

# RAPPORT D'ACTIVITÉ

## AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

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



 Foyer Schaerbeekois  
Schaerbeekse Haard

## PRÉSENTATION

Le Conseil d'Administration, le Comité de Gestion, la Direction et toutes les équipes du Foyer Schaerbeekois ont le plaisir de vous soumettre le rapport d'activité du Foyer Schaerbeekois au 31 décembre 2019.

A l'heure de mettre la dernière main à ce rapport d'activités 2019 du Foyer Schaerbeekois, la Belgique vit en période de confinement pour ralentir la propagation du coronavirus.

Au cours de cette période, notre équipe aura démontré une fois de plus son professionnalisme et sa capacité à s'adapter à des situations difficiles.

Plus que jamais, le Covid-19 nous pousse à unir nos forces pour montrer le meilleur de nous-mêmes et prendre soin des personnes les plus vulnérables de notre société.

C'est dans ces circonstances compliquées que nous sommes arrivés à produire, malgré tout, le rapport annuel 2019.

J'adresse dès lors un remerciement tout particulier à toutes les personnes qui y ont contribué en faisant le maximum pour assurer le service d'intérêt général qui est le nôtre.

*Myriam Boxus,  
Présidente du Foyer Schaerbeekois  
Avril 2020*

<b>TABLE DES MATIERES</b>		<b>3</b>
<b>1</b>	<b>L'ENTREPRISE</b>	<b>8</b>
<b>1.1</b>	<b>COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION</b>	<b>8</b>
<b>1.2</b>	<b>COMPOSITION DU COMITE DE GESTION</b>	<b>10</b>
<b>1.3</b>	<b>AMELIORATION DU FONCTIONNEMENT DU FOYER</b>	<b>12</b>
1.3.1	ORGANIGRAMME INITIAL	12
1.3.2	NOUVEL ORGANIGRAMME	13
<b>1.4</b>	<b>RESSOURCES HUMAINES</b>	<b>15</b>
1.4.1	GESTION DES EQUIPES	15
1.4.2	ANALYSE DES DONNEES DU PERSONNEL	20
1.4.3	RECRUTEMENT	ERREUR ! LE SIGNET N'EST PAS DEFINI.
1.4.4	REVISION DE LA PROCEDURE D'ACCUEIL	24
1.4.5	PLAN FORMATION	24
1.4.6	EVALUATION ANNUELLE	25
1.4.7	COMMUNICATION INTERNE	25
1.4.8	LITIGES	25
<b>1.5</b>	<b>LA COMMUNICATION</b>	<b>26</b>
1.5.1	COMMUNICATION AUX LOCATAIRES	26
1.5.2	COMMUNICATION AVEC LES MEDIAS	26
1.5.3	FARDE D'ACCUEIL	27
1.5.4	PANNEAUX DE CHANTIER	27
1.5.5	SITE INTERNET	27
<b>1.6</b>	<b>SERVICE IT</b>	<b>28</b>
1.6.1	PERSONNEL	28
1.6.2	EQUIPEMENT	28
1.6.3	SOFTWARE	28
<b>1.7</b>	<b>RGPD</b>	<b>29</b>
<b>1.8</b>	<b>EVALUATION PAR LA SLRB DES INCITANTS LIES AU CONTRAT DE GESTION NIVEAU 2</b>	<b>29</b>
<b>2</b>	<b>LE PATRIMOINE</b>	<b>30</b>
<b>2.1</b>	<b>DESCRIPTION</b>	<b>30</b>
2.1.1	COMPOSITION DU PATRIMOINE	30
2.1.2	REPARTITION DU PATRIMOINE	30
<b>2.2</b>	<b>CADASTRE TECHNIQUE ANTILOPE</b>	<b>31</b>
<b>2.3</b>	<b>INVESTISSEMENTS</b>	<b>31</b>
2.3.1	PLAN D'INVESTISSEMENT 2015 - 2025	31
2.3.2	FINANCEMENTS QUADRIENNAUX	32
2.3.3	RECAPITULATIF DES INVESTISSEMENTS FINANCES PAR LA S.L.R.B. ET PAR D'AUTRES SOURCES	34
2.3.4	PRESENTATION DES CHANTIERS FINANCES	38
2.3.5	PLAN REGIONAL DU LOGEMENT – ALLIANCE HABITAT	65
<b>2.4</b>	<b>LITIGES</b>	<b>66</b>
2.4.1	RENOVATION MARBOTIN PHASE 1	66
2.4.2	RENOVATION D'UN IMMEUBLE DE 6 LOGEMENTS	66
2.4.3	REPLACEMENT DE MENUISERIES EN BOIS - MARCHE DE STOCK	68
<b>2.5</b>	<b>ENTRETIEN</b>	<b>69</b>
2.5.1	ACCUEIL ET ENREGISTREMENT DES DEMANDES D'INTERVENTIONS TECHNIQUES	69
2.5.2	TRAVAUX D'ENTRETIEN	70
2.5.3	RENOVATION DES LOGEMENTS	73
2.5.4	SECURISATION	73
<b>2.6</b>	<b>DIMINUTION DES CHARGES LOCATIVES</b>	<b>75</b>
2.6.1	SERVICE NETTOYAGE	75
2.6.2	PLAN LOCAL D' ACTIONS POUR LA GESTION ENERGETIQUE (PLAGE)	76

<b>3</b>	<b>LES LOCATAIRES</b>	<b>79</b>
<b>3.1</b>	<b>NOMBRE DE LOGEMENTS</b>	<b>79</b>
<b>3.2</b>	<b>PLAN DE RELOGEMENT</b>	<b>79</b>
<b>3.3</b>	<b>ATTRIBUTIONS 2019</b>	<b>80</b>
<b>3.4</b>	<b>PLAN DE MUTATION</b>	<b>82</b>
3.4.1	ADAPTATION DES LOGEMENTS	82
3.4.2	DEMANDES DE MUTATIONS	83
3.4.3	ADEQUATION ENTRE LA COMPOSITION TYPOLOGIQUE DES LOGEMENTS ET LES DEMANDES DE MUTATION	83
<b>3.5</b>	<b>GESTION DE LA ROTATION LOCATIVE ET DES INOCCUPES POUR RENOVATION</b>	<b>84</b>
<b>3.6</b>	<b>REVISION ANNUELLE DES LOYERS</b>	<b>84</b>
<b>3.7</b>	<b>LA MAITRISE DES ARRIERES</b>	<b>85</b>
<b>3.8</b>	<b>ACCUEIL DES LOCATAIRES ET CANDIDATS LOCATAIRES</b>	<b>87</b>
<b>3.9</b>	<b>GESTION DES CANDIDATS LOCATAIRES</b>	<b>88</b>
3.9.1	NOMBRE DE CANDIDATS	88
3.9.2	RENOUVELLEMENT DES CANDIDATURES	88
<b>3.10</b>	<b>GESTION DES PLAINTES</b>	<b>88</b>
3.10.1	PLAINTES POUR RADIATIONS	88
3.10.2	PLAINTES EMANANT DES LOCATAIRES A LA DELEGUEE SOCIALE	88
3.10.3	DOSSIERS DIRL	88
3.10.4	EXPULSIONS	88
<b>4</b>	<b>L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES</b>	<b>89</b>
<b>4.1</b>	<b>MISSIONS POURSUIVIES</b>	<b>89</b>
<b>4.2</b>	<b>METHODOLOGIE</b>	<b>89</b>
<b>4.3</b>	<b>ACCOMPAGNEMENT SOCIAL INDIVIDUEL</b>	<b>89</b>
<b>4.4</b>	<b>ACCOMPAGNEMENT SOCIAL COLLECTIF</b>	<b>90</b>
4.4.1	REUNION D'HABITANTS :	90
4.4.2	LES PARTENAIRES LOCAUX	91
4.4.3	CONVENTIONS D'OCCUPATION TEMPORAIRES:	93
<b>5</b>	<b>ANALYSE FINANCIERE</b>	<b>94</b>
<b>5.1</b>	<b>ANALYSE DU RESULTAT</b>	<b>98</b>
<b>5.2</b>	<b>COMPTES DE RESULTATS 2019</b>	<b>99</b>
5.2.1	COMPTES DE CHARGES	99
5.2.2	SERVICES ET BIENS ET DIVERS (610 A 618)	99
5.2.3	REMUNERATIONS ET CHARGES SOCIALES	106
5.2.4	AMORTISSEMENTS ET REDUCTIONS DE VALEUR	108
5.2.5	AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION	110
<b>5.3</b>	<b>COMPTES DE PRODUITS</b>	<b>113</b>
5.3.1	CHIFFRE D'AFFAIRE (700 A 709)	113
5.3.2	AUTRES PRODUITS D'EXPLOITATION	116
5.3.3	PRODUITS FINANCIERS	118
<b>5.4</b>	<b>PARTICULARITES DU DECOMPTE DE CHARGES 2018</b>	<b>120</b>
<b>5.5</b>	<b>DECOMPTE DES CHARGES 2019</b>	<b>121</b>
<b>6</b>	<b>ANNEXES</b>	<b>122</b>
<b>6.1</b>	<b>REMUNERATION DES MANDATAIRES</b>	<b>122</b>
<b>6.2</b>	<b>MARCHES PUBLICS</b>	<b>127</b>

## PREAMBULE

L'année 2019 a été une année chargée pour le Foyer Schaerbeekois et pour ses équipes. Une importante vague de départs successifs au niveau des managers et des directeurs a marqué la première moitié de l'année. Certaines équipes se sont retrouvées en quelques semaines dépourvues de toute leur ligne hiérarchique. Dans cette tourmente, le tragique et inattendu décès du directeur financier et locatif, survenu le 25 avril 2019, a particulièrement marqué l'entreprise et chacun de ses collaborateurs.

Face à cette situation délicate, un plan d'urgence a été mis en place prévoyant de redéployer les forces restantes et de renforcer rapidement les équipes.

L'année 2019 a été également marquée par un changement de mandature. Le Foyer Schaerbeekois a remercié monsieur Seydi Sag qui a brillamment assuré la Présidence de l'entreprise pendant 6 années, et accueilli avec beaucoup d'enthousiasme la nomination à la tête du Conseil d'Administration de Madame Myriam Boxus.

Une des premières missions de la nouvelle présidente a été de mettre en évidence les enseignements à retenir de cette crise sociale et de définir un nouveau projet et une nouvelle organisation répondant aux attentes du personnel du Foyer Schaerbeekois.

Autre grand défi, relevé par les équipes du FSH au cours de l'année : l'élaboration et le lancement d'un plan relogement à l'échelle de tout un quartier, l'emblématique quartier Helmet.

Si en effet, l'entreprise poursuit plus que jamais son ambitieux plan de rénovation de plus de 800 logements, elle se trouve aussi confrontée au périlleux exercice que constitue le relogement de l'ensemble des familles, dans les temps impartis.

Il aura fallu faire preuve une nouvelle fois, d'inventivité et de force de persuasion allant jusqu'à remettre en question certains principes fondamentaux pour solutionner l'équation à plus de 800 inconnues et faire approuver ce plan relogement, voulu comme un véritable outil adaptatif au service du relogement.

Enfin, cette année aura été l'année délicate du procès au tribunal pénal, au cours duquel le FSH était accusé de trois chefs d'inculpation : homicide involontaire par défaut de prévoyance, coups et blessures involontaires par défaut de prévoyance ou précaution, et incendie involontaire de propriétés mobilières et immobilières par vétusté ou défaut de réparation. La direction du FSH n'a eu de cesse, au cours des 3 audiences, de défendre le professionnalisme, l'investissement et la qualité du service aux locataires assuré par toutes ses équipes, au quotidien et malgré le contexte souvent difficile.

Le procès s'est clôturé par un acquittement. Les victimes ont quant à elles pu être indemnisées par l'assureur, dans le cadre d'un règlement au civil.

## FAITS MARQUANTS

### Nouvelle équipe au Conseil d'Administration

Le 18 juin 2019, une Assemblée Générale extraordinaire a désigné un nouveau Conseil d'Administration, désormais présidé par Mme Myriam Boxus. Cette équipe rassemble à la fois des personnes actives déjà depuis de nombreuses années dans les instances, et de nouvelles têtes, qui apportent un regard neuf sur le fonctionnement du Foyer Schaerbeekois. Dans la continuité du travail effectué par l'équipe précédente présidée par M. Seydi Sag, de nombreux chantiers ont été poursuivis et lancés tant en externe (plan de rénovation 2015-2025) qu'en interne (nouvel organigramme et réflexions sur le fonctionnement de l'entreprise).

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

En novembre 2019 a eu lieu le procès suite à l'incendie d'un appartement à la rue Fernand Séverin 82 le mardi 17 janvier. Cet incendie accidentel avait coûté la vie à une locataire et à son bébé à naître. Deux autres enfants de la famille y ont aussi été grièvement brûlés.

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

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

Les plaidoiries ayant duré plus longtemps que prévu, une audience supplémentaire aura finalement lieu le 19 novembre 2019.

Le Foyer Schaerbeekois, en tant que personne morale, comparait 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.

Aucun membre du personnel ne comparait à titre personnel.

Lors des deux premières audiences, ont eu lieu les témoignages, les plaidoiries des parties civiles et le réquisitoire du Procureur du Roi. La direction du FSH a rappelé le programme d'investissements pour rénover les 834 logements les plus anciens et les mesures de sécurisation prises depuis 2017.

Lors de la troisième audience, les avocats du Foyer Schaerbeekois et d'Ethias ont plaidé. Le lien de causalité entre le détecteur de fumée et les dommages causés ont été au cœur des débats.

Le jugement rendu le 17 décembre 2019 a acquitté Le Foyer Schaerbeekois du chef des trois préventions mentionnées ci-dessus, estimant donc que le FSH n'était pas responsable sur le plan pénal.

Aucun appel n'ayant été déposé dans les délais, le Foyer Schaerbeekois est définitivement acquitté. Des discussions entre Ethias et les parties civiles ont permis d'éviter un procès au civil et d'aboutir à

un accord entre parties relatif aux indemnités auxquelles les victimes pourront prétendre. Celles-ci étant intégralement prises en charge par Ethias, la provision pour frais de procédure prévue dans le budget du Foyer a donc pu être libérée.

Cette issue clôt un dossier qui a fortement affecté la direction et le personnel du Foyer Schaerbeekois et qui a engendré la mise en place de toute une série de mesures de prévention.

## Audit sur la bonne gouvernance du secteur

En date du 11 février 2019, la SLRB communiquait aux SISP, par courrier, la décision de la Ministre du Logement de vérifier la bonne gouvernance des SISP en mettant l'accent sur le contrôle interne et le contrôle de gestion des SISP.

Pour mettre en œuvre ce contrôle, la SLRB a décidé de confier une mission complémentaire aux commissaires réviseurs des SISP. Pour le Foyer Schaerbeekois, ce contrôle a été effectué par DGST les 19 et 20 septembre 2019.

Le contrôle portait sur 5 aspects :

- Procédure d'achat
- Décompte des charges
- Les arriérés locatifs
- Gestion des stocks
- Interventions dans les logements

Le rapport du réviseur transmis à la SLRB indique qu'aucune anomalie n'a été relevée dans les 5 domaines vérifiés.

## MASTERPLAN

Cette année, les chantiers dans le quartier Helmet se sont accélérés. Les premiers logements rénovés rue Séverin ont été réceptionnés en novembre.

Le plan relogement approuvé, le déménagement des familles du quartier est devenu la priorité pour les équipes de la gestion locative et de l'accompagnement social des locataires. La réactivité des équipes et leur anticipation de la situation permettent de conclure l'année par un constat encourageant : l'équilibre entre les besoins en logements et les disponibilités est plus favorable que prévu. Le FSH devrait pouvoir reloger tous les ménages du quartier.

# 1 L'ENTREPRISE

## LISTE DES ADMINISTRATEURS ET VALIDITÉ DE LEUR MANDAT RESPECTIF

L'année 2019 se caractérise par un changement de mandature, certains administrateurs poursuivant leur mandat alors que d'autres sont désignés pour remplacer les sortants lors de l'Assemblée Générale extraordinaire du 18 juin 2019. Le Conseil communal Schaerbeekois a par ailleurs fait parvenir les noms de deux observateurs par la suite, justifiant une nouvelle Assemblée Générale extraordinaire le 19 décembre 2019.

### 1.1 Composition du Conseil d'Administration

#### ADMINISTRATEURS :

(1 Mandat région vacant, 11 représentants de la commune, 1 représentant du CPAS et 2 sociétaires)

#### MANDATURE AVANT L'AG EXTRAORDINAIRE DU 18 JUIN 2019 : ADMINISTRATEURS

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

*\*Monsieur Bernard Lanssens, décédé début décembre 2018, n'a pas été remplacé en fin de mandature communale.*



## MANDATURE APRES L'AG EXTRAORDINAIRE DU 18 JUIN 2019 : ADMINISTRATEURS

N°	VALIDITÉ	NOM	REPRÉSENTANT
1	05/2022	Myriam BOXUS	Commune (Présidente)
2	05/2021	Saïd BENALLEL	Commune (Vice-Président)
3	05/2022	Sophie QUERTON	CPAS (Présidente CPAS)
4	05/2022	Emel DOGANCAN	Commune
5	05/2021	Meron KNIKMAN	Commune
6	05/2021	Mohamed ECHOUEL	Commune
7	05/2022	Elias AMMI	Commune
8	05/2024	Fabian BAUDRY	Commune
9	05/2021	Alain LENGLEZ	Sociétaire
10	05/2020	Mamadou BAH	Commune
11	05/2022	Didier SCHIFFELEERS	Sociétaire
12	05/2022	Philippe VAN CLEEMPUTTE	Commune
13	05/2024	Jean-Baptiste DAYEZ	Commune
14	05/2020*	Sahid AGHZINNAY*	Commune
15	_____	Vacant	Région

\* Mandat vacant suite à sa démission comme administrateur et sa désignation comme observateur le 19/12/2019, voir § « Observateurs » ci-dessous.

### Déléguée sociale :

Madame Caroline GERARDI SLRB

### Invités :

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

### Observateurs avec voix consultative :

Mandature avant l'AG Extraordinaire du 18 juin 2019 : Observateurs

Mesdames	Fauzia CHIADEKH	Observatrice
	Ghislaine MOLAI	Observatrice

18 juin 2019 à 19 décembre 2019 : 2 vacances.

MANDATURE APRES L'AG EXTRAORDINAIRE DU 19 DECEMBRE 2019 : OBSERVATEURS :

Messieurs	Sahid AGHZINNAY	Observateur
	Mustapha BENTALEB	Observateur

## 1.2 Composition du Comité de Gestion

MANDATURE AVANT LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 JUIN 2019 : ADMINISTRATEURS

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

MANDATURE APRES LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 18 JUIN 2019 : ADMINISTRATEURS :

Madame	Myriam BOXUS	Présidente
Monsieur	Saïd BENALLEL	Vice-Président
Messieurs	Didier SCHIFFELEERS	Administrateur
	Philippe VAN CLEEMPUTTE	Administrateur
	Fabian BAUDRY	Administrateur
	Jean-Baptiste DAYEZ	Administrateur

## Déléguée sociale :

Madame Caroline GERARDI à partir du 01/07/2017

## Invités :

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

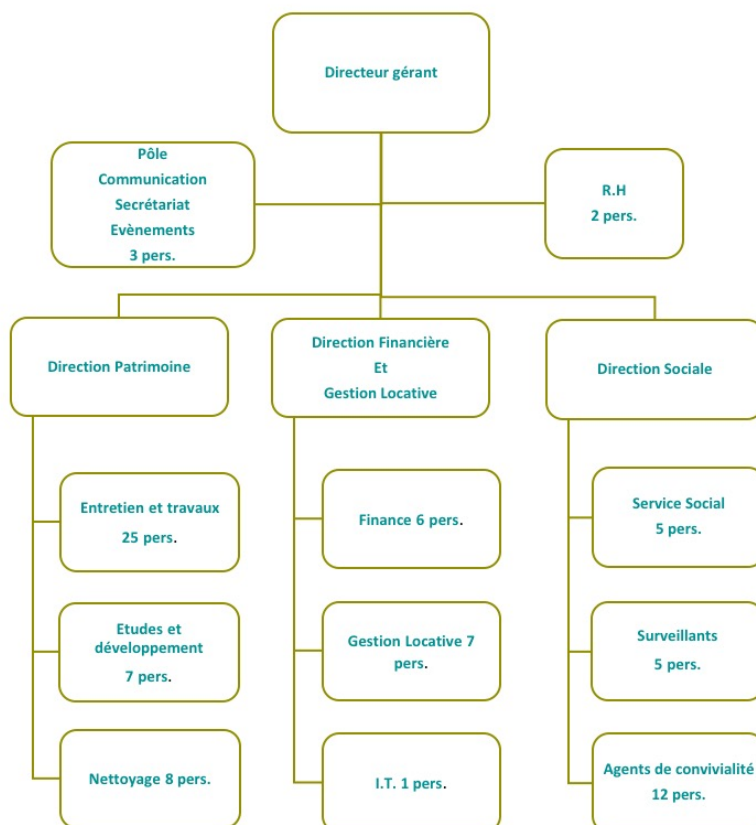
*\*M. Hubert Christiaens : décédé le 25 avril 2019.*

*\*\*Mme Agnès Way : fin de contrat le 30 novembre 2019.*

## 1.3 Amélioration du fonctionnement du Foyer

L'année 2019 a été une année où de nombreux mouvements de personnel ont eu lieu. Amorcée par l'équipe présidée par M. Sag, la réflexion générale sur le fonctionnement de l'entreprise a été poursuivie par le nouveau Comité de Gestion, qui y a d'ailleurs consacré sa Mise au vert de septembre 2019.

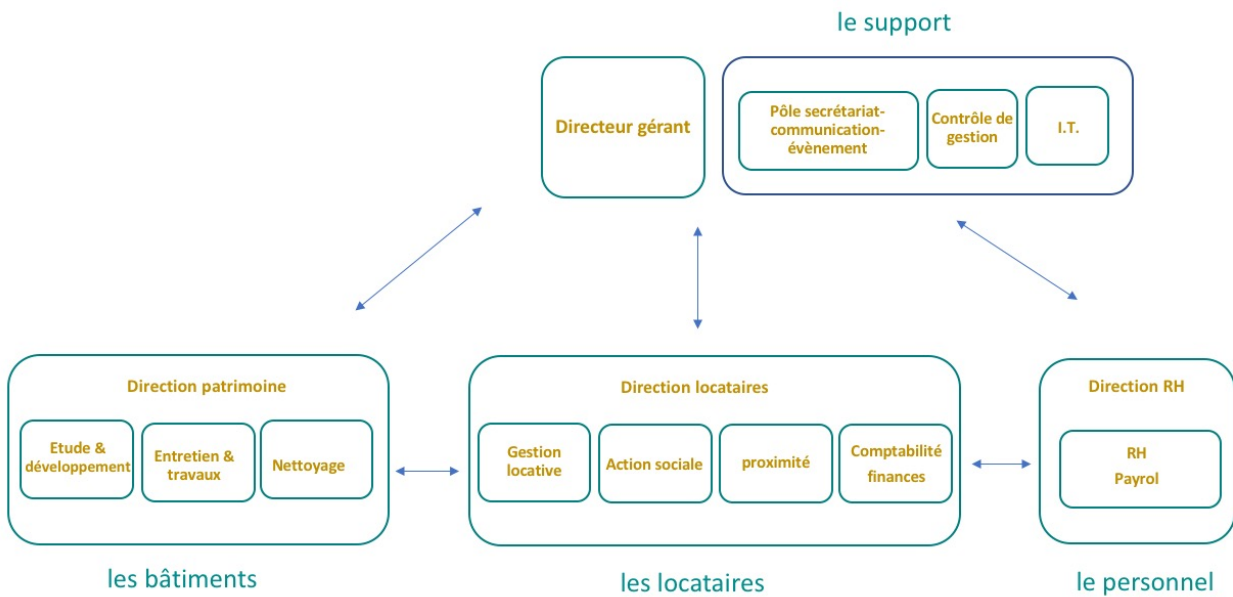
### 1.3.1 Organigramme initial



L'absence de deux des trois directeurs de départements ainsi que le départ prévu en 2020 de M. Vertonghen, directeur-gérant, a été l'occasion d'analyser le fonctionnement de l'entreprise et de repenser une nouvelle organisation, plus logique et efficace, axée sur les missions du logement social.

Ce nouvel organigramme a été présenté au personnel réuni en assemblée le 21 novembre. Il sera rendu effectif après l'engagement de la nouvelle équipe de direction (prévu mi-2020).

### 1.3.2 Nouvel organigramme



Le nouvel organigramme compte 3 départements :

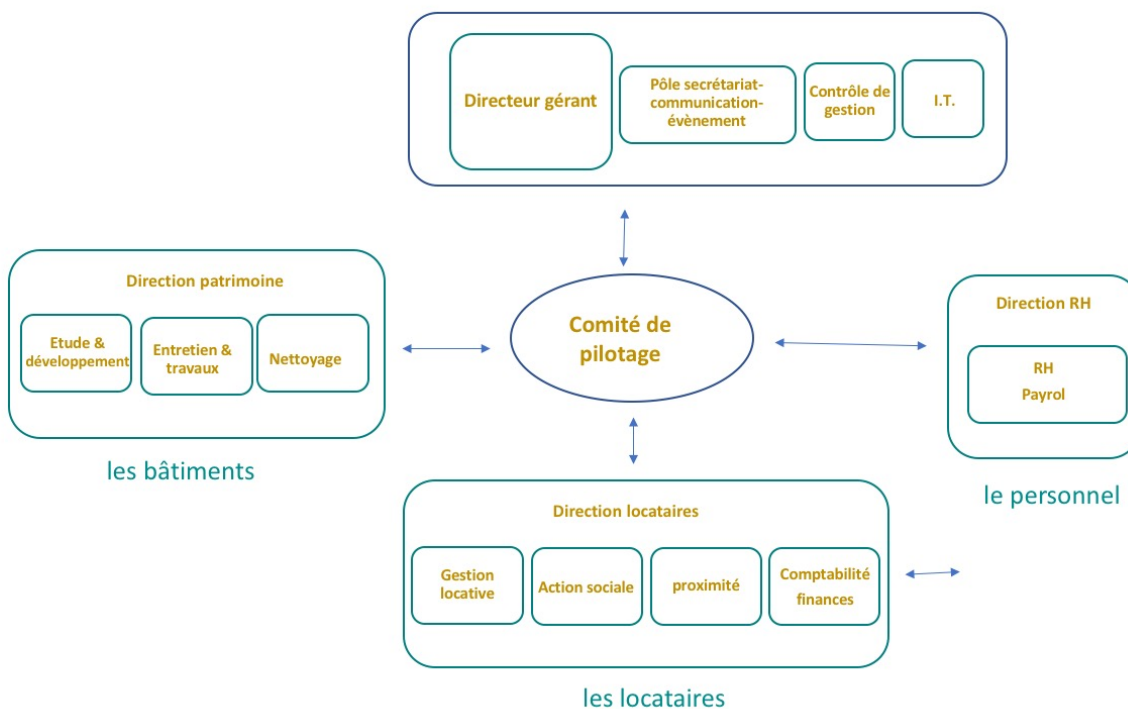
- Le département des services aux locataires englobe toutes les équipes qui travaillent directement au service des locataires : la gestion locative, l'action sociale, le (futur) service de proximité et le service comptabilité et finances.
- Le département patrimoine gère le bâti, les logements qui sont proposés à la location. Il n'a pas changé par rapport au précédent organigramme et se compose des services étude et développement, entretien et travaux et du service nettoyage.
- Le département ressources humaines gère le personnel, le recrutement, le développement des talents, l'évolution du cadre de travail. Il assurera également la gestion de la paie.

Les fonctions de support (le service IT, le pôle secrétariat- communication-événements et le contrôle de gestion) sont regroupées sous la supervision directe du directeur gérant.

Ce nouvel organigramme a été présenté au personnel réuni en assemblée le 21 novembre. Il sera rendu effectif après l'engagement de la nouvelle équipe de direction (prévu mi 2020).

## Amélioration du fonctionnement de l'entreprise - Comité de pilotage

L'absence simultanée de deux des quatre directeurs, a poussé l'entreprise à revoir son comité de direction en y intégrant les responsables de services. Depuis le mois de mai, un comité de pilotage a été mis en place. Ce fonctionnement qui décloisonne les services et favorise le travail "en circuits courts" offre de multiples avantages tels une communication directe et simultanée à toutes les équipes et une prise en compte des différents métiers, de leurs contraintes et de leur point de vue. On constate une nette amélioration de la collaboration entre les services qui se ressent sur l'ambiance, et l'efficacité du travail.



Une analyse du fonctionnement de l'entreprise, des besoins et des attentes des travailleurs a également été menée par le personnel qui, sur base volontaire, s'est réuni pour effectuer ce travail. Un document intitulé « *C'est pour un mieux au Foyer Schaerbeekois !* » a été communiqué à la direction. Il reprend une série de propositions et de points à développer pour améliorer le fonctionnement de l'entreprise. C'est notamment ce groupe de pilotage qui a analysé le document et dégagé 5 thématiques à travailler :

1. La communication
  - Interne : rassurer / informer
  - Générale vers le personnel
  - Entre services
2. Organisation interne
  - La définition des objectifs
  - Structure de l'entreprise / organigramme

- Les descriptions de fonction
  - La présentation des services
  - La redéfinition de procédures de travail
  - La réécriture du règlement de travail
  - La gestion des ressources humaines
3. L'image du FSH (définition des missions et valeurs)
  4. Le bien-être au travail (vision à long terme)
  5. Support/logistique
    - Aménagement des bureaux de travail
    - Outils (centrale téléphonique, ...)

## 1.4 Ressources humaines



### 1.4.1 Gestion des équipes

#### 1.4.1.1 Direction générale et support

##### Direction générale

Fonction	Entrée	TT	Type Contrat
Directeur gérant	1/11/1986	TP	CDI
		= 1/1 ETP	

##### Pôle Secrétariat – Communication – Evénement

Fonction	Entrée	TT	Type Contrat
Assistante du Directeur gérant	13/07/2016	TP	CDI
Secrétaire de direction	05/03/2018	4/5 <sup>ème</sup>	CDI
Infographiste	12/2018	TP	CDI
		= 2,8/3 ETP	

## Service informatique

Fonction	Entrée	TT	Type Contrat
Chargé de projet IT	13/05/2019	TP	CDI
Comptable - Informaticien	16/09/1991	4/5 <sup>ème</sup>	CDI
		= 1,68/2 ETP	

## Ressources humaines

Fonction	Entrée	TT	Type Contrat
Assistante RH	30/07/2019	TP	CDD
		= 1/1 ETP	

## 1.4.1.2 Département finance et gestion locative

## Service financier

Fonction	Entrée	TT	Type Contrat
Responsable Service Financier	1/08/2015	TP	CDI
Employé service personnel	1/09/1981	TP	CDI
Gestionnaire de contentieux	01/12/2019	TP	CDI
Comptable	11/07/2019	TP	Intérimaire
Comptable	19/03/2018	TP	CDI
Comptable	18/08/2019	TP	Intérimaire
Aide-comptable	18/12/2017	TP	CDI
Employé service du personnel	9/11/2015	TP	CDI
		= 8/8 ETP	

## Service gestion locative

Fonction	Entrée	TT	Type Contrat
Responsable gestion locative	02/10/2019	TP	CDI
Employée contentieux	1/06/1986	TP	CDI
Employée service candidats	1/09/1985	TP	CDI
Employée gestion locative	27/06/2019	TP	CDI
Employée réception	1/07/2009	TP	CDI
Employée réception	5/02/2009	TP	CDI
Employée réception	3/02/2014	TP	CDI
Employée gestion locative	02/09/2019	TP	CDD
Steward	14/11/2019	TP	CDD
		= 9/9 ETP	



## 1.4.1.3 Département patrimoine

## Direction du patrimoine

Fonction	Entrée	TT	Type Contrat
Directrice du Patrimoine	17/01/2005	TP	CDI
		=1/1 ETP	

## Service étude et développement

Fonction	Entrée	TT	Type Contrat
Resp. Service étude et développement	1/07/2011	TP	CDI
Resp. Énergie et techniques spéciales	21/03/2016	9/10 <sup>ème</sup>	CDI
Architecte	3/12/2001	4/5 <sup>ème</sup>	CDI
Architecte	7/01/2013	4/5 <sup>ème</sup>	CDI
Architecte	09/05/2011	4/5 <sup>ème</sup>	CDI
Architecte	01/10/2019	TP	CDI
Assistante logistique	01/09/2017	TP	CDI
		= 6,3/7 ETP	

## Service entretien et travaux

Fonction	Entrée	TT	Type Contrat
Responsable Service Entretien et Travaux	01/06/2018	TP	CDI
Chef de projet technique	01/01/2019	TP	CDI
Contremaître	01/02/2017	TP	CDI
Technicienne	14/01/2008	4/5 <sup>ème</sup>	CDI
Technicien	22/04/1992	TP	CDI
Employé	25/11/2013	TP	CDI
Employé	12/06/2019	TP	CDI
Employée	01/06/2019	TP	Contrat d'insertion
Employée	1/08/2009	3/5	CDI
		= 8,4/9 ETP	

## Régie ouvrière

Fonction	Entrée	TT	Type Contrat
Chef menuiserie	10/12/1979	TP	CDI
Menuisier	3/07/1989	TP	CDI
Menuisier	1/12/2009	TP	CDI
Aide menuisier	1/12/2018	TP	Contrat d'insertion
Menuiserie	28/10/2019	TP	Stagiaire
Peintre	12/11/2009	TP	CDI
Peintre	18/08/2008	TP	CDI
Peintre	01/06/2019	TP	CDI

Peintre	16/12/2019	TP	CDI
Peintre	01/08/2019	TP	Contrat d'insertion
Peintre	01/12/2018	TP	Contrat d'insertion
Peintre	1/08/2019	TP	Contrat d'insertion
Référent équipe électricien	5/01/1998	TP	CDI
Electricien	12/09/2018	4/5 <sup>ème</sup>	CDI
Electricien	01/10/2019	TP	CDI
Electricien)	1/12/2018	TP	Contrat d'insertion
Electricien	1/12/2019	TP	Contrat d'insertion
Référent équipe maçon	3/04/2000	TP	CDI
Maçon	20/02/2006	TP	CDI
Plombier	2/09/2002	4/5 <sup>ème</sup>	CDI
Plombier	12/01/2004	TP	CDI
Plombier chauffagiste	01/08/2018	TP	CDI
Référent équipe des Jardiniers/manœuvres	16/01/2012	TP	CDI
Jardinier/manœuvre	22/04/2009	TP	CDI
Jardinier/manœuvre	26/02/2007	TP	CDI
Jardinier/manœuvre	01/12/2019	TP	Contrat d'insertion
Jardinier/manœuvre	01/08/2018	TP	Contrat d'insertion
Jardinier/manœuvre	01/12/2019	TP	Contrat d'insertion
		= 27,6/28 ETP	

### Service nettoyage

Fonction	Entrée	TT	Type Contrat
Responsable Service entretien	18/10/1999	TP	CDI
Entretien parties communes	2/08/1993	TP	CDI
Entretien parties communes	1/07/1999	TP	CDI
Entretien parties communes	3/05/1993	1/4	CDI
Entretien parties communes	20/12/2010	TP	CDI
Entretien parties communes	25/07/1990	TP	CDI
Entretien parties communes	1/10/2015	TP	CDI
Entretien parties communes	01/05/2019	TP	CDI
Entretien parties communes	01/12/2019	TP	CDD
Entretien parties communes	02/09/2019	TP	CDD
Entretien parties communes	01/12/2018	TP	Contrat d'insertion
Entretien parties communes	01/04/2019	TP	Contrat d'insertion
		=11,06 /12 ETP	

## 1.4.1.4 Département social

## Service social

Fonction	Entrée	TT	Type Contrat
Responsable du service social	01/12/2019	TP	CDI
Cheffe de projet trav. social collectif	01/12/2019	TP	CDI
Assistante sociale	1/02/2000	4/5 <sup>ème</sup>	CDI
Assistante sociale	15/03/2004	TP	SASLS
Assistante sociale	15/06/2011	4/5 <sup>ème</sup>	SASLS
		= 4,6/5 ETP	

## Service de proximité

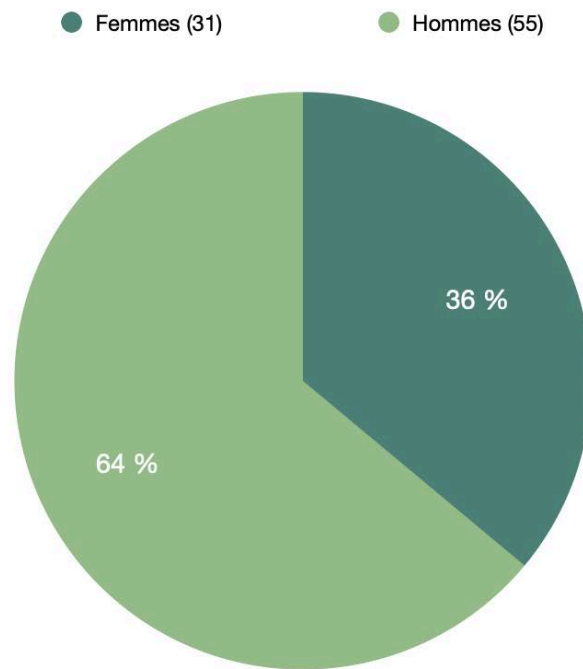
Fonction	Entrée	TT	Type Contrat
Responsable agents de convivialité	01/05/2017	TP	CDI
		= 1/1 ETP	

## Surveillants

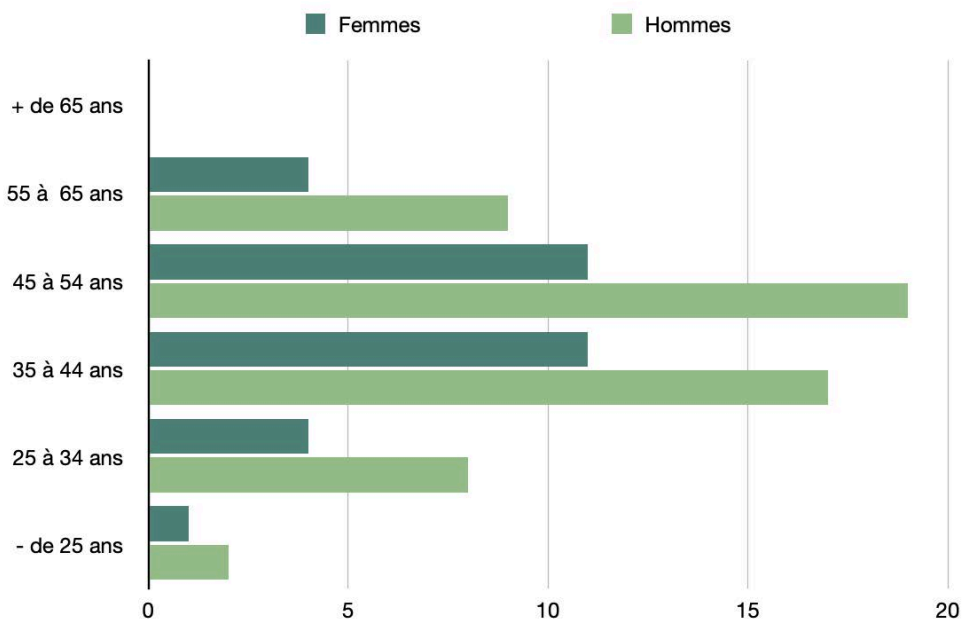
Fonction	Entrée
Surveillant	3/04/2000
Surveillante	1/09/2000
Surveillant	26/02/2007
Surveillant	2/01/2007
Surveillante	01/07/1999

## 1.4.2 Analyse des données du personnel

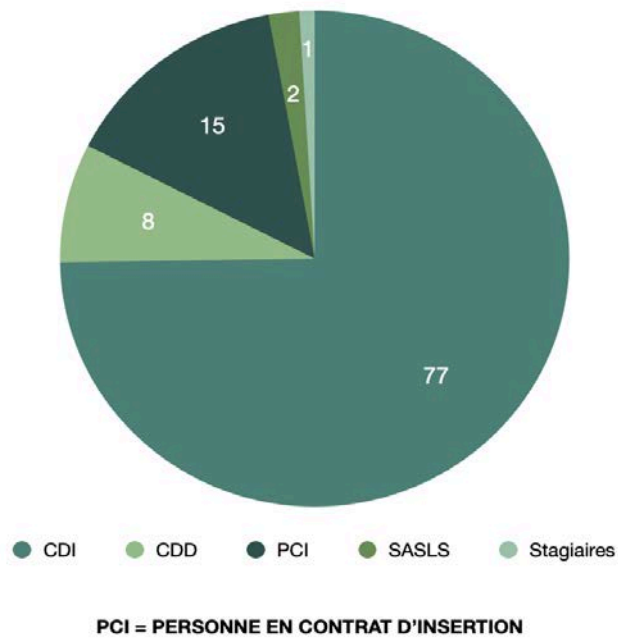
### 1.4.2.1 Graphique de la répartition hommes / femmes en décembre 2019



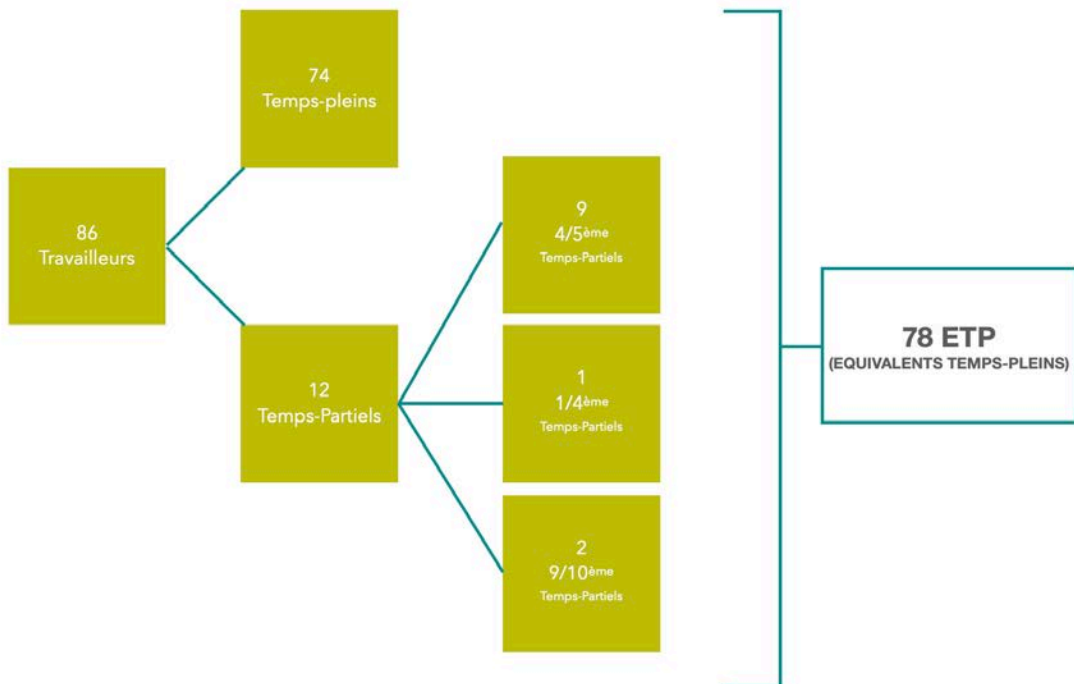
### 1.4.2.2 Graphique des âges par sexe en décembre 2019



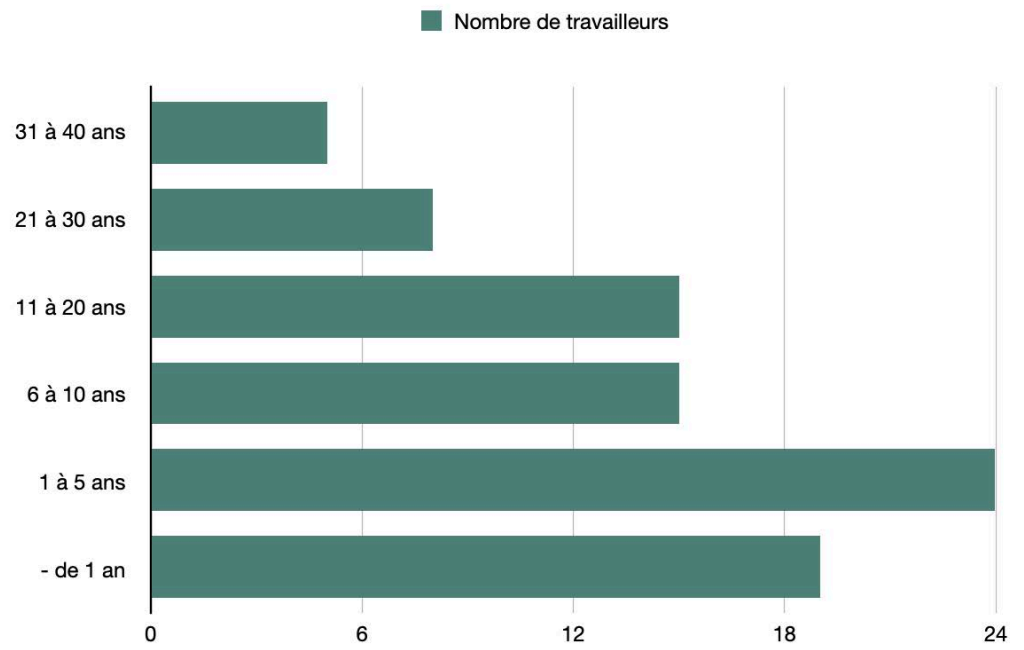
1.4.2.3 Graphique des types de contrat en décembre 2019



1.4.2.4 Nombre d'équivalents temps-plein en décembre 2019



#### 1.4.2.5 Graphique des années d'ancienneté du personnel en décembre 2019



### 1.4.3 Recrutement 2019

Le Foyer Schaerbeekois a connu en 2019 de nouveaux mouvements de personnel à tous les échelons de l'entreprise, en ce compris les cadres. Pour pallier les absences, de nombreux recrutements ont eu lieu et ont été accompagnés d'une stratégie de stabilisation des effectifs, qui devra se poursuivre dans les prochaines années. Une importante campagne de recrutement avait débuté fin 2017 et s'est donc prolongée en 2018 et en 2019.

En voici une présentation chronologique pour l'année 2019.

#### ENGAGEMENTS

Fonction	Date d'entrée	Contrat
Gestionnaire candidats locataires	1 <sup>er</sup> janvier 2019	CDI
Chargée de projets aide sociale	1 <sup>er</sup> janvier 2019	CDI
Chef de projet technique	1 <sup>er</sup> janvier 2019	CDI
Nettoyeuse	1 <sup>er</sup> avril 2019	CDI
Informaticien	13 mai 2019	CDI
Gestionnaire admin. et technique	12 juin 2019	CDI
Infographiste	13 juin 2019	CDI
Employée gestion locative	27 juin 2019	CDD
Peintre	1 <sup>er</sup> juillet 2019	CDI
Assistante RH	30 juillet 2019	CDD
Employée gestion locative	2 septembre 2019	CDD
Nettoyeuse	2 septembre 2019	CDD
Employé technique et locatif	2 septembre 2019	CDD
Stagiaire architecte	5 septembre 2019	CDD
Electricien	1 <sup>er</sup> octobre 2019	CDI
Architecte	1 <sup>er</sup> octobre 2019	CDI
Responsable gestion locative	2 octobre 2019	CDI
Stagiaire en menuiserie	28 octobre 2019	CDD
Steward	14 novembre 2019	CDD
Gestionnaire de contentieux	1 <sup>er</sup> décembre 2019	CDI
Responsable service social	1 <sup>er</sup> décembre 2019	CDI
Cheffe de projet trav. social collectif	1 <sup>er</sup> décembre 2019	CDI
Nettoyeuse	1 <sup>er</sup> décembre 2019	CDD
Peintre	16 décembre 2019	CDD
Employée gestion locative	27 décembre 2019	CDI

#### DEPARTS

Fonction	Contrat	Date d'entrée	Date de sortie
Chef de service comptabilité	CDI	4 juin 2018	12 avril 2019
Chef peintre	CDI	6 septembre 2004	25 avril 2019
Directeur Financier et Gestion Locative	CDI	20 juin 2016	25 avril 2019
Employée technique	CDD	16 décembre 2018	30 avril 2019
Comptable	CDD	10 avril 2019	10 mai 2019
Employée Direction	CDI	12 octobre 2015	16 mai 2019
Responsable RH	CDI	1 septembre 2017	7 juin 2019

<b>Nettoyeuse</b>	CDI	28 août 1995	30 juin 2019
<b>Responsable gestion locative</b>	CDI	17 juillet 2017	30 juin 2019
<b>Peintre</b>	CDD	5 février 2019	4 août 2019
<b>Chef de service social</b>	CDI	12 septembre 2011	9 août 2019
<b>Employée technique</b>	CDI	1 janvier 2018	1 septembre 2019
<b>Stagiaire architecte</b>	CDD	5 septembre 2018	4 septembre 2019
<b>Employé technique et locatif</b>	CDD	2 septembre 2019	21 octobre 2019
<b>Employé</b>	CDI	1 mai 2018	23 octobre 2019
<b>Chargée de projets aide sociale</b>	CDI	1 janvier 2019	27 octobre 2019
<b>Secrétaire de direction</b>	CDI	7 février 1977	31 octobre 2019
<b>Directrice sociale</b>	CDI	1 janvier 2018	30 novembre 2019
<b>Steward</b>	CDD	14 novembre 2019	31 décembre 2019

Le recrutement englobe différents projets tels que :

#### *1.4.3.1 La centralisation de la gestion des personnes en contrat d'insertion via le CPAS*

Le recrutement, le suivi, l'accompagnement et le bilan des personnes en contrat d'insertion et ce, en collaboration avec le CPAS, qui représentent 1/5 du personnel de l'entreprise, ont été centralisés au sein du service RH.

#### *1.4.3.2 Amélioration de la procédure de recrutement*

Afin de dynamiser, d'apporter plus d'efficacité et de rapidité aux demandes de recrutement concernant les futurs responsables et employés, le FSH a décidé de clarifier le processus de recrutement et d'opter pour de nouveaux supports et outils dans la recherche de candidats (nouveaux canaux de diffusion des annonces, nouvelle base de données de candidats potentiels, participation à des journées consacrées à la recherche d'emploi, ...). Cette nouvelle approche a également permis une meilleure visibilité ainsi que le développement d'une marque employeur pour le Foyer Schaerbeekois. Les annonces ont également été repensées et retravaillées afin de rendre leur contenu plus attractif et offrir une image moderne du Foyer.

### **1.4.4 Révision de la procédure d'accueil**

Faisant suite au nombre important de nouvelles recrues en 2019, il était primordial de revoir la procédure d'accueil dans sa globalité et de l'adapter au mieux aux nouvelles demandes. En effet, la procédure d'accueil est un support indispensable qui contribue à la bonne intégration de la nouvelle recrue. Un processus transversal a été mis en place. Il implique tous les services concernés par l'arrivée d'un nouveau collaborateur allant de l'installation du travailleur, la commande de matériel/vêtements de travail, accès divers, ... De plus, un suivi d'intégration a été créé via trois entretiens de suivi dans les mois qui suivent l'entrée en fonction et ce, avec la collaboration des responsables de service.

### **1.4.5 Plan formation**

Depuis août 2019, une mise à jour des demandes en matière de formation a été effectuée en tenant compte des attentes des nouveaux arrivants. Une réponse a été apportée aux demandes les plus urgentes des employés, celles-ci concernaient essentiellement MS Office, c'est-à-dire Excel et Outlook.

Un partenariat s'est alors organisé entre Bruxelles-Formation et le Foyer Schaerbeekois et un plan de formation d'un mois a été mis en place avec le soutien du Service IT afin de permettre aux employés d'assister aux formations au sein du Foyer Schaerbeekois même. Parallèlement à ce projet global de



formation, le Service RH a répondu aux demandes spécifiques et individuelles en matière de formation allant du développement personnel, au management en passant par la communication.

Un plan va également être réalisé afin d'obtenir une vue complète sur les formations en cours et à venir. Ce plan permettra au FSH de mieux anticiper les besoins en fonction des offres de formation ainsi que de respecter le budget et la moyenne de jours annuels par personne et par équipe.

#### 1.4.6 Evaluation annuelle

Le FSH avait la volonté de poursuivre l'amélioration du processus d'évaluation annuelle en favorisant l'auto-évaluation et l'échange entre le travailleur et son responsable. Une formation à destination de tous les responsables de service a été donnée en interne afin de sensibiliser à une vision commune des évaluations et développer les compétences de chaque responsable dans ce domaine. Enfin, le Service RH a servi de support et d'accompagnement durant la période d'évaluation annuelle.

#### 1.4.7 Communication interne

Bien communiquer au sein d'une entreprise améliore l'efficacité de l'organisation en apportant une meilleure coopération entre les travailleurs. La communication interne est un facteur de motivation pour le personnel et le fédère. C'est pourquoi le FSH travaille sur ce projet via les démarches suivantes :

- L'organisation d'assemblées du personnel au cours desquelles des informations collectives sont partagées oralement avec tous les travailleurs.
- La formation Outlook « Trucs et astuces » pour permettre plus de fluidité et de partage d'information dans une utilisation optimale de l'outil Outlook.
- La création d'une adresse mail @fsh.be pour tous et l'équipement progressif en smartphones et tablettes pour que chacun reçoive la même information en même temps.
- L'envoi d'un e-mail et l'affichage de celui-ci aux valves lors de l'arrivée d'un nouveau travailleur au sein du Foyer Schaerbeekois, incluant sa photo permet une intégration plus rapide des nouveaux collaborateurs.
- L'organisation de visites du Patrimoine permet une meilleure connaissance des logements du Foyer Schaerbeekois ce qui renforce le sentiment d'appartenance des travailleurs et améliore le service aux locataires.
- Les projets du trombinoscope et de la création d'un intranet permettront d'accéder plus facilement et directement à l'information.

#### 1.4.8 Litiges

##### Dossiers Mme A. / M. V.

En date du 4 décembre 2017, le Foyer Schaerbeekois a procédé au licenciement pour faute grave de deux employés. Ils 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. Durant l'année 2018, les parties ont chacune échangé leurs conclusions selon un calendrier qui avait été fixé par le Tribunal du travail. L'audience de plaidoiries a été fixée au 5 avril et le jugement rendu le 28 juin 2019.

Ce dernier déboute intégralement M. V. et Mme A, les condamnant à payer. Leur requête a été jugée recevable mais non fondée.

Les parties adverses ont décidé d'interjeter appel des décisions rendues par le tribunal du travail. Ces deux affaires ont été fixées à l'audience du 24 janvier 2023 de la 4ème chambre du tribunal du travail.

#### Dossier M.M.

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

Un calendrier de remise de conclusions a été fixé entre les parties. L'audience de plaidoiries était fixée au 19 décembre 2019 et le jugement rendu le 13 février 2019.

Le tribunal du travail a déclaré la demande recevable et partiellement fondée et a condamné le Foyer Schaerbeekois au paiement d'une indemnité.

Une procédure d'appel a été confiée à Maître Vannes, avocate au barreau de Bruxelles.

## 1.5 La Communication

### 1.5.1 Communication aux locataires

En 2019, le Foyer a poursuivi les projets visant à renforcer la communication auprès de ses locataires. Cela s'est traduit par un suivi renforcé de leurs courriers, la création de dépliants informatifs relatifs aux problématiques courantes qu'ils rencontrent, la transmission régulière d'informations concernant l'avancement du Plan de rénovation 2019-2025, des affichages dans les communs, etc.

Dans son journal d'information, le « FSH Info » publié trois fois par an, l'entreprise s'est attelée à tenir les locataires informés des derniers chantiers, des démarches administratives qu'ils sont tenus de respecter dans le cadre de leur contrat de bail, et des activités associatives qui se déroulent dans leurs quartiers. L'éditorial prévu en première page de ce journal a également permis à la nouvelle Présidence du Conseil d'Administration, entrée en fonction en juin 2019, de se présenter aux locataires et de leur communiquer la vision stratégique qu'elle partage avec la Direction du Foyer Schaerbeekois.

### 1.5.2 Communication avec les médias

Les avancées importantes dans les chantiers prévus dans le plan de rénovation et les projets à ambition sociale innovante du type « Housing First » ont été relayés pour publication dans certains médias, y compris numériques, mais aussi via le canal de communication de la SLRB dont le réseautage est bien ancré et dont la mission consiste entre autres à assister les SISF dans la diffusion de nouvelles importantes. En fonction du type d'information, la cellule communication de la SLRB utilisera ses médias sociaux (Facebook, ...), son extranet/intranet, ses publications (Contour), ses contacts avec la presse (communiqués, ...). La responsable du Pôle assiste régulièrement aux réunions organisées par le Service Communication de la SLRB et entretient les contacts nécessaires au bon échange d'informations entre tutelle et Foyer.

### 1.5.3 Farde d'accueil

La refonte de la farde d'accueil du locataire est en voie de finalisation et son contenu a été entièrement actualisé. La farde sera modulable de manière à ce que des fiches puissent être ajoutées ou extraites dès qu'un changement doit y être apporté. Sur le plan graphique, elle est conçue de façon à rendre son usage plus convivial et sa compréhension plus intuitive au travers de pictogrammes.

### 1.5.4 Panneaux de chantier

Quant à la visibilité du Foyer Schaerbeekois aux abords des chantiers, celle-ci a pu être mise en valeur au grand public grâce à l'impression de panneaux ou de bâches arborant le logo et le nom du Foyer aux côtés des supports visuels des auteurs de projets.

### 1.5.5 Site internet

Des « nouvelles » ont également été communiquées via le site internet du Foyer, maintenant ainsi un site « vivant ». Dans sa partie descriptive toutefois, le contenu, en majeure partie basé sur des extraits de la nouvelle farde d'accueil, est en cours de mise à jour et sa finalisation aura lieu en 2020.

Les locataires y trouvent également un rappel régulier des moyens de contacter le FSH.

L'e-mail demeure le média de communication mis en avant :

- [lefoyerschaerbeekois@fsh.be](mailto:lefoyerschaerbeekois@fsh.be)
- [service-locatif@fsh.be](mailto:service-locatif@fsh.be)
- [service-candidats@fsh.be](mailto:service-candidats@fsh.be)
- [service-social@fsh.be](mailto:service-social@fsh.be)
- [intervention-technique@fsh.be](mailto:intervention-technique@fsh.be)
- [service-nettoyage@fsh.be](mailto:service-nettoyage@fsh.be)
- [agents@fsh.be](mailto:agents@fsh.be)
- [contentieux@fsh.be](mailto:contentieux@fsh.be)
- [decompte@fsh.be](mailto:decompte@fsh.be)

## 1.6 Service IT

### 1.6.1 Personnel

Depuis mai 2019, le Foyer Schaerbeekois a recruté un coordinateur IT. Toutes les demandes liées à l'informatique sont maintenant centralisées vers lui. L'équipe IT sera encore renforcée dès janvier 2020 avec l'arrivée d'un informaticien, engagé à plein temps.

### 1.6.2 Equipement

#### RENOUVELLEMENT DU PARC INFORMATIQUE

Le renouvellement du parc informatique s'est poursuivi en 2019 avec l'achat de 10 PC fixes et 3 portables.

Un plan « IT - Seconde vie » a également été lancé : plutôt que de se débarrasser des machines les plus anciennes, ces dernières sont mises à jour et placées en libre-service à tout le personnel. Elles seront notamment utilisées dans le cadre de formations informatiques.

Le contrat Ricoh de location de 8 imprimantes multifonction est arrivé à échéance en octobre 2019. Ces machines ont été remplacées par 7 imprimantes Xerox, également en location.

#### WIFI

Un WIFI « Foyer Schaerbeekois » a été déployé en octobre 2019. Ce WIFI est également accessible aux locataires.

### 1.6.3 Software

#### INSTALLATION OFFICE 365

Dans le cadre de la stratégie de digitalisation adoptée par le Foyer Schaerbeekois, Office 365 a également été installée sur l'ensemble des machines. Cette installation s'est accompagnée d'une migration totale des mails de fsh.irisnet.be vers fsh.be.

Cette migration ouvrira les portes au Foyer Schaerbeekois vers les fonctionnalités offertes par Microsoft telles que Teams et Sharepoint, et amorce le pas vers une plus grande digitalisation de la gestion documentaire.

#### AIDOO

Un des grands objectifs de 2019 était de rendre le logiciel AIDOO de gestion des interventions par tablette effectif. Les derniers développements des prestataires GILS et EMIXIS ont été livrés et validés par le Foyer Schaerbeekois. L'application est donc fonctionnelle et sera déployée chez tous les ouvriers dès janvier 2020.

## 1.7 RGPD

Depuis le 25 mai 2018, le Foyer Schaerbeekois est tenu de respecter le Règlement Général pour la Protection des Données (RGPD). Cette réglementation est applicable à toutes les organisations traitant des données à caractère personnel et vise à mieux encadrer l'utilisation de ces dernières.

Le Foyer Schaerbeekois s'est depuis fin 2018 concentré sur une montée en puissance afin de se mettre en conformité en regard de la nouvelle réglementation. Différentes thématiques ont été abordées et ont permis au Foyer de mettre en place les mesures nécessaires, afin de réduire les risques d'incidents pouvant porter atteinte aux droits des personnes (candidats, locataires, personnel, ...).

Voici les grandes mesures adoptées :

- Organisation annuelle d'une sensibilisation de son personnel, tant sur la sécurité que sur la protection des données à caractère personnel ;
- Création d'un registre des traitements des données : ce registre est en cours d'alimentation par les différents services ;
- Création d'un registre des incidents ;
- Désignation d'un responsable de la protection des données (DPO) ;
- Séparation physique du réseau WIFI publique et du réseau local ;
- Prise en compte de cette réglementation dans chacun des projets et des décisions à venir.
- Le rôle de DPO ainsi que celui de Conseiller en Sécurité est endossé par ICT-Control. Le point de contact interne est le coordinateur IT qui a également suivi une formation de 4 jours sur le sujet.

## 1.8 Evaluation par la SLRB des incitants liés au contrat de gestion niveau 2

Les incitants 2019 ont été attribués sur base des deux critères suivants :

- 30% pour les plans stratégiques qui doivent être transmis pour le 30 juin de chaque année (10% pour le respect du canevas et 20% pour la qualité du document transmis).
- 70% pour l'atteinte des indicateurs objectivables et contrôlables reflétant les divers axes de gestion de la SISP.

Ces indicateurs ont été mis en place par le consultant en charge de l'accompagnement du processus d'élaboration du contrat de gestion 2017-2022 et ils ont été négociés avec les représentants des Fédérations.

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

Incitants	Montant
<b>Montant potentiel des incitants de la SISP (Foyer Schaerbeekois) (15 % sur base du nombre de sociétés et 85 % sur base du nombre de logements gérés.)</b>	99.630,13€
<b>Incitants plan stratégique (30 %)</b>	16.937,12€
<b>Incitants pour l'atteinte des indicateurs (70 %)</b>	37.717,85€
<b>Montant total d'incitants au terme de la première répartition</b>	54.654,98€
<b>Montant total d'incitants au terme de la seconde répartition</b>	93.608,74€

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

## 2 Le patrimoine

### 2.1 Description

#### 2.1.1 Composition du patrimoine

Le patrimoine de la société est composé au 31/12/2019, de 2.557 unités locatives dont 2.530 logements.

#### 2.1.2 Répartition du patrimoine

Nombre de logements		
Studio	169	7%
1 chambre	674	27%
2 chambres	1.102	43%
3 chambres	405	16%
4 chambres	160	6%
5 chambres	18	1%
6 chambres et +	2	0%
<b>Total</b>	<b>2.530</b>	

1/12/2019	Nombre
Logements sociaux	2508
Logements privés	22
Garages	394
Autres (bureaux, magasins, ...)	27
<b>Total</b>	<b>2951</b>

#### ACCROISSEMENT DU PATRIMOINE

L'entreprise prévoyait un accroissement du nombre de logements en 2019, par l'adjonction de deux nouveaux immeubles de logements issus du patrimoine communal. Cette 4<sup>ème</sup> phase de transfert de logements venant de la Commune a été retardée au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

Accroître le patrimoine s'annonce comme un des principaux défis pour le Foyer Schaerbeekois dans les années à venir pour pouvoir poursuivre la rénovation de ses logements et disposer de logements à proposer aux familles.

L'entreprise multiplie les projets de développement en collaboration avec les équipes de la SLRB dans le cadre de l'Alliance Habitat et du plan logement et compte particulièrement sur les logements neufs qui seront créés dans le cadre de l'urbanisation de la zone Josaphat pour disposer de nouveaux logements.

## 2.2 Cadastre technique Antilope

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

En 2019, les certificateurs de la SLRB ont visité 50 logements et procédé à l'examen de 719 points. 54 erreurs ont été constatées, soit 92,49% de données exactes.

## 2.3 Investissements

### 2.3.1 Plan d'investissement 2015 - 2025

Cet ambitieux plan d'investissement prévoit de rénover en 10 ans, les logements les plus anciens du patrimoine du Foyer du Schaerbeekois datant d'avant 1930 et n'ayant connu aucune rénovation. Ce plan est entre autres rendu possible par la définition d'une stratégie de rénovation innovante basée sur la rénovation par composants essentiels et sur la rénovation de logements dans le cadre d'un vaste marché de stock de travaux.

L'année 2019 a vu le lancement des premières phases de travaux de ce marché particulier avec la rénovation des immeubles sis rue Fernand Séverin, n°80, 82 et 87 et rue du Tilleul, 44.

#### ETAT D'AVANCEMENT DES RENOVATIONS PAR QUARTIER.

QUARTIER	NOMBRE LOGEMENTS	RENOVÉS 2005-2019	RENOVÉS 2020-2021	EN COURS	DEMANDE FINANCE	AUTRES NON FINANCES
HELMET	289	56	64	169	0	0
TERDELT	404	61	50	225	66	2
MEISER	79	40	0	12	27	0
AUTRES SITES	66	17	0	0	39	22
<b>Total logements anciens &lt; 1940</b>	<b>838</b>	<b>174</b>	<b>114</b>	<b>406</b>	<b>132</b>	<b>24</b>

Le nombre de logements concernés par les rénovations prioritaires était de 799. Il a été corrigé et le Foyer Schaerbeekois identifie actuellement 838 logements à rénover. Parmi ceux-ci, 156 logements ne sont pas encore financés.

Le tableau ci-dessus reprend par quartier et par immeuble, le stade d'avancement de la rénovation des logements. On constate ainsi que :

- 174 logements sont rénovés
- 114 logements seront terminés pendant la période 2020-2021
- 406 logements sont concernés par un dossier de rénovation en cours (à différents stades d'avancement)
- 132 logements ne sont pas financés (demande de financement introduite en mars 2020)

- 49 logements seront encore rénovés par notre régie.

## 2.3.2 Financements quadriennaux

### 2.3.2.1 Programme d'investissement quadriennal 2018-2021

En mars 2018, le Foyer Schaerbeekois a obtenu le financement de 7 projets complémentaires dans le cadre du programme quadriennal d'investissement 2018-2021 pour un montant total de 14.726.440,00 €. Un accent particulier a été mis sur la sécurisation des logements à travers les projets suivants :

- Mise en conformité de l'installation électrique de 6 immeubles (1.382.400,00 €) : Immeubles rues Marbotin 10-12, 14-16, 18-20, 22-24, 26-28 ; Agriculture 182 ; Haecht 632-634, 636, 638 ; Helmet 44, 52 ;
- Mise en conformité électrique et compartimentage RF des cages d'escalier de 15 immeubles (1.032.750,00€) : Immeubles rues Van Droogenbroeck 54, 56, 58 ; Séverin 59, 61, 63, 83, 85, 87, 78, 80, 82 ; Meert 33, 35 ; du Tilleul 44 ;
- Mise en conformité électrique de 395 logements et communs (2.399.625,00 €)

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

Rappelons que la demande complète de financement introduite s'élevait à 38.714.063,62 €. Le détail de ces projets financés est repris dans le tableau au point f) récapitulatif des investissements.

### 2.3.2.2 Programme d'investissement quadriennal 2018-2021 complémentaire

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

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

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

- Rue H. Evenepoel 90, 92 : la stabilité de l'accès pompiers et l'étude de stabilité ;
- Rue H. Evenepoel 90, 92, 94, 96, 98 et 100 : le cloisonnement des portes RF, la signalétique et les pictogrammes.

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

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

Il s'agit des projets suivants :

- Rénovation de 15 toitures du quartier Helmet : 1.827.942,00 €
- Remplacement de châssis : 1.728.000,00 €
- Rénovation intérieure 40 logements : 1.934.561,00 €



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

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

#### *2.3.2.4 Programme d'investissement bis 2016-2017 (financement des études)*

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

Il s'agit des projets suivants :

- Rénovation des installations de chauffage et de production ECS - Evenepoel 90-96 : 61.965,00 €
- Rénovation lourde de 3 immeubles - Léopold III 23 et Courtens 68 et 124 : 109.620,00 €
- Rénovation lourde de 3 immeubles - Hoste 35-37, Hoste 4I, De Craene 22 : 127.890,00 €
- Rénovation lourde d'un immeuble - Chardons 3 : 35.724,00 €
- Rénovation lourde d'un immeuble - Giraud 121 : 68.513,00 €
- Rénovation lourde d'un immeuble - Apollo 2 : 122.513,00 €

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

#### 2.3.3.1 Situation au 31/12/2019.

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

ADRESSE	TITRE DU CHANTIER	FINANCEMENT SLRB	AUTRES SOURCES	FINANCEMENT
<b>EVENEPOEL, 98 et 100</b>	RENOVATION INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE	800.000,00 €		QUADRIENNAL 2010-2013
<b>VANDROOGENBROECK, 60-62-64 (volet 2)</b>	DEMOLITION - RECONSTRUCTION	3.200.000,00 €		QUADRIENNAL 2010-2013
<b>ADRESSES DIVERSES</b>	RENOVATION INTERIEURE DE LOGEMENTS ANCIENS	2.187.723,00 €		QUADRIENNAL 2014-2017
<b>ADRESSES DIVERSES</b>	RENOVATION ET MISE EN CONFORMITE DE 25 ASCENSEURS	1.595.000,00 €		QUADRIENNAL 2014-2017
<b>THOMAS 8 à 12 GAUCHERET 132, 134, 136</b>	RENOVATION DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'ECS	305.000,00 €		QUADRIENNAL 2014-2017
<b>VOLTAIRE 163</b>	RENOVATION DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'ECS	202.000,00 €		QUADRIENNAL 2014-2017
<b>DE CRAENE 39-41</b>	RENOVATION LOURDE DE L'IMMEUBLE	2.393.950,00 €		QUADRIENNAL 2014-2017
<b>QUARTIER HELMET</b>	REPLACEMENT DES MENUISERIES EXTERIEURES BOIS	392.980,00 €		QUADRIENNAL 2014-2017
<b>RUE FOUCART 20,22,23-25,24,26,27-35,37 VANDERSTAPPEN 2, 25-27</b>	RENOVATION DE TOITURES	1.102.000,00 €		DROITS DE TIRAGE 2014-2017
<b>MARBOTIN 18-26 AGRICULTURE 182</b>	RENOVATION DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET PRODUCTION D'EAU CHAUDE SANITAIRE	275.000,00 €		DROITS DE TIRAGE 2014-2017
<b>EVENEPOEL, 98-100</b>	TRAVAUX COMPLEMENTAIRES	426.500,00 €		DROITS DE TIRAGE 2014-2017

ADRESSE	TITRE DU CHANTIER	FINANCEMENT SLRB	AUTRES SOURCES	FINANCEMENT
<b>SEVERIN, 80-82 TILLEUL, 44 SEVERIN, 83 A 87 MEERT, 33</b>	RENOVATION DE 15 TOITURES	1.827.942,00 €		QUADRIENNAL BIS 2016-2017

<b>SEVERIN 61-63 VANDROOGENBROECK,59 SEVERIN, 53</b>				
<b>ADRESSES DIVERSES</b>	PLAN CHASSIS II	1.728.000,00 €		QUADRIENNAL BIS 2016-2017
<b>ADRESSES DIVERSES 40 logements</b>	RENOVATION INTERIEURE DE LOGEMENTS ANCIENS	1.934.561,00 €		QUADRIENNAL BIS 2016-2017
<b>CORBEAU, 2 12 logements</b>	AMENAGEMENT DE 12 LOGEMENTS		721.931,24 €	PLAN REGIONAL DU LOGEMENT
<b>GILISQUET, 147 8 logements</b>	TRANSFORMATION BUREAUX EN 8 LOGEMENTS		1.680.390,46 €	PLAN REGIONAL DU LOGEMENT
<b>JACQUET, 19 2 logements</b>	RENOVATION ET EXTENSION		396.300,00 €	PLAN REGIONAL DU LOGEMENT
<b>L'OLIVIER 18 à 42 30 logements</b>	RENOVATION LOURDE		4.830.000,00 €	BELIRIS
<b>SEVERIN, 55-57- VAN DROOGENBROECK 55, 57 ET 59 HELMET, 321-323 VAN DROOGENBROECK 61</b>	RENOVATION LOURDE DE 9 IMMEUBLES	8.146.662.50 €		QUADRIENNAL 2018-2021
<b>SEVERIN 84</b>	RENOVATION LOURDE D'UN IMMEUBLE	1.091.428,37 €		QUADRIENNAL 2018-2021
<b>MARBOTIN 10-12, 14-16, 18- 20, 22-24, 26-28, AGRICULTURE 182, HAECHE 632-634, 636, 638, HELMET 44, 52</b>	SÉCURISATION : RÉNOVATION ET MISE EN CONFORMITÉ DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE DE 6 IMMEUBLES	1.382.400,00 €		QUADRIENNAL 2018-2021
<b>VAN DROOGENBROECK 54, 56, 58, SÉVERIN 59, 61, 63, 83, 85, 87, 78, 80, 82, MEERT 33, 35, TILLEUL 44</b>	SECURISATION : MISE EN CONFORMITE ELECTRIQUE ET COMPARTIMENTAGE RF DES CAGES D'ESCALIER COMMUNES DE 15 IMMEUBLES	1.032.750,00 €		QUADRIENNAL 2018-2021
<b>DIVERSES ADRESSES : RUES FOUCART, GUFFENS, HOSTE, VANDERSTAPPEN, WAUTERS, COOPMAN, DESTREE, ROLAND, TILLEUL, LEDUC, CHOME, WOLLES</b>	SÉCURISATION : MISE EN CONFORMITÉ ÉLECTRIQUE DE 30 LOGEMENTS ET COMMUNS	2.399.625,00 €		QUADRIENNAL 2018-2021
<b>FOUCART 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27-35, 37, VANDERSTAPPEN 2, 25- 27, DESTREE 63,65</b>	RENOVATION INTERIEURE DE 13 IMMEUBLES	5.443.200,00 €		QUADRIENNAL 2018-2021
<b>DIVERSES ADRESSES</b>	RÉNOVATION INTÉRIEURE 40 LOGEMENTS PAR MARCHÉ DE STOCK	2.195.200,00 €		QUADRIENNAL 2018-2021
<b>FOUCART 2, DE CRAENE 35, DE CRAENE 37, HOSTE 4, HOSTE 6, GUFFENS 15-17, GUFFENS 19, 29 ET 31</b>	RENOVATION COMPLETE ET ISOLATION DE 9 TOITURES	1.215.000,00 €		QUADRIENNAL 2018-2021 (PLT)

<b>RUES DU CORBEAU 116, 118, 120, 122, 124 ET RUE DU TILLEUL 188, 190, 192, 194</b>	RENOVATION COMPLETE ET ISOLATION DE 9 TOITURES	789.750,00 €		QUADRIENNAL 2018-2021 (PLT)
---	--	--------------	--	-----------------------------

ADRESSE	TITRE DU CHANTIER	FINANCEMENT SLRB	AUTRES SOURCES	FINANCEMENT
<b>GUFFENS 23, 25, DESMET 1, GILISQUET 69-71 - ROLAND 2-4, LEDUC 76 ET CHOME 41</b>	RENOVATION DE 7 TOITURES	661.500,00 €		QUADRIENNAL 2018-2021 (PLT)
<b>RUES J. WAUTERS 73, T. COOPMAN 2, A. DE CRAENE 2, J. HOSTE 1 ET A. ROLAND 13, 15</b>	RENOVATION ET ISOLATION DE 6 TOITURES	729.000,00 €		QUADRIENNAL 2018-2021 (PLT)
<b>HAECHT 240, SEUTIN 36, SLEECKX 105, VOLTAIRE 62, HUGO 67, 69, RADIUM 46, LAMBOTTE 186</b>	RENOVATION ET ISOLATION DE 7 TOITURES	567.000,00 €		QUADRIENNAL 2018-2021 (PLT)
	FINANCEMENT TOTAL	44.024.171,87 €	7.628.621,70 €	

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

Phases d'approbation des dossiers d'investissements	Abréviations phases SLRB	Nombre de demandes introduites à la SLRB en 2017	Nombre de demandes introduites à la SLRB en 2018	Nombre de demandes introduites à la SLRB en 2019
<b>Marché de service (Désignation auteur de projet)</b>	MS / DMS	3	2	
<b>Avant-projet et dossier d'adjudication des travaux</b>	AVP / BA	14	4	
<b>Marché de travaux (Désignation entreprise)</b>	DMT	6	5	

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

## CHANTIERS DE RENOVATION EN COURS EN 2019.

En 2019, le service étude et développement a connu une activité intense puisque pas moins de 13 chantiers étaient en cours au 31 décembre pour un montant total d'environ 25 millions d'euros.

N°	NATURE DES TRAVAUX	ADRESSE DES TRAVAUX
1	Démolition/Reconstruction de 3 immeubles	Van Droogenbroeck 60, 62, 64
2	Rénovation de la chaufferie - Remplacement des productions d'EC et d'ECS	Evenepoel 98-100
3	Rénovation lourde d'un immeuble	De Craene 39-41 ; Guffens 37
4	Rénovation des couvertures et de l'isolation des toitures de 9 immeubles	Foucart 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 35, 37 Vanderstappen 2, 25-27
5	Mise en conformité de 25 ascenseurs (phase 2)	Evenepoel 90, 92, 94, 96, 98, 100 ; Gramme 13, 17, 21, 25 ; Haecht 678, 680 ; Hugo 89 ; Mahillon 57 ; Marbotin 67, 68, 70 ; Roland, 1, 3, 5, 7, 9, 11
6	Rénovation intérieure de 120 logements anciens (marché de stock) Phase 1 (12 logements) Phase 2 (16 logements) Phase 3 (16 logements)	Diverses adresses du patrimoine  Séverin 80-82 Séverin 87 ; Tilleul 44 Séverin 83-85
7	Plan châssis II (marché de stock)	Diverses adresses du patrimoine
8	Mise en conformité électrique de 30 logements et communs	De Craene 44, 46, 48 ; Foucart 6, 8, 10, 12, 14, 20, 20a, 21, 22, 24, 25, 37 ; Guffens 17, 19, 23, 25, 29, 31, 33, 35 ; Vanderstappen 25-27
9	Sécurisation : cages d'escalier communes de 15 immeubles (compartimentage REI 60 + électricité)	Van Droogenbroeck 54, 56, 58 ; Séverin 59, 61, 63, 83, 85, 87, 78, 80, 82 ; Meert 33, 35 ; Tilleul 44
10	Réparation des dalles en béton des terrasses de 2 immeubles	Marbotin 68-70 ; Haecht 678-680
11	Rénovation lourde de 3 immeubles (Beliris)	Rue l'Olivier 16-44
12	Rénovation complète de 9 logements (PRL)	Corbeau 2
13	Reconversion en logements d'un immeuble de bureaux (PRL)	Gilisquet 147

En 2019, la réception de fin de travaux a été signée pour 10 chantiers.






## 2.3.4 Présentation des chantiers financés

### A/ CHANTIERS TERMINÉS

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

Tilleul 44, 46, 48, 50, 52, 54, 56 ; Séverin 59, 61, 63, 78, 80, 82, 83, 84, 85, 87 ; Meert 35

87 logements

	Chantier n° 2580/2014/02/01
	Service Etudes et Développement du Foyer Schaerbeekois
	COENE sprl
	Plan quadriennal 2014-2017 140.090,14 € hors frais
	28/01/2019 > 09/10/2019



#### PROGRAMME

Le projet avait pour objet le 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.

Ce projet visait également à retrouver des ensembles de façades esthétiquement cohérents.

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

Voltaire 163

15 logements



Chantier n° 2580/2014/04/01



TS CONCEPT sprl



AXO TECHNICAL ENGINEERING s.a.



Plan quadriennal 2014-2017  
245.433,49 € hors frais



01/04/2019 > 24/01/2020



### PROGRAMME






Le chantier prévoyait :

- le démontage de l'ancienne citerne à mazout ;
- le remplacement de l'ancienne chaudière au mazout par une chaudière au gaz ;
- la suppression des chauffe-bains individuels remplacés par une production d'ECS centralisée ;
- le remplacement des circuits de distribution de chauffage et ECS ;
- la mise en conformité par rapport à l'arrêté du gouvernement de Bruxelles-capitale du 3 juin 2010 relatif aux exigences PEB applicables aux systèmes de chauffage.

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

Van Droogenbroeck 55, 57, 59, 54, 56, 58 ; Séverin 61, 63, 83, 85, 87, 80, 82 ; Meert 33 ; Tilleul 44

122 logements

	Chantier n° 2580/2016/03/01
	Bureau d'architecture MARIONEX sprl
	TROIANI ET FILS s.a.
	Plan quadriennal bis 2014-2017 1.164.541,15 € hors frais
	01/12/2017 > 28/11/2019



### PROGRAMME

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

Les travaux concernaient :

- le démontage complet des anciennes couvertures. Les chevrons et la charpente sont maintenus ;








- la pose d'une sous toiture et d'une isolation suivant la méthode « Sarking » qui consiste à placer l'isolant sur les chevrons ce qui permet de réduire les ponts thermiques sans devoir démonter les finitions intérieures ;
- la pose de nouvelles lattes et contre lattes et d'une nouvelle couverture en tuiles terre cuite ;
- le remplacement de toutes les anciennes zingueries ;
- le remplacement des tabatières existantes par des fenêtres de toit (type Velux) ;
- la rénovation des chéneaux avec prolongement des corniches pour permettre l'isolation ;
- la rénovation des lucarnes avec isolation et remplacement des zingueries ;
- le placement d'exutoires de fumée en haut des cages d'escalier ;
- la mise en peinture des châssis existants des lucarnes ;
- la démolition ou reconstruction des cheminées.
- l'isolation prévue est en mousse phénolique exempte de CFC et HCFC et offre, pour 10cm d'épaisseur, un coefficient d'isolation de  $0,21 \text{ W/m}^2\text{k}$ , ce qui est supérieur à la norme PEB qui demande  $0,25 \text{ W/m}^2\text{k}$ . Une isolation complémentaire pourra, si les combles sont aménagés en logements dans le futur, être ajoutée entre les chevrons.



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

Thomas 8, 10, 12 ; Gaucheret 132, 134, 136

95 logements

	Chantier n° 2580/2016/05/01
	SGL ingénieurs sa
	SOTRELCO s.a.
	Plan quadriennal 2014-2017 216.820,61 € hors frais
	01/02/2018 > 14/12/2018 (officialisé le 05/11/2019)



### PROGRAMME

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

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



Les travaux concernaient :






- la mise aux normes du local chaufferie ;
- le remplacement des 2 anciennes chaudières par de nouvelles chaudières (2x327kW) haut rendement au gaz ;
- le remplacement du système de production d'eau chaude sanitaire par deux générateurs gaz (boiler gaz) à condensation à haut rendement ;
- la mise aux normes du système de régulation (commandes, vannes, thermostat, ...)
- l'isolation des tuyauteries et accessoires en chaufferie et des conduites de distribution en cave.

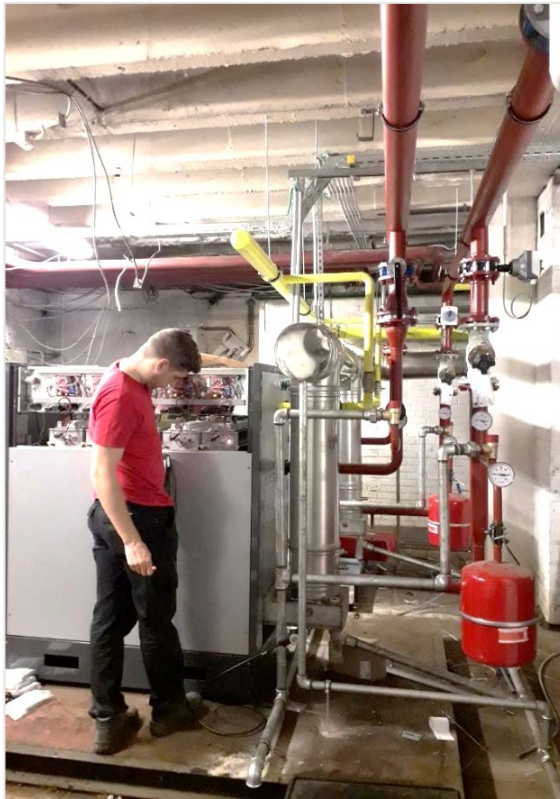
Concernant la réglementation PEB chauffage, les exigences techniques qui sont d'application pour cette rénovation ont été respectées, dont notamment : exigence relative à la combustion et aux émissions, orifices de mesures de combustion, exigence relative au dimensionnement des chaudières, exigence relative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

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

Marbotin 18 – 26; Agriculture 182

66 logements

	Chantier n° 2580/2016/05/01
	SGL ingénieurs sa
	SOTRELCO s.a.
	Droits de tirage 2014-2017 343.404,24 € hors frais
	01/02/2018 > 14/12/2018 (officialisé le 05/11/2019)



### PROGRAMME

Le chantier de rénovation a porté sur :

- le désamiantage des tuyauteries dans le couloir des caves et des tuyauteries dans la chaufferie ;
- l'aménagement des accès à la chaufferie (extérieurs et intérieurs) et l'assainissement de ceux-ci ;
- le démontage des deux boilers existants défectueux non utilisés et l'installation des nouveaux boilers gaz pour la production d'eau chaude sanitaire ;
- le démontage et l'évacuation des chaudières et panoplie de distribution ;
- l'installation des nouvelles chaudières et des nouveaux collecteurs ;
- la réparation / le remplacement et l'isolation des tuyauteries de distribution dans le couloir des sous-sols jusqu'aux colonnes.

Les travaux ont été réceptionnés le 14/12/2019.

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

Voltaire 163 ; Haecht 678-680 ; A. Marbotin 68-70 ; Azalées 49, 50

105 logements



Chantier n° 2580/2017/03/01



Service Etudes et Développement du Foyer  
Schaerbeekois



FABRIBOIS s.a.



Plan quadriennal bis 2014-2017  
352.741,98 € hors frais



14/12/2018 > 05/11/2019



### PROGRAMME

Le chantier de rénovation a porté sur :






- le désamiantage des tuyauteries dans le couloir des caves et des tuyauteries dans la chaufferie ;
- l'aménagement des accès à la chaufferie (extérieurs et intérieurs) et l'assainissement de ceux-ci ;
- le démontage des deux boilers existants défectueux non utilisés et l'installation des nouveaux boilers gaz pour la production d'eau chaude sanitaire ;
- le démontage et l'évacuation des chaudières et panoplie de distribution ;
- l'installation des nouvelles chaudières et des nouveaux collecteurs ;
- la réparation / le remplacement et l'isolation des tuyauteries de distribution dans le couloir des sous-sols jusqu'aux colonnes.

Les travaux ont été réceptionnés le 15/04/2019.

## SÉCURISATION DES BÂTIMENTS HAUTS : COMPARTIMENTAGE ET RESSERRAGE DES GAINES TECHNIQUES

Evenepoel 90-92, 94-96

119 logements

	Chantier n° 2580/2019/04/03
	Service Etudes et Développement du Foyer Schaerbeekois
	PROSECO s.a.
	Plan quadriennal 2018-2021 Programme complémentaire (PLT) 12.737,05 € hors frais
	04/11/2019 > 20/11/2019



Les photos ci-dessus illustrent le travail avant-après

### PROGRAMME

Les travaux concernaient le resserrage de gaines techniques situés dans des placards sur les paliers des communs.

Il s'agissait d'un resserrage des trous par le haut et pas le bas, des deux côtés de la dalle béton.

Les matériaux de resserrage utilisés sont des panneaux de laine de roche pré-enduits de peinture résistante au feu Promatstop CB-CC de 5 cm d'épaisseur, de l'enduit Promastop CC pour badigeonner les câbles et de la mousse Promaseal en complément. Le tout assure un coefficient EI 60 et a été certifié en fin de chantier.

Sur les 2 immeubles, 40 resserrages autour des tuyaux de gaz et 80 resserrages autour des canalisations électriques ont été effectués.

## SÉCURISATION DES BÂTIMENTS HAUTS : REMPLACEMENT DE PORTES EXISTANTES PAR DES PORTES COUPE-FEU (EI30 ET EI60)

Evenepoel 90-92, 94-96, 98, 100

269 logements



Chantier n° 2580/2019/04/02



Service Etudes et Développement du Foyer  
Schaerbeekois



BINHOMÉ



Plan quadriennal 2018-2021 - Programme  
complémentaire (PLT)  
198.680,00 € hors frais



01/05/2020 > 27/10/2020

### PROGRAMME

En 2018, la SLRB avait demandé une analyse de risques au service de prévention des pompiers (SIAMU) pour les immeubles « hauts » (immeubles de plus de 25 m) du secteur.

Un financement exceptionnel a été débloqué avec le plan quadriennal complémentaire 2018-2021.

Un financement de 500.700,00 € a donc été octroyé au Foyer Schaerbeekois pour la sécurisation des 4 immeubles du site Evenepoel 90-92, 94-96, 98 et 100.

Les rapports des pompiers font état d'un bon état général des immeubles et suggèrent différentes mesures pour améliorer la sécurité passive dont notamment le resserrage de certaines trémies techniques entre étages, le remplacement des 240 portes des logements et de 100 portes de locaux techniques par des portes coupe-feu (portes EI).



En 2019, un premier marché concernant les immeubles 90-92 et 94-96 rue H. Evenepoel a été passé pour exécuter les resserrages des ouvertures entre étages dans les gaines techniques et ce afin d'éviter la propagation du feu.

Un deuxième marché pour le remplacement de 340 portes (logements et locaux techniques) par des portes coupe-feu (portes EI) est dans le courant de l'année 2020.

Une remise à jour de la signalétique et une analyse de risque sur la composition des façades seront également entrepris.

## RÉNOVATION ET ISOLATION DE LA TOITURE

Voltaire 163

15 logements



Chantier n° 2580/2019/05/01



Service Etudes et Développement du Foyer  
Schaerbeekois



TROIANI et Fils s.a.



Travaux urgents  
60.501,04 € hors frais



16/09/2019 > 14/11/2019



### PROGRAMME

Le chantier a porté sur :

- la rénovation de la toiture en roofing ou EPDM ;
- la récupération du roofing existant comme pare-vapeur à part aux endroit décollés ou endommagés ;
- l'isolation Foamglas au-dessus des panneaux solaire et PIR ou équivalent sur le reste ;
- le remplacement des couvre-murs par des pièces de rives avec recouvrements ;
- la pose de zingeries diverses d'étanchéité et de finitions ;
- la pose d'une couche de finition.

Dans le cadre du chantier n°2580/2014/04/01, nous avons prévu le placement de panneaux solaires thermiques sur la toiture plate de cet immeuble

Afin de pouvoir réaliser ces travaux, il apparaissait nécessaire au préalable de refaire la toiture plate qui présentait à plusieurs endroits des défauts au niveau des murs acrotères.

## RESTAURATION DE DEUX FAÇADES

Séverin 80-82

12 logements



Chantier n° 2580/2019/06/01



Service Etudes et Développement du Foyer  
Schaerbeekois



IMMONEUF sprl



Travaux urgents  
48.170,00 € hors frais



14/10/2019 > 17/12/2019

### PROGRAMME

Ces travaux s'inscrivent dans le chantier de réparation de plusieurs façades à la rue Séverin 61, 63, 80, 82, 83, 85 et à la rue du Tilleul 44.

Ce chantier vise à réparer les façades abimées pour éviter tous risques de sécurité liés à la détérioration du parement (briques déchaussées) et à l'éclatement des bétons des balcons.

Les travaux ont portés sur :

- la réparation du parement – déchaussement de briques de parement ;
- la réparation du béton des balcons (armatures apparentes) et étanchéisation pour éviter problème de stabilité ;
- la réparation des fixation et mise en conformité des garde-corps des balcons ;
- le nettoyage par projection hydropneumatique (sablage) pour les briques et pierres bleues ;
- des réparations diverses (ragréages, rejointoiements, enduisage) ;
- la peinture des parties cimentées (min. 3 couches) ;
- le traitement hydrofuges des briques.

Les travaux ont été réceptionnés le 17/12/2019.



## B/ CHANTIERS EN COURS

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

Van Droogenbroeck 60, 62 et 64

18 logements



Chantier n° 2580/2010/03/03



AM URBAN PLATFORM srl  
+ SGI ingénieurs sa



CBD s.a.



Plan quadriennal 2010-2013  
2.992.932,85 € hors frais



27/08/2018 > 30/06/2020



#### PROGRAMME

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

Le projet prévoit :

- 18 logements (surface totale de 1439 m<sup>2</sup>);
- 50% de grands logements (3 chambres et plus);
- 12 logements accessibles aux PMR (67%) dont 5 totalement adaptés et 7 adaptables;
- tous les logements respectent les surfaces de logements prescrites par la SLRB;
- un local communautaire au rez-de-chaussée
- l'aménagement intérieur de l'îlot et du jardin arrière jusqu'à la rue Séverin;
- la création d'une chaufferie centralisée au sous-sol pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire;
- un système de ventilation double flux collectif;

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.



## RENOVATION DES INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE ET DE PRODUCTION D'ECS

Evenepoel 98-100

149 logements



Chantier n° 2580/2011/05/01



SECA sprl



JORDAN s.a.



Plan quadriennal 2010-2013

Droit de tirage 2014-2017

1.124.506,24 € hors frais



01/09/2017 > 28/02/2020



### PROGRAMME

Le chantier de rénovation des chaudières collectives existantes et le remplacement des circuits de distribution d'eau chaude de chauffage et eau chaude sanitaire dans les logements s'est poursuivi en 2019.






La mise en route de l'unité de cogénération gaz pour la production d'eau chaude sanitaire et pour la production d'électricité est intervenue en janvier 2020.



## RENOVATION LOURDE D'UN IMMEUBLE

De Craene 39-41 et Guffens 37

21 logements

	Chantier n° 2580/2014/03/01
	AAC Architecture s.a.
	MALICE s.a.
	Plan quadriennal 2014-2017 2.615.208,12 € hors frais
	01/08/2019 > 31/01/2021



### PROGRAMME

Le projet prévoit :

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






Le chantier est actuellement en cours et se terminera au printemps 2021

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

## RENOVATION DES TOITURES DE 9 IMMEUBLES

Foucart 20, 22, 23-25, 24, 26, 27-35, 37 ; Vanderstappen 2, 25-27

64 logements

	Chantier n° 2580/2014/05/01
	Bureau d'architecture MARIONEX sprl et Agence 67 sprl
	TROIANI et Fils s.a.
	Droits de tirage 2014-2017 1.001.502,71 € hors frais
	01/09/2018 > 31/01/2020



### PROGRAMME

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






Les travaux en cours concernent :

- le démontage complet des anciennes couvertures (tuiles, lattes et contre lattes). Les chevrons et la charpente sont maintenus ;
- la pose d'une sous toiture et d'une isolation suivant la méthode « Sarking » qui consiste à placer l'isolant sur les chevrons ce qui permet de réduire les ponts thermique sans devoir démonter les finitions intérieures et ainsi de maintenir les logements occupés pendant la durée des travaux ;
- la pose de nouvelles lattes et contre lattes et d'une nouvelle couverture en tuiles terre cuite ;
- le remplacement de toutes les anciennes zingueries ;
- le remplacement des tabatières existantes par des fenêtres de toit (type Velux) ;
- la rénovation des chéneaux avec prolongement des corniches pour permettre l'isolation ;
- la rénovation des lucarnes avec isolation et remplacement des zingueries ;
- la remise en peinture des châssis existants ;
- suivant l'état des cheminées, soit leur reconstruction, soit leur rénovation (rejointoyage + hydrofuge).
- l'isolation prévue est en mousse phénolique exempte de CFC et HCFC et offre, pour 10cm d'épaisseur, un coefficient d'isolation de  $0,21 \text{ W/m}^2\text{k}$ , ce qui est supérieur à la norme PEB qui demande  $0,25 \text{ W/m}^2\text{k}$ .

## RENOVATION ET MISE EN CONFORMITE DE 25 ASCENSEURS (PHASE 2)

Gramme 13, 17, 21, 25 ; Mahillon 57 ; Haecht 678, 680 ; Evenepoel 90, 92, 94, 96, 98, 100 ; Hugo 87 ; Marbotin 67, 68, 70 ; Roland 1, 3, 5, 7, 9, 11

539 logements

	Chantier n° 2580/2014/06/01
	Bureau d'études P. BERGER s.a.
	TECHNILIFT s.a.
	Plan quadriennal 2014-2017 1.417.290,00 € hors frais
	02/01/2018 > 30/04/2020



ascenseurs - qu'ils soient destinés à un usage public ou privé-, à faire procéder à une analyse des risques par un service externe de contrôle technique (SECT) et, si nécessaire, à moderniser leurs appareils en vue d'une plus grande sécurité, tant pour les usagers que pour le personnel chargé de la maintenance de l'ascenseur.

La mise en conformité porte notamment sur :

- le système de contrôle de l'arrêt et du maintien à niveau de la cabine d'ascenseur, de nature à assurer, à tous les niveaux desservis, un accès sans danger ainsi que l'accessibilité de toute personne ;
- l'absence ou amélioration du système de détection de présence des personnes destiné à les protéger contre le choc des portes coulissantes lors de leur fermeture ;
- l'absence de dispositif destiné à éviter toute chute en gaine lorsque la cabine est immobilisée en dehors de la zone de déverrouillage ;
- le remplacement de la machine de traction ;
- l'amélioration des indications aux usagers ;
- les dispositifs de protection du personnel d'intervention contre le risque de happement par les organes mobiles de transmission, notamment les poulies, câbles ou courroies.

### PROGRAMME

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

La mise en conformité est réalisée en application de l'arrêté royal du 9 mars 2003 qui oblige les propriétaires ou gestionnaires de biens dans lesquels sont installés des

## RENOVATION INTERIEURE DE LOGEMENTS ANCIENS

Différentes adresses dans les quartiers Helmet, Meiser, Terdelt

120 logements



Chantier n° 2580/2016/01/01



Service Etudes et Développement du Foyer  
Schaerbeekois



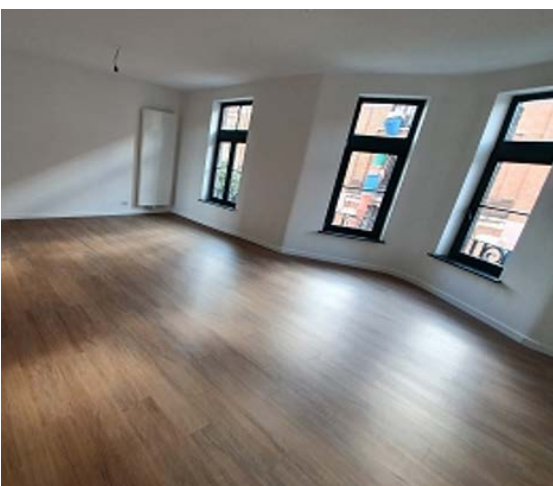
Société Momentanée  
IN ADVANCE – LOUIS DE WAELE



Plan quadriennal 2014-2017  
6.646.860,72 € hors frais



01/12/2018 > 31/05/2022



### PROGRAMME

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

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




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

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

La phase 1 (12 logements) de ce chantier été réceptionnée le 24/10/2019

## REPLACEMENT DES MENUISERIES EXTERIEURES (PLAN CHÂSSIS II)

Diverses adresses à 1030 Schaerbeek

	Chantier n° 2580/2016/02/01
	Service Etudes et Développement du Foyer Schaerbeekois
	FABRIBOIS s.a.
	Plan quadriennal bis 2016-2017 500.666,54 € sur 3 ans hors frais
	05/05/2017 > 30/04/2020








### PROGRAMME

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.

## MISE EN CONFORMITE ELECTRIQUE DE 30 LOGEMENTS ET COMMUNS

De Craene 44, 46, 48 ; Foucart 6, 8, 10, 12, 14, 20, 20a, 21, 22, 24, 25, 37; Guffens 17, 19, 23, 25, 29, 31, 33, 35 ; Vanderstappen 25-27

30 logements

	Chantier n° 2580/2018/04/01
	Service Etudes et Développement du Foyer Schaerbeekois
	A.M.E sa
	Plan quadriennal 2018-2021 143.934,00 € hors frais
	13/01/2020 > 30/06/2020



### PROGRAMME

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.

Les travaux sont actuellement en cours.

## MISE EN CONFORMITE ELECTRIQUE ET COMPARTIMENTAGE RF DES CAGES D'ESCALIER COMMUNES DE 15 IMMEUBLES

Van Droogenbroeck 54, 56, 58 ; Séverin 59, 61, 63, 83, 85, 87, 78, 80, 82 ; Meert 33, 35 ; Tilleul 44

119 logements



Chantier n° 2580/2018/06/01  
(fusionné avec 2580/2016/01/01)



Service Etudes et Développement du Foyer  
Schaerbeekois



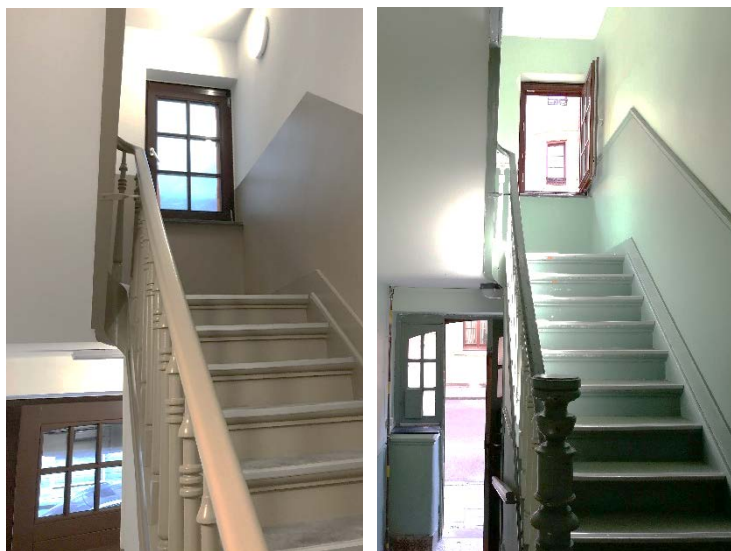
Société Momentanée  
IN ADVANCE – LOUIS DE WAELE



Plan quadriennal 2018-2021  
765.000 € hors frais



1/12/2018 > 31/05/2022



Les interventions suivantes sont prévues :

- les portes d'accès aux appartements depuis la cage d'escalier seront prévues coupe-feu EI30 ;
- l'escalier desservant le sous-sol sera séparé au niveau du rez-de-chaussée de celui desservant les étages par des parois présentant EI60 et une porte de communication EI30 avec ferme-porte ;
- la cage d'escalier est séparée du reste du bâtiment par des parois présentant EI60 (parois existantes non modifiées) ;
- une protection de la face inférieure des paillasses/paliers d'escalier sera placée pour améliorer la stabilité au feu de l'escalier ;
- les plafonds des locaux compteurs énergies (gaz et électricité) au sous-sol seront recouverts de plaque RF pour présenter une résistance au feu de REI 60. Les parois de ces locaux ne seront pas modifiées. Les portes d'accès à ces locaux seront remplacées pour être coupe-feu EI 30 avec ferme-porte ;
- l'installation électrique sera entièrement remplacée et celle-ci sera vérifiée par un organisme de contrôle agréé par le SPF économie ;
- les paliers de la cage d'escalier, les dégagements et les parties communes en cave seront pourvus d'un éclairage de sécurité avec autonomie d'au moins une heure ;
- les exutoires de fumée, placés au sommet des cages d'escalier dans le cadre de la rénovation des toitures (chantier 2580/2016/03/01 en cours de travaux), seront conservés. Le boîtier de commande manuelle pour le dispositif d'ouverture sera placé au rez-de-chaussée à proximité immédiate de la porte d'entrée ;
- le numéro d'étage sera indiqué sur un pictogramme de façon apparente sur chaque palier de niveau ;
- des extincteurs portatifs de 6 kg à poudre de type ABC et des pictogrammes seront placés à chaque niveau.

### PROGRAMME






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

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

## RÉPARATION DES DALLES EN BÉTON DES TERRASSES DE 2 IMMEUBLES

Marbotin 68-70, Haecht 678-680

78 logements

	Chantier n° 2580/2019/07/01
	Service Etudes et Développement du Foyer Schaerbeekois
	IMMONEUF sprl
	Travaux urgents 104.788,00 € hors frais
	28/10/2019 > 14/05/2020



### PROGRAMME

Nous avons constaté des dégradations importantes des bétons des balcons des immeubles situés rue A. Marbotin, 68-70 et chaussée de Haecht 678-680.

Le CSTC a effectué des prélèvements et analyses de carottes révélant de gros problèmes de carbonations des bétons, ce qui cause une dégradation de ceux-ci mais également des armatures des balcons.

Il y a donc un risque de détachement et de chute de morceaux de béton sur les trottoirs ainsi qu'un risque de déchaussement des fixations des garde-corps.

Les travaux ont pour objet :

- le décapage du béton ;
- le traitement des armatures
- les réparations ;
- la protection à l'aide d'une peinture béton ;
- l'étanchéité des balcons



## RENOVATION LOURDE DE 3 IMMEUBLES

Olivier, 16 à 44

30 logements



Chantier Beliris



SAMYN&PARTNERS + FTI  
+ INGENIEURSBUREAU MEIJER



S.M. PHENICKS sprl – R. DE COCK s.a.



Beliris  
5.572.326,50 € TVAC



17/09/2018 > 31/01/2021



Notre service technique investissement participe activement avec l'équipe de Beliris à la mise en place de ce projet. Celui-ci comportera 30 logements en simplex et duplex pour un total de surface logement de 2800m<sup>2</sup>.

Le projet prévoit :

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

Il n'y a pas d'ascenseur prévu, les derniers étages (+3 et +4) sont réservés aux duplex dont l'entrée se fait par le 3<sup>ème</sup> étage. Deux logements pour personne à mobilité réduite sont également prévus aux rez-de-chaussée des bâtiments avant n°16-18 et 42-44.

### PROGRAMME






Le chantier de rénovation lourde des immeubles rue l'Olivier a débuté en septembre 2018 et s'étalera sur une période de 18 mois. Les travaux visent une rénovation en profondeur des immeubles dont l'objectif est la mise en conformité par 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.

## C/ CHANTIERS PRÉVUS

## RENOVATION LOURDE DE 9 IMMEUBLES (PHASES 3 ET 5 – MASTERPLAN HELMET)

Helmet 321, 323 ; Van Droogenbroeck 53, 55, 57, 59, 61 ; Séverin 55, 57

60 logements

	Chantiers n° 2580/2015/01/01 n° 2580/2017/05/01
	BANETON GARRINO Architectes
	Pas encore désigné
	Plans quad. 10-13 ; 14-17 ; 18-21 6.008.506,16 € hors frais
	1 <sup>er</sup> PU délivré le 11/04/2019 PU modificatif sera réintroduit avant le 30/04/2020

PROGRAMME

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

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

Le projet prévoit :

- la conservation des volumes des 6 immeubles existants à l'exception des balcons couverts qui sont ajoutés en façade arrière ;
- le percement de deux passages (porches d'accès) pour permettre le désenclavement de l'intérieur d'îlot ;
- le réaménagement complet du jardin en intérieur d'îlot avec aménagement d'une agora centrale ;
- le réaménagement complet des espaces intérieurs pour créer 34 logements de 1 à 4 chambres en simple ou duplex pour un total de surface de logement de 2.820 m<sup>2</sup> ;
- l'ajout d'un ascenseur (côté chaussée d'Helmet) desservant 9 logements ;
- 2 logements adaptés PMR prévus au rez-de-chaussée ;
- l'isolation complète de l'enveloppe pour atteindre un niveau « basse énergie ». Les consommations en énergie primaire des logements rénovés seront inférieures à 85kWh/m<sup>2</sup>.an, ce qui correspond au label B de la classification PEB ;
- un système de ventilation double flux centralisé par groupe de 3 immeubles.

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

## RÉNOVATION COMPLÈTE DE 3 IMMEUBLES

Léopold III 23, Courtens 68-124

22 logements



Chantier n° 2580/2017/02/01



ARCHITECTE TAAC ET UP! ARCHITECTS  
+ ARCHITECTE TAAC + ENERG-IR + UP!  
ARCHITECTS



Pas encore désigné



Plan quadriennal bis 2016-2017  
1.624.000,00 € hors frais



Dépôt AVP à la SLRB le 30/03/2020



### PROGRAMME

Le projet de rénovation complète concerne les 3 immeubles de logements situés Boulevard Léopold III 23 et Avenue Courtens 68 et 124 à 1030 Schaerbeek. La construction des 3 bâtiments d'angle date du début des années 1930 et s'inscrit dans l'architecture du quartier 'Terdel', dont la conception a été inspirée par les idées des cités jardin. Les bâtiments typiques du quartier se caractérisent par l'usage de briques rouges en alternance avec des parties crépies.

Les trois immeubles comptent actuellement 22 logement au total ; ceux-ci ne répondent plus aux exigences actuelles par rapport à la taille et au confort des appartements. Le projet de rénovation vise à revoir l'organisation pour offrir aux locataires des logements plus spacieux et mieux agencés.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- Proposer des appartements de qualités qui respectent les normes d'habitabilité actuelles ;
- Apporter une réflexion sur les structures existantes afin de créer des logements agréables ;
- Tendre vers une isolation rationnelle de l'enveloppe du bâtiment afin de limiter les consommations énergétiques ;
- Valoriser les espaces extérieurs en isolant les façades arrières des immeubles par l'extérieur, en remplaçant les châssis, en aménageant les cours intérieures ;
- Mettre à jour l'ensemble des installations techniques en proposant des systèmes de ventilation performants centralisés par bâtiments, des systèmes de production d'eau chaude et de chauffage individuels et des installations électriques rationnelles à travers une réflexion sur l'entretien, la durabilité et la facilité d'utilisation.

## RENOVATION LOURDE DE 3 IMMEUBLES

Hoste, 35-37, 41 et De Craene, 22

18 logements



Chantier n° 2580/2017/06/01



JAA + MC-CARRE + DETANG  
ENGINEERING



Pas encore désigné



Plan quadriennal 2018-2021  
2.557.800,00 € hors frais



Début des travaux prévu en 2023



### PROGRAMME

Le projet comprend la reconfiguration intérieure des 3 immeubles afin d'obtenir des logements de typologies différentes répondant aux besoins contemporains, ainsi que la revalorisation des espaces extérieurs.

L'approche se veut durable et écologique, et vise à améliorer l'accessibilité aux PMR.

La rénovation met en valeur les qualités patrimoniales des immeubles, notamment en façade avant, et ravive les relations avec l'intérieur d'îlot.






Le projet prévoit :

- La rénovation complète des 3 immeubles de 6 appartements, pour une surface de logements de 1.433m<sup>2</sup> ;
- L'intégration de plusieurs logements PMR ;
- L'isolation de l'enveloppe extérieure pour atteindre le niveau basse énergie ;
- L'installation de nouveaux systèmes techniques (chauffage, ventilation, électricité, eau) ;
- Le réaménagement des jardinets partagés et des cours exigües.

## RENOVATION LOURDE D'UN IMMEUBLE

Séverin 84

8 logements

	Chantier n° 2580/2018/02/01
	ROOSE & PARTNERS Architects sprl + ENESTA + DETANG ENGINEERING
	Pas encore désigné
	Plan quadriennal 2018-2021 808.465,46 € hors frais
	Avant-projet envoyé à la SLRB : 10/09/2019 Début des travaux prévu : 2022



### PROGRAMME

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.

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

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

131 logements

	Chantier n° 2580/2018/03/01
	TPF Engineering s.a.
	Pas encore désigné
	Plan quadriennal 2018-2021 1.024.000,00 € hors frais
	Avant-projet : 18/12/2018 BA transmise le 27/09/19 Début des travaux : 2022



### PROGRAMME






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

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

## RÉNOVATION INTÉRIEURE DE 92 LOGEMENTS

Foucart 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27-35, 37 ; Vanderstappen 2, 25-27, 40 ; Wauters 74, 106 ; Hoste 4, 6 ; De Craene 35-37

92 logements

	Chantier n° 2580/2018/05/01
	Pas encore désigné
	Pas encore désigné
	Plan quadriennal 2018-2021 4.032.000,00 € hors frais
	Début des travaux : 2022-2025



### PROGRAMME

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

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

Suivant le cas, les travaux concernent :






- 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 création de salle de bain.

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

## RENOVATION COMPLETE D'UN IMMEUBLE

Apollo 2

85 logements

	Chantier n° 2580/2019/01/01
	Pas encore désigné
	Pas encore désigné
	Plan quadriennal 2018-2021 Estimation 9.800.000 €
	Désignation du bureau d'étude en 2021



### PROGRAMME

Le projet prévoit :






- La rénovation et transformation complète du bâtiment pour répondre aux normes actuelles s'inscrivant dans une démarche durable indispensable : énergie, isolation, acoustique, incendie ;
- La création de nouvelles entités de logements adaptés aux besoins contemporains ;
- Le désamiantage complet (cloisons, gaines, structure béton...);

- Le désamiantage complet (cloisons, gaines, structure béton...);
- La réalisation de nouveaux systèmes de distribution (gaz, électricité, chauffage, eau chaude sanitaire, ventilation) et d'évacuation (traitement des eaux usées et grises, récupération des eaux pluviales);
- La création de logements PMR adaptés et adaptables, ou de logements PMR par défaut.

## RENOVATION LOURDE DE 6 IMMEUBLES (PHASES 9 ET 12 – MASTERPLAN HELMET)

Tilleul 44 à 56

48 logement

	Chantier Beliris
	Pas encore désigné
	Pas encore désigné
	Beliris à 100% 7.290.000,00 € hors frais
	Désignation du bureau d'étude en 20-21 Début des travaux prévu : 2025



### PROGRAMME






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

Le projet prévoit :

- la réorganisation des espaces afin de créer des logements plus grands ;
- la création de salles de bains ;
- la rénovation des installations électriques et de gaz ;
- l'installation d'une chaufferie commune au gaz ;
- l'isolation de l'enveloppe ;
- la mise aux normes en matière de sécurité incendie ;
- l'aménagement du jardin en intérieur.

## RENOVATION COMPLETE ET ISOLATION DE 12 + 9+ 11 TOITURES

- > 12 toitures: Foucart 2; De Craene, 35, 37, 48, 50; Hoste 4, 6; Guffens 15, 17, 19, 21-23, 25, 29 et 31 – 52 logements
- > 9 toitures: Corbeau, 116, 118, 120, 122; Tilleul 186, 188, 190, 192, 194 – 20 logements
- > 11 toitures: Wauters 74, 92, 106; Coopman, 2; De Craene, 2; Hoste 1, 3; Tilleul, 324B; Vanderstappen 40; Foucart 20A; Leduc 76 - Gilisquet 69, 71; Roland 2, 4 – 47 logements

	Chantier n°2580/2019/02/01
	Pas encore désigné
	Pas encore désigné
	Plan quadriennal 2018-2021 3.962.250,00 € hors frais
	Décision non-attribution transmise à la SLRB le 16/12/2019



### PROGRAMME

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

Le projet prévoit :

- Le démontage complet des couvertures de toiture avec maintien de la charpente ;
- La démolition des souches de cheminées non utilisées;
- Le remplacement des chevrons et pièces de charpente abîmées;
- L'isolation et pose d'une sous-toiture, pose de nouvelles lattes et contre lattes;
- Le remplacement à l'identique de la couverture en tuiles;
- Le remplacement de l'étanchéité des plateformes ;
- La rénovation des zingueries des lucarnes et des corniches;
- Le remplacement des descentes d'eau pluviale en zinc;
- La réfection des cheminées en maçonneries, remplacement des couvre-murs.



## 2.3.5 Plan Régional du logement – Alliance Habitat

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

### 2.3.5.1 Projets financés :

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

Rue du Corbeau, 2 à 1030 Bruxelles

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

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

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

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

Avenue Ch. Gillisquet, 147 à 1030 Bruxelles.

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

Le marché de travaux a été attribué à l'entreprise THOMAS & PIRON RENOVATION pour un montant de 1.761.319,14 euros. Le démarrage du chantier était fixé au 7 mai 2018, mais a été reporté par la SLRB, le permis d'urbanisme étant périmé. Le chantier a redémarré le 02/09/19 avec un délai de 612 jours calendrier et devrait se terminer en mai 2021.

#### RÉNOVATION ET EXTENSION D'UN IMMEUBLE

Rue J. Jacquet, 19 à 1030 Bruxelles

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 CA de la SLRB a accepté en sa séance du 21/11/2019 que le Foyer Schaerbeekois procède à la vente de cet immeuble. Le produit de la vente de cet immeuble sera entièrement réaffecté au programme d'investissement pour la rénovation de notre patrimoine.

#### CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE 42 LOGEMENTS

Rue H. Evenepoel 92-100

Le projet prévoit la construction d'environ 42 logements sociaux, la démolition du parking existant et la construction de 166 emplacements de stationnement, 360 m<sup>2</sup> d'équipement collectif et le réaménagement complet des abords.

En décembre 2018, la SLRB a marqué son accord sur le financement du programme pour un coût total estimé de 15.854.295,04 € TVAC dont 9.327.209,13 € seront subsidiés à concurrence de 50%.

La phase de désignation d'une équipe d'auteur de projet est en cours par la SLRB. Dans ce cadre 5 candidats seront invités à remettre offre au printemps 2020.

## 2.4 Litiges

### 2.4.1 Rénovation Marbotin Phase 1

Rue A. Marbotin, 57 à 63 et rue de l'Agriculture, 185 à 1030 Bruxelles  
Auteur de projet : Bureau ACCARAIN & BOUILLOT  
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.

Le FSH a demandé qu'un expert judiciaire soit désigné afin de déterminer les causes et les remèdes.

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

Le juge a remis sa décision début 2019.

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

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

Suite à la décision du juge, l'entreprise Van Tornhaut et son sous-traitant façade ont fait appel rejetant la décision et le rapport de l'expert.

Il appartient aux différentes parties d'argumenter à nouveau pour voir le jugement confirmé ou modifié et le rapport de l'expert maintenu ou modifié. Un calendrier de remise de conclusions d'appel a été établi jusque mi 2021.

### 2.4.2 Rénovation d'un immeuble de 6 logements

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

#### Objet du litige

Le chantier a accusé un an de retard et des amendes et des pénalités de retard ont été retenues. Le FSH a également dû évaluer les derniers décomptes puisque l'entreprise ne les avait pas remis avant la réception provisoire.

A la fin du chantier, l'entreprise 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).

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

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

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

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

Suite à la transmission des résultats des rendements de l'installation solaire courant 2019, les soldes de la convention et du cautionnement ont été libérés.

Le litige est dès lors clôturé.

#### REPLACEMENT DES MENUISERIES EXTERIEURS ET DES GARDE-CORPS

Square Apollo, 1 à 1030 Bruxelles

Auteur de projet : P&P -DSW architectes

CSS et inventaire amiante : Global safe - Mommaerts

Adjudicataire : Hullbridge Associated

#### *Objet du litige :*

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

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

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

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

Hullbridge réclame en définitive :

562.488,58 euros au titre de solde du prix des travaux

411.609,16 euros à titre d'indemnités pour « prolongation » du délai d'exécution contractuel du chantier.

Le FSH conteste bien entendu ces sommes.

Les auteurs de projets et le responsable de l'établissement de l'inventaire amiante ont été mis à la cause étant donné que l'ensemble des actes posés par ces bureaux ont été contestés par l'entreprise.

L'expert judiciaire Courtens a été désigné fin avril 2019. Une première réunion d'installation a eu lieu en juin et les constats techniques ont été faits fin août 2019.

Début décembre 2019, l'entreprise Hullbridge - a informé le FSH de leur réorganisation judiciaire avec un sursis fixé au 3 avril 2020. Le rapport de l'expert a été remis début janvier 2020. Une réunion concernant les décomptes a eu lieu fin février 2020. L'expert doit donner son avis sur les comptes entre parties prochainement.

### **2.4.3 Remplacement de menuiseries en bois - marché de stock**

#### **QUARTIER HELMET**

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

Adjudicataire : Freson

#### *Objet de l'application des mesures d'offices :*

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

Vu le peu d'avancement et les manquements et restant sans réaction ou justification valable de la part de l'entreprise Freson, un courrier de notification de l'application de mesure d'office et de résiliation unilatérale a été envoyé le 14/09/2018 notifiant un retard de 348 jours calendriers, 88 châssis non placés, 12 châssis placés non conformes et non-respect du planning d'exécution. Il a été ordonné à l'entreprise de ne plus faire aucune intervention sur chantier à compter de cette date. Freson a été convoqué sur chantier afin de procéder à la constatation contradictoire de l'état des travaux et au relevé du matériel avec huissier de justice.

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

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

L'entreprise Coene a fini les travaux. Le litige est clôturé.

## 2.5 Entretien

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

### 2.5.1 Accueil et enregistrement des demandes d'interventions techniques

Toute demande d'intervention technique qui arrive au Foyer Schaerbeekois par mail, par courrier, par téléphone ou à l'accueil, est systématiquement encodée. Le demandeur reçoit un accusé de réception de sa demande reprenant le numéro d'intervention. Pour l'année 2019, la société a enregistré et traité 2700 demandes d'intervention techniques. Le suivi réservé à chaque demande dépend du degré d'urgence de la situation.

#### ACCUEIL TELEPHONIQUE

La majorité des demandes arrivent par téléphone. Le service entretien et travaux assure une permanence téléphonique de 7h30 à 16h, tous les jours de la semaine. C'est le service qui traite le plus d'appels avec une moyenne mensuelle proche de 1000 appels, soit plus de la moitié de tous les appels entrants de l'entreprise.

#### PERMANENCE TECHNIQUE

Depuis 2014, une permanence technique a été mise en place une matinée par semaine. Les locataires ont ainsi la possibilité de rencontrer un technicien pour expliquer les problèmes qu'ils rencontrent et analyser ensemble, les solutions qui peuvent être envisagées. Pour faire face à l'augmentation de la demande, continuer à améliorer l'offre de service et tendre vers une meilleure pluridisciplinarité de l'accueil, une seconde permanence technique les mercredis matin, a été mise en place en 2019.

#### DEMANDES D'INTERVENTION PAR MAIL ET COURRIER

Les demandes par courrier papier diminuent de manière significative au profit de l'utilisation de l'adresse mail suivante : [intervention-technique@fsh.be](mailto:intervention-technique@fsh.be). Ce moyen de communication, rapide et efficace, est fortement conseillé. Il facilite le traitement et l'archivage et permet aux locataires de transmettre des photos garantissant une meilleure appréhension du problème.

#### REUNIONS D'HABITANTS

Lors des différentes réunions d'habitants qui se tiennent annuellement dans les bureaux du FSH ou sur site, dans les différents complexes, des représentants du service entretien et travaux, se tiennent à la disposition des locataires. Ils sont disponibles pour répondre à toutes les questions d'ordre technique et enregistrent d'éventuelles demandes d'intervention.

## 2.5.2 Travaux d'entretien

Le tableau ci-dessous reprend l'ensemble des travaux d'entretien réalisés en 2019. Ils sont organisés en fonction de 8 composants correspondant 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.

Tableau récapitulatif des travaux d'entretien 2019						
Composant	Travaux	A charge FSH	A charge FSH	A charge locataires		Total
		Entreprises extérieures	Régie interne	Extérieur + Régie		
Enveloppe Châssis	Châssis et vitrerie	34.736,72				
	Quincaillerie, ferronnerie, serrurerie	18.598,65				
	<b>Total</b>	<b>53.335,37</b>				<b>53.335,37</b>
Enveloppe Toitures	Toitures, cheminées, DEP	111.430,38				
	<b>Total</b>	<b>111.430,38</b>				<b>111.430,38</b>
Enveloppe Façades	Maçonnerie extérieure	40.122,42				
	Peinture	191,18				
	<b>Total</b>	<b>40.313,60</b>				<b>40.313,60</b>
Chauffage ECS Ventilation	Dépannages, remplacements, Réparations	127.586,84				
	Entretiens			123.314,49		
	<b>Total</b>	<b>127.586,84</b>		<b>123.314,49</b>		<b>250.901,33</b>
Ascenseurs	Dépannages, remplacements, réparations	66.940,93				
	Entretiens			133.732,02		
	<b>Total</b>	<b>66.940,93</b>		<b>133.732,02</b>		<b>200.672,95</b>
Protection incendie	Replacements, réparations	8.174,58				

	Contrat d'entretiens			17.002,07	
	<b>Total</b>	<b>8.174,58</b>		<b>17.002,07</b>	<b>25.176,65</b>
Abords	Espaces verts	8.007,79		103.038,09	
	Trottoirs et chemins d'accès	25.304,32			
	<b>Total</b>	<b>33.312,11</b>		<b>103.038,09</b>	<b>136.350,20</b>
Intérieurs Logements et communs	Electricité	73.625,08	273.891,93		347.517,01
	Sanitaire	176.492,06	244.320,16		420.812,22
	Peinture intérieure et revêtement de sol	4.686,38	288.158,10		292.844,48
	Maçonnerie et plafonnage intérieur	55.630,83	211.344,79		266.975,62
	Menuiserie, quincaillerie, serrurerie	29.654,81	204.436,69		324.091,50
	Egouttage, citernes et fosses	31.194,38			31.194,38
	Enlèvement déchets	29.339,00	97.496,36	31.156,60	157.991,96
	Nettoyage	70.212,12		343.874,55	414.086,67
	Désinfection	107.969,36		53.313,00	161.282,36
	Répartition à charge locataires			20.261,35	20.261,35
	Travaux dans les bureaux	18.220,44			18.220,44
	Vandalisme	10.537,25			10.537,25
	<b>Total</b>	<b>607.561,71</b>	<b>1.319.648,03</b>	<b>448.605,50</b>	<b>2.375.815,24</b>
<b>Total 2019</b>	<b>1.048.655,52</b>	<b>1.319.648,03</b>	<b>825.692,17</b>	<b>3.193.361,53</b>	

### 2.5.2.1 La Régie interne et la gestion des prestations techniques internes

La régie technique interne est composée de 18 ouvriers auxquels s'ajoutent 10 travailleurs engagés par le CPAS de Schaerbeek dans le cadre de contrats d'insertion socioprofessionnelle. Les équipes techniques accueillent régulièrement des étudiants, des apprentis ou des stagiaires. Le personnel est organisé par corps de métier et par chantier.

Les différents domaines d'activité sont :

1. peinture et maçonnerie
2. plomberie et chauffage
3. électricité
4. menuiserie
5. manœuvre et jardin

En 2019, la régie interne a effectué presque 6500 interventions sur le terrain dans des corps de métier différents. Ces interventions sont reprises dans autant de bons de travaux qui consignent pour chaque chantier, les prestations, les déplacements et les mouvements de stock.

#### *Digitalisation des bons de travaux :*

Le Foyer Schaerbeekois s'est fortement investi dans le projet de digitalisation des supports pour la régie technique, projet coordonné par GILS et lié au système mobile AIDOO. Durant l'année 2019, les équipes du FSH ont apporté les dernières modifications du logiciel et prévu de démarrer l'année 2020 sur tablettes. Ce projet vise à remplacer les bons de travail sur papier par un support numérique. 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, suivi de la productivité et autres ...). Les prestations et sorties de stocks sont encodées directement sur la tablette et transmises par le système à Gils ce qui représente un gain de temps énorme en termes d'encodage et réduit fortement le risque d'erreurs.

### 2.5.2.2 Gestion du stock interne de la Régie technique

Pour optimiser la gestion de son important stock de marchandises, le Foyer Schaerbeekois a décidé d'engager un gestionnaire de stock. Les principaux objectifs poursuivis par cette réorganisation sont de suivre en permanence l'état des stocks en gérant les entrées et sorties physiques, d'anticiper les réapprovisionnements, de réduire les risques de vols et de fluidifier les mouvements.

Ce système permet au personnel de terrain de se concentrer sur la gestion de ses chantiers et de ne plus devoir consacrer quotidiennement du temps au rangement et au réassortiment de son stock. Cette nouvelle organisation veut aussi faciliter la gestion des inventaires de fin d'année.

Dans le tableau ci-dessous sont présentés les mouvements du stock de matériaux de la Régie Technique :

Corps de métier	Stock	Total entrées	Total sorties	Stock
	01-01-19			01-01-20
<b>Stock plomberie</b>	79.705,44	84.079,00	88.369,00	75.415,44
<b>Stock menuiserie</b>	26.542,96	10.885,00	15.008,00	22.419,96
<b>Stock électricité</b>	80.028,75	92.165,00	70.108,00	102.085,75
<b>Stock maçonnerie</b>	11.590,30	9.822,00	9.908,00	11.504,30
<b>Stock peinture</b>	14.742,73	94.735,00	92.062,00	17.415,73
<b>Total</b>	212.610,18	291.686,00	275.455,00	228.841,18



### 2.5.2.3 Sociétés externes

Afin d'assurer un service optimal, le Foyer Schaerbeekois fait régulièrement appel à des entreprises extérieures pour effectuer des travaux d'entretien concernant des domaines spécialisés ou des interventions urgentes en dehors des heures de travail.

En 2019, des sociétés externes ont effectué 1750 interventions consignées dans autant de bons de commande pour un montant total de 1.461.711 €.

Plusieurs nouvelles procédures d'achats et de commandes de services, de travaux ou de fournitures liés à l'entretien, ont été initiées cette année. Sont repris ci-dessous les marchés conclus en 2019, avec les délais et leurs budgets prévisionnels :

Marché	Début du marché	Durée (année)	Valeur du marché
Services/travaux d'entretien de plomberie	13-05-19	1	140.000,00 €
Fournitures matériel électrique	13-05-19	2	76.044,69 €
Services/travaux d'entretien chauffage	03-06-19	2	140.000,00 €
Fournitures matériel Plomberie	03-06-19	2	82.347,95 €
Services certification	03-06-19	1	29.693,60 €
Services de débouchage	05-08-19	2	70.000,00 €
Fournitures matériel quincaillerie	03-06-19	2	26.270,28 €
Services de désinfection	13-05-19	1	58.111,00 €
Services de dépannage électricité	23-09-19	2	98.000,00 €
<b>TOTAL</b>			<b>720.467,52 €</b>

### 2.5.3 Rénovation des logements

Tous les logements qui sont remis en location font systématiquement l'objet de travaux de rénovation comprenant notamment la mise en conformité et la certification des installations techniques, la rénovation complète du décor, la rénovation de la salle de bain et de la cuisine. En 2019, plus de 90 logements entièrement remis à neuf par les équipes du Foyer Schaerbeekois ont pu être proposés à la location.

### 2.5.4 Sécurisation

La sécurité des habitants est une priorité pour le personnel du Foyer Schaerbeekois. Durant l'année 2019, les équipes de la société ont poursuivi les travaux de sécurisation du patrimoine en étant particulièrement attentifs au respect des prescriptions en matière de protection incendie, à la mise en conformité des installations électriques et à l'état général des installations particulièrement dans les logements les plus anciens.

#### *2.5.4.1 Les installations techniques*

Les techniciens de la société vérifient quotidiennement les installations dans les logements et mettent tout en œuvre pour les tenir en conformité avec la réglementation en vigueur.

Les installations électriques dans les logements les plus anciens et encore occupés dans l'attente de leur rénovation, constituent un risque majeur en matière électrique. En 2019, le Foyer Schaerbeekois a pris cette problématique à bras le corps pour parvenir à sécuriser ces installations dans les meilleurs délais. Outre les travaux de rénovations électriques financés par la région, l'entreprise a décidé d'engager une équipe d'électriciens qui se consacrent exclusivement à la mise en conformité des logements les plus critiques. Démarré en novembre 2019, ce projet vise la mise en conformité électrique de 50 logements et communs par an.

#### *2.5.4.2 Protection incendie*

Les moyens de prévention actifs jouent un rôle important pour limiter les dégâts lors de la naissance d'un incendie. Ils font partie de l'équipement des bâtiments. Le Foyer Schaerbeekois prête une attention toute particulière à leur renouvellement et à la qualité de leur entretien afin d'éviter tout risque de défaillance au moment critique.

Durant l'année 2019, la société a décidé de suivre une nouvelle stratégie et d'investir dans la fourniture de ses propres moyens de détection, extinction, éclairage de sécurité et signalisation. Un nouveau marché prévoyant l'achat de quelques 1500 extincteurs et l'entretien de 50 dévidoirs a été lancé et attribué à la société Somati.

Un point important dans ce nouveau marché consiste en la création et le suivi constant d'un registre électronique reprenant l'état des éléments et toutes les informations nécessaires pour leur suivi détaillé.

Le Foyer Schaerbeekois poursuit également le remplacement des détecteurs d'incendie, en 2019 la société a procédé au remplacement de plus de 400 détecteurs dernière génération dans les anciens logements communaux récupérés en 2015. Les équipes ont également procédé au remplacement de 75 blocs de secours dans les communs des immeubles.

## 2.6 Diminution des charges locatives

La réduction des charges locatives est depuis quelques années un objectif majeur du FSH qui a un impact réel sur le budget de tous les habitants.

### 2.6.1 Service nettoyage

L'équipe de nettoyage du Foyer Schaerbeekois assure l'entretien de l'ensemble du patrimoine et l'entretien des bureaux.

L'entretien des espaces communs (halls d'entrée, paliers, escaliers, caves, ...) et des abords extérieurs est également réalisé par nos équipes.

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

L'équipe de nettoyage est composée de 10 personnes dont 3 engagées dans le cadre de contrats d'insertion professionnelle. L'équipe est supervisée par la responsable du service dont le rôle est de veiller à la bonne organisation du travail, la fréquence des passages sur les différents complexes, de vérifier la qualité des prestations, d'assurer l'approvisionnement des produits et du matériel d'entretien ainsi que de fédérer, informer et motiver l'équipe.

#### 2.6.1.1 Organisation du travail : quelques nouveautés

Le service assurait l'entretien des parties communes de 99 immeubles jusqu'au mois de février. Depuis février 2019, une équipe mobile équipée d'une camionnette de nettoyage a été mise en place, 131 immeubles de plus sont entretenus par le service grâce à la camionnette aménagée. Cette dernière permet d'entretenir l'ensemble du patrimoine du Foyer Schaerbeekois.

Au total 230 immeubles bénéficient maintenant d'un passage du service de nettoyage.

L'organisation de ce nouveau service fonctionne comme suit :

Lors d'une première visite, les équipes vérifient l'état des espaces communs (entrée, couloirs, escaliers, caves, ...) et effectuent un premier nettoyage. Ce premier passage est pris en charge par le Foyer Schaerbeekois. Ensuite, une visite mensuelle des immeubles de taille moyenne et/ou rénovés a lieu.

Pour les immeubles les plus anciens une visite trimestrielle est effectuée :

- Si les espaces communs sont correctement entretenus : lors de la visite mensuelle ou trimestrielle, aucun nettoyage ne sera effectué, ni facturé.
- Si les espaces communs ne sont pas correctement entretenus : ils sont nettoyés par les équipes du FSH et ceci est facturé à l'ensemble des occupants de l'immeuble. Les heures facturées correspondent aux nombres d'heures prestées selon le taux horaire de + ou -29 €.

Notre objectif était de limiter à maximum 25.00 € le montant des charges de nettoyage par locataire. Cet objectif est atteint en 2019.

## COUT ANNUEL PAR LOCATAIRE ET PAR COMPLEXE

Complexe	Logements	Coût mensuel par locataire				
		2016	2017	2018	2019	Réduction % *
<b>Apollo</b>	168	26,81 €	20,22 €	21,01 €	18,08 €	-32,56
<b>Agriculture/Marbotin</b>	112	33,41 €	27,08 €	29,27 €	25,99 €	-22,21
<b>Roland</b>	91	38,97 €	36,44 €	21,27 €	19,82 €	-49,14
<b>Marbotin /Haecht/Agriculture</b>	169	43,38 €	34,34 €	30,51 €	23,87 €	-44,97
<b>Mignon</b>	30	31,61 €	22,48 €	20,18 €	17,60 €	-44,32
<b>Evenepoel</b>	268	39,75 €	37,26 €	21,37 €	22,13 €	-44,33
<b>Gramme</b>	40	36,41 €	30,46 €	22,91 €	19,04 €	-47,71
<b>Thomas/Gaucheret</b>	146	43,21 €	30,46 €	22,91 €	19,04 €	-55,94
<b>Hugo/Mahillon</b>	36	39,51 €	30,39 €	21,03 €	21,61 €	-45,30

\*Pourcentage de réduction du coût mensuel par locataire entre 2016 et 2019.

Les heures facturées correspondent au nombre d'heures prestées, selon le taux horaire de 28,38 €. Le FSH a également comme projet d'installer des pointeuses dans les complexes afin de déterminer le plus précisément possible le temps passé sur place par les équipes. L'objectif est de pouvoir refacturer les charges aux locataires le plus justement possible et de travailler avec les locataires aux réductions des coûts et à l'amélioration de l'état des communs.

### 2.6.1.2 Organisation du service

L'année 2019 a été marquée par un taux d'absentéisme élevé dans l'équipe. En conséquence, le FSH a fait appel à une société extérieure pendant 3 mois afin d'assurer le nettoyage des complexes Rayé, Metsys-Eenens, Thomas-Gaucheret et Helmet 44/52.

Pour cette raison également, l'équipe a été renforcée durant le dernier trimestre de l'année avec 2 contrats CDD.

## 2.6.2 Plan Local d'Actions pour la Gestion Énergétique (PLAGE)



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

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

En janvier 2017, le Foyer 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, représentant à eux seuls 60% des consommations

collectives en gaz, ont été identifiés et feront l'objet d'un plan d'action dans les prochaines années afin de réduire les consommations.

#### 2.6.2.1 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
		TOTAL	767	64.440 m <sup>2</sup>	

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

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

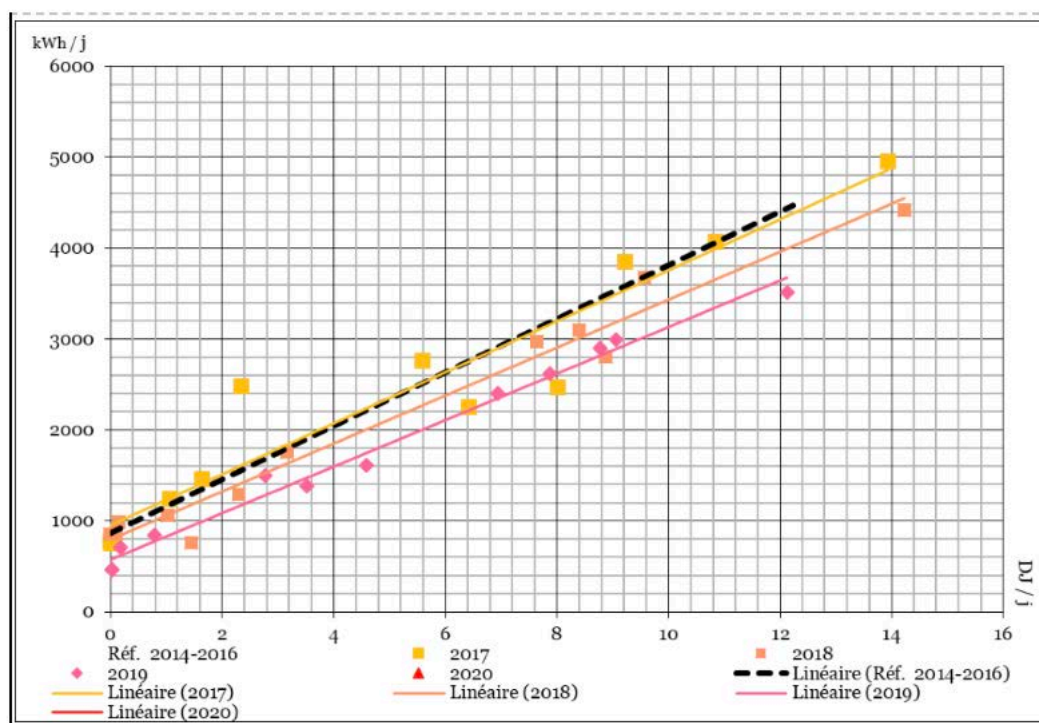
Un plan d'action a été établi pour les chaufferies prioritaires, prévoyant principalement :

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

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

Durant 2019, un système de télégestion a été placé sur 7 des 10 chaufferies prioritaires, profitant du chantier de rénovation pour 4 d'entre elles. Ces systèmes permettront de suivre en temps réel les chaufferies afin de recevoir des alarmes automatiques de défaut et de dépanner rapidement l'installation. Ils permettront aussi de réaliser des campagnes de mesure en continu, d'identifier ainsi les écarts anormaux et d'affiner à distance la régulation pour optimiser le fonctionnement des installations. Pour l'année 2019, la consommation globale des 10 sites prioritaires a diminué de 14%.

### 2.6.2.2 Signature énergétique de la chaufferie Marbotin 26-28



## 3 Les Locataires

### 3.1 Nombre de logements

Au 31/12/2019, le FSH possédait 2.530 logements au total dont 2.126 logements sociaux et 22 privés loués. Ceci représente une diminution de 3,6 % par rapport à l'année précédente et s'explique par la mise en œuvre du plan relogement Helmet et donc le nombre croissant de logements vides pour rénovation.

Total logements (privés et sociaux)			Logements sociaux loués		
Nbre De Chambres	Nbre Logements		Nbre De Chambres	Nbre Logements	
<b>Studio</b>	169	7%	<b>Studio</b>	132	6%
<b>1 Chambre</b>	674	27%	<b>1 Chambre</b>	572	27%
<b>2 Chambres</b>	1.102	43%	<b>2 Chambres</b>	901	42%
<b>3 Chambres</b>	405	16%	<b>3 Chambres</b>	352	17%
<b>4 Chambres</b>	160	6%	<b>4 Chambres</b>	149	7%
<b>5 Chambres</b>	18	1%	<b>5 Chambres</b>	18	1%
<b>6 Chambres</b>	2	0%	<b>6 Chambres</b>	2	0%
<b>Total</b>	<b>2.530</b>	<b>100%</b>	<b>Total</b>	<b>2.126</b>	<b>100%</b>

### 3.2 Plan de relogement

La mise en œuvre du plan de rénovation du quartier Helmet nécessitait de réfléchir à une stratégie de relogement adaptée aux particularités de cet ambitieux projet.

Le FSH était confronté aux difficultés suivantes :

1. Plusieurs chantiers de rénovations différents mais mis en œuvre parallèlement, à l'échelle d'un quartier ;
2. La nécessité de reloger rapidement un grand nombre de ménages ;
3. Un manque important de grands logements (3 et 4 chambres) ;
4. Des logements qui seront rendus disponibles progressivement ;
5. Des logements majoritairement occupés ;
6. Des habitants qui patientent depuis très longtemps dans des logements vétustes ;
7. Un manque de dialogue avec les habitants ;

Le plan relogement imaginé par le Foyer Schaerbeekois et proposé à la SLRB en mai 2019, se développe sur trois grands axes :

1. La possibilité de déroger aux listes de mutations chronologiques afin de libérer prioritairement des logements nécessaires à la mise en œuvre du plan relogement initiant la notion de « mutation relogement » ;
2. La possibilité de recourir aux 15 autres SISF afin de reloger quelques ménages supplémentaires dans des logements adaptés, obtention de logements trois chambres ;
3. Une convention avec le Foyer Anderlechtois a été signée pour 3 logements (3 chambres).

4. La possibilité de procéder à des transferts et, en dernier recours, à l'attribution de logements inadaptés et ce de manière permanente afin de ne pas hypothéquer les différents plans relogement à venir.

En effet, conformément aux projections établies, les besoins en logement 3, 4 et 5 chambres sont supérieurs aux logements disponibles et ce de manière importante.

Si l'attribution d'un logement inadapté est définitive, les locataires inscrits sur les listes de mutations chronologiques verront leur inscription maintenue et pourront aspirer à une mutation dans un logement adapté dans les prochaines années. Le relogement tend en effet, essentiellement à résoudre les problèmes liés à la vétusté du patrimoine, il ne peut résoudre dans un même temps toutes les problématiques liées à l'accroissement des familles et à l'inadaptation des logements.

Ce plan définit également que pour pouvoir gérer dans les délais impartis un nombre si important de relogements, chaque locataire ne recevra qu'une seule proposition. Il prévoit également que tous les ménages relogés sans exception, pourront bénéficier de l'aide financière au déménagement.

Enfin, le FSH a décidé d'anticiper les relogements des immeubles sis rue du Tilleul 46 à 56 et rue Séverin, 84 dont l'état est particulièrement vétuste et pour lesquels les chantiers ne débiteront que dans quelques années.

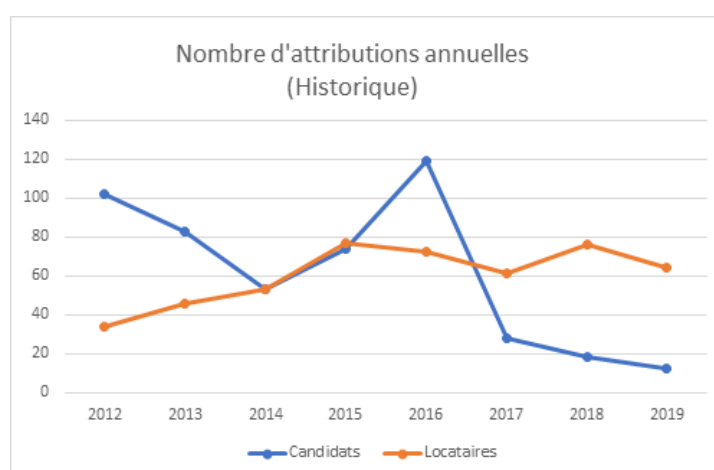
Il était donc particulièrement important d'assurer une communication efficace et adaptée pour que chaque partie ait bien conscience des règles définies et des enjeux. Pour ce faire, la direction a décidé d'aller à la rencontre de chaque ménage pour lui expliquer individuellement comment le relogement allait se passer. Un document d'explication a été distribué à cette occasion.

Le Foyer a reçu l'approbation de la SLRB sur cette stratégie de relogement en date du 5/9/2019 ce qui explique le retard dans les attributions 2019 dans le cadre du relogement.

### 3.3 Attributions 2019

En 2019, 76 logements ont été attribués par rapport à une prévision de 153 attributions. Le taux de mutations est de 59% contre 32% estimé. Celui-ci s'explique entre autres par l'approbation tardive du plan de relogement, du transfert des logements communaux effectif en janvier 2020. Mise en location en 2020, des premiers logements rénovés dans le quartier Helmet.

On observe une baisse globale de 19% dans les attributions 2019, par rapport au 94 logements attribués en 2018. La baisse du nombre d'attributions à des candidats locataires, particulièrement marquée depuis 2017, s'est encore accrue avec seulement 12 nouveaux entrants en 2019.





Ce faible taux d'attribution s'explique par :

- Les difficultés rencontrées pour faire approuver le plan relogement Helmet et donc sa mise en œuvre plus tardive (05/09/2019) ;
- La mise en location des logements communaux phase 4, prévue en 2019 retardée au 1er janvier 2020 ;
- La mise en location des immeubles 80 et 82 Séverin prévue fin 2019 est reportée à début 2020.

Parmi les 76 logements loués, 12 ont été attribués à des candidats (15,9%) et 64 ont été réservés pour assurer des mouvements internes (84,2%).

Attributions 2019					
	Réalisé 2019	Prévisions 2020			
		Relogement	Autres	Candidats	Total
Mutations					
Obligatoires	3		15		15
Prioritaires			5		5
Techniques	8		5		5
Relogements	32	28			28
Médicales	1		1		1
Chronologiques	1		5		5
<b>Total mutations</b>	<b>45</b>	<b>28</b>	<b>31</b>	<b>0</b>	<b>59</b>
Transferts					
Médicaux			1		1
Techniques	7	2			2
Relogements	11	13			13
Sociaux			1		1
<b>Total transferts</b>	<b>18</b>	<b>15</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>17</b>
Dérogations Art.33*	1				
Dérogations Art.36**	3			3	3
Biloba				1	1
Candidats ordre utile	9				
<b>Attributions candidats</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>59</b>	<b>59</b>
<b>Total attributions</b>	<b>76</b>	<b>43</b>	<b>33</b>	<b>59</b>	<b>135</b>
<b>Taux de mutation</b>	<b>59%</b>	<b>65%</b>	<b>94%</b>	<b>0</b>	<b>44%</b>

\* vise les circonstances urgentes et exceptionnelles qui concernent maximum 40% des attributions de l'année ; l'avis du délégué social est requis. Cette possibilité est intégrée dans une convention art37 quand il en existe une.

\*\* attribution prioritaire à destination des victimes de violence conjugale et intra familiale.

Sur 76 attributions, notons que 43 ont été effectuées dans le cadre d'un plan de relogement, soit 70%.

### 3.4 Plan de mutation

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

Le tableau fait apparaître d'abord que le nombre total de logements occupés en 2019 est en diminution par rapport à 2018 avec le nombre croissant de logements vides en attente de rénovation. L'occupation des logements au 31/12/2019 peut être résumée de la manière suivante :

#### 3.4.1 Adaptation des logements

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

Situation au 31/12/2019	Nbre total logts	SUR-OCCUPES						ADAPTES	SOUS-OCCUPES	SUR-ADAPTES						Total patr. occupé	
		-7	-6	-5	-4	-3	-2			-1	+1	+2	+3	+4	+5		+6
<b>Nb de ch.</b>									+1								
<b>Studio</b>	169						1	4	127								132
<b>1 ch.</b>	670					2	11	44	515								572
<b>2 ch.</b>	1093				1	1	65	194	305	323							901
<b>3 chambres</b>	401					7	40	95	122	63	2						352
<b>4 chambres</b>	155					2	5	45	52	26	1	4					149
<b>5 chambres</b>	18						2	8	5	1	1		1				18
<b>6 chambres</b>	2							1	1								2
<b>7 chambres</b>																	
<b>8 chambres</b>																	
<b>Total par type de chambre</b>					1	2	12	391	1127	413	4	4	1				
<b>Total par catégorie</b>	2508	540							1127	413	46						2126

Nombre de logements sociaux occupés	2018	%	2019	%	Évolution
<b>Sur Occupés</b> Logement dont le nombre de chambres et le métrage (surface minimale) est inférieur à la composition de ménage	534	24,2%	540	25,4%	1%
<b>Adaptés</b> Logement adapté au nombre de personnes dans le ménage	1.188	53,9%	1.127	53,0%	-5%
<b>Sous Occupés</b> Logement comprenant plus de chambres par rapport à sa composition de ménage	442	20,0%	413	19,4%	-7%
<b>Sur Adapté</b> Logement comprenant au moins 2 chambres excédentaires.	41	1,9%	46	2,2%	12%
<b>TOTAL</b>	2.205	100,0%	2.126	100,0%	-4%

### 3.4.2 Demandes de mutations

Au 31/12/2019, le FSH a 352 demandes de mutations en attente.

Situation au 31/12/2019		SUR OCCUPES		ADAPTES		SOUS-OCCUPES		SUR-ADAPTES	
		- 4	- 3	- 2	- 1	+ 1	+ 2	+ 3	+ 4
<b>Nombre de chambres</b>	- 4	- 3	- 2	- 1		+ 1	+ 2	+ 3	+ 4
<b>Studio</b>	0	0	4	0					
<b>1 chambre</b>		1	7	25					
<b>2 chambres</b>		9	51	112		38			
<b>3 chambres</b>		4	23	26		21	4		
<b>4 chambres</b>		1	0	8		12	5		
<b>5 chambres</b>							1	0	
	0	15	85	171	0	71	10	0	0

Le nombre de demandes de mutation a légèrement diminué cette année, passant de 359 demandes au 31/12/2018 à 352 au 31/12/2019.

Cette diminution bien que très faible est remarquable comparativement à l'accroissement constant du chiffre lors des précédents exercices. Elle illustre l'impact direct du plan relogement en cours sur l'adaptation des logements.

Année	Nbre. de demandes mutation
2014	286
2015	316
2016	324
2017	347
2018	359
2019	352

### 3.4.3 Adéquation entre la composition typologique des logements et les demandes de mutation

Il apparaît clairement que les demandes de mutation pour un logement de 5 ou 6 chambres sont en surnombre par rapport à l'offre actuelle.

Nombre de chambres demandées	Logements disponibles	Demandes de mutation	de	%
<b>Studio</b>	132	0		0%
<b>1 Chambre</b>	572	41		7%
<b>2 Chambres</b>	901	55		6%
<b>3 Chambres</b>	352	132		37%
<b>4 Chambres</b>	149	79		53%
<b>5 Chambres</b>	18	40		222%
<b>6 Chambres</b>	2	4		200%
<b>7 Chambres</b>	0	1		0%
<b>TOTAL</b>	2126	352		16%

### 3.5 Gestion de la rotation locative et des inoccupés pour rénovation

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

INOCCUPES au 31/12/2019					
TYPE	CODE	2016	2017	2018	2019
<b>Inoccupables pour rénovation lourde</b>	Code 1	124	156	217	280
<b>Inoccupables sans financement</b>	Code 2	17	13	6	9
<b>Inoccupés en cours de relocation</b>	Code 4	8	5	11	19
<b>Inoccupables pour rénovations intérieures</b>	Code 5	51	71	71	45
<b>TOTAL</b>		<b>200</b>	<b>245</b>	<b>305</b>	<b>353</b>

### 3.6 Révision annuelle des loyers

Comme chaque année, le FSH a procédé à la révision des loyers réels qui entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante, soit le 01/01/2020.

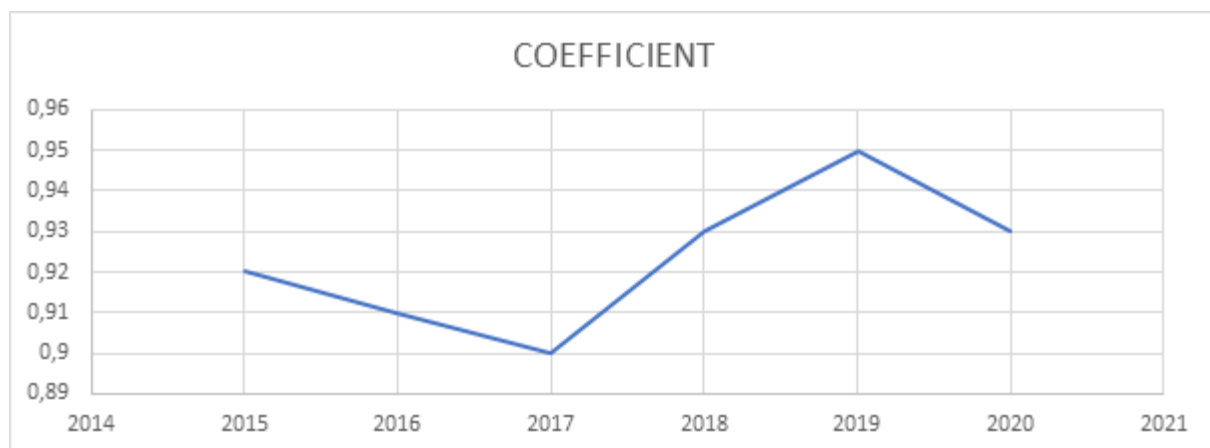
Les loyers de base 2020 ont augmenté de 3,79 % par rapport aux loyers de base 2019.

- 1,41% d'indexation ;
- 0,50% d'augmentation forfaitaire ;
- 1,88 % d'impact moyen des investissements.

#### AUGMENTATION DES REVENUS DES LOCATAIRES

Les revenus 2019 des locataires n'ont que très peu augmenté par rapport à 2018 (+ 0,59 %). Pour rappel, alors que les revenus des locataires étaient sur une tendance baissière depuis plusieurs années, un renversement de tendance est observable depuis.

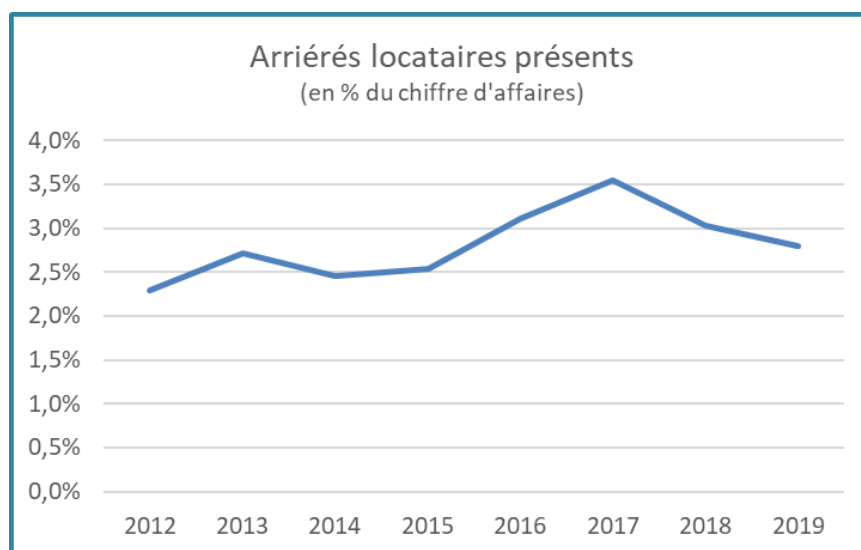
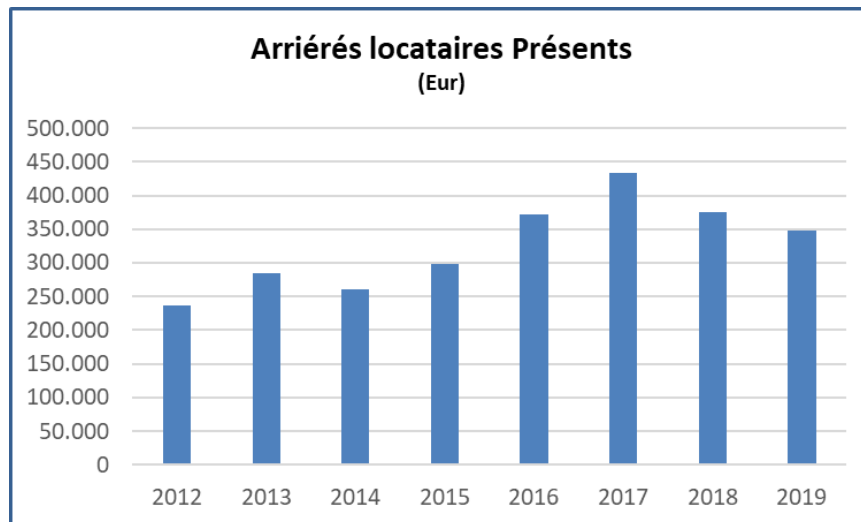
#### Evolution du coefficient locatif



### 3.7 La maîtrise des arriérés

#### Analyse des résultats obtenus

Au 31 décembre 2019, les arriérés présents s'élevaient à 348.474 € contre 375.774 € en 2018, soit une diminution de 27.300€ (-8%).



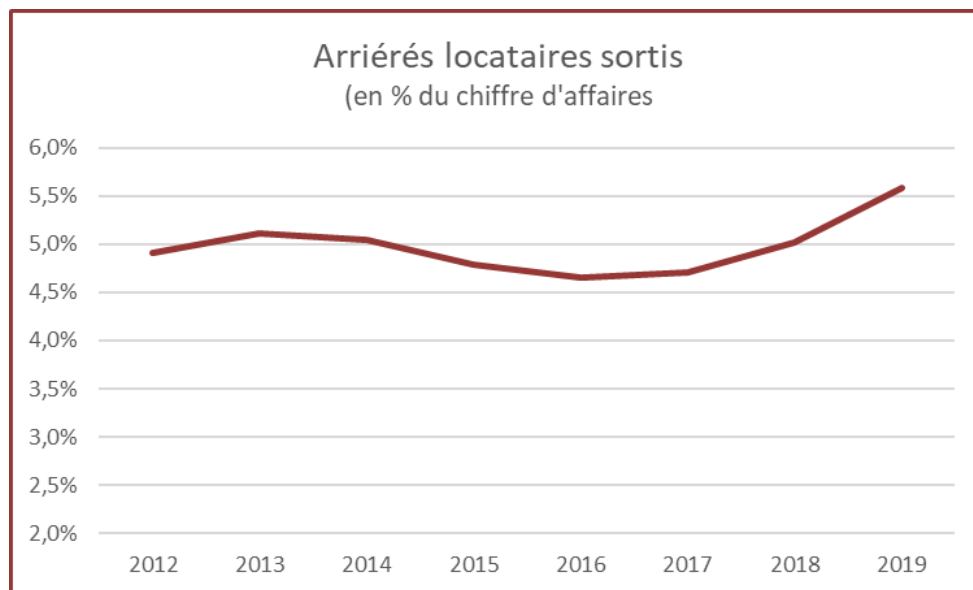
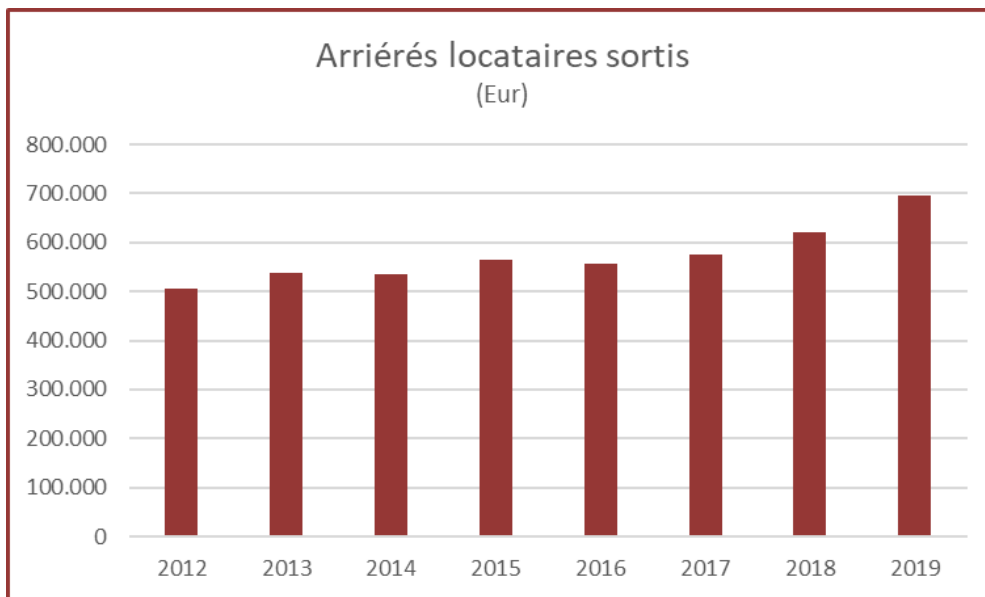
La diminution des arriérés (locataires présents) en 2019 se confirme. Celle-ci devrait encore s'améliorer dans les années à venir avec des mesures fortes et proactives telles que :

- Mener des actions rapides dans la détection des arriérés ainsi que dans l'intervention auprès de locataires en retard de paiement. Ces actions seront soutenues par une application rigoureuse de la procédure actuellement en place.
- Continuer à privilégier le contact direct avec le locataire en difficulté. L'objectif étant de lui faire prendre conscience de la gravité de ne pas réagir aux convocations et d'éviter le risque de perdre son logement.

- Initier un dialogue et le maintenir tout le long de la procédure afin de trouver le meilleur compromis possible. Ceci dans l'intérêt du locataire en difficulté et du Foyer Schaerbeekois.
- Améliorer les règles relatives au plan de paiement et assurer un meilleur suivi dans le recouvrement des créances.

#### Politique de recouvrement des locataires sortis

Il y a une réelle difficulté dans la gestion des locataires sortis, dans la mesure où le FSH dispose de moins d'arguments pour les contraindre à honorer leurs plans de paiement.



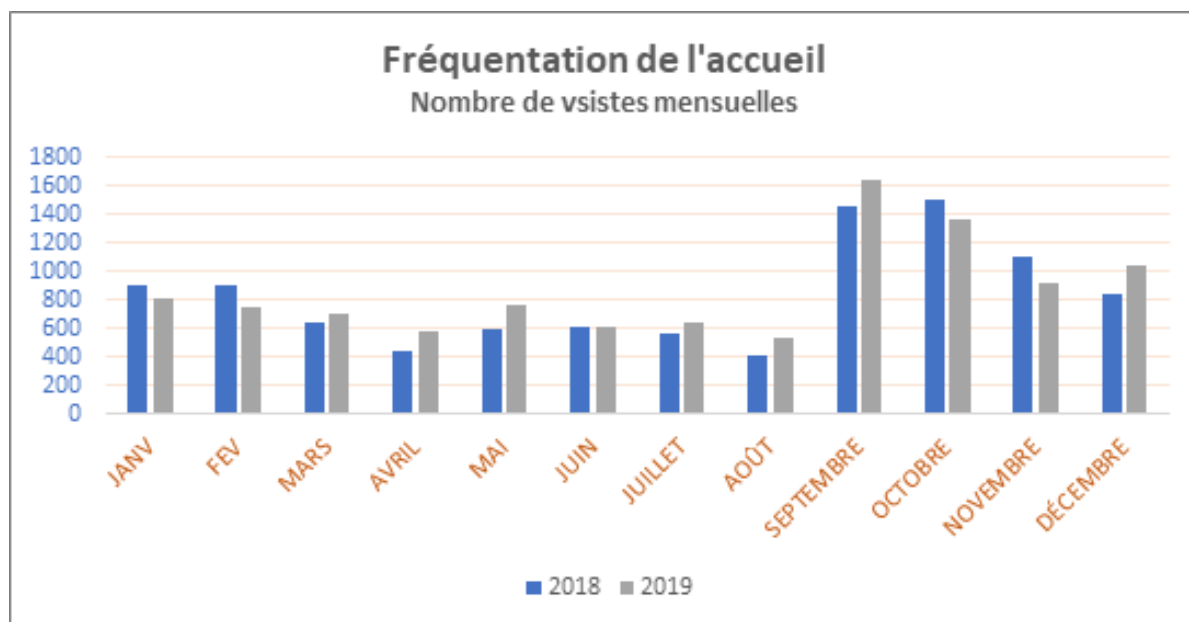
Une analyse de la situation actuelle est en cours. L'objectif : définir des méthodes plus efficaces qui permettront de mieux récupérer les créances auprès des locataires sortis.

### 3.8 Accueil des locataires et candidats locataires

Le nombre de visites au guichet en 2019 est très proche de celui de 2018.

Les pointes d'affluence à l'accueil correspondent comme chaque année aux mois de septembre et octobre au cours desquels les locataires sont invités à rentrer leurs documents.

Il convient de noter que la durée des périodes d'accueil (6 minutes en moyenne) a tendance à s'allonger, les explications à donner étant de plus en plus complexes.



#### LOGICIEL DES FILES D'ATTENTE AU GUICHET ET ACCUEIL DANS LA SALLE D'ATTENTE

Le Foyer Schaerbeekois accueille les locataires et candidats locataires de 7h30 à 11h30 tous les jours sauf le mardi. Une permanence spécifique candidats locataires est organisée tous les vendredis matin de 7h30 à 11h30.

La permanence est ouverte les mercredis de 7h30 à 11h30 et les jeudis de 13h30 à 15h30 uniquement pour les locataires sociaux.

La permanence est ouverte les lundis matin de 7h30 à 11h30 uniquement pour le service entretien et travaux.

Le logiciel de gestion des files d'attente (Bloom) au guichet installé début novembre 2018, permet de mieux gérer le flux des arrivants au guichet. Un steward accueille, depuis le mois de novembre, les arrivants et les oriente vers le guichet correspondant à leurs attentes.

Service	Nombre de tickets traités
<b>Candidats</b>	802
<b>Locatif</b>	7721
<b>Social locataires</b>	1011
<b>Technique</b>	919
<b>TOTAL</b>	<b>10453</b>

## 3.9 Gestion des candidats locataires

### 3.9.1 Nombre de candidats

Il y a 4.750 inscriptions au 31/12/19.

### 3.9.2 Renouvellement des candidatures

Puisque le renouvellement des candidats-locataires n'est organisé qu'une année sur deux et qu'un renouvellement a eu lieu en 2018 ; il n'y en a eu aucun en 2019.

Transfert des candidats communaux

Le FSH a commencé en 2019, à intégrer les candidats communaux dans la BDR. La procédure sera finalisée durant le premier trimestre 2020. 620 dossiers ont été traités conformément aux instructions de la SLRB :

- Candidats déjà présents dans la BDR
- Candidats non présents dans la BDR – FSH SISP mère
- Candidats devenus locataires
- Candidats inscrits dans une autre SISP
- Candidats inscrits dans une autre SISP mais dont la date de la commune est postérieure à la date d'inscription à la SISP mère.

## 3.10 Gestion des plaintes

### 3.10.1 Plaintes pour radiations

Aucune plainte n'a été introduite pour cause de radiation.

### 3.10.2 Plaintes émanant des locataires à la déléguée sociale

- 7 plaintes ont été introduites par des locataires.
- 5 plaintes relatives à des demandes de mutation non satisfaites.
- 2 plaintes faisaient l'objet de problèmes techniques rencontrés dans le logement.

### 3.10.3 Dossiers DIRL

Des dossiers sont soumis au contrôle de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement de la Région Bruxelles-Capitale (DIRL).

En 2019, 12 logements ont été contrôlés suite à une plainte des habitants : il s'agit principalement de logements anciens dans lesquels des rénovations sont prévues dans le cadre du plan de rénovation 2015 – 2025.

Parmi ceux-ci :

- 4 déménagements ont eu lieu.
- 6 familles devront être déménagées.
- 2 logements font l'objet de travaux de remise en ordre.

### 3.10.4 Expulsions

On notera un nombre élevé d'expulsions en 2019 : 5 au total.

C'est quatre de plus qu'en 2018.

Ces 5 procédures d'expulsion ont été entamées afin de récupérer le logement alors que le ménage avait déjà quitté les lieux.



## 4 L'accompagnement des locataires

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

### 4.1 Missions poursuivies

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

### 4.2 Méthodologie

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

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

### 4.3 Accompagnement social individuel

Les missions et axes de travail du travail d'accompagnement social individuel peuvent se résumer comme suit :

- Accompagnement dans le logement :
- Accueil et information continue afin d'accompagner au mieux les besoins notamment liés à l'activité locative.
- Conflits de voisinage et difficulté de cohabitation : écoute active, explication de la règle et réorientation proactive.
- Incuries dans le logement : appel à une société de nettoyage, mise en place d'un réseau et projet d'accompagnement spécifique.
- Vieillir dans le logement et maintien à domicile : mise en place d'un réseau et projet d'accompagnement spécifique.
- Support aux autres services de la SISP : accompagnement des situations de crise et missions ayant pour objectif de trouver des solutions aux problèmes des locataires : procédure d'arriérés, récolte des revenus, enquêtes mutations, visites conjointes...

- Accompagnement des assuétudes et des difficultés en santé mentale par le biais de la réorientation et du travail en réseau.
- Accompagnement psychosocial et familial par le biais de la réorientation et du travail en réseau.

### CONVENTION HOUSING FIRST

Pour rappel, depuis 2013, le projet Housing First permet d'œuvrer à la réinsertion sociale par le logement à destination d'un public particulièrement précarisé conformément au droit au logement inscrit dans l'article 23 de la constitution : « chacun a le droit à mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement »

Le FSH collabore avec le SMES-B par la mise à disposition de logements. Pour rappel, il est prévu que celui-ci établisse des conventions d'occupation précaire avec ses usagers et au terme de 18 mois, introduise une demande de dérogation au Foyer Schaerbeekois pour intégrer définitivement un logement social.

En 2019, deux nouvelles conventions ont été signées avec le SMES-B.

### CONVENTION ARTICLE 36

A la suite de l'entrée en vigueur de l'arrêté du 17 septembre 2015 prévoyant un quota d'attribution prioritaire à destination des victimes de violence conjugale et intra familiale ; les maisons d'accueil bruxelloises reconnues par la COCOF, la COCOM ou la VG ont été invitées à solliciter les SISF en vue de conclure des conventions.

En 2019, une convention a été signée avec la Porte Ouverte et une avec le Home Du Pré et 3 logements ont été mis en location dans le cadre de ces conventions dérogatoires.

Les conventions ont été reconduites pour 2020 avec les mêmes maisons d'accueil.

## 4.4 Accompagnement social collectif

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

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

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

### 4.4.1 Réunion d'habitants :

Le Foyer Schaerbeekois a organisé sept réunions d'habitants en 2019. Elles ont toutes eu lieu au sein du patrimoine du Foyer Schaerbeekois (que ce soit dans les locaux communautaires ou au sein même du Foyer) :

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

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

Chacune de ces réunions fait l'objet d'un compte-rendu envoyé à l'ensemble des locataires des sites concernés.

#### 4.4.2 Les partenaires locaux

##### LE PCS HELMET

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

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

Elle vise ainsi :

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

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

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

Cette prise en charge a par ailleurs été considérée comme l'indicateur principal dans le cadre de l'évaluation du partenariat réalisée fin 2019.

##### LE PCS MARBOTIN

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

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

##### LE PCS REYERS

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

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

Le PCS développe ses actions sur des quartiers aux contextes très différents bien que très proches géographiquement, générant l'émergence de deux projets distincts.

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

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

#### AVENANT D'UN AN

La SLRB a informé les SISP et partenaires associatifs le 18 décembre 2019 que la procédure de sélection des projets de cohésion sociale devra être revue par une remise en concurrence conforme à la loi du 17 juin 2016. Compte tenu de ce qui précède et de la fin des conventions PCS 2015-2019, le 31 décembre 2019, et considérant l'impossibilité pour la SLRB de définir dans les temps, les nouveaux outils de cohésion sociale ; le comité de direction de la SLRB a décidé le 9 décembre 2019 de ce qui suit :

Les conventions en cours seront reconduites après le 1 janvier 2020, pour autant que les partenaires locaux le souhaitent, pour un délai de 1 an moyennant un avenant ;

Le délai accordé sera mis à profit pour redéfinir la procédure, préciser le rôle des acteurs et établir les conditions de choix des projets ;

Les conventions faisant l'objet d'un désaccord seront traitées de manière individuelle ;

#### Projets spécifiques

- **Création d'un réseau de voisins solidaires**

En collaboration avec Samen Toujours.

Des contacts ont déjà été établis avec Bras Dessus Bras Dessous et Buurtpensioen qui peuvent proposer un accompagnement (payant) pour ce projet. Un projet de convention de volontariat a été réalisé.

- **Capsule vidéo – Voisins solidaires**

Création d'une capsule vidéo d'interviews de locataires identifiés par l'Espace Locataires comme étant vecteurs de solidarité dans leur quartier. Collaboration avec CRD (une 1ère interview écrite a été réalisée sur une locataire handicapée du Victor Hugo).

- **Projet de promenade/sortie/visite/ponctuelle avec des personnes âgées**

Projet initié par les locataires liés au PCS REYERS pour créer un réseau de voisins solidaires sur le site Evenepoel. Collaboration avec le PCS Reyers et les locataires participant au groupe de discussion du mercredi matin (10h-12h).

- **Plan canicule**

En collaboration avec le service seniors de la commune et le CPAS (département personnes âgées). Développement d'un plan canicule 2020 à échelle de la commune.

- **Création d'un guide seniors Schaerbeekois**

En collaboration avec la Coordination de l'Action Sociale : rédaction d'un répertoire d'organismes et associations utiles aux seniors et à leur entourage (familial ou professionnel).

#### 4.4.3 Conventions d'occupation temporaires:

Le FSH a été confronté cette année, à plusieurs squats, dans des immeubles vides de son patrimoine. Ces occupations sauvages et incontrôlées d'immeubles représentent un risque important en termes de sécurité et de salubrité. L'état du patrimoine ancien, les nombreux chantiers à venir et les plans relogements à grande échelle, créeront encore des inoccupés dans les prochaines années. Pour anticiper et gérer ces problématiques, des contacts ont été pris avec la FEBUL pour analyser ensemble la possibilité de prévoir des occupations temporaires répondant aux besoins spécifiques des immeubles vides et particulièrement dans le contexte de la rénovation du quartier Helmet.

La FEBUL propose en effet, une agence d'occupation précaire et temporaire (AOT), subsidiée par la Région et défendant le principe suivant : « des bâtiments vides, encore en bon état, sont occupés légalement et temporairement par des ménages qui vivent dans la rue ou dans des conditions extrêmement précaires. »

La Commune de Schaerbeek s'est engagée à analyser la possibilité de soutenir un groupe de familles Schaerbeekoises actives dans la Plateforme Citoyenne. La demande formulée consiste à trouver une solution d'hébergement le week-end, pour un groupe constitué d'une dizaine de réfugiés.

Le FSH a proposé de mettre un immeuble à disposition de ce projet dans l'attente de sa future rénovation. Cet immeuble de 2 logements semble répondre à la demande. Dès que les lieux auront pu être récupérés, l'évaluation des travaux à entreprendre et les termes complets de la convention pourront être finalisés et le premier projet d'occupation temporaire conventionnée pourra débuter.

## 5 Analyse financière

### CLÔTURE 2019 - BILAN AU 31/12/2019

#### BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>ACTIF</b>			
<b>ACTIFS IMMOBILISÉS</b>	20/28	<b>92.095.000,43 €</b>	<b>87.996.748,59 €</b>
<b>Frais d'établissement</b>	20		
<b>Immobilisations incorporelles</b>	21	<b>26.138,50 €</b>	<b>79.098,36 €</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>	22/27	<b>91.935.064,79 €</b>	<b>87.773.147,59 €</b>
Terrains et constructions	22	85.137.488,87 €	82.555.210,91 €
Installations, machines et outillage	23	98.057,22 €	110.792,92 €
Mobilier et matériel roulant	24	190.659,45 €	181.005,97 €
Location-financement et droits similaires	25		
Autres immobilisations corporelles	26	132.616,30 €	137.127,06 €
Immobilisations en cours et acomptes versés	27	6.376.242,95 €	4.789.010,73 €
<b>Immobilisations financières</b>	28	<b>133.797,14 €</b>	<b>144.502,64 €</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	133.797,14 €	144.502,64 €
Actions et parts	284		
Créances et cautionnements en numéraire	285/8	133.797,14 €	144.502,64 €
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	29/58	<b>13.036.579,07 €</b>	<b>11.627.953,10 €</b>
<b>Créances à plus d'un an</b>	29	- €	- €
Créances commerciales	290		
Autres créances	291		
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>	3	<b>227.983,20 €</b>	<b>211.726,95 €</b>
Stocks	30/36	227.983,20 €	211.726,95 €
Approvisionnements	30/31	227.983,20 €	211.726,95 €
En-cours de fabrication	32		
Produits finis	33		
Marchandises	34		
Immeuble destinés à la vente	35		
Acomptes versés	36		
Commandes en cours d'exécution	37		
<b>Créances à un an au plus</b>	40/41	<b>4.305.944,14 €</b>	<b>2.402.656,30 €</b>
Créances commerciales	40	407.782,92 €	338.269,97 €
Autres créances	41	3.898.161,22 €	2.064.386,33 €
<b>Placements de trésorerie</b>	50/53	<b>5.770,39 €</b>	<b>5.724,57 €</b>
Actions propres	50		
Autres placements	51/53	5.770,39 €	5.724,57 €
<b>Valeurs disponibles</b>	54/58	<b>7.943.278,66 €</b>	<b>8.975.354,21 €</b>
<b>Comptes de régularisation</b>	490/1	<b>553.602,68 €</b>	<b>32.491,07 €</b>
<b>TOTAL DE L'ACTIF</b>	20/58	<b>105.131.579,50 €</b>	<b>99.624.701,69 €</b>

**BILAN APRÈS RÉPARTITION**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>PASSIF</b>			
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	10/15	<b>26.313.620,40 €</b>	<b>22.738.268,12 €</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	- €	- €
<b>Rése Réerves</b>	13	<b>910.259,43 €</b>	<b>820.623,83 €</b>
Réserve légale	130	17.352,55 €	17.352,55 €
Réerves indisponibles	131	- €	- €
Pour actions propres	1310		
Autres	1311		
Réerves immunisées	132		
Réerves disponibles	133	892.906,88 €	803.271,28 €
<b>Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)(-)</b>	14	<b>7.751.092,76 €</b>	<b>7.342.311,25 €</b>
<b>Subsides en capital</b>	15	<b>17.571.915,04 €</b>	<b>14.494.979,87 €</b>
<b>Avance aux associés sur répartition de l'actif net</b>	19		
<b>PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS</b>	16	<b>6.106.964,52 €</b>	<b>5.527.532,64 €</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	160/5	5.189.991,94 €	4.771.724,65 €
Pensions et obligations similaires	160		
Charges fiscales	161		
Grosses réparations et gros entretien	162	4.392.569,53 €	4.178.014,54 €
Autres risques et charges	163/5	797.422,41 €	593.710,11 €
<b>Impôts différés</b>	168	<b>916.972,58 €</b>	<b>755.807,99 €</b>
<b>DETTES</b>	17/49	<b>72.710.994,58 €</b>	<b>71.358.900,93 €</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	17	<b>64.196.502,64 €</b>	<b>63.505.248,53 €</b>
Dettes financières	170/4	63.772.285,18 €	62.964.279,01 €
Emprunts subordonnés	170		
Emprunts obligataires non subordonnés	171		
Dettes de location-financement et assimilées	172		
Etablissements de crédit	173		
Autres emprunts	174	63.772.285,18 €	62.964.279,01 €
Dettes commerciales	175		
Fournisseurs	1750		
Effets à payer	1751		
Acomptes reçus sur commandes	176		
Autres dettes	178/9	424.217,46 €	540.969,52 €
<b>Dettes à un an au plus</b>	42/48	<b>8.208.727,58 €</b>	<b>7.117.712,94 €</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	2.547.524,99 €	2.368.855,64 €
Dettes financières	43	- €	- €
Etablissements de crédit	430/8		
Autres emprunts	439		
Dettes commerciales	44	2.010.800,79 €	2.213.452,78 €
Fournisseurs	440/4	2.010.800,79 €	2.213.452,78 €
Effets à payer	441		
Acomptes reçus sur commandes	46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	3.354.730,76 €	2.147.019,49 €
Impôts	450/3	2.807.912,30 €	1.555.913,63 €
Rémunérations et charges sociales	454/9	546.818,46 €	591.105,86 €
Autres dettes	47/48	295.671,04 €	388.385,03 €
<b>Comptes de régularisation</b>	492/3	<b>305.764,36 €</b>	<b>735.939,46 €</b>
<b>TOTAL DU PASSIF</b>	10/49	<b>105.131.579,50 €</b>	<b>99.624.701,69 €</b>

## COMPTES DE RÉSULTATS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Ventes et prestations</b>	70/74	<b>15.909.852,28 €</b>	<b>15.845.431,78 €</b>
Chiffre d'affaires	70	12.485.379,44 €	12.321.041,08 €
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)(-)	71		
Production immobilisée	72	130.167,14 €	134.712,85 €
Autres produits d'exploitation	74	3.290.815,35 €	3.384.717,17 €
Produits d'exploitation non récurrents	76A	3.490,35 €	4.960,68 €
<b>Coût des ventes et prestations</b>	60/64	<b>15.307.578,62 €</b>	<b>14.753.523,25 €</b>
Approvisionnements et marchandises	60	296.669,33 €	305.843,01 €
Achats	600/8	312.925,58 €	339.248,45 €
Stocks: réduction (augmentation) (+)(-)	609	- 16.256,25 €	- 33.405,44 €
Services et bien divers	61	5.006.760,18 €	4.672.331,56 €
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)(-)	62	4.119.511,93 €	4.132.093,96 €
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	630	4.040.304,75 €	3.714.714,29 €
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)(-)	631/4	- 39.222,10 €	103.853,54 €
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)(-)	635/7	418.267,29 €	282.940,76 €
Autres charges d'exploitation	640/8	1.462.323,19 €	1.481.453,83 €
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	649		
charges d'exploitation non récurrentes	66A	2.964,05 €	60.292,30 €
<b>Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)(-)</b>	9901	<b>602.273,66 €</b>	<b>1.091.908,53 €</b>
<b>Produits financiers</b>	75	<b>746.688,37 €</b>	<b>677.741,33 €</b>
Produits des immobilisations financières	750		
Produits des immobilisations financières	751	91.650,95 €	66.107,75 €
Autres produits financiers	752/9	655.037,42 €	611.633,58 €
Produits financiers non récurrents	76B		
<b>Charges financières</b>	65	<b>848.005,71 €</b>	<b>853.691,15 €</b>
Charges des dettes	650	849.181,74 €	853.702,65 €
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)(-)	651	- 1.176,03 €	- 11,50 €
Autres charges financières	652/9	- €	- €
Charges financières non récurrentes	66B		
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)(-)</b>	9902	<b>500.956,32 €</b>	<b>915.958,71 €</b>
<b>Prélèvements sur les impôts différés</b>	780	<b>33.755,30 €</b>	<b>31.114,68 €</b>
<b>Transfert aux impôts différés</b>	680		
<b>Impôts sur le résultat (+)(-)</b>	67/77	<b>36.294,51 €</b>	<b>50.263,39 €</b>
Impôts	670/3	36.294,51 €	69.411,26 €
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77	- €	19.147,87 €
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)(-)</b>	9903	<b>500.956,32 €</b>	<b>915.958,71 €</b>
<b>Prélèvements sur les impôts différés</b>	780	<b>33.755,30 €</b>	<b>31.114,68 €</b>
<b>Transfert aux impôts différés</b>	680		
<b>Impôts sur le résultat (+)(-)</b>	67/77	<b>36.294,51 €</b>	<b>50.263,39 €</b>
Impôts	670/3	36.294,51 €	69.411,26 €
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77	- €	19.147,87 €
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)(-)</b>	9904	<b>498.417,11 €</b>	<b>896.810,00 €</b>
<b>Prélèvements sur les réserves immunisées</b>	789		
<b>Transfert aux réserves immunisées</b>	689		



**AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS**

	Codes	Exercice	Exercice précédent
<b>Bénéfice (Perte) à affecter</b>			
		<b>(+)/(-)</b>	
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter	9906	<b>7.840.728,36 €</b>	<b>7.412.290,94 €</b>
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent (+)(-)	9905 14P	498.417,11 € 7.342.311,25 €	896.810,00 € 6.515.480,94 €
<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>89.635,60 €</b>	<b>69.979,69 €</b>
au capital et aux primes d'émission	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921	89.635,60 €	69.979,69 €
<b>Bénéfice (Perte) à reporter</b>	14	<b>7.751.092,76 €</b>	<b>7.342.311,25 €</b>

## 5.1 Analyse du résultat

Le résultat net au 31/12/2019 s'établit 408.782 € soit 11.718 € en dessous du budget. Les grandes variances sont expliquées dans le tableau ci-dessous :

COMPTE DE RESULTAT (EUR)	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Ecart	%	Explication des variances budgétaires
<b>Chiffres d'Affaires</b>	12.255.745	12.613.205	12.411.231	-201.973	-1,6%	
<b>Loyers de base</b>	14.809.446	15.375.000	15.240.109	-134.891	-0,9%	budget -100 K€ lgmts communaux phase 4 + prévisionnel plan stratégique
<b>Perte de loyer</b>	-1.109.734	-1.255.000	-1.390.256	-135.256	10,8%	augment. inoccupation (rénovation) & plan relogement (pic non-atteint)
<b>Réductions sociales nettes</b>	-3.688.283	-3.800.000	-3.703.936	96.064	-2,5%	réductions sociales nettes à 25,04% des LB vs 25,50% au budget
<b>CoPropriétés</b>	29.323	40.500	41.173	673	1,7%	
<b>Décomptes de charges</b>	2.214.993	2.421.000	2.224.141	-196.859	-8,1%	augment. lgts inoccupés + augment. des contrats d'entretien
<b>Autres Produits d'exploit.</b>	3.584.727	3.567.500	3.495.131	-72.369	-2,0%	primes énergies vs au budget des années antérieures
<b>Produits financiers</b>	732.965	892.500	783.934	-108.566	-12,2%	amort. subsides inf. (- 127K€) compenser par intérêt cc SLRB (+10 K€)
<b>Total Produits</b>	16.573.436	17.241.500	16.690.296	-551.204	-3,2%	
<b>Achat Marchandises Stock</b>	305.843	311.000	296.669	-14.331	-4,6%	
<b>Biens et Service Divers</b>	4.672.332	4.980.500	5.006.760	26.260	0,5%	budget des loyers (- 220K€) + contrats d'entretien (+ 144 K€) consommations énergie (- 164 K€) + intérimaires (+ 149 K€) + honoraire et avocats (+ 80 K€)
<b>Rémunérations</b>	4.132.094	4.425.000	4.119.512	-305.488	-6,9%	engagements effectués plus tard + turnover dans le personnel
<b>Amort. et Réd. de valeur</b>	4.101.509	4.482.000	4.419.350	-62.650	-1,4%	amort.(- 106 K€) + réd. valeur (- 64K€) + prov. GR(- 46 K€) + litiges (+ 153 K€)
<b>Autres Charges d'exploitat.</b>	1.481.454	1.621.500	1.462.323	-159.177	-9,8%	pré.imm. (- 211K€) , décompte de charge 2018 + droits d'enreg. (+ 61K€)
<b>Charges Financières</b>	853.691	846.500	848.006	1.506	0,2%	
<b>Charges Except. et Impôts</b>	199.683	154.500	128.894	-25.606	-16,6%	charges divers & exceptionnels (- 51 K€) + dot. aux réserves (+ 10K€) + impôts sur le résultats plus élevé (+ 6 K€)
<b>Total Charges</b>	15.746.605	16.821.000	16.281.514	-539.486	-3,2%	
<b>Résultat au 31/12</b>	826.830	420.500	408.782	-11.718	-2,8%	

## 5.2 Comptes de résultats 2019

### 5.2.1 Comptes de charges

#### MARCHANDISES / STOCKS (600 A 609)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
600000	Achats stock électricité	95.060	311.000	90.857		-4%
600001	Achats stock plomberie	96.791	0	92.870		-4%
600002	Achat stock menuiserie	19.034	0	11.694		-39%
600003	Achats stock peinture	116.819	0	106.730		-9%
600004	Achats stock maçonnerie	11.538	0	10.735		-7%
600009	Ecart entrées de stock	7	0	39		502%
609000	Variations des stocks 609000-609004	-33.405	0	-16.256		-51%
		305.843	311.000	296.669	14.331	-5%

La consommation des marchandises reste stable.

Elle correspond aux achats effectués pendant l'année 2019 plus la variation de stock de l'année (+16 €). La variation augmentant dès lors la valeur du stock final.

### 5.2.2 SERVICES ET BIENS ET DIVERS (610 À 618)

#### FRAIS DIVERS D'ADMINISTRATION (610)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
610000	Imprimés et fournitures de bureau	57.373	50.500	51.795	1.295	3%
610100	Poste et téléphone et télégraphe	102.929	98.500	104.341	5.841	6%
610200	Frais de déplacement	8.889	8.500	10.890	2.390	28%
610300	Frais de documentation	1.544	1.500	1.183	-317	-21%
610400	Publications légales et autres	351	500	1.100	600	120%

<b>610500</b>	Location de matériel de bureau	4.689	5.000	6.734	1.734	35%
<b>610501</b>	Loyers bail - emphytéose	1.044.191	1.266.500	1.046.621	-219.879	-17%
<b>610509</b>	Loyers et charges locatives	7.271	7.500	0	-7.500	-100%
<b>610600</b>	Secrétariat social	25.080	24.500	26.698	2.198	9%
<b>610620</b>	Réviseurs	6.387	10.500	10.285	-215	-2%
<b>610630</b>	Prestations diverses	20.881	17.000	10.697	-6.303	-37%
<b>610900</b>	Frais divers administration	41.579	49.500	60.863	11.363	23%
		1.321.164	1.540.000	1.331.207	-208.793	-14%

# 610200 : augmentation due aux indemnités vélo des déplacements domicile-travail du personnel mais aux indemnités de transport dans le cadre de déplacements vers les immeubles du FSH.

La variation s'explique par le fait qu'il n'y a plus de location de parking à la rue Gilisquet.

# 610501 : redevances pour les logements communaux Phase 1, 2 et 3 + Colonel Bourg (baux emphytéotiques) + Biloba. La variance négative est due au transfert de logements de la commune qui a été retardé (phase 4) mais aussi à une surévaluation locative.

# 610630 : facturations de TECHEM, Securitas et G4S Cash Solutions, S.I.A.M.U. La variation provient de frais de dossiers d'expertises pour des chantiers supporté en 2018.

# 610900 : frais de traductions (20K€), indemnités et intérêts de retard 8K€, cartes riverain (5K€), cotisations annuelles et ALS (7€), élections sociales (2,5K), GSM professionnels.

## TRAVAUX DANS LES IMMEUBLES (611)

### A CHARGE DE LA SOCIETE (EXTERIEUR)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>611010</b>	Trottoirs et chemins d'accès	4.078		25.304		
<b>611011</b>	Egouttage, citernes et fosses	29.913	0	31.194		
<b>611012</b>	Espaces verts	3.145	0	8.008		
<b>611013</b>	Maçonnerie (extérieure)	15.038	0	40.122		
<b>611015</b>	Toitures/cheminées/eau pluviales	54.562	0	111.430		
<b>611016</b>	Châssis, vitrerie	39.886	0	34.737		
<b>611017</b>	Quincaillerie, ferronnerie, serrurerie	23.932	0	18.599		
<b>611018</b>	Peinture (châssis, corniches & façades)	0	0	191		

	Revêtement de sols	0	0	0		
<b>611032</b>	Travaux pour vandalisme	2.980	0	10.537		
<b>611034</b>	Dératisation - désinfection de lgmts	64.280	0	68.157		
	Total extérieurs	237.813	950.000	348.280		

## A CHARGE DE LA SOCIETE (INTERIEUR)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>611020</b>	Installations d'ascenseurs	58.549	0	66.941		
<b>611021</b>	Installations de chauffage	203.990	0	127.587		
<b>611022</b>	Installations électriques	80.032	0	73.625		
<b>611023</b>	Installations sanitaires	215.297	0	176.492		
<b>611024</b>	Protection incendie	8.283	0	8.175		
<b>611025</b>	Maçonnerie et plafonnage	49.621	0	55.631		
<b>611026</b>	Menuiserie, quincaillerie, serrurerie	53.613	0	29.655		
<b>611027</b>	Revêtement de sols	0	0	458		
<b>611028</b>	Peintures intérieures, murs, plafonds ;	28.786	0	4.686		
<b>611030</b>	Enlèvements déchets	40.715	0	29.339		
<b>611031</b>	Intervention dans les travaux effectués par les locataires	0	0	322		
<b>611033</b>	Gros entretiens	0	0	0		
<b>611080</b>	Coûts réparation fact. aux locataires	26.014	0	11.206		
<b>611081</b>	Coûts réparation à remb. par assurance	25.254	0	23.217		
<b>611201</b>	Travaux dans les bureaux	25.049	0	18.220		
	Total intérieurs	815.204	0	625.553	625.553	
	<b>TOTAL</b>	<b>1.053.017</b>	<b>950.000</b>	<b>973.834</b>	<b>23.834</b>	<b>3%</b>

\* L'estimation de ces frais est difficile. Ces frais font face à un facteur d'imprévus élevé en fonction du temps et des interventions à la suite des demandes des locataires.

## A CHARGE DES LOCATAIRES (EXTERIEUR)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>611100</b>	Parties communes	14.175	13.500	27.390	13.890	103%
<b>611110</b>	Espaces verts			349	349	
<b>611120</b>	Ascenseurs	86.194	132.000	151.521	19.521	15%
<b>611130</b>	Chauffage, cheminées, ventilation	163.887	127.500	171.538	44.038	35%
<b>611160</b>	Location et entretien compteurs	111.233	124.000	111.233	-12.767	-10%
<b>611170</b>	Frais contrats au profit des locataires	16.007	16.500	95.672	79.172	480%
<b>611180</b>	Couts réparation fact. aux locataires	0	0	0	0	
<b>611181</b>	Couts réparation a remb par assurance	1.119	0	0	0	
<b>611190</b>	Charges Copropriété pot communs	0	38.500	0	-38.500	-100%
		392.614	452.000	557.704	105.704	23%

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

# 611100 : Concerne les frais de nettoyage. Certains complexes ont été nettoyés par l'entremise d'un sous-traitant.

# 611120 : La différence provient d'un rattrapage dans le contrôle des installations. D'autre part, suite à de nombreuses rénovations réalisées, plusieurs contrôles n'avaient pas pu être effectués pendant les travaux.

# 611160 : Il s'agit d'un estimatif sur base de résultats 2018.

# 611170 : Ce compte reprend principalement les contrats d'entretien pour la protection incendie 37k€, contrats de prévention contre les insectes et rongeurs 50 k€

# 611190 : Les décomptes des copropriétés n'ont pas encore pu être établis pour 2018. Les dépenses de ces provisions sont reprises dans le bilan. Les décomptes des charges des années antérieures doivent être établis en 2020.

## FRAIS DE CONSOMMATION (612)

## A CHARGE DE LA SOCIETE

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
612010	Eau SISP	11.963	4.500	722	-3.778	-84%
612110	Gaz SISP	1.468	16.000	132	-15.868	-99%
612210	Electricité SISP	25.863	19.000	22.505	3.505	18%
612310	Mazout SISP	6.193	4.500	5.472	972	22%
612400	Consommation lgmt. Vide	25.202	23.500	27.125	3.625	15%
		70.689	67.500	55.956	-11.544	-17%

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

#612210 & #612110 : Ce montant est anormalement faible cette année. Les fournisseurs sont interrogés sur ce point.

#612400 : D'une part, il s'agit d'une des conséquences de l'augmentation des inoccupés, d'autre part, de la rénovation d'appartements effectuée par les équipes internes mais aussi par les entreprises sous-traitantes.

## A CHARGE LOCATAIRES

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
612000	Eau locataires	594.331	645.500	554.443	-91.057	-14%
612100	Gaz locataires	377.647	389.000	350.409	-38.591	-10%
612200	Electricité locataires	159.028	212.000	186.339	-25.661	-12%
612300	Mazout locataires	14.000	15.000	5.568	-9.432	-63%
		1.145.005	1.261.500	1.096.759	-164.741	-13%

Ces comptes interviennent dans le décompte des charges des locataires.

#612000 : Le mode de facturation de Vivaqua n'aide pas à budgétiser correctement, celui-ci étant déjà une estimation. En conséquence d'une faible facturation réceptionnée, une provision de 90 k€ a été intégrée en plus.

#612100 : Depuis 2 ans, les consommations diminuent et semblent refléter la réalité. Les années 2018 et 2019 ont été particulièrement chaudes. D'autre part, le programme PLAGE semble aussi porter ses fruits.

#612200 : Le budget devait compenser la faiblesse des chiffres réalisés en 2018. Cependant, ce n'est pas le cas en 2019.

#612300 : Voir tableau ci-dessous

Année	Montant
2014	150.132,33€
2015	170.546,26€
2016	162.936,90€
2017	198.059,45€
2018	159.027,82€
2019	186.339,21€
Moyenne	171.173,66

#### FRAIS DE MATÉRIELS ET MACHINES (613)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
613030	Matériel roulant	4.018	4.000	3.870	-130	-3%
613100	Installations, machines et outillages	752	2.000	1.049	-951	-48%
613110	Matériel et logiciels informatiques	123.421	121.500	128.533	7.033	6%
613120	Autre matériel de bureau	0	0	0	0	
613130	Matériel roulant	23.034	22.500	41.758	19.258	86%
613200	Petit outillage	33.226	26.000	37.322	11.322	44%
613201	Consommables atelier	1.472	7.000	751	-6.249	-89%
		185.923	183.000	213.284	30.284	17%

# 613110 : L'augmentation est principalement due à la refacturation des prestations de services de notre sous-traitant Norddata. Notons aussi que ce poste reprend les frais de participation à l'ASBL GILS ainsi que les frais de gestion de l'application GILS (72 K€) Dernier élément, ce compte a pris en charge la migration de l'ancienne application gérant les courriers (4 k€)

# 613130 : Le charroi d'automobile étant vieillissant, il n'y a plus d'interventions sur les véhicules.



## FRAIS DIVERS (616)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>616100</b>	Frais de représentation	13.872	29.000	38.642	9.642	33%
<b>616101</b>	Frais de réception	0	2.500	0	-2.500	-100%
<b>616200</b>	Frais de carburant	17.302	16.000	18.514	2.514	16%
		31.174	47.500	57.156	9.656	20%

# 616100 & # 616101 : L'annulation d'un évènement de fin de mandat suite au décès d'un membre du personnel (+4,5 k€), l'organisation d'évènement pour le personnel (+4 K€)

# 616200 : Sous-estimation suite à l'élaboration d'un budget sur base d'une situation non-arrêtée.

## PERSONNEL INTERIMAIRE ET ARTICLES 60 DU C.P.A.S. (617)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>617000</b>	Personnel intérimaire	25.589	36.000	176.617	140.617	391%
<b>617001</b>	Personnel Art. 60	60.999	84.000	92.798	8.798	10%
		86.588	120.000	269.415	149.415	125%

# 617000 : La variation est due à l'engagement d'un comptable et d'un gestionnaire du décompte de charges. Ces remplacements font suite au départ de 2 membres du personnel et à l'absence d'un membre du personnel (+127 K€)

# 617001 : Le coût des articles 60 a augmenté.

## ADMINISTRATEURS (618)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>618000</b>	Administrateurs	45.192	45.000	50.410	5.410	12%
		45.192	45.000	50.410	5.410	12%

# 618000 : le budget ne tient pas compte de la nouvelle méthode de rémunération.

### 5.2.3 Rémunérations et charges sociales

#### REMUNERATIONS ET CHARGES PATRONALES (620-621)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
620200	Rémunérations de base employés	2.526.310	2.713.000	2.522.372	-190.628	-7%
620210	Double pécule de vacances	189.612	189.000	271.685	82.685	44%
620240	Gratifications et primes employés	200.007	273.500	186.669	-86.831	-32%
620300	Rémunérations de base ouvriers	0	0	0	0	
621200	Charges Patronales Employés	724.252	758.500	720.982	-37.518	-5%
		3.640.181	3.934.000	3.701.707	-232.293	-6%

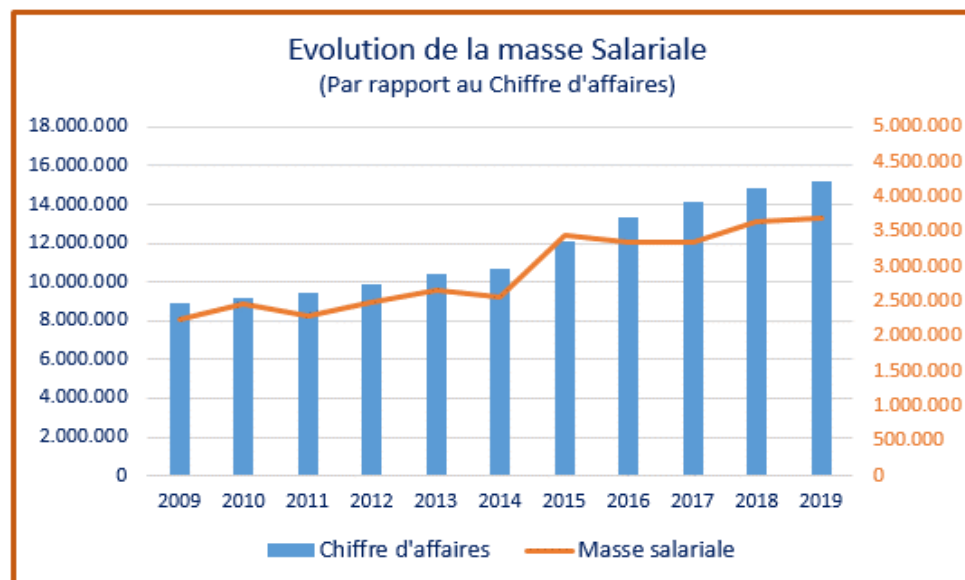
La masse salariale est en augmentation par rapport à l'année 2018 (1,70%)

De nombreux postes ont été pourvus :

La masse salariale est en-dessous du budget (-6%)

Des engagements ont été effectués plus tard que prévu.

Un nombre important de personnes a quitté la société.



## ASSURANCE DE GROUPE (622)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>622000</b>	Assurances de Groupe	123.797	132.500	131.799	-701	-1%
		123.797	132.500	131.799	-701	-1%

Les dépenses déjà enregistrées représentent des dépenses annuelles.  
Elles sont en ligne avec le budget en fin d'exercice.

## AUTRES FRAIS DE PERSONNEL (623)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>623000 *</b>	Assurances légales - loi (*)	45.291	271.500	52.944	-218.556	-80%
<b>623001</b>	Assurances soins de santé (*)	59.994	0	66.187	66.187	
<b>623200</b>	Vêtements de travail (*)	20.044	0	26.117	26.117	
<b>623201</b>	Frais de cantine (*)	24.674	0	10.443	10.443	
<b>623202</b>	Service médical (*)	9.729	0	5.686	5.686	
<b>623203</b>	Frais de formation	23.228	40.000	13.877	-26.123	-65%
<b>623204</b>	Chèques-repas (*)	85.321	0	86.213	86.213	
<b>623205</b>	Frais sur chèques repas (*)	2.975	0	2.999	2.999	
<b>623206</b>	Frais de recrutement	13.310	15.000	28.110	13.110	87%
<b>623207</b>	Chèque-cadeau pers. Sup. Award (*)	3.119	0	3.644	3.644	
<b>623208</b>	Eco chèques	7.479	0	0	0	
<b>623209</b>	Frais de déplacement STIB (*)	19.292	0	28.086	28.086	
		314.456	326.500	324.305	-2.195	-1%

(\*) Les comptes avec astérisque ont fait l'objet d'un budget GLOB

# 623000 : Un rattrapage en 2019 de primes assurances légales-loi sur l'année 2018.

Budget	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>271.500,00</b>	282.319,22	10.819,22	4%

# 623201 : Augmentation des assurances soins de santé en raison de l'augmentation du personnel, l'indexation et couverture des personnes.

# 623203 : Le plan de formation n'a pas pu être finalisé pour l'année 2019 au vu du turn-over élevé.

# 623205 : Frais de recrutement de personnel publication sur les sites StepStone et Alter Job et société de recrutement Habeas.

# 623208 : Les membres du personnel utilisent de plus en plus les transports en communs.

## PECULE DE VACANCES (625)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>625000</b>	Dotations employés	420.746	461.000	382.447	-78.553	-17%
<b>625100</b>	Utilisation employés	-367.086	-429.000	-420.746	8.254	-2%
<b>625101</b>	Utilisation ouvriers	0	0	0	0	
		53.660	32.000	-38.300	-70.300	-220%

## 5.2.4 Amortissements et réductions de valeur

## DOTATIONS AMORTISSEMENTS (630)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>630100</b>	Amort. s/Logiciels d'application	53.210	4.146.000	52.960	-4.093.040	
<b>630200</b>	Amort. s/Habitations sociales	3.053.989	0	3.268.443	3.268.443	
<b>630201</b>	Amort. s/Taux. Hors patrimoine	51.955	0	51.955	51.955	
<b>630230</b>	Amort. s/Bâtiments administratifs	136.313	0	136.541	136.541	
<b>630240</b>	Amort. s/Chauffages et ascenseurs	345.604	0	450.736	450.736	
<b>630300</b>	Amort. s/Matériel de chantier	2.417	0	2.623	2.623	
<b>630310</b>	Amort. s/Mach.& mat. ateliers	14.522	0	14.225	14.225	
<b>630400</b>	Amort. s/Mobilier et matériel de bureau	36.877	0	41.931	41.931	
<b>630410</b>	Amort. s/Matériel roulant	19.827	0	20.892	20.892	
		3.714.714	4.146.000	4.040.305	-105.695	-3%

Le budget des amortissements est basé sur un estimatif du plan d'investissements ;

Certains investissements ont pris un peu de retard et ne sont pas encore terminés, ce qui explique cette légère variation de (-3%) par rapport au budget.

## REDUCTION VALEUR SUR LOCATAIRES (634)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>634000</b>	Dotations	770.262	771.500	731.040	-40.460	-5%
<b>634100</b>	Reprises (-)	-666.409	-746.500	-770.262	-23.762	3%
		103.854	25.000	-39.222	-64.222	-257%

Ce poste reprend la dotation et utilisation de la provision pour créances douteuses. Ce poste a fait l'objet d'une réévaluation. Provision gros entretiens (636)

## PROVISIONS GROS ENTRETIEN (636)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>636000</b>	Dotations	4.178.015	4.255.000	4.392.570	137.570	3%
<b>636100</b>	Utilisation (-)	-4.031.242	-3.994.000	-4.178.015	-184.015	5%
		146.773	261.000	214.555	-46.445	-18%

# 636000 : La dotation correspond à 1,5 % du prix de revient actualisé de l'ensemble du patrimoine.

## PROVISIONS DIVERSES (639)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>639000</b>	Dotations provisions diverses	593.710	50.000	797.422	747.422	779%
<b>639100</b>	Utilisation provisions diverses (-)	-457.542	0	-593.710	-593.710	
		136.168	50.000	203.712	153.712	307%

#639000 : Il s'agit des dotations pour les litiges en cours.

Or, le litige concernant l'incendie s'est terminé (-137 K€)

Une réévaluation concernant un litige en R.H (+ 335 K€)

Une réévaluation concernant un litige technique (+9K€)

Une réévaluation concernant un litige avec un locataire (- 3 K€)

# 639100 : Il s'agit de la dotation de l'année passée extournée.

## 5.2.5 Autres charges d'exploitation

### CHARGES FISCALES D'EXPLOITATION (640)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>640000</b>	Précompte immobilier	1.169.636	1.432.000	1.221.679	-210.321	-15%
<b>640100</b>	Taxes de circulation	2.282	2.500	1.821	-679	-27%
<b>640200</b>	Impôts communaux et provinciaux	949	1.000	384	-616	-62%
<b>640300</b>	Taxes diverses	4.544	4.500	4.641	141	3%
		1.177.411	1.440.000	1.228.524	-211.476	-15%

# 640300 Le budget est basé sur un estimatif prudent pour l'année 2019. En effet, depuis 2018, le FSH ne disposait pas des avertissements extraits de rôles réels de notre parc immobilier.

D'autre part, les réductions accordées par les régions sont aussi estimées puisque la région n'a pas accordé ces réductions pour les années 2018 -2019.

Des difficultés se sont posées pour obtenir ces réductions suite à la régionalisation. Une analyse est en cours.

### CHARGES FISCALES D'EXPLOITATION (642)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>642000</b>	Amort. créances locataires (MNV)	17.992	21.000	0	-21.000	-100%
		17.992	21.000	0	-21.000	-100%

Il n'y a pas eu de mise en non-valeur pour les locataires en 2019.

### AUTRES CHARGES DIVERSES (643)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>643000</b>	Autres charges diverses	219.334	74.000	135.008	61.008	82%
<b>643100</b>	Prise en charge déficit ASBL	66.717	86.500	98.791	12.291	14%
		286.051	160.500	233.799	73.299	46%

# 643000 : Ce compte a enregistré principalement l'impact du décompte de charges 2018 (106K€), ainsi que des droits pour le transfert des logements communaux phase 4 (27K€)

# 643100 : Le budget de l'ASBL a été élaboré après celui du Foyer Schaerbeekois.

## CHARGES FINANCIERES. (650-651)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>650000</b>	Intérêts & frais s/cr. d'investissement	841.280	837.500	833.541	-3.959	0%
<b>650010</b>	Intérêts prélèvement sur crédits	4.753	0	0	0	
<b>650290</b>	Intérêts et frais CCB	7.669	9.000	15.641	6.641	74%
<b>651000</b>	Dot RDV actifs circul.	55.994	0	54.818	54.818	
<b>651100</b>	Reprise RDV actifs circul.	-56.005	0	-55.994	-55.994	
		853.691	846.500	848.006	1.506	0%

# 650000 : Conforme au relevé des annuités de la SLRB au 31/12/2019

# 650010 : Il s'agit d'intérêts de chargement d'emprunt par la SLRB. Il n'y a pas eu de prélèvements sur notre compte.

# 650290 : Il s'agit d'intérêts sur les comptes bancaires du FSH.

# 651100 : Il s'agit de la provision extournée de l'année 2018.

## CHARGES EXCEPTIONNELLES ET IMPOTS DES SOCIETES (660 A 671)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>660200</b>	Amort. except. habitation et autres	31.107	35.000	0	-35.000	-100%
		31.107	35.000	0	-35.000	-100%

#660200 : Il n'y a pas eu d'amortissements exceptionnels enregistrés en 2019.

## REPRISES D'INVESTISSEMENTS ANTERIEURS

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>664000</b>	Pénalités & intérêts de retard (fisc, ONSS, div.)	341	0	2.915	2.915	
<b>664100</b>	Ch. except. Diverses	28.844	19.000	49	-18.951	-100%
		29.185	19.000	2.964	-16.036	-84%

## IMPOTS (670)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>670000</b>	Impôts ou précomptes dus ou versés	60.000	20.000	60.000	40.000	
<b>671000</b>	Suppl. impôts exercices antérieurs	8.705	0	3.696	3.696	
<b>671200</b>	Dettes fiscales estimées	707	0	-27.402	-27.402	
		69.411	20.000	36.295	16.295	81%

Le taux est de 5% plus 2% de cotisations de crise.

## DOTATIONS AUX RESERVES (692)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>692000</b>	Dotations aux autres réserves	69.980	80.500	89.636	9.136	11%
		69.980	80.500	89.636	9.136	11%

Il s'agit de dotations aux réserves imposées par le code du logement.



## 5.3 Comptes de produits

### 5.3.1 Chiffre d'affaire (700 à 709)

#### LOYERS DE BASE (700)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>700000</b>	Loyers logements	14.327.695	14.902.500	14.792.483	-110.017	-1%
<b>700100</b>	Loyers de base garages	228.434	228.500	200.029	-28.471	-12%
<b>700200</b>	Loyers magasins	55.916	57.000	62.887	5.887	10%
<b>700202</b>	Autres loyers divers	47.780	35.000	52.012	17.012	49%
<b>700203</b>	Suppléments garages extérieurs	0	0	0	0	
<b>700300</b>	Loyers Logements privés	149.620	152.000	132.698	-19.302	-13%
		<b>14.809.446</b>	<b>15.375.000</b>	<b>15.240.109</b>	<b>-134.891</b>	<b>-1%</b>

# 700000 : On peut constater une légère variation de -1% du réel par rapport au budget

Réception retardée du transfert des logements communaux de la phase 4. Impact au budget de 100 K€ annuel.

# 700100 : Depuis 2019, le FSH dispose également des parkings du site Apollo et du colonel Bourg.

# 700 200 : Indexation annuelle ainsi que des cellules mises à disposition aux entreprises sous-traitantes dans les chantiers.

# 700202 : Augmentation due à la location des parkings gérés par BePark pour les sites Apollo - colonel Bourg.

#700300 : 5 logements issus des transferts des logements communaux privés deviennent sociaux

## PERTE DE LOYER (701)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>701000</b>	Lgmts inoccupés	-63.265	-1.255.000	-75.107	1.179.893	
<b>701010</b>	Lgmts inoccupables	-977.444	0	-1.218.540	-1.218.540	
<b>701020</b>	Privés inoccupés	-45.844	0	-31.213	-31.213	
<b>701030</b>	Privés inoccupables	-23.182	0	-65.396	-65.396	
		<b>-1.109.734</b>	<b>-1.255.000</b>	<b>-1.390.256</b>	<b>-135.256</b>	<b>11%</b>

#701000 : Augmentation des logements inoccupés suite aux rénovations en cours.

# 701010 : Augmentation significative des logements inoccupables.

# 701020 : Moins de logements privés, ils passent de 27 à 22.

# 701030 : Importante augmentation des privés inoccupables. (Garages Apollo et Colonel Bourg.)

## REDUCTIONS SOCIALES NETTES (702)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>702000</b>	Adaptation s/revenus (+)	1.840.360	-3.800.000	1.982.488	5.782.488	
<b>702100</b>	Adaptation s/revenus (-)	-2.388.758	0	-2.331.995	-2.331.995	
<b>702200</b>	Réductions pour enfants à charge (-)	-214.429	0	-238.633	-238.633	
<b>702300</b>	Incidences planchers (+)	33.948	0	38.563	38.563	
<b>702400</b>	Incidences plafonds (-)	-371.209	0	-423.125	-423.125	
<b>702401</b>	Limitations 20% (-)	-2.019.320	0	-2.096.697	-2.096.697	
<b>702403</b>	Suppléments lgmts sur adaptés	814	0	3.165	3.165	
<b>702405</b>	Réductions temporaires	-2.399	0	-14.696	-14.696	
<b>702407</b>	Réduction 120 %	-470.001	0	-489.861	-489.861	
<b>702408</b>	Réduction 24 %	-57.928	0	-91.705	-91.705	
<b>702409</b>	Réduction plan mutation	-39.361	0	-41.440	-41.440	
		<b>-3.688.283</b>	<b>-3.800.000</b>	<b>-3.703.936</b>	<b>96.064</b>	<b>-3%</b>

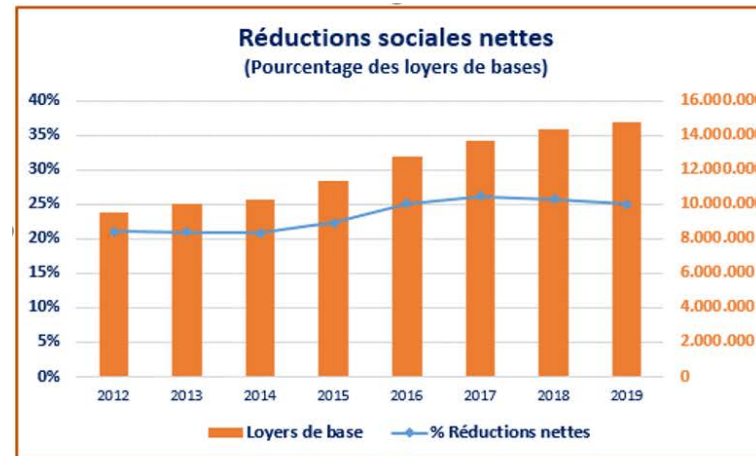
# 613110 : L'augmentation est due principalement à la refacturation des prestations de services de notre sous-traitant Nordata.

Notons aussi que ce poste reprend les frais de participation à l'ASBL GILS ainsi que les frais de gestion de l'application GILS (72 K€)

Dernier élément, ce compte a pris en charge la migration de l'ancienne application gérant les courriers (4 k€)

# 613130 : Le charroi d'automobile étant vieillissant, il y'a plus d'intervention sur les véhicules.

Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019
Loyers de base	14.328	14.903	14.792
Adaptation s/revenu (+) – Réductions	3.688	3.800	3.704
% Réductions nettes	25,74%	25,50%	25,04%



# 702 : Le pourcentage représente les réductions sociales nettes par rapport au loyer des logements. Les réductions sociales nettes sont légèrement en-dessous du budget en relation avec les loyers.

#### REDUCTIONS SOCIALES NETTES (702)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>703000</b>	Redevance et cotis. basse énergie	29.323	40.500	41.173	673	2%
<b>703001</b>	Redevances diverses	0	0	0	0	
		<b>29.323</b>	<b>40.500</b>	<b>41.173</b>	<b>673</b>	<b>2%</b>

**DECOMPTE DES CHARGES LOCATIVES (707)**

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>707000</b>	Provisions globales	2.214.993	2.421.000	2.224.141	-196.859	-8%
		<b>2.214.993</b>	<b>2.421.000</b>	<b>2.224.141</b>	<b>-196.859</b>	<b>-8%</b>

**COTISATION DE SOLIDARITE (709)**

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>709000</b>	Cotisation solidarité théorique	67.618	67.000	77.464	10.464	16%
<b>709001</b>	Cotisation solidarité relèvement	0	0	721	721	
<b>709002</b>	Cotisation solidarité réduction	-2.321	0	-4.037	-4.037	
		<b>65.297</b>	<b>67.000</b>	<b>74.148</b>	<b>7.148</b>	<b>11%</b>

# 709000 : Constat d'une augmentation de la cotisation.

**5.3.2 Autres produits d'exploitation****PRODUCTION IMMOBILISEE (721)**

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>721000</b>	Production immo. rénovations	134.713	134.500	130.167	-4.333	-3%
		<b>134.713</b>	<b>134.500</b>	<b>130.167</b>	<b>-4.333</b>	<b>-3%</b>

# 721000 : Il s'agit de la production immobilisée des équipes de la régie technique (54K€), rénovations d'appartements (59K€), frais de surveillances pour les chantiers en grosses rénovations (17 K€).

## ALLOCATION DE SOLIDARITE (730)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>730000</b>	Allocation Régionale Solidarité	2.682.373	2.763.000	2.766.212	3.212	0%
		2.682.373	2.763.000	2.766.212	3.212	0%

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

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>742000</b>	Créances locataires + values	868	1.000	0	-1.000	-100%
		868	1.000	0	-1.000	-100%

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>743000</b>	Frais administratifs ADM	5.420	5.500	3.840	-1.660	-30%
<b>743100</b>	Frais d'entretien (dégâts locatifs)	9.692	6.500	1.525	-4.975	-77%
<b>743180</b>	Coûts réparation fact. aux locataires	10.312	9.000	1.316	-7.684	-85%
		25.424	21.000	6.681	-14.319	-68%

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>749100</b>	Indemnités accidents de travail	7.794	5.000	7.367	2.367	47%
<b>749101</b>	Indemnités sinistres	58.278	40.000	14.089	-25.911	-65%
<b>749102</b>	Vente mitraille	371	1.000	84	-916	-92%
<b>749105</b>	Primes énergie et autres	113.723	90.500	14.688	-75.812	-84%
<b>749109</b>	Divers produits	422.790	370.000	404.321	34.321	9%
		602.957	506.500	440.549	-65.951	-13%

# 749101 : Budget sur base des années antérieures. Ce compte se mouvemente par la réception effective des indemnités de l'assureur.

# 749105 : Budget sur base des années antérieures. Ce compte se mouvemente par la réception effective de la prime. Des primes sont attendues en 2020.

# 749109 : Les plus grands montants - Subvention communale prime en contrepartie de l'augmentation du précompte immobilier 2019 (200 K€), Incidents (86 K€), financement ETP (70 K€), financement programme plage (18 K€), récupération d'un caution (12 K€)

### 5.3.3 Produits financiers

#### PRODUITS ACTIFS CIRCULANTS (751)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>751000</b>	Intérêts s/compte crt. ordinaire	66.108	80.000	91.651	11.651	15%
		<b>66.108</b>	<b>80.000</b>	<b>91.651</b>	<b>11.651</b>	<b>15%</b>

# 751000 : Intérêts sur le compte courant à la SLRB valorisé à 2%.

#### SUBSIDES EN CAPITAL TRANSFERES AU RESULTAT (753)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>753200</b>	Subsides Région Bruxelloise	591.179	769.000	641.351	-127.649	-17%
		591.179	769.000	641.351	-127.649	-17%

# 753200 : Amortissement des subsides reçus. Enregistrement au rythme des amortissements.

#### Autres produits financiers (759 à 780)

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>759100</b>	Récupération intérêts & DTAJ	20.455	13.500	13.687	187	1%
		20.455	13.500	13.687	187	1%

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>771000</b>	Régulation d'impôts dus ou versés	19.148	0	0	0	
		19.148	0	0	0	

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019	Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>764100</b>	Produit except. divers	4.961	4.000	3.490	-510	-13%
<b>780000</b>	Prélèvement S/ réserve reconstruction	31.115	26.000	33.755	7.755	30%
		36.075	30.000	37.246	7.246	24%

# 780000 : Budget basé sur la moyenne de 3 années antérieures.

Compte	Intitulé	Réalisé 2018	Budget 2019	Réalisé 2019		Var Bud 19 (€)	Var (%)
<b>759100</b>	Récupération intérêts & DTAJ	20.455	13.500	13.687		187	1%
		<b>20.455</b>	<b>13.500</b>	<b>13.687</b>		<b>187</b>	<b>1%</b>

## 5.4 Particularités du décompte de charges 2018

L'établissement du décompte des charges locatives de l'année 2018 a été un exercice particulièrement compliqué. Avec les nombreux départs qu'a connu le service financier, tous ceux qui étaient en charge de l'établissement de ce décompte et qui connaissaient la marche à suivre pour son établissement sont partis. Une intérimaire qualifiée, a été engagée en urgence pour reprendre le dossier laissé inachevé. Celle-ci n'a pu achever sa mission pour cause de maladie et c'est encore une nouvelle personne qui a dû être recrutée pour pouvoir finaliser le calcul.

Le décompte des charges qui est habituellement envoyé dans le courant du mois de mai n'a finalement été communiqué aux locataires qu'à partir d'octobre.

Avant l'envoi des courriers, les locataires ayant un solde à payer supérieur à 500 euros, ont été personnellement contactés par le service social pour les prévenir et les inviter à prendre rendez-vous pour analyser leur situation.

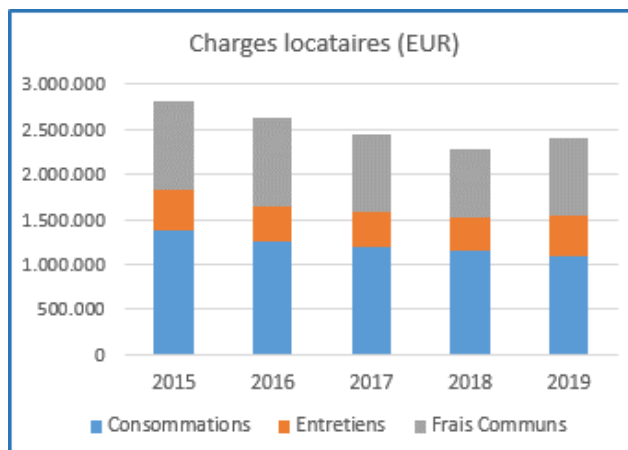
La phase de rencontre des locataires s'est faite sur base de rendez-vous pour tout le monde. Ce système, qui permet de préparer les rendez-vous et de fluidifier l'organisation des entretiens, a apporté une grande satisfaction auprès des équipes internes et des locataires.

Pour 2020, l'objectif est de pouvoir à nouveau produire le décompte des charges dans les temps.



## 5.5 Décompte des charges 2019

En 2019, le FSH remarque que le résultat de l'estimatif du décompte des charges augmente. Cette augmentation est principalement due aux contrats d'entretien des ascenseurs, de la sécurité des bâtiments et des contrats de désinfection.



### Estimatifs provisoires des décomptes de charges

MAJ : 11-04-19	Détails 2019	Détails 2018	Détails 2017	Détails 2016	Détails 2015
				Avant 80-82	
<b>ENTRETIENS A CHARGE DES LOCATAIRES</b>	<b>455.694,66 €</b>	<b>377.320,21 €</b>	<b>383.583,64 €</b>	<b>395.392,28 €</b>	<b>441.438,19 €</b>
Ascenseurs	133.732,02 €	86.193,81 €	156.988,14 €	163.207,85 €	238.475,08 €
Chauffage, cheminées, ventilations	168.980,60 €	163.886,76 €	113.287,98 €	115.064,25 €	93.815,98 €
Location et entretien compteurs	111.232,65 €	111.232,65 €	110.293,95 €	106.894,06 €	101.266,34 €
Frais contrats profit des locataires	41.749,39 €	16.006,99 €	3.013,57 €	10.226,12 €	7.880,79 €
<b>CONSOMMATIONS A CHARGE DES LOCATAIRES</b>	<b>1.093.573,38 €</b>	<b>1.145.078,06 €</b>	<b>1.194.213,47 €</b>	<b>1.255.888,97 €</b>	<b>1.383.158,15 €</b>
Eau locataires	554.442,63 €	594.403,38 €	620.381,89 €	632.885,03 €	696.196,57 €
Gaz locataires	350.373,54 €	377.646,79 €	363.150,81 €	431.824,00 €	499.441,18 €
Electricité locataires	183.189,60 €	159.027,82 €	196.625,12 €	178.732,16 €	170.546,26 €
Mazout locataires	5.567,61 €	14.000,07 €	14.055,65 €	12.447,78 €	16.974,14 €
<b>ASSURANCE INCENDIE</b>	<b>142.273,55 €</b>	<b>136.801,49 €</b>	<b>136.949,52 €</b>	<b>130.365,45 €</b>	<b>127.769,83 €</b>
<b>SURVEILLANCES COMPLEXES</b>	<b>37.562,19 €</b>	<b>49.501,96 €</b>	<b>72.405,85 €</b>	<b>89.669,53 €</b>	<b>90.054,93 €</b>
<b>ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES</b>	<b>404.452,48 €</b>	<b>440.691,07 €</b>	<b>506.993,53 €</b>	<b>605.739,00 €</b>	<b>641.307,10 €</b>
<b>GROS ENTRETIENS PERIODIQUES ET CONTAINERS</b>	<b>31.156,60 €</b>	<b>24.925,28 €</b>	<b>33.791,50 €</b>	<b>25.739,23 €</b>	<b>29.342,05 €</b>
<b>ESPACES VERTS</b>	<b>103.038,09 €</b>	<b>81.900,61 €</b>	<b>88.321,06 €</b>	<b>94.018,36 €</b>	<b>85.402,67 €</b>
<b>FRAIS DE TELEPHONE</b>	<b>20.261,35 €</b>	<b>24.063,65 €</b>	<b>23.277,36 €</b>	<b>28.747,59 €</b>	<b>23.424,20 €</b>
<b>TOTAL DES CHARGES</b>	<b>2.288.012,30 €</b>	<b>2.280.282,33 €</b>	<b>2.439.535,94 €</b>	<b>2.625.560,41 €</b>	<b>2.821.897,11 €</b>
<b>CHARGES INOCCUPES</b>	<b>-41.544,36 €</b>	<b>-37.852,69 €</b>	<b>-40.496,30 €</b>	<b>-43.584,30 €</b>	<b>-60.231,13 €</b>
<b>PROVISIONS VERSEES</b>	<b>-2.268.402,53 €</b>	<b>-2.356.353,78 €</b>	<b>-2.738.049,40 €</b>	<b>-2.623.854,40 €</b>	<b>-2.643.324,17 €</b>
<b>SOLDE A CHARGE DES LOCATAIRES</b>	<b>-21.934,59 €</b>	<b>-113.924,14 €</b>	<b>-339.009,76 €</b>	<b>-41.878,29 €</b>	<b>118.341,81 €</b>

## 6 Annexes

### 6.1 Rémunération des mandataires

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

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

Elles prévoient :

- Pour les administrateurs (sauf le Président et le Vice-Président) : 120€ bruts par séance du Conseil d'Administration et du Comité de Gestion avec un maximum de 30 réunions par an donnant lieu à rémunération ;
- Pour le Président et le Vice-Président : 300 € bruts par séance du Conseil d'Administration et du Comité de Gestion et par réunion préparatoire à ces séances avec un maximum de 40 réunions par an donnant lieu à rémunération ;

Dans tous les cas, la réglementation de la SLRB sera d'application.

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

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

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

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

Vous trouverez ci-après les tableaux récapitulatifs 2019 des présences et montants bruts perçus par administrateur/par mois/par an. A noter que l'année 2019 se caractérise par un changement de mandature, certains administrateurs ayant poursuivi leur mandat alors que d'autres ont été désignés pour remplacer les sortants.

## TABLEAU RECAPITULATIF 2019 : JETONS DE PRESENCE (BRUT) - MANDATAIRES DU FOYER SCHAEARBEEKOIS

## CA : Conseil d'administration - CG: Comité de gestion

Président/ Vice président du CA

Administrateurs / Observateurs

Administrateurs présents aux CA et CG

1ère mandat 2ème mandature


## Tableau récapitulatif 2019: Forfaits et jetons de présence (BRUT) - Administrateurs FSH

NOM			1ère mandature / président S.SAG					2ème mandature / présidente M. Boxus					Total général Brut		
	1ère mandature	2ème mandature	Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Aout	Septembre	Octobre		Novembre	Décembre
AGHZINNAY Sahid								120	120		120	120			480
AMMI Elias								120	120		120	120		120	600
BAH Mamadou								0	120		120	0	120	120	480
BAUDRY Fabian								120	360	120	240	360	360	120	1680
BENALLEL Saïd			1500	2100	900	1200	1500	0	900	600	900	1200	900	300	12000
BOXUS Myriam			120	0	120	120									360
BOXUS Myriam								300	1200	300	1200	1500	900	600	6000
CHIADEKH Faouzia			120	120	120	120									480
COCLE André															0
DAYEZ Jean-Baptiste								120	240	240	360	360	240	240	1800
DECOUX Dominique			360	600	240	360	360								1920
DOGANCAN Emel									120		120		120		360
ECHOUEL Mohamed						120	120	120		120		120	120		720
GODART Charles			120	120	120	120									480
KEBE Ibrahim			120	120	120	120									480
KNIKMAN Meron									120				120		240
LENGLEZ Alain			120	120	120	120		120	120		120	120	120	120	1200
MOLAI Chislaine			120	120	120	120									480
PIRARD Jean- Philippe				120	120	120									360
QUERTON Sophie								120	120		120	120			480
SAG Seydi			1200	1800	600	1200	600								5400
SCHIFFELEERS Didier			360	480	360	360	240		360	120	360	360	360	120	3480
VAN CLEEMPUTTE Philippe			240	600	360	360	240	360	240	120	120	240	240	240	3240
VAN ZUYLEN Joelle				120	120										240
<b>Total</b>			<b>4380</b>	<b>6420</b>	<b>3540</b>	<b>4320</b>	<b>3180</b>	<b>1260</b>	<b>4260</b>	<b>1500</b>	<b>3900</b>	<b>4620</b>	<b>3600</b>	<b>1980</b>	<b>42960</b>

## Présences aux Conseils d'Administration 2019

	1ère mandature / président S.SAG				2ème mandature/ présidente M. BOXUS						TOTAL
	4 CA				6 CA						
	31-01-19	28-02-19	28-03-19	25.04.19	18.06.19	02.07.19	10.09.19	15.10.19	20.11.19	19.12.2019	
S. SAG	X	X	X	X							4/4
M. BOXUS	X	X	X	X	X	X x	X	X	X	X x	9/10
S. BENALLEL	X	X	X	X	X	X		X	X	X	9/10
A. COCLE		X	X								2/4
D. DECOUX	X	X	X	X							4/4
C. GODART	X	X	X	X							4/4
JP PIRARD		X	X	X							3/4
I. KEBE	X	X	X	X							4/4
J. VAN ZUYLEN		X	X								2/4
A. LENGLEZ	X	X	X	X	X	X x	X	X	X	X x	10/10
E. AMMI					X	X	X	X		X	5/10
VAN CLEEMPUTTE	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	9/10
E. DOGANCAN						X	X		X		3/6
M. ECHOUEL						X	X	X	X	X	3/6
F. BAUDRY					X	X	X	X	X	X	6/6
S. QUERTON					X	X	X	X	X		4/6
D. SCHIFFELEERS	X	X	X	X		X	X	X	X		4/6
M. KNIKMAN						X	X	X	X		2/6
JB DAYEZ					X		X	X	X	X	5/6
M. BAH						X	X		X	X x	4/6
S. AGHZINNAY					X	X	X	X		X	5/6

## Présences aux Conseils d'Administration ASBL 2019

	1ère mandature			2ème mandature	Total
	3 CA			1 CA	
	09.04.19	30.04.19	28-05-19	16-09-19	
S. Sag	X				1/3
S. Benallel		X	X	X	3/4
M. Echouel					0/3
D. Decoux	X	X	X		3/3
M. Boxus				X	1/4
D. Schiffeleers	X	X		X	3/4
P. Van Cleemputte		X	X		2/4
JB Dayez				X	1/1
F. Baudry					0/1

## Réunions de travail, jurys de sélection, mises au vert, ... 2019

		Dates	Objet	S. Sag	S. Benallel	M. Echouel	A. Cocle	D. Decoux	M. Boxus	C. Godart	A. Lenglez	D. Schiffeleers	P. Van Cleemputte	JB Dhayez	F. Baudry		
1ère mandature	10 réunions	25-01-19	Réunion de travail	X	X												
		31-01-19	Réunion de travail	X	X												
		21-02-19	Réunion de travail	X	X												
		28-02-19	Réunion de travail	X	X												
		23-04-19	Réunion de préparation CA	X	X												
		25-04-19	Réunion de travail	X	X												
		10-05-19	Réunion de préparation CG		X												
		24-05-19	Entretien avec les chefs de service		X												
		06-06-19	Réunion de travail	X	X								X	X			
		24-06-19	Réunion de travail		X												
2ème mandature	28 réunions	09-07-19	Bureau		X				X								
		23-07-19	Bureau		X				X								
		6-09-19	Réunion de travail		X				X								
		16-09-19	Mise au vert		X				X			X	X	X	X	X	
		17-sept	Jury de sélection: resp. gest. Loc.		X				X								
		24-sept	Réunion de travail Spécial rh		X				X			X	X	X	X	X	
		25-sept	Réunion de travail		X				X			X	X	X	X	X	
		8-oct	Préparation CA 08/10						X								
		8-oct	Jury de sélection: resp. social		X												
		9-oct	Réunion de travail		X					X		X	X	X	X	X	
		11-oct	Réunion de préparation CG 15/10							X							
		18-oct	Préparation CG 22/10							X							
		31-oct	Préparation CG 07/11							X							
		15-nov	Réunion de travail		X					X							
		21-nov	Assemblée du personnel et réunion des chefs de services							X							
		12-déc	Bureau		X					X							
		17-déc	Préparation CA							X							
		30-déc	Préparation CG 07/01/2020							X							
Totaux 2019				07/10	21/28				16/18			5/28	5/28	4/28	4/28		

## 6.2 Marchés Publics

ENTRETIEN & TRAVAUX		LISTING RECAPITULATIF DES MARCHES COMMANDES SUPERIEUR A 2.000 € - ANNEE 2019							
								MISE A JOUR :	
								17-04-20 11:08	
	N° de marché	Intitulé	Adresses	Marché	Procédure	Date Passage au CG/ Note mise en concurrence	Montant HTVA	Date de commande	Adjudicataire
1	2019/001ETDP	Dépannage plomberie	Le patrimoine complet	Service	Négociée sans publicité préalable	09-04-19	€ 140.000,00	13-05-19	At Energy SPRL/Home Tech Services/Ag Heating
2	2019/003ETDP	Dépannage Chauffage	Le patrimoine complet	Service	Négociée sans publicité préalable	14-05-19	€ 140.000,00	03-06-19	Idea Chauffage/Ag Heating/Buro Meth
3	2019/002ETDP	Fourniture matériel Electricité	Adresse de livraison : 70, rue de la Consolation	Fourn.	Négociée sans publicité préalable	20-05-20	€ 76.044,69	13-05-19	CEBEO
4	2019/010ETDP	Services de certification	Le patrimoine complet	Service	Négociée sans publicité préalable	14-05-19	€ 29.693,40	03-06-19	BTV Brussels

5	2019/009ETDP	Fourniture matériel Quincaillerie	Adresse de livraison : 70, rue de la Consolation	Fourn.	Négociée sans publicité préalable	14-05-19	€ 26.280,04	03-06-19	CIPAC
6	2019/004ETDP	Fourniture matériel Plomberie	Adresse de livraison : 70, rue de la Consolation	Fourn.	Négociée sans publicité préalable	14-05-19	€ 79.220,76	03-06-19	Induscabel
7	2019/005ETDP	Services de désinfection	Le patrimoine complet	Service	Négociée sans publicité préalable	14-05-19	€ 58.111,00	13-05-19	UNA
8	2019/011ETDP	Débouchage	Le patrimoine complet	Service	Négociée sans publicité préalable	02-07-19	€ 70.000,00	05-08-19	Rio Construct SPRL/SOS DEBOUCHEUR/La Vidange Loiseau
9	2019/006ETDP	Services de dépannage électricité	Le patrimoine complet	Service	Négociée sans publicité préalable	20-08-19	€ 125.654,50	23-09-19	DPG-ELEC sprl
10	2019/013	Remise aux normes électriques de 5 appartements	Avenue Raymond Foucart 27 RDC; 31/8; 31/3; 31/5; 33 RDC	Travaux	Facture acceptée/ Mise en concurrence	05-02-19	€ 27.698,19	05-02-19	DPG-ELEC sprl
11	2019/017	Remplacement des châssis de toits vétustes	Rue Gaucheret 132/4, 1030 Schaerbeek	Travaux	Facture acceptée/ Mise en concurrence	19-02-19	€ 7.610,00	19-02-19	Toiture Laurent
12	2019/016	Remplacement des portes avec motorisation : garage du site Apollo	Square Apollo, 1030 Schaerbeek	Travaux	Facture acceptée/ Mise en concurrence	16-02-19	€ 6.401,58	16-02-19	L-Door



13	2019/012	Remplacement des châssis simple vitrage par des châssis doubles vitrage	Rue Voltaire 62, 1030 Schaerbeek	Travaux	Facture acceptée/ Mise en concurrence	26-02-19	€ 6.998,00	26-02-19	JORJ CONSTRUCT
14	2019/019	Rénovation suite à la libération de l'appartement	Rue Fernand Séverin 78/6, RDC Droit, 1030 Schaerbeek	Travaux	Négociée sans publicité préalable	12-03-19	€ 40.882,25	12-03-19	JORJ CONSTRUCT
15	2019/026	Rénovation suite à la libération de l'appartement	Joseph Wauters 74/5 2ETG, 1030 Schaerbeek	Travaux	Négociée sans publicité préalable	26-03-19	€ 34.263,00	26-03-19	SAFIR ET FILS
16	2019/032	Rénovation suite à la libération de l'appartement	Rue Fernand Séverin 53/3, RezDCh Arrière, 1030 Schaerbeek	Travaux	Négociée sans publicité préalable	02-04-19	€ 34.736,00	02-04-19	SAFIR ET FILS
17	2019/055	Remplacement des châssis de toits vétustes	Rue Léon Mignon 27/10, 1030 Schaerbeek	Travaux	Facture acceptée/ Mise en concurrence	14-05-19	€ 13.060,00	14-05-19	Toiture Laurent
18	2019/056	Traitement contre des champignons – méréule	Rue Julius Hoste 41 Rch Gauche et cave, 1030 Schaerbeek	Travaux	Facture acceptée/ Mise en concurrence	14-05-19	€ 5.680,00	14-05-19	UNA
19	2019/059	Remplacement des fenêtres de toit, des châssis au derniers étages et d'autres éléments de protection	Rue Jacques Rayé 66-80, 1030 Schaerbeek	Travaux	Négociée sans publicité préalable	28-05-19	€ 118.041,96	28-05-19	Toiture Laurent

20	2019/063	Rénovation suite à la libération de l'appartement	Avenue Raymond Foucart 20/5, 1 étage Droit, 1030 Schaerbeek	Travaux	Négociée sans publicité préalable	11-06-19	€ 20.950,00	11-06-19	JM RENOVATION
21	2019/064	Rénovation suite à la libération de l'appartement	Rue Josaphat 125/4, 1030 Schaerbeek	Travaux	Négociée sans publicité préalable	11-06-19	€ 13.990,00	11-06-19	VABEPO
22	2019/077	Rénovation suite à la libération des appartements	Chaussée de Haecht 638/21 Rez Gauche Arrière ; Chaussée de Haecht 638/16 1er Etage Gauche Avant, 1030 Schaerbeek	Travaux	Négociée sans publicité préalable	16-07-19	€ 34.626,09	16-07-19	Ag Heating
23	2019/101	Rénovation suite à la libération de l'appartement	Avenue Raymond Foucart 20A/4 1 étage Droit, 1030 Schaerbeek	Travaux	Négociée sans publicité préalable	17-09-19	€ 39.199,73	17-09-19	JORJ CONSTRUCT
24	2019/132	Rénovation suite à la libération de l'appartement	Chaussée de Helmet 44/2-4, 1030 Schaerbeek	Travaux	Négociée sans publicité préalable	22-10-19	€ 47.490,46	22-10-19	JORJ CONSTRUCT
25	2019/131	Rénovation suite à la libération de l'appartement	Rue de la Constitution 23/6, 1030 Schaerbeek	Travaux	Négociée sans publicité préalable	22-10-19	€ 21.804,40	22-10-19	ALTERNATIVE
26	2019/138	Rénovation suite à la libération des appartements	Rue Joseph Wauters 73, RDC et 1er étage, 1030 Schaerbeek	Travaux	Négociée sans publicité préalable	7-11-19	€ 100.786,60	7-11-19	JORJ CONSTRUCT
27	2019/19000042	Réparation de la plateforme suite à une grosse infiltration	Rue Henri Evenepoel 96/25, 1030 Schaerbeek	Service	Facture acceptée	/	€ 2.210,00	14-01-19	Toiture Laurent

28	2019/19000083	Divers travaux d'hydrofugation et autres de remise en état dans un logement	Avenue Charles Gilisquet 71, 1030 Schaerbeek	Travaux	Facture acceptée	/	€ 4.020,00	21-01-2019	Ag Heating
29	2019/19000780	Vidange et nettoyage de l'appartement	Rue des Chardons 3/1, 1030 Schaerbeek	Service	Facture acceptée	/	€ 2.750,00	15-05-19	UNA
30	2019/19000861	Remplacement de la canalisation WC 1 <sup>er</sup> étage et 2 <sup>ème</sup> étage et le pied de colonne en cave avec le raccordement à l'égout	Rue Paul Leduc 58/1 RDC, 1030 Schaerbeek	Travaux	Facture acceptée	/	€ 2.750,00	28-05-2019	VZA Entreprise
31	2019/19000888	Réparation d'une borne escamotable à la suite du vandalisme	Rue A. Marbotin, 1030 Schaerbeek	Service	Facture acceptée	/	€ 2.449,00	12-06-19	Eurosign
32	2019/19001602	Remplacement d'une borne escamotable	Rue A. Marbotin, 1030 Schaerbeek	Travaux	Facture acceptée	/	€ 3.873,75	10-10-2019	Eurosign
33	2019/19001594	Mission de coordinateur de sécurité	Rue Jacques Rayé 66-80, 1030 Schaerbeek	Service	Facture acceptée	/	€ 2.050,00	09-10-19	COSEAS
SERVICE ETUDE & DEVELOPPEMENT									

1	2580/2014/02/01	Remplacement à l'identique de menuiseries extérieures en bois et peinture de menuiseries extérieures existantes en bois	Rue du Tilleul 44 Rue F. Séverin 59, 61, 63, 78, 80, 82, 83, 85, 87 Rue Meert 35	Travaux	Négociée sans publicité préalable	18-12-18	€ 140.090,14	08-01-19	Coene sprl
2	2580/2018/02/01	Mission complète d'étude et de suivi des travaux de rénovation complète d'immeuble de 8 logements, avec réorganisation des espaces, dans une vision durable et écologique	Rue F. Séverin 84	Service	Restreinte	18-12-18	estim € 85.000	16-01-19	Roose & Partners
3	2580/2016/01/01	Travaux de traitement contre la mэрule	Rue F. Séverin 82	Travaux	Facture acceptée	/	€ 5.490,00	29-01-19	Protector
4	2580/2014/04/01	Travaux de rénovation de l'installation de chauffage	Avenue Voltaire 163	Travaux	Ouverte	29-05-18	€ 245.433,49	31-01-19	AXO Technical Engineering sa

5	2580/2016/01/03	Travaux de rénovation intérieure de 120 logements (Commande 2)	Rue F. Séverin 87 Rue du Tilleul 44	Travaux	Ouverte (Marché de stock)	/	€ 824.472,35	04-02-19	In Advance Louis de Waele
6	2580/2017/02/01	Réalisation d'un inventaire amiante	Lot 1: Bd Léopold III 23 / Av. F. Courtens 68 et 124 Lot 2: Rue J. Hoste 35-37 / Rue De Craene 22	Service	Négociée sans publicité préalable	/	€ 1.320,00	07-02-19	Edop Consulting
7	2580/2018/03/01	Travaux de rénovation et de mise en conformité des installations électriques de 3 gr. d'im. (AVP)	1: Rue A. Marbotin 10-14 et chée de Haecht 632-638 2: Rue A. Marbotin 18-28 et rue de l'Agriculture 182 3: Chée de Helmet 44-52	Service	Négociée sans publicité préalable	22-01-19	estim € 55.000	19-02-19	TPF Engineering
8	2580/2018/05/01	Réalisation des inventaires amiante de 13 immeubles	Rue A. De Craene 35-37; Rue J. Hoste 4-6; Rue R. Foucart 20, 24, 23-25, 37, 27-35; Rue Vanderstappen 2-4, 25-27, 40; Rue G. Guffens 15-17, 19-25	Service	Négociée sans publicité préalable	/	€ 3.250,00	20-02-19	Edop Consulting

9	2580/2016/01/01	Travaux de traitement contre la mэрule	Rue F. Séverin 82	Travaux	Facture acceptée	/	€ 5.690,00	22-02-19	Una Désinfection
10	Contrat de maintenance 19-22	Entretien et de gestion des inst. techniques de chaufferie et de ventilation mécanique d'immeubles de logements du Foyer Schaerbeekois, avec service de garde 24h/24	Tous les immeubles du Foyer Schaerbeekois disposant d'une chaufferie collective, d'un adoucisseur, d'une pompe de surpression et/ou d'un système de ventilation	Service	Ouverte (européenne)	26-02-19	€ 175.241,54	01-03-19	T.E.M s.a
11	2580/2016/01/01	Travaux de traitement contre la mэрule	Rue F. Séverin 87	Travaux	Facture acceptée	/	€ 6.990,00	21-03-19	Protector
12	2580/2014/03/01	Rénovation complète d'un immeuble	Rue A. De Craene 39 Rue Guffens 37	Travaux	Ouverte	08-01-19	€ 2.611.864,93	22-05-19	ETS Malice
13	2580/2017/02/01	Mission d'étude et de suivi des travaux de la rénovation complète des 3 immeubles	Boulevard Léopold III 23 Avenue F. Courtens 68 et 124	Service	Restreinte	11-06-19	estim € 125.000	18-06-19	Architecte TAAC UP ! Architects
14	2580/2016/01/01	Travaux de désamiantage	Rue F. Séverin 83-85	Travaux	Facture acceptée	18-06-19	€ 9.601,00	18-06-19	Laurenty Bâtiments

15	2580/2016/01/01	Travaux de traitement et réparation de planchers attaqués par la méréule	Rue du Tilleul 44	Travaux	Facture acceptée	/	€ 8.950,00	19-06-19	Protector
16	2580/2019/100	Rénovation et isolation de la toiture d'un immeuble	Avenue Voltaire 163	Travaux	Négociée sans publicité préalable	20-08-19	€ 60.501,04	21-08-19	Troiani & Fils
17	2580/2016/01/04	Rénovation intérieure de 120 logements (Commande 3)	Rue F. Séverin 83-85	Travaux	Ouverte (Marché de stock)	/	€ 856.401,07	29-08-19	In Advance Louis de Waele
18	2580/2019/102	Réparation des dalles en béton des terrasses de 2 immeubles (16+20 terrasses)	Rue A. Marbotin 68-70 Chaussée de Haecht 678-680	Travaux	Négociée sans publicité préalable	02-07-19	€ 104.788,00	30-08-19	Immoneuf
19	2580/2019/103	Rénovation façade et garde-corps	Rue Séverin 80-82	Travaux	Négociée sans publicité préalable	17-09-19	€ 48.170,00	17-09-19	Immoneuf
20	2580/2018/03/01	Sécurisation : rénovation et mise en conformité des installations électriques de 3 gr. d'im. Mission de coordination de sécurité et de santé	Rue A. Marbotin, 10-14 et chaussée de Haecht, 632-638 Rue A. Marbotin, 18-28 et rue de l'Agriculture, 182 Chaussée d'Helmet, 44-52	Service	Négociée sans publicité préalable	13-09-19	€ 5.234,90	17-09-19	S.H.A.

21	2580/2019/104	Mission de stabilité et PEBRénovation d'une maison	Rue du Tilleul 190	Service	Facture acceptée	07-10-19	€ 1.950,00	08-10-19	Enesta
22	2580/2019/03/01	Remplacement de menuiseries extérieures en bois (simple vitrage par du double vitrage) et remise en peinture de menuiseries existantes	Rue F. Séverin 83-85-87	Travaux	Négociée sans publicité préalable	01-10-19	€ 68.901,97	17-10-19	Coene sprl
23	2580/2019/04/03	Sécurisation incendie des bâtiments hauts Travaux de compartimentage et resserrage des gaines techniques	Rue H. Evenepoel 90-92-94-96	Travaux	Facture acceptée	14-10-19	€ 11.755,69	21-10-19	Proseco
24	2580/2016/01/01	Désignation d'un coordinateur de sécurité-santé Restauration de façades	Rues F. Séverin 80-82-83-85-87-61-63, Meert 33, Tilleul 44	Service	Négociée sans publicité préalable	/	€ 2.030,00	28-10-19	Securisan
25	2580/2016/01/01	Travaux de traitement contre la mэрule	Rue F. Séverin 85	Travaux	Facture acceptée	/	€ 6.540,00	25-11-19	Protector



26	2580/2016/01/01	Travaux de plomberie et sanitaire	Rue F. Séverin 80	Travaux	Facture acceptée	/	€ 5.416,00	29-11-19	AG Heating
27	2580/2018/04/01	Travaux de mise en conformité électrique de 30 logements et communs	Rues De Craene, Foucart, Guffens, Vanderstappen	Travaux	Négociée sans publicité préalable	26-11-19	€ 143.934,00	17-12-19	A.M.E s.a.
SERVICE IT									
1	_	Maintenance et mise à jour du programme courrier	70 Rue de la consolation	Service	Facture acceptée	/	€ 3.600,00	12-08-19	Carl Tanghe
2	_	Installation et câblage de la salle serveur	70 Rue de la consolation	Travaux	Facture acceptée	/	€ 2.337,15	07-10-19	Loric & Co
3	_	Renouvellement et maintenance des imprimantes multifonction	70 Rue de la consolation	Service et Fourn.	Négociée sans publicité préalable	15-10-19	€ 46.224,68	16-10-19	XEROX Boutique
SERVICE NETTOYAGE									
1	099/001/001/001	Achat fontaine d'eau pour les bureaux	Rue de la Consolation 70	Service	Mise en concurrence	/	€ 2.291,92	08-05-19	Karcher
2	099/001/001/001	Achat vêtements de travail pour la régie technique et le service nettoyage	Rue de la Consolation 70	Fourn.	Mise en concurrence	26-03-19	€ 5.766,00	07-05-19	Evetra