société est soumis à l'accord préalable de la SLRB ».

#### **3.2. Situation au Foyer Schaerbeekois**

Le Foyer Schaerbeekois respecte bien évidemment scrupuleusement les instructions détaillées ci-dessus depuis toujours. En détail :

Les administrateurs perçoivent un jeton de présence uniquement s'ils sont présents d'un montant de 88,38€ (brut) pour un maximum de 6 conseils d'administration par an dont chacun dure en moyenne 3 heures.

Les membres du comité de gestion (6 personnes) perçoivent un montant forfaitaire de 297€ (brut) par mois pour leur participation au comité de gestion qui se réunit tous les mardis matin pendant 2 heures. Les membres du comité de gestion participent aussi au conseil d'administration mais ne perçoivent pas de jetons de présence. Par ailleurs, le comité de gestion se réunit souvent pour des réunions de travail en soirée, participe 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.

L'ensemble de ses prestations sont couvertes par le forfait.

En ce qui concerne le Président du conseil d'administration, celui-ci participe à tous les conseils d'administration, tous les travaux du comité de gestion, prépare avec la direction l'ensemble des réunions et assure des prestations quotidiennes dans le cadre de ses responsabilités dans la gestion journalière conformément aux statuts du Foyer Schaerbeekois. Pour l'ensemble de ces prestations, le Président perçoit un montant forfaitaire de 1487€/mois (brut).

Aucune rémunération ni 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 un tableau récapitulatif 2017 des montants bruts des forfaits mensuels et jetons de présence payés par administrateur/par mois/par an, ainsi qu'un tableau « jetons de présence – taux de présence 2017 ».

### **3.3. Situation en 2018**

Les dispositions décrites ci-dessus en matière de rémunération des membres des organes de gestion des SISF ont été appliquées pour la dernière fois en 2017.

En effet, dans sa circulaire 593 du 22.12.2017, la SLRB a communiqué de nouvelles réglementations qui sont entrées en vigueur en janvier 2018 et qui seront rigoureusement respectées.

### 3.4. Tableau récapitulatif 2017 : Forfaits et jetons de présence (BRUT) - Administrateurs FSH

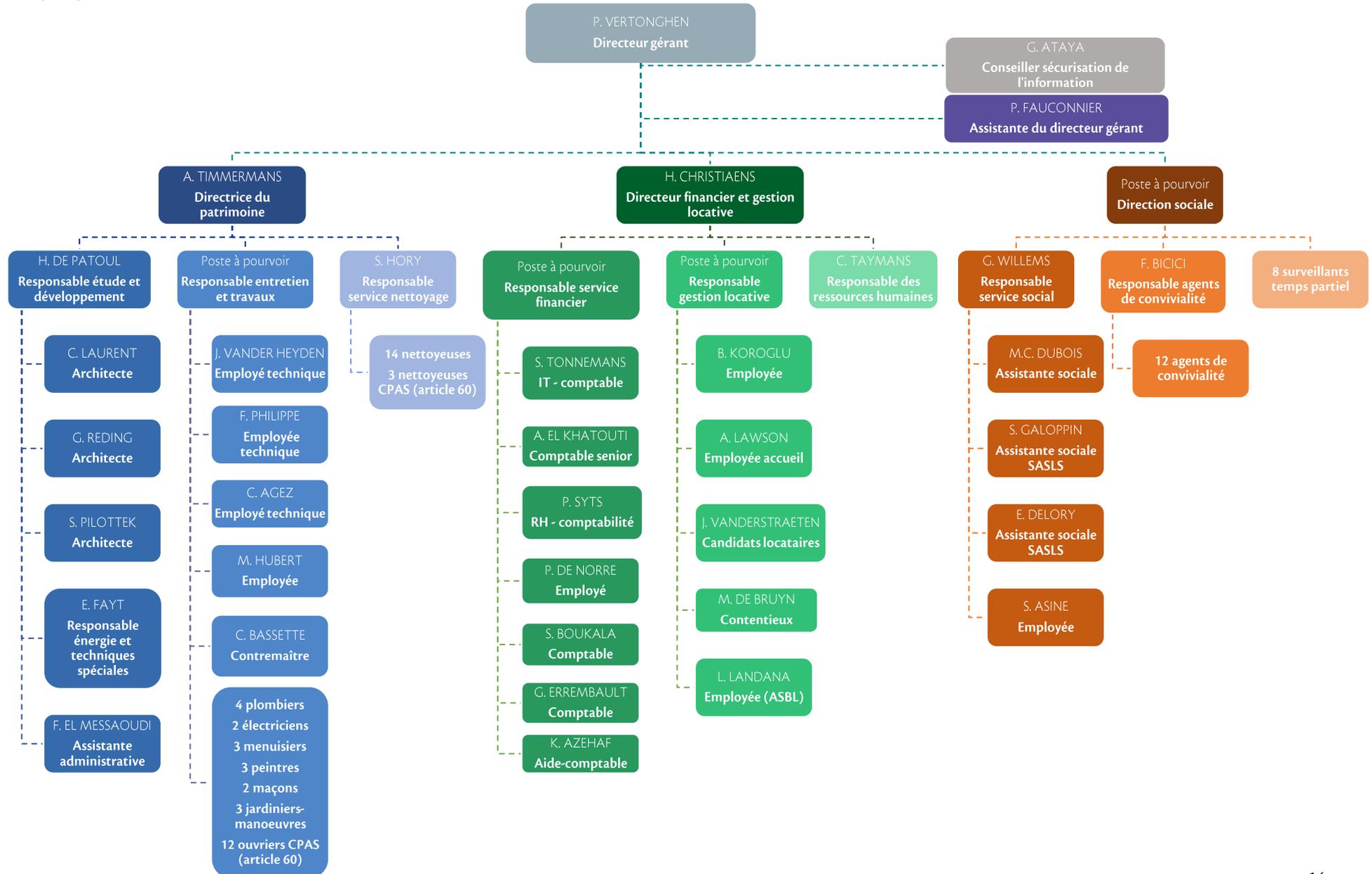
Type d'assemblée		(Tous)											
Année	2017												
Forfaits/mois	297,40 €												
(Administrateurs membres du Comité de gestion)	1.487,36	Président											
Jetons	88,38 €	Par présence aux Conseils d'Administration											
(Administrateurs non membres du Comité de gestion)													
<b>Mois</b>													
Nom	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre	Total général
BENALLEL Saïd	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	3.568,80
BOXUS Myriam			88,38		88,38				88,38			88,38	353,52
CHIADEKH Faouzia			88,38		88,38				88,38			88,38	353,52
COCLE André			88,38		88,38								176,76
DECOUX Dominique	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	3.568,80
ECHOUEL Mohamed	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	3.568,80
GODART Charles					88,38							88,38	176,76
KEBE Ibrahim			88,38		88,38				88,38			88,38	353,52
LANSENS Bernard			88,38						88,38				176,76
Lenglez Alain			88,38		88,38				88,38			88,38	353,52
MOLAI Kwakaïbi-Ghislaine			88,38		88,38				88,38			88,38	353,52
PIRARD Jean-Philippe									88,38			88,38	176,76
SAG Seydi	1.487,36	1.487,36	1.487,36	1.487,36	1.487,36	1.487,36	1.487,36	1.487,36	1.487,36	1.487,36	1.487,36	1.487,36	17.848,32
SAGLAM Berrin	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	0,00	0,00	297,40	0,00	0,00	-2.081,80	0,00
Schiffeleers Didier			88,38		88,38				88,38			88,38	353,52
VAN CLEEMPUTTE Philippe	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	297,40	3.568,80

Présences aux Comités de gestion (42 en 2017)							
2017		1 = présent	0 = absent				
	S. Sag	S. Benallel	D. Decoux	B. Saglam	M. Echouel	P. Van Cleemputte	
10/01/2017	1	1	1	0	1	1	
17/01/2017	1	1	1	0	1	0	
24/01/2017	1	1	1	0	1	0	
31/01/2017	1	1	1	0	1	1	
7/02/2017	1	1	1	0	1	1	
14/02/2017	1	1	1	0	1	1	
21/02/2017	1	1	1	0	1	1	
7/03/2017	0	1	1	0	1	1	
14/03/2017	1	0	1	0	1	1	
21/03/2017	1	1	1	0	1	1	
28/03/2017	1	1	1	0	1	1	
11/04/2017	1	0	0	0	0	0	
18/04/2017	1	1	1	0	1	0	
25/04/2017	0	0	1	0	1	1	
2/05/2017	1	1	0	0	0	1	
9/05/2017	1	1	1	0	1	1	
22/05/2017	1	1	0	0	0	1	
30/05/2017	1	1	0	0	0	0	
6/06/2017	1	1	1	0	1	1	
13/06/2017	1	1	0	0	1	1	
20/06/2017	1	0	1	0	1	1	
4/07/2017	1	0	1	0	1	1	
11/07/2017	0	1	1	0	0	1	
25/07/2017	1	1	1	0	1	1	
22/08/2017	1	1	1	0	0	0	
29/08/2017	1	1	1	0	1	1	
5/09/2017	1	1	1	0	1	1	
12/09/2017	1	0	1	0	1	1	
19/09/2017	1	1	0	0	1	1	
3/10/2017	0	1	1	0	1	0	
10/10/2017	0	0	1	0	1	1	
17/10/2017	1	1	1	0	1	0	
24/10/2017	1	0	1	0	1	1	
31/10/2017	1	1	1	0	1	1	
7/11/2017	1	1	1	0	1	1	
14/11/2017	1	1	1	0	1	1	
21/11/2017	1	1	0	0	1	1	
28/11/2017	1	1	1	0	1	1	
4/12/2017	1	1	1	0	1	0	
5/12/2017	1	0	1	0	1	0	
12/12/2017	1	0	1	0	1	1	
19/12/2017	1	1	1	0	1	1	
<b>Total</b>	<b>37</b>	<b>32</b>	<b>35</b>	<b>0</b>	<b>36</b>	<b>32</b>	<b>Sur 42</b>
<b>% présence</b>	<b>88,0952381</b>	<b>76,1904762</b>	<b>83,3333333</b>	<b>0</b>	<b>85,7142857</b>	<b>76,19047619</b>	

**Présences aux Conseils d'Administration (4 en 2017)**

	1 = présent	0 = absent				
2017						
	8/03/2017	8/04/2017	20/09/2017	7/12/2017		
Seydi Sag	1	1	1	1	4 sur 4	
Saïd Benallel	1	1	1	1	4 sur 4	
Mohamed Echouel	1	0	0	1	2 sur 4	
André Cocle	1	1	0	0	2 sur 4	
Dominique Decoux	0	1	0	1	2 sur 4	
M Boxus	1	1	1	1	4 sur 4	
Charles Godart	0	1	0	1	2 sur 4	
Bernard Lanssens	1	0	1	0	2 sur 4	
Alain Lenglez	1	1	1	1	4 sur 4	
Jean-Philippe Pirard	1	1	0	1	4 sur 4	
Berrin Saglam	0	0	0	0	0 sur 4	
Didier Schiffeleers	1	1	1	1	4 sur 4	
Philippe Van Cleemputte	0	0	0	0	0 sur 4	
Ibrahim Kebe	1	1	1	1	4 sur 4	
Faouzia Chiadekh	1	1	1	1	4 sur 4	Observatrice
Ghislaine Molai	1	1	1	1	4 sur 4	Observatrice

#### 4. Organigramme au 31/12/2017



## 5. Gestion du personnel

### 5.1. Tableau du personnel

#### Direction générale

Nom	Entrée	Sortie	Fonction	
VERTONGHEN Pascal	1/11/1986		Directeur gérant	TP
CUYPERS Patricia	7/02/1977		Secrétaire de direction	4/5 <sup>ème</sup>
FAUCONNIER Pascale	13/07/2016		Assistante du Directeur gérant	TP

#### Département administratif et financier

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

#### Comptabilité

Nom	Entrée	Sortie	Fonction	
VANSTRAELEN Vincent	7/01/2009	04/12/2017	Responsable service comptabilité	TP
SYTS Patrick	1/09/1981		Employé service personnel	TP
EL KHATOUTI Aziz	1/08/2015		Comptable senior	TP
ERREMBault Ghislain	17/09/2017		Décompte des charges	TP
BOUKALA Samira	18/09/2017		Comptable	TP
AZEHAF Khalid	18/12/2017		Aide-comptable	TP
TONNEMANS Stefan	16/09/1991		Comptable - Informaticien	4/5 <sup>ème</sup>

#### Gestion Locative

Nom	Entrée	Sortie	Fonction	
ARTS Chantal	1/08/1986	04/12/2017	Responsable gestion locative	TP
DE BRUYN Martine	1/05/1986		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 location	TP
LANDANA Liliane	3/02/2014		Employée ASBL	TP
DE NORRE Pierre	9/11/2015		Employé réception	TP

#### Patrimoine

Nom	Entrée	Sortie	Fonction	
TIMMERMANS Anne	17/01/2005		Directrice du Patrimoine	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	4/5 <sup>ème</sup>
PILOTTEK Stefanie	7/01/2013		Architecte	4/5 <sup>ème</sup>
FAYT Edmond	21/03/2016		Resp. énergie et techniques spéciales	TP
REDING Gabriel	9/05/2011		Architecte	TP
EL MESSAOUDI Fatiha	01/09/2017		Assistante logistique	TP

## Service entretien et travaux

Nom	Entrée	Sortie	Fonction	
MARCHAL Didier	4/11/2002	25/10/2017	Responsable régie technique	TP
PHILIPPE Françoise	14/01/2008		Technicienne	4/5 <sup>ème</sup>
VANDERHEYDEN Jan	22/04/1992		Technicien	TP
AGEZ Christophe	25/11/2013		Employé	TP
COENART Cédric	14/11/2017		Employé	TP
HUBERT Muriel	1/08/2009		Employée	4/5 <sup>ème</sup>
BASSETTE Christian	01/02/2017		Contremaître	TP

## Régie ouvrière

Nom	Entrée	Sortie	Fonction	
CNOCKAERT Patrick	10/02/1979		Chef menuiserie	TP
FAMEREE Claude	3/07/1989		Menuisier	TP
DIERICKX Christophe	6/09/2004		Référent équipe peinture	4/5 <sup>ème</sup>
ABAZI Muhamed	12/11/2009		Peintre	TP
CAMARA Mohamed	18/08/2008		Peintre	TP
XHILAGA Kutjim	01/06/2017	30/11/2017	Peintre	TP
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	TP
VERDOOT Joel	9/12/2002		Référent équipe plombier	TP
LAHMAR Charef	1/12/2009		Menuisier	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 Jardinier/manœuvre	TP
EL KADIRI Elmourrouni Mohamed	26/02/2007		Jardinier/manœuvre	TP
AZIZI Rufat	22/04/2009		Jardinier/manœuvre	TP
TAFFAKHTI Said			(Art 60)	TP
EL AMRANI Kamal			(Art 60)	TP
MUBENESHAY TSHIDIBI Michee			(Art 60)	TP
ONI Francis			(Art 60)	TP
ESLAMA Abdelatif			(Art 60)	TP
MARTINEZ CANO Alberto			(Art 60)	TP
OURIAGHLI Rachid			(Art 60)	TP
RASHID GYUNAL Rishad			(Art 60)	TP
HABYALIMANA Gaspar			(Art 60)	TP
ALIJI Arbnor			(Art 60)	TP
GUERROUS Abdellah			(Art 60)	TP
SHAHVVERDYAN Artak			(Art 60)	TP

### Service entretien

Nom	Entrée	Sortie	Fonction	
HORY Severine	18/10/1999		Responsable Service entretien	TP
BOLLE Monique	1/06/1990	31/08/2017	Entretien partie commune	3/5 <sup>ème</sup>
BRUYNS Sylvie	2/08/1993		Entretien partie commune	TP
DESTERBECQ Bernadette	1/04/2003	31/12/2017	Entretien partie commune	½
DESTERBECQ Christel	1/07/1999		Entretien partie commune	TP
DESTERBECQ Christiane	1/09/1998		Entretien partie commune	TP
FISSET Marie-Rose	7/01/1991	31/07/2017	Entretien partie commune	½
ANZALDI Maria Concetta	3/05/1993		Entretien partie commune	TP
LIEGEOIS Chantal	28/08/1995		Entretien partie commune	TP
SCHELCK Chantal	1/01/1984		Entretien partie commune	TP
VANDER POORTEN Myriam	20/12/2010		Entretien partie commune	TP
Khaldi Aicha	01/05/2017	30/06/2017	Entretien partie commune	TP
YAZAMI Assma	25/07/1990		Entretien partie commune	TP
MOUMNI Fatima	1/10/2015		Entretien partie commune	TP
PALI Pranvera			(Art 60)	TP
STANY Céline			(Art.60)	TP

### Service social

Nom	Entrée	Sortie	Fonction	
WILLEMS Géraldine	12/09/2011		Responsable du service sociale	TP
DUBOIS Marie-Claire	1/02/2000		Assistante sociale	4/5 <sup>ème</sup>
GALOPPIN Séverine	15/03/2004		Assistante sociale (SASLS)	TP
DELORY Elodie	15/06/2011		Assistante sociale (SASLS)	TP
ASINE Sarah	12/10/2015		Employée	½

### Service de proximité

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

### Surveillants

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

### Ressources humaines

Nom	Entrée	Sortie	Fonction	
TAYMANS Caroline	01/09/2017		Responsable RH	4/5 <sup>ème</sup>

## 5.2. Les ressources humaines

### 5.2.1. Enjeux de la fonction RH

Caroline Taymans est entrée en fonction le 1<sup>er</sup> septembre 2017 en tant que Responsable des Ressources Humaines au Foyer Schaerbeekois.

Les enjeux RH identifiés sont en premier lieu le besoin de professionnaliser (tant en interne que vis-à-vis de l'externe) la gestion des ressources humaines. Cette professionnalisation se traduit au travers de divers processus tels que le recrutement, la formation, la gestion des talents et des compétences, etc.

Un autre défi est également de pouvoir appuyer la direction dans la poursuite de ses objectifs stratégiques, et d'autant plus lorsque ceux-ci ont un impact sur la gestion du personnel. Le service RH est amené à proposer des solutions et/ou des outils permettant d'aiguiller, de conseiller la direction dans ce domaine.

Enfin, avoir créé un poste RH répond à la volonté de favoriser au mieux le bien-être des travailleurs. Divers projets (ex : boîte à idées, formation dans ce domaine, etc.) peuvent être mis en place, lesquels favorisent un espace d'échanges et de communication ouverte. À cet égard, la fonction RH apparaît aussi sous un angle de « médiation », facilitant le lien entre le personnel et sa ligne hiérarchique.

### 5.2.2. Mouvements du personnel – Analyse

#### a. Sorties

L'année 2017 est marquée par d'importants mouvements dans le personnel, tout particulièrement au niveau des chefs de service.

Plusieurs chefs de service ont été licenciés ; M. Didier Marchal (chef de service Régie technique), Mme Chantal Arts (responsable gestion locative) et M. Vincent Vanstraelen (responsable finance).

Il est en effet apparu que ces responsables de service ne répondaient plus aux attentes et besoins d'évolution mis en place par la direction (communication envers la direction, motivation et responsabilisation de leurs collaborateurs, niveau d'engagement).

#### b. Lancement de la campagne de recrutement

En 2017, une importante campagne de recrutement a dès lors débuté, visant à remplacer les différents chefs de service licenciés ainsi qu'à renforcer certaines équipes. Certains engagements font également écho à la mise au vert organisée en mai 2017.

En voici l'état de situation :

Fonction	Etat de la situation au 31/12/2017
Direction sociale	Procédure finalisée – Entrée en fonction de Mme Agnès Way au 1/1/2018
Secrétaire de direction	Procédure finalisée – Entrée en fonction de Mme Xavière Magnette au 5/03/2018
Gestionnaire administratif et logistique	Procédure finalisée – Entrée en fonction de Mme Mélissa Maurel au 1/1/2018
Aide comptable	Procédure finalisée – Entrée en fonction de Mr Khalid Aze haf au 18 mars 2018
Comptable junior	Procédure finalisée – Entrée en fonction de Mme Rolande Tse mo au 19 mars 2018
Electricien confirmé	En cours – Organisation de plusieurs examens écrits et entretiens
Responsable financier (contrôleur gestion)	Procédure finalisée – Entrée en fonction de Mr Arnaud Gilson au 4/06/2018
Responsable entretien et travaux	Lancement de la procédure – Entrée en fonction de Mr Nikolay Kostadinov prévue pour juin ou juillet 2018.
Responsable gestion locative	Lancement de la procédure – Finalisation de la procédure de sélection prévue au 30 mars 2018.
Responsable informatique	Lancement de la procédure

### **c. Outils complémentaires**

Suite à l'arrivée de la responsable RH, la procédure de recrutement s'est renforcée, avec des outils complémentaires :

- Passation systématique du test de personnalité Hudson. Ce test est adapté en fonction du profil et du niveau de responsabilité recherchés pour la fonction.
- Organisation d'un assessment (via une société externe - BEOPLÉ) pour les postes à responsabilité.
- Mise en place d'une plus grande flexibilité dans l'organisation des jurys de sélection.

#### **5.2.3. Flexibilité**

Le règlement de travail du Foyer Schaerbeekois prévoyait jusqu'à présent un horaire fixe (7h30-16h00 (15h30 le vendredi)). Une pause de midi fixe était imposée entre 12h15 et 12h45.

Afin de favoriser une meilleure flexibilité et permettre aussi un équilibre vie professionnelle-vie privée plus harmonieux, le Foyer Schaerbeekois a mis en place un système d'horaire flottant permettant d'arriver le matin entre 7h30 et 9h00 et de quitter le soir entre 16h00 (15h30 le vendredi) et 17h00 (16h30 le vendredi). Ce nouvel horaire a été proposé à l'ensemble du personnel administratif et qui preste la majorité de son temps de travail au bureau.

Une réflexion est entamée afin de permettre au personnel travaillant sur chantier (essentiellement les corps de métier et les techniciennes de surface) de pouvoir accéder à ce nouvel horaire (via notamment la digitalisation).

#### **5.2.4. Bien-être**

Quelques premières actions ont été mises en place pour favoriser un cadre de travail favorisant le bien-être et l'écoute des besoins du personnel. Pour n'en citer que quelques exemples :

- Mise en place d'une boîte à idées,
- Organisation de formation, à l'attention de certaines équipes, axée sur le bien-être et la gestion des conflits en équipe,
- Augmentation des chèques-repas de 2 €.

#### **5.2.5. Une démarche à long terme**

Dès 2018, la volonté du service RH est d'engager le Foyer et l'ensemble de son personnel vers de nouveaux projets et la mise en place de nouveaux outils. Une attention toute particulière sera portée au système d'évaluation (gestion des compétences) et à la fixation des objectifs ainsi qu'à sa rétribution.

#### **5.2.6. Litige**

En date du 4 décembre 2017, Le Foyer Schaerbeekois a licencié, pour faute grave, Madame Chantal Arts – responsable du service gestion locative -, et Monsieur Vincent Vanstraelen – responsable du service comptabilité.

Ces deux ex-employés vivent en couple et ont, respectivement, introduit une action en justice, pour contester le bien-fondé de la faute grave qui leur a été imputée. Ils estiment également que leur licenciement est abusif et discriminatoire.

Pour sa défense, le Foyer Schaerbeekois se fait accompagner de Me. Vivianne Vannes, avocate au Barreau de Bruxelles.

L'audience d'introduction a été fixée au 27 mars 2018 devant le Tribunal de Travail de Bruxelles, afin d'établir un calendrier de remise des conclusions.

## 6. Faits marquants

### 6.1. Incendie Séverin

Un incendie a eu lieu le mardi 17 janvier 2017 au n° 82, rue F. Séverin (3<sup>è</sup> 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 œuvre 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 1<sup>ère</sup> 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.

Une première audience à la Chambre du Conseil du Tribunal de 1<sup>ère</sup> Instance de Bruxelles était prévue le 20 février 2018 et a été remise au 20 mars 2018. Lors de cette audience, une seconde remise a été fixée au 22 mai 2018.

### 6.2. Évaluation par la SLRB des incitants liés au contrat de gestion de niveau 2

En raison de la poursuite du processus de fusion et de l'entrée en vigueur du nouveau contrat de gestion le 21 mars 2017, des dispositions transitoires liées aux incitants ont été mises en place par la SLRB.

Les incitants 2017 sont donc attribués sur base des deux critères suivants :

- L'état d'avancement des projets d'investissement représente 40% maximum du montant total des incitants. Il s'agit de prolonger les dispositions du contrat de gestion précédent mais selon les modalités de calcul mises en place dans le contrat de gestion 2017-2022.
- Incitant à la signature du nouveau contrat de gestion pour 60% du montant total des incitants. Il s'agit de pallier l'absence de plan stratégique au 30 juin 2017.

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

Incitants	Montant
Montant des incitants potentiel du Foyer Schaerbeekois sur base du nombre de logements gérés	100.516€
Incitant à la signature du contrat de gestion	60.309.33€
Incitant pour l'état d'avancement des projets d'investissements	37.113.44€
Taux d'avancement des chantiers dont le montant à 135% est supérieur ou égal à 1.000.000€ : nombres de dossiers dans les délais / nombre total de dossiers	12/13 = 92.31%
Montant total d'incitants au terme de la première répartition	97.422.77€
Montant total d'incitants au terme de la seconde répartition	<b>108.824.33€</b>

Ces deux indicateurs ont été atteints et permettent au Foyer Schaerbeekois de bénéficier de 100% du montant disponible soit : 97.422.77€

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.

Un montant total de 108.824.33€ a été versé par la SLRB sur notre compte couvrant 100% des objectifs à atteindre.

### **6.3. Projet Chauffoir**

En 2017, le Foyer Schaerbeekois a tenu à soutenir, cette année encore, le projet Chauffoir.

Cette structure d'accueil hivernal de jour est organisée par le CPAS de Schaerbeek en étroite collaboration avec la Croix-Rouge de Belgique et l'association Vluchtelingenwerk Vlaanderen.

Le CPAS de Schaerbeek a sollicité, une nouvelle fois, le Foyer Schaerbeekois dans le cadre du dispositif hivernal 2017-2018. Les locaux du quartier Helmet devant être libérés pour cause de transformation, le Foyer Schaerbeekois a donné son accord pour que cette collaboration puisse être renouvelée, cette fois-ci dans les nouveaux locaux du Foyer Schaerbeekois (rue de la Consolation 70).

Les personnes sans-abri, mal logées ou isolées y sont accueillies sans conditions de revenu ou de résidence par des bénévoles de la Croix-Rouge et des travailleurs sociaux qui peuvent les accompagner, leur donner des renseignements au sujet de leurs droits et les orienter vers des services adéquats. Cet espace permet à ces personnes de se reposer, de communiquer, de partager avec d'autres dans une ambiance conviviale et de participer à des activités.

Une convention d'occupation précaire approuvée par la SLRB a été conclue entre le CPAS et le Foyer Schaerbeekois. Celle-ci prévoit une mise à disposition se terminant fin avril 2018.

### **6.4. Aménagement des bureaux et ateliers rue de la Consolation 70**

L'aménagement du siège social du Foyer Schaerbeekois, rue de la Consolation, s'est poursuivi en 2017 conformément au projet Baneton-Garino et au permis d'urbanisme délivré.

Dans la poursuite du plan d'aménagement du site, une partie des ateliers a été transformée en bureaux pour le service technique afin d'offrir 16 nouveaux postes de travail et une salle de réunion sur 213m<sup>2</sup>. Un nouvel atelier de menuiserie de 134m<sup>2</sup> a été aménagé et l'ancien atelier qui se trouvait encore avenue Gilisquet 147 a ainsi pu être déménagé rue de la Consolation.

Enfin, l'aménagement du parking pour les véhicules du service technique a été effectué, en même temps que le jardin à l'arrière du site.

Ces changements ont permis de libérer totalement l'immeuble avenue Ch. Gilisquet 147, compte tenu du projet de rénovation qui doit y être réalisé tout prochainement.

## II. LE PATRIMOINE

### 1. Description

#### 1.1. Composition du patrimoine :

Au 31/12/2017, le patrimoine du Foyer Schaerbeekois compte au total 2.961 unités locatives (logements, garages et salles communautaires) dont 2534 logements répartis en 331 bâtiments.

#### 1.2. Répartition du patrimoine :

	Nombre de logements	%
Studio	168	7%
1 chambre	642	25%
2 chambres	1139	45%
3 chambres	405	16%
4 chambres	160	6%
5 chambres	18	1%
6 chambres et +	2	0%
<b>Total</b>	<b>2534</b>	

	Unités
Logements sociaux	2507
Logements privés	27
Salles communautaires, magasins, bureaux	24
Garages	394
<b>Total</b>	<b>2.961</b>

Le patrimoine de l'entreprise, qui avait augmenté de 14,5% pendant la période 2015-2016, n'a pas connu d'accroissement courant 2017. L'augmentation significative du nombre de logements rencontrée les deux précédentes années, s'expliquait par l'intégration de logements issus du patrimoine communal et la finalisation de deux projets de production de logements, les projets Biloba et Colonel Bourg.

### 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 2017, les certificateurs de la SLRB ont visité 47 logements et procédé à l'examen de 631 points. 35 erreurs ont été constatées ; soit 94,45% de données exactes.

### 3. Investissements

#### 3.1. Plan global d'investissement

En 2015, le Foyer Schaerbeekois a fait un travail important visant à recenser les besoins prioritaires en termes de rénovations et à les inscrire dans un plan global d'investissement.

Le diagnostic, établi sur base de l'état des lieux, extrait du cadastre technique Antilope et de la connaissance du terrain, avait permis de mettre en évidence que 799 logements nécessitaient une rénovation urgente des composants essentiels.

L'étude de différents scénarii a permis de retenir une approche qui prévoit qu'un minimum d'immeubles fassent l'objet d'une rénovation lourde. Tous les autres bâtiments anciens sont rénovés progressivement par composant (composants d'enveloppe et intérieur des logements). Cette approche permet d'agir plus vite sur un nombre plus grand de logements tout en limitant les coûts et l'inoccupation des logements.

### 1) Réflexion sur une stratégie de rénovation alternative

Depuis 2011, le Foyer Schaerbeekois avait pris des mesures pour que les logements anciens qui se libèrent fassent l'objet de travaux de mise à niveau (rénovation intérieure) avant d'être reproposés à la location. Ces travaux étaient financés sur fonds propres.

Dans un premier temps, ils concernaient la suppression des cabines de douche installées dans les cuisines en créant une salle de douche séparée. L'installation systématique d'un chauffage central s'est progressivement ajoutée à ces travaux. Les travaux au niveau du décor (peinture, plafonnage, revêtement de sol, ...) ont également été engagés, ce qui permettait aux nouveaux locataires de s'installer directement dans l'appartement sans devoir acheter des convecteurs ou réaliser les travaux de rafraîchissement comme c'était précédemment le cas.

Ces rénovations sont peu coûteuses, rapides et flexibles dans leur mise en œuvre.

Fort de cette expérience, le Foyer Schaerbeekois a décidé à rénover de manière urgente.

La stratégie d'action retenue dans le plan d'investissement, prévoit donc d'étendre ce mode d'intervention aux logements à rénover en réduisant au minimum les immeubles devant faire l'objet d'une rénovation lourde. Tous les autres bâtiments anciens seront rénovés progressivement par composant (composants d'enveloppe et intérieur des logements). C'est cette approche novatrice qui permettra d'agir rapidement sur un très grand nombre de logements tout en limitant les coûts et en maintenant un maximum de logements occupés.

### 2) Un plan d'investissement à l'échéance de 10 ans

L'état des logements les plus anciens est tel que pour pouvoir être maintenus en état locatif, la totalité de ces 799 logements les plus anciens doivent être rénovés au cours des 10 prochaines années.

Le plan global d'investissement prévoit donc la mise en œuvre à l'échéance 2025 de l'ensemble des travaux nécessaires pour atteindre cet objectif.

### 3) Financement du plan d'investissement

Le scénario retenu fait état d'un montant total 94.839.518 € pour la mise en conformité du patrimoine ancien. 41.062.314 € étant déjà financés, ce sont 53.777.203 € qui doivent être octroyés pour concrétiser le plan et maintenir tous les logements en location.

Cet ambitieux plan de rénovation est conditionné par l'obtention de ce financement urgent.

Le Foyer Schaerbeekois a, à diverses reprises, présenté son projet aux autorités communales et régionales et introduit officiellement, une demande de financement équivalente aux besoins essentiels.

### 4) Mise en œuvre du plan d'investissement - premiers résultats

#### **Financements obtenus :**

- **Programme d'investissement quadriennal 2018-2021 (financement des études) :**

Préfinancement des études de 10 projets repris dans notre programme quadriennal 2018-2021. Ces 10 projets totalisent un montant de travaux de 14.273.915,00 € à 135% (montant extrapolé des travaux non encore financés). Les études ont donc pu être lancées. Ce qui permettra de lancer les chantiers rapidement après l'octroi du financement des travaux et donc de gagner un temps important.

- **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.

- **Financement Beliris :**

En mars 2017, Beliris confirmait le financement des études du projet de rénovation complète des 6 immeubles rue du Tilleul 46 à 56 pour 984.150 €. Le montant total des travaux est actuellement estimé à 8.477.476,00 €.

- **Financement de travaux urgents :**

Le 16/03/17, la SLRB a marqué son approbation sur l'avant-projet du chantier de rénovation intérieure de 40 logements par marché de stock (QB 2016-2017 chantier 2580/2016/06/01).

Dans son courrier d'approbation, la SLRB pose la condition que soit intégré aux travaux envisagés le compartimentage incendie entre les différents logements et entre les logements et les communs afin d'atteindre un niveau de sécurité équivalent à celui des normes de base pour les nouvelles constructions.

À l'époque, l'aspect du compartimentage incendie n'avait pas été envisagé étant donné que la réglementation ne s'applique pas en l'absence de PU. Le financement des travaux avait dès lors été calculé en conséquence.

Le Foyer a donc logiquement analysé la demande de la SLRB pour les différents dossiers.

Le respect des normes de base incendie suivant l'AR du 7 juillet 1994 et AR modificatifs implique au niveau du chantier, que :

- La rénovation des logements soit réalisée par travée complète. Le compartimentage REI des gaines techniques et des appartements peut alors être exécuté sur toute la hauteur incluant les caves et le grenier ;
- Les logements rénovés ponctuellement soient exécutés de sorte que l'immeuble puisse progressivement être rendu conforme ;
- Soit également prévue la rénovation des cages d'escaliers communes (voie d'évacuation) et des caves (compartimentage à faire par rapport au rez-de-chaussée et conformité des locaux compteurs) ;

Une demande de financement d'un montant 1.162.034,00 € a été introduite auprès de la SLRB dans le cadre des travaux urgents pour financer ce complément. Celle-ci a été approuvée par le CA de la SLRB en sa séance du 14 septembre 2017.

- **Programme d'investissement quadriennal 2018-2021 :**

Introduction, en septembre 2017, du projet de programme quadriennal.

Dans l'attente d'une réponse favorable à ce projet, le Foyer a écrit à la SLRB pour rappeler la nécessité d'obtenir le financement de l'intégralité du programme, soit 19 projets.

### **Démarrage des chantiers**

Les premiers chantiers projetés dans le plan de rénovation ont été commandés en 2017 :

- Rénovation de 15 toitures dans le quartier Helmet (1.164.541 €) ;
- Rénovation des chaufferies collectives rue A. Marbotin 20-28 et de l'Agriculture 187 et rue Thomas Gaucheret 10-12 (560.225 €) ;
- Remplacement des châssis rue Voltaire 163, Chaussée de Haecht 678–680, rue A. Marbotin 68-70 et avenue des Azalées 49, 50 (352.741 €) ;
- Poursuite du plan châssis (600.000 €) ;

- Rénovation de la chaufferie avec installation d'une cogénération et remplacement de la distribution d'eau chaude sanitaire rue Henri Evenepoel 98-100 (1.124.506 €);
- Rénovation de 25 ascenseurs rues : Henri Evenepoel, 90,92, 94, 96, 98, 100, av. Zénobe Gramme, 13,17,21,25, chaussée de Haecht, 678,680, rue Victor Hugo, 87, avenue Léon Mahillon, 57, rue Adolphe Marbotin, 67, 68,70, rue Arthur Roland, 1,3,5,7,9,11 (1.417.290 €).

### 3.2. Investissements sur fonds propres :

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

Plan châssis : 640.000 €

Le « plan châssis » consiste dans le remplacement de châssis simple vitrage par des châssis performants à double vitrage dans un maximum d'immeubles anciens. Ce grand plan d'investissement est intégralement réalisé sur fonds propres pour un budget total de 640.000€ sur 3 ans. Les travaux ont été confiés fin 2014 à l'entreprise FABRIBOIS. Les derniers châssis du plan ont été placés fin 2017.

Le foyer a décidé d'initier une nouvelle phase du plan châssis. Celle-ci est financée dans le cadre du plan quadriennal bis 2016-2017.

Plan toiture :

Une toiture a été rénovée et isolée complètement rue Séverin 78 et une autre toiture est en cours de travaux rue Seutin 36.

Rénovations intérieures :

127 logements ont été rénovés sur fonds propres depuis 2011.

La mise en œuvre de ces travaux s'est accélérée depuis l'établissement du plan de rénovation. En effet, depuis 2015, 82 logements ont été rénovés.

En 2017, 27 logements ont fait l'objet d'une rénovation intérieure complète. Toutes ces rénovations ont été étudiées, commandées et engagées durant l'année. Certains chantiers ont été finalisés début 2018.

Certaines factures seront donc prises en charge dans l'exercice suivant, ce qui explique les différences par rapport avec la comptabilité. Ces travaux totalisent un montant de 995.498,72 €, soit un coût moyen de 36.870,32 € par logement.

Sont repris ci-dessous, les 27 chantiers réalisés en 2017 :

- **Rue du Tilleul, 186**

- Rez-de-chaussée : 50.815,19 €
- 1<sup>er</sup> étage : 41.627,00 €

Il s'agit d'un petit immeuble de deux logements qui ont bénéficié d'une rénovation intérieure complète et d'une réorganisation des locaux afin de créer dans chaque logement une salle de douche séparée de la cuisine.

Nous avons également procédé au remplacement de la dalle de sol au rez-de-chaussée par un complexe isolant et au remplacement des châssis simple vitrage par des châssis en bois double vitrage avec ventilation.

- **Rue du Tilleul, 182**

- Rez-de-chaussée : 23.571,71 €

Il s'agissait d'un appartement de trois chambres dans lequel il n'existait pas de salle de douche séparée de la cuisine. Nous avons demandé un déclassement auprès de la SLRB pour le transformer en un appartement 2 chambres et créer un local de douche indépendant et confortable.

- **Avenue Raymond Foucart, 21**

- 1<sup>er</sup> étage gauche : 39.748,61 €

Il s'agissait d'un appartement deux chambres dans lequel il existait une salle de douche vétuste et une cuisine mal positionnée par rapport aux décharges et alimentations d'eau.

Nous avons réorganisé les espaces afin d'optimiser les techniques et proposer des locaux confortables.

- **Avenue R. Foucart, 23**
- 2ème étage droit : 31.774,72 €
- Rez-de-chaussée droit : 31.776,28 €

Il s'agissait de deux appartements de type deux chambres dans lesquels les salles-de-douche étaient vétustes et exigües. Nous avons fait une demande de déclassement pour les transformer en appartements une chambre et les avons réaménagés pour créer des espaces douche plus confortables.

- **Rue C. Meert, 35**
- 1er étage gauche : 30.670,60 €
- 1er D : 28.157,85 €
- 2er D : 37.567,51 €

Il s'agissait d'appartements dans lesquels il n'existait pas de salles-de-douche séparées des cuisines. Nous avons déclassé chacun de ces logements afin de transformer l'ancienne cuisine en salle d'eau et de créer une nouvelle cuisine confortable.

L'appartement situé au 1er étage gauche a été déclassé d'un 4 chambres vers un 3 chambres.

Les appartements situés aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages côté droit étaient des 2 chambres. Nous les avons déclassés et réaménagés en 2 logements de 1 chambre.

- **Rue F. Séverin, 87**
- Rez G : 30.523,92 €

Il s'agissait d'un appartement 2 chambres équipé d'une cabine de douche dans l'espace cuisine.

Nous avons réaménagé cet appartement pour créer un local douche confortable.

- **Rue A. De Craene, 50**
- 1er étage : 39.170,06 €

Cet appartement de type deux chambres était équipé d'une cabine de douche dans la cuisine. Nous l'avons entièrement réaménagé pour créer une salle de douche et une cuisine confortable.

- **Avenue F. Courtens, 118**
- Rez-de-chaussée droit : 34.058,31 €
- 1er étage D : 29.090,43€

Il s'agissait de deux logements de deux chambres dans lesquels il n'existait pas de salles de douche séparées des cuisines.

Nous avons réaménagé les espaces pour créer dans chaque appartement un espace douche indépendant. Ils ont fait l'objet d'une demande de déclassement auprès de la SLRB pour les transformer en appartements 1 chambre.

- **Avenue R. Foucart, 23**
- 1er étage Gauche : 41.249,00 €

Il s'agissait d'un appartement deux chambres sans salle de douche séparée de la cuisine.

Nous avons réaménagé cet appartement pour créer un espace douche indépendant et avons demandé un déclassement auprès de la SLRB pour le transformer en appartement une chambre.

- **Avenue R. Foucart 20A**
- Rez Droit : 42.560,00 €
- 2er étage Gauche : 41.163,54 €

Nous avons créé une salle de douche dans chacun de ces logements.

Nous avons réorganisé les espaces afin d'optimiser les techniques et proposer des locaux confortables. Le logement du 2ème étage a fait l'objet d'un déclassement de trois chambres vers deux chambres. Afin de résoudre les problèmes d'humidité au rez-de-chaussée, nous avons procédé à la rénovation des abords et à l'isolation des soubassements en façades.

- **Rue J. Wauters, 71**
- Rez Gauche : 51.324,96 €
- 1er étage G : 43.558,95 €
- 3ème étage G : 44.769,86 €

Il s'agissait de trois appartements deux chambres sans salle de douche. Nous avons aménagé des cuisines séparées et des espaces douche confortables.

Nous avons déclassé ces appartements pour les transformer en trois logements de type une chambre.

- **Rue F. Séverin, 53**
- 1er étage arrière : 35.873,00 €
- 2ème étage arrière : 32.668,04 €

Nous avons procédé à la rénovation intérieure complète de ces 2 logements comprenant notamment le remplacement de plusieurs anciens châssis simple vitrage.

- **Rue F. Séverin, 78**
- 3ème étage droit : 30.300,00 €
- 2ème étage gauche : 32.100,00 €

Il s'agissait de deux appartements équipés d'une cabine de douche dans la cuisine.

Nous avons donc réaménagé les espaces et créé des salles de douche indépendantes et confortables.

- **Rue Potter, 33**
- 1er étage : 20.337,50 €

Ce logement 2 chambres est situé dans un immeuble mal insonorisé et dans lequel des travaux de plomberie, de finition et d'isolation acoustique ont été effectués.

Nous avons également remplacé la chaudière individuelle qui était défectueuse

- **Rue J. Wauters 74**
- Rez G : 54.856,36 €
- 1er G : 43.123,53 €

Il s'agissait de 2 appartements 2 chambres de type ancien, sans chauffage central et salles-de-douche séparées des cuisines.

Nous avons réorganisé les espaces et créé des cuisines séparées et des espaces douche plus confortables.

Afin de résoudre les problèmes d'humidité dans les appartements du rez-de-chaussée, nous avons procédé à la rénovation des abords et à l'isolement des soubassements des façades.

- **Avenue C. Gilisquet**

- 71 : 33061,79 €

Il s'agissait d'un appartement 2 chambres dans lequel nous avons réaménagé les espaces afin d'optimiser les techniques et proposer des locaux plus confortables.

### 3.3. Investissements : financés par la S.L.R.B. et par d'autres sources

En 2017, 23 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
1. Marché de service (désignation auteur de projet)	MS / DMS	6	3
2. Avant-projet et dossier d'adjudication des travaux	AVP / BA	9	14
3. Marché de travaux (désignation entreprise)	DMT	4	6

Lors du dernier Comité de suivi des investissements de l'année 2017, le 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 SISF par la SLRB. De nombreux dossiers du plan quadriennal 2014-2017 sont en phases d'avant-projet ou d'adjudication, ce qui témoigne de leur bon avancement.

Il est à noter encore que pour 2017, la réception de fin de travaux a été signée pour 7 chantiers.

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

Le tableau ci-après récapitule l'ensemble des projets d'investissement en cours pour lesquels des financements sont acquis.

Adresse	Titre du chantier	Financement SLRB <sup>1</sup>	Autres sources	Financement / date RP
APOLLO, 1	REMPLACEMENT DES CHÂSSIS	1.588.304,00 €		DROITS DE TIRAGE 2006-2009
APOLLO, 1	REMPLACEMENT DES CHÂSSIS ET RÉNOVATION DES BALCONS	741.530,00 €		DROITS DE TIRAGE 2006-2009
VANDERSTAPPEN, 23	RÉNOVATION COMPLÈTE DE L'IMMEUBLE	928.000,00 €		QUADRIENNAL 2006-2009 et 2010-2013
				DROITS DE TIRAGE 2006-2009 et 2010-2013
HOSTE, 8 DE CRAENE, 36-38-40	RÉNOVATION COMPLÈTE DE L'IMMEUBLE	587.250,00 €		QUADRIENNAL 2006-2009 et 2010-2013
				DROITS DE TIRAGE 2006-2009 et 2010-2013

<sup>1</sup> Attention, certains chantiers ont plusieurs sources de financement.

HOSTE, 10-12-14 - FOUCART, 18	RÉNOVATION COMPLÈTE DE L'IMMEUBLE	526.000,00 €		QUADRIENNAL 2006- 2009 et 2010-2013
				DROITS DE TIRAGE 2006-2009 et 2010- 2013
EVENEPOEL, 98 et 100	RÉNOVATION INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE	800.000,00 €		QUADRIENNAL 2010- 2013
APOLLO 1 et 2 - HAECHT 632 à 638	MISE EN CONFORMITÉ DE 21 ASCENSEURS	1.095.000,00 €		QUADRIENNAL 2010- 2013
THOMAS 2-12 - GAUCHERET 132-136	PHASE 1			
AGRICULTURE 182 - MARBOTIN 10-28				
QUARTIER HELMET	PRÉ-ÉTUDE DU QUARTIER	85.000,00 €		QUADRIENNAL 2010- 2013
VANDROOGENBROECK, 60-62-64 (volet 2)	DÉMOLITION - RECONSTRUCTION	3.200.000,00 €		
SEVERIN, 55-57	RÉNOVATION LOURDE DE 2 IMMEUBLES	2.000.000,00 €		QUADRIENNAL 2010- 2013
TILLEUL, 56 ET FOUCART, 21	RÉNOVATION DES TOITURES	200.000,00 €		DROITS DE TIRAGE 2010-2013
DESTREE, 63-65 WAUTERS, 71	RÉNOVATION DES TOITURES ET CHÂSSIS	325.000,00 €		
TILLEUL, 180 A 184	RÉNOVATION DES TOITURES ET CHÂSSIS ET RENOVATION DES COURSIVES	305.420,00 €		
ADRESSES DIVERSES	RÉNOVATION INTÉRIEURE DE LOGEMENTS ANCIENS	2.187.723,00 €		QUADRIENNAL 2014- 2017
ADRESSES DIVERSES	RÉNOVATION ET MISE EN CONFORMITÉ DE 21 ASCENSEURS PHASE 1	804.495,00 €		QUADRIENNAL 2010- 2013
ADRESSES DIVERSES	RÉNOVATION ET MISE EN CONFORMITÉ DE 25 ASCENSEURS PHASE 2	1.595.000,00 €		QUADRIENNAL 2014- 2017
THOMAS 8 à 12 GAUCHERET 132, 134, 136	RÉNOVATION DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'ECS	305.000,00 €		QUADRIENNAL 2014- 2017
VOLTAIRE 163	RÉNOVATION DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE	202.000,00 €		QUADRIENNAL 2014- 2017
DE CRAENE 39-41	RÉNOVATION LOURDE DE L'IMMEUBLE	2.393.950,00 €		QUADRIENNAL 2014- 2017
LEDUC 103	RÉNOVATION INTÉRIEURE DE L'IMMEUBLE	147.000,00 €		QUADRIENNAL 2014- 2017
HELMET 321, 323 et VANDROOGENBROECK 61	RÉNOVATION LOURDE DE 3 IMMEUBLES	3.549.600,00 €		QUADRIENNAL 2014- 2017
RUE FOUCART 20,22,23- 25,24,26,27-35,37 VANDERSTAPPEN 2,25-27	RÉNOVATION DE TOITURES	1.102.000,00 €		DROITS DE TIRAGE 2014-2017
MARBOTIN 18-26 AGRICULTURE 182	RÉNOVATION DES INSTALLATIONS DE	275.000,00 €		DROITS DE TIRAGE 2014-2017

	CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE			
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 CHÂSSIS II	1.728.000,00 €		QUADRIENNAL BIS 2016-2017
ADRESSES DIVERSES 40 LOGEMENTS	RÉNOVATION INTÉRIEURE DE LOGEMENTS ANCIENS	1.934.561,00 €		QUADRIENNAL BIS 2016-2017
CORBEAU, 2 12 LOGEMENTS	AMÉNAGEMENT DE 12 LOGEMENTS		721.931,24 €	PLAN REGIONAL DU LOGEMENT
SMET, 2 AGRICULTURE 182 8 LOGEMENTS	CONSTRUCTION DE 6 LOGEMENTS		1.420.089,00 €	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	RÉNOVATION ET EXTENSION		396.300,00 €	PLAN REGIONAL DU LOGEMENT
L'OLIVIER 18 À 42 30 LOGEMENTS	RÉNOVATION LOURDE		4.830.000,00 €	BELIRIS
	<b>FINANCEMENT TOTAL</b>	<b>29.795.499,40 €</b>	<b>26.922.943,70 €</b>	

En septembre 2017, le Foyer Schaerbeekois a introduit son projet de programme quadriennal d'investissement 2018-2021 en vue d'en obtenir le financement. Le tableau ci-après récapitule l'ensemble des projets d'investissement pour lesquels une demande de financement est en cours dans le cadre du Quadriennal 2018-2021.

Adresse	Titre du chantier	Financement SLRB demandé	Autres sources	Financement / date RP
VAN DROOGENBROECK 55, 57 ET 59	RÉNOVATION LOURDE DE 3 IMMEUBLES	2.597.062,50 €		ETUDES FINANCEES QUADRIENNAL 2018-2021
SEVERIN 84	RÉNOVATION LOURDE D'UN IMMEUBLE	1.091.428,37 €		ETUDES FINANCEES QUADRIENNAL 2018-2021
MARBOTIN 10-12, 14-16, 18-20, 22-24, 26-28, AGRICULTURE 182, HAECHE 632-634, 636, 638, HELMET 44, 52	SÉCURISATION : RÉNOVATION ET MISE EN CONFORMITÉ DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE DE 6 IMMEUBLES	1.382.400,00 €		EN ATTENTE DE FINANCEMENT 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 €		EN ATTENTE DE FINANCEMENT QUADRIENNAL 2018-2021
DIVERSES ADRESSES : RUES FOU CART, 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 €		EN ATTENTE DE FINANCEMENT QUADRIENNAL 2018-2021
FOUCART 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27-35, 37, VANDERSTAPPEN 2, 25-27, DESTREE 63,65	RÉNOVATION INTÉRIEURE DE 13 IMMEUBLES	5.443.200,00 €		EN ATTENTE DE FINANCEMENT QUADRIENNAL 2018-2021
DIVERSES ADRESSES	RÉNOVATION INTÉRIEURE 40 LOGEMENTS PAR MARCHÉ DE STOCK	2.195.200,00 €		EN ATTENTE DE FINANCEMENT QUADRIENNAL 2018-2021
FOUCART 2, DE CRAENE 35, DE CRAENE 37, HOSTE 4, HOSTE 6, GUFFENS 15-17, GUFFENS 19, 29 ET 31	RÉNOVATION COMPLÈTE ET ISOLATION DE 9 TOITURES	1.215.000,00 €		EN ATTENTE DE FINANCEMENT QUADRIENNAL 2018-2021
RUES DU CORBEAU 116, 118, 120, 122, 124 ET RUE DU TILLEUL 188, 190, 192, 194	RÉNOVATION COMPLÈTE ET ISOLATION DE 9 TOITURES	789.750,00 €		EN ATTENTE DE FINANCEMENT QUADRIENNAL 2018-2021
GUFFENS 23, 25, DESMET 1, GILISQUET 69-71 - ROLAND 2-4, LEDUC 76 ET CHOME 41	RÉNOVATION DE 7 TOITURES	661.500,00 €		EN ATTENTE DE FINANCEMENT QUADRIENNAL 2018-2021
RUES J. WAUTERS 73, T. COOPMAN 2, A. DE CRAENE 2, J. HOSTE 1 ET A. ROLAND 13, 15	RÉNOVATION ET ISOLATION DE 6 TOITURES	729.000,00 €		EN ATTENTE DE FINANCEMENT QUADRIENNAL 2018-2021
HAECHE 240, SEUTIN 36, SLEECKX 105, VOLTAIRE 62, HUGO 67, 69, RADIUM 46, LAMBOTTE 186	RÉNOVATION ET ISOLATION DE 7 TOITURES	567.000,00 €		EN ATTENTE DE FINANCEMENT QUADRIENNAL 2018-2021
EVENEPOEL 90-96	RÉNOVATION DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET DE	1.239.300,00 €		EN ATTENTE DE FINANCEMENT QUADRIENNAL 2018-2021

	PRODUCTION ECS CENTRALISÉES		
LÉOPOLD III, 23, COURTENS 68 ET 124	RÉNOVATION LOURDE DE 3 IMMEUBLES	2.288.317,50 €	EN ATTENTE DE FINANCEMENT QUADRIENNAL 2018-2021
HOSTE 35-37, HOSTE 41, DE CRAENE 22	RÉNOVATION LOURDE DE 3 IMMEUBLES	2.805.293,25 €	EN ATTENTE DE FINANCEMENT QUADRIENNAL 2018-2021
CHARDONS 3	RÉNOVATION LOURDE D'UN IMMEUBLE	529.249,63 €	EN ATTENTE DE FINANCEMENT QUADRIENNAL 2018-2021
GIRAUD 121	RÉNOVATION LOURDE D'UN IMMEUBLE	1.015.000,00 €	EN ATTENTE DE FINANCEMENT QUADRIENNAL 2018-2021
RUE DES COTEAUX 317	RÉNOVATION LOURDE D'UN IMMEUBLE	290.000,00 €	EN ATTENTE DE FINANCEMENT QUADRIENNAL 2018-2021
APOLLO 2	RÉNOVATION LOURDE D'UN IMMEUBLE	7.260.000,00 €	EN ATTENTE DE FINANCEMENT QUADRIENNAL 2018-2021
	<b>FINANCEMENT TOTAL</b>	<b>38.714.063,62 €</b>	

### 3.4. Fiches projets

Sont repris ci-après, tous les dossiers d'investissement pour lesquels un financement a été accordé. Les chantiers sont présentés sous forme de fiche projet. Est présenté dans ces fiches, un résumé de chaque projet reprenant les éléments suivants :

- Le titre ;
- L'adresse ;
- Le nombre de logements concernés ;
- L'auteur de projet ;
- L'adjudicataire des travaux ;
- La référence du chantier ;
- Le montant des travaux hors frais ou l'estimation de ceux-ci ;
- Le mode de financement ;
- Les objectifs et le programme poursuivis.

## REPLACEMENT DES CHÂSSIS ET RÉNOVATION DES BALCONS

Square Apollo, 1 à 1030 Schaerbeek – 88 logements



AUTEUR DE PROJET :

**PEPIN & PHILIPPERON sprl et DSW**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :

**HULLBRIDGE s.a.**

MONTANT DES TRAVAUX HORS FRAIS :

**741.530,00 €**

FINANCEMENT :

**Droit de tirage 2006-2009**

**Prêt long terme SLRB**

PLANNING :

**Chantier terminé le 04/10/2017**

RÉF. CHANTIER :

**2580/2009/04/01**

### Programme et objectifs du projet :

Amélioration des performances énergétiques et de l'esthétique de l'immeuble.

Ce chantier, terminé en octobre 2017, a permis le remplacement des anciens châssis en bois simple vitrage par des châssis à double vitrage performants en alu, la rénovation et l'isolation (résolution des problèmes de ponts thermiques) des balcons et le remplacement des garde-corps.

## REPLACEMENT DES MENUISERIES EXTÉRIURES (PHASE 1 – MASTERPLAN HELMET)

Rue du Tilleul 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56, Rue Fernand Séverin 59, 61, 63, 78, 80, 82, 83, 84, 85, 87,  
Rue Meert 35 à 1030 Schaerbeek – 87 logements



AUTEUR DE PROJET :

**Service technique du FSH**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :

**FRESON s.a.**

MONTANT DES TRAVAUX HORS FRAIS :

**242.297,96 €**

FINANCEMENT :

**Plan quadriennal 2014-2017**

PLANNING :

**Début des travaux : 02/11/2016**

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  $U_w$  inférieur 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.

## RÉNOVATION DE 15 TOITURES (PHASE 2 – MASTERPLAN HELMET)

Rue Van Droogenbroeck 55, 57, 59, 54, 56, 58, Rue F. Séverin 61, 63, 83, 85, 87, 80, 82, Rue C. Meert 33 et Rue du Tilleul 44 à 1030 Schaerbeek – 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 :  
**Début des travaux : 01/12/2017**

RÉF. CHANTIER :  
**2580/2016/03/01**

### Programme et objectifs du projet :

La rénovation et l'isolation complète de ces 15 toitures est en cours depuis décembre 2017.

## RÉNOVATION LOURDE DE 6 IMMEUBLES (PHASES 3 ET 5 – MASTERPLAN HELMET)

Chaussée de Helmet 321 et 323, rue Van Droogenbroeck 61, 53 Rue Séverin 55 et 57 à 1030 Schaerbeek – 48 logements



AUTEUR DE PROJET :  
**BANETON GARRINO Architectes**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :  
**Pas encore désigné**

ESTIMATION DES TRAVAUX HORS FRAIS :  
**4.084.756,16 €**

FINANCEMENT :  
**Plan quadriennal 2010-2013**  
**Plan quadriennal 2014-2017**

PLANNING :  
**Dépôt de l'avant-projet : 23/05/2017**  
**Dossier de demande de PU en cours**

RÉF. CHANTIER :  
**2580/2015/01/01**

### Programme et objectifs du projet :

Le projet prévoit une rénovation lourde des immeubles avec la réorganisation des espaces et l'aménagement des combles ainsi que la création de nouvelles salles de bains et cuisines.

## DÉMOLITION RECONSTRUCTION DE 3 IMMEUBLES (PHASE 4 – MASTERPLAN HELMET)

Rue Van Droogenbroeck 60, 62 et 64 à 1030 Schaerbeek - 24 logements



AUTEUR DE PROJET :  
**AM URBAN PLATFORM srl + SGI ingénieurs sa**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :  
**Désignation en cours**

ESTIMATION DES TRAVAUX HORS FRAIS :  
**3.285.000,00 €**

FINANCEMENT :  
**Plan quadriennal 2010-2013**

PLANNING :  
**Analyse des soumissions en cours**

DÉBUT DES TRAVAUX PRÉVU :  
**Septembre 2018**

RÉF. CHANTIER :  
**2580/2010/03/03**

### Programme et objectifs du projet :

Construction d'un immeuble de 18 logements passifs ainsi que d'un local communautaire au rez-de-chaussée. Le projet prévoit un large accès vers l'intérieur d'îlot permettant ainsi de rendre les appartements du rez-de-chaussée accessibles pour les PMR. Un ascenseur permet également l'accessibilité à 11 logements.

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 3 IMMEUBLES

Rue C. Vanderstappen, 23 / J. Hoste, 10-12-14 et R. Foucart, 18 / Rue J. Hoste, 8 et rue A. De Craene, 36-38-40 à 1030 Schaerbeek - 14 logements



AUTEUR DE PROJET :  
**AM ROOSE & partners architects sprl**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :  
**M&M SITTY s.a.**

MONTANT DES TRAVAUX HORS FRAIS :  
**1.876.269 €**

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 :

Ce projet de rénovation lourde consiste en la rénovation et l'isolation de l'enveloppe des immeubles et la résolution des problèmes d'infiltration, d'humidité ascensionnelle et de ponts thermiques. Une réorganisation des espaces et l'aménagement des combles ainsi que la création de nouvelles salles de bains et cuisines ont aussi été réalisés.

## RÉNOVATION DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET DE PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE DE 2 IMMEUBLES

Rue H. Evenepoel, 98-100 à 1030 Schaerbeek – 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 :

**Début des travaux : 01/09/2017**

RÉF. CHANTIER :

**2580/2011/05/01**

### Programme et objectifs du projet :

Remplacement des chaudières collectives existantes, datant de 1979, par des chaudières HR à condensation. Placement d'une unité de cogénération gaz pour la production d'eau chaude sanitaire et pour la production d'électricité. Remplacement des circuits de distribution d'eau chaude de chauffage et eau chaude sanitaire dans les logements.

## RÉNOVATION ET MISE EN CONFORMITÉ DE 21 ASCENSEURS (PHASE1)

Square Apollo 1 et 2, chaussée de Haecht 632 à 638, rue Marbotin 10 à 28, rue de l'Agriculture 182, rue Gaucheret 132 à 136, av. Ph. Thomas 2, 8, 10 et 12 à 1030 Schaerbeek - 368 logements



AUTEUR DE PROJET :

**Bureau d'études P. Berger s.a.**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :

**TECHNILIFT s.a.**

MONTANT DES TRAVAUX HORS FRAIS :

**804.495,00 €**

FINANCEMENT :

**Plan quadriennal 2010-2013**

PLANNING :

**Chantier terminé le 19/05/2017**

RÉF. CHANTIER :

**2580/2012/01/01**

### Programme et objectifs du projet :

Les principaux travaux de mise en conformité consistent pour la plupart d'entre eux en: une nouvelle armoire de commande, l'installation d'un contrôle électrique de la fermeture et verrouillage des portes palières, pose de nouvelles portes cabine à vantaux et de rideaux photoélectriques, installation d'un nouveau dispositif de téléalarme en cabine, 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.

## RÉNOVATION DE LA TOITURE, REMPLACEMENT DES CHÂSSIS ET RÉNOVATION DES COURSIVES ET ESCALIERS D'ACCÈS

Rue du Tilleul, 180-182-184 à 1030 Schaerbeek - 9 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 :

**305.420 €**

FINANCEMENT :

**Droits de tirage 2010-2013**

PLANNING :

**Chantier terminé le 06/02/17**

RÉF. CHANTIER :

**2580/2012/02/01**

### Programme et objectifs du projet :

La rénovation de l'ensemble de la toiture et le remplacement des châssis d'origine ont été réalisés pour cet immeuble. Les garde-corps et coursives en béton de la façade à rue ont été rénovés à l'identique.

## RÉNOVATION DE LA TOITURE ET REMPLACEMENT DES CHÂSSIS

Rue J. Destrée, 63-65 et rue J. Wauters, 71 à 1030 Schaerbeek - 28 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 :

**337.110 €**

FINANCEMENT :

**Droits de tirage 2010-2013**

PLANNING :

**Chantier terminé le 06/02/17**

RÉF. CHANTIER :

**2580/2012/02/01**

### Programme et objectifs du projet :

Rénovation des toitures vétustes des immeubles faisant partie du groupe d'immeubles de la rue Wauters (n°67 et 69) pour lesquels les toitures sont déjà rénovées ou le seront prochainement.

## RÉNOVATION DE LA TOITURE ET REMPLACEMENT DES CHÂSSIS

Rue du Tilleul, 56 et avenue R. Foucart, 21 à 1030 Schaerbeek – 14 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 :

**300.000 €**

FINANCEMENT :

**Droits de tirage 2010-2013**

PLANNING :

**Chantier terminé le 06/02/17**

RÉF. CHANTIER :

**2580/2012/02/01**

### Programme et objectifs du projet :

Ces toitures dont la construction remonte à 1928, ont été complètement refaites :

- Couverture en tuiles ;
- Isolation complète des toits ;
- Remplacement de toutes les zingueries ;
- Couvre-murs et maçonnerie de cheminées.

## RÉNOVATION ET MISE EN CONFORMITÉ DE 25 ASCENSEURS (PHASE 2)

Rue Henri Evenepoel, 90,92, 94, 96, 98, 100, av. Zénobe Gramme, 13,17,21,25, chaussée de Haecht, 678,680, rue Victor Hugo, 87, avenue Léon Mahillon, 57, rue Adolphe Marbotin, 67, 68,70, rue Arthur Roland, 1,3,5,7,9,11 à 1030 Schaerbeek.



AUTEUR DE PROJET :

**Bureau d'études P. Berger s.a.**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :

**TECHNILIFT s.a.**

MONTANT DES TRAVAUX HORS FRAIS :

**1.417.290 €**

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.

## RÉNOVATION INTÉRIEURE DE LOGEMENTS ANCIENS

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



AUTEUR DE PROJET :

**Service technique du FSH**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :

**Pas encore désigné**

MONTANT DES TRAVAUX HORS FRAIS :

**5.870.360 €**

FINANCEMENT :

**Plan quadriennal 2014-2017**

PLANNING :

**Dossier de soumission des travaux en cours**

RÉF. CHANTIER :

**2580/2016/01/01**

### Programme et objectifs du projet :

Ce plan de rénovation intérieure des logements les plus anciens entre deux occupations vise environ 20 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.

## RÉNOVATION 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 :

**SGL ingénieurs sa**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :

**SOTRELCO s.a.**

MONTANT DES TRAVAUX HORS FRAIS :

**305.000 €**

FINANCEMENT :

**Plan quadriennal 2014-2017**

PLANNING :

**Début des travaux : 01/02/2018**

RÉF. CHANTIER :

**2580/2016/05/01**

### Programme et objectifs du projet :

Les deux chaudières au gaz ainsi que l'ensemble des installations en chaufferie de ce site seront remplacées en 2018.

Objectif poursuivi par les travaux de rénovation :

- Remplacement des installations de chauffage qui arrivent en fin de vie ;
- Réduction des consommations énergétiques ;
- 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 de rénovation :

- Mise aux normes du local chaufferie ;
- Remplacement des 2 anciennes chaudières par de nouvelles haut rendement au gaz ;
- Remplacement du système de production d'ECS centralisé ;
- Mise aux normes du système de régulation (commandes, vannes, thermostat, ...).

Le projet est étudié en concertation avec la cellule VAMOS (pôle d'expertise en matière énergétique de la SLRB) pour déterminer les orientations à prendre en matière énergétique. La demande de collaboration qui avait été faite en 2016 à la cellule AMO de la SLRB (aide à la maîtrise d'ouvrage) dans le cadre de l'étude stratégique n'a jamais reçu de réponse.

## RÉNOVATION DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE

**Avenue Voltaire 163 à 1030 Schaerbeek - 8 logements**



AUTEUR DE PROJET :  
**TS CONCEPT sprl**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :  
**Pas encore désigné**

MONTANT DES TRAVAUX HORS FRAIS :  
**202.000,00 €**

FINANCEMENT :  
**Plan quadriennal 2014-2017**

PLANNING :  
**Soumission du marché de travaux en cours**  
**Début des travaux prévu : 21/06/18**

RÉF. CHANTIER :  
**2580/2014/04/01**

### **Programme et objectifs du projet :**

Le chantier de rénovation prévoit :

- Le désamiantage des anciennes canalisations et 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.

## RÉNOVATION LOURDE DE L'IMMEUBLE

**Rue De Craene 39-41 et rue Guffens, 37 à 1030 Schaerbeek - 21 logements projetés**



AUTEUR DE PROJET :  
**AAC Architecture s.a.**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :  
**Pas encore désigné**

ESTIMATION DES TRAVAUX HORS FRAIS :  
**2.393.950,00 €**

FINANCEMENT :  
**Plan quadriennal 2014-2017**

PLANNING :  
**Dépôt du dossier base d'adjudication SLRB : 11/10/2017**  
**Début des travaux prévu : 29/08/2018**

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. L'objectif est aussi de réorganiser les espaces et l'aménagement des combles ainsi que la création de nouvelles salles de bains et cuisines afin que ces logements soient conformes au Code bruxellois du logement.

## RÉNOVATION INTÉRIEURE DE L'IMMEUBLE

Rue P. Leduc 103 à 1030 Schaerbeek - 1 logement



AUTEUR DE PROJET :  
**Service technique du FSH**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :  
**Entreprise MALICE sa**

MONTANT DES TRAVAUX HORS FRAIS :  
**137.579,24 €**

FINANCEMENT :  
**Plan quadriennal 2014-2017**

PLANNING :  
**Chantier terminé le 21/04/2017**

RÉF. CHANTIER :  
**2580/2009/02/01**

### Programme et objectifs du projet :

Ce petit immeuble composé de 2 logements sans salle de bain a été rénové en un logement unifamilial 4 chambres avec deux salles de bains. L'objectif poursuivi par les travaux de rénovation était la mise en conformité par rapport au code bruxellois du logement et l'amélioration des performances énergétiques de l'immeuble.

## RÉNOVATION DES TOITURES DE 9 IMMEUBLES

Rue R. Foucart 20, 22, 23-25, 24, 26, 27-35, 37 et C. Vanderstappen 2, 25-27 à 1030 Schaerbeek – 64 logements



AUTEUR DE PROJET :  
**Bureau d'architecture MARIONEX sprl et Agence 67 sprl**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :  
**pas encore désigné**

MONTANT DES TRAVAUX HORS FRAIS :  
**1.102.000,00 €**

FINANCEMENT :  
**Droits de tirage 2014-2017**

PLANNING :  
**Analyse des soumissions en cours**  
**Début des travaux prévu : 01/09/2018**

RÉF. CHANTIER :  
**2580/2014/05/01**

### Programme et objectifs du projet :

Rénovation à l'identique des couvertures de toiture en tuiles datant des années 1920. En vue d'atteindre progressivement le standard basse énergie, nous procéderons en même temps que le remplacement des toitures à leur isolation.

## RÉNOVATION 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 :

**SGL ingénieurs sa**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :

**SOTRELCO s.a.**

MONTANT DES TRAVAUX HORS FRAIS :

**275.000,00 €**

FINANCEMENT :

**Droits de tirage 2014-2017**

PLANNING :

**Début des travaux : 01/02/2018**

RÉF. CHANTIER :

**2580/2016/05/01**

### Programme et objectifs du projet :

Le chantier de rénovation prévoit :

- Le remplacement des installations de chauffage et production d'ECS ;
- L'amélioration des performances énergétiques des immeubles ;
- 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.

## REMPLACEMENT À L'IDENTIQUE DES MENUISERIES EXTÉRIEURES EN BOIS

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



AUTEUR DE PROJET :

**Service technique du FSH**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :

**FABRIBOIS s.a.**

MONTANT DES TRAVAUX HORS FRAIS :

**352.741,98 €**

FINANCEMENT :

**Plan quadriennal BIS 2016-2017**

PLANNING :

**Début des travaux : 01/01/18**

RÉF. CHANTIER :

**2580/2017/03/01**

### Programme et objectifs du projet :

Le chantier prévoit :

- 1) Le remplacement à l'identique de menuiseries extérieures en bois des façades avant et arrières 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).
- 2) 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 rénové en 2015)

## PLAN CHÂSSIS

Diverses adresses à 1030 Schaerbeek



AUTEUR DE PROJET :  
**Service technique du FSH**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :  
**FABRIBOIS sa**

MONTANT DES TRAVAUX HORS FRAIS :  
**640.000,00 € sur 3 ans**

FINANCEMENT :  
**Fonds propres**

PLANNING :  
**Chantier terminé le 30/06/2017**

RÉF. CHANTIER :  
**2580/2013/01/01**

### 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.

## RÉNOVATION DE LA TOITURE (PLAN TOITURE)

Rue Séverin 78 à 1030 Schaerbeek - 8 logements



AUTEUR DE PROJET :  
**Service technique du FSH**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :  
**TROIANI & Fils sa**

MONTANT DES TRAVAUX HORS FRAIS :  
**74.250,67 €**

FINANCEMENT :  
**Fonds propres**

PLANNING :  
**Chantier terminé le 30/01/2017**

RÉF. CHANTIER :  
**2580/2014/ FSH/2**

### Programme et objectifs du projet :

Le remplacement et l'isolation de cette toiture vétuste dans le cadre du plan toiture ont été réalisés sur fonds propres en 2017.

## RÉNOVATION DES BUREAUX DU FOYER SCHAERBEEKOIS

Rue de la Consolation 70 à 1030 Schaerbeek



AUTEUR DE PROJET :  
**BANETON GARRINO architectes**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :  
**VIKI sa (gros-œuvre)**

ESTIMATION DES TRAVAUX HORS FRAIS :  
**500.000 €**

FINANCEMENT :  
**Fonds propres**

PLANNING :  
**Chantier terminé le 07/02/2017**

RÉF. CHANTIER :  
**2580/2011/04/01**

### Programme et objectifs du projet :

La transformation d'une partie des ateliers en bureaux, l'isolation des toitures et le réaménagement du parking et des accès aux ateliers ont été réalisés en 2016-2017.

## RÉNOVATION LOURDE DE 3 IMMEUBLES

Rue l'Olivier, 18 à 42 à 1030 Schaerbeek – 30 logements après rénovation



AUTEUR DE PROJET :  
**SAMYN & PARTNERS + FTI**  
**+ INGENIEURSBUREAU MEIJER**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :  
**Pas encore désigné**

ESTIMATION DES TRAVAUX HORS FRAIS :  
**4.830.000,00 €**

FINANCEMENT :  
**Beliris**

PLANNING :  
**Permis d'urbanisme obtenu le 30/05/16**  
**Début des travaux prévu : été 2018**

### 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. L'organisation des espaces des appartements existants a été entièrement repensée pour offrir plus de 30% de logements 3, 4 et 5 chambres. Deux appartements pour PMR sont également prévus au rez-de-chaussée.

## RÉNOVATION 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.

## RÉNOVATION LOURDE DE 3 IMMEUBLES

Rue Van Droogenbroeck 55, 57 et 59 à 1030 Schaerbeek – 12 logements



AUTEUR DE PROJET :

**Pas encore désigné**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :

**Pas encore désigné**

MONTANT DES TRAVAUX HORS FRAIS :

**1.923.750,00 €**

FINANCEMENT :

**Plan quadriennal 2018-2021**

**Etudes financées**

PLANNING :

**Début des travaux prévu : 2019**

RÉF. CHANTIER :

**2580/2017/05/01**

### Programme et objectifs du projet :

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 ;

## RÉNOVATION LOURDE D'UN IMMEUBLE

### Rue Séverin 84 à 1030 Schaerbeek – 8 logements



AUTEUR DE PROJET :

**Pas encore désigné**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :

**Pas encore désigné**

MONTANT DES TRAVAUX HORS FRAIS :

**808.465,46 €**

FINANCEMENT :

**Plan quadriennal 2018-2021**

**Etudes financées et études marché de service en cours**

PLANNING :

**Début des travaux prévu : 2022**

RÉF. CHANTIER :

**Pas encore attribué**

#### 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.

## SÉCURISATION : RÉNOVATION ET MISE EN CONFORMITÉ DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE DE 6 IMMEUBLES

Rues A. Marbotin 10-12, 14-16, 18-20, 22-24, 26-28, Agriculture 182, Chaussée de Haecht 632-634, 636, 638, chaussée d'Helmet 44, 52 à 1030 Schaerbeek – 131 logements



AUTEUR DE PROJET :

**Pas encore désigné**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :

**Pas encore désigné**

MONTANT DES TRAVAUX HORS FRAIS :

**1.024.000,00 €**

FINANCEMENT :

**Demande de financement en cours**

**Plan quadriennal 2018-2021**

PLANNING :

**Début des travaux : 2022**

RÉF. CHANTIER :

**Pas encore attribué**

### 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 particuliers 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.

## SÉCURISATION: MISE EN CONFORMITÉ ÉLECTRIQUE ET COMPARTIMENTAGE RF DES CAGES D'ESCALIER COMMUNES DE 15 IMMEUBLES

**Rues Van Droogenbroeck 54, 56, 58, Séverin 59, 61, 63, 83, 85, 87, 78, 80, 82, Meert 33, 35, Tilleul 44 à 1030 Schaerbeek - 119 logements**



AUTEUR DE PROJET :

**Pas encore désigné**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :

**Pas encore désigné**

MONTANT DES TRAVAUX HORS FRAIS :

**765.000,00 €**

FINANCEMENT :

**Demande de financement en cours**

**Plan quadriennal 2018-2021**

PLANNING :

**Début des travaux : 2022**

RÉF. CHANTIER :

**Pas encore attribué**

### **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 des dispositions en matière de sécurité : mise en conformité de l'installation électrique et des éclairages de secours dans les communs, compartimentage RF de la cage d'escalier commune et des locaux compteurs.

La mise en conformité des parties communes permet de finaliser la rénovation intérieure des parties communes des immeubles pour lesquels une rénovation intérieure des logements est prévue par marché de stock séparé.

À noter que le compartimentage RF et les portes RF manquantes n'apparaissent pas dans le cadastre technique comme pathologies à traiter directement puisque ces immeubles datent des années 1920 et qu'aucune réglementation n'oblige la mise en conformité du compartimentage dans un bâtiment existant.

## SÉCURISATION : MISE EN CONFORMITÉ ÉLECTRIQUE DE 395 LOGEMENTS ET COMMUNS

Rues Foucart, Guffens, Hoste, Vanderstappen, Wauters, Coopman, Destrée, Tilleul, Leduc, Chômé, Wollès à 1030 Schaerbeek - 395 logements



AUTEUR DE PROJET :

**Pas encore désigné**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :

**Pas encore désigné**

MONTANT DES TRAVAUX HORS FRAIS :

**1.777.500,00 €**

FINANCEMENT :

**Demande de financement en cours**

**Plan quadriennal 2018-2021**

PLANNING :

**Début des travaux : 2022**

RÉF. CHANTIER :

**Pas encore attribué**

### 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 13 IMMEUBLES

Rues R. Foucart 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27-35, 37, C. Vanderstappen 2, 25-27, et J. Destrée 63,65 – 98 logements



AUTEUR DE PROJET :

**Pas encore désigné**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :

**Pas encore désigné**

MONTANT DES TRAVAUX HORS FRAIS :

**4.032.000,00 €**

FINANCEMENT :

**Demande de financement en cours**

**Plan quadriennal 2018-2021**

PLANNING :

**Début des travaux : 2022**

RÉF. CHANTIER :

**Pas encore attribué**

### Programme et objectifs du projet :

Pour atteindre ses objectifs et respecter les priorités que le Foyer Schaerbeekois s'est fixé en termes de rénovation, en plus des rénovations lourdes d'immeubles, intervenir sur les immeubles dont l'enveloppe (châssis et toitures) a déjà fait l'objet de rénovations. Pour certains logements, ces travaux sont indispensables si l'on veut éviter leur inoccupation pour cause de non-conformité. Ce plan de rénovations intérieures des logements, qui vise 96 logements. Les travaux consistent suivant le cas en la création de salle de bain et le placement de cuisines ; 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; la remise en état des enduits.

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

## RÉNOVATION INTÉRIEURE 40 LOGEMENTS

### Diverses adresses à 1030 Schaerbeek - 40 logements



AUTEUR DE PROJET :

**Pas encore désigné**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :

**Pas encore désigné**

MONTANT DES TRAVAUX HORS FRAIS :

**1.960.000,00 €**

FINANCEMENT :

**Demande de financement en cours**

**Plan quadriennal 2018-2021**

PLANNING :

**Début des travaux : 2022**

RÉF. CHANTIER :

**Pas encore attribué**

### Programme et objectifs du projet :

Ce chantier vise à poursuivre le plan de rénovation intérieure en réalisant la rénovation de 40 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 qui seront coordonnés par le service technique du Foyer Schaerbeekois consisteront suivant le cas en :

- Recloisonnement des logements pour création d'une salle de bain ou de douche et d'une cuisine ;
- Compartimentage RF des logements ;
- 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.

## RÉNOVATION COMPLÈTE ET ISOLATION DE 9 TOITURES

Rues R. Foucart 2, A. De Craene 35, 37, J. Hoste 4, 6 et G. Guffens 15-17, 19, 29, 31 à 1030 Schaerbeek – 47 logements



AUTEUR DE PROJET :  
**Pas encore désigné**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :  
**Pas encore désigné**

MONTANT DES TRAVAUX HORS FRAIS :  
**900.000,00 €**

FINANCEMENT :  
**Demande de financement en cours**  
**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 9 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.

## RÉNOVATION LOURDE DE 3 IMMEUBLES

Rue Hoste, 35-37, 41 et rue De Craene, 22 à 1030 Schaerbeek – 18 logements



AUTEUR DE PROJET :

**Pas encore désigné**

ADJUDICATAIRE DES TRAVAUX :

**Pas encore désigné**

MONTANT DES TRAVAUX HORS FRAIS :

**2.077.995 €**

FINANCEMENT :

**Plan quadriennal 2018-2021**

**Etudes financées**

PLANNING :

**Dépôt marché de service SLRB : 05/03/2018**

**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.

### 3.5. Plan Régional du Logement

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 ce dans le but d'augmenter notre parc immobilier social. Nous reprenons ci-après l'avancement que ces projets ont connu en 2017 :

#### AMÉNAGEMENT DE L'ANCIENNE BIBLIOTHÈQUE EN LOGEMENTS ADAPTÉS AUX PERSONNES ÂGÉES

##### Rue du Corbeau, 2 à 1030 Bruxelles

Le projet prévoit d'aménager dans l'immeuble, 12 logements destinés spécifiquement aux personnes âgées. Il prévoit également l'aménagement au rez-de-chaussée du bâtiment, de locaux communautaires destinés à offrir des services adaptés aux futurs occupants. L'avant-projet a été approuvé par le CA de la SLRB. La soumission des travaux est en cours.

#### 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.

L'avant-projet a été approuvé par le CA de la SLRB. Le permis d'urbanisme est en cours.

#### RECONVERSION EN LOGEMENTS D'UN IMMEUBLE DE BUREAU

##### Avenue Ch. Gilisquet, 147 à 1030 Bruxelles

Par suite de l'acquisition de l'immeuble sis rue de la Consolation pour y installer le nouveau siège social de l'entreprise, l'immeuble anciennement occupé par les bureaux sera reconverti en logements ce qui était, par ailleurs, sa vocation première. 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 est fixé au 7 mai 2018.

#### 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.

## 4. Litiges

### 4.1. 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. Des points faibles dans des raccords de toiture ainsi que des fissurations de l'enduit de façade seraient la cause des désordres. Les avocats de l'entrepreneur général Van Tornhaut et du Foyer Schaerbeekois se sont mis d'accord sur une procédure en comparution

volontaire. Dans le cadre de cette procédure sont mis à la cause les deux sous-traitants mais également le bureau des architectes pour faute de conception.

Il est à noter qu'entre-temps des infiltrations se sont déclarées dans d'autres logements ainsi que dans les communs. Nous avons demandé qu'un expert judiciaire soit désigné afin de déterminer les causes et les remèdes. Les autres parties se sont à ce stade, opposées au prolongement de la mission de l'expert.

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

L'entreprise Van Tornhaut a demandé au tribunal qu'un calendrier d'échanges de conclusions entre les différentes parties soit établi sur base du rapport final de l'expert. Ce calendrier a été transmis et s'étale jusqu'au mois de septembre 2018. Le Foyer Schaerbeekois en tant que plaignant a déjà remis ses premières conclusions en janvier 2017 et les secondes viennent d'être déposées en réponse aux conclusions des autres parties.

#### **4.2. 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 & BOUILLOT

Adjudicataire : CFE Brabant

Objet du litige :

Lors de la réception provisoire du chantier, une série de remarques à l'entrepreneur ont été faites à l'entrepreneur. D'autres remarques se sont ajoutées pendant la période entre la réception provisoire et la réception définitive. 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. Le Foyer Schaerbeekois a menacé l'entrepreneur d'appliquer les mesures d'office en lui laissant, tel que prévu par la loi, un ultime délai pour s'exécuter. L'entrepreneur a pris l'initiative pendant ce laps de temps, d'assigner le Foyer en justice dans deux procédures différentes :

- Une procédure au fond pour les problèmes financiers
- Une procédure en référé pour les problèmes techniques.

Dans le cadre de la procédure en référé, un expert judiciaire a été désigné et celui-ci a effectué plusieurs visites techniques et rapports intermédiaires.

L'expert judiciaire a déterminé la cause de ces infiltrations et les travaux pour y remédier ont été faits en 2017.

Les ascenseurs ont été remis en état par la firme Kone et ont été réceptionnés par un organisme de contrôle.

Les travaux concernant les abords ont été faits au printemps 2015 et donnent satisfaction pour l'instant.

Au mois de juin 2017, l'expert a finalisé les tableaux de répartition, 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. Il appartient encore à CFE de mettre fin au litige auprès du tribunal afin de clôturer le dossier.

### **4.3. Rénovation d'un immeuble de 6 logements**

Rue J. Wauters, 67 à 1030 Bruxelles  
Auteur de projet : E. TONGLET  
Adjudicataire : BUYSE bvba

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).

Sur base des conseils de notre avocat et en accord avec la SLRB, nous avons proposé une transaction financière de 50.000 euros pour solde de tout compte. L'évaluation de cette somme étant basée sur le montant des pénalités (35.235,00 euros), les intérêts pour paiement tardif des factures et quelques décomptes sur lesquels nous étions en désaccord.

La proposition a été refusée par l'entreprise Buyse qui a mis le dossier en justice. La citation officielle nous a été notifiée le 16 juin 2015.

Nous avons alors préparé notre défense, constitué notre dossier de pièces et notre argumentaire par rapport aux points litigieux. Nous avons déposé nos premières conclusions le 1<sup>er</sup> novembre 2015 et suivant le calendrier judiciaire, la partie adverse devait y répondre pour le 1<sup>er</sup> décembre 2015. Avant de remettre leurs conclusions, la partie adverse, connaissant notre ligne de défense, a fait une proposition de transaction à 75.000 euros. Nous y avons répondu et 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.

En ce 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.

### **4.4. Aménagements square Apollo**

Pour rappel, le contrat de quartier durable Helmet prévoyait, entre autres, la transformation de 8 logements au rez de chaussée des immeubles Apollo en locaux communautaires.

Les 8 logements concernés ont fait l'objet d'un transfert de propriété entre le Foyer Schaerbeekois et la Commune (dans le cadre d'un échange avec les 2 immeubles situés rue Dupont-Linné et Dupont-Plantes)  
Le chantier a donc été mis en œuvre par l'asbl Rénovas, mandaté par la Commune de Schaerbeek.

Le déroulement des travaux a mis en évidence une série de manquements en matière de gestion de l'enlèvement de matériaux amiantés.

Le transfert de propriété n'étant pas finalisé lors du démarrage des travaux et de l'apparition des problèmes de non-respect du permis d'environnement, l'IBGE s'est dès lors retourné contre le FSH, encore propriétaire des lieux et donc responsable de la gestion de l'amiante dans le bâtiment.

Par décision de l'IBGE du 26 mai 2017, le Foyer Schaerbeekois s'est vu infligé une amende administrative d'un montant de 1.320 €. pour l'enlèvement d'amiante sans respecter les conditions d'un permis d'environnement de classe 1B et pour non-respect des injonctions données par l'IBGE.

Le Foyer Schaerbeekois a introduit le 17 juillet 2017, un recours contre cette décision auprès du Collège d'environnement. Le Foyer Schaerbeekois a mandaté le bureau d'avocats Coenraets pour le défendre dans ce dossier.

Le collège d'environnement a notifié au FSH, par courrier du 13 novembre, sa décision d'annuler la décision de l'IBGE, celle-ci n'étant pas fondée en droit.

## **5. Entretien**

Pérenniser les investissements et maintenir l'ensemble du patrimoine locatif en bon état d'habitabilité nécessite 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.

### **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.

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 215 appels par semaine.

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.

### **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 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 suite au 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 été dans un premier temps axé sur la sécurité en matière d'incendie. Il sera ensuite orienté vers la protection contre d'autres risques tels que les intoxications, les explosions, les intrusions, accidents, ...

Le plan de sécurité a pour objectifs de vérifier la bonne conformité des équipements, de suivre l'entretien et le remplacement des équipements, d'améliorer le niveau de sécurité du parc et de sensibiliser le public.

Pour mettre en œuvre ce plan et coordonner les efforts, le Foyer a décidé d'engager une personne qualifiée. Le recrutement est en cours.

Le/la chef de projet - conseiller en sécurité et qualité - intégrera l'équipe technique et sera amené à collaborer étroitement avec les autres services (études, social, proximité, ...)

Dans l'attente de ce renfort, le service entretien et travaux a procédé à des visites de sécurité des logements les plus anciens. 395 visites ont été réalisées par des ouvriers qualifiés (électriciens, plombiers, ...). Elles avaient

pour objectif de contrôler les principaux points de sécurité des logements (appareils au gaz, installation électrique, risque CO, détecteurs,) et de sensibiliser le locataire par rapport aux risques.

Ces visites ont mis en évidence un risque important lié au mauvais état de nombreux convecteurs. Pour rappel ceux-ci ne sont pas la propriété du Foyer, ils sont placés par les locataires qui doivent les entretenir et en assurer le bon état. Le Foyer a cependant décidé pour sécuriser les logements, de commander à une entreprise agréée d'entretenir et de diagnostiquer chaque convecteur. 342 appareils ont été vérifiés, 88 ont été réparés et 26 nouveaux convecteurs ont été fournis et placés.

### 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).

#### 5.3.1. Entretiens réalisés 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 2017, les équipes d'ouvriers ont réalisé 5428 chantiers 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. Les premiers jours de janvier de chaque année, un inventaire des stocks de la régie technique est réalisé. Le résultat des inventaires au 01/01/2017 est le suivant :

Corps de métier	Stock physique 01/01/2017	Total entrées	Total sorties	Stock théorique 31/12/2017	Ecart inventaires	Stock physique 01/01/2018
<b>Stock plomberie</b>	52.972,29 €	98.389,84 €	84.820,62 €	66.646,20 €	-68,19 €	66.578,01 €
<b>Stock menuiserie</b>	22.416,23 €	15.516,20 €	16.891,03 €	21.044,69 €	157,76 €	21.202,43 €
<b>Stock électricité</b>	70.148,03 €	87.021,71 €	88.621,36 €	68.568,10 €	3.038,35 €	71.606,44 €
<b>Stock maçonnerie</b>	10.867,86 €	8.116,80 €	9.335,10 €	9.657,74 €	-304,87 €	9.352,87 €
<b>Stock peinture</b>	13.230,18 €	98.628,39 €	104.233,40 €	7.765,01 €	1.816,75 €	9.581,76 €
	169.634,59 €	307.672,94 €	303.901,51 €	173.681,74 €	4.639,80 €	178.321,51 €

#### 5.3.2. Mécanisation, outils et équipements :

- Nouvelle menuiserie :

En 2017, le Foyer Schaerbeekois a aménagé en son siège, une nouvelle menuiserie complète. Cet aménagement a permis de finaliser le déménagement de tous les services depuis l'ancien site situé avenue Gilisquet vers le nouveau site rue de la Consolation.

- Outillage :

L'arrivée d'un nouveau contremaître début 2017, a permis de faire le point sur les besoins des équipes en matière d'outillage. Les nouvelles machines ont été sélectionnées de manière à favoriser la mobilité des équipes et le travail sur chantier. Le rééquipement des différents corps de métiers a entraîné une dépense plus importante pour ce poste.

Trois camionnettes ont été équipées de rayonnages et accessoires, dans cette même idée de favoriser le travail sur chantier et limiter les déplacements.

- **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 juin 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 sera 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 encodés 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 2018.

Après plusieurs essais, le choix du support s'est porté sur une tablette antichoc, de taille moyenne (8"), androïde.

La régie s'est ainsi équipée auprès du fournisseur Nordata de 14 tablettes Samsung SM-T365, 8", 16GB au prix unitaire de 461,99€ htva / pièce ;

### **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.

Un Budget de 800.000 € annuel est consacré aux commandes passées auprès d'entreprises extérieures. En 2017, un montant de 769.467€ a été dépensé dans ce cadre.

### **5.3.4. Tableau récapitulatif des travaux d'entretien**

Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des travaux d'entretien réalisés en 2017. 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 2017, les montants suivants<sup>2</sup> :

	2017
<b>Total</b>	2.950.823,22 €
<b>Total à reporter dans les charges locatives</b>	970.474,53 €
<b>Total à charge FSH</b>	1.980.348,69 €

<sup>2</sup> Calculs extracomptables

Tableau récapitulatif des travaux d'entretien 2017

Composant	Travaux	À CHARGE FSH		À CHARGE LOCATAIRES	TOTAL
		Entreprises extérieures	Régie interne	Entreprises ext. + Régie	
<b>Enveloppe - châssis</b>	Châssis et vitrerie	14.036			
	Quincaillerie, ferronnerie, serrurerie	26.628,00 €			
	Total composant	<b>40.664,00 €</b>			40.664,00 €
<b>Enveloppe - toitures</b>	Toitures, cheminées, DEP	28.703,00 €			
	Total composant	<b>28.703,00 €</b>			28.503,39 €
<b>Enveloppe - façades</b>	Maçonnerie extérieure	4.774,00 €			
	Peinture	1.235,00 €			
	Total composant	<b>6.009,00 €</b>			<b>6.009,00 €</b>
<b>Chauffage / ECS /Ventilation</b>	Dépannages, remplacements, réparations	97.844,49 €			
	Contrats d'entretien		1.867,00 €	102.671,37 €	
	Total composant	<b>150.042,00 €</b>		<b>102.671,37 €</b>	<b>252.713,37 €</b>
<b>Ascenseurs</b>	Dépannages, remplacements, réparations	15.586,36 €			
	Contrats d'entretien			156.988,14 €	
	Total composant	<b>15.586,36 €</b>		<b>237.272,34 €</b>	<b>252.858,70 €</b>
<b>Protection incendie</b>	Remplacements, réparations	8.087,00 €			

	Contrats d'entretien			9.477,00 €	
	<b>Total composant</b>	<b>17.564,00 €</b>		<b>9.477,00 €</b>	<b>27.041,00 €</b>
<b>Abords</b>	Espaces verts	9.870,00 €		88.321,06 €	98.191,06 €
	Trottoirs et chemins d'accès	2.999,00 €			
	<b>Total composant</b>	<b>12.869,00 €</b>		<b>88.321,06 €</b>	<b>101.190,06 €</b>
<b>Intérieurs</b>	Installations électriques	67.952,00 €	144.191,00 €		212.143,00 €
<b>Logements et communs</b>	Installations sanitaires	175.450,00 €	280.759,00 €		456.209,00 €
	Peintures intérieures et revêtements sol	6.246,00 €	334.417,00 €		340.663,00 €
	Maçonnerie, plafonnage	43.643,00 €	153.144,00 €		196.787,00 €
	Menuiserie	17.982,00 €	188.056,00 €		206.038,00 €
	Egouttages, citernes et fosses	11.624,00 €			11.624,00 €
	Enlèvement déchets	52.472,00 €	135.118,00 €	25.739,23 €	213.329,23 €
	Nettoyage		18.829,33 €	506.993,53 €	525.822,86 €
	Désinfection, dératisation	25.975,00 €			25.975,00 €
	Intervention dans trav. effectués par loc.	0,00 €			0,00 €
	Réparations à charge locataires	14.966,00 €			14.966,00 €
	Travaux dans les bureaux	30.033,00 €			30.033,00 €
	Travaux pour vandalisme	6.187,00 €			6.187,00 €
					0,00 €
	<b>Total composant</b>	<b>452.530,00 €</b>	1.254.514,33 €	532.732,76 €	2.239.777,09 €
	<b>TOTAL</b>	<b>723.967,36 €</b>	1.256.381,33 €	<b>970.474,53 €</b>	<b>2.950.823,22 €</b>

## 6. Services aux locataires - diminution des charges locatives

L'équipe de nettoyage du Foyer Schaerbeekois assure l'entretien de 101 bâtiments répartis en 28 complexes.

### 6.1. Réorganisation du service nettoyage

#### Organisation

Le Foyer Schaerbeekois avait depuis quelques temps l'objectif de revoir l'organisation de ce service. L'arrivée d'une nouvelle responsable de service et la réduction du nombre de membres de l'équipe suite à plusieurs départs à la pension ont permis de mettre en œuvre ce projet.

Le service a été réorganisé en diminuant le nombre d'heures prestées dans les différents complexes, en organisant tous les 3 mois des rotations d'équipes et de complexes, ce qui permet d'éviter les habitudes aussi bien au sein du personnel, qu'au sein des locataires.

L'objectif visé était de limiter à un maximum les frais de charges de nettoyage à moins de 35€ par mois, par locataire. Ce chiffre a pu être atteint à partir du dernier trimestre de l'année. L'objectif suivant est fixé à maximum 25 €.

### 6.2. Mise en œuvre d'un Plan Local d'Actions pour la Gestion Energétique

#### (PLAGE 2016-2020)



Initié par Bruxelles Environnement, le PLAGE (Plan Local d'Action pour la Gestion Energétique) 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 Schaerbeekois 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 ont été déterminés pour lesquels un plan d'actions sera mis en place 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 <sup>2</sup> )	Indice de potentiel d'économie d'énergie KWh <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
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
		<b>TOTAL</b>	<b>767</b>	<b>64.440 m<sup>2</sup></b>	

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/m<sup>2</sup> pour les bâtiments gros consommateurs. Ce montant est calculé sur base du tarif de 0,043 €/kWh TVAC (prix moyen 2013-2016).

Il a également été décidé d'assurer le suivi des 12 chaufferies disposant d'une installation solaire thermique afin de tirer le meilleur parti de l'énergie renouvelable. S'ajoutent ainsi les 10 adresses suivantes : Azalées 49-50, France 4, Helmet 46, Marbotin 68, Palais 95, Scutenaire 13-14, Thomas 4-6, Van Oost 2, Wauters 67 et Wollès 49.

### **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 Schaerbeekoïse 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. (120.000 €/ an)
- 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.

Notons que la suppression des conteneurs pour l'enlèvement des déchets verts représente une économie annuelle de 13.000 €.

Afin de composter efficacement les déchets, il serait utile d'équiper les jardiniers d'un broyeur puissant.

### **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 sur 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 2017, le montant total des primes obtenues dans ce cadre s'élève à 67.201,27 €.

Ce qui représente une forte augmentation par rapport aux années précédentes. Ces primes sont liées aux très nombreux châssis et chaudières placés en 2017 ainsi qu'aux travaux réalisés dans le cadre de l'aménagement des bureaux.

### III. LES LOCATAIRES

#### 1. Nombre de logements

Au 31/12/2017, le FSH possédait 2.534 logement au total dont 2.269 logements sociaux loués. Ceci représente une diminution de 1% par rapport à l'année précédente qui s'explique par le nombre croissant de logements en rénovation (voir point 8.ci-dessous).

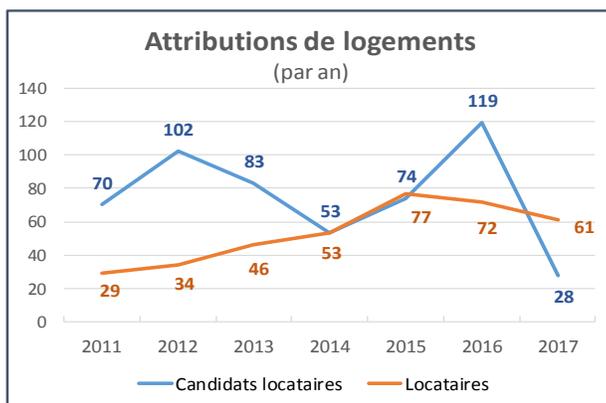
Total Logements		
chambres	Logements	
STUDIO	168	7%
1 CHAMBRE	642	25%
2 CHAMBRES	1139	45%
3 CHAMBRES	405	16%
4 CHAMBRES	160	6%
5 CHAMBRES	18	1%
6 CHAMBRES	2	0%
<b>TOTAL</b>	<b>2.534</b>	<b>100%</b>

Logements sociaux loués		
chambres	Logements	
STUDIO	146	6%
1 CHAMBRE	587	26%
2 CHAMBRES	991	44%
3 CHAMBRES	376	17%
4 CHAMBRES	148	7%
5 CHAMBRES	19	1%
6 CHAMBRES	2	0%
<b>TOTAL</b>	<b>2.269</b>	<b>100%</b>

#### 2. Attributions de logements en 2017

En 2017, nous avons totalisé 89 attributions, dont 28 à des candidats locataires (32%) et 61 mouvements internes<sup>3</sup> (68%)

Ceci représente une diminution de 53% par rapport au nombre exceptionnel de logements attribués en 2016 (191 attributions). Ceci s'explique notamment par les 84 logements attribués en 2016 dans le nouveau complexe Colonel Bourg. La diminution d'attribution en 2017 provient également du fait qu'on a muté davantage de ménages issus de logements vétustes nécessitant de plus longues rénovations et donc ralentissant le nombre de logements disponibles à la location.



<sup>3</sup> Cela comprend les mutations et les transferts de locataires existants.

### 3. 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 les proposer aux ménages vivant dans des logements sous-adaptés.

L'occupation de nos logements au 31/12/2017 peut être résumée de la manière suivante :

- a. Le nombre de logement adaptés représente 54% des logement sociaux, ce qui représente une diminution de 4% par rapport à l'année précédente, principalement à cause d'une augmentation de logements sur occupés.

FSH

Nombre de logements 2017 (occupés)	2015	2016	2017	%
Sur Occupés	556	498	528	6%
Adaptés	1.193	1.295	1.239	-4%
Sous Occupés	446	456	456	0%
Sur Adaptés	45	45	46	2%
<b>TOTAL</b>	<b>2.240</b>	<b>2.294</b>	<b>2.269</b>	<b>-1%</b>

- b. Le nombre de demandes de mutation est passé de 324 au 31/12/2016 à 347 au 31/12/2017. Il est interpellant de constater que sur les 528 ménages se trouvant en suroccupation de logement, 276 ménages seulement ont introduit une telle demande.

NBR CHAMBRES	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4	TOT
STUDIO	0	0	0	4	0	0	0	0	0	4
1 CHAMBRE	0	1	7	17	0	0	0	0	0	25
2 CHAMBRES	1	3	50	129	0	30	0	0	0	213
3 CHAMBRES	0	5	15	37	0	20	5	0	0	82
4 CHAMBRES	0	0	4	3	0	11	3	0	0	21
5 CHAMBRES	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6 CHAMBRES	0	0	0	1	0	1	0	0	0	2
	1	9	76	191	0	62	8	0	0	347
	277				0	62	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

Nombre de chambres demandées	Cellules disponibles	Demandes de mutation	%
STUDIO	146	0	0%
1 CHAMBRE	587	35	6%
2 CHAMBRES	991	44	4%
3 CHAMBRES	376	149	40%
4 CHAMBRES	148	88	59%
5 CHAMBRES	19	21	111%
6 CHAMBRES	2	10	500%
TOTAL	2.269	347	15%

#### 4. Gestion de la rotation locative et des inoccupés pour rénovation

La mise en œuvre du vaste plan de rénovation de notre patrimoine a généré davantage de logements inoccupables<sup>4</sup> en 2017 pour au moins 3 raisons :

D'abord, les rénovations lourdes nous obligent à vider les logements avant le début des travaux, ce qui génère inmanquablement de l'inoccupation. Ainsi, par exemple, on dénombre actuellement 50 logements inoccupables dans le complexe Olivier, 30 logements rue Decraene et Guffens en attente de rénovation lourde, 24 logements rue Vandroogenbroeck 60, 62 et 64, rénovation en cours de 6 immeubles dans le quartier Helmet, etc.

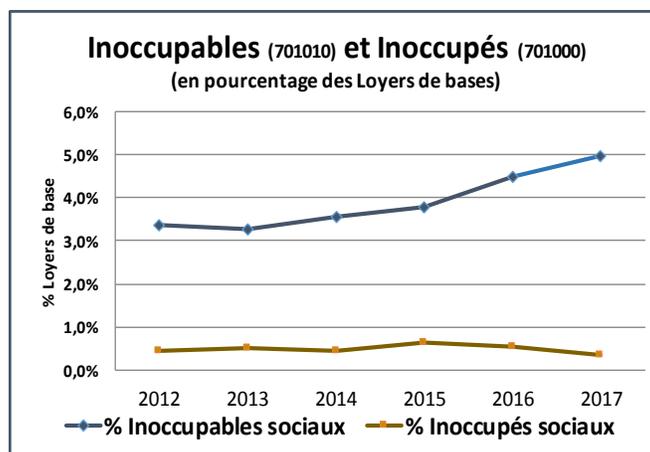
Ces rénovations nécessitent aussi de pouvoir reloger les locataires qui doivent quitter leur immeuble à rénover. Ceci nous oblige à garder des logements disponibles pour ceux-ci. Ainsi, le plan de relogement du quartier Helmet (qui nécessitera 158 relogements sur 2018 et 2019) nous a amené à constituer dès fin 2017 une réserve de 25 logements disponibles pour accueillir les locataires devant être relogés.

Enfin, les rénovations, même légères, de logements plus anciens engendrent des périodes d'indisponibilité plus grandes à cause de la durée des travaux.

Le montant des loyers de base des logements inoccupables a atteint en conséquence près de 5% des loyers de base de l'ensemble du patrimoine (voir graphe ci-dessous). Cette tendance à la hausse se confirmera en 2018.

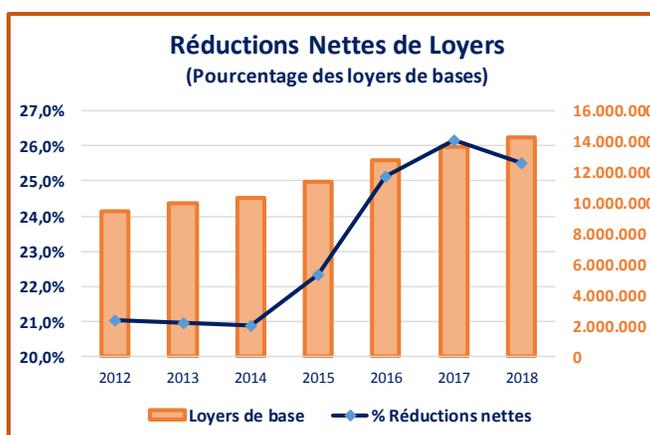
<sup>4</sup> Un logement inoccupable est un logement qui n'est pas disponible à la location pour cause de travaux de rénovation en cours ou à venir.

Un logement inoccupé est un logement disponible à la location non encore loué.



## 5. Révision annuelle des loyers

Comme chaque année, nous avons procédé à la révision des loyers réels qui entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante, soit le 01/01/2018. Ceux-ci ont augmenté de 6,0% par rapport à ceux du 31/12/2017<sup>5</sup>. Ceci inclut une augmentation de 4,6% des Loyers de Base ainsi qu'une légère diminution concomitante des Réductions Sociales Nettes en 2018.



### 5.1. Calcul des loyers de base 2018

Les loyers de base au 01/01/2018 ont augmenté de 4,6% en moyenne par rapport aux loyers de base au 01/01/2017. L'augmentation avait été de 3,0% l'année précédente. Cette augmentation s'explique par l'accélération des investissements en 2017 qui sont répercutés dans les loyers de base.

En résumé, les loyers de base 2018 ont été adaptés comme suit, en suivant la même politique que l'année précédente :

Intégration des investissements avec prise d'effet en cours d'année 2017 (soit 1.080.221,32€)

Intégration des investissements avec prise d'effet au 01/01/2018 (soit 5.097.203,10€)

<sup>5</sup> Au 1er janvier 2018, nous avons encore 12 loyers plafonnés à la Valeur Locative Normale (VLN) suite aux revenus non rentrés. Pour comparer l'évolution des loyers 2018 à ceux du 31/12/2017, nous avons donc retiré du montant des loyers réels de janvier 2018 l'effet de ses loyers à la VLN.

Augmentation supplémentaire de 0.5% pour tous les logements sauf :

1. Pas d'augmentation pour les logements :

- dont le loyer : augmente déjà de plus de 5% (à la suite des augmentations précédentes)
- dont le loyer : est déjà le plus élevé de sa catégorie (nombre de chambres)
- qui seront inoccupés en 2018

2. Application du taux maximum d'augmentation (2.5%) pour les logements :

- Dont le loyer est déjà le plus bas de sa catégorie (nombre de chambres)
- Ayant un coefficient de logement inférieur à 4.0

3. Réduction à 50% de l'augmentation de LB pour les logements rénovés de manière plus importante (toiture et châssis)

4. Réduction à 30% de l'augmentation de LB pour les logements rénovés de manière plus légère (ascenseurs)

## 5.2. Révision des loyers réels 2018

Conformément à la législation en vigueur, les loyers réels sont revus en fonction, d'une part des nouveaux loyers de base et, d'autre part, de la situation mise à jour de chaque locataire (revenus, composition de ménage, ...).

Dès octobre, les services de la gestion locative et social travaillent de concert pour s'assurer que tous les locataires nous fournissent les informations demandées et que celles-ci soient complètes (courriers de rappels, visites à domicile des AS, ...). En outre, les agents de convivialité vérifient dès la mi-décembre la présence ou non des locataires dont nous n'avons pas de nouvelles. Des contacts sont également pris avec la famille des locataires et les administrateurs de biens le cas échéant.

Comme chaque année, nous avons procédé à la révision annuelle des loyers pour l'année 2018. Ceux-ci ont été envoyés fin novembre 2017 aux locataires.

Début janvier 2018, nous avons malheureusement constaté une erreur informatique dans le traitement des données au niveau des taux d'index appliqués aux revenus des locataires. Les rectificatifs ont été envoyés aux locataires le 15 janvier 2018. Même si ces rectifications étaient relativement petites, elles concernaient quand même 1.784 locataires sur 2.606 (68%). Toutes les diminutions de loyers (1622 locataires) ont été appliquées dès janvier 2018. Les 122 cas d'augmentation de loyers sont entrés en vigueur au 1<sup>er</sup> mars 2018, comme le prévoit la législation.

### Coefficient moyen de revenu des locataires

Déjà en baisse il y a un an, le coefficient moyen de revenu des locataires diminue encore en 2017 de 1.7%

	12/2015	12/2016	12/2017
<b>Revenu Moyen Locataires</b>	€ 17.091	€ 17.226	€ 17.327
<b>Revenu de référence</b>	€ 18.515	€ 18.791	€19.227
<b>Coefficient</b>	92,3%	91,7%	90,1%

## 6. La maîtrise des arriérés

### 6.1. Politique de recouvrement locataires présents

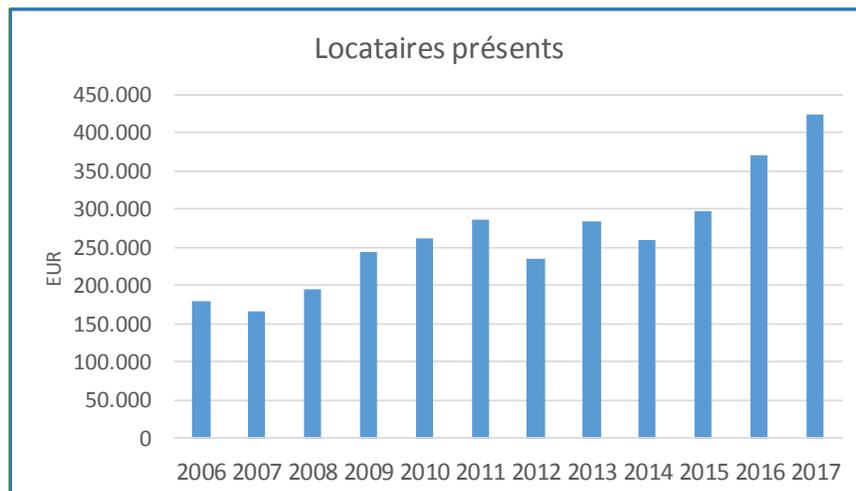
D'expérience, nous savons qu'il est préférable d'agir très vite lorsqu'un arriéré de paiement apparaît, pour éviter que les sommes dues n'explorent avec le temps. La procédure mise en place pour les locataires présents est toujours appliquée. Celle-ci prévoit d'ester en justice de paix dès que l'arriéré a 2 mois d'existence et après que les rappels aient été envoyés et que les AS aient effectué une visite chez le locataire.

Notons que pour plusieurs cas en 2017, les dettes continuent à s'accroître malgré l'action en justice et les tentatives du service social pour chercher des solutions avec le locataire. Bien que nous essayions d'éviter les expulsions par tous les moyens, nous devons probablement y recourir si aucune solution acceptable n'a pu être trouvée.

La période qui suit l'envoi des décomptes de charges reste toujours difficile à régulariser pour certains locataires. Certains d'entre eux se voient facturer un supplément de charges dû essentiellement aux consommations privatives. Si la dette ne peut se solder endéans l'année, nous accordons des facilités sur plusieurs années. Nous contactons également le service technique et social afin de résoudre les problèmes techniques et conscientiser le locataire pour réaliser des économies.

### 6.2. Analyse des résultats obtenus

Au 31 décembre 2017, les arriérés présents s'élevaient à 424,081,75€ contre 371,223,2€ en 2016, soit une augmentation de 52.859€ (+4,2%).



Ceci s'explique principalement par une modification des dispositions de libéralisation des garanties locatives qui immobilisent 98 garanties représentant 35.998.69€. On note également une augmentation des difficultés de paiements des locataires qui se traduisent par un accroissement des plans de paiements.

Pour information, le montant des arriérés est redescendu à 395.459,65€ au 28/02/2018, ce qui limite la croissance des arriérés à 6.5%.

### 6.3. 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.

Une modification de la procédure a été mise en place fin de l'année 2016 pour accélérer les montants dus par les locataires sortis.

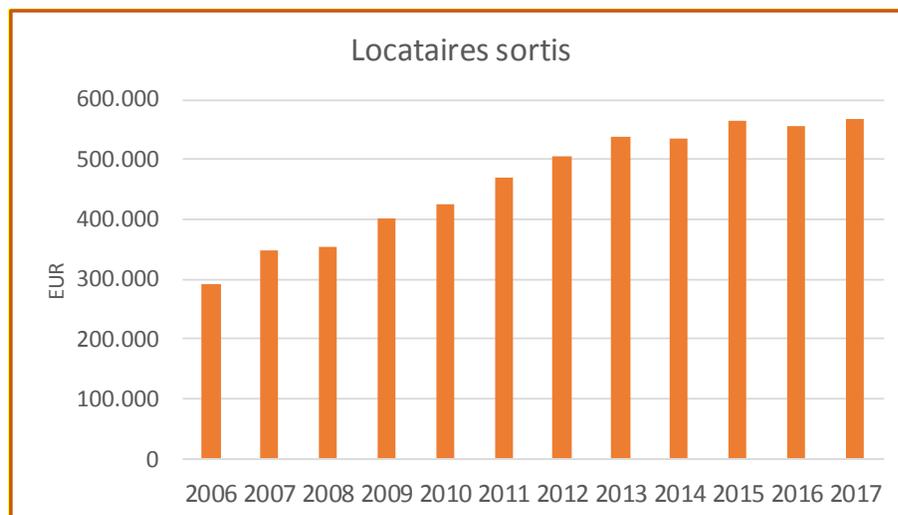
En effet :

**Dès la réception du renon du locataire,**

- On effectue la demande de déblocage de la garantie à la banque (en utilisant les nouveaux documents de libération de la banque).
- Si le locataire est en arriéré, on le convoque pour mettre la pression sur la nécessité de respecter ou de prendre un plan de paiement et le prévenir que le dossier sera transmis à une société de recouvrement en cas de non-paiement.

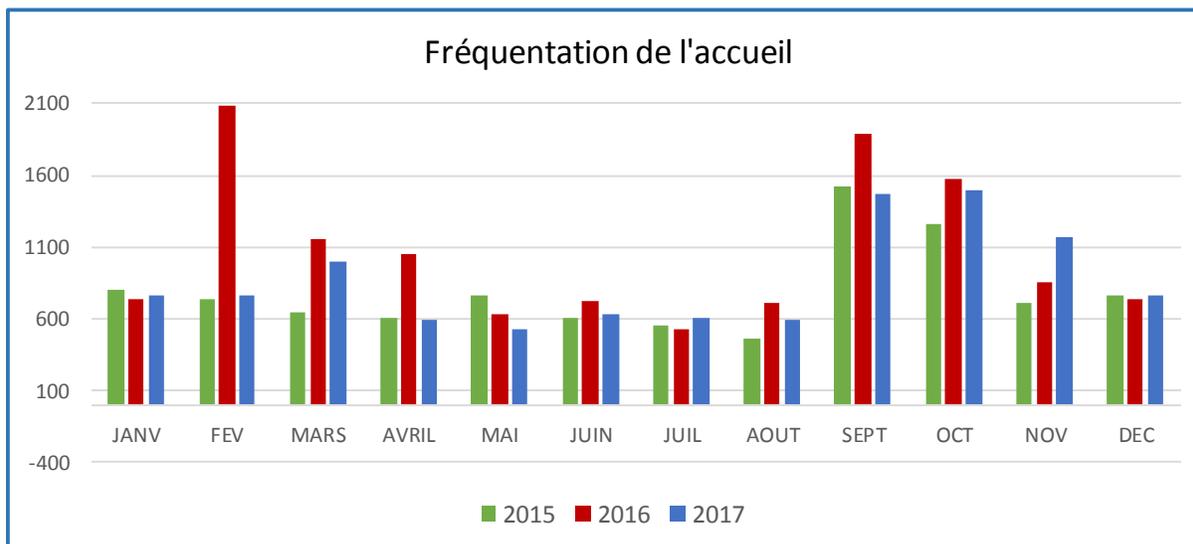
**Après l'état des lieux de sortie :**

- Envoi du décompte au locataire 5 jours après l'état des lieux de sortie
- Envoi d'un rappel 10 jours après l'état des lieux de sortie.
- Suivi rapproché du dossier.



## 7. Accueil des candidats-locataires et locataires

Nous constatons que le nombre moyen de visiteurs journaliers est redescendu à 52,7 par rapport aux 63,4 visites par jour en 2016. Ceci est dû aux visites liées au renouvellement des dossiers de candidature qui a eu lieu en 2016 (et pas en 2017). L'essentiel de ces visites a eu lieu en février 2016 comme le montre le graphe ci-dessous.



Les pointes d'affluences correspondent toujours à ceux de septembre et octobre pour la révision des loyers. A noter que chaque accueil 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.

## 8. Gestion des candidats et locataires

### 8.1. Renouvellement des candidatures

Puisque le renouvellement (non automatique) des candidats-locataires n'est organisé qu'une année sur deux et qu'un renouvellement a eu lieu en 2016, il n'y en a eu aucun en 2017.

### 8.2. Transfert des candidats communaux

- Le FSH a constitué un fichier de 3.752 candidats reprenant comme date d'inscription la preuve papier la plus ancienne ;
- Ces données ont été croisées avec celles de la BDR ;
- Tous les candidats inscrits dans la BDR (1923 dossiers) dont la date d'inscription à la commune (avec preuve papier) était antérieure à la date d'inscription dans la BDR ont été modifiés dans la BDR.
- Pour tous les candidats non-inscrits dans la BDR, un courrier a été envoyé pour leur demander de se présenter au FSH. Il est probable néanmoins que très peu de courriers ne soient effectivement parvenus à leurs destinataires puisque les adresses disponibles n'avaient pas été mises à jour.

### 8.3. Plaintes pour les radiations

Nous constatons depuis de nombreuses années que la majorité des plaintes sous le couvert de l'article 76, sont des plaintes relatives aux candidats locataires et consistent à demander la déradiation soit après un renouvellement, soit après une proposition d'attribution.

## **9. Les plaintes à la déléguée de la S.L.R.B.**

6 plaintes ont été introduites en 2017 pour les candidats-locataires. 3 d'entre elles étaient relatives au « non renouvellement de leur candidature », les 3 autres ont fait suite à un refus d'attribution.

Pour 5 de ces plaintes, la décision de déradier les candidats a été prise. Pour une d'entre elles, la radiation a été maintenue dans la mesure où ce candidat avait déjà refusé de nombreux logements précédemment.

Il est intéressant de souligner qu'en 2016, le nombre de plaintes était beaucoup plus important (3 fois plus de plaintes). Ceci s'explique par le nombre beaucoup plus important de candidatures radiées dans le cadre du renouvellement 2016.

Il est possible qu'au vu des délais nécessaires pour l'obtention d'un logement, les candidats deviennent de plus en plus vigilants quant au suivi de leur dossier et moins restrictifs quant à l'appartement qui leur est proposé, qu'il en découle moins de refus d'où moins de radiations.

## IV. L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES

Principal artisan de l'action sociale au Foyer Schaerbeekois, l'équipe sociale, en partenariat avec les autres services du Foyer Schaerbeekois, les locataires et les acteurs locaux, soutient les initiatives qui enrichissent le vivre ensemble et accompagne les locataires dans différentes actions qui visent à accroître leur pouvoir d'agir tant sur leur lieu de vie que dans leur sphère sociale, familiale et administrative.

Attentif à l'atteinte des objectifs permettant de favoriser le maintien au droit au logement, le service social veille, sur base des besoins constatés, à faciliter l'exercice des droits et devoirs des locataires.

### 1. L'Équipe

#### 1.1. Composition de l'équipe

L'équipe sociale est composée de 4 travailleurs sociaux dont 2 Equivalent Temps Plein mis à disposition par le SASLS. Elle a également bénéficié du soutien d'une assistante logistique/ communication visuelle à mi-temps jusqu'en novembre 2017.

#### 1.2. Changements au sein de l'équipe

- Le poste de direction sociale est resté vacant toute l'année 2017.
- La chef de service a bénéficié d'un congé de maternité à partir du 14 novembre 2017.
- Un des travailleurs SASLS a été écartée en date du 31 octobre 2017.

#### 1.3. L'accueil des stagiaires

Comme chaque année, nous avons accueilli trois stagiaires : une stagiaire de 5<sup>e</sup> secondaire et deux stagiaires de 2<sup>ème</sup> année bachelier.

#### 1.4. Les réunions d'équipes

Les réunions d'équipe, organisées tous les 15 jours, réunissent à présent l'ensemble de l'équipe sociale individuel et collectif. 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 y est régulièrement invité afin d'accentuer la transversalité entre les deux services.

### 2. L'accompagnement social individuel

Le mandat de l'équipe sociale porte sur la réalisation d'interventions individuelles auprès de personnes ou de familles en difficulté, que ça soit sur base d'une demande formulée par le(s) locataire(s) ou à la suite de la demande d'un service tiers. L'approche privilégiée par l'équipe consiste à soutenir ces personnes pour qu'elles trouvent elles-mêmes une solution afin de se maintenir le plus longtemps possible dans leur logement.

#### 2.1. Rappel des missions de service social individuel

##### a. L'accompagnement social général :

Il s'agit principalement de l'accompagnement des locataires dans leurs démarches sociales, la réorientation des locataires vers des acteurs spécialisés, les mises en ordre administratives, etc.

#### **b. Le vivre-ensemble :**

Il s'agit de l'intervention lors des conflits de voisinage et de l'explication du règlement d'ordre intérieur. S'il appartient à la direction de rappeler la règle, le service social s'assure que la règle a été comprise et intervient afin d'accompagner le locataire dans le respect de celle-ci.

#### **c. Les droits et devoirs du locataire :**

Outre l'information continue des locataires au sujet de leurs droits et devoirs, cet axe de travail regroupe les procédures de prévention d'expulsion, d'hygiène et de récolte de documents.

#### **d. Accompagnement social spécifique :**

Cette thématique reprend l'accompagnement des dossiers de santé mentale ainsi que l'accompagnement des personnes les plus fragilisées.

#### **e. Accompagnement dans le lieu de vie :**

Ceci comprend l'accueil des nouveaux locataires (visites à domicile), les visites conjointes avec le service technique sur demande du locataire ou du service technique, l'accompagnement de gros chantiers, l'information sur la gestion des consommations d'énergie ou contre les problèmes de condensation, l'accompagnement des locataires dans l'amélioration de leur lieu de vie hors obligation de la SISP (démarches auprès des maisons de l'énergie, renseignements sur des associations pouvant réaliser des menus travaux à prix réduits...), le suivi et l'accompagnement de tout type de plainte que ce soit vers notre direction, vers la déléguée sociale, vers les voisins.

#### **f. Le changement de logement, attributions des mutations et des transferts :**

Il s'agit de l'accompagnement du changement de logement des locataires que ce soit dans le cadre des mutations, des transferts ou des relogements. Ceci comprend les enquêtes de mutations, les attributions et le suivi des plaintes. C'est une part croissante du travail social individuel

### **2.2. Actions spécifiques réalisées en 2017**

- Accompagnement des sinistrés de l'incendie survenu le 17 janvier 2017 à la rue Séverin.  
Un accompagnement et le relogement de 6 ménages ont été réalisés :
  - 1) Accueil des familles sinistrées le 17/01 dans un local communautaire proche, prise de contact avec les familles, assurances et organisation d'un relogement d'urgence à l'hôtel pour 4 d'entre elles ;
  - 2) Attribution d'un nouveau logement et accompagnement au déménagement pour les 6 familles concernées: enquête, accompagnement dans les logements sinistrés, recherche de mobilier, coordination des mouvements de solidarité (récolte de vêtement, mise à disposition de mobilier) ;
  - 3) Information continue des familles sinistrées et accompagnement psycho-social en partenariat avec le bureau d'aide aux victimes, les autres services de la SISP, le CPAS.
  
- Accompagnement des locataires dans le cadre du plan relogement Decraene-Guffens  
Le plan prévoit le relogement de 30 ménages entre septembre 2017 et le 31 mars 2018.  
L'accompagnement spécifique de ces ménages se déroule comme suit :
  - 1) Information collective lors d'une réunion d'habitants en septembre 2017 ;
  - 2) Dans la continuité de cette réunion, une visite à domicile a été réalisée afin de procéder à l'enquête permettant d'établir les besoins individuels dont la SISP n'aurait pas encore connaissance et d'évaluer l'état du logement occupé ;

- 3) Mise en place d'un suivi spécifique pour l'accompagnement au déménagement dans des cas de précarité (isolement important, syndrome de Diogène, ...) : réorientation vers les services d'aide spécialisée, aide au tri et collaboration avec le service technique.
- Le plan canicule et le projet « voisins solidaires » : En 2017 encore, le service social a invité les locataires les plus âgés à adhérer au plan canicule. Pour rappel, ce dispositif préventif fonctionne sur base d'un signalement volontaire. L'équipe prend contact avec les locataires signalés les jours de grosses chaleurs à titre préventif. A défaut d'une réponse, l'équipe prend alors contact avec les personnes relais désignées dans la fiche d'urgence ou envoie les agents de convivialité à domicile afin de vérifier que tout va bien. En 2017, l'équipe sociale a encouragé les dynamiques de solidarité déjà présentes sur certains sites en développant le projet « Voisins solidaires » afin de mettre en relation des seniors isolés avec leurs voisins proches désireux de leur consacrer un peu de leur temps.
  - Le « Housing First » : Le partenariat entre la Cellule d'Appui du SMES-B et le Foyer Schaerbeekois est né il y a 4 ans. Les premiers bénéficiaires du projet ont signé leur bail social entre août et novembre 2017 et bénéficient toujours d'un suivi coordonné par le SMES B. Le comité de Gestion a formalisé la volonté de continuer le partenariat grâce à la mise à disposition de 3 logements supplémentaires en 2018.

### 2.3. Quelques chiffres

En 2017, l'équipe des travailleurs sociaux a reçu **310** demandes de ménages en difficulté nécessitant une intervention et/ou un suivi psychosocial.

L'ensemble de ces ménages a été contacté, leur situation a été évaluée et un plan d'intervention établi.

Si l'ensemble des demandes formulées fait l'objet d'une intervention, seule une partie fait l'objet d'un suivi psychosocial.

En effet, pour certaines d'entre-elles, l'intervention se limite à une explication de la règle, un moment d'écoute ponctuel ou une réorientation vers un service tiers.

Le tableau qui suit illustre la répartition de **310** demandes reçues et le nombre de suivis entrepris par type de problématique.

Il tente également de mettre en lumière les éléments expliquant la différence entre le nombre de demandes traitées et le nombre de suivis psychosociaux initiés.

Thématique	Demande	Suivi	Raisons du % demande/suivis
Vivre ensemble (difficulté de voisinage, rappel ROI et médiation)	37	29	Ecoute ponctuelle suffisante. Pas de collaboration quant à la proposition de médiation.
Accompagnement des locataires en perte d'autonomie	37	19	Solution liée uniquement au logement (adaptation – déménagement). Pas de collaboration quant à la proposition de mise en place de soutien à domicile, visites régulières à domicile, ...
Accompagnement des locataires ayant des problèmes d'insalubrité liés à un entretien négligé	39	22	Explication de la règle suffisante. Pas de collaboration quant à la proposition de mise en place de soutien à domicile, visites régulières à domicile, ...
Accompagnement des locataires en défaut de paiement	151	62	Explication de la règle et mise en relation avec le service contentieux suffisante. Pas de collaboration quant à la proposition de cession sur allocation, médiation de dette, ...
Accompagnement des locataires ayant des problèmes de santé mentale	21	21	100% suivis
Accompagnement des locataires ayant des difficultés familiales	15	15	100% suivis

#### 2.4. Fonctionnement du service social Individuel

L'accompagnement social individuel est réalisé lors de :

Permanences sociales, 2 demi-jours par semaine, le mercredi matin et le jeudi après-midi, toutes deux réservées aux locataires.

Les rendez-vous au bureau au nombre de **2026** en 2017.

Visites à domicile, au nombre de **1560** en 2017.

Il y a une forte augmentation des visites à domicile. Ceci s'explique par l'augmentation du nombre de visites à domicile réalisées par le service social dans le cadre des différents projets de rénovation en cours.

### 3. L'accompagnement social collectif

Les défis du vivre ensemble sont nombreux au sein du patrimoine et le Foyer Schaerbeekois travaille activement à la mise en œuvre de projets adaptés pour y répondre. Ce type d'accompagnement 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.

Ainsi, le soutien aux associations dans nos locaux, les projets consultatifs et informatifs, les partenariats avec nos partenaires conventionnés (PCS et Cocolo) 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.

#### 3.1. Rappel des 4 axes de travail définis

##### a. Amélioration de la relation bailleur-locataire par le biais de l'information et de l'engagement réciproque.

Il s'agit de l'information continue via les réunions d'habitants, le FSH info, le site Internet, la farde d'accueil et les campagnes de sensibilisation.

Tableau récapitulatif des réunions d'habitants organisées en 2017 :

Des réunions spécifiques ont également été organisées :

Complexe	Date	Heure	Adresse	Nbre	Sujets abordés
Colonel Bourg	Mardi 2 mai	10h-12h : réunion 12h-13h : moment convivial	Local communautaire : 5 rue Colonel Bourg, 1030 Schaerbeek	43	Sécurité, Roi, Propreté, Interventions techniques, Vivre dans un logement passif, Aménagement du site
Helmet	Mardi 9 mai	10h-12h : réunion 12h-13h : moment convivial	Local communautaire : 304 chaussée de Helmet (1e étage) 1030 Schaerbeek	53	Rénovation et sécurité, Décompte des charges, Roi, Intervention technique, Propreté
Thomas- Gaucheret**	Mercredi 24 mai	10h-12h : réunion 12h-13h : moment convivial	Soleil du Nord, place Gaucheret, 1030 Schaerbeek	21	Sécurité : rôle police/ agents de convivialité/locataires Propreté, Interventions techniques, Aménagement du site, Roi, Décompte des charges
Marbotin	Mardi 6 juin	10h-12h : réunion 12h-13h : moment convivial	Local communautaire : 26-28 rue Marbotin (rez D), 1030 Schaerbeek	41	Sécurité, Aménagement du site Décompte des charges, Communication entre FSH et locataires, Interventions techniques et rénovations, Roi, Propreté (entretien des immeubles)
Roland	Jeudi 22 juin	10h-12h : réunion 12h-13h : moment convivial	147 avenue Gilisquet (rez)	10	Normes de sécurité, Respect du ROI, Interventions techniques, Pannes techniques
Cité Jardin I et II	Mardi 19 Septembre	10h-12h : réunion 12h-13h : moment convivial	147 avenue Gilisquet (rez)	8	Chantiers prévus prochainement (rénovations lourdes), Visites sécurité, Mutations, Interventions techniques, Communication entre FSH et locataires

- Une réunion sur le ROI et la problématique du stationnement sauvage et du vandalisme à Evenepoel en présence de la police et des services communaux de la Prévention (34 participants).
- Une première réunion sur le ROI et la problématique du stationnement sauvage et du vandalisme à Apollo en présence de la police et des services communaux de Prévention (42 participants).
- Une deuxième réunion d'information consacrée aux changements de ROI et de règlement communal sur l'espace devenu public autours des immeubles Apollo suite au chantier d'aménagement de la place du jeu de balle et du square Apollo dans le cadre du contrat de Quartier Helmet. Cette réunion, organisée à l'initiative du FSH, réunissait les locataires, les services communaux de la Voierie, des Espaces Verts, de la Mobilité, de la Propreté et de Prévention Urbaine ainsi que les agents de concertation de la Police (53 participants).
- Une réunion sur le plan relogement Decraene-Guffens à la citée Jardin (12 participants).

Au total 317 personnes ont participé à ces moments d'échange.

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.

#### **b. Administration du site Internet et édition du FSH Info :**

En 2017, 3 numéros du FSH Info sont parus, en janvier, en juin et en novembre. Edité à 2.400 exemplaires, il est envoyé à l'ensemble des locataires et des partenaires communaux ou du secteur.

En ce qui concerne le site Internet, l'équipe veille à le tenir à jour en y ajoutant régulièrement des articles liés aux différents événements qui ont lieu sur les sites. L'équipe a travaillé à son amélioration et une nouvelle version, plus intuitive et plus documentée, a été mise en ligne en décembre 2017.

#### **c. Amélioration de la cohabitation par le biais des actions de convivialité :**

La convivialité est un élément très visible du travail de l'action sociale tant aux yeux des locataires qu'aux yeux de nos partenaires. Les actions conviviales résultent d'un processus de collaboration avec les partenaires ou avec les habitants eux-mêmes. Il existe deux types d'actions :

- Les actions conviviales portées par le Foyer Schaerbeekoïsois qui peuvent être menées en partenariat ;
- Les actions conviviales portées par un partenaire à laquelle le Foyer Schaerbeekoïsois apporte un soutien généralement de type logistique.
- En 2017, 3 fêtes des Voisins ont été organisées : Sur le site Marbotin, le site Helmet et pour la première fois en 2017 sur le site Colonel Bourg le mercredi 24 mai 2017.

#### **d. Amélioration de l'utilisation des espaces communs :**

Il s'agit de l'aménagement et de la gestion des espaces communs à laquelle l'équipe veille à associer les locataires.

### **3.2. Partenaires communautaires**

#### **Le PCS Helmet**

Ce PCS, mené avec le partenaire « Agissons Ensemble », bénéficie d'un ancrage au sein du quartier particulièrement important. Dans le cadre de la reconduction de la convention, une attention est portée sur l'évaluation régulière du partenariat.

### **Le PCS Marbotin**

Le PCS Marbotin, mené avec le partenaire « Union des locataires de Schaerbeek » 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 telles que la brocante sociale « Brockenstock » ou la gestion du jardin communautaire 67, l'équipe du PCS multiplie les actions diagnostiques permettant de préciser les besoins et les attentes de nos locataires sur ce secteur.

### **Nouveau en 2017, Le PCS Reyers :**

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

### **Périmètre choisi :**

Le périmètre choisi permet de faire la jonction entre le complexe Evenepoel (268 logements actuellement) et le complexe Colonel Bourg (84 logements). Entre ces deux sites, distants de quelques centaines de mètres, le site clôturé de la RTBF et de la VRT sera prochainement réaménagé. L'ambition de ce projet, baptisé mediapark.brussels, est d'aménager, autour des futurs nouveaux sièges de la RTBF et de la VRT, un parc urbain de 8 hectares, qui sera le cœur d'un tout nouveau quartier qui verra la construction, à terme, de quelque 3.000 nouveaux logements accueillant environ 6.000 nouveaux habitants.

### **Le Conseil Consultatif des Locataires du Foyer Schaerbeekois (Cocolo)**

Le quorum nécessaire n'a pas été atteint lors des premières élections Cocolo organisées le 25 mars 2017, contraignant ainsi le Foyer Schaerbeekois à l'organisation d'une seconde élection Cocolo prévue en mars 2018.

Dans ce contexte et conformément au calendrier défini par la SLRB, les démarches suivantes ont été entreprises :

- Les locataires ont été informés de la tenue d'une seconde élection Cocolo par voie d'affichage au siège de la SISF dès le 27/03/2017, l'information a été relayée sur le site internet et dans le FSH info paru en juin dernier ;
- Le lundi 24 juillet, la liste des électeurs a été arrêtée et transmise à la SLRB ;
- Les locataires ont reçu de la SLRB, une brochure explicative et le formulaire d'inscription en date du 4 septembre.
- Une campagne d'affichage en FR et NL a été réalisée dans tout le patrimoine ainsi qu'au siège de la SISF courant septembre.
- Un article a été mis en ligne sur le site internet en septembre pour promouvoir le Cocolo.

En date du 24 octobre, 3 candidatures ont été comptabilisées, ce qui n'est 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 est donc acté par la SLRB.

Suite aux premières élections, une enquête a été réalisée auprès des locataires (via les PCS) et des candidats afin de déterminer les raisons de l'interruption de la campagne menée par les candidats avant l'élection et le manque de participation globale le jour de l'élection.

Il apparaît que :

- Soit les locataires sont peu informés des objectifs, de l'intérêt du dispositif et n'identifient pas les acteurs et les bénéficiaires du projet ;
- Soit les locataires connaissent le dispositif mais considèrent qu'il est inutile ou expriment clairement leur mécontentement quant aux précédents Cocolo ;

- Soit les locataires connaissent le dispositif mais estiment que celui-ci n'est pas respecté ni par la SLRB ni par le Foyer Schaerbeekois ;

Face à ces constats, il paraît opportun de mettre à profit les années restantes avant les prochaines élections pour réhabiliter le dispositif aux yeux des locataires et des futurs candidats.

A cette fin, une collaboration étroite avec les 3 PCS sera réalisée dans la mise en place d'actions de sensibilisation tout en veillant à ne pas renforcer les difficultés de compréhension et d'identification relayées (constat n°1).

L'équipe souhaite par ailleurs inclure dans les plans d'actions des 3 PCS la question du Cocolo et d'en faire un des points d'attention du service Proximité et du service social collectif.

**Nouveau en 2017 : Création d'un groupe de travail transverse réunissant les 3 PCS et le service social collectif.**

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

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

De plus, en 2017, une thématique transverse est identifiée : *Mobiliser et impliquer les locataires dans la gestion de leur lieu de vie à travers le prisme du dispositif Cocolo.*

**Partenariat spécifique :** 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 lors de la période hivernale, entre 8h30 et 15h00, dans des locaux mis à disposition par le Foyer Schaerbeekois.

## V. ANALYSE FINANCIÈRE

### 4. Présentation des comptes bilantaires

BILAN APRÈS RÉPARTITION			
	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>			
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	20/28	<b>85.840.794,34 €</b>	<b>83.694.207,59 €</b>
<b>Frais d'établissement</b>	20		
<b>Immobilisations incorporelles</b>	21	<b>132.307,87 €</b>	<b>185.517,38 €</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	22/27	<b>85.617.652,19 €</b>	<b>83.378.836,64 €</b>
Terrains et constructions	22	80.579.777,00 €	78.170.818,01 €
Installations, machines et outillage	23	96.215,97 €	75.699,91 €
Mobilier et matériel roulant	24	196.910,31 €	118.894,98 €
Location-financement et droits similaires	25		
Autres immobilisations corporelles	26	141.637,82 €	
Immobilisations en cours et acomptes versés	27	4.603.111,09 €	5.013.423,74 €
<b>Immobilisations financières</b>	28	<b>90.834,28 €</b>	<b>129.853,57 €</b>
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	90.834,28 €	129.853,57 €
Actions et parts	284		
Créances et cautionnements en numéraire	285/8	90.834,28 €	129.853,57 €
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	29/58	<b>9.959.383,20 €</b>	<b>9.367.944,93 €</b>
<b>Créances à plus d'un an</b>	29	<b>€</b>	<b>€</b>
Créances commerciales	290		
Autres créances	291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>	3	<b>178.321,51 €</b>	<b>169.634,59 €</b>
Stocks	30/36	178.321,51 €	169.634,59 €
Approvisionnements	30/31	178.321,51 €	169.634,59 €
En-cours de fabrication	32		
Produits finis	33		
Marchandises	34		
Immeubles destinés à la vente	35		
Acomptes versés	36		
Commandes en cours d'exécution	37		
<b>Créances à un an au plus</b>	40/41	<b>3.364.658,89 €</b>	<b>1.898.925,09 €</b>
Créances commerciales	40	427.517,75 €	224.817,02 €
Autres créances	41	2.937.141,14 €	1.674.108,07 €
<b>Placements de trésorerie</b>	50/53	<b>5.724,57 €</b>	<b>5.724,57 €</b>
Actions propres	50		
Autres placements	51/53	5.724,57 €	5.724,57 €
<b>Valeurs disponibles</b>	54/58	<b>6.381.056,38 €</b>	<b>7.273.180,94 €</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	490/1	<b>29.621,85 €</b>	<b>20.479,74 €</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	20/58	<b>95.800.177,54 €</b>	<b>93.062.152,52 €</b>

<b>BILAN APRÈS RÉPARTITION</b>				
		Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>				
<b>CAPITAUX PROPRES</b>		10/15	<b>21.174.942,50 €</b>	<b>18.643.739,66 €</b>
<b>Capital</b>		10	<b>80.353,17 €</b>	<b>80.353,17 €</b>
	Capital souscrit	100	172.155,86 €	172.155,86 €
	Capital non appelé	101	91.802,69 €	91.802,69 €
<b>Primes d'émission</b>		11		
<b>Plus-values de réévaluation</b>		12	-...€	- €
Réserves	<b>Réserves</b>	13	<b>750.644,14 €</b>	<b>682.097,29 €</b>
	Réserve légale	130	17.352,55 €	17.352,55 €
	Réserves indisponibles	131	- €	- €
	Pour actions propres	1310		
	Autres	1311		
	Réserves immunisées	132		
	Réserves disponibles	133	733.291,59 €	664.744,74 €
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)(-)</b>		14	<b>6.515.480,94 €</b>	<b>5.261.982,98 €</b>
<b>Subsides en capital</b>		15	<b>13.828.464,25 €</b>	<b>12.619.306,22 €</b>
<b>Avance aux associés sur répartition de l'actif net</b>		19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>		16	<b>5.209.512,11 €</b>	<b>4.599.128,22 €</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>		160/5	4.488.783,89 €	3.942.039,89 €
	Pensions et obligations similaires	160		
	Charges fiscales	161		
	Grosses réparations et gros entretien	162	4.031.242,02 €	3.880.039,89 €
	Autres risques et charges	163/5	457.541,87 €	62.000,00 €
<b>Impôts différés</b>		168	<b>720.728,22 €</b>	<b>657.088,33 €</b>
<b>DETTES</b>		17/49	<b>69.415.722,93 €</b>	<b>69.819.284,64 €</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>		17	<b>64.227.473,50 €</b>	<b>63.887.198,98 €</b>
	Dettes financières	170/4	63.719.446,66 €	63.424.560,94 €
	Emprunts subordonnés	170		
	Emprunts obligataires non subordonnés	171		
	Dettes de location-financement et assimilées	172		
	Etablissements de crédit	173		
	Autres emprunts	174	63.719.446,66 €	63.424.560,94 €
	Dettes commerciales	175		
	Fournisseurs	1750		
	Effets à payer	1751		
	Acomptes reçus sur commandes	176		
	Autres dettes	178/9	508.026,84 €	462.638,04 €
<b>Dettes à un an au plus</b>		42/48	<b>4.821.764,77 €</b>	<b>5.594.524,90 €</b>
	Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	2.275.269,23 €	2.277.818,07 €
	Dettes financières	43	- €	- €
	Etablissements de crédit	430/8		
	Autres emprunts	439		
	Dettes commerciales	44	1.110.200,52 €	2.132.946,17 €
	Fournisseurs	440/4	1.110.200,52 €	2.132.946,17 €
	Effets à payer	441		
	Acomptes reçus sur commandes	46		
	Dettes fiscales, salariales et sociales	45	795.876,50 €	929.046,16 €
	Impôts	450/3	289.234,26 €	420.188,40 €
	Rémunérations et charges sociales	454/9	506.642,24 €	508.857,76 €
	Autres dettes	47/48	640.418,52 €	254.714,50 €
<b>Comptes de régularisation</b>		492/3	<b>366.484,66 €</b>	<b>337.560,76 €</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>		<b>10/49</b>	<b>95.800.177,54 €</b>	<b>93.062.152,52 €</b>

## 5. Analyse du bilan (classe 1 à 5)

Le tableau ci-après reprend à la fois les rénovations, les acquisitions, ainsi que les transferts de 2017 des comptes d'immobilisation en cours.

Compte	Description	Solde au 01/2017	Mouvements de l'exercice	Solde au 12/2017
<b>211000</b>	<b>Logiciel d'application</b>	<b>385.233,63</b>	<b>0,00</b>	<b>385.233,63</b>
<b>222000</b>	<b>Constructions &amp; rénovations lourdes</b>	<b>92.668.080,14</b>		
	<i>Rue Leduc 103 Rénov.</i>		196.058,29	
	<i>Azalées 49/50 solde de chantier.</i>		1.067,90	
	<b>Sous-total</b>			<b>92.865.206,33</b>
<b>222010</b>	<b>Travaux d'améliorations</b>	<b>10.686.774,85</b>		
	<i>Rénovation châssis Apollo</i>		1.485.468,31	
	<i>Toitures</i>		1.167.725,80	
	<i>Logements en grosse rénovation régie et autres</i>		1.073.837,30	
	<i>Autres (Installations électriques, téléphonies, boilers,)</i>		142.003,06	
	<i>Plan châssis</i>		105.093,95	
	<i>Placements cuisines</i>		52.880,36	
	<i>Cabines de douches</i>		29.397,39	
	<b>Sous-total</b>			<b>14.743.181,02</b>
222011	Travaux hors patrimoine	<b>472.403,59</b>		
	<i>Travaux d'égouttages</i>		2.035,62	
	<b>Sous-total</b>			<b>474.439,21</b>
222300	Bâtiments administratifs et ateliers	<b>2.234.946,14</b>	-	2.234.946,14
222301	Trav. Bâtiments administratifs	<b>498.087,83</b>	-	498.087,83
222400	Installations de chauffage	<b>6.458.580,07</b>		
	<i>à Diverses adresses</i>		114.884,65	
	<b>Sous-total</b>			<b>6.573.464,72</b>
222410	Installations d'ascenseurs	<b>1.930.202,50</b>		
	<i>Mise en conformité divers bâtiments</i>		1.184.438,90	
	<b>Sous-total</b>			<b>3.114.641,40</b>
230000	Matériel de chantier	<b>121.412,45</b>		
	<i>Divers achats</i>		8.493,32	
	<b>Sous-total</b>			<b>129.905,77</b>
231000	Machines et matériel des ateliers	<b>198.435,54</b>		
	<i>Divers achats</i>		-27.464,85	
	<b>Sous-total</b>			<b>225.900,39</b>
240000	Mobilier de bureau	<b>217.430,73</b>		
	<i>Divers achats</i>		32.271,25	
	<b>Sous-total</b>			<b>249.701,98</b>
240100	Matériel de bureau	<b>99.272,71</b>		
	<i>Divers achats</i>		386,98	
	<b>Sous-total</b>			<b>99.659,69</b>
240200	Matériel informatique	<b>447.920,03</b>		
	<i>Divers achats</i>		54.996,65	
	<b>Sous-total</b>			<b>502.916,68</b>
241000	Matériel roulant	<b>440.152,86</b>		
	<i>Fiat Ducato</i>		23.637,94	
	<i>Divers achats</i>		19.648,51	
	<b>Sous-total</b>			<b>483.439,31</b>

260000	Aménagement immeuble en location			
	Salle communautaire du Colonne bourg		146.148,58	
	<b>Sous-total</b>			<b>146.148,58</b>
2xxxxx9	Dotations aux amortissements au 12/2017	-78.550.930,30	-2.595.918,67	-81.146.848,97
	Ajustements		54.929,70	
<b>Total</b>		<b>38.308.002,77</b>	<b>3.272.020,94</b>	<b>41.580.023,71</b>

### Immobilisations en cours (code 27)

4.603.111,09 €

Compte	Intitulé	2016	2017	Diff. 16/17
272006	Rénovation H.M.A.		5.393,16	5.393,16
272010	Construction EENENS 65	162.315,67	162.315,67	0,00
272018	Réhabilitation Azalées 49-50	1.067,90	0,00	-1.067,90
272089	Rénovation H M A phase II	21.223,72	21.223,72	0,00
272255	Renovation Wauters, 67	2.157,27	4.532,62	2.375,35
272297	Rénovation toiture Leduc 103	10.523,73	0,00	-10.523,73
272298	Rénovation châssis Apollo	616.030,33	0,00	-616.030,33
272299	Rénov 3 imm cités jardins	656.031,52	2.033.304,04	1.377.272,52
272308	Fourniture et placement chauffage	61.105,04	23.296,26	-37.808,78
272309	Fourniture et placement douche	3.614,60	0,00	-3.614,60
272310	Fourniture et placement châssis	551,59	0,00	-551,59
272318	Réhabilitation Van Drogenbroeck 60 64	217.185,47	319.330,33	102.144,86
272320	Fourniture et placement cuisine	23.844,00	14.384,68	-9.459,32
272321	Log en grosses rénovations (régie et autres)	349.167,81	154.261,56	-194.906,25
272324	REN - Guffens - De Craene 2580/2014/03/01	100.860,87	142.036,61	41.175,74
272325	Divers travaux pour investissements	4.897,20	111.218,63	106.321,43
272326	Divers travaux pour grosses rénovations	80.585,83	80.585,83	0,00
272327	Rénovation Séverin 55 et 57	7.865,00	7.865,00	0,00
272328	Aménagement Bureau Consolation	489.326,91	838.817,64	349.490,73
272329	Mise en conformité de 21 ascenseurs	822.354,69	-1.806,99	-824.161,68
272330	Rénovation chaufferie - Evenepoel 98/100 -	57.943,30	84.111,10	26.167,80
272332	Foucart-Destré, Wauters, Tilleul	903.180,06	0,00	-903.180,06
272336	Rénovation chaufferie - Haecht 638	12.387,74	12.387,74	0,00
272338	Chassis quartier Helmet - 2580/2014/02/01	1.433,85	46.592,53	45.158,68
272339	Rue Séverin, 78 - toiture	51.219,35	0,00	-51.219,35
272340	Rue du Tilleul, 190	2.420,00	0,00	-2.420,00
272343	FEN - Menuiserie extérieure bois	0,00	79.574,77	79.574,77
272344	REN - Helmet - Vandroogenbroeck	30.159,75	171.235,34	141.075,59
272345	ASC - Mise en conformité 25 ascenseurs	42.226,88	42.430,16	203,28
272346	TOI - Foucart - Vanderstappen -	45.920,52	58.018,60	12.098,08
272348	CHA - Thomas - Gaucheret -	13.637,99	37.669,01	24.031,02
272349	CHA - Marbotin - Agriculture	74,44	74,44	0,00
272350	CHA - Voltaire 163 - 2580/2014/04/01	5.126,65	7.603,80	2.477,15
272351	TOI-Réno de 15 toitures -	19.173,59	72.143,49	52.969,90
272352	REN-Réno complète Léopold Courtens	8.712,00	15.064,50	6.352,50
272353	REN - Leduc	30.370,84	0,00	-30.370,84
272354	Local collectif Colonel Bourg	146.148,58	0,00	-146.148,58
272355	Projet Gaucheret	12.579,05	12.579,05	0,00

272357	Men - Réno men ext Voltaire 163 Haecht 678-680 Marbotin 68-70 Azalées 49-50	1.099,55	1.099,55
272358	2580/2017/05/01 - Rén. 3 log. sis Rue Van Droogenbroeck 55-57-59	19.602,00	19.602,00
272359	REN - Intérieurs 120 logements (Marché de stocks)	4.809,75	4.809,75
272360	REN- Rénovation complète Hoste 35 37 41 De Craene 22	21.356,50	21.356,50
<b>Total</b>		<b>5.013.423,74</b>	<b>4.603.111,09</b>
			<b>-410.312,65</b>

### Stocks (code 3)

**178.321,51 €**

Inventaire	Intitulé	1/01/2017	31/12/2017
300000	Stock électricité	70.148,03	71.606,44
300001	Stock plomberie	52.972,29	66.578,01
300002	Stock menuiserie	22.416,23	21.202,43
300003	Stock peinture	13.230,18	9.581,76
300004	Stock maçonnerie	10.867,86	9.352,87
Total général		169.634,59	178.321,51

### Créances à un an au plus (code 40/41)

**3.364.658,80 €**

1. Créances locataires nettes : 325.532,25 €
2. La dotation 2017 sur réduction de valeur locataires est calculée comme suit :

Sortis	Mouvement réel	%	Réduction de valeur
12 mois (1)	553.445,88	100	553.445,88
+ 6 mois (2)	26.194,27	50	13.097,14
Présents	Mouvement réel	%	Réduction de valeur
12 mois (1)	83.631,54	100	83.631,54
+ 6 mois (2)	64.937,32	25	16.234,33
<b>Total Dotation</b>	728.209,01		666.408,89
			666.408,89

3. Débiteurs charges locatives copropriété : 73.260,33 €
4. Note de crédit à recevoir : 28.725,17 €

**Autres créances (code 41) :****2.937.141 €**

Numéro	Comptes généraux	2016	2017
412000	Impôts estimés à récupérer	-	-
412520	Versements anticipés impôts	-	-
413000	Réductions loyers FN à ch. Région		1.962.498,66
413001	Réductions précompte immobilier	-314.566,83	-489.189,79
413010	Réductions loyers hand. à ch. Région	649.215,64	1.358.654,72
413200	Subsides à recevoir	263.700,00	79.110,00
416000	Créances diverses	117.153,58	56.005,39
416001	Créances Diverses divers tiers	-	17.031,78
416500	Créances sur le personnel (avance 1/1/91)	9.035,77	9.035,77
419000	Réductions de val. créances diverses	-116.623,78	-56.005,39
		1.674.108,07	2.937.141,14

L'augmentation des créances est due au fait que la SLRB n'a toujours pas remboursé les réductions accordées pour enfants à charge et personnes handicapées pour 2016.

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

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

Concernant les garanties locatives déposées auprès de la banque BELFIUS, elles ont été extournées du bilan en accord avec le Commissaire-Réviseur. En effet, celles-ci ne sont pas propriété du Foyer Schaerbeekois mais sont la propriété des locataires. Elles figurent en compte d'ordre.

**Valeurs disponibles (code 54/58)****6.381.056,38 €**

La ventilation des valeurs disponibles est la suivante :

Comptes courants SLRB :	2.724.901,78 €
Comptes bancaires (BELFIUS, caisses et comptes de transfert)	3.656.154,60€

**Comptes de régularisation (code 490/1)****29.621,85 €**

Charges à reporter	5.563,73 €
Produits acquis	24.058,12 €

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

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

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

Décompte par année au 31.12.2016	
Perte reportée avant 1988	-5.060.265,59
Perte reportée 1988	-2.669.412,44
Perte reportée 1989	-1.357.198,56
Perte reportée 1990	-442.524,85
Perte reportée 1991	-227.279,15
Bénéfice 1992	729.040,75
Bénéfice 1993	127.204,18
Bénéfice 1994	154.177,55
Bénéfice 1995	327.391,39
Bénéfice 1996	279.119,83
Bénéfice 1997	563.144,65
Bénéfice 1998	529.222,58
Bénéfice 1999	210.651,29
Bénéfice 2000	279.889,07
Bénéfice 2001	124.734,12
Bénéfice 2002	341.348,26
Bénéfice 2003	358.267,69
Bénéfice 2004	211.836,77
Bénéfice 2005	1.246.002,06
Bénéfice 2006	839.331,87
Bénéfice 2007	608.744,06
Bénéfice 2008	572.099,67
Bénéfice 2009	900.984,75
Bénéfice 2010	443.522,93
Bénéfice 2011	919.703,00
Bénéfice 2012	1.034.772,64
Bénéfice 2013	860.425,44
Bénéfice 2014	1.060.712,36
Bénéfice 2015	936.996,66
Bénéfice 2016	1.359.340,00
Bénéfice 2017	1.253.497,96
	<b>6.515.480,94</b>

### **Subsides en capital**

**13.828.464,25 €**

Subsides reçus :	18.607.801,80 €
Amortissements de ces subsides en compte de résultats :	- 4.058.609,33 €
Impôts différés sur subsides reçus :	- 720.728,22 €

### **Provisions pour risques et charges (code 16)**

**5.209.512,11 €**

Provision pour grosses réparations et gros entretiens : (représente 1,5 % du prix de revient actualisé des immeubles)	4.031.242,02 €
Autres risques et charges :	457.541,87 €
Impôts différés sur subsides reçus :	720.728,22 €

<b>Dettes à plus d'un an (code 17)</b>	<b>64.227.473,50 €</b>
– Autres emprunts : (code 174)	63.719.446,66 €
Dettes à la SLRB	
Solde au 31.12.2016	63.424.560,94
Nouveaux crédits budgétaires 2017	1.980.383,51
Annuité 2017 (voir compte 42)	- 2.275.269,23
Solde au 31.12.2017	63.719.446,66 €
<b>Autres dettes : (code 178/9)</b>	<b>508.026,84 €</b>
Garanties locatives	428.758,41 €
Il s'agit d'un solde de garanties locatives non encore versé à la Banque Belfius sur des comptes au nom des locataires.	
Autres garanties	79.268,43 €
Principalement, les garanties versées par les locataires pour des cartes magnétiques, les télécommandes des portes de garages et les nouvelles portes à badge électronique.	
<b>Dettes à un an au plus (code 42/48)</b>	<b>4.821.764,77 €</b>
– <b>Dettes à plus d'un an échéant dans l'année (code 42)</b>	<b>2.275.269,23 €</b>
Ce montant représente l'annuité de capital SLRB payable en 2017	
– <b>Dettes commerciales (code 44)</b>	<b>1.110.200,52 €</b>
Fournisseurs	988.033,88 €
– Dettes courantes aux fournisseurs (échéance 31/01/2017)	736.559,61 €
– Factures payables par crédits budgétaires SLRB (Chantiers en cours – Rénovations lourdes). Concerne principalement, le reclassement des comptes 27 créditeurs, les facturations des chantiers S.L.R.B. ainsi que les rénovations lourdes en cours.	251.474,27 €
Factures à recevoir	122.166,64 €
<b>Dettes fiscales et salariales (code 45)</b>	<b>795.876,50 €</b>
<u>Impôts à payer</u>	<u>289.234,26 €</u>
• Dettes fiscales estimées	43.863,36 €
• TVA à payer	59.203,08 €
• Précompte immobilier à payer	61.684,07 €
• Impôt à payer	2.045,75 €
• Dettes fiscales (453)	122.438,00 €
Précompte professionnel sur les traitements de décembre 2017 payé en janvier 2018	

<b><u>Dettes sociales et salariales (code 454/9)</u></b>	<b>506.642,24 €</b>
• Dette courante ONSS (rémunérations 12/2017)	138.856,72 €
• Rémunération à payer	45,37 €
• Provision pécules de vacances employés 2017 (18,8%)	367.086,09 €
• Opposition sur rémunération	654,06 €
<b>Autres dettes (code 47/48)</b>	<b>640.418,52 €</b>
• Loyers payés anticipativement	241.542,10 €
• Régularisations de décomptes de charges à effectuer	398.876,42 €
<b>Comptes de régularisation (codes 492/3)</b>	<b>366.484,66 €</b>
– Charges à imputer :	309.060,86 €
Facturation 2018 de travaux réalisés et consommation en énergie en 2017.	
– Produits à reporter :	57.423,80 €

Provisions de charges locatives versées par des locataires en copropriété à régulariser en 2018. L'Assemblée Générale a lieu après la clôture des comptes annuels.

#### **Article 96 du Code des sociétés :**

Concerne :

- Les indications sur circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la Société
- Les indications relatives aux activités en matière de recherche et de développement
- Les indications relatives à l'existence de succursales de la Société
- Les instruments financiers

Ils sont inexistantes en 2017

#### **Evènements subséquents**

Aucun élément subséquent

## 6. Présentation du compte de bilan

COMPTE DE RÉSULTATS				
	Codes	Exercice		Exercice précédent
<b>Ventes et prestations</b>	70/74	<b>15.657.736,68 €</b>		<b>14.474.418,70 €</b>
Chiffre d'affaires	70	12.309.167,98 €		11.993.901,38 €
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)(-)	71			
Production immobilisée	72	142.875,28 €		46.477,60 €
Autres produits d'exploitation	74	3.205.693,42 €		2.434.039,72 €
<b>Coût des ventes et prestations</b>	60/64	<b>13.986.124,73 €</b>		<b>12.708.769,21 €</b>
Approvisionnements et marchandises	60	298.999,75 €		302.492,25 €
Achats	600/8	307.685,05 €		288.747,61 €
Stocks: réduction (augmentation) (+)(-)	609	- 8.685,30 €		13.744,64 €
Services et bien divers	61	4.540.238,85 €		3.998.745,92 €
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	62	3.720.779,35 €		3.693.469,04 €
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	630	3.301.935,07 €		3.089.146,93 €
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	631/4	- 48.541,70 €		67.842,47 €
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	635/7	546.744,00 €		341.050,95 €
Autres charges d'exploitation	640/8	1.625.969,41 €		1.216.021,65 €
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	649			
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)</b>	9901	<b>1.671.611,95 €</b>		<b>1.765.649,49 €</b>
<b>Produits financiers</b>	75	<b>563.085,73 €</b>		<b>607.625,95 €</b>
Produits des immobilisations financières	750			
Produits des immobilisations financières	751	74.793,83 €		81.827,32 €
Autres produits financiers	752/9	488.291,90 €		525.798,63 €
<b>Charges financières</b>	65	<b>806.685,58 €</b>		<b>853.517,26 €</b>
Charges des dettes	650	867.303,97 €		867.761,89 €
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)(-)	651	- 60.618,39 €		- 14.244,63 €
Autres charges financières	652/9	- €		- €
<b>Bénéfice (Perte) courant(e) avant impôts (+)/(-)</b>	9902	<b>1.428.012,10 €</b>		<b>1.519.758,18 €</b>
<b>Produits exceptionnels</b>	76	<b>893,97 €</b>		<b>5.630,00 €</b>
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760			
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761			
Reprises de provisions pour risques et charges exceptionnels				

	762			
Plus-values sur réalisation d'actifs immobilisés	763			
Autres produits exceptionnels	764/9	893,97 €		5.630,00 €
<b>Charges exceptionnelles</b>	66	<b>32.175,17 €</b>		<b>48.105,40 €</b>
Amortissements et réductions de valeur exceptionnels sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles				
	660			- €
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661			
Provisions pour risques et charges exceptionnels: dotations (utilisations) (+)/(-)	662			
Moins-values sur réalisation d'actifs immobilisés	663	27.247,01 €		25.028,05 €
Autres charges exceptionnelles	664/8	4.928,16 €		23.077,35 €
Charges exceptionnelles portées à l'actif au titre de frais de restructurations (-)	669			
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)</b>	9903	<b>1.396.730,90 €</b>		<b>1.477.282,78 €</b>
<b>Prélèvements sur les impôts différés</b>	780	<b>25.223,02 €</b>		<b>26.894,28 €</b>
<b>Transfert aux impôts différés</b>	680			
<b>Impôts sur le résultat (+)/(-)</b>	67/77	<b>99.909,11 €</b>		<b>89.067,35 €</b>
Impôts	670/3	103.863,36 €		96.064,70 €
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales				
	77	3.954,25 €		6.997,35 €
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)</b>	9904	<b>1.322.044,81 €</b>		<b>1.415.109,71 €</b>
<b>Prélèvements sur les réserves immunisées</b>	789			
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>	689			
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)</b>	9905	<b>1.322.044,81 €</b>		<b>1.415.109,71 €</b>
<b>AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS</b>				
	Codes	Exercice		Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter (+)/(-)</b>	9906	<b>6.584.027,79 €</b>		<b>5.317.752,69 €</b>
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)	9905	1.322.044,81 €		1.415.109,71 €
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent (+)/(-)	14P	5.261.982,98 €		3.902.642,98 €
<b>Prélèvements sur les capitaux propres</b>	791/2			
sur le capital et les primes d'émission	791			
sur les réserves	792			
<b>Affectations aux capitaux propres</b>	691/2	<b>68.546,85 €</b>		<b>55.769,71 €</b>
au capital et aux primes d'émission	691			
à la réserve légale	6920			
aux autres réserves	6921	68.546,85 €		55.769,71 €
<b>Bénéfice (Perte) à reporter (+)/(-)</b>	14	<b>6.515.480,94 €</b>		<b>5.261.982,98 €</b>

## 7. Présentation du compte de résultat

Le résultat net au 31/12/2017 s'établit à 1.253.498€, soit 105.132€ au-dessus du budget. Les grandes variances sont expliquées dans le tableau ci-dessous :

COMPTE DE RÉSULTAT (EUR)	Budget 2017	Réalisé 2017	Ecarts	%	Explication des variances budgétaires
<b>Chiffres d'Affaires</b>	<b>12.395.254</b>	<b>12.254.443</b>	<b>-140.811</b>	<b>-1,1%</b>	
Loyers de base	14.012.794	14.169.753	156.959	1,1%	Sous-estimation des augmentations des Loyers de base en cours d'année
Perte de loyer	-741.161	-778.010	-36.850	5,0%	
Réductions sociales nettes	-3.439.790	-3.576.497	-136.707	4,0%	Réductions Sociales Nettes à 26,2% des LB vs 25,6% au budget
Copropriétés	32.454	40.157	7.703	23,7%	
Décomptes de charges	2.530.956	2.399.040	-131.916	-5,2%	Prix du gaz et frais de nettoyage plus faibles que prévu
<b>Autres Produits d'exploit.</b>	<b>3.022.575</b>	<b>3.403.294</b>	<b>380.719</b>	<b>59,8%</b>	Litige CFE 120K€, Prod. Imm. 100K€, Subs. Energie 50K€, Subs. SLRB 100K€
Produits financiers	636.567	593.157	-43.410	-0,3%	
<b>Total Produits</b>	<b>16.054.396</b>	<b>16.250.894</b>	<b>196.497</b>	<b>1,2%</b>	
Achat Marchandises Stock	309.378	299.000	-10.378	-0,2%	Achat de détecteurs de fumée et CO supérieur au budget
Biens et Service Divers	4.414.054	4.540.239	126.185	3,1%	Redevance Col Bourg sous-estimée dans le budget + charges (gaz et électricité)
Rémunérations	4.044.210	3.720.779	-323.431	-8,7%	Retard dans le recrutement (l'équivalent de 3 temps plein sur toute l'année)
Amort. et Réd. de valeur	3.731.394	3.800.137	68.744	4,9%	Comprend une provision sur litige avec membres du personnel (300K€)
Autres Charges d'exploitat.	1.394.030	1.625.969	231.940	26,4%	Charges de préc. Immob. de 2015/2016 (150K€) et rectificatif Déc Charges 2016
Charges Financières	877.965	806.686	-71.279	-52,8%	
Charges Except. et Impôts	135.000	204.585	69.585	0,5%	Amortissements exceptionnels sur actifs (27K€)
<b>Total Charges</b>	<b>14.906.030</b>	<b>14.997.396</b>	<b>91.366</b>	<b>0,6%</b>	
<b>Résultat au 31/12</b>	<b>1.148.366</b>	<b>1.253.498</b>	<b>105.132</b>	<b>9,2%</b>	

## 8. Analyse détaillée des variances budgétaires

Les variances significatives par rapport au budget sont les suivantes (€) :

### 8.1. Achats de stocks (600 à 609)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
600000	Achats stock électricité	54.086	70.041	87.022	16.981	24%
600001	Achats stock plomberie	103.884	104.580	98.390	-6.190	-6%
600002	Achat stock menuiserie	13.271	14.644	15.516	872	6%
600003	Achats stock peinture	109.910	111.263	98.628	-12.635	-11%
600004	Achats stock maçonnerie	8.417	8.849	8.117	-732	-8%
600009	Ecart entrées de stock	-819	0	12	12	--
609000	Variations des stocks 609000-609004	13.745		-8.685	-8.685	--
		<b>302.492</b>	<b>309.378</b>	<b>299.000</b>	<b>-10.378</b>	<b>-3%</b>

- Les achats stock en électricité sont supérieurs au budget (17K€) à la suite de l'achat de 1620 détecteurs de fumée supplémentaires (entre 9€ et 16€ pièce) et 750 détecteurs de CO (environ 15€ pièce).
- Les achats stock en peinture et plomberie sont légèrement inférieurs au budget

### 8.2. Services et Biens divers (610 à 618)

Frais divers d'administration (610)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
610000	Imprimés et fournitures de bureau	57.541	58.692	47.676	-11.016	-19%
610100	Poste et téléphone et télégraphe	100.501	102.511	96.452	-6.059	-6%
610200	Frais de déplacements	4.412	4.500	5.371	871	19%
610300	Frais de documentation	1.460	1.490	1.158	-332	-22%
610400	Publications légales et autres	407	415	343	-72	-17%
610500	Location matériel de bureau	3.270	3.335	3.792	457	14%
610501	Loyers bail - emphytéose	670.308	868.244	1.032.386	164.142	19%
610509	Loyers et charges locatives	8.110	8.272	8.240	-32	0%
610600	Secrétariat social	21.811	22.247	25.349	3.102	14%
610620	Réviseurs	15.594	15.906	14.183	-1.722	-11%
610630	Prestations diverses	30.178	30.781	21.568	-9.213	-30%
610900	Frais divers administration	34.272	34.958	24.781	-10.176	-29%
		<b>947.865</b>	<b>1.151.351</b>	<b>1.281.300</b>	<b>129.948</b>	<b>11%</b>

- # 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 redevance Colonel Bourg était sous-estimée de 160K€ dans le budget.
- # 610600: Frais de Securex et de la pointeuse. La variance est due à la pointeuse (re-paramétrage de la pointeuse pour l'horaire flexible + augmentation du nombre de personnes qui pointent – Agents)

# 610630: Il s'agit principalement de facturations du SIAMU, Securitas, G4S Cash Solutions.

# 610900: GSM professionnels, Cotisation annuelle ALS et Securex.

## Travaux dans les immeubles (611)

### À charge société

#### Travaux à l'extérieur des immeubles (\*)

	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
Trottoirs et chemins d'accès	14.769		2.999		
Egouttage, citernes et fosses	14.614		11.624		
Espaces verts	17.261		9.870		
Maçonnerie (extérieure)	18.236		4.774		
Toitures/cheminées/eau pluviales	28.503		28.703		
Châssis, vitrerie	16.764		14.036		
Quincaillerie, ferronnerie, serrurerie	26.843		26.628		
Peinture (châssis, corniches et façades)	1.473		1.235		
Revêtement de sols	5.003		652		
Frais Copropriété à charge Foyer	0		0		
Travaux pour vandalisme	11.622		6.187		
Dératisation - désinfection de lgts	22.350		25.975		
Total extérieurs	177.439		132.683	0	--

#### Travaux à l'intérieur des immeubles (\*)

	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
Installations d'ascenseurs	39.021		26.416		
Installations de chauffage	94.565		141.880		
Installations électriques	30.441		67.952		
Installations sanitaires	169.307		176.058		
Protection incendie	15.511		17.564		
Maçonnerie et plafonnage	25.878		51.805		
Menuiserie, quincaillerie, serrurerie	11.435		17.982		
Peinture intérieures, murs, plafonds ;	8.176		5.594		
Enlèvements déchets	49.040		52.472		
Interv dans les trav. Effect. par le locataire	373		0		
Gros entretiens	0		0		
Couts réparation fact. aux locataires	13.513		14.966		
Couts réparation à remb. par assurance	17.651		34.363		
Travaux dans les bureaux	12.492		34.123		
Total intérieurs	487.404		641.175		
<b>TOTAL</b>	<b>664.844</b>	<b>800.000</b>	<b>773.857</b>	<b>-26.143</b>	<b>-3%</b>

Ces dépenses correspondent aux travaux effectués par des sociétés externes dans les immeubles. Notre objectif d'accroître ces dépenses est pratiquement atteint (97% du budget) avec une augmentation de 16% par rapport à 2016.

## À charges locataires

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
611100	Parties communes	18.914	27.292	5.969	-21.323	-78%
611120	Ascenseurs	154.277	161.991	156.988	-5.003	-3%
611130	Chauffage, cheminées, ventil.	107.965	110.124	113.491	3.367	3%
611160	Location et entretien compteurs	106.894	105.000	110.294	5.294	5%
611170	Frais contrats au profit des locataires	10.163	10.366	3.152	-7.215	-70%
611180	Coûts réparation fact. aux locataires	359	366	180	-186	-51%
611190	Charges Copropriété pot communs	0	75.000	0	-75.000	-100%
611200	Divers travaux	0	0	0	0	--
		<b>398.572</b>	<b>490.139</b>	<b>390.074</b>	<b>-100.065</b>	<b>-20%</b>

- # 611120 à 611170 : Ces comptes interviennent dans le décompte des charges.
- # 611120: légèrement inférieur au budget. Il est à noter que de nouvelles réductions de charges liées aux contrats d'entretien sont prévues pour 2018 (transferts des derniers contrats Schindler).
- # 611190: Les décomptes des copropriétés n'ont pas encore pu être établis pour l'année 2017. Les dépenses ainsi que les provisions perçues ont été déplacées dans le Bilan. Nous sommes en attente des décomptes de charges des syndicats.

## Frais de consommation (612)

### À charge société

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
612010	Eau SISP	2.121	2.164	4.197	2.033	94%
612110	Gaz SISP	18.553	18.924	4.722	-14.202	-75%
612210	Électricité SISP	17.662	18.015	20.819	2.803	16%
612310	Mazout SISP	4.218	4.302	5.279	976	23%
612400	Consommations logem. vides	13.877	14.155	21.253	7.098	50%
		<b>56.431</b>	<b>57.560</b>	<b>56.269</b>	<b>-1.291</b>	<b>-2%</b>

Ces comptes regroupent les charges de consommations des bureaux rue de la Consolation + d'autres charges payées par le FSH (salles communautaires par exemple).

- # 612400: augmentation des coûts de consommations des appartements en rénovation (leur nombre ayant augmenté de manière significative en 2017).

### À charge locataires

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
612000	Eau locataires	565.831	589.522	620.382	30.860	5%
612100	Gaz locataires	437.405	423.584	363.151	-60.433	-14%
612200	Electricité locataires	162.937	170.996	198.059	27.064	16%
612300	Mazout locataires	12.448	12.697	14.056	1.359	11%
		<b>1.178.620</b>	<b>1.196.799</b>	<b>1.195.648</b>	<b>-1.151</b>	<b>0%</b>

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

- Pour le gaz, les charges 2017 intègrent encore la diminution conséquente des prix de 2015 et 2016 (environ 25% en moins). De plus, l'hiver 2016-2017 a été doux.

### Frais de matériels et machines (613)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
613000	Installations, machines, outillages	0	295	0	-295	-100%
613020	Autre matériel de bureau	0	61	250	190	314%
613030	Matériel roulant	2.910	3.175	3.175	0	0%
613100	Installations, machines et outillages	2.643	2.696	2.278	-418	-16%
613110	Matériel et logiciel informatiques	83.978	81.229	115.945	34.716	43%
613120	Autre matériel de bureau	0	137	0	-137	-100%
613130	Matériel roulant	10.377	10.585	13.742	3.158	30%
613200	Petit outillage	9.789	9.985	43.126	33.141	332%
613201	Consommables ateliers	7.738	7.893	10.834	2.941	37%
		<b>117.435</b>	<b>116.054</b>	<b>189.349</b>	<b>73.295</b>	<b>63%</b>

Les 3 premiers comptes : relatifs au matériel loué

Les autres : relatifs à l'entretien

- # 613110: Les prestations de Nordata pour le changement du serveur (20K€) ainsi que l'accompagnement d'ICT Control dans la sécurisation des données (9,7 K€) n'étaient pas prévus et donc non budgétisés.
- # 613200: Rééquipement complet des équipes de la Régie et des camionnettes pour du matériel non considéré comme investissements. Les derniers achats conséquents des outillages remontent à 3 ans.
- # 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 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
614000	Assurance incendie	154.246	160.646	169.996	9.350	6%
614100	Assurance Vol	85	87	88	1	1%
614200	Assurance mat. roulant, machines	16.175	18.498	16.557	-1.941	-10%
614300	Assurance R.C. générale	21.762	22.261	19.404	-2.857	-13%
		<b>192.268</b>	<b>201.492</b>	<b>206.045</b>	<b>4.553</b>	<b>2%</b>

### Frais d'actes et de contentieux (615)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
615020	Honoraires notaires	6.623	6.756	84	-6.672	-99%
615100	Honoraires avocats	54.009	66.500	40.954	-25.546	-38%
615101	Frais bureau de recouvrement	2.127	2.170	1.038	-1.132	-52%
615102	Honoraires architectes			1.675	1.675	--
615103	Honoraires experts	85.751	27.500	41.057	13.557	49%
615104	Honoraires d'artistes				0	--
615110	Frais d'huissiers	6.756	6.891	2.571	-4.320	-63%
615120	Frais de justice	1.583	1.615	5	-1.610	-100%
		<b>156.849</b>	<b>111.431</b>	<b>87.385</b>	<b>-24.047</b>	<b>-22%</b>

- # 615020: Retard dans les frais de notaire (Planning Transfert de logements communaux Phase 4)
- # 615100: Moins de frais d'avocats engagés en 2017 dans le dossier de l'incendie du Séverin 80 (-20K€).
- # 615103: Etude d'Urban Platform pour le site Evenepoel (19K€), E&Y (4K€), AXAS Comptabilité (12K€) et autres fais de consultance.

## Frais divers (616)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
616000	Frais de voyage et d'étude	4.796	0		0	--
616100	Frais de représentation	24.984	25.484	27.911	2.427	10%
616101	Frais de réception	4.678	4.771	2.433	-2.338	-49%
616200	Frais de carburant	12.022	13.500	15.085	1.585	12%
		<b>46.480</b>	<b>43.755</b>	<b>45.429</b>	<b>1.674</b>	<b>4%</b>

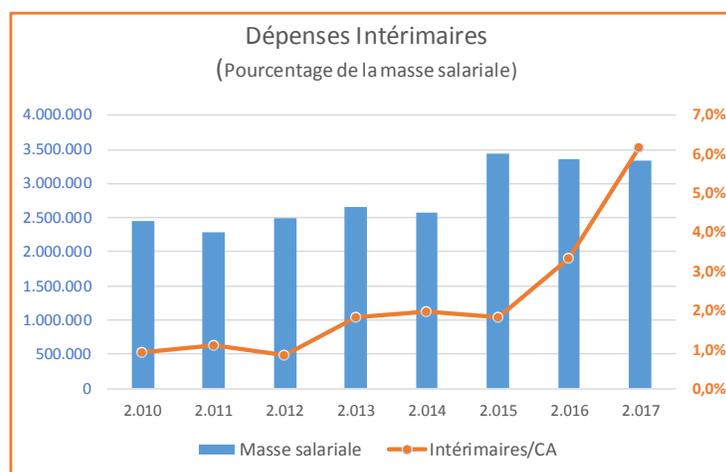
## Personnel intérimaire et Articles 60 du C.P.A.S. (617)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
617000	Personnel intérimaire	111.521	113.476	206.001	92.525	82%
617001	Personnel Art. 60	80.805	84.000	65.744	-18.256	-22%
		<b>192.326</b>	<b>197.476</b>	<b>271.745</b>	<b>74.269</b>	<b>38%</b>

# 617000: Les charges liées au personnel intérimaire sont en augmentation et dépassent les montants budgétisés de +82%. Celles-ci proviennent essentiellement du renforcement de la Régie Technique avec un agent 'administratif' supplémentaire (absence du chef de service) et de la comptabilité (absence du chef de service et personne s'occupant de l'administration du personnel en maladie).

Une très grande partie de ces agents intérimaires ont donc compensé l'absence de personnel budgétisé (en maladie ou non encore engagé).

Notons qu'au 31/12/2017, il n'y a plus qu'un seul intérimaire au Foyer Schaarbeekois.



## Administrateurs (618)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
618000	Administrateurs	47.056	47.997	43.138	-4.859	-10%
		<b>47.056</b>	<b>47.997</b>	<b>43.138</b>	<b>-4.859</b>	<b>-10%</b>

### 8.3. Rémunérations et charges sociales

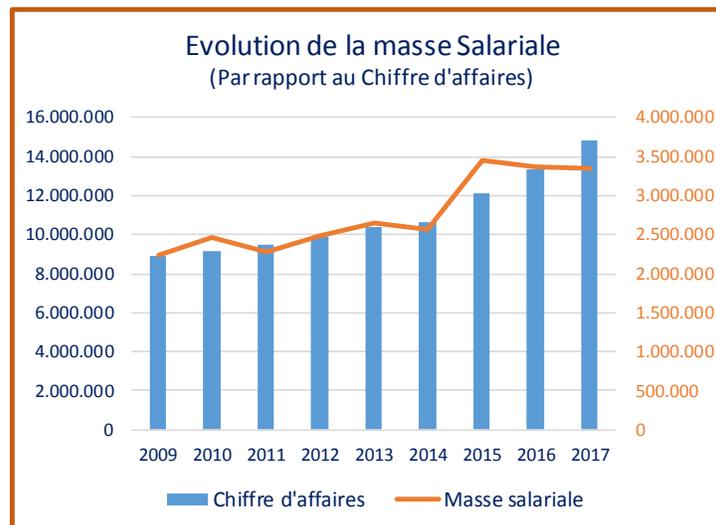
#### Rémunérations, cotisations patronales (620-621)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
620200	Rémunérations de base employés	2.256.580	2.388.031	2.283.914	-104.118	-4%
620210	Double pécule de vacances	224.561	236.601	214.166	-22.435	-9%
620240	Gratifications et primes employés	220.378	233.852	183.732	-50.120	-21%
620300	Rémunérations de base ouvriers				0	--
621200	Charges Patronales Employés	658.460	740.290	660.083	-80.206	-11%
		<b>3.359.980</b>	<b>3.598.774</b>	<b>3.341.895</b>	<b>-256.879</b>	<b>-7%</b>

Les rémunérations 2017 sont largement inférieures au budget, principalement pour les raisons présentées ci-dessous :

<b>BUDGET 2017</b>		<b>3.598.774 €</b>	
Personnel non présent		Hommes/Femmes mois	
Direction Sociale	-5	-33.750	
Responsable RH	-3	-18.000	
Responsable de service Régie Technique	-9	-60.637	
Responsable de service - Comptabilité	-7	-41.562	
Responsable de service - Social	-1	-6.172	
Secrétaire de direction	-6	-27.000	
Comptabilité - RH	-2	-15.992	
Responsable Sécurisation	-5	-28.500	
<u>Autres</u>		<u>-25.200</u>	
<b>TOTAL</b>		<b>-256.812</b>	
<b>REALISES 2017</b>		<b>3.341.895 €</b>	

Comme le montre le graphique ci-dessous, il est important de noter que la masse salariale est en baisse depuis 2015, et cela avec un chiffre d'affaires qui continue de croître chaque année.



### Assurance de Groupe (622)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
622000	Assurances de Groupe	119.048	126.191	112.614	-13.577	-11%
		<b>119.048</b>	<b>126.191</b>	<b>112.614</b>	<b>-13.577</b>	<b>-11%</b>

### Autres frais de personnel (623)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
623000	Assurances légales - loi	45.593	54.457	52.323	-2.134	-4%
623001	Assurances soins de santé	59.277	64.487	54.200	-10.287	-16%
623200	Vêtements de travail	15.537	21.600	13.600	-8.001	-37%
623201	Frais de cantine	11.401	11.922	13.083	1.161	10%
623202	Service médical	12.751	16.078	9.557	-6.521	-41%
623203	Frais de formation	11.608	20.000	17.074	-2.926	-15%
623204	Chèques-repas	56.740	61.063	55.572	-5.491	-9%
623205	Frais sur chèques repas	2.100	2.252	2.132	-121	-5%
623206	Frais de recrutement	12.226	27.000	31.173	4.173	15%
623207	Chèque-cadeau pers. Sup. Award	3.119	3.123	4.460	1.337	43%
623208	Eco chèque	14.115	14.797	12.381	-2.415	-16%
623209	Frais de déplacement STIB	9.736	12.466	11.356	-1.110	-9%
		<b>254.204</b>	<b>309.245</b>	<b>276.910</b>	<b>-32.335</b>	<b>-10%</b>

Les **autres frais de personnel** sont inférieurs au budget dans la même proportion que celle des rémunérations (-10%).

### Pécule de vacances (625)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
<b>625000</b>	Dotations employés	377.725	430.000	367.086	-62.914	-15%
<b>625100</b>	Utilisations employés	-	-	-377.725	42.275	-10%
<b>625101</b>	Utilisations ouvriers	0	0	0	0	NA
		<b>-39.764</b>	<b>10.000</b>	<b>-10.639</b>	<b>-20.639</b>	<b>-206%</b>

#### 8.4. Amortissements et réductions de valeur (630 à 639)

##### Dotations Amortissements (630)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
630100	Amort. s/Logiciels d'application	53.426	53.210	53.210	0	0%
630200	Amort. s/Habitations sociales	2.589.833	2.933.277	2.746.141	-187.136	-6%
630201	Amort. S/Tx. Hors patrimoine	43.141	42.930	51.937	9.008	21%
630230	Amort. S/Bâtiments administratifs	93.884	93.884	93.884	0	0%
630240	Amort. s/Chauffages et ascenseurs	258.935	255.000	288.395	33.395	13%
630300	Amort. s/Matériel de chantier	1.371	1.370	1.950	580	42%
630310	Amort. s/Mach.& mat. ateliers	9.760	9.783	13.492	3.709	38%
630400	Amort. s/Mobilier et matériel de bureau	23.698	21.841	31.082	9.241	42%
630410	Amort. s/Matériel roulant	15.099	15.099	21.844	6.745	45%
		<b>3.089.147</b>	<b>3.426.394</b>	<b>3.301.935</b>	<b>-124.458</b>	<b>-4%</b>

Les dotations aux amortissements sont inférieures au budget à cause des retards dans la finalisation de chantiers (sélection plus difficile des prestataires et retard dans l'exécution des travaux (remplacement des menuiseries extérieures Apollo 1, Rénovation des 3 Immeubles Cité Jardin, Rénovation P. Leduc 103 et rénovation chauffage Evenepoel 98-100).

##### Réduction valeur sur locataires (634)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
634000	Dotations	714.951	720.000	666.409	-53.591	-7%
634100	Reprises (-)	-647.108	-640.000	-714.951	-74.951	12%
		<b>67.842</b>	<b>80.000</b>	<b>-48.542</b>	<b>-128.542</b>	<b>-161%</b>

Ce poste reprend les mises en non-valeur, ainsi que la dotation et l'utilisation de la provision pour créances douteuses.

##### Provision gros entretiens (636)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
636000	Dotations	3.880.040	4.105.040	4.031.242	-73.798	-2%
636100	Utilisations (-)	-3.540.989	-	-3.880.040	0	0%
		<b>339.051</b>	<b>225.000</b>	<b>151.202</b>	<b>-73.798</b>	<b>-33%</b>

# 636000: La dotation correspond à 1,5% du PRA global au 31/12/2017 soit 268.749.467,74 €.

##### Provision pour risques et charges (639)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
639000	Dotations provisions diverses	2.000	0	395.542	395.542	--
		<b>2.000</b>	<b>0</b>	<b>395.542</b>	<b>395.542</b>	

Elles se composent essentiellement de provisions pour le litige lié au licenciement pour faute grave de 2 membres du personnel.

## 8.5. Autres charges d'exploitation (640 à 643)

### Charges fiscales d'exploitation (640)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
640000	Précompte immobilier	1.009.525	1.152.311	1.326.979	174.668	15%
640100	Taxes de circulation	2.279	2.378	2.143	-236	-10%
640200	Impôts communaux et provinciaux	736	740	1.311	571	77%
640300	Taxes diverses	8.848	4.417	4.456	40	1%
		<b>1.021.388</b>	<b>1.159.846</b>	<b>1.334.889</b>	<b>175.043</b>	<b>15%</b>

# 640000: les charges liées au précompte immobilier sont supérieures au budget (175K€) à cause des refacturations tardives d'exercices précédents non provisionnés (Logements communaux).

### Autres charges diverses (643)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
643000	Autres charges diverses	74.412	75.901	126.921	51.020	67%
643100	Prise en charge déficit Asbl	81.650	158.283	158.283	0	0%
		<b>156.062</b>	<b>234.184</b>	<b>285.204</b>	<b>51.020</b>	<b>22%</b>

# 643000: Inclut l'impact du recalcul des charges de consommation d'eau 2016 pour les locataires (+100K€), la régularisation du décompte des charges des logements communaux 2015-2016 (-41K€) ainsi que la prise en charge de la créance CFE (+61K€).

### Charges financières (650-651)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
650000	Intérêts & frais s/cr. d'invest.	864.629	888.658	855.534	-33.123	-4%
650010	Intérêts prélèv. sur crédits	2.382	2.430	3.284	854	35%
650290	Intérêts et frais CCB	750	1.122	8.485	7.364	657%
651000	Dot RDV actifs circul	116.624	116.624	56.005	-60.618	-52%
651100	Reprise RDV actifs circul	-130.868	-130.868	-116.624	14.245	-11%
		<b>853.517</b>	<b>877.965</b>	<b>806.686</b>	<b>-71.279</b>	<b>-8%</b>

# 651000: Dotations sur clients divers: n'inclut plus de dotation sur la créance CFE (60K€). Il reste une dotation sur les créances douteuses Prologistic (39K€) et autres (17K€).

### Charges exceptionnelles et impôts des sociétés (660 à 671)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
660200	Amort. except. habitations et autres	0	0	0	0	--
663000	Moins-value sur réalisation immobilisa.	25.028		27.247	27.247	--
		<b>25.028</b>	<b>0</b>	<b>27.247</b>	<b>27.247</b>	<b>--</b>

### Reprise d'investissements antérieurs

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
664100	Ch. except. diverses	23.077	0	4.928	4.928	--
		<b>23.077</b>	<b>0</b>	<b>4.928</b>	<b>4.928</b>	<b>--</b>

## Impôts

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
670000	Impôts ou précomptes dus ou versés	85.000	85.000	60.000	-25.000	-29%
671000	Suppl. impôts exercices antérieurs	5.065	0	0	0	--
671200	Dettes fiscales estimées	6.000		43.863	43.863	--
		<b>96.065</b>	<b>85.000</b>	<b>103.863</b>	<b>18.863</b>	<b>-29%</b>

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
692000	Dotation aux autres réserves	55.770	50.000	68.547	18.547	37%
		<b>55.770</b>	<b>50.000</b>	<b>68.547</b>	<b>18.547</b>	<b>37%</b>

## 8.6. Chiffre d'affaires (700 à 709)

### Loyers de base (700)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
700000	Loyers logements	12.788.442	13.454.757	13.673.491	218.734	2%
700100	Loyers de base garages	229.946	262.263	238.794	-23.469	-9%
700200	Loyers magasins	66.648	89.194	58.450	-30.744	-34%
700202	Autres loyers divers	19.455	0	6.691	6.691	--
700203	Suppléments garages extérieurs	6	0	0	0	--
700300	Loyers Logements privés	226.102	206.580	192.327	-14.253	-7%
		<b>13.330.598</b>	<b>14.012.794</b>	<b>14.169.753</b>	<b>156.959</b>	<b>1%</b>

# 700000: Sous-estimation des augmentations de Loyers de base pendant l'année ainsi que des chantiers retardés).

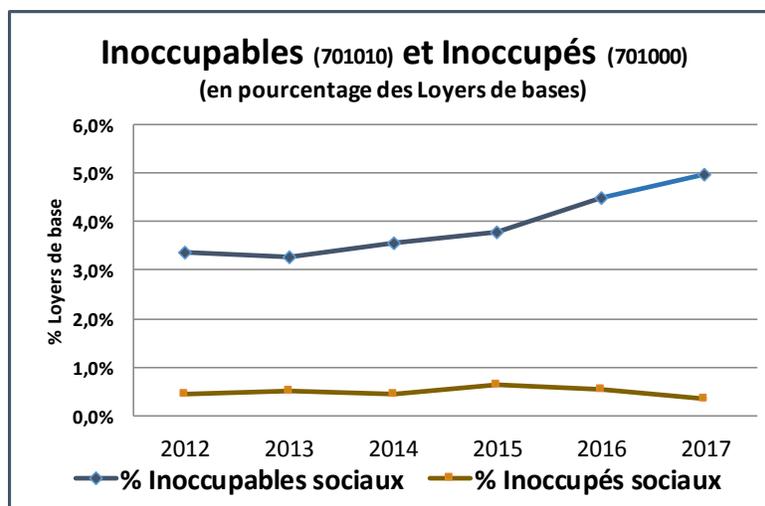
### Perte de loyer (701)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
701000	Log. inoccupés	-70.261	-98.680	-45.830	52.850	-54%
701010	Log. inoccupables	-573.983	-598.486	-681.793	-83.308	14%
701020	Privés inoccupés	-32.358	-34.997	-34.184	813	-2%
701030	Privés inoccupables	-6.407	-8.998	-16.203	-7.205	80%
		<b>-683.009</b>	<b>-741.161</b>	<b>-778.010</b>	<b>-36.849</b>	<b>5%</b>

# 701000: Logements sociaux disponibles à la location (Code 4 SLRB)

# 701010: Logements sociaux disponibles à la location (Tous les codes SLRB sauf le 4)

# 701020 et 701030: idem pour les logements privés.

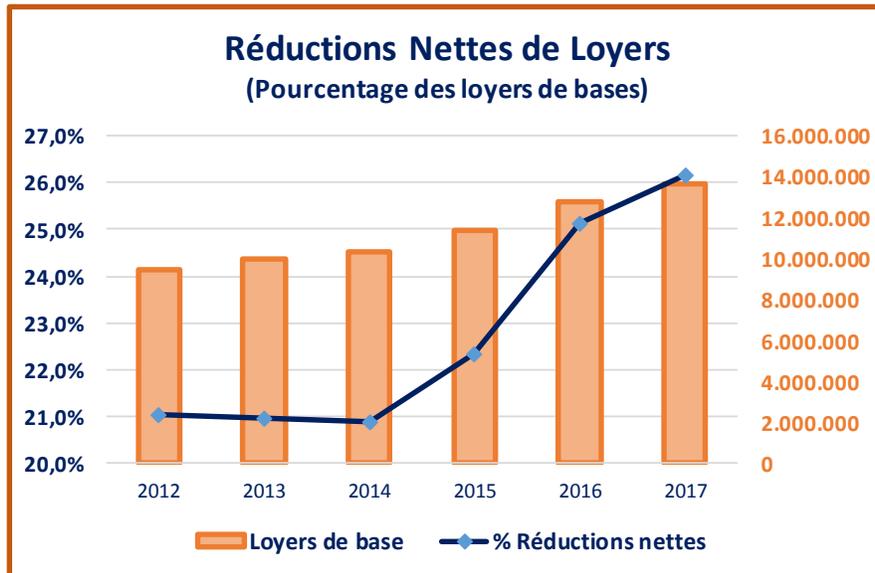


Notons que le nombre de logements inoccupables a augmenté fin 2017 afin de constituer une réserve de logements en prévision du plan de relogement Helmet qui nécessitera 158 logements disponibles sur 2018 et 2019.

#### Réductions sociales nettes (702)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
702000	Adaptation s/revenus (+)	1.506.606	1.612.068	1.679.228	67.159	4%
702100	Adaptation s/revenus (-)	-2.326.816	-2.489.693	-2.459.062	30.631	-1%
702200	Réductions pour enfants à charges (-)	-194.700	-208.329	-204.398	3.932	-2%
702300	Incidences planchers (+)	56.712	60.682	56.101	-4.581	-8%
702400	Incidences plafonds (-)	-262.388	-280.755	-310.957	-30.202	11%
702401	Limitations 20% (-)	-1.626.904	-1.740.787	-1.823.053	-82.266	5%
702403	Suppléments log. suradaptés	2.210	2.365	2.643	278	12%
702405	Réductions temporaires	-10.272	-10.991	-6.157	4.834	-44%
702407	Réduction 120 %	-269.445	-288.306	-407.334	-119.028	41%
702408	Réduction 24 %	-70.608	-75.550	-78.544	-2.994	4%
702409	Réduction plan mutation	-19.153	-20.493	-24.964	-4.470	22%
		<b>-3.214.757</b>	<b>-3.439.790</b>	<b>-3.576.497</b>	<b>-136.707</b>	<b>4%</b>

L'augmentation des Réductions sociales Nettes en 2016 (25,1% des Loyers de base) s'est confirmée en 2017 (26,2% 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. En 2016, les Réductions sociales Nettes ont subitement explosé à 25.1% des loyers de base.

Plusieurs facteurs expliquent cette augmentation :

- Impact des mutations vers des logements neufs avec loyers de base plus élevés (ex: Ratio Réductions sociales nettes/Loyers de base = 41% pour le Complexe Colonel Bourg) ;
- Impact des nouveaux logements communaux (Ratio Réductions sociales nettes/Loyers de base = 31% pour le chantier 80).

### Redevances pour immeubles en copropriété (703)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
703000	Redevance et cotisation basse énergie	31.818	32.454	40.157	7.703	24%
703001	Redevances diverses	390	0	0	0	--
		<b>32.208</b>	<b>32.454</b>	<b>40.157</b>	<b>7.703</b>	<b>24%</b>

### Décompte des charges locatives (707)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
707000	Provisions globales	2.481.329	2.530.956	2.399.040	-131.916	-5%
		<b>2.481.329</b>	<b>2.530.956</b>	<b>2.399.040</b>	<b>-131.916</b>	<b>-5%</b>

# 707000: correspond aux provisions globales payées en cours d'année par les locataires. Celles-ci sont inférieures au budget grâce aux charges 2017 qui sont inférieures à ce qui était prévu (Prix du gaz et frais de nettoyage sensiblement moins élevés que prévu).

### Cotisation de solidarité (709)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
709000	Cotisation solidarité théorique	48.403	50.000	54.938	4.938	10%
709001	Cotisation solidarité relèvement	2.248	750	1.519	769	103%
709002	Cotisation solidarité réduction	-3.119	-3.500	-1.732	1.768	-51%
		<b>47.531</b>	<b>47.250</b>	<b>54.725</b>	<b>7.475</b>	<b>16%</b>

### 8.7. Autres produits d'exploitation (72 à 74)

#### Production immobilisée (721)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
721000	Production immob. rénovations	46.478	50.000	142.875	92.875	186%
		<b>46.478</b>	<b>50.000</b>	<b>142.875</b>	<b>92.875</b>	<b>186%</b>

Cette production correspond à la mise en investissement des travaux de la régie ainsi que des frais de surveillance des chantiers de rénovation à concurrence de 2% du montant de la commande. L'augmentation de la Production Immobilisée en 2017 provient de la participation de la Régie dans la rénovation du Séverin 80 et du Leduc 103 (auteur de projet).

Nous continuons néanmoins à faire appel à des sociétés extérieures pour réaliser les travaux d'investissement entre deux locations.

#### Allocation de solidarité (730)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
730000	Allocation Régionale Solidarité	1.904.385	2.411.068	2.411.068	0	0%
		<b>1.904.385</b>	<b>2.411.068</b>	<b>2.411.068</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

#### Autres produits d'exploitation (742 à 749)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
742000	Créances locataires + values	5.115	1.500	1.386	-114	-8%
		<b>5.115</b>	<b>1.500</b>	<b>1.386</b>	<b>-114</b>	<b>-8%</b>

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
743000	Frais administratifs ADM	9.850	10.047	5.090	-4.957	-49%
743100	Frais d'entretien (dégâts locatifs)	6.596	6.728	2.700	-4.028	-60%
743180	Coûts réparation fact. aux locataires	7.920	8.078	63	-8.015	-99%
		<b>24.366</b>	<b>24.853</b>	<b>7.853</b>	<b>-17.000</b>	<b>-68%</b>

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
744000	Produits décompte des charges Com			41.250	41.250	--
				<b>41.250</b>	<b>41.250</b>	<b>--</b>

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
746900	Indemnités antennes GSM	76.750	76.750	93.502	16.752	22%
		<b>76.750</b>	<b>76.750</b>	<b>93.502</b>	<b>16.752</b>	<b>22%</b>

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
749100	Indemnités accidents de travail	6.561	5.000	5.709	709	14%
749101	Indemnités sinistres	19.363	20.000	89.431	69.431	347%
749102	Vente mitraille	382	582	1.555	973	167%
749103	Remb. part. container				0	--
749105	Primes Sibelga et autres	23.730	25.000	67.201	42.201	169%
749107	Personnel détaché	4.050	0	0	0	--
749109	Divers produits	363.241	338.335	527.988	189.653	56%
749900	Exonération Préc. Prof.	6.096	22.238	0	-22.238	-100%
		<b>423.423</b>	<b>411.154</b>	<b>691.884</b>	<b>280.729</b>	<b>68%</b>

Inclut les subsides communaux 200K (en produit à imputer) + subsides Personnel financé par la SLRB.

## 8.8. Produits financiers (75)

### Produits actifs circulants (751)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
751000	Intérêts s/compte crt. ordinaire	81.827	80.000	74.794	-5.206	-7%
		<b>81.827</b>	<b>80.000</b>	<b>74.794</b>	<b>-5.206</b>	<b>-7%</b>

### Subsides en capital transférés au résultat (753)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
753200	Subsides Région Bruxelloise	510.991	500.000	479.237	-20.763	-4%
		<b>510.991</b>	<b>500.000</b>	<b>479.237</b>	<b>-20.763</b>	<b>-4%</b>

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

### Autres produits financiers (759 à 780)

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
759100	Récupération intérêts & DTAJ	14.807	17.401	9.055	-8.347	-48%
		<b>14.807</b>	<b>17.401</b>	<b>9.055</b>	<b>-8.347</b>	<b>-48%</b>

DTAJ : Dépend Taxé Au Jugement (sommés à payer par les locataires condamnés au profit du FSH).

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
771000	Régul. d'impôts dus ou versés	6.997	8.804	3.954	-4.849	NA
		<b>6.997</b>	<b>8.804</b>	<b>3.954</b>	<b>-4.849</b>	

Compte	Intitulé	Réalisé 2016	Budget 2017	Réalisé 2017	Var Bud 17 (€)	Var (%)
764100	Produit except. divers	5.630	7.779	894	-6.885	-89%
780000	Prélèvement S/ réserve reconstruction	26.894	22.583	25.223	2.640	12%
		<b>32.524</b>	<b>30.362</b>	<b>26.117</b>	<b>-4.245</b>	<b>-70%</b>

# 764100 : Vente d'une camionnette.