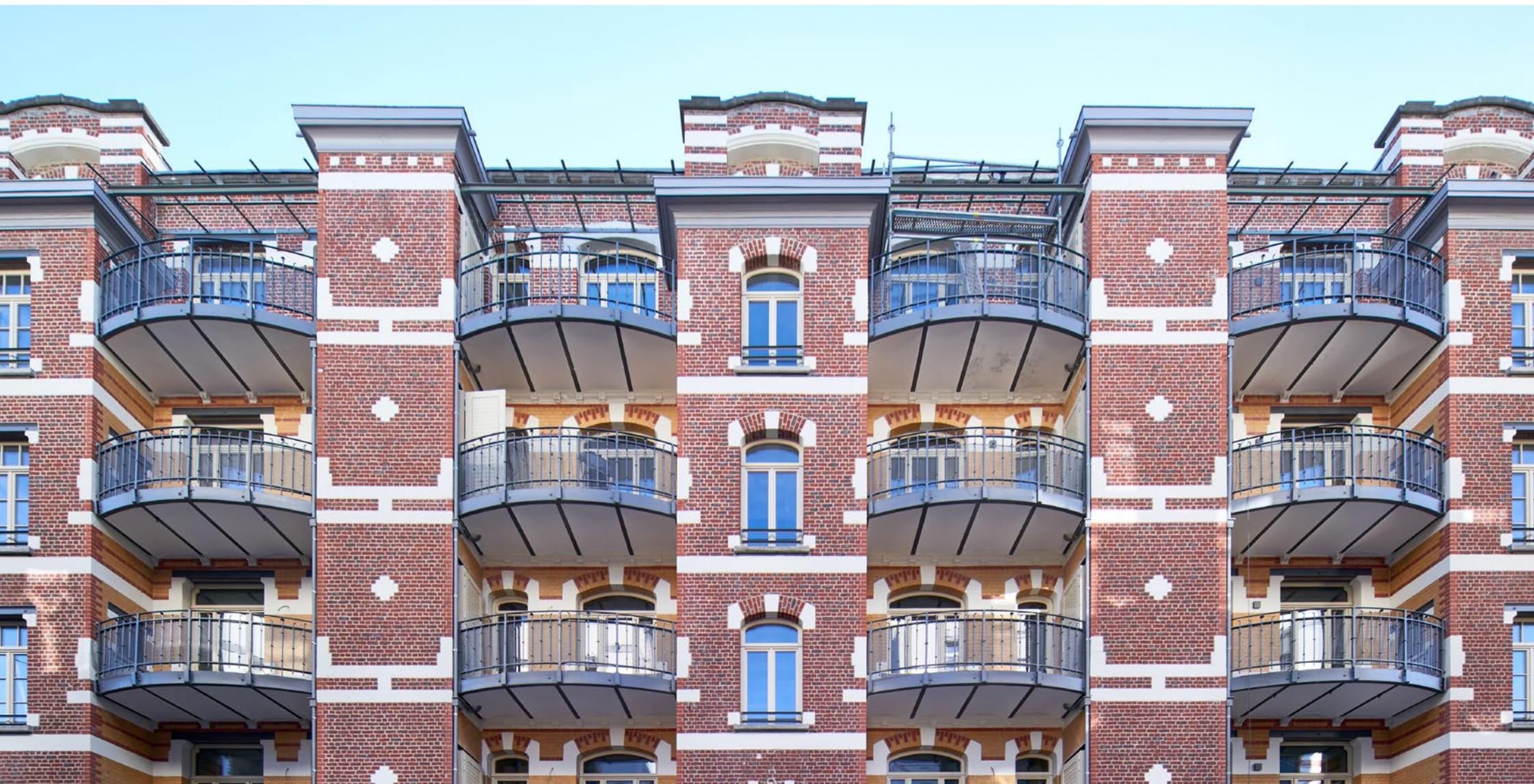




Rapport d'activité

Foyer Schaerbeekois 2022





Foyer Schaerbeekois
Schaarbeekse Haard

Rapport d'activité 2022

2022 fut à plus d'un titre, une année importante pour le Foyer Schaerbeekois.

Après 2 années marquées par la pandémie, les activités ont repris sur tous les fronts. Les nombreux chantiers engagés dans le cadre du plan de rénovation ont permis de faire un nombre de locations record. Le renouvellement des candidatures et la révision complète des dossiers des locataires ont constitué un surcroît de travail important. En parallèle, les activités sur le terrain avec les habitants et les partenaires se sont intensifiées.

Tout au long de l'année, les équipes ont été particulièrement mobilisées autour du projet Horizon, visant à repenser complètement notre environnement informatique. Le Foyer Schaerbeekois est maintenant doté d'outils spécialisés à la hauteur de l'expertise de nos collaborateurs qui pourront librement les faire évoluer pour proposer un service toujours plus professionnel à nos locataires.

Des événements extérieurs tels que la crise énergétique et l'inflation ont également impacté les finances de notre société et celles de nos locataires. Dans ce contexte incertain, une attention spécifique à l'accompagnement social, ainsi qu'à notre situation budgétaire et nos indicateurs de gestion reste de mise.

Bien conscientes de la charge de travail abattue et tellement fières des résultats obtenus, nous profitons de l'occasion pour remercier chacun de nos collaborateurs pour sa disponibilité, son implication et son énergie en 2022.

*Anne Timmermans,
Directrice générale*

*Myriam Boxus,
Présidente*

Rédaction Foyer Schaerbeekois

Mise en page Médiane

Photos Foyer Schaerbeekois
Philippe Piraux

Impression Ultraclik

Table des matières

L'entreprise 5

1. Composition de l'équipe.....	6
2. Ressources humaines	8
3. Sécurité dans l'entreprise.....	11
4. Plan d'accompagnement de l'absentéisme	12
5. Indexation des salaires	13
6. Projet horizon : un nouvel écosystème informatique	14
7. Communication externe.....	15

Les locataires 16

8. Présentation des candidats et des locataires.....	17
9. Attributions et défis du relogement.....	21
10. Optimisation de la gestion des comptes locataires.....	23
11. Accompagnement des locataires	25
12. S'investir dans la vie des quartiers avec différents partenaires.....	29

Le patrimoine 33

13. Description du patrimoine.....	34
14. Poursuite du masterplan 2015-2025.....	35
15. Planning des débuts de chantier	38
16. Investissements à l'horizon 2032 : plan stratégique de rénovation durable	41
17. Développement du patrimoine	46
18. Remise en service des logements.....	47
19. Amélioration des performances énergétiques	48
20. Sécurisation du patrimoine	49
21. Entretien.....	50

La gestion financière 54

22. Bilan et compte de résultat.....	55
23. Les défis relevés en 2022.....	59
24. Contrôle de gestion.....	61

L'entreprise

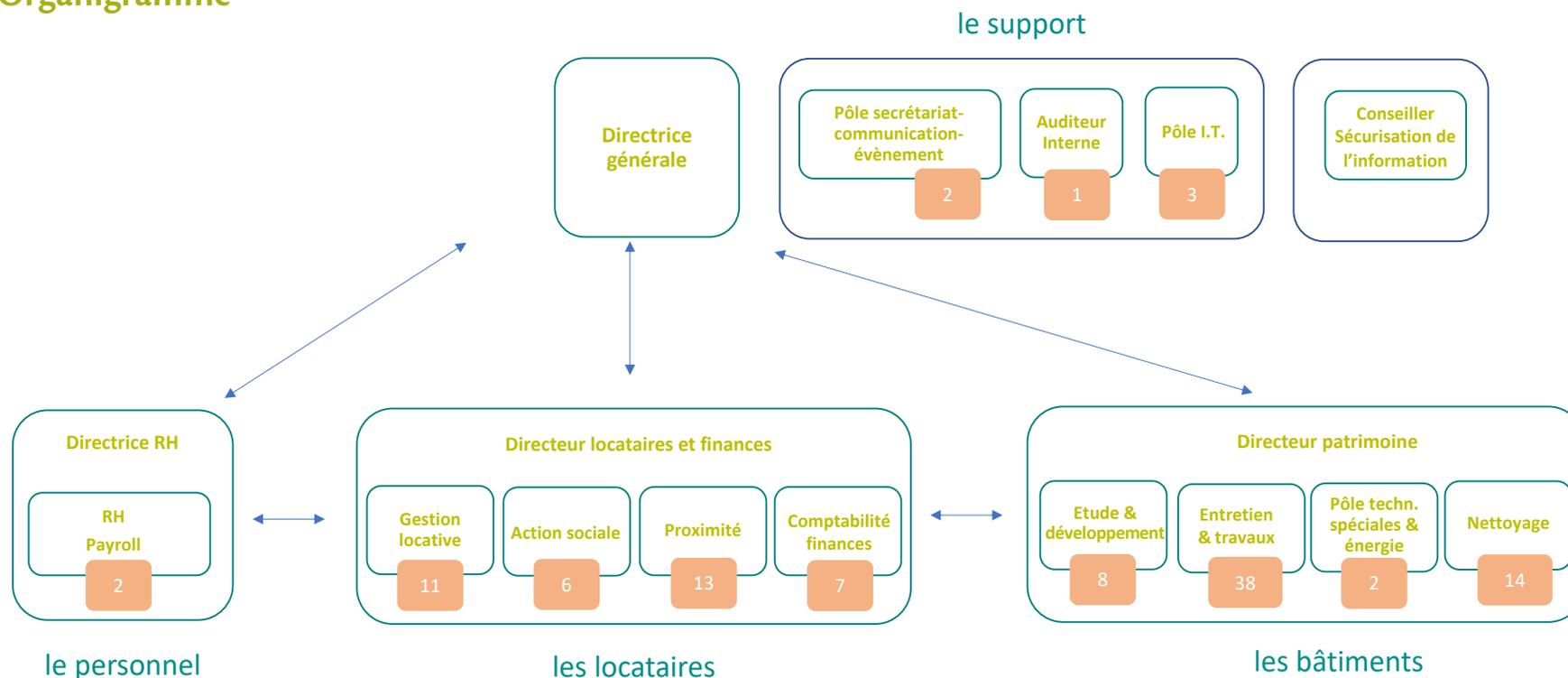
1. Composition de l'équipe
2. Ressources humaines
3. Sécurité dans l'entreprise
4. Plan d'accompagnement de l'absentéisme
5. Indexation des salaires
6. Projet horizon : un nouvel écosystème informatique
7. Communication externe



1. Composition de l'équipe

L'équipe du Foyer Schaerbeekois se compose fin 2022, de 111 collaborateurs, chacun apporte son talent et son implication pour la réalisation des missions du FSH. Parmi ceux-ci, tous ne sont pas directement engagés par le Foyer Schaerbeekois. 7 collègues détachés du CPAS et 2 du SASLS viennent renforcer au quotidien, le travail des équipes.

Organigramme

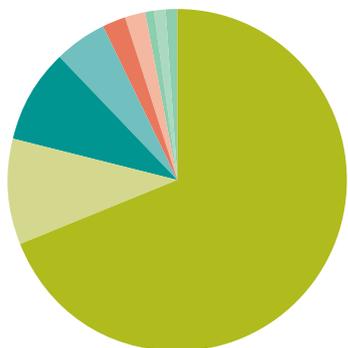


Renforcement des équipes

Tout au long de l'année, l'entreprise a engagé des étudiants, des intérimaires et des remplaçants afin de renforcer ses équipes ou de pallier certaines absences. Au total, 142 collaborateurs se sont investis dans l'accomplissement du travail de l'entreprise en 2022. On dénombre ainsi l'arrivée de 37 nouveaux collègues et le départ de 33 collègues en fin de collaboration.

111
collaborateurs

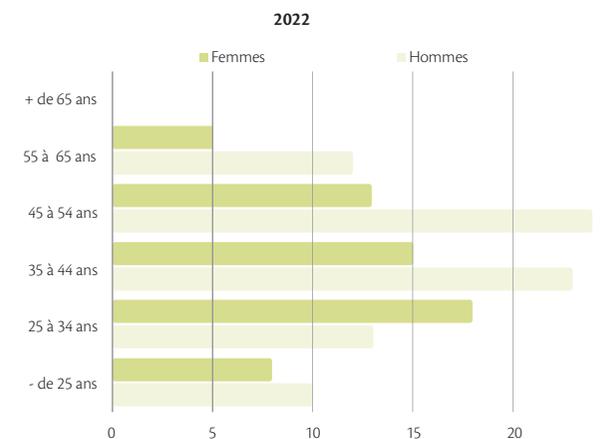
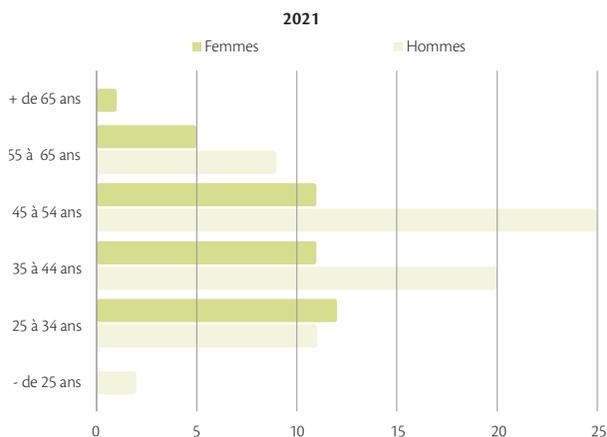
Ce graphique montre les différents types de contrats des/des nos collaborateurs.



CDI	69%
PCI (Personnel en Contrat d'Insertion)	10%
Étudiant	9%
CDD	5%
CR (Contrats de Remplacement)	2%
Apprentis	2%
Interim	1%
Stagiaire	1%
SALS	1%

La diversité et la parité de genre

Les équipes du FSH sont caractérisées par la diversité des profils qui la composent et une parité homme / femme de plus en plus équilibrée au fil des années. En 2022, ce sont 42% de femmes et 58% d'hommes qui collaborent au FSH contre 38% de femme et 62% d'hommes en 2021.

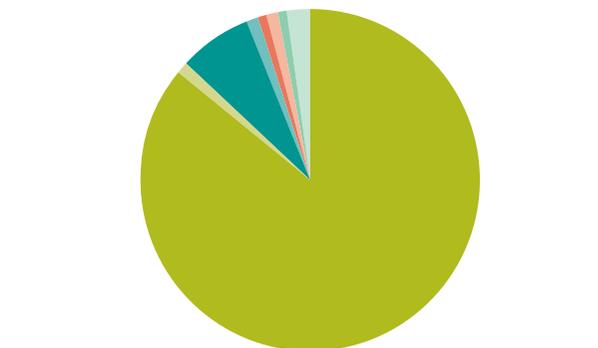


La moyenne d'âge est de
40 ans

42 %
de femmes

58 %
d'hommes

Ce graphique donne un aperçu des temps partiels au sein du personnel, avec 18 employés travaillant à temps partiel (14%), et 124 à temps plein (86%).



Temps-plein	86%
9/10	1%
4/5	7%
3/5	1%
20h/semaine	1%
16h/semaine	1%
2/5	1%
0%	2%



2. Ressources humaines

Les collaborateurs du Foyer Schaerbeekois, acteurs de la réussite du projet d'entreprise et de l'accomplissement des missions du FSH, sont au cœur des préoccupations de l'équipe RH.

L'ensemble des aspects du cycle RH est étudié pour renforcer leur bien-être, favoriser leur engagement et faciliter la collaboration.

Formations et ateliers

Le plan de formation initié en 2021 vise à proposer aux collaborateurs un cadre de travail favorisant le développement personnel, l'acquisition de nouvelles compétences et la collaboration entre les services.



Dans cette optique, en 2022, les formations proposées sont liées aux thèmes de la « communication », du perfectionnement « métier » afin d'aider les collègues dans leur travail quotidien et aussi de la « sécurité ». Enfin, dans le cadre du projet Horizon, une grande partie de la société a été formée aux nouveaux outils informatiques. Le bilan de cette première année d'activation du plan de formation est positif. En 2022, le nombre d'heures de formation a augmenté de 58% par rapport à 2021 et l'année 2023 s'annonce également riche en formations et en défis.

Le Foyer Schaerbeekois a en outre organisé des ateliers afin d'offrir à ses collaborateurs des « trucs et astuces » pour mieux aborder les visites sur le terrain.

1.667
heures de formation

27
formations
issues du plan de formation

40
formations pour répondre
aux besoins spécifiques des équipes

Cohésion d'équipe

Le Foyer Schaerbeekois soutient et encourage les initiatives visant à créer du lien de qualité entre les collaborateurs et renforcer la cohésion d'équipe.

Les INFO Sessions et la fête du personnel

Des INFO Sessions sont régulièrement organisées. Elles rassemblent l'ensemble du personnel. Leur objectif est de présenter l'état d'avancement des projets en cours. Les réussites et les objectifs à venir.

Ces réunions ne sont pas seulement un moyen d'informer le personnel sur les projets en cours et à venir, mais elles sont également l'occasion de renforcer les relations au sein de l'entreprise. En effet, ces sessions sont également des moments

conviviaux qui permettent à tous les collaborateurs de se retrouver, de discuter et de mieux se connaître. Ces rencontres sont propices à développer la collaboration et la communication entre les différents services du FSH, ce qui peut favoriser une meilleure cohésion et accroître l'efficacité de tous dans le travail.

Les INFO Sessions offrent en outre l'opportunité de remercier les collaborateurs pour leur travail et leur implication sur certains projets. Elles donnent l'occasion de mettre en évidence les réalisations individuelles et collectives des employés et de

les motiver en reconnaissant leur contribution à l'entreprise.

Enfin, ces événements permettent la mise en place d'une culture de collaboration, de participation et de communication transparente.

En septembre 2022, l'ensemble des collaborateurs du FSH était invité à la « fête du personnel », l'occasion idéale pour se rassembler dans un cadre agréable et festif.



FreSH, le projet participatif

En mai 2022, un collectif nommé FreSH a vu le jour à l'initiative de quelques collègues issus de différents services, désireux d'exploiter le potentiel du jardin du FSH. L'objectif était de transformer un espace sous-utilisé en un «jardin des employés», avec un potager hors-sol, un verger palissé et des ruches. Tous les participants ont eu l'opportunité de faire des suggestions et de s'impliquer dans différentes tâches en fonction de leur emploi du temps. Grâce à ce projet, l'entreprise a contribué à augmenter la biodiversité des lieux, tout en permettant aux collaborateurs de mieux se connaître, de collaborer différemment et de déconnecter ensemble au grand air.

Cette initiative a permis au FSH de contribuer à un projet concret et porteur de sens pour ses collaborateurs.



Semaine de la mobilité

Pour la seconde année, le Foyer Schaerbeekois a proposé à ses collaborateurs de réfléchir à leurs déplacements à l'occasion de la semaine de la mobilité. Une campagne pour rappeler les bonnes pratiques à vélo s'est déroulée tout au long de la semaine. Par ailleurs, les collaborateurs ont été invités à participer à une séance d'apprentissage pour rouler à vélo dans la circulation, organisée en partenariat avec Pro vélo.



3. Sécurité dans l'entreprise

En 2022, une série de mesures ont été mises en place pour renforcer la prévention et la sécurité des travailleurs au sein de l'entreprise.

En 2022, une nouvelle «conseillère en prévention» a été désignée et formée. Par ailleurs, pour diminuer les risques d'incendie au sein des bâtiments du FSH, une nouvelle équipe d'extinction a été présentée aux équipes. Le dossier de prévention incendie qui se base sur une analyse préalable des risques d'incendie a été mis à jour. Afin de garantir une réponse rapide et coordonnée en cas d'incident, malgré les mesures de prévention mises en place, le dossier d'intervention et le plan d'urgence ont été actualisés. Le plan d'évacuation a été testé lors de l'exercice 2022 qui a permis d'évacuer en moins de 4 minutes les travailleurs et les visiteurs présents sur les lieux.

Afin d'agir de manière rapide et appropriée en cas d'accident de travail, l'équipe de secouristes pouvant prodiguer les premiers secours et ayant suivi une formation a été présentée au personnel.



4. Plan d'accompagnement de l'absentéisme

En 2022, le Foyer Schaerbeekois a pris des mesures significatives pour soutenir ses collaborateurs en mettant en place un plan d'absentéisme.

Ce plan est un ensemble de mesures conçues pour protéger la santé et le bien-être des collaborateurs. Il vise à comprendre les causes sous-jacentes de l'absentéisme, telles que le stress, la maladie et les problèmes personnels et à proposer des politiques et des programmes pour les aborder de manière proactive.

Diverses mesures d'accompagnement et d'écoute des collaborateurs ont été mises en place. Plusieurs ateliers ont été organisés pour présenter ce nouveau cadre au personnel et encourager une communication ouverte et transparente. Ces dispositions ont été conçues pour trouver des solutions adaptées à chacun et permettre un meilleur équilibre entre la vie privée et la vie professionnelle.

Par ailleurs, ce plan vise également à favoriser la réintégration du personnel en maladie longue durée en offrant des mesures de soutien et d'accompagnement adaptées à leurs besoins spécifiques. 4 collaborateurs bénéficient du parcours de réintégration.

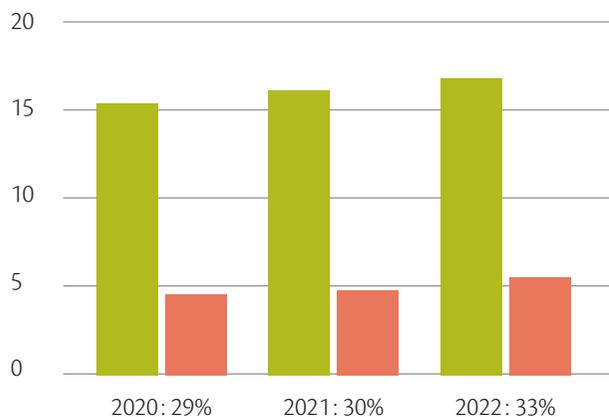
Le plan d'absentéisme bénéficie de l'engagement continu de la direction et des responsables pour maintenir un environnement de travail sain et positif. Le Foyer Schaerbeekois est déterminé à protéger la santé et le bien-être de ses employés tout en favorisant leur engagement et leur satisfaction au travail. Ce plan fera l'objet d'une surveillance continue de son impact sur les collaborateurs et il pourra être adapté en fonction des besoins et des observations.



5. Indexation des salaires

L'année 2022 témoigne d'une augmentation significative des salaires. Le Foyer Schaerbeekois, comme toutes les sociétés belges, a activé le mécanisme de l'indexation (10%) afin de permettre à ses collaborateurs de faire face à la hausse constante des prix.

Rapport coûts salariaux / chiffre d'affaires



	2020	2021	2022
Chiffre d'affaires	15,4 M	16,1 M	16,8 M
Coûts salariaux	4,6 M	4,82 M	5,57 M
	29%	30%	33%



6. Projet Horizon : un nouvel écosystème informatique

Tout au long de l'année 2022, les équipes du FSH ont été fortement mobilisées autour du projet Horizon. Le souhait était de profiter du remplacement de l'ERP GILS 2.0 pour mettre en place un ou plusieurs outils mieux adaptés aux besoins du Foyer Schaerbeekois.

Au début de l'année, un appel d'offre a été lancé. L'attribution des marchés s'est faite début février avec le choix ambitieux de ne pas implémenter un seul outil intégré mais un écosystème de plusieurs applications, chacune spécialisée dans un domaine précis.

Le Foyer Schaerbeekois a sélectionné la société EASI avec sa solution Adfinity pour la gestion comptable ainsi que la gestion des achats et des stocks. Pour le suivi technique du patrimoine, l'application Hello Houston a été sélectionnée. Pour le suivi des locataires, le Foyer Schaerbeekois a fait le choix de développer lui-même avec le partenaire Business Element un CRM sur base de la plateforme Dynamics 365 de Microsoft.

En seulement 9 mois d'implémentation, le Foyer Schaerbeekois a déployé avec succès les différents outils pour être prêt pour le « go live » dès janvier 2023. Le challenge était de taille pour réaliser les différentes étapes nécessaires à cette implémentation : configuration, développement, paramétrage, formation ,....

Le FSH est maintenant doté d'outils adaptés et spécialisés, chacun dans son domaine d'expertise. Grâce au projet Horizon, les équipes se sont réappropriées leurs processus métiers et l'entreprise est maintenant libre de les faire évoluer dans le futur.



7. Communication externe

La communication du Foyer Schaerbeekois est vectrice d'une image dynamique et positive de l'entreprise.

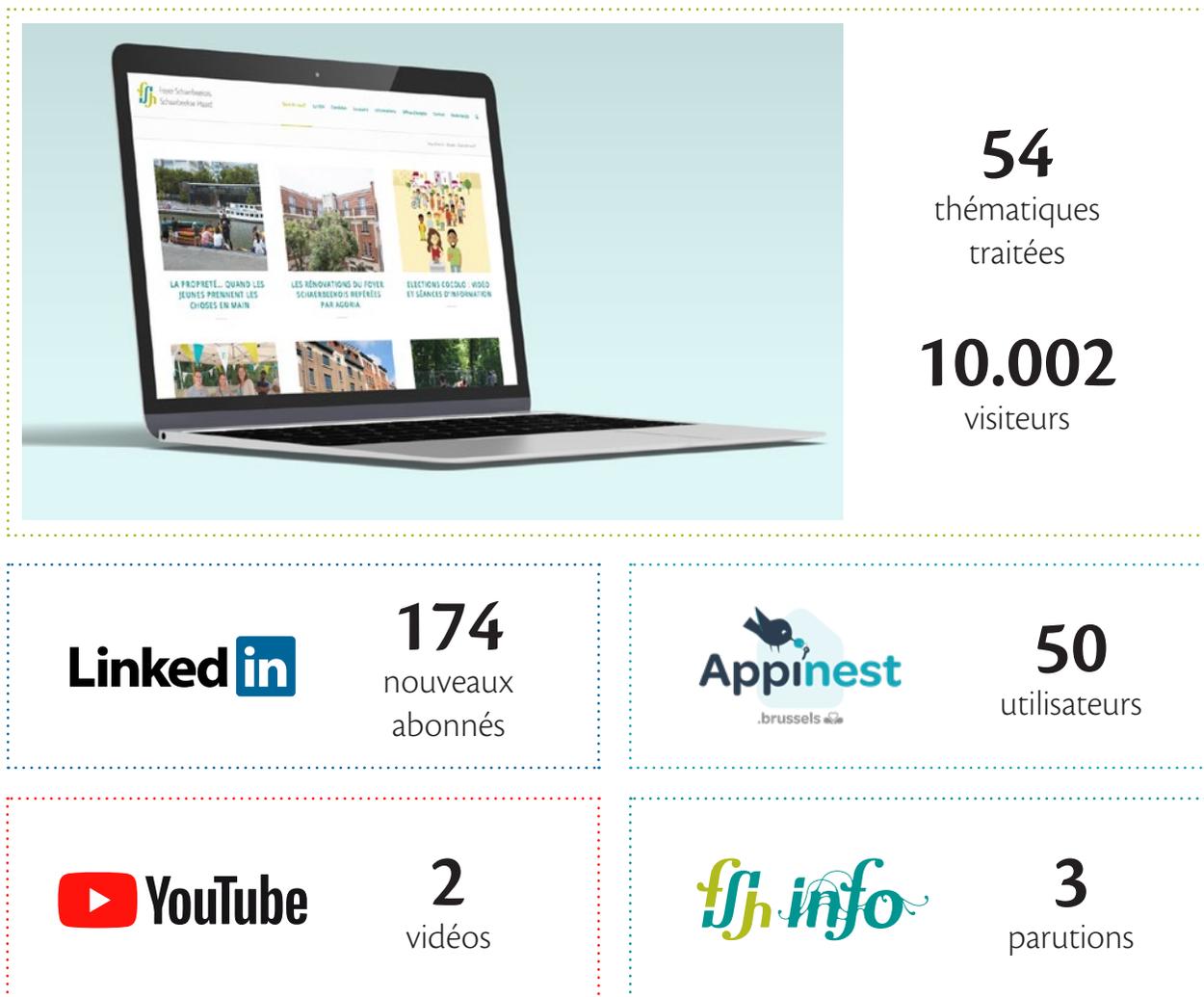
La communication externe est pilotée par le service communication du Foyer Schaerbeekois. Le graphisme et les publications sont majoritairement réalisés en externe.

Les résultats d'analyse sur la communication externe au cours de l'année 2022 sont très encourageants. Le FSH est présent et communique régulièrement sur les différents canaux investis. On observe une nette progression dans la promotion de la visibilité de l'entreprise et dans les taux d'audience. L'information diffusée a permis de renforcer la notoriété du FSH, consolider son identité, marquer ses spécificités parmi les autres SISF et véhiculer davantage encore une image dynamique et positive.

Les réalisations de nouvelles photos et de vidéos ont également contribué au succès de la communication. Leur impact, notamment dans les communications sur les réseaux sociaux, est considérable. Autant que possible, leur utilisation est devenue un réflexe.

Les contacts avec les acteurs de la communication de la SLRB et de la Commune ont continué d'être nourris. Ils permettent au Foyer Schaerbeekois de travailler en synergie, chacun bénéficiant de l'apport de l'autre.

Il apparaît évident que la communication externe du Foyer Schaerbeekois a atteint un degré certain de maturité. C'est avec ce précieux bagage qu'au cours du second semestre 2022, le service communication a lancé un appel d'offres dans le cadre d'un marché de service pour l'élaboration d'un plan de communication externe 2023-2025 et d'une mission de conseil et d'accompagnement. La désignation du prestataire, la société « Médiane », a eu lieu à la mi-octobre 2022. Le plan de communication externe sera donc initié en 2023.



Les locataires

8. Présentation des candidats et des locataires

9. Attributions et défis du relogement

10. Optimisation de la gestion des comptes locataires

11. Accompagnement des locataires

12. S'investir dans la vie des quartiers avec différents partenaires



8. Présentation des candidats et des locataires

Une année marquée par le renouvellement des candidatures

Fin 2022, le Foyer Schaerbeekois comptait 5.456 candidats au logement social enregistrés en SISP mère et 18.641 candidats en SISP fille parmi les 52.850 candidats enregistrés au niveau régional. C'est la SISP qui a le plus grand nombre de candidats à gérer.

Il faut entre 12 et 18 ans d'attente pour obtenir un logement social au Foyer Schaerbeekois, en fonction du nombre de points de priorité et du type de logement souhaité.

Par ailleurs, bien que le Foyer Schaerbeekois ne possède pas de logements de type moyen ou modéré, il est également SISP Mère pour 184 ménages en attente d'un logement modéré et 19 d'un logement moyen.

Outre ces chiffres qui restent très importants, l'année 2022 aura été marquée par le renouvellement complet des dossiers de candidatures. Ce renouvellement complet n'avait plus été organisé depuis de nombreuses années et le Foyer Schaerbeekois a dû investir dans de nombreuses ressources pour le mener à bien. Il était en effet demandé à chaque candidat de renouveler complètement son dossier. Ce renouvellement avait pour but de réduire les délais d'attribution de logements et devait se clôturer le 30 juin 2022, les candidats non en ordre devant normalement être radiés.

Au vu du faible taux de réponse, et afin d'éviter de radier plus d'un tiers des candidats, les directives régionales ont été adaptées en cours de processus pour toutes les SISP et seuls les candidats ne s'étant pas manifestés se sont vus finalement «gelés». Pour le Foyer Schaerbeekois, 1168 candidats sont concernés. Ceux-ci ne peuvent plus recevoir d'attribution tant qu'ils ne régularisent pas leur situation et risquent une éventuelle radiation future.



5.456
candidats locataires

4
jobistes engagées en renfort

Les locataires du Foyer Schaerbeekois en un clin d'œil

2.063
ménages sociaux

5.383
personnes logées

70
ménages ont quitté le FSH

La répartition des locataires par tranche d'âge et par genre

Le nombre de personnes diminue légèrement par rapport à l'année dernière mais les répartitions par sexe et par tranche d'âge restent sensiblement identiques. 35% des habitants ont moins de 20 ans et 20% plus de 60 ans.

Âge	H	F	Tot 2022	Tot 2021
0 à 5 ans	111	112	223	286
6 à 11 ans	265	259	524	539
12 à 17 ans	357	324	681	737
18 à 20 ans	208	159	367	344
21 à 40 ans	435	511	946	957
41 à 60 ans	627	879	1.506	1.533
61 à 70 ans	260	349	609	579
71 ans et +	196	331	527	527
	2.459	2.924	5.383	5.502

La répartition des locataires par typologie de ménage

Le nombre de familles monoparentales est reparti à la hausse en 2022, il est passé de 223 à 258. Ce sont très majoritairement les mères qui se retrouvent seules avec leurs enfants, ce qui les place dans un risque de précarité accru.

Type de ménage	Couple	Mère seule	Père seul	Total
1 enfant	128	110	10	248
2 enfants	138	69	3	210
3 enfants	161	46	0	207
4 enfants	80	12	0	92
5 enfants	36	6	1	43
6 enfants	5	1	0	6
7 enfants et +	5	0	0	5
	553	244	14	811

La répartition des locataires par type de revenus

Le revenu moyen net imposable des locataires du Foyer Schaerbeekois est de 19.188,25 € pour 2022, soit une légère augmentation par rapport à 2021 (18.966,59 €). Moins de 15% des locataires actifs ont des revenus du travail tandis que plus de 22% n'ont aucun revenu.

Les nouveaux locataires entrants en 2022 ont pour leur part un revenu moyen de 17.863,82 €, ce qui est inférieur à la moyenne.

Origine des revenus	Nombre	%
Pas de revenus	741	22,61%
Pension	715	21,82%
Chômage	523	15,96%
Salarié	468	14,28%
Mutuelle	380	11,60%
RIS (Minimex)	296	9,03%
Handicapé	135	4,12%
Revenus d'indépendant	15	0,46%
Autres	2	0,06%
Pension invalidité	2	0,06%
Total général	3.389	100,00%

Des locataires dans des logements de plus en plus adaptés à leur composition de ménage

Le taux de logements adaptés poursuit son augmentation pour repasser au-dessus de la moyenne régionale (57,35% en 2021). Cette amélioration a été possible grâce au taux élevé de rotation obtenu grâce à la mise en location d'immeubles entièrement rénovés.

Néanmoins, 487 familles vivent toujours dans un logement trop petit par rapport à leur composition de ménage, dont 35 avec un différentiel de chambres de 3 ou plus.

Il faut toutefois remarquer les efforts réalisés par le Foyer Schaerbeekois pour libérer les logements sur-adaptés. Seuls 30 ménages (1,45%) se trouvent dans cette situation, ce qui est bien inférieur à la moyenne régionale qui est à plus de 5%.

	2020	2021	2022
Sur-occupés	26,00%	25,46%	23,61%
Adaptés	53,58%	55,72%	58,94%
Sous-occupés	18,43%	17,20%	16,00%
Sur-adaptés	1,99%	1,63%	1,45%



Situation au 31/12/2022	Nombre total de logements	Sur-occupés					Adaptés	Sous occupés	Sur-adaptés			Total patrimoine occupé
		-4	-3	-2	-1	0			+1	+2	+3	
Nombre de chambres		-4	-3	-2	-1	0	+1	+2	+3	+4		
Studio	148				3	114					117	
1 chambre	765			8	37	599					644	
2 chambres	986	2	17	66	150	311	251				797	
3 chambres	415		12	34	106	117	53	14			336	
4 chambres	163	1	1	8	32	67	23	10	4		146	
5 chambres	22		2	2	6	7	2	1		1	21	
6 chambres	2					1	1				2	
Total par type de chambre	2.501	3	32	118	334	1.216	330	25	4	1		
Total par catégorie	2.501			487		1.216	330		30		2.063	

Des demandes de mutation assez stables

363 ménages étaient en demande de mutation fin 2022, soit légèrement moins qu'en 2021 (366).

Seules 276 familles sur 487 en situation de suroccupation ont introduit une demande de mutation. Cette situation peut s'expliquer partiellement par les plans relogement du Foyer Schaerbeekois qui intègrent une partie de ces ménages ou par le fait que le temps d'attente -qui est particulièrement long- dissuade certaines familles d'introduire une demande de mutation.

Dix familles sont en demande d'un logement de 6 chambres alors que le Foyer Schaerbeekois n'en a que 2 dans son patrimoine, et deux familles sont en attente d'un logement de 7 chambres alors que le Foyer Schaerbeekois n'en a pas.

Le taux de mutation total réalisé en 2022 est de 43,37% ; il dépasse l'objectif initial fixé à 42,61%.

de/vers	studio	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.	5 ch.	6 ch.	7 ch.	8 ch.	TOT
studio		2	1							3
1 ch.			19	8						27
2 ch.		32		94	58	17	1			202
3 ch.		3	23		39	23	6			94
4 ch.		1	7	17		5	3	1		34
5 ch.					2			1		3
6 ch.										0
7 ch.										0
8 ch.										0
										363

Quelques cas particuliers...

En 2022, le Foyer Schaerbeekois a réceptionné 10 **plaintes Article 76**, 5 de la part de candidats (contestation de radiation) et 5 de la part de locataires (demande de déménagement, d'hébergement, d'aménagements au sein du logement, ...). 8 ont été traitées en cours d'année 2022 et les 2 dernières plaintes seront traitées en 2023. Le nombre de plaintes par rapport à l'année dernière est donc stable, le Foyer Schaerbeekois ayant aussi traité en 2022 les 2 plaintes réceptionnées fin 2021.

Le Foyer Schaerbeekois a dû procéder à 3 **expulsions** de locataires sociaux. Une pour une urgence technique où le locataire a refusé 3 propositions de logement et les 2 autres pour non-occupation du logement. Le Foyer Schaerbeekois a également dû avoir recours au processus d'expulsion pour 2 immeubles squattés et 2 occupations sans titre ni droit. Dans chaque situation, les occupants avaient quitté les lieux avant le jour de l'expulsion.

Au niveau des **baux à durée déterminée**, sur les 46 baux à durée déterminée signés en 2013, 39 ont été renouvelés pour 3 ans et 7 baux ont été modifiés en bail à durée indéterminée. Aucun locataire ne dépassait le revenu d'admission sur les 2 dernières années consécutivement.

Le Foyer Schaerbeekois a par ailleurs envoyé 11 **renons** courant 2022, 4 locataires ont réellement quitté le Foyer Schaerbeekois dans ce cadre, les autres ayant régularisé leur situation.

Fin de bail (privé)	3
Plan de relogement – refus d'attribution	5
Occupation surdaptée - refus d'attribution	1
Possession bien immobilier	2

Enfin, le Foyer Schaerbeekois compte, fin 2022, 8 locataires privés. Ce nombre est en constante diminution, la volonté du Foyer Schaerbeekois étant de consacrer un maximum de ses logements à des locataires sociaux.

9. Attributions et défis du relogement

Un nombre record d'attributions

En 2022, le Foyer Schaerbeekois a mis en location **166 logements sociaux**, soit le plus grand nombre de locations depuis 2016.

Ces locations ont été rendues possibles grâce à la finalisation de gros chantiers de rénovation d'une part (Rue Fernand Séverin 59-61: 16 logements, Rue Van Droogenbroeck 54-56-58: 24 logements, Rue l'Olivier 18-24-30-36-42: 30 logements, Rue Charles Meert 33: 8 logements, Rue Jules Destrée 63-65: 20 logements) et par la mise en location d'appartements livrés par le Service Entretien et Travaux du Foyer Schaerbeekois d'autre part.

Les **attributions** sont bien-sûr toujours **contrôlées** par le Délégué Social du Foyer Schaerbeekois et la procédure stricte d'attribution, retravaillée en 2021, a été correctement suivie. Les enquêtes sociales, réalisées avant les attributions, sont particulièrement importantes pour favoriser le taux d'acceptation des logements. Malgré cela, le Foyer Schaerbeekois a peiné, en 2022, pour mettre en location des studios, certains ayant été refusés à de nombreuses reprises.

49 nouveaux locataires (anciens candidats) sont entrés au Foyer Schaerbeekois, ce qui est conforme à ce qui avait été prévu en début d'année. 45 sont arrivés en ordre utile, 1 via l'article 32, 1 via une dérogation Article 33 et 2 via une Contractualisation Article 36.

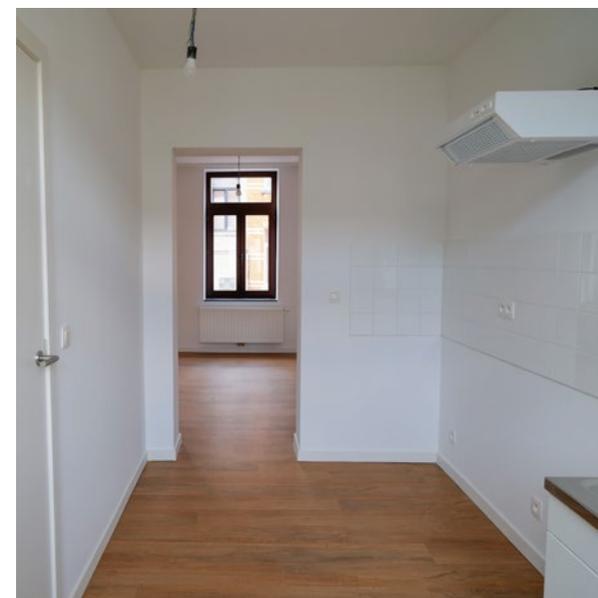
La 3^{ème} contractualisation Article 36, développée en collaboration avec une nouvelle association « @Home 18-25 ans », prévue pour 2022 a été signée au 1^{er} janvier 2023. Le partenariat avec « Home du Pré » et « Porte Ouverte » pour les autres contractualisations Article 36 a été reconduit.

Conformément à sa ligne de conduite, le Foyer Schaerbeekois limite au maximum les dérogations candidats sur les listes d'attributions, la situation du logement étant compliquée pour un très grand nombre de personnes.

C / L	Type d'attribution	Réalisé
Candidats = 49	Ordre utile	45
	Art. 32-6 (PMR)	0
	Art 32.7 (Biloba)	1
	Art 33 (Circ. except. urgentes)	1
	Art 36 (Violences intrafamiliales)	2
Locataires = 117	Art 37 (Smes)	0
	Mutation	17
	Transfert	15
	Mutation relogement	55
	Transfert relogement	30
Total		166
	% mutations	43,37%

Plus aucun locataire n'occupe 2 unités locatives au sein du Foyer Schaerbeekois, ce qui était encore le cas pour 2 familles en début d'année.

3 locations complémentaires ont également été réalisées: un ex-locataire communal est devenu un locataire social, le PCS Helmet a déménagé au rez-de-chaussée droit de la rue Charles Meert 33 et l'ASBL Agissons Ensemble a emménagé dans le local au rez-de-chaussée gauche de la rue Fernand Séverin 78.



Une convention supplémentaire a été signée avec le SMES-B dans le cadre du projet Housing First, portant à 6 le nombre de logements conventionnés de ce type. Pour rappel, après 18 mois de convention, les occupants peuvent devenir locataires sociaux et acquérir les droits et devoirs qui y sont liés. Ce projet permet d'œuvrer à la réinsertion sociale par le logement à destination d'un public particulièrement précaire conformément au droit au logement inscrit dans l'article 23 de la constitution.

Enfin, le Foyer Schaerbeekois a également remis en location, courant 2022, 11 emplacements de parking. Sur les 153 parkings que compte son patrimoine, seuls quelques emplacements restent vides en fin d'année.

Un relogement qualitatif

Le lecteur attentif aura remarqué que plus de la moitié des attributions 2022 ont été consacrées aux plans de relogement du Foyer Schaerbeekois qui prévoient le relogement, avant fin 2025, de tous les locataires des immeubles datant d'avant-guerre. 2022 aura sans conteste été l'année où un coup d'accélérateur a été donné sur le relogement.

Par ailleurs, le service Études et Développement a souhaité revoir les unités locatives concernées par les plans de relogement et un dernier avenant a été préparé courant 2022 et soumis début 2023 à la SLRB pour accord.

Fin 2022, avenant compris, il restait 107 familles à déménager (contre plus de 200 fin 2021), selon la méthodologie appliquée jusqu'à présent, à savoir: une seule proposition, réalisation d'enquêtes sociales, prime de déménagement pour tous les ménages concernés et attribution d'un logement adapté à la composition familiale dans la mesure du possible.

Comme montré dans le tableau ci-dessous, ce sont surtout les logements de 1 et 2 chambres qui seront nécessaires pour reloger la grosse majorité des familles concernées.

Besoin en nombre de chambres des locataires à déménager

PLAN RELOGEMENT	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.	5 ch.	6 ch.
Relogement Terdelt/Meiser	16	16	5	4	1	0
Relogement finalisation MP	33	21	5	3	1	2
Total	49	37	10	7	2	2

Le plan relogement sur le quartier Helmet a été finalisé entièrement et 10 immeubles ont pu entrer en chantier fin 2022.

Ces relogements ont un coût financier pour le Foyer Schaerbeekois qui a, conformément à la législation, accordé près de 75.821,10 € de primes de déménagement, non seulement aux locataires concernés par le relogement mais également à tous les locataires qui déménageaient et qui avaient plus de 70 ans ou étaient handicapés.

Au-delà de ces plans relogements structurés, le Foyer Schaerbeekois a été confronté le 17/04/2022 à l'incendie, d'origine domestique, de l'immeuble situé rue Jacques Rayé 70. Cet incendie a entraîné le défi de taille de reloger en urgence les 11 familles qui habitaient l'immeuble. Grâce à une collaboration fructueuse avec le CPAS, un hébergement d'urgence a pu être remis en place à la maison de repos La Cersaie, le temps que les services du Foyer Schaerbeekois puissent mettre en location des appartements pour ces familles. Tous les locataires ont été relogés avec un bail prenant effet au plus tard au 1^{er} juin.

Des défis à relever pour gérer l'inoccupation

Une conséquence directe des relogements a été l'augmentation du nombre d'inoccupés au Foyer Schaerbeekois, passant de 415 (fin 2021) à 438 (fin 2022).

Sur ces 438 logements, 78 sont en chantier de grosse rénovation, 229 sont en attente de chantier de grosse rénovation, 37 sont en processus de relocation et 95 sont en cours de rénovation légère par la régie technique et des entreprises externes. Le manque à gagner mensuel (en termes de loyers de base) se chiffre à près de 186.000 euros.

Les 229 logements en attente d'une rénovation lourde sont une cible potentielle de squats étant donné qu'il s'agit de bâtiments entièrement vides pour une période relativement longue. En 2022, 2 immeubles ont été squattés (Rue du Tilleul 54 et Boulevard Léopold III 23), ce qui amène des situations potentiellement dangereuses que le Foyer Schaerbeekois veut éviter.

Une procédure de sécurisation des bâtiments vides a été mise en place (murage, dépose des énergies, porte de chantier, passage régulier, réactivité lors de début de squat, ...) afin de réduire les risques au maximum.

Le Foyer Schaerbeekois a par ailleurs proposé des conventions d'occupation temporaire avec une association se portant garante lorsque la sécurité du logement est garantie. C'est ainsi que des conventions d'occupation temporaire ont également été signées en 2021 pour 24 logements avec la FEBUL et Woningen 123 Logements. Après divers travaux d'aménagement, les occupations ont pu réellement démarrer en 2022.



10. Optimisation de la gestion des comptes locataires

La révision des loyers

Après deux années de révision allégée suite à la pandémie de COVID 19, le Foyer Schaerbeekois a géré une révision complète des loyers entre juillet et décembre 2022, chaque locataire devant remettre l'ensemble des documents nécessaires au calcul de son revenu en fonction de sa situation de ménage. .

En effet, conformément aux directives de la SLRB, bien que les loyers de base aient été indexés, de 9,7% (prise d'effet au 01/01/2023), les locataires paient un loyer qui est fonction de leurs revenus et qui est plafonné à 20, 22 ou 24% de ceux-ci, pour autant qu'ils occupent un logement adapté à leur composition de ménage ou qu'ils aient introduit une demande de changement de logement s'ils vivent dans un logement trop grand.

La révision a mobilisé de nombreux canaux de communication et de nombreuses équipes, afin d'éviter que les locataires ne se retrouvent avec un loyer porté à sa Valeur Locative Normale (VLN). Sur 2.064 locataires, près de la moitié ont reçu un courrier recommandé mi-novembre pour leur rappeler qu'ils n'étaient pas encore en ordre.

En fin de processus, ils n'étaient plus que **39 locataires** à ne pas être en ordre et les équipes continuent leurs efforts, tout en adoptant une approche responsabilisante, pour tenter de solutionner les derniers dossiers de révision ouverts.

Le décompte des charges

Le décompte des charges 2021 a été établi pour la toute grosse majorité des logements et ménages en juin 2022. Initialement, les services voulaient finaliser le décompte des charges pour fin mai afin de permettre aux locataires de réagir avant la période des grandes vacances. Néanmoins, le Foyer Schaerbeekois a reçu très tardivement une série de factures de fournisseurs importants (Vivaqua, ...) qui devaient être absolument intégrées au décompte.

De manière générale, les appels et contacts pour explications/ contestations ont été moindres que les années précédentes. Un peu plus de 300 dossiers ont été traités par les services dans les 3 mois qui ont suivi l'envoi du décompte. Beaucoup de locataires ont appelé car ils devaient, cette année, payer un montant alors qu'ils avaient l'habitude d'être remboursés. Ceci s'explique par la révision des provisions opérée en 2020 et l'augmentation de certains coûts suite à l'inflation.

Par ailleurs, une importante collaboration avec la cellule énergie du CPAS a permis à certains locataires de voir leur décompte pris partiellement en charge et tous les locataires devant payer un montant supérieur à 800,00 € ont été contactés individuellement, afin de mieux comprendre pourquoi ils arrivaient à un montant si important à devoir rembourser.

Conformément à ce qui avait été annoncé, les remboursements ont eu lieu le 15 août et certains locataires ont demandé un plan de paiement pour solder leur décompte.

Les derniers décomptes ont été envoyés en décembre. Ce sont les locataires ayant leurs consommations individuelles dressées par ISTA qui ont été concernés.

Enfin, les nouvelles provisions de charge ont été établies, sur base du décompte 2021 et de l'indexation qui oscille entre 5% et 40% en fonction de la nature de la charge. Elles ont été communiquées aux locataires le 30 novembre 2022, en même temps que leur nouveau loyer de janvier.

Éviter la spirale de l'endettement

La gestion des arriérés locatifs est principalement assurée par le pôle contentieux, au sein du service locatif, avec la collaboration ponctuelle d'autres intervenants internes (comme le service social par exemple) et externes (conseil juridique du Foyer Schaerbeekois par exemple), lorsque cela est nécessaire.

La procédure de suivi des arriérés a été adaptée en 2022, afin notamment d'alléger les rappels de paiement par courrier au profit de contacts directs avec les locataires en situation d'arriérés. La dynamique positive enclenchée a porté ses fruits puisque les arriérés des locataires présents sont passés de 388.000 € en début d'année à 331.000 € fin décembre. Une approche plus stricte a également été adoptée au niveau de l'octroi de plans de paiement et du suivi de ceux-ci, le but étant d'éviter que ces plans de paiement ne deviennent des lignes de crédit régulières pour les locataires. 73 plans de paiement ont été accordés en 2022.

Au niveau des locataires sortis, une analyse minutieuse des dossiers a été faite et un travail de récupération des arriérés entrepris avec l'avocat du Foyer Schaerbeekois. Certains dossiers plus anciens ou avec une dette irrécouvrable ont par ailleurs été actés en mise en non-valeur, le total des arriérés des locataires sortis étant fin d'année proche de 300.000 €.

Enfin, outre les loyers et le décompte des charges, le Foyer Schaerbeekois a refacturé une série d'interventions après une sensibilisation menée sur la gestion des encombrants.

Remboursement pour les personnes majeures handicapées de la réduction du précompte immobilier

Fort de la dynamique initiée en 2021, le Foyer Schaerbeekois a pu rembourser les réductions de précompte immobilier obtenues pour les personnes majeures handicapées (sans enfant). Conformément à la législation, ce sont donc 386 ménages qui ont eu un remboursement, pour un total global de 49.581,67€. Ce remboursement a été effectué à la fin du mois d'août et a permis de réduire la dette de certains locataires en situation d'arriérés.

Régularisation des anciennes garanties locatives

Fin 2021, il restait un peu plus de 240 comptes de garanties locatives à ouvrir et approvisionner pour des locataires « historiques » du Foyer Schaerbeekois. Le pôle contentieux a pu poursuivre les démarches entamées en 2021 et a pu ouvrir, avec les locataires concernés, plus de 221 comptes supplémentaires.

Actuellement, il reste une quinzaine de locataires pour lesquels il faut encore ouvrir un compte de garantie et les services



continuent les démarches pour régulariser ces derniers cas plus compliqués.

Pour rappel, pour certains locataires (+/- 30), il n'est pas nécessaire d'ouvrir de comptes de garantie car soit ils sont trop anciens (et il n'y avait pas de garantie ou une garantie dérisoire à l'époque), soit ils sont issus de transferts communaux et la garantie constituée avec la Commune est toujours valable.

Le projet de régularisation des garanties locatives est donc un succès et a permis non seulement de clarifier la gestion comptable des garanties mais aussi de procéder à la libération de garanties locatives du passé pour des locataires sortis en situation d'arriérés.

Dorénavant, lors de chaque nouvelle location, un nouveau compte de garantie est ouvert, ce qui permet un suivi optimal des dossiers.

11. Accompagnement des locataires

Un accompagnement individuel à plusieurs niveaux



Au travers du parcours du locataire, initié en 2021, le Foyer Schaerbeekois s'est attelé à améliorer son accompagnement et sa disponibilité envers les habitants. Le Foyer Schaerbeekois s'attache à développer une culture de « service aux locataires », à travers une approche transversale, facilement compréhensible par tous et de plus en plus réactive. La volonté du Foyer Schaerbeekois est d'aller de plus en plus vers les locataires sur leurs lieux de vie mais aussi d'améliorer l'accompagnement des locataires dès leur emménagement.

Les permanences physiques et téléphoniques

Les permanences n'ont pas été changées en 2022 par rapport à la nouvelle organisation mise en place en août 2021 et détaillée dans le rapport de l'année dernière. Les permanences relatives au décompte des charges ont été activées après l'envoi de ces derniers (été 2022). Sur l'année 2022, plus 11.900 locataires et candidats ont été accueillis dans les bureaux du Foyer Schaerbeekois pour les permanences sans rendez-vous. Les après-midis (et le jeudi matin) ont été mises à profit pour accueillir les locataires sur rendez-vous, dans un cadre agréable et serein.

Il faut noter la forte affluence aux guichets « candidats » et « locatif » qui a été observée, non seulement aux permanences physiques mais aussi aux permanences téléphoniques (et mails). Cette affluence s'explique par le renouvellement complet des candidatures et par la révision complète des loyers 2022. L'accueil FSH a d'ailleurs été renforcé durant le renouvellement des candidatures via l'engagement de jobistes et le poste de steward/responsable accueil a également été pérennisé via un CDI proposé à la personne qui occupait le poste.

Le nombre d'appels répondus pour l'année 2022 est de 22.555. Le taux de réponse, de 65,8 %, a chuté en fin d'année 2022, notamment à cause de soucis de surcharge de la centrale téléphonique. Le Foyer Schaerbeekois souhaite revenir à des taux de réponse d'appels de 80% et a pu augmenter les capacités techniques de la centrale téléphonique.

Permanence physique:

Service	Tickets traités
Candidats	4.184
Contentieux	167
Décompte des charges	53
Locatif	4.251
Social	1.895
Technique	1.446
Total	11.996

Permanence téléphonique:

	Appels répondus
401 - Technique	7.260
402 - Locatif	3.421
403 - Contentieux	1.868
404 - Social	2.285
406 - Décompte Charges	457
407 - Candidat	4.961
850 - Agents Conv.	1.243
860 - Urgence technique	1.058
Total	22.553

Au niveau de l'énergie

Les rénovations récentes réalisées par le FSH vont dans le sens d'un meilleur confort des habitants tout en diminuant le besoin en énergie.

Les logements sont mieux isolés, captent mieux la chaleur du soleil et sont étanches à l'air. Le chauffage est contrôlé par un thermostat et des vannes thermostatiques. Une ventilation à double flux donne un air neuf et sain et permet d'éviter les problèmes de condensation. Ces nouvelles technologies demandent aux habitants d'adapter leurs habitudes.

Ainsi en 2022, plusieurs campagnes d'accompagnement ont été menées notamment sur les nouveaux logements livrés sur les sites de l'Olivier - 30 logements et à la rue Van Droogenbroeck 56-58 - 16 logements.

Des partenariats avaient été mis en œuvre avec l'asbl Renovas dans le cadre de bâtiments passifs.

Des réunions collectives et des visites individuelles à l'intérieur des logements ont permis aux locataires de mieux comprendre leurs installations, de les utiliser au mieux et de mettre en évidence les difficultés observées.

L'équipe sociale du FSH a été formée et a pu accompagner les locataires au niveau des différentes possibilités d'aide en la matière, notamment le recours au tarif social et deux rencontres avec la Cellule Energie du CPAS de Schaerbeek ont été mises en place afin d'améliorer le suivi entre institutions sur cette problématique.

Un accompagnement spécifique a été proposé par les assistantes sociales quant à la bonne utilisation des systèmes de chauffage, d'aération et de ventilation avec l'appui du pôle Techniques Spéciales & Energie.

Au niveau de l'accueil des locataires

En 2022, le Foyer Schaerbeekois a réajusté le parcours d'accueil remis à jour en 2021. Celui-ci se décline désormais en 3 temps.

Tout d'abord à la signature du bail, le service locatif informe le locataire sur certains aspects essentiels (bail, état des lieux d'entrée, garantie locative, reprise des énergies, transfert de plusieurs informations essentielles, de clés, de badges, ...).

Quelques jours après l'emménagement, les agents de convivialité passent chez le locataire afin de s'assurer que celui-ci est bien installé.

Enfin, dans les 2 mois suivant l'emménagement, le service social réalise une visite à domicile chez le locataire et émet un rapport d'accueil. Si besoin, un suivi spécifique est développé.

Ce suivi a permis d'anticiper certains problèmes ou de relayer directement, en interne vers les services concernés, les demandes particulières des locataires sur leur nouveau logement et quartier.

Il faut également noter que le Foyer Schaerbeekois a adapté sa stratégie en matière de contrôle d'accès et de parlophonie. D'anciens systèmes informatiques ont été remplacés par un système plus performant, permettant la programmation de badges et parlophones à distance. Les badges ne sont plus cautionnés mais donnés (3) lors de l'entrée dans un nouveau logement, les éventuels badges supplémentaires étant dès lors vendus, ce qui permet une gestion plus efficace et saine de la situation, au niveau de la charge de travail administrative mais aussi de la sécurité des entrées de bâtiments.

Au niveau des outils

Le Foyer Schaerbeekois a pris en marche le train **Appinest** puisque l'application développée par la SLRB a été adoptée à la fin du mois de septembre.



Cette application permet notamment aux locataires de vérifier et mettre à jour leurs coordonnées de contact, de consulter leur solde comptable, de demander une intervention technique ou de se tenir informés des dernières actualités régionales ou spécifiques au Foyer Schaerbeekois.

Depuis le lancement de l'application, ce sont près de 50 locataires qui ont déjà pu la télécharger et l'utiliser. Pour les locataires ne disposant pas de smartphones, 2 bornes ont été installées, une dans les bureaux de la rue de la Consolation et l'autre au local communautaire du FSH dans le quartier Helmet.

À terme, d'autres bornes seront installées au sein des Projets de Cohésion Sociale (PCS). L'application Appinest devrait prendre son envol dès la seconde partie de l'année 2023.

Un accompagnement collectif spécifique ou au travers de partenariats

Des élections CoCoLo validées

Le 17 septembre se sont tenues les élections CoCoLo. Le Foyer Schaerbeekois devait obtenir le vote de 215 électeurs pour atteindre le quota des 5% requis pour valider l'élection.

8 bureaux de vote, dispersés un peu partout à Schaerbeek, ont été organisés et 8 candidats se présentaient à cette élection.

L'élection a connu la participation de 262 votants (6,11% des électeurs potentiels), ce qui a permis au Foyer Schaerbeekois d'avoir officiellement un CoCoLo, ce qui n'était plus le cas depuis 2017.

Les élections se sont passées dans le respect des procédures définies par la Région, tant au niveau des bureaux de vote qu'au niveau du dépouillement général. 27 membres du personnel du Foyer Schaerbeekois étaient déployés dans les 8 bureaux.

Les membres élus du CoCoLo sont donc en poste pour 4 ans et pourront collaborer avec le Foyer Schaerbeekois pour remplir leurs 4 missions:

1. Émettre des avis: sur les programmes d'entretien et de rénovation, le décompte des charges, la modification éventuelle du ROI, les programmes d'information et d'animations culturelles et sociales, ...
2. Participer aux réunions des Conseils d'Administration du Foyer Schaerbeekois: 2 membres peuvent assister aux CA du FSH et disposent d'un droit de vote pour tout ce qui concerne les questions d'intérêt général.
3. Organiser ou collaborer à des activités d'animation: fêtes, opérations propreté, ...
4. Organiser des réunions de locataires, afin de rendre compte des activités du CoCoLo et des projets du FSH à ceux-ci et de leur permettre de relayer leurs préoccupations.



Le résultat des élections CoCoLo du 17 septembre dernier a été validé par la SLRB. Les élus ont pu être accompagnés par la FEBUL et la chargée du travail communautaire et collectif du Foyer Schaerbeekois. Grâce à ce travail d'accompagnement, les missions liées à chaque fonction du futur Bureau du CoCoLo ont pu être expliquées et la première rencontre officielle des membres CoCoLo, tenue le 15 novembre, a débouché sur la constitution du Bureau suivant:

- M. Driss Ouammou: Président et représentant au CA
- Mme Asmaa Charradi: Vice-présidente et représentante au CA
- M. Rafaël Torres: Trésorier (décédé depuis et remplacé par Mme Vanessa Coopmans)
- Mme Yousra Abouya: Secrétaire et Trésorière adjointe
- Mme Meryem Zidal: Secrétaire adjointe

Le CoCoLo se compose également de M. Hassan Fetouaki et de M. Alfred Neyts, qui auront notamment la charge de l'organisation de permanences sociales pour les locataires tous les derniers mercredis du mois.

Les membres CoCoLo et l'équipe de direction se réunissent d'ores et déjà, de manière régulière, environ 15 jours avant chaque Conseil d'Administration. Le CoCoLo se réunira en outre tous les derniers lundis du mois, au local communautaire du Foyer Schaerbeekois, situé à la Chaussée d'Helmet 339.

Des réunions d'habitants constructives

Le Foyer Schaerbeekois a organisé 7 réunions d'habitants aux dates et lieux suivants:

- 8 mars: Apollo
- 30 mars: Terdelt
- 10 mai: Marbotin
- 28 juin: Colignon – Rayé
- 30 juin: Dailly - Consolation
- 21 octobre: Quartier Nord
- 29 novembre: Helmet

Les thématiques abordées lors des réunions ont été, de manière non exhaustive:

- L'accueil des locataires et les permanences du Foyer Schaerbeekois;
- L'application Appinest;
- Les élections CoCoLo;
- Les initiatives de quartier (espace de proximité Apollo, comité de quartier Terdelt, associations Helmet, ...);
- La présentation de certains partenaires: les travailleurs sociaux de rue, la police, les agents de salubrité, ...;
- Les plans de relogement du Foyer Schaerbeekois;
- Les chantiers en cours ou à venir sur les différents sites (tour Apollo 2 et aménagement de la plate-forme, chantiers en cours à Helmet, l'aménagement de la voirie à Rayé, ...);
- Les bons conseils et les partenaires relais pour les questions énergétiques;
- Les demandes d'intervention techniques et les autres demandes diverses.

Le Foyer Schaerbeekois a tenu à organiser les réunions avec des représentants de différents services internes mais a aussi voulu associer des acteurs de terrain externes et des partenaires, pour faire découvrir leurs actions aux habitants ou simplement créer des relais pour favoriser les dynamiques de quartier. Certaines problématiques sont en effet récurrentes et c'est en responsabilisant chaque acteur que la situation pourra collectivement s'améliorer.

Le taux de participation aux réunions d'habitants a varié d'une réunion à l'autre mais en général, sur les grands sites, une trentaine d'habitants étaient présents.

Au-delà de ces réunions d'habitants plus classiques, certaines réunions plus spécifiques ont également été organisées.

En fonction de thématiques précises, comme ce fut le cas à Evenepoel par exemple pour l'implantation du futur projet Mediapark, les questions de sécurisation incendie ou la construction d'un nouvel immeuble. En effet, Le projet de réaménagement du site Evenepoel et la construction d'un nouvel immeuble pour 2025-2026 a fait l'objet d'un suivi et d'une participation citoyenne via l'organisation de 2 rencontres avec les habitants. Ces rencontres ont été organisées et gérées par le bureau en participation citoyenne et les facilitateurs que sont le PCS Reyers et Habitat et Participation (animation des ateliers participatifs). Le projet est soutenu par la SLRB. Par ailleurs, des séances d'informations ont été tenues avec la SAU (Société d'Aménagement Urbain) pour les constructions VRT prévues juste derrière le site Evenepoel.



Local communautaire VDB

Dans le cadre de la rénovation de l'immeuble rue Van Droogenbroeck 60-62, Ch. de Helmet 339, un local communautaire a été créé. Ce local sert d'espace partagé mais également d'antenne pour être au plus proche de la vie dans les quartiers.



Cet espace partagé/ « espace citoyen » est prévu pour permettre au Foyer Schaerbeekois, à des groupements de citoyens, à des associations, des collectifs d'habitants et des acteurs institutionnels de créer, développer, pérenniser une activité citoyenne, sociale, culturelle, bénéfique à la collectivité. Il s'agit en outre de créer une « communauté » afin de permettre à celle-ci de partager des ressources, des compétences et des savoirs.

Après un travail de prospection, les premières occupations ont pu démarrer effectivement dans le courant du mois de novembre 2021. Les occupations sont soit récurrentes, soit ponctuelles et gérées par un comité, piloté par la responsable de travail social collectif/communautaire.

Voici les partenaires avec qui le Foyer Schaerbeekois a eu une convention pour occupation récurrente en 2022 :

- Les Marmotins: espace d'accueil et de socialisation parents/enfants (0-4 ans)
- Projet ADZHIS: actions communautaires focus seniors
- La Gerbe AMO: ateliers créatifs pour enfants
- Cours de français (bénévole PCS Marbotin)

D'autres réunions ponctuelles ont été tenues dans ce local: réunions inter-SISP, moment de réflexion/formation de certains services du Foyer Schaerbeekois, fête d'Halloween, assemblée générale du partenaire EPISOL, réunions d'habitants, bureau de vote CoCoLo.

Le Foyer Schaerbeekois poursuit son travail de maillage pour valoriser cet espace dans le quartier et compléter l'horaire d'occupation du local. Un aménagement (décoration, coin salon, outils multimédia, ...) a été acquis fin d'année et sera pleinement opérationnel en 2023, ce qui rendra l'espace encore plus agréable.

Le jardin 67 Marbotin

Les espaces verts sont à la fois une opportunité mais aussi une source de nuisance possible s'ils ne sont pas bien encadrés. Au mois de juin, un nouveau règlement d'ordre intérieur a été rédigé pour le jardin 67 Marbotin afin de l'adapter aux réalités actuelles en tenant compte des préoccupations et suggestions des locataires. De nouveaux horaires d'ouverture et de fermeture du jardin ont été mis en place, afin de permettre aux locataires de profiter beaucoup plus longtemps du cadre agréable de cet espace vert.

Un recensement de l'ensemble des espaces verts du Foyer Schaerbeekois a par ailleurs été mené avec la Région afin de pouvoir analyser les charges locatives de ces espaces verts, leur valorisation potentielle et le développement d'éventuels futurs projets.

12. S'investir dans la vie des quartiers avec différents partenaires

Les fêtes de quartier

Après deux ans de pandémie, les partenaires associatifs ainsi que le Foyer Schaerbeekois ont organisé des fêtes de voisins dans plusieurs quartiers: Helmet, Apollo, Colonel Bourg et Evenepoel et ce, afin de cultiver les relations, consolider la proximité et partager des moments de convivialité.

Ces fêtes de quartiers sont l'occasion de rencontrer les locataires dans un contexte plus festif et informel. Elles sont, par ailleurs, utiles pour les collègues qui n'ont pas l'occasion de sortir des bureaux, pour vivre de l'intérieur, la vie des quartiers.



Le parc Mediapark et le prix Matexi

Grâce à une collaboration fructueuse entre la Région de Bruxelles-Capitale, la SAU, la VRT, la Commune de Schaerbeek, les acteurs locaux du site Evenepoel et le Foyer Schaerbeekois, un parc temporaire avait pu s'ouvrir en 2021 sur une partie du site mediapark.brussels.

Cette expérience a été un succès. Ce parc a permis aux plus de 500 ménages du quartier de disposer d'un espace pour s'aérer, faire des activités sportives, des rencontres entre voisins, ... Il a permis de canaliser l'énergie des jeunes du quartier et de les orienter vers des activités porteuses de sens, améliorant de ce fait la cohésion sociale et la qualité de vie de l'ensemble des habitants.

Forts de l'expérience en 2021, les différents acteurs locaux, dont en premiers lieux les habitants et les jeunes, ont émis le souhait que ce parc temporaire puisse ré-ouvrir en 2022, non seulement durant les congés scolaires mais aussi à plein temps, à partir du mois de juin et jusqu'au démarrage des travaux sur le site, estimé à fin août 2022.

Il s'agissait de la dernière année où la mise en place de ce parc était possible puisque le site sera ensuite en chantier pour plusieurs années. Le parc a été ouvert 5 jours sur 7 durant trois mois (juin, juillet et août), à des horaires identiques à l'année dernière (14h-21h00).

La commune de Schaerbeek, la Région de Bruxelles Capitale et le Foyer Schaerbeekois ont co-financé à part égale ce projet à hauteur de 45.000 €. L'Union des Locataires, qui a géré ce projet a dès lors pu constituer une équipe d'animation pour le bon encadrement du parc et des activités proposées.



Une équipe composée de trois travailleurs sociaux (un mi-temps pour la coordination et deux temps-plein pour les animations) et de deux étudiants temps plein a pu être engagée pour l'encadrement.

Le projet se voulant à la fois inclusif et participatif, les animations proposées au public ont été variées. Au programme: des activités sportives, ludiques et des ateliers créatifs: initiation à la boxe, à la musculation et au fitness, jeux de ping-pong, badminton, pétanque, trampoline, jeux de société ainsi que des rencontres conviviales: pique-nique, fête des voisins, «café-papote».

Ce projet a été récompensé par le prix du jury dans la catégorie «initiative de quartier la plus verte» aux Matexi Awards 2022 le 24 novembre. D'une valeur de 3.000 euros, il sera mis à dispositions des habitants d'Evenepoel sous forme d'un appel à projet dans le courant de l'année 2023.

COPmittee

L'initiative COPmittee est née d'un partenariat entre la police et l'IOM (International Organization for Migration – institution de l'ONU). Bien qu'à la base l'IOM travaille en Belgique sur l'intégration des personnes issues de migration, l'objectif poursuivi par le COPmittee est de recréer du lien entre la police et les habitants de certains quartiers (plus particulièrement les jeunes) où les tensions sont importantes. Le quartier Marbotin a été retenu pour ce projet COPmittee.

Le commissariat 2 de Schaerbeek avait déjà lancé une initiative un peu similaire dans le quartier Diablotin (Evere), qui a connu de bons résultats.

L'idée était de travailler sur une plus petite échelle et le quartier Marbotin s'est naturellement imposé au vu des acteurs présents et des constats relayés sur le site afin d'instaurer la confiance entre la police et les jeunes (approche préventive et répressive), en veillant à visibiliser les acteurs déjà présents sur le terrain (PCS, Travailleurs sociaux de rue, maison de quartier, Foyer Schaerbeekois, etc.).

Outre les différentes rencontres entre partenaires qui ont eu lieu, plusieurs actions positives et constructives ont été réalisées au cours de l'année 2022, dont entre autres:

- L'action «Parcours vélo» au Marbotin le 25 mai qui a consisté à faire de la prévention routière auprès des jeunes publics dans un cadre convivial (barbecue, château gonflable, maquillage, jeux, ...).
- L'activité «Canal it up», le 26 août pour sensibiliser la jeunesse à la question de la propreté et de la pollution. Après une séance de kayak mixte jeunes/police sur la Senne à Bruxelles, les acteurs ont pu nettoyer ensemble les rives du canal et avoir des informations sur la gestion des déchets.
- L'opération «Trash», le jeudi 13 octobre en soirée, qui a consisté en une opération répressive relative à la propreté publique (dépôts clandestins, déjections canines, salissures, etc.) en lien avec l'action de sensibilisation du Canal it up.



- «Coffee with a cop», le 30 novembre, dans le local communautaire du PCS Marbotin. Les locataires, riverains et acteurs associatifs ont été invités à venir rencontrer leur nouvel inspecteur de quartier et un chien de travail de la police. L'objectif était d'informer le public cible sur le travail de la police et de créer du lien entre les acteurs de quartier.
- Le spectacle «Non Essentiel» d'Abdel Nasser le 21 décembre au théâtre 140. Ce spectacle était réservé à la police et aux habitants du quartier Marbotin. Il s'agissait d'un one-man-show dans lequel l'artiste évoque l'impact de la pandémie sur sa vie et les questions que cela a engendré pour

lui. Le spectacle s'est terminé avec un échange constructif entre la police (une trentaine de membres), le public et l'artiste et a permis la déconstruction de certains stéréotypes.

Le projet prendra fin en 2023 mais il est certain que les différents acteurs, rapprochés grâce à ce projet, pourront continuer leurs collaborations, parfois déjà même entamée en 2021, comme ce fut le cas avec les TSR.

L'officialisation d'une collaboration avec les Travailleurs Sociaux de Rue (TSR)

Dans le but de renforcer le partenariat avec les acteurs locaux, le Foyer Schaerbeekois a travaillé à la mise en place d'une charte de partenariat avec le service des Travailleurs sociaux de rue de Schaerbeek. La charte a été signée le 10 février et s'articule autour de sept axes principaux :

- Travailler avec le partenaire dans une optique de long terme, avec des moments et un cadre d'échanges ponctuels entre cosignataires.
- Respecter une déontologie en matière d'action, de communication, d'information.
- Respecter la réglementation et le cadre professionnel de l'autre, en termes de procédure et de processus.
- Participer au développement d'un partenariat interinstitutionnel en menant des actions sur l'ensemble des zones d'implantations respectives.
- Valoriser le travail de l'autre organisation, tout en évitant de communiquer à sa place
- Consulter le partenaire avant de prendre toute décision pouvant l'engager.
- Tenir une réunion annuelle d'évaluation du partenariat.

Cette charte a renforcé la collaboration entre le Foyer Schaerbeekois et les Travailleurs Sociaux de Rue, en facilitant par exemple des moments d'échanges entre partenaires et la mise en place d'un cadre de concertation dénommée "GT Jeunesse" (Groupe de Travail Jeunesse) en vue de faire face à la problématique des jeunes notamment sur le site Marbotin. L'idée est de pouvoir étendre la collaboration à d'autres quartiers, de continuer à mieux se connaître, tout en respectant les méthodologies propres à chacun.

PCS – de nouveaux projets développés

Les PCS (Projets de cohésion sociale) ont développé de nouveaux projets en 2022 :

PCS Reyers:

- Mise en place de l'Académie des savoirs «Reyers» en collaboration avec l'asbl «les petits débrouillards»: soutien scolaire pour les enfants du primaire (3,4, 5ème année) sur les sites Colonel Bourg et Evenepoel.

- Élaboration du projet «permanences sociales pour les seniors» en collaboration avec les services seniors de la Commune: un/une travailleur(euse) du service proposera un accompagnement social individuel ainsi que des ateliers d'initiation à l'informatique aux seniors du site.
- Développement d'un partenariat avec les éducateurs de rue du CPAS: proposer une écoute/information/orientation en fonction des besoins des jeunes des sites Evenepoel et Colonel Bourg (soutien dans la recherche d'emploi, rédaction d'un CV, etc.), les accompagner afin qu'ils puissent avoir accès à leurs droits, organiser des activités collectives et des sorties.



PCS Marbotin:

- Un foodtruck solidaire a été mis en place grâce à l'initiative «Brico» lancée en fin 2021 en collaboration avec la Fédération des services sociaux (FDSS): diagnostic local qui vise à définir les besoins des habitants du quartier Marbotin et d'identifier les points d'attention prioritaires > question des jeunes notamment (lancement d'une permanence «jeunes» prévue pour 2023 en partenariat avec les TSR).
- Foodtruck solidaire: favoriser l'accès à une alimentation de qualité pour les personnes en situation de précarité économique avec un focus particulier pour les familles monoparentales;



- Permanences «santé» en collaboration avec le projet «Health Community Workers»: travail de sensibilisation et d'accompagnement afin de favoriser l'accès aux soins de santé et la relation avec les acteurs socio-médicaux;
- Soutien à la sortie du livre des femmes du cours de français. Recueil de témoignages de 40 femmes qui participent aux ateliers par la bénévoles du PCS, Rachida. Dans ce livre, les femmes ont évoqué leur vécu du confinement et chacune d'elle a réalisé un dessin pour illustrer son propos.

PCS Helmet:



- Cours d'apprentissage à la vie sociale: le but étant d'outiller les habitants afin qu'ils puissent participer à la vie sociale de manière active;
- Accueil des nouveaux locataires (porte à porte systématique à leur arrivée et organisation d'activités conviviales);
- Promenades guidées dans le quartier Helmet (et dans d'autres quartiers emblématiques de la commune de Schaerbeek) en collaboration avec un historien;
- Travail à la mise en place d'un journal de quartier en partenariat avec les Écrivains publics;
- Participation à l'accompagnement autour du logement passif proposé par Renovas (personnes relais).

Un local pour l'ASBL Agissons Ensemble

Suite au déménagement du PCS Helmet, le partenaire Agissons Ensemble a souhaité pouvoir louer un local pour mener les activités qu'elle développe de manière individuelle avec les habitants du quartier.

Le Foyer Schaerbeekois a répondu favorablement à cette demande qui permettra de distinguer les actions collectives/communautaires des actions individuelles et qui permettra à l'ASBL Agissons Ensemble d'établir son siège social à une autre adresse que le local mis à destination du PCS.

Le rez-de-chaussée gauche du local situé Rue Séverin 78 est donc depuis le 1er novembre loué par l'ASBL. Un projet «Good Food et aide alimentaire» est par ailleurs en cours d'études au sein de l'ASBL Agissons Ensemble.



Le patrimoine

13. Description du patrimoine

14. Poursuite du masterplan
2015-2025

15. Planning des débuts
de chantier

16. Investissements à l'horizon
2032 : plan stratégique
de rénovation durable

17. Développement
du patrimoine

18. Remise en service
des logements

19. Amélioration des
performances énergétiques

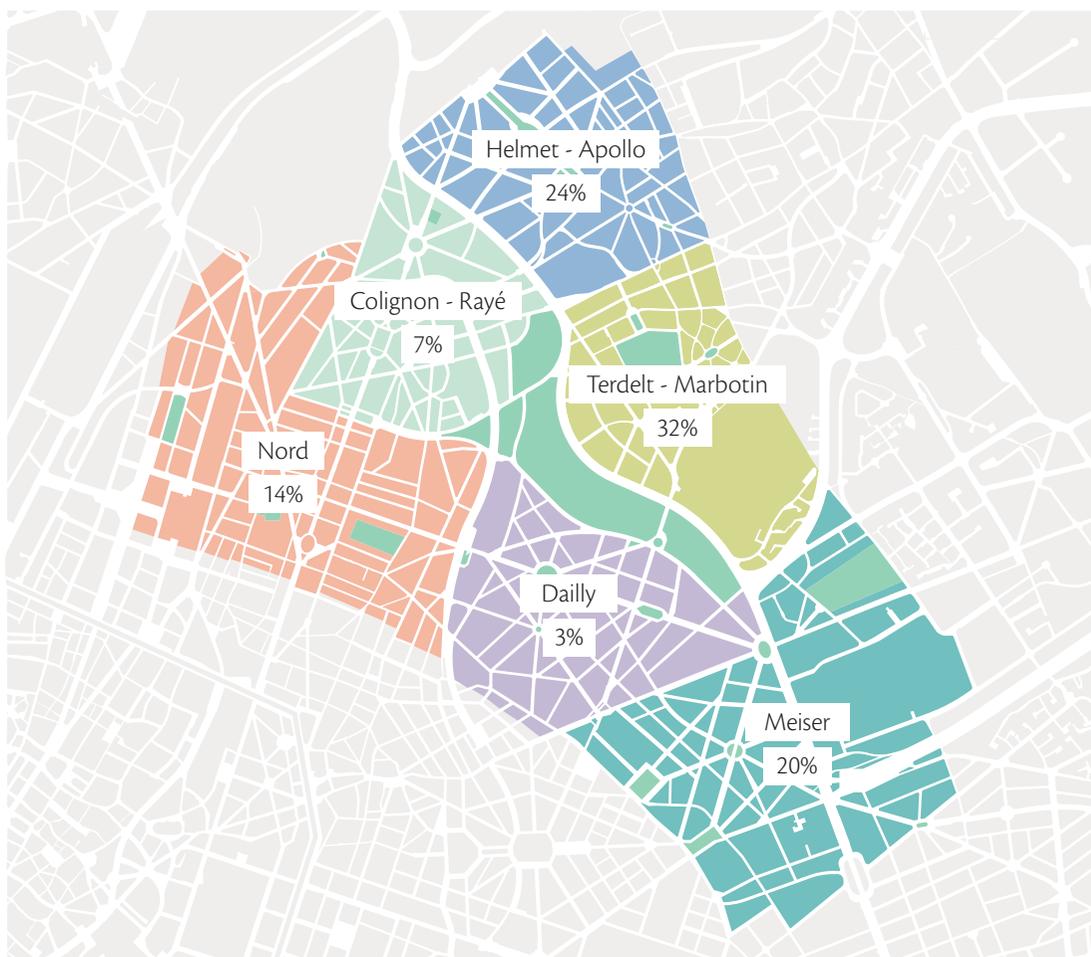
20. Sécurisation du patrimoine

21. Entretien



13. Description du patrimoine

Fin 2022, le Foyer Schaerbeekois totalisait 2514 logements construits entre 1899 et aujourd'hui ainsi que 35 autres unités locatives : surfaces, commerciales, bureaux complètent le patrimoine.



Parmi les 2514 logements, 32 logements sont adaptés pour personnes à mobilité réduite, ce nombre a augmenté de 8 unités en 2022.

Type de logements	Nombre de logements	Dont logements PMR
Studio	151	
1 Ch	762	15
2 Ch	1.003	4
3 Ch	412	11
4 Ch	162	2
5 Ch	22	
6 Ch	2	
Total	2.514	32



14. Poursuite du masterplan 2015-2025

Le master plan initié en 2015 et visant à rénover plus de 800 logements occupés et datant d'avant 1940, produit ses effets. Le plan d'investissement validé en 2022 a permis, entre autres, d'obtenir les fonds nécessaires à la mise en œuvre des derniers chantiers prévus, garantissant l'atteinte prochaine des objectifs poursuivis par cet ambitieux projet.

Réalisations de l'année

En 2022, le FSH a réceptionné 74 logements entièrement rénovés:

- **16 logements** rue Van Droogenbroeck 56 et 58 (travaux réceptionnés le 23/02/22)
- **8 logements** rue Meert 33 (travaux réceptionnés le 23/05/22)
- **20 logements** rue Destrée 63 et 65 (travaux réceptionnés le 07/07/22)
- **30 logements** rue l'Olivier 18 à 42 (travaux réceptionnés en collaboration avec Beliris le 01/07/22)

Dans le cadre de la poursuite du Masterplan, les chantiers de rénovation lourde de 80 logements supplémentaires ont également commencé en 2022:

- **Rénovation complète d'un immeuble**: rue Séverin 84 (chantier commencé le 03/10/22)
- **Rénovation complète de 9 immeubles**: chaussée d'Helmet 321-323, rue Van Droogenbroeck 53-55-57-59-61 et rue F. Séverin 55-57 (chantier commencé le 01/12/22)

Enfin, le FSH a obtenu les permis d'urbanisme pour la **rénovation lourde de 6 immeubles** programmés dans le Masterplan. Les travaux sur ces bâtiments débiteront en 2023-2024:

- **Rénovation de 3 immeubles** (14 logements projetés): boulevard Léopold III 23 et avenue Courtens 68 et 124. Permis d'urbanisme obtenu le 14/03/22.
- **Rénovation de 3 immeubles** (18 logements projetés): rue J. Hoste 35-37, 41 et rue A. De Craene 22. Permis d'urbanisme obtenu le 28/10/22.



Rénovation intérieure de 120 logements



Inauguration de la Cité de L'Olivier

État d'avancement du Master plan 2015-2025

Nombre de logements à rénover < 1940	Logements rénovés au 31/12/22	Logements en travaux en 2023	Études en cours	Total Logements
Helmet	164	77	48	289
Terdelt	235	18	151	404
Meiser	45	22	14	81
Autres	11	0	59	70
Total	455	117	272	844

Le Foyer Schaerbeekois compte aujourd'hui 455 logements datant d'avant 1940 remis aux normes et rénovés complètement, soit environ 54% des logements programmés dans le Master plan.

Focus des chantiers sur le quartier Helmet



Les rénovations du masterplan se sont, dans un premier temps, concentrées principalement sur le quartier Helmet qui connaît une importante mutation liée aux chantiers d'envergure qui s'y succèdent.

Les efforts se concentrent également sur le quartier Terdeltdt dans lequel pas moins de 6 projets sont en cours d'étude.

1	<p>DÉMOLITION ET RECONSTRUCTION DE 3 IMMEUBLES <i>Van Droogenbroeck 60, 62, 64</i> Réception provisoire juin 2021</p>
2	<p>RÉNOVATION INTÉRIEURE DE 120 LOGEMENTS <i>Destrée 63, 65 / Meert 33 / Séverin 59, 61, 63, 80, 82, 83, 85, 87 / Tilleul 42, 44 / Van Droogenbroeck 54, 56, 58</i> Réception provisoire juin 2022</p>
3	<p>RÉNOVATION COMPLÈTE DE 9 IMMEUBLES <i>Helmet 321, 323, 325 / Van Droogenbroeck 53, 55, 57, 59, 61 / Séverin 55, 57</i> Démarrage du chantier T4 2022</p>
4	<p>RÉNOVATION D'UN IMMEUBLE <i>Séverin 84</i> Démarrage du chantier T4 2022</p>
5	<p>RÉNOVATION COMPLÈTE DE 6 IMMEUBLES <i>Tilleul 46, 48, 50, 52, 54, 56</i> Démarrage du chantier T4 2024</p>

Focus des chantiers sur le quartier Terdelt



1	<p>RÉNOVATION COMPLÈTE D'UN IMMEUBLE <i>De Craene 39-41 + Guffens 3</i> Immeuble rénové (juin 2021) - 20 logements</p>
2	<p>RÉNOVATION INTÉRIEURE DE 2 IMMEUBLES <i>Destrée 63, 65</i> Immeuble rénové (juin 2022) - 20 logements</p>
3	<p>RÉNOVATION COMPLÈTE DE 3 IMMEUBLES <i>Hoste 35-37, 41 / De Craene 22</i> Permis d'urbanisme obtenu (octobre 2022) - 18 logements Démarrage du chantier T1 2024</p>
4	<p>RÉNOVATION INTÉRIEURE UNITAIRE <i>Diverses adresses</i> Démarrage du chantier T1 2024</p>
5	<p>RÉNOVATION DE 16 TOITURES <i>Coopman 2 / De Craene 2, 48-50 / Foucart 2, 20A / Gilisquet 69-71 + Roland 2-4 / Guffens 21-23, 25, 29, 31 / Hoste 1-3 / Leduc 76 / Tilleul 324B / Wauters 74, 92, 106</i> Études en cours Démarrage du chantier T3 2024</p>
6	<p>RÉNOVATION COMPLÈTE DE 8 IMMEUBLES <i>Guffens 15-17, 19 / Hoste 4, 6 / De Craene 35, 37 / Foucart 27-29-31-33-35 / Vanderstappen 40</i> Avant-projet finalisé - 52 logements Démarrage du chantier T1 2025</p>
7	<p>RÉNOVATION COMPLÈTE DE 7 IMMEUBLES FOU CART <i>Foucart 22, 24, 25, 2 6, 37 / Vanderstappen 2-4, 25-27</i> Études en cours - 40 logements Démarrage T1 2025</p>
8	<p>RÉNOVATION COMPLÈTE DE 7 IMMEUBLES GUFFENS <i>Foucart 2 + Ext. de mission : 8,10,12,14 / Guffens 21-23, 25, 29, 31, 33, 35</i> Désignation auteur de projet Démarrage du chantier 2026</p>

15. Planning des débuts de chantier

Planning prévisionnel début de chantier

Le service Études et développement est particulièrement attentif à la mise en œuvre rapide des dossiers financés. La durée contractuelle entre le financement et le démarrage des travaux est de 48 mois. La planification des chantiers dépend cependant de nombreux facteurs et est susceptible d'être adaptée en fonction de l'évolution de ceux-ci. Les dates prises en compte ici, sont les périodes de démarrage de travaux.

Retrouvez plus d'infos sur notre site à propos des chantiers en cours et à venir, marqués d'un picto «+».



**RÉNOVATION
LOURDE
DE 3 IMMEUBLES**

Hoste, 35-37, 41
De Craene, 22



**RÉNOVATION ET ISOLATION
DE 16 TOITURES**

Wauters 74, 92, 106 - Coopman 2
A. De Craene 2 - 48/50 - J. Hoste 1-3
Tilleul 324B - Leduc 76
Gilisquet 69-71 - A. Roland 2-4
R. Foucart 2-4-6-20A
G. Guffens 21-23, 25, 29, 31



**RÉNOVATION
DE 3 LOGEMENTS
ET DES FAÇADES**

Marbotin 57-63
Agriculture 185



**RÉNOVATION LOURDE
DE 8 IMMEUBLES**

De Craene 35, 37
Hoste 4, 6
Guffens 15-17, 19
Vanderstappen 40
Foucart 27, 29, 31, 33, 35



T1/2024

T2/2024

T3/2024

T4/2024

T1/2025

**RÉNOVATION
UNITAIRE
PHASE I
28 LOGEMENTS**

Quartier Terdelt
Meiser



**RÉNOVATION
LOURDE
D'UN IMMEUBLE
(4 LOGEMENTS)**

Chardons 3

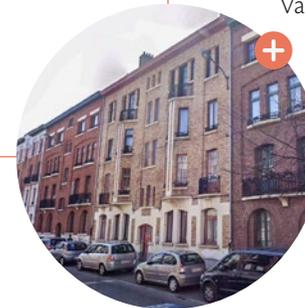


**RÉNOVATION LOURDE
DE 6 IMMEUBLES**

Tilleul 44-56

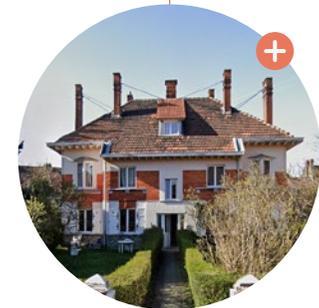


**RÉNOVATIONS UNITAIRES
PHASE II
32 LOGEMENTS**



**RÉNOVATION
INTÉRIEURE
DE 40 LOGEMENTS
(7 IMMEUBLES)**

Foucart 22, 24, 25, 26, 37
Vanderstappen 2-4, 25-27





**CONSTRUCTION
42 LOGEMENTS NEUFS**
Evenepoel

**RÉNOVATION COMPLÈTE
4 IMMEUBLES**

Coteaux 317
Giraud 121
Lambotte 186
Sleeckx 105



**RÉNOVATION
COMPLÈTE
D'UN IMMEUBLE**
Apollo 2

T1/2026

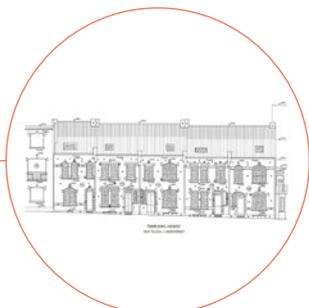
T4/2026

T1/2027

T1/2028



**RÉNOVATION
COMPLÈTE
20 LOGEMENTS**
Foucart 2
Guffens 21-25-29-31-33-35



**RÉNOVATION
COMPLÈTE
10 IMMEUBLES**
Tilleul 188, 190, 192, 194
Corbeau 118, 122, 124



**RÉNOVATION ET
ISOLATION ENVELOPPE**
Zénobe Gramme 13, 25

16. Investissements à l'horizon 2032 : plan stratégique de rénovation durable

En juin 2022, suite à l'appel à projets lancé par la SLRB, le FSH a introduit son plan stratégique de rénovation durable à 10 ans pour un montant d'investissement estimé de 138.411.397 €.

Programme d'investissement	Estimation 135%	Budget manquant
Rénovation Masterplan	55.231.089,70 €	21.060.388,83 €
Masterplan Beliris	19.642.608,00 €	0,00 €
Sécurisation et Confort	9.708.249,47 €	7.355.918,58 €
Amélioration PEB	14.509.500,00 €	14.150.489,62 €
Rénovation complète	39.319.950,00 €	39.319.950,00 €
TOTAL	138.411.397,17 €	81.886.747,03 €

Sur le budget manquant de 81.886.747 €, le plan approuvé par la SLRB prévoit l'octroi sur 10 ans de :

- + 33.194.414 € par crédits budgétaires
- + 7.883.294 € complémentaires par prêts à long terme
- + 13.870.000 € par droit de tirage à affecter annuellement



Projets financés dans le plan stratégique à 10 ans par crédits budgétaires et prêts à long terme

N° de chantier	Intitulés des chantiers	Adresses à 1030 Schaerbeek	Estimation 135%	Statut chantier
2580/2014/03/01	Rénovation complète	Rue A. De Craene 37-41, Rue G. Guffens 37	rp	Réceptionné
2580/2015/01/01	Rénovation lourde de 9 immeubles	Ch. de Helmet 321,323, Rue Van Droogenbroeck 53 à 61, Rue F. Séverin 55, 57, Rue Van Droogenbroeck 55, 57 et 59	12.757.500,00€	Chantier en cours
2580/2016/01/01	Rénovation intérieure de 120 logements	Diverses adresses	rp	Réceptionné
2580/2016/01/02	Rén. int. de 120 lgmts : Phase 1	Rue F. Séverin 80-82	rp	Réceptionné
2580/2016/01/03	Rén. int. de 120 lgmts : Phase 2	Rue F. Séverin 87, Rue du Tilleul 44	rp	Réceptionné
2580/2016/01/04	Rén. int. de 120 lgmts : Phase 3	Rue F. Séverin 83-85	rp	Réceptionné
2580/2016/01/05	Rén. int. de 120 lgmts : Phase 4	Rue F. Séverin 61-63	rp	Réceptionné
2580/2016/01/06	Rén. int. de 120 lgmts : Phase 5	Rue F. Séverin 59, Rue Van Droogenbroeck 54	rp	Réceptionné
2580/2016/01/07	Rén. int. de 120 lgmts : Phase 6	Rue Van Droogenbroeck 56-58	rp	Réceptionné
2580/2016/01/08	Rén. int. de 120 lgmts : Phase 7	Rue C. Meert 33	rp	Réceptionné
2580/2016/01/09	Rén. int. de 120 lgmts : Phase 8	Rue J. Destrée 63-65	rp	Réceptionné
2580/2016/02/01	Réno menuiseries extérieures - Accord Cadre	Diverses adresses	rp	Réceptionné
2580/2017/02/01	Rénovation complète	Boulevard Léopold III 23, Avenue F. Courtens 68 et 124	3.294.226,79€	En cours d'études (financées)
2580/2017/05/01	Rénovation complète	Rue du Foyer Schaerbeekois 2	1.246.590,00€	En cours d'études (financées)
2580/2017/06/01	Rénovation complète	Rue A. De Craene 22, Rue J. Hoste 35,37 et 41	3.172.500,00€	En cours d'études (financées)
2580/2017/07/01	Rén. installation CC et prod ECS centralisée	Rue H. Evenepoel 90-96	1.239.300,00€	En cours d'études (financées)
2580/2018/01/01	Rénovation complète d'un immeuble	Rue des Chardons 3	2.023.650,00€	En cours d'études (financées)
2580/2018/02/01	Rénovation complète d'un immeuble	Rue F. Séverin 84	1.158.080,02€	Chantier en cours
2580/2018/03/01	Réno. et mise en conf. installations électriques	Rue A. Marbotin 10-12, 14-16, 18-20, 22-24, 26-28, Rue de l'Agriculture 182, Chaussée de Haecht 632-634, 636, 638, Chaussée de Helmet 44, 52	2.023.650,00€	Réceptionné

N° de chantier	Intitulés des chantiers	Adresses à 1030 Schaerbeek	Estimation 135%	Statut chantier
2580/2018/04/01	Conf. install. électriques de 30 logements et communs	Diverses adresses : Foucart, Guffens, Hoste, Vanderstappen, Wauters, Coopman, Destrée, Roland, Tilleul, Leduc, Chomé, Wollès	rp	Réceptionné
2580/2018/05/02	Rénovation intérieure de 7 immeubles de 40 lgts	Avenue R. Foucart 22, 24, 25, 26, 37 et Rue C. Vanderstappen 2-4, 25-27	3.807.535,00 €	En cours d'études (financées)
2580/2018/05/03	Rénovation intérieure de 8 immeubles de 52 lgts	Rue A. De Craene 35, 37, Rue J. Hoste 4, 6, Rue G. Guffens 15-17, 19, Rue C. Vanderstappen 40, Avenue R. Foucart 27-29-31-33-35	7.423.650,50 €	En cours d'études (financées)
2580/2018/06/01 lié à 2580/2016/01/01	Conf. instal. électriques & compart. RF des cages d'escalier communes	Rue Van Droogenbroeck 54, 56, 58, Rue F. Séverin 59, 61, 63, 83, 85, 87, 78, 80, 82, Rue C. Meert 33, 35, Rue du Tilleul 44	rp	Réceptionné
2580/2019/01/01 Repris par Beliris	(BELIRIS) Rén complète	Square Apollo 2	9.801.000,00 €	En cours d'études (financées)
2580/2019/08/02	Rénovation et isolation de toitures	Rue A. Marbotin 10-14, 18-26, Rue de l'Agriculture 182		En cours d'études (financées)
2580/2019/04/01 pour mémoire	Programme incendie	Rue H. Evenepoel 90-100	675.945,00 €	Chantier en cours
2580/2019/04/02	Portes EI	Rue H. Evenepoel 90-100		Chantier en cours
2580/2019/04/03	Resserrage RF gaines	Rue H. Evenepoel 90-100		Chantier en cours
2580/2019/04/04	Analyse du risque façades	Rue H. Evenepoel 90-100		En cours d'études (financées)
2580/2019/04/07	Signalétique + Compartimentage compteurs + Exutoires + Coursives	Rue H. Evenepoel 90-100		Chantier en cours
2580/2020/01/01	Rénovation et isolation de 10 toitures	Rue du Corbeau 116,118, 120, 122, Rue du Tilleul 186 à 194	789.750,00 €	En cours d'études (financées)
2580/2020/02/01	Rénovation et isolation de 16 toitures	Rue J. Wauters 74, 92, 106, Rue T. Coopman 2, Rue A. De Craene 2, Rue J. Hoste 1-3, Rue du Tilleul 324B, Avenue R. Foucart 20, Rue P. Leduc 76, Avenue C. Gilisquet 69-71, Rue A. Roland 2-4	1.912.706,16 €	En cours d'études (financées)
2580/2020/03/01	(BELIRIS) Rénovation lourde de 6 immeubles	Rue du Tilleul 44-56	9.100.000,00 €	En cours d'études (financées)

N° de chantier	Intitulés des chantiers	Adresses à 1030 Schaerbeek	Estimation 135%	Statut chantier
2580/2021/02/01	Rénovation de façades	Rue F. Séverin 59, 61, 63, 83, 85, Rue C. Meert 33, 35, Rue Van Droogenbroeck 54, 56, 58	1.080.000,00 €	En cours d'études (partiellement financées)
2580/2021/03/01	Rénovation des façades/remplacement menuiseries/ isolation et réfection des toitures	Chaussée de Haecht 240	216.000,00 €	En cours d'études (partiellement financées)
2580/2021/04/01	Etude de faisabilité : Rénovation lourde d'un immeuble	Rue A. Roland 13-15	2.835.000,00 €	En cours d'études (partiellement financées)
2580/2021/05/01	Rénovation lourde de 7 immeubles (Guffens)	Avenue R. Foucart 2, Rue G.d Guffens 21-23, 25, 29, 31, 33, 35	2.627.100,00 €	En cours d'études (partiellement financées)
2580/2021/06/01	Rénovation complète de 10 immeubles	Rue du Corbeau 116 à 124 et Rue du Tilleul 186	4.305.960,00 €	En cours d'études (partiellement financées)
2580/2021/07/01	Rénovation lourde de 4 Immeubles	Rue des Coteaux 317, Avenue A. Giraud 121, Avenue Sleeckx 105, Rue Docteur Elie Lambotte 186	2.265.975,00 €	En cours d'études (partiellement financées)
2580/2021/08/01	Rénovation de 58 logements (Phase 01 – rénovation de 28 logements)	Rue T. Coopman 2 (3 logements rénovés) Avenue R. Foucart, 20 (3 logements rénovés) Avenue R. Foucart, 21 (4 logements rénovés) Rue A. De Craene, 2-4 (3 logements rénovés) Rue A. De Craene 42-44-46 et Foucart 16 (4 logements rénovés) Rue A. De Craene 48 et Foucart 6 (2 logements rénovés) Rue C. Wollès 14 (3 logements rénovés) Rue C. Wollès 14B (2 logements rénovés) Rue J. Wauters 90-92 (3 logements rénovés) Avenue F. Courtens 142 (1 maison rénovée)	5.804.663,00 €	En cours d'études (partiellement financées)
2580/2021/09/01	Etudes de faisabilité : Rénovation et isolation des façades/remplacement menuiseries/isolation et rénovation des toitures/ventilation	Avenue Z. Gramme 13-25	75.000,00 €	En cours d'études (partiellement financées)

N° de chantier	Intitulés des chantiers	Adresses à 1030 Schaerbeek	Estimation 135%	Statut chantier
2580/2021/10/01	Etudes de faisabilité : Rénovation et isolation des façades/remplacement menuiseries/isolation et rénovation des toitures/ventilation	Chaussée de Haecht 632-636-638, Rue A. Marbotin 10-14, 18-28 – Rue de l'Agriculture 182	200.000,00 €	En cours d'études (partiellement financées)
2580/2022/03/01	Rénovation de 3 appartements rue Marbotin 63 et de l'ensemble des façades des immeubles Marbotin 57 à 63 et rue de l'Agriculture 185	Rue A. Marbotin 57 à 63, rue de l'Agriculture 185	1.660.950,90 €	En cours d'études (partiellement financées)
2580/CBTHEO22/003	Rénovation complète	Séverin 53	3.341.250,00 €	Projet inscrit au PSRD*
2580/CBTHEO22/004	Rénovation complète	Hugo 87-89 / Mahillon 57	3.105.000,00 €	Projet inscrit au PSRD*
2580/CBTHEO22/005	Rénovation complète	Voltaire 62	432.000,00 €	Projet inscrit au PSRD*
2580/DTHEO2029/001	Enveloppe annuelle DT	Enveloppe annuelle DT	1.387.709,00 €	Projet inscrit au PSRD*
2580/DTHEO2030/001	Enveloppe annuelle DT	Enveloppe annuelle DT	1.387.709,00 €	Projet inscrit au PSRD*
2580/DTHEO2031/001	Enveloppe annuelle DT	Enveloppe annuelle DT	1.387.709,00 €	Projet inscrit au PSRD*
2580/PLTHEO22/001	Rénovation complète suite incendie	Rayé 70	1.782.000,00 €	Projet inscrit au PSRD*

*PSRD: Plan stratégique de rénovation durable

L'année 2022 a été marquée par une indexation historique des prix qui a impacté fortement les budgets prévisionnels des projets.

Cette forte augmentation des prix est en cours d'intégration dans les estimations budgétaires. Afin de poursuivre les objectifs de rénovations que le FSH s'est fixé, des choix devront être opérés et des solutions de financements complémentaires devront être trouvées avec la SLRB pour pouvoir assurer le programme envisagé les 10 prochaines années.

17. Développement du patrimoine

Le Foyer Schaerbeekois est impliqué au premier plan avec la Commune, la SLRB et les autres acteurs régionaux pour construire ou acquérir de nouveaux immeubles afin d'augmenter son offre de logements sur le territoire de Schaerbeek.

Le FSH analyse techniquement et financièrement la faisabilité de chaque opportunité d'acquisition qui se présente. Si certaines propositions ont dû être abandonnées parce que trop coûteuses ou trop peu qualitatives, plusieurs pistes sont en cours d'analyse et trois projets de développements sont confirmées tant par le conseil d'Administration du FSH que celui de la SLRB.

Projet rue des Coteaux 249: 9 nouveaux logements

Le FSH a marqué son accord en novembre 2022 pour l'acquisition « Clé sur porte » d'un immeuble de 9 logements rue des Coteaux pour un montant de 3.626.710,50€ TTC.

Ce projet d'achat a reçu l'aval du CA de la SLRB et devrait pouvoir se concrétiser en 2023. Ce nouvel immeuble, qui est développé en copropriété avec une surface commerciale au rez-de-chaussée, intègrera :

- 3 logements 2 chambres + cave
- 6 logements 3 chambres + cave
- 4 emplacements de parking
- 24 emplacements vélos.

Médiapark: 120 logements à l'horizon 2030

La SAU (Société d'aménagement urbain) prévoit de confier à la SLRB le développement d'un ou plusieurs immeubles de logements sociaux (18.000m² - 120 logements) ainsi que des

équipements au rez-de-chaussée sur une surface de 500 m². Ces logements reviendraient à terme en gestion au FSH.

En 2022, le Foyer Schaerbeekois en partenariat avec la SLRB a été impliqué dans la réflexion urbanistique liée au montage de ce projet qui est actuellement prévu dans l'îlot F à l'arrière du site de la rue Evenepoel.

Projet NEW Evenepoel: 42 nouveaux logements

En décembre 2022, le dossier de demande de permis d'urbanisme du projet de construction d'une nouvelle tour de

42 logements et d'une salle communautaire sur le site Evenepoel a été déposé à la Région.

Ce projet développé par la SLRB prévoit également la refonte complète des abords des immeubles existants ainsi que la construction d'un nouveau parking souterrain. Ce projet devrait sortir de terre en 2026.

L'aménagement des abords a fait l'objet d'une participation citoyenne dont l'objectif était d'entendre les souhaits des habitants à l'égard de l'aménagement d'une partie des espaces extérieurs.



18. Remise en service des logements

Le Foyer Schaerbeekois effectue à chaque remise en location une rénovation complète de l'intérieur du logement réalisée suivant le cas par les équipes internes de la régie technique ou par des entreprises extérieures.

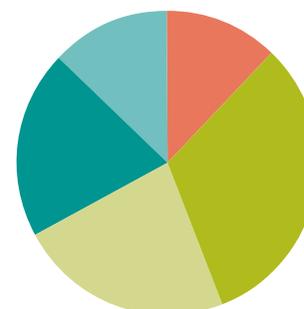
Réduire le temps d'inoccupation des logements entre deux locations et continuer à proposer des logements remis à neuf et de qualité sont des objectifs essentiels pour le Foyer Schaerbeekois.

Ainsi en 2022, ce ne sont pas moins de 85 logements qui ont fait l'objet d'une remise en état grâce à la mise en place de marchés cadre et d'interventions de la régie technique interne sur 52 logements.

Par ailleurs, 154 états des lieux d'entrée ont été réalisés en interne et 193 états des lieux de sortie ont été établis totalisant un décompte de dégâts locatifs pour un montant de 27.985,00 €.

Type de logement	Régie FSH	Entreprises extérieures	Total	Montant régie	Montant entreprises extérieures	Montant total	Moyenne globale
Studio	8	2	10	54.950,81 €	24.438,00 €	79.388,81 €	7.938,88 €
1 CH	16	11	27	95.865,96 €	112.281,00 €	208.146,96 €	7.709,15 €
2 CH	13	7	20	190.165,03 €	140.275,00 €	330.440,03 €	16.522,00 €
3 CH	9	8	17	91.364,87 €	175.097,00 €	266.461,87 €	15.674,23 €
4 CH	6	5	11	62.864,55 €	138.823,00 €	201.687,55 €	18.335,23 €
TOTAL	52	33	85	495.211,22 €	590.914,00 €	1.086.125,22 €	12.777,94 €

Répartition des rénovations de logements



19. Amélioration des performances énergétiques

Tous les travaux d'investissements réalisés en rénovation du patrimoine visent à améliorer l'enveloppe des immeubles et à rendre plus performantes les installations de chauffage et de ventilation des logements.

Si l'objectif du Foyer Schaerbeekois est de réduire drastiquement les besoins en énergie, il s'agit également de réduire notre dépendance aux énergies fossiles (mazout, gaz) en recourant autant que possible aux énergies renouvelables.

En 2022, le Foyer Schaerbeekois s'est attelé à la tâche de rassembler les informations de consommations énergétiques pour l'ensemble des immeubles de son patrimoine. Sur cette base, un plan d'action sur 3 ans sera établi en 2023 pour mettre en place une comptabilité énergétique sur la totalité du patrimoine, réduire les besoins et consommations d'énergie des bureaux du FSH et pour réaliser des actions de sensibilisation auprès des locataires afin de réduire leur consommation d'énergie.



Production d'énergie électrique

Des équipements de production d'énergie électrique ont également été installés dans le cadre des récentes rénovations :

- 1 cogénération de 33 kWé (kilowatts électriques) : dans la chaufferie de la rue H. Evenepoel 98-100
- 1 installation de panneaux photovoltaïques de 3x 5 kWé : rue De Craene 39-41/Guffens 37-39
- 1 installation de panneaux photovoltaïques de 1x 5 kWé : rue Van Droogenbrouck 60-62
- 1 installation de panneaux photovoltaïques de 1x 2,7 kWé : rue Colonel Bourg 5-21

Ces installations alimentent en électricité les équipements collectifs : ascenseurs, chaufferies, ventilateurs, éclairage, etc. Elles permettent donc de réduire les charges collectives au bénéfice des locataires.

Elles donnent aussi droit pendant 10 ans à la vente de certificats verts et la rétribution par le fournisseur d'énergie pour l'électricité injectée dans le réseau en cas de surproduction.

En 2022, le Foyer Schaerbeekois a ainsi décidé de créer, à partir de 2023, un fonds permettant de rassembler ces rétributions et d'en réinvestir le montant dans l'entretien de ces installations de production d'énergie et dans le financement d'actions d'économie d'énergie.

Politique énergétique à l'avenir

Pour s'aligner sur les décisions européennes, la Région bruxelloise a décidé d'encourager l'installation d'équipements producteurs d'énergie à partir d'énergie renouvelable et prévoit à l'horizon 2025 de ne plus recourir au gaz pour assurer le chauffage des bâtiments pour toute nouvelle construction ou rénovation en profondeur de bâtiments.

Le FSH a déjà intégré cette vision énergétique européenne dans ces projets en cours d'exécution et d'études. Ainsi, des alternatives consistant pour le moment principalement en des pompes à chaleur en combinaison avec des panneaux photovoltaïques (et la géothermie quand c'est possible) sont développées et les premières installations seront livrées en 2024.

20. Sécurisation du patrimoine

La sécurisation des logements et des immeubles reste la première priorité du Foyer Schaerbeekois. Sécuriser le patrimoine, c'est veiller à la bonne conformité des installations, à leur entretien régulier et à leur utilisation appropriée.

Chantiers de sécurisation importants qui ont marqué 2022

- La sécurisation électrique de 134 logements situés rue A. Marbotin, 10-16 et 18-28 et chaussée de Haecht, 632-638, rue de l'Agriculture, 182 et Chaussée d'Helmet, 44-52. (1.181.000 € de travaux réceptionnés en avril 2022) ;
- Le démarrage du chantier de sécurisation des 267 logements du site Evenepoel 90 à 100 qui prévoit le remplacement des portes d'entrée des appartements par des portes résistantes au feu, l'amélioration du compartimentage coupe-feu et le remplacement de la signalétique d'évacuation ;
- Sur le site Apollo, les accès et entrées depuis le parking au sous-sol ainsi que les éclairages ont été modifiés et mis aux normes pour la sécurité des locataires.
- Dans un immeuble rue Marbotin 57, deux logements avec des problèmes de stabilité ont été rénovés complètement avec reprise des planchers. Ces travaux ont été réceptionnés le 23/08/2022.

Mise en sécurité électrique de certains logements

Outre la mise aux normes électriques des bâtiments non repris dans le Masterplan 2015-2025 qui sont cités ci-dessus, le Foyer Schaerbeekois s'est attelé en 2022 à maintenir une sécurité électrique dans les logements.

À ce titre, **63 logements** ont fait l'objet d'une sécurisation des installations avec la mise en place de différentiels et de prises pour gros électroménager.

Mise en sécurité des installations CO

En termes de sécurisation vis-à-vis du risque d'intoxication au monoxyde de carbone (CO), le Foyer Schaerbeekois a mis en place un contrat d'entretien annuel des 74 logements occupés, encore équipés de convecteurs gaz.

De même, tous ces logements ont fait l'objet de la mise en place de ventilations haute et basse.

Enfin, cette dernière campagne de sécurisation des logements vis-à-vis du risque CO a permis de remplacer et/ou remettre en service les 172 détecteurs de monoxyde de carbone.



21. Entretien

Pour pouvoir garantir au quotidien des logements de qualité, performants et fonctionnels pour les locataires, il est essentiel d'organiser l'entretien régulier de l'ensemble des composants du parc immobilier. Les équipes du Foyer Schaerbeekois s'emploient à organiser des travaux d'entretien préventif au travers d'un plan d'entretien visant à pérenniser l'état des composants et anticiper les pannes. Ils doivent également répondre aux dysfonctionnements et pannes qui surviennent en cours d'année.

Intervention en dépannage et entretien curatif

Le service entretien et travaux du Foyer Schaerbeekois centralise les demandes d'intervention émanant des locataires.

En 2022, 5423 demandes d'intervention ont été réceptionnées par les différents canaux de contacts (mail, courrier, téléphone ou lors des permanences physiques).

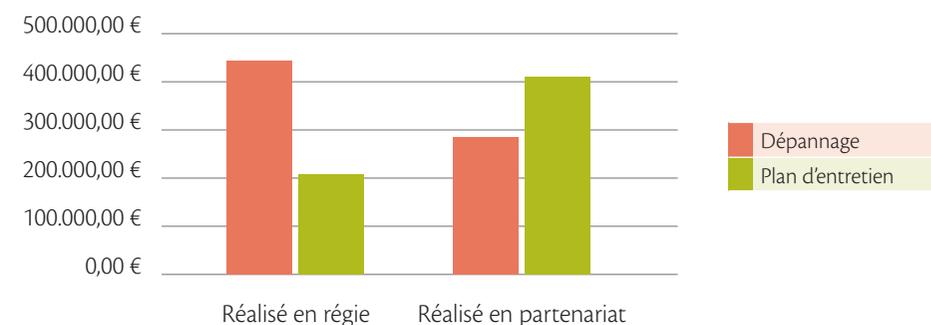
Parmi ces demandes d'intervention, le service entretien et travaux agit suivant deux grands axes principaux, que sont :

- Les dépannages
- L'entretien curatif et préventif.

Le montant total de ces interventions qui ont été commandées à des partenaires extérieurs et réalisées par nos techniciens en interne s'élève à 1.359.393,46 €.

Type d'interventions	Réalisées en Régie	Réalisées en partenariat	Montant Total	%
Dépannage	446.851,96 €	288.422,47 €	735.274,43 €	54,09 %
Plan d'entretien	210.368,07 €	413.750,96 €	624.119,03 €	45,91 %
Total	657.220,03 €	702.173,43 €	1.359.393,46 €	

Part des interventions en régie et par des partenaires



En termes de dépannage, les équipes du Foyer Schaerbeekois interviennent principalement comme le montre le graphique ci-dessous dans les corps de métiers suivants:

- Plomberie: 1.410 interventions sur 1.751
- Menuiserie: 1.148 interventions sur 1.194
- Électricité: 793 interventions sur 803

Au total, ce sont plus de 4.406 interventions qui ont été réalisées dans 9 domaines d'expertise dont 85% ont été réalisées en interne par le Foyer Schaerbeekois.

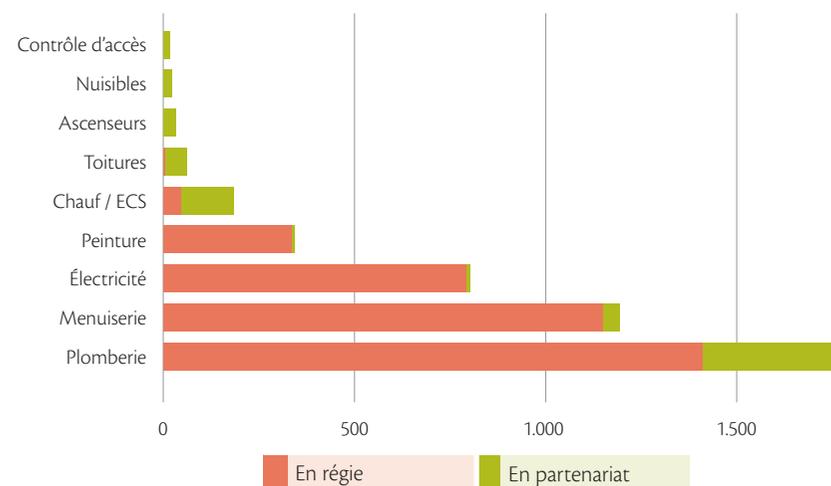
En termes de plan d'entretien, outre les actions relatives aux différents contrats d'entretien des installations en techniques spéciales (ascenseurs, chauffage/ECS, ventilations), le Foyer Schaerbeekois a réalisé 1.294 interventions en entretien curatif, dont 67% en interne.

Dépannage	Plomberie	Menuiserie	Électricité	Peinture	Chauf/ECS	Toitures	Ascenseurs	Nuisibles	Contrôle d'accès	Total général
En régie	1.410	1.148	793	336	46	3				3.736 (85%)
En partenariat	341	46	10	6	138	58	33	22	16	670 (15%)
Total général	1.751	1.194	803	342	184	61	33	22	16	4.406

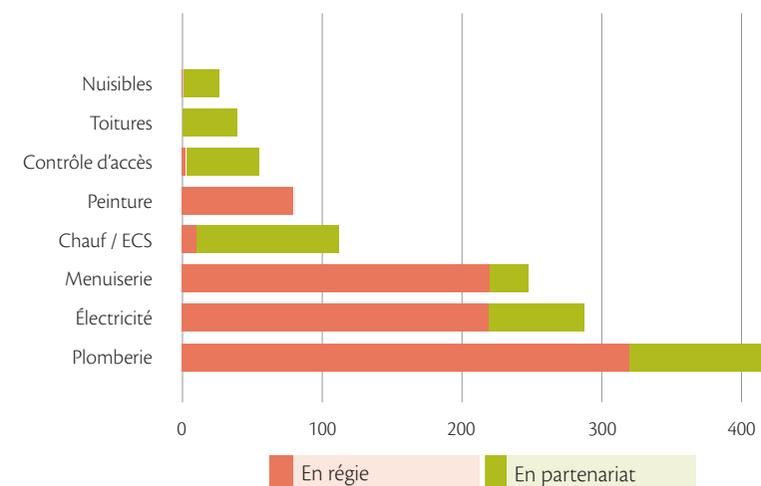
Plan d'entretien	Plomberie	Électricité	Menuiserie	Chauf/ECS	Peinture	Contrôle d'accès	Nuisibles	Toitures	Total général
En régie	324	222	223	11	81	3		1	865 (67%)
En partenariat	109	69	28	103	1	53	40	26	429 (33%)
Total général	433	291	251	114	82	56	40	27	1294

500

Répartition des dépannages par corps de métiers principaux



Répartition des interventions en Plan d'entretien par corps de métiers principaux



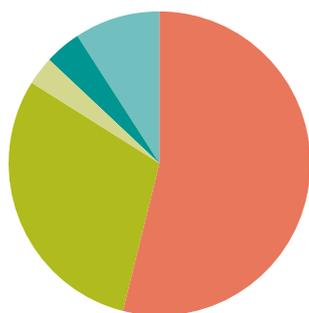
Plan d'entretien

Les installations de chauffage

En fonction du type de bâtiment, les logements bénéficient de différents systèmes de production d'eau chaude de chauffage et sanitaire.

Chauffage

Répartition du nombre de logements



Logements avec chaufferie collective

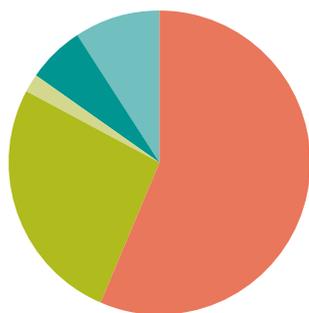
Chauffage gaz collectif	54 %	1.369	1.369
-------------------------	------	-------	--------------

Logements avec chauffage individuel

Chaudière gaz individuelle	30 %	769	1.180
Convecteur gaz	3 %	80	
Chauffage électrique	4 %	92	
En rénovation	9 %	239	
Total:		2.549	

Eau chaude sanitaire

Répartition du nombre de logements



Logements avec production d'eau chaude collective

Eau chaude collective	56 %	1.437	1.437
-----------------------	------	-------	--------------

Logements avec production d'eau chaude individuelle

Chaudière gaz individuelle	26 %	664	1.112
Chauffe-eau gaz individuel	2 %	48	
Boiler électrique	6 %	161	
En rénovation	9 %	239	
Total:		2.549	

Les chaufferies individuelles

Le FSH organise tous les deux ans une campagne d'entretien et de contrôles périodiques des chaudières et chauffe-eau individuels. La campagne 2021, poursuivie en 2022 pour certaines réparations et mises en conformité, a permis d'assurer le bon fonctionnement des 788 appareils individuels et de diminuer le coût d'entretien à charge des locataires.

Tous les équipements techniques individuels au gaz ont ainsi pu bénéficier d'une mise en conformité et d'une vérification de leur bon fonctionnement suite au passage au gaz riche.

Cette campagne a permis d'identifier les installations plus sensibles et de confirmer leur inscription dans le programme des prochaines rénovations de chaudières afin d'écartier tout risque d'intoxication au CO.

Les chaufferies collectives et ventilations mécaniques

La bonne performance et la durabilité des installations dépend de la qualité du suivi par le service de maintenance. En 2022, le Foyer Schaerbeekois a relancé le marché de gestion et de maintenance des chaufferies collectives, des ventilations mécaniques et des adoucisseurs. L'ensemble du patrimoine a été réparti en 2 secteurs.

Le nouveau contrat renforce les exigences de rapportage du suivi par les entreprises pour que ces sociétés soient elles-mêmes actrices dans l'amélioration des réglages des installations et l'économie d'énergie.

Les ascenseurs

Le patrimoine du Foyer Schaerbeekois compte actuellement 91 ascenseurs dont 88 sont sous sa gestion, les 3 autres étant gérés par un syndic professionnel. L'entretien et le dépannage 24h/24 – 7j/7 des ascenseurs est assuré par plusieurs sociétés d'ascensoristes. Pour veiller à la sécurité des utilisateurs, l'état des ascenseurs est aussi contrôlé plusieurs fois par an par un organisme indépendant: la société Vinçotte.

En 2022, le Foyer a réorganisé les contrats de maintenance des ascenseurs afin d'aboutir à l'horizon 2025 à un marché global pour le suivi de l'ensemble des ascenseurs de son patrimoine. Deux premiers marchés de 20 et 12 ascenseurs ont ainsi été remportés par Technilift dont la gestion a débuté le 1^{er} janvier 2023.

L'attribution des nouveaux contrats inclut la mise en conformité des ascenseurs du patrimoine, dont les travaux nécessaires ont été déterminés lors des analyses de risques réalisées en 2021 sur 66 ascenseurs.

Les espaces communs

Le Foyer Schaerbeekois entretient les parties communes de l'ensemble du patrimoine. Cette année, ce sont 11.700 heures qui ont été prestées par l'équipe de nettoyage. Le coût de ce service s'élève à 38€/h.



Colignon / Rayé	709 h
Dailly	264 h
Helmet / Apollo	2.443 h
Meiser	2.481 h
Nord	1.108 h
Terdelt / Marbotin	3.175 h
Consolation et locaux associatifs	1.520 h



Enlèvement des encombrants

Dans le cadre de l'entretien des espaces communs, le service a mis en place des contrats cadres pour l'évacuation des encombrants.

Une campagne d'affichage a aussi été effectuée pour rappeler que le dépôt d'encombrants est dangereux pour la sécurité de tous en cas d'évacuation et interdit par le règlement d'ordre intérieur. Le numéro de Bruxelles Propreté pour l'enlèvement gratuit de ceux-ci était également renseigné.

Cet affichage a été réalisé dans 68 immeubles. Dans 17 d'entre eux, les encombrants ont été évacués par les locataires eux-mêmes.

En 2022, le Foyer Schaerbeekois a ainsi procédé à l'évacuation de 1571 m³ d'encombrants de diverses natures dans les espaces communs et les appartements non loués.

L'ensemble de ces interventions a coûté 107.578,35€ répartis en différentes catégories:

Refacturation locataires	7.491,50€
À charge du FSH	26.621,65€
États des lieux de sortie	39.097€
Incendie Rayé 70	9.871,20€
Immeubles vides (squats)	24.497€

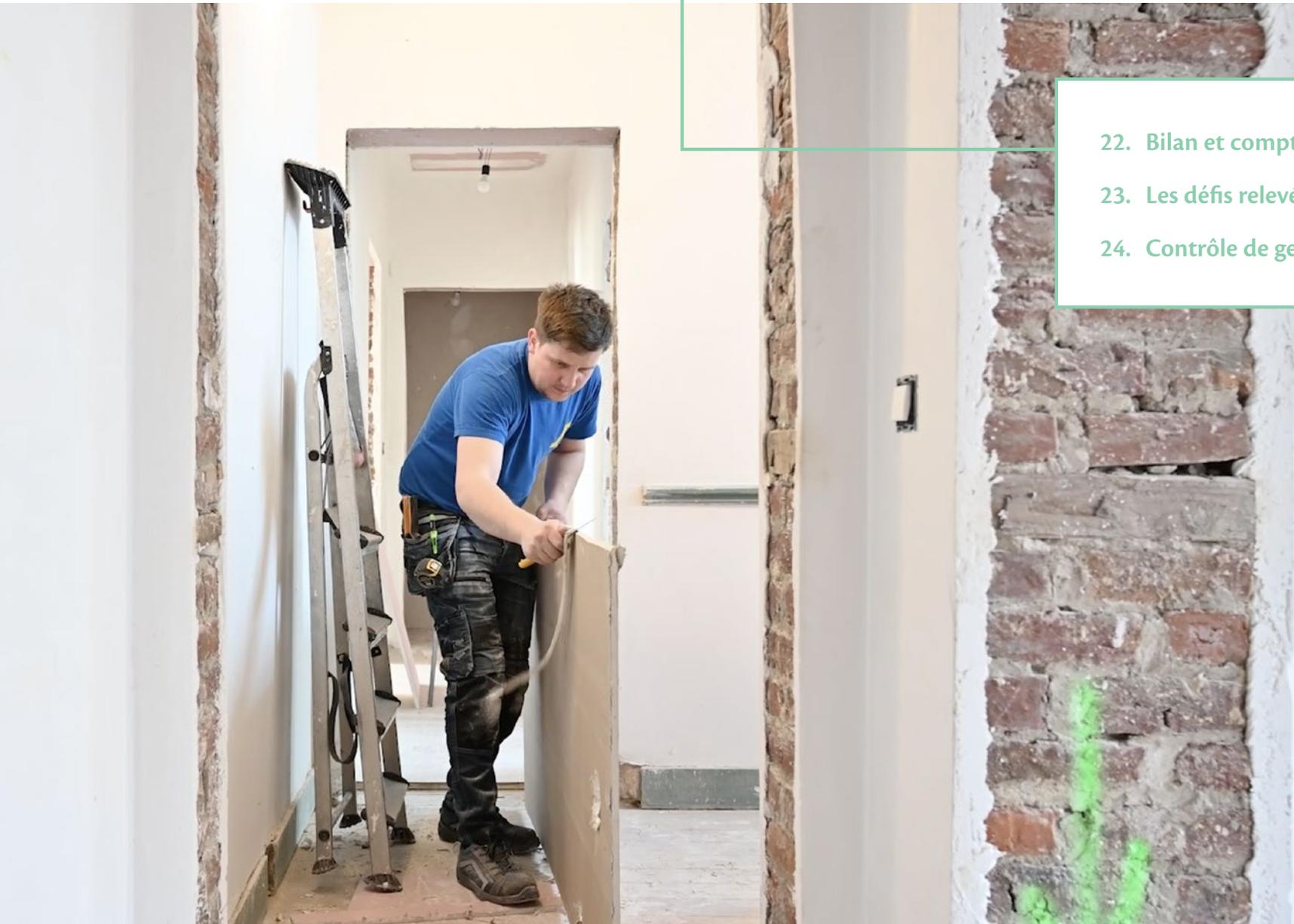
La gestion financière



22. Bilan et compte de résultat

23. Les défis relevés en 2022

24. Contrôle de gestion



22. Bilan et compte de résultat

BILAN APRÈS RÉPARTITION

ACTIF	Codes	Exercice 2022	Exercice 2021
ACTIFS IMMOBILISÉS	20/28	111.410.063,10 €	104.942.176,65 €
Frais d'établissement	20		
Immobilisations incorporelles	21	- €	- €
Immobilisations corporelles	22/27	111.406.875,53 €	104.938.989,08 €
Terrains et constructions	22	106.500.659,53 €	96.050.699,94 €
Installations, machines et outillage	23	62.988,38 €	76.119,20 €
Mobilier et matériel roulant	24	241.153,44 €	261.152,20 €
Location-financement et droits similaires	25		
Autres immobilisations corporelles	26	119.084,02 €	123.594,78 €
Immobilisations en cours et acomptes versés	27	4.482.990,16 €	8.427.422,96 €
Immobilisations financières	28	3.187,57 €	3.187,57 €
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	3.187,57 €	3.187,57 €
Actions et parts	284		
Créances et cautionnements en numéraire	285/8	3.187,57 €	3.187,57 €

ACTIFS CIRCULANTS	29/58	11.797.168,87 €	12.980.061,81 €
Créances à plus d'un an	29	- €	- €
Créances commerciales	290		
Autres créances	291		
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	241.333,46 €	174.910,06 €
Stocks	30/36	241.333,46 €	174.910,06 €
Approvisionnements	30/31	241.333,46 €	174.910,06 €
En-cours de fabrication	32		
Produits finis	33		
Marchandises	34		
Immeuble destinés à la vente	35		
Acomptes versés	36		
Commandes en cours d'exécution	37		
Créances à un an au plus	40/41	2.246.506,00 €	2.239.114,35 €
Créances commerciales	40	401.233,11 €	488.560,47 €
Autres créances	41	1.845.272,89 €	1.750.553,88 €
Placements de trésorerie	50/53	5.724,57 €	5.724,57 €
Actions propres	50		
Autres placements	51/53	5.724,57 €	5.724,57 €
Valeurs disponibles	54/58	8.931.708,59 €	10.517.148,48 €
Comptes de régularisation	490/1	371.896,25 €	43.164,35 €
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	123.207.231,97 €	117.922.238,46 €

PASSIF	Codes	Exercice 2022	Exercice 2021
CAPITAUX PROPRES	10/15	39.190.290,76 €	32.655.718,50 €
Capital	10	80.353,17 €	80.353,17 €
Capital souscrit	100	172.155,86 €	172.155,86 €
Capital non appelé	101	- 91.802,69 €	- 91.802,69 €
Primes d'émission	11		
Plus-values de réévaluation	12	- €	- €
Réserves	13	10.439.963,95 €	10.345.163,46 €
Réserve légale	130	17.352,55 €	17.352,55 €
Réserves indisponibles	131	- €	- €
Pour actions propres	1310		
Autres	1311		
Réserves immunisées	132	143.394,36 €	143.394,36 €
Réserves disponibles	133	10.866.079,40 €	10.184.416,55 €
Bénéfice (Perte) reporté(e)	(+)(-) 14	- €	- €
Subsides en capital	15	28.083.111,28 €	22.230.201,87 €
Avance aux associés sur répartition de l'actif net	19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	16	6.385.641,91 €	6.559.020,14 €
Provisions pour risques et charges	160/5	4.907.936,12 €	5.391.804,60 €
Pensions et obligations similaires	160		
Charges fiscales	161		
Grosses réparations et gros entretien	162	4.835.705,85 €	4.991.527,43 €
Autres risques et charges	163/5	72.230,27 €	400.277,17 €
Impôts différés	168	1.477.705,79 €	1.167.215,54 €

DETTES		17/49	77.631.299,30 €	78.707.499,82 €
Dettes à plus d'un an	17		69.099.455,44 €	69.985.738,05 €
Dettes financières	170/4		69.045.078,21 €	69.746.577,20 €
Emprunts subordonnés	170			
Emprunts obligataires non subordonnés	171			
Dettes de location-financement et assimilées	172			
Etablissements de crédit	173		69.045.078,21 €	69.746.577,20 €
Autres emprunts	174		- €	- €
Dettes commerciales	175			
Fournisseurs	1750			
Effets à payer	1751			
Acomptes reçus sur commandes	176			
Autres dettes	178/9		54.377,23 €	239.160,85 €
Dettes à un an au plus	42/48		7.868.468,90 €	8.604.538,90 €
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42		2.965.291,90 €	2.922.155,65 €
Dettes financières	43		- €	- €
Etablissements de crédit	430/8			
Autres emprunts	439			
Dettes commerciales	44		2.827.431,15 €	2.397.753,51 €
Fournisseurs	440/4		2.827.431,15 €	2.397.753,51 €
Effets à payer	441			
Acomptes reçus sur commandes	46			
Dettes fiscales, salariales et sociales	45		1.811.359,72 €	3.012.905,63 €
Impôts	450/3		1.124.739,82 €	2.328.562,07 €
Rémunérations et charges sociales	454/9		686.619,90 €	684.343,56 €
Autres dettes	47/48		264.386,13 €	271.724,11 €
Comptes de régularisation	492/3		663.374,96 €	117.222,87 €
TOTAL DU PASSIF	10/49		123.207.231,97 €	117.922.238,46 €

COMPTE DE RÉSULTAT

	Codes	2022	2021
Ventes et prestations	70/74	17.989.026,78 €	17.412.575,75 €
Chiffre d'affaires	70	13.128.256,71 €	12.815.165,15 €
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)			
Production immobilisée	72	602.224,51 €	599.300,64 €
Autres produits d'exploitation	74	4.258.545,56 €	3.854.715,60 €
Produits d'exploitation non récurrents	76A	- €	143.394,36 €
Coût des ventes et prestations	60/64	17.897.286,96 €	16.678.612,42 €
Approvisionnements et marchandises	60	267.157,93 €	251.017,64 €
Achats	600/8	333.581,33 €	196.391,49 €
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)	609	- 66.423,40 €	54.626,15 €
Services et bien divers	61	5.156.564,13 €	4.668.580,31 €
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	62	6.037.929,23 €	5.317.996,97 €
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles			
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	631/4	- 46.588,85 €	- 205.960,98 €
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	635/7	- 483.868,48 €	268.991,56 €
Autres charges d'exploitation	640/8	1.619.935,30 €	1.614.247,25 €
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes	66A	31.374,19 €	405,09 €
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)	9901	91.739,82 €	733.963,33 €

Produits financiers	75	1.422.451,06 €	1.097.214,44 €
Produits des immobilisations financières	750		
Produits des immobilisations financières	751	189.957,12 €	177.648,78 €
Autres produits financiers	752/9	1.232.493,94 €	919.565,66 €
Produits financiers non récurrents	76B		
Charges financières	65	839.193,14 €	832.074,47 €
Charges des dettes	650	839.193,14 €	832.074,47 €
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)			
	651	- €	- €
Autres charges financières	652/9	- €	- €
Charges financières non récurrentes	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)	9902	674.997,74 €	999.103,30 €
Prélèvements sur les impôts différés	780	59.431,98 €	45.363,82 €
Transfert aux impôts différés	680	- €	- €
Impôts sur le résultat (+)/(-)	67/77	52.766,87 €	315.395,01 €
Impôts	670/3	63.443,77 €	315.395,01 €
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77	10.676,90 €	- €
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)	9904	681.662,85 €	729.072,11 €

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS	Codes	2022	2021
Bénéfice (Perte) à affecter (+)/(-)	9906	681.662,85 €	585.677,75 €
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)	9905	681.662,85 €	585.677,75 €
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent (+)/(-)	14P	- €	- €
Prélèvements sur les capitaux propres	791/2		
sur le capital et les primes d'émission	791		
sur les réserves	792		
Affectations aux capitaux propres	691/2	94.800,49 €	585.677,75 €
au capital et aux primes d'émission	691		
à la réserve légale	6920	94.800,49 €	
aux autres réserves	6921	586.862,36 €	585.677,75 €
Bénéfice (Perte) à reporter (+)/(-)	14	- €	- €



23. Les défis relevés en 2022

Le Foyer Schaerbeekois clôture l'exercice 2022 avec un résultat net avant affectation de 681.662,85 €, ce qui est en lien avec le budget qui avait été dressé pour 2022.

La valeur bilantaire du FSH augmente quant à elle de 5.284.993,51 € pour s'établir à 123.207.231,97 €, principalement suite à l'augmentation des immobilisations dont notamment le chantier sis rue L'Olivier qui est arrivé à terme en 2022. La trésorerie du Foyer Schaerbeekois a diminué de près de 1,5 millions d'euros en 2022, notamment suite à la régularisation des dettes de précompte immobilier du passé et aux investissements consentis en 2022, notamment pour le remplacement de l'ERP GILS par un nouvel écosystème applicatif.

À retenir du compte de résultats 2022

Comparativement à 2021, les ventes et prestations (#70/74) du FSH ont augmenté (+576.000 €) mais de manière plus modérée que ce qui avait été prévu, suite à la combinaison de différents facteurs :

- Une augmentation des loyers de base (+1.203.000 €) : grosses rénovations (Van Droogenbroeck 54-56-58, Séverin 59, L'Olivier 18-24-30-36-42, Destrée 63-65 et Meert 33) et indexation annuelle des loyers ;
- Une augmentation des provisions de charges (déjà perçues ou à percevoir) par rapport à l'estimatif du décompte 2022 dressé en début d'année 2023 (+ 285.254 €), suite à l'augmentation des coûts de l'énergie et des prestations liées au décompte ;
- L'augmentation de l'Allocation Régionale de Solidarité (+287.486 €), venant compenser en partie les réductions de loyer accordées aux locataires.

Il faut cependant noter que ces augmentations de produits ont été atténuées par :

- L'augmentation de l'inoccupation (+ 315.000 €) qui se chiffre à près de 2,3 millions d'euros en fin d'année ;
- L'augmentation des réductions sociales nettes accordées aux locataires qui ont augmenté de 702.000 € ;
- La prise en charge de la prime énergie (+152.000 €) qui sera versée aux locataires qui ont occupé en 2022 un logement dont le PEB est classé E, F ou G. Cette prime, décidée par la Région, s'élève pour la SISF à 10 € par mois d'occupation en 2022.

La production immobilisée est quant à elle restée stable en 2022 (600.000 €), grâce à la remise en état de nombreux appartements par le Service Entretien et Travaux et la valorisation du travail des équipes du Service Etudes et Développement sur de gros chantiers.

Les produits financiers 2022 (#75) montrent une bonne optimisation des liquidités du FSH sur le compte courant SLRB (+ 12.000 € d'intérêt) et la valorisation de subsides acquis (+325.000 €) suite à la réception provisoire du chantier des rues Gilisquet, L'Olivier et la finalisation du chantier de rénovation des 120 logements à Helmet.

Au niveau du coût des ventes et prestations (#60/64), l'augmentation raisonnable des charges (+1.218.675 € par rapport à 2021) traduit une gestion prudente pendant une année marquée par l'inflation forte des coûts.

Cette augmentation de charges s'explique principalement via :

- L'augmentation des achats des approvisionnements et marchandises (#60) compensée par les corrections de variations de stock (solde de +16.000 €) ;

- L'augmentation des coûts de services et biens divers (#61) pour 488.000 € principalement due à l'augmentation des frais de consommations à charge des locataires (+ 387.000 €, à cause de l'augmentation consécutive du prix de l'électricité) ;
- L'augmentation des frais de personnel (+720.000 €), due principalement à l'indexation des salaires puisque l'équipe, en 2022, est restée relativement stable ;
- L'augmentation de la charge de l'amortissement (+551.000 €), qui traduit l'activité du FSH au niveau de ses rénovations principalement ;

Ces augmentations de charges ont été compensées notamment par :

- La réduction de 155.000 € de la provision pour gros entretien et réparation établie sur 5 ans et qui se chiffre maintenant à 4.835.705,85 € ;
- La reprise de la provision pour 2 litiges liés aux ressources humaines dans lesquels le Foyer Schaerbeekois a obtenu gain de cause pour un montant de 328.000 € ;
- L'amélioration de la maîtrise des arriérés locatifs, ce qui a permis d'améliorer la balance des créances commerciales et de réaliser des mises en non-valeur moins importantes que l'année dernière ;
- La finalisation du travail important entrepris sur les précomptes immobiliers ce qui a permis l'obtention de certains remboursements sur des demandes de correctifs introduites depuis plusieurs mois.

Enfin, le remboursement des intérêts sur les emprunts SLRB (#65) est resté relativement stable et la charge de l'impôt sur le résultat (#67) est revenu à un niveau normal, après la régularisation 2021 de la taxation sur la provision pour grosses réparations et entretiens.

À retenir du bilan 2022

Au niveau de l'actif, il faut noter :

- Une augmentation de près de 6.467.886,45 € des immobilisations corporelles. Cette augmentation est due principalement à la réception des différents immeubles détaillés ci-dessus ;
- Une augmentation de la valeur des stocks, augmentation expliquée en partie par l'augmentation du coût des matériaux. La valeur du stock reste en phase avec la taille de l'entreprise et l'activité des équipes ;
- Une stabilisation des autres créances (#41) qui témoigne d'un retour à la normale des demandes à rentrer à la SLRB pour l'obtention des réductions de loyers accordées pour les enfants à charge et personnes majeures handicapées ;
- Une diminution de la trésorerie du Foyer Schaerbeekois suite à certaines créances importantes qui sont arrivées sur les comptes en début 2023 mais également à la suite du paiement des avertissements extraits de rôle pour précompte immobilier du passé qui ont pu maintenant être régularisés et à l'investissement du Foyer Schaerbeekois dans son nouvel écosystème informatique.

Au niveau du passif, au-delà des évolutions classiques, il est intéressant de noter la diminution de la dette fiscale (précomptes immobiliers), la diminution des autres dettes (#47/48) pour ne garder que l'estimation des remboursements de précomptes pour personnes majeures handicapées et l'augmentation des charges à imputer (#492) qui correspondent aux canons à payer à la Commune pour le transfert des logements communaux (et dont les demandes de paiement sont arrivées début 2023).

En conclusion

Au niveau de la gestion financière, l'année 2022 aura été marquée par la consolidation des chantiers entrepris (précompte immobilier, créances pour enfants à charge et personnes majeures handicapées, garanties locatives, production immobilisée et projet de rénovation, ...) mais également et surtout par un important travail de réflexion pour rendre possible le transfert des données du logiciel GILS vers le nouveau programme comptable Adfinity à l'horizon 2023.

Ce travail a permis de revoir le plan comptable du FSH au regard de la circulaire 686 de la SLRB et de développer une comptabilité analytique structurée en 4 axes qui seront utilisés, à partir de 2023, pour la gestion informatisée des flux d'approbation, l'édition des décomptes des charges, l'analyse de données comptables par immeuble ou par l'élaboration et le suivi de budgets annuels ou périodiques.



24. Contrôle de gestion

Indicateurs de gestion

Dans le cadre de la mise en place d'un contrôle de gestion interne, le Foyer Schaerbeekois a défini en 2022, un 1^{er} tableau de bord de gestion regroupant une dizaine d'indicateurs organisés autour de 3 axes :

L'axe « locataires »

- le nombre de candidats (mère, fille)
- Le nombre de locations (le nombre de propositions et de locations, le type d'attribution)
- Le total d'arriérés présents / sortis (le nombre de locataires concernés, l'origine des créances, les plans de paiements)

- L'accueil des locataires (le nombre d'appels entrants, le taux de réponses, le taux de fréquentation de l'accueil et le type de ticket, les périodes d'affluence, les mails reçus).

L'axe « patrimoine »

- Le nombre total de logements et de cellules
- Le taux d'occupation (le coût et le type d'occupation, la durée d'occupation par type, le coût des remises en location)
- Le nombre d'interventions (l'origine des demandes, la nature ; le délai d'intervention et le coût)

L'axe « financier et ressources humaines »

- Un suivi d'encaissements/décaissements
- Le nombre de collaborateurs (masse salariale / chiffre d'affaires, la nature des contrats)
- Le taux d'absentéisme

L'objectif du tableau de bord de gestion consiste à informer les acteurs de la situation de l'entreprise, identifier synthétiquement des écarts afin d'y apporter des actions correctives et ensuite se fixer des cibles au regard de résultats objectivés.

Audit externe

La SLRB a procédé au cours du premier semestre 2022, à l'audit des processus opérationnels clés du FSH conformément à l'art. 41 du Code bruxellois du Logement et à la décision du CA de la SLRB de réaliser une telle revue sur l'ensemble des SISP.

Les sept processus suivants ont été analysés et le niveau de risque a été caractérisé pour chacun d'eux :

Gouvernance (des risques) : risque modéré

Achats : risque élevé

Stocks : risque élevé

Arriérés locatifs : risque limité

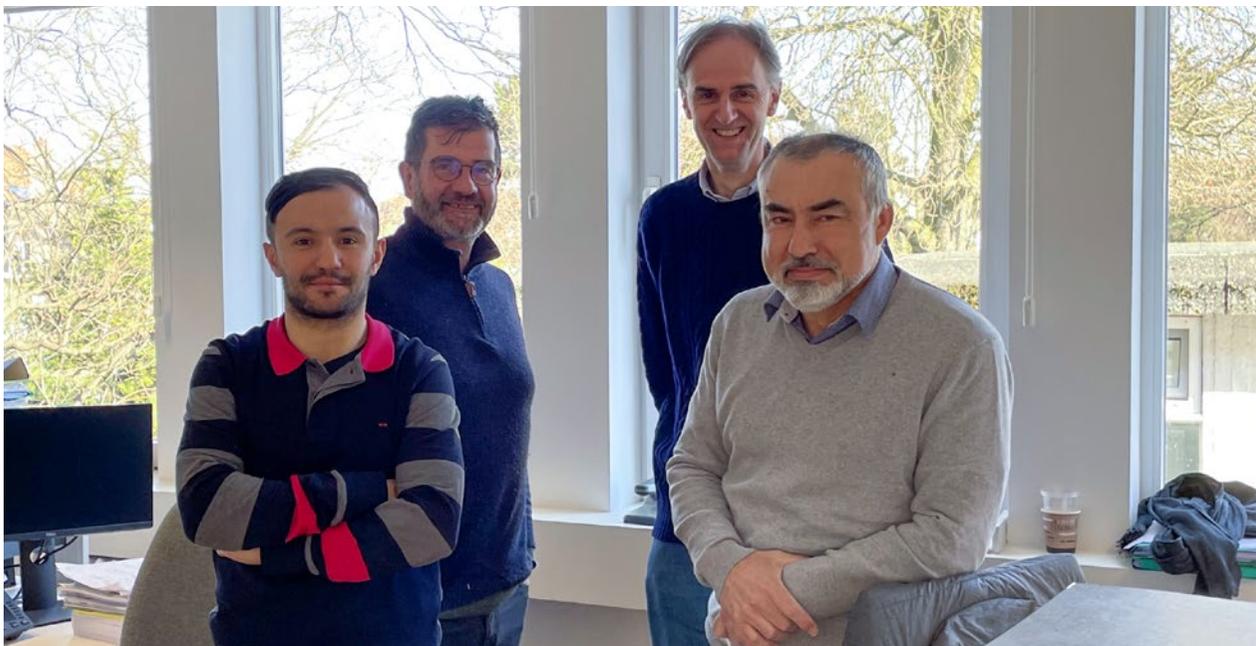
Décompte des charges et consommations : risque modéré

(Re)mise en service des logements : risque limité

Gestion des ressources humaines : risque modéré

Dans son rapport, l'auditeur a émis 16 recommandations et 6 points d'amélioration.

L'implémentation des recommandations sera analysée lors d'une mission de suivi prévue en juillet 2023.



Les changements initiés ces dernières années au Foyer Schaerbeekois portent leurs fruits.

Grâce à l'implication de ses collaborateurs et à la qualité des relations avec ses partenaires, l'entreprise a relevé les défis qu'elle s'était fixés pour 2022 et ceux qui se sont présentés en cours d'année.

Les résultats encourageants et la dynamique positive qui anime ses équipes permettent au FSH d'aborder 2023 avec la volonté de poursuivre sereinement sa recherche d'amélioration, au bénéfice des locataires.

Merci à tous les acteurs qui ont fait de 2022, une année positive et constructive pour le Foyer Schaerbeekois.



Foyer Schaerbeekois
Schaarbeekse Haard

Foyer Schaerbeekois (FSH)

Rue de la Consolation, 70 - 1030 Bruxelles

T +32 2 240 80 40

lefoyerschaerbeekois@fsh.be

Éditeur responsable:

Myriam Boxus, présidente du FSH

