

# RAPPORT DE GESTION

## AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

119<sup>ème</sup> exercice  
31/12/2019



 Foyer Schaerbeekois  
Schaarbeekse Haard

---

Le Foyer Schaerbeekois, Société Immobilière de Logement Social  
70 rue de la Consolation, 1030 Schaerbeek

## TABLE DES MATIÈRES

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

# Rapport de l'organe de gestion à l'assemblée générale ordinaire du 18 mai 2019 sur l'exercice clôturé au 31/12/2019

## 1. Commentaires sur les comptes annuels

### Commentaires du bilan

#### ACTIF

Le tableau ci-après reprend à la fois les acquisitions, les rénovations, ainsi que les transferts de 2019 des comptes d'immobilisation en cours.

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

85.584.960,34

Compte	Description	Solde au 12/2018	Mouvements	Solde au 12/2019
211000	Logiciel d'application	385.233,63	-	385.233,63
222000	Constructions & rénovations lourdes	95.560.778,42		
	Rénovation : appartements Fernand Séverin 80/82		1.195.019,04	96.755.797,46
222010	Travaux d'amélioration	16.578.838,00		
	Rénovations appartements - Diverses adresses		813.219,85	
	Menuiseries extérieures - Diverses adresses		430.054,84	
	Autres (installations électriques, téléphonie, sanitaires, abords...)		186.669,03	
	Rénovations des fenêtres des toitures - Diverses adresses		182.691,94	
	Cuisine		101.224,11	18.292.697,77
222011	Travaux hors patrimoine	474.439,21	-	474.439,21
222300	Bâtiments administratifs et ateliers	2.234.946,14	-	2.234.946,14
222301	Travaux Bâtiments administratifs	1.351.228,37		1.351.228,37
222400	Installations de chauffage	6.767.858,03		
	Evenepoel 98-100		1.148.431,51	
	Grosses chaufferies - Diverses adresses		909.123,59	
	Chaudières individuelles - Diverses adresses		86.077,16	8.911.490,29
222410	Installations d'ascenseurs	3.140.028,54		
	Mise en conformité divers bâtiments		1.368.445,61	4.508.474,15
230000	Matériel de chantier	133.832,45		
	Système d'alarme stock sur chantier.		4.111,58	137.944,03
231000	Machines et matériel des ateliers	253.490,42	-	253.490,42
240000	Mobilier de bureau	254.533,49	-	254.533,49
240100	Matériel de bureau	105.682,69		
	Fontaines à eau		5.617,62	111.300,31
240200	Matériel informatique	528.297,68		
	PC/Ecran/Portable		26.096,20	
	Serveur		16.098,06	570.491,94
241000	Matériel roulant	488.003,25		
	Véhicule utilitaire Equipe des peintres		12.794,78	
	Véhicule utilitaire Service entretien		11.869,42	512.667,45
260000	Aménagement immeuble en location			
	Salle communautaire du Colonne bourg	146.148,58		146.148,58

	Cumul des dotations aux amortissements au 12/2019			- 49.315.922,90
<b>Total</b>		128.403.338,90	6.497.544,34	85.584.960,34

### Immobilisations en cours (code 27)

1.587.232,22

N° cpte	Intitulé	2018	2019	Diff. 118/19
272089	Rénovation H M A phase II	0,00	14.410,09	14.410,09
272308	Fourniture et placement chauffage	9.990,50		-9.990,50
272318	Réhabilitation Van Droegenbroeck 60 64 (2580/2010/03/03)	443.289,25	2.103.331,03	1.660.041,78
272320	Fourniture et placement cuisine	12.225,00	13.830,45	1.605,45
272321	Log en grosses rénovations (régie et autres)	160.594,38	-37.064,98	-197.659,36
272324	REN - Guffens - De Craene (2580/2014/03/01)	284.003,45	269.956,44	-14.047,01
272325	Divers travaux pour investissements	85.663,09		-85.663,09
272327	Rénovation Séverin 55 et 57 (2580/2010/03/04)	7.865,00	7.865,00	0,00
272329	Mise en conformité de 21 ascenseurs (2580/2012/01/01)	-1.806,99	109,66	1.916,65
272330	Rénovation chaufferie - Evenepoel 98/100 - (2580/2011/05/0)	897.593,89		-897.593,89
272336	Rénovation chaufferie - Haecht 638	12.387,74		-12.387,74
272338	Châssis quartier Helmet - (2580/2014/02/01)	133.082,92	213.926,34	80.843,42
272343	FEN - Menuiserie extérieure bois	12.571,34	12.571,34	0,00
272344	REN - Helmet - Vandroogenbroeck (2580/2015/01/01-2580/2010/03/04)	192.828,00	192.828,00	0,00
272345	ASC - Mise en conformité 25 ascenseurs - (2580/2014/06/01)	432.886,70	0,00	-432.886,70
272346	TOI - Foucart - Vanderstappen - (2580/2014/05/01)	189.155,11	748.087,23	558.932,12
272348	CHA - Thomas - Gaucheret - (2580/2016/05/01)	581.308,50	0,00	-581.308,50
272349	CHA - Marbotin - Agriculture	74,44	74,44	0,00
272350	CHA - Voltaire 163 - (2580/2014/04/01)	29.620,55	0,00	-29.620,55
272351	TOI-Réno de 15 toitures - (2580/2016/03/01)	603.860,98	1.107.310,65	503.449,67
272352	REN-Réno complète Léopold Courtens - (2580/2017/02/01)	15.064,50	24.980,45	9.915,95
272355	Projet Gaucheret (2580/2016/05/01)	0,00	125.636,82	125.636,82
272357	Men - Réno Men. ext Volt./Haecht/ Marbotin/Azalées - (2580/2017/03/01)	332.995,68	36.752,90	-296.242,78
272358	Rén. 3 log. sis Rue Van Droegenbroeck (2580/2017/05/01)	79.700,48	154.412,83	74.712,35
272359	REN - Intérieurs 120 logts (2580/2016/01/01 & 2580/2016/06/01)	36.012,27	827.122,50	791.110,23
272360	REN- Rénovation Hoste 35 37 41/De Craene 22 (2580/2017/06/01)	21.356,50	22.983,95	1.627,45
272361	FEN - Diverses adresses du patrimoine (2580 / 2016 / 02 / 01)	12.440,22	164.928,86	152.488,64
272362	RENO Fernand Severin 84 (2580/2018/02/01)	7.828,70	37.451,22	29.622,52
272363	Mise en conformité de 395 logements et communs (2580/2018/04/01)	113.104,75	138.242,50	25.137,75
272364	Mise en conformité électriques immeubles (2580/2018/03/01)	8.906,79	59.103,52	50.196,73
272365	2580/2018/05/001 Rénovation Intérieure de 13 immeubles	48.218,50	52.235,70	4.017,20
272366	BELIRIS 4.4.28 : Rénovation Rue de l'Olivier 16 à 44	1.615,41	2.672,05	1.056,64
272367	Chardons 3 (attente de financement)	5.868,50	5.868,50	0,00
272368	Colonel Bourg Compléments	18.704,58	0,00	-18.704,58
272369	Châssis, Balcons et garde-corps Square Apollo 2		166,00	166,00
272370	2580/2019/02/01 Rénovation et Isolation de 32 toitures		243,84	243,84
272371	Rén. Façades & sécurisation Séverin & Tilleul (2580/2019/06/01)		0,00	0,00
272372	Réno. Toiture et façade Avenue Voltaire 163 (2580/2019/05/01)		25.166,07	25.166,07
272373	Rén. Toitures Marbotin & Agriculture (2580/2019/07/01)		37.320,48	37.320,48
272375	Sécurisation incendie Evenepoel 90-92-94-96 (2580/2019/04/03)		13.501,27	13.501,27
272376	Sécurisation incendie Evenepoel (2580/2019/04/02)		217,80	217,80
	<b>Total</b>	<b>4.789.010,73</b>	<b>6.376.242,95</b>	<b>1.587.014,42</b>

**Immobilisations financières (code 28)**

Créances et cautionnements en numéraire

**133.797,14 €****Stocks (code 3)****227.983,20 €**

Inventaire	Intitulé	01-01-19	31-12-19
300000	Stock électricité	79.986,39	101.990,18
300001	Stock plomberie	79 601,31	75.303,76
300002	Stock menuiserie	26.417,89	22.295,23
300003	Stock peinture	14.536,33	17.286,71
300004	Stock maçonnerie	11 185,03	11.107,32
Total général		221.726,95	227.983,20

**Créances à un an au plus (code 40/41)****4.105 809,87 €****Créances locataires nettes :****407.782,92 €€**

Sortis	Mouvement réel	%	Réd.de valeurs
12 mois (1)	639.159,79 €	100	639.159,79€
+ 6 mois (2)	5.438,46 €	50	2.719,23 €
<i>Présents</i>	<i>Mouvement réel</i>	<i>%</i>	<i>Réduction de valeur</i>
12 mois (1)	76.958,93 €	100	76.958,93 €
+ 6 mois (2)	48.809,52 €	25	12.202,38 €
Total Dotation			731.040,33€

Estimation décompte de charges des logements ex-communaux :

60.330,18€

Note de crédit à recevoir :

33.295,19€

Numéro	Comptes généraux	2018	2019
412000	Impôts belges sur le résultat	12.786,63€	27.401,68€
413000	Réductions loyers FN à ch. Région (*)	1.172.684,173€	2.088.056,90€
413001	Réd. Précompte immobilier (*)	-212.885,69€	-320.253,84€
413010	Réd. Loyers hand. à charge région(*)	979.572,41€	1.796.145,88€
413200	Subsides à recevoir	25.910,00€	25.910€
416000	Créances Diverses	960,00	327.715,00€
416001	Créances divers (divers tiers)	960,00€	208,80€
416500	Créances sur le personnel (avance 1/1/91)	7.828,32€	7.794,66€
419000	Réduction de val. Créances diverses	-55.993,89€	-54.817,86€
		2.064.386,33€	3.898.161,22€

(\*) Ces créances n'ont pas encore été réclamées et réceptionnées.

**Placements de trésorerie (code 51/53)****5.770,39 €**

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

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

Comptes courants SLRB :

3 725.698,68 €

Comptes bancaires (BELFIUS, caisses et comptes de transfert)

4.217 579,98 €

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

Charges à reporter

333.922,87 €

Il s'agit de facturation des primes assurances  
qui concerne 2020.

Produits acquis

219.679,81 €

Subvention communale 2019, produits des  
parkings réceptionnés en 2020**PASSIF****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, Didier	5	30,98	7,75
JADOUL André	10	61,97	15,49
COURTHEOUX Eddy	10	61,97	15,49
Héritier de Lanssens Bernard	10	61,97	15,49
DELFOSSÉ Jeannine	10	61,97	15,49
De VILLENFAGNE de VOGELSANCK Jean	10	61,97	15,49
DURAKU, Durak	10	61,97	15,49
DUCARMOIS, Claude	10	61,97	15,49
TOUSSAINT, Paul	10	61,97	15,49
GERREBOS, Anne Marie	10	61,97	15,49

TONNEMANS, Marcel	10	61,97	15,49
METZ, Karin	10	61,97	15,49
Héritiers de GILBERT, Philippe	10	61,97	15,49
BORGNE, Alain	10	61,97	15,49
BENALLEL, Saïd	10	61,97	15,49
EL ARNOUKI, Mohamed	10	61,97	15,49
TOTAL	27.779	172.155,86	80.353,17

**Bénéfice reporté (code 14)**

**7.751.092,76 €**

Perte reportée avant 1988	-5.060.265,59
Perte reportée 1988	-2.669.412,44
Perte reportée 1989	-1.357.198,56
Perte reportée 1990	-442.524,85
Perte reportée 1991	-227.279,15
Bénéfice 1992	729.040,75
Bénéfice 1993	127.204,18
Bénéfice 1994	154.177,55
Bénéfice 1995	327.391,39
Bénéfice 1996	279.119,83
Bénéfice 1997	563.144,65
Bénéfice 1998	529.222,58
Bénéfice 1999	210.651,29
Bénéfice 2000	279.889,07
Bénéfice 2001	124.734,12
Bénéfice 2002	341.348,26
Bénéfice 2003	358.267,69
Bénéfice 2004	211.836,77
Bénéfice 2005	1.246.002,06
Bénéfice 2006	839.331,87
Bénéfice 2007	608.744,06
Bénéfice 2008	572.099,67
Bénéfice 2009	900.984,75
Bénéfice 2010	443.522,93
Bénéfice 2011	919.703,00
Bénéfice 2012	1.034.772,64
Bénéfice 2013	860.425,44
Bénéfice 2014	1.060.712,36
Bénéfice 2015	936.996,66
Bénéfice 2016	1.359.340,00
Bénéfice 2017	1.253.497,96
Bénéfice 2018	826.830,31
Bénéfice 2019	226.893,55

<b>Subsides en capital (Code 15)</b>	<b>17.571.915,04 €</b>
Subsides reçus :	23.844.896,03 €
Amortissements de ces subsides en compte de résultats :	-5.356.009,01 €
Impôts différés sur subsides reçus :	-916.972,58 €
<b>Provisions pour risques et charges (code 16)</b>	<b>6.106.964,52 €</b>
Provision pour grosses réparations et gros entretiens (1,5 % du prix de revient actualisé des immeubles)	4.392 569,53 €
Autres risques et charges	797 422,41 €
Impôts différés sur subsides reçus	916.972,58 €
<b>Dettes à plus d'un an (code 17)</b>	<b>64.196.502,64 €</b>
<b>Autres emprunts : (code 174)</b>	<b>63.772.285,18 €</b>
Evolution de la dette SLRB en 2018	
Solde au 31.12.2018	62.964.279,01 €
Nouveaux crédits budgétaires 2019	3.355.531,16 €
Annuité 2019 (voir compte 42)	-2.547 524,99 €
Solde au 31.12.2019	63.772.285,18 €
<b>Autres dettes : (code 178/9)</b>	<b>424.217,86 €</b>
Garanties locatives	345.748,88 €
Il s'agit d'un solde de garanties locatives non encore versées à la banque au profit de nos locataires.	
Autres garanties	78.468,58 €
<b>Dettes à un an au plus (code 42/48)</b>	<b>8.208.727,58 €</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année (code 42)	2.547.524,99 €
Ce montant représente l'annuité de capital SLRB payable en 2020	
<b>Dettes commerciales (code 44)</b>	<b>2.010.800,79 €</b>
Fournisseurs	
Dettes courantes aux fournisseurs (échéance 31/12/2018)	673.969,06 €
Factures payables par crédits budgétaires SLRB	1.196.282,09 €
Concerne principalement le reclassement des comptes 27 créditeurs, les facturations des chantiers S.L.R.B. ainsi que les rénovations lourdes en cours	

Factures à recevoir	140.549,64 €
<b>Dettes fiscales et salariales (code 45)</b>	<b>3.354.730,76 €</b>
<b>Impôts à payer</b>	<b>1.555.913,63 €</b>
TVA à payer	119.971,90 €
Précompte immobilier à payer	2.573.813,75 €
Impôts à payer	24.715,45
Dettes fiscales (453)	114.126,65 €

Le précompte immobilier 2018 - 2019 n'a été enrôlé qu'en fin d'année.  
Le paiement ne s'effectuera qu'en 2020 suite notamment à un accord avec l'administration fiscale.

<b>Dettes sociales et salariales (code 454/9)</b>	<b>546.818,46 €</b>
Dettes courantes ONSS (rémunérations 12/2019)	157.010,16 €
Rémunération à payer	7.361,71 €
Provision pécule de vacances employés 2019	382.446,59 €

**Autres dettes (code 47/48) 389.176,16 €**

Loyers payés anticipativement 320.489,00 €  
Une analyse est en cours afin de déterminer la partie des loyers payés par nos locataires anticipativement par rapport aux dettes réelles.

Régularisation de décomptes de charges à effectuer en 2020  
C/C Asbl 46 752,56 €

**Comptes de régularisation (codes 492/3) 305.764,36 €**

Charges à imputer : 189 508,88 €

Facturation 2019 de travaux réalisés et consommation en énergie en 2019, redevances emphytéotiques logements communaux 2019 non-réceptionnées, prorata des consommations en eau de 2020.  
Prise en charge du déficit de l'ASBL par le Foyer Schaerbeekois 116.255,48 €

Produits à reporter :

Provision de charges locatives versées par des locataires en copropriété à régulariser en 2020.

## Comptes de résultats :

Les ventes et prestations s'élèvent à 15.909.852,28 soit une hausse de 64.420,95 EUR.

Le coût des ventes et des prestations s'élèvent à 15.307.578,62 soit une hausse de 554.055,37 EUR.

Les produits financiers s'élèvent à 746.688,37 EUR et les charges financières à 848.005,71 EUR.

## 2. Affectations du résultat

Le bénéfice à affecter s'élève à 498.417,11 EUR dont nous proposons l'affectation suivante à l'Assemblée Générale :

- a) 89.635,60 EUR conformément au code du logement.
- b) 408.781,51 EUR sera affecté au bénéfice à reporter.

## 3. Événement important depuis la clôture

La pandémie du « Covid 19 » en 2020 est toujours en cours au moment de la rédaction du rapport.

Il est difficile de chiffrer les conséquences de la crise notamment parce que nous ne connaissons pas la durée du confinement.

Les principaux éléments pouvant impacter le résultat sont:

- au niveau des chantiers : les éventuelles demandes de dédommagements de la part des entreprises et l'augmentation du risque de faillite de celles-ci.
- l'augmentation de l'inoccupation suite au retard dans les chantiers et à l'arrêt des mises en location.

D'autre part, le Foyer Schaerbeekois a respecté toutes les mesures du gouvernement fédéral et a su se réorganiser en conséquence.

Autre évènement, le Directeur-Gérant a quitté le Foyer Schaerbeekois en date du 31 mars 2020.

Le recrutement est en cours. Dans cette attente, Anne Timmermans a été nommée Directrice gérante faisant fonction.

A l'exception de ces 2 évènements, l'organe de gestion confirme qu'aucun autre évènement important ne s'est produit depuis la date de clôture de l'exercice.

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

Néant

## 5. Recherche et développement

Néant

## 6. Mutations de capital

L'organe de gestion confirme qu'aucune mutation de capital ne s'est produite pendant l'exercice 2019.

## 7. Rachat d'actions propres

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

## 8. Intérêts opposés des administrateurs

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

## 9. Décharge des administrateurs et commissaire

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

## 10. Succursales

La société ne dispose pas de succursales.

## 11. Justifications des règles comptables

Ne sont pas applicables.

## 12. Utilisations des instruments financiers

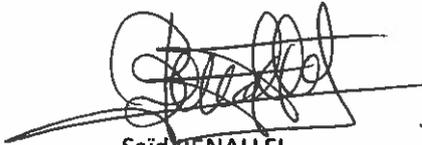
Ne sont pas applicables.

## 13. Autres points

*Incendie rue Séverin 82 à 1030 Schaerbeek.*

Concernant l'inculpation du FSH suite à l'incendie d'un logement du 82 rue F. Severin qui avait coûté la vie d'une mère de famille et de son enfant à naître, en 2017, le tribunal pénal a prononcé l'acquittement pour le FSH.

L'indemnité des parties civiles a pu être réglée par un accord entre celles-ci et Ethias, notre assureur, évitant la tenue d'un procès au civil.



Saïd BENALLEL  
Vice-Président



Myriam Boxus  
Présidente

