



Rapport d'activité

Foyer Schaerbeekois 2024





Foyer Schaerbeekois
Schaarbeekse Haard

Rapport d'activité 2024

Le Foyer Schaerbeekois est fier de présenter son rapport d'activité 2024, une année symbolique marquée par la célébration de ses 125 ans.

Cet anniversaire a été l'occasion de renforcer les liens entre locataires, partenaires et collaborateurs, mais aussi de rappeler l'importance des missions qui animent le FSH depuis plus d'un siècle.

À travers les nombreux événements et initiatives organisés, le FSH a mis en lumière la qualité de ses logements et l'attention portée à la vie de quartier, affirmant plus que jamais son rôle essentiel au cœur de Schaerbeek.

Ce jalon historique a également permis de porter un regard sur le chemin parcouru, tout en poursuivant la dynamique de progrès. L'année 2024 a été riche en réalisations, dans tous les services.

Nous tenons à remercier chaleureusement l'ensemble des collaborateurs pour leur engagement et leur implication au quotidien, moteurs indispensables de notre action.

*Anne Timmermans,
Directrice générale*

*Myriam Boxus,
Présidente*

Table des matières

L'entreprise 7

- 1. 125 ans: un anniversaire historique8
- 2. Nouveau plan stratégique à 5 ans10
- 3. Les collaborateurs et l'organisation interne11
- 4. Culture d'entreprise14

Les locataires 19

- 5. Vision par quartiers20
- 6. Les locataires du FSH21
- 7. Le parcours du locataire22

Le patrimoine 35

- 8. Description du patrimoine36
- 9. Rénovation et accroissement du patrimoine37
- 10. Plan d'entretien48
- 11. Sécurisation des logements vides54

La gestion financière 57

- 12. Commentaires sur le bilan et compte de résultat58
- 13. Bilan et compte de résultat60

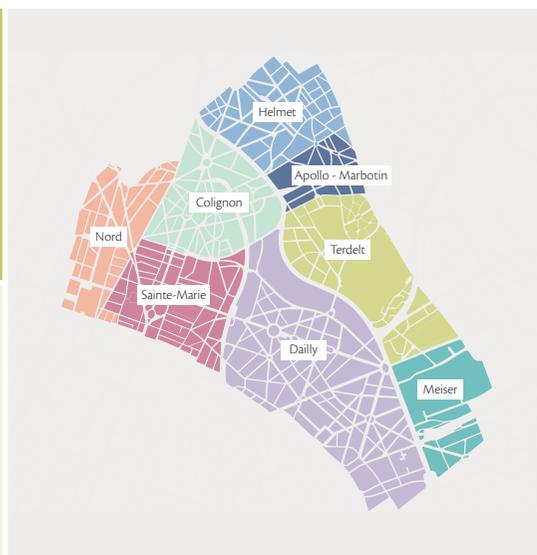
Nouvelle organisation

8 quartiers



Nouveau plan stratégique

5 Vision à 5 ans



Archipel

2 années d'utilisation





Rénovation
Séverin 84



97

logements
rénovés

Ouverture
du Pôle
Seniors
Helmet

106

nouvelles
locations

Lancement
d'un Pôle
Jeunes



125
ANS • JAAR

Anniversaire
du FSH



L'entreprise

1. 125 ans : un anniversaire historique
2. Nouveau plan stratégique à 5 ans
3. Les collaborateurs et l'organisation interne
4. Culture d'entreprise





1. 125 ans: un anniversaire historique

Le Foyer Schaerbeekois, fondé en 1899, a célébré ses 125 ans d'existence en 2024. Cet anniversaire a marqué l'année, au travers de plusieurs événements et projets organisés avec les locataires, les schaarbeekois et les collaborateurs.

Soutenir des initiatives aux côtés des locataires

Le Foyer Schaerbeekois a lancé un **appel à projets «édition spéciale 125 ans du Foyer Schaerbeekois»** à l'attention des habitants et des partenaires. L'objectif consistait à mettre en valeur les talents des locataires en soutenant des projets autour des arts, du sport et de la culture.

10 projets ont été retenus par les membres d'un jury mixte constitué pour l'occasion. 7 ont été concrétisés en 2024 tandis que 3 autres le seront dans le courant de l'année 2025.

- **Compétition d'e-sport** avec des jeunes des sites Marbotin et Evenepoel en partenariat avec BE Code
- **Fresque** sur le site Marbotin pour symboliser le mariage entre tradition et modernité
- **Ateliers d'initiation au taekwondo** en collaboration avec Taekwondo Brussels Academy
- **Projet musical**: Noah Mungongo, jeune homme de 23 ans a enregistré un titre et réalisé un clip.
- **Ateliers d'initiation à la poterie et à la peinture**: Khéra, porteuse de projet propose de l'art-thérapie pour les personnes âgées.
- **Ateliers d'écriture**: dans le cadre du Pôle Seniors Helmet, Sensibel/L'amicale des seniors a proposé des ateliers d'écriture intitulés «Les Superhéros du Zéro Déchet: luttons contre le gaspillage alimentaire».
- **Le projet AMA**: le PCS Reyers a lancé un projet d'aménagement et d'embellissement des espaces extérieurs du site Evenepoel en collaboration avec le collectif Dear Pigs, le Festival de la Marelle et les habitants-ressources.

Une chose est sûre, cet appel à projets a permis de découvrir, de mettre en avant de nombreux talents et d'établir de belles collaborations entre les habitants, les partenaires et le Foyer Schaerbeekois.



125
ANS • JAAR
1899 — 2024
Foyer Schaerbeekois
Schaarbeekse Haard



Un événement tourné vers les Schaerbeekois

Première société de logement public à Bruxelles, forte d'un patrimoine de plus de 2.500 logements sur la commune de Schaerbeek, le Foyer Schaerbeekois se devait de célébrer cet événement aux côtés des Schaerbeekois et du grand public.



En collaboration avec la Commune, l'édition spéciale « **Le FSH a 125 ans** » des « **Estivales de Schaerbeek 2024** » a offert une plongée dans son patrimoine. À travers 10 visites guidées enrichissantes, les visiteurs ont pu explorer des lieux emblématiques du logement social schaerbeekois, entre passé, présent et avenir. Grâce aux explications d'experts et aux témoignages de collaborateurs du FSH, ils ont également découvert les enjeux et défis qui façonnent le logement social aujourd'hui.



125 ans d'histoire, d'innovations et d'engagement pour le logement social... et ce n'est qu'un début!



Pour clôturer cette année exceptionnelle, l'ARAU asbl, lauréate du **Prix du Patrimoine 2024**, a consacré une conférence intitulée « **Le FSH : un patrimoine de 125 ans** ». En parallèle, l'ARAU a également publié une étude approfondie sur le logement social bruxellois, mettant en lumière l'histoire et l'évolution du Foyer Schaerbeekois (<https://bit.ly/ARAU-FSH>).

Une célébration avec les équipes du FSH

Pour **remercier les collaborateurs** sans qui cette histoire n'aurait pu être écrite, un séjour dans les Ardennes a été organisé, offrant aux collègues un cadre propice aux échanges, à la consolidation des liens et à la célébration de cette histoire commune. Ce moment hors du quotidien, autour d'activités sportives, a permis de renforcer une fois de plus l'esprit les valeurs du Foyer Schaerbeekois : la convivialité, le respect et l'engagement.





2. Nouveau plan stratégique à 5 ans

Le Foyer Schaerbeekois ose aborder les évolutions et bouleversements de la société comme des opportunités.

Durant l'année 2024, le Foyer Schaerbeekois a défini la vision et les objectifs stratégiques qu'il veut atteindre dans les 5 prochaines années. En capitalisant sur les succès passés et en accélérant le rythme des améliorations, le FSH aspire à être une entreprise toujours plus efficace et efficiente afin de garantir la meilleure qualité de service à ses locataires dans leurs logements, immeubles et quartiers.

Une stratégie en 4 axes :

1. Une entreprise par et pour les collaborateurs, ouverte sur son environnement.
2. Des logements de qualité dans des immeubles et des quartiers sûrs, sains et conviviaux.
3. Des services et un accompagnement efficaces et personnalisés.
4. La compréhension des enjeux et des moyens, l'objectivation des résultats et le développement d'outils au service de l'amélioration continue.

En mettant en œuvre ces 4 axes déclinés en 16 priorités stratégiques, le Foyer Schaerbeekois ambitionne de tirer parti des 5 prochaines années pour non seulement répondre efficacement aux défis présents et futurs, mais aussi établir les bases d'une organisation résiliente, agile et capable d'atteindre ses objectifs. De cette stratégie d'entreprise découleront des plans opérationnels annuels.

Consultez le plan stratégique :

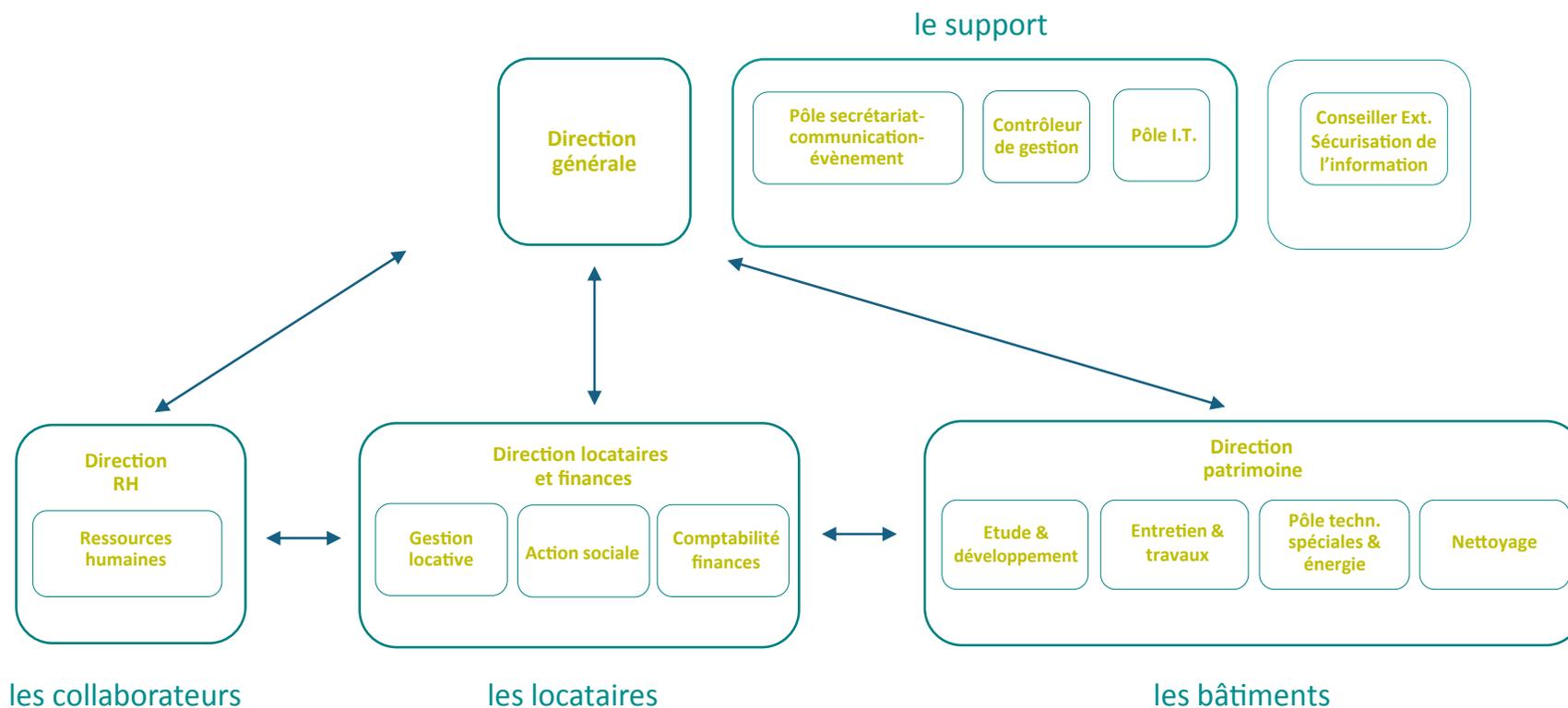
<https://foyerschaerbeekois.be/PS2530.pdf>



3. Les collaborateurs et l'organisation interne

Au 31 décembre 2024, le **Foyer Schaerbeekois** rassemble une équipe de **92 collaborateurs** employés par l'entreprise, auxquels se joignent 4 personnes détachées du CPAS et 3 issues du SASLS (Service d'Accompagnement Social des Locataires Sociaux).

3.1 Composition



- **Le département Ressources Humaines** gère les politiques RH, l'accompagnement des carrières, les éléments de rémunération et la concertation sociale.
- **Le département des Services aux locataires et Finances** accompagne les locataires dans la gestion de leur bail et démarches administratives, leurs situations financières ou sociales. Il veille au lien de proximité et à la qualité de vie tant dans les immeubles que dans les quartiers.
- **Le département Patrimoine** gère l'entretien, la maintenance et la rénovation du patrimoine immobilier, ainsi que les projets de construction et les grands chantiers.



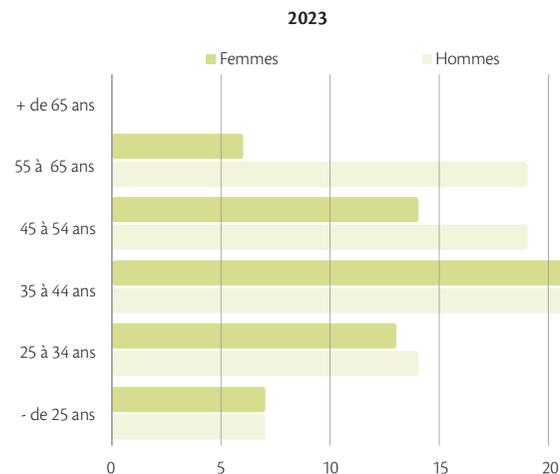
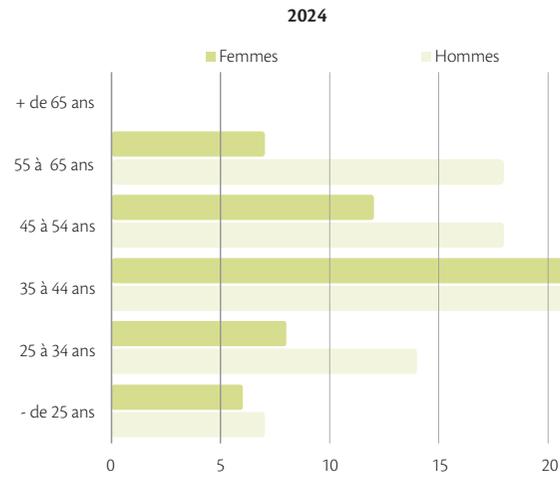
99
collaborateurs

42 %
de femmes

58 %
d'hommes

92
équivalents
temps plein

La moyenne d'âge
est de
45 ans



3.2 Renforcement des équipes

Cette année, le Foyer Schaarbeekois a connu une dynamique importante en matière de ressources humaines, avec l'intégration de 11 nouveaux collaborateurs et le départ de 19 personnes pour des raisons variées (départs à la retraite, fins de contrats, évolutions professionnelles et situations personnelles).

Les recrutements ont permis de renforcer les équipes, en apportant de nouvelles compétences et en répondant aux besoins croissants liés à l'accomplissement des missions de l'entreprise. Toutes les entrées ont contribué à solidifier les équipes, essentielles pour garantir un service optimal.

Par ailleurs, le FSH a soutenu l'emploi à travers des contrats d'insertion, favorisant l'accompagnement de nouveaux talents au sein de ses équipes.

UNE DIVERSITÉ DE MÉTIERS



3.3 Réorganisation interne



Début 2024, le département des services aux locataires comptait 4 services, dont le service social et le service proximité, qui collaboraient déjà ensemble mais dont l'organisation morcelait les responsabilités.

Le départ du responsable du service social a permis d'initier une réflexion pour un rapprochement de ces 2 services. Cette logique apparait d'autant plus cohérente que la stratégie 2025-2030 met l'accent sur une approche collective et communautaire plus développée pour accompagner les locataires dans leur logement et leur quartier afin de renforcer la convivialité et la solidarité.

Fin 2024, un regroupement a donc été opéré entre les 2 services. Cette nouvelle organisation permettra :

1. La création d'un service plus cohérent et collaboratif en évitant les silos: l'Action Sociale.
2. Le renforcement de l'approche par quartier pour un meilleur suivi des locataires, au niveau proximité, social individuel et social collectif/communautaire.
3. Le développement d'un meilleur maillage territorial et d'un travail en réseau efficace. L'affectation de ressources disponibles pour renforcer le pôle collectif/communautaire et l'intégration des agents.

3.4 Formation

1.645 h
en 2023

1.748 h
en 2024

La transition vers un plan de gestion de carrière plutôt qu'un plan annuel a démarré cette année. La volonté du Foyer Schaerbeekois est de développer des parcours de formations individualisés sur le long terme. Cette démarche vise à accompagner le développement professionnel de chacun au-delà d'une simple planification annuelle, garantissant ainsi un renforcement continu des compétences au sein de l'organisation.

La formation aux premiers secours a été un moment fort de l'année. Durant 1 semaine, l'ensemble des collaborateurs a été formé aux gestes qui sauvent. Des sessions de secourisme ont été organisées, rassemblant les collègues autour de ces compétences citoyennes essentielles.

3.5 Parcours d'accueil des nouveaux collaborateurs

La procédure d'accueil des nouveaux arrivants a été améliorée cette année pour offrir une intégration optimale. Désormais, chacun suit un parcours d'intégration complet incluant une rencontre avec l'ensemble des services de l'entreprise. Cette immersion transversale permet de découvrir toutes les facettes des activités du FSH, de rencontrer les collègues de chaque département et de s'imprégner de la culture d'entreprise dès les premières semaines.

3.6 Élections sociales - renouvellement du comité de prévention et de protection au travail (CPPT)

L'organisation des élections sociales en mai 2024 a permis l'élection des délégués des collaborateurs au CPPT mobilisant activement l'ensemble de ceux-ci grâce au vote électronique. Une avancée majeure de cette édition réside dans le fait que, pour la première fois, l'ensemble des particularités de métiers de l'entreprise est représenté au sein du comité. Cette diversité garantit une meilleure prise en compte des réalités de terrain et permet d'aborder les questions de bien-être et de sécurité dans une vision plus complète et inclusive.



4. Culture d'entreprise

Le Foyer Schaerbeekois affirme son identité au travers des 3 valeurs fondamentales qui façonnent sa culture au quotidien: **respect, engagement et convivialité**. Plus que de simples principes, ces valeurs reflètent une manière de fonctionner, d'interagir avec les partenaires et de créer un environnement propice à l'épanouissement de chacun. Elles se traduisent par des actions concrètes, des décisions partagées et un esprit collectif fort, renforçant ainsi la cohésion et le dynamisme entre les collaborateurs.

4.1 Objectifs communs et réussite du 1^{er} Plan Bonus-CCT90

Une dynamique collective au service du changement #engagement

L'année écoulée a été marquée par un engagement fort des collaborateurs autour du plan bonus-CCT90, qui s'est révélé être bien plus qu'un simple dispositif d'incitation: il a permis de créer une dynamique collective et de renforcer la cohésion autour d'objectifs communs. Ce projet a rassemblé l'ensemble des équipes autour d'une vision partagée, où chaque action individuelle contribuait à un impact collectif mesurable.

Les actions se sont concentrées sur 3 axes:

-  • **Diminution du nombre d'impressions:** La transition vers des outils numériques et une gestion plus responsable du papier a été largement adoptée. Les collaborateurs ont activement participé en modifiant leurs habitudes de travail, ce qui a permis une baisse significative des impressions.
-  • **Amélioration du tri des déchets:** La mise en place de nouvelles infrastructures a permis de transformer la gestion des déchets en un réflexe collectif.
-  • **Utilisation accrue de la mobilité douce:** Par la mise à disposition de vélos électriques partagés, les collaborateurs ont troqué l'utilisation des voitures pour une mobilité douce lors des déplacements sur les différents sites.

Action	Objectif	Résultat	Date de fin
Diminution du nombre d'impressions	-10%	-10%	30/11/24
Amélioration du tri des déchets	-50%	-50%	30/11/24
Utilisation accrue de la mobilité douce	10%	24%	31/10/24



4.2 Mobilité verte

Encourager une mobilité durable, c'est adopter des solutions plus respectueuses de l'environnement au quotidien #engagement

Dans le cadre de sa politique de mobilité et de développement durable, le FSH a enrichi cette année, sa flotte de véhicules en privilégiant des solutions de transport moins énergivores. Des vélos d'entreprise ont été mis à disposition, encourageant la mobilité douce même pour les techniciens. Parallèlement, plusieurs voitures de service ont été remplacées par des modèles 100% électriques afin de réduire l'empreinte carbone.



4.3 Initiation d'un programme « Vis ma vie »

Une mise au vert pour un échange de savoir-faire #respect

Cet été, un grand nombre de collègues ayant des métiers de bureaux ont eu l'occasion de découvrir le quotidien des équipes de jardiniers, permettant une meilleure compréhension des réalités de terrain et du travail de chacun.

Au-delà du simple renfort opérationnel, cette immersion a consolidé les liens entre collègues, suscitant écoute, reconnaissance et solidarité. Chacun a pu mesurer l'engagement et les défis des jardiniers, valorisant leur contribution essentielle à la qualité de vie des locataires.

En encourageant cette ouverture et cette bienveillance mutuelle, « Vis ma vie » a démontré que le respect ne se décrète pas, il se vit et se nourrit des expériences partagées. Désormais, l'objectif est d'inscrire cette initiative dans la durée et l'élargir à d'autres métiers, afin de renforcer toujours plus la cohésion et la culture du respect au sein de l'organisation.



4.4 Info Sessions

Se retrouver, échanger, avancer ensemble : des moments clés pour renforcer la cohésion #convivialité

Tout au long de l'année, le Foyer Schaerbeekois a créé des moments d'échange et de convivialité pour ses collaborateurs à travers des info sessions. 3 rencontres clés ont été organisées offrant à chacun l'opportunité de se retrouver et de renforcer les liens d'équipe. Les **sessions d'information** ont permis de faire le point sur les projets en cours et à venir, tandis que les moments plus informels ont favorisé les échanges et la cohésion. Ces rendez-vous participent à la construction d'un environnement de travail motivant et fédérateur.



4.5 Communication

Faire parler le temps, renforcer les liens #convivialité

La communication d'entreprise en 2024 a été largement dominée par l'anniversaire des 125 ans du Foyer Schaerbeekois. Cette actualité, qui s'est manifestée par des célébrations avec les locataires, les collaborateurs et les Schaerbeekois, a concouru à consolider la visibilité du FSH suscitant même des publications sur ses activités chez de nouveaux partenaires. Les messages délivrés dans une ligne graphique cohérente, ont nourri l'ensemble des canaux et supports et servi efficacement les objectifs du plan de communication externe.

Les chiffres de 2024 confirment que la dynamique engagée en 2023 en matière de communication externe s'est poursuivie.



74
actualités
sur le site web

LinkedIn
+ 206
abonnés



4.6 Archipel



Une année de stabilisation et d'optimisation

En 2024, Archipel, l'écosystème digital du FSH, a pris toute sa place dans le quotidien des services. Après une année de déploiement et d'adaptation, cette première année complète d'utilisation a permis de consolider son fonctionnement et d'en tirer le meilleur parti.

Toutes les équipes de terrain utilisent désormais Hello Houston, une adoption qui s'est faite naturellement grâce à l'efficacité et à la simplicité de l'outil. La gestion des interventions techniques est devenue plus fluide, et les équipes gagnent du temps au quotidien. Le CRM Dynamics 365, quant à lui, s'est enrichi avec l'intégration de FIDUS, ce qui permet de limiter les demandes répétées aux locataires en exploitant directement les données régionales.

Du côté financier, Adfinity a franchi une étape importante avec la première clôture comptable et le premier décompte des charges réalisés entièrement dans l'outil. Ces succès confirment la fiabilité du système mis en place et sa bonne adoption par les équipes.



L'année a aussi été marquée par de nombreuses améliorations continues, rendant Archipel plus fluide et mieux connecté entre ses différents modules. Ce modèle suscite d'ailleurs l'intérêt d'autres SISP et de la SLRB, convaincues par son efficacité et sa flexibilité. Les échanges ouvrent la voie à une mutualisation plus large des outils digitaux au secteur, tout en continuant à ajuster Archipel aux besoins spécifiques du FSH.

Avec une base solide et éprouvée, 2025 s'annonce comme une année tournée vers l'amélioration des connexions entre outils, la digitalisation des échanges avec les locataires et le renforcement de la gestion documentaire. Archipel va continuer à évoluer pour accompagner le FSH dans sa transformation numérique et rendre le travail des équipes encore plus efficace au quotidien.

Les locataires

- 5. Vision par quartiers
- 6. Les locataires du FSH
- 7. Le parcours du locataire



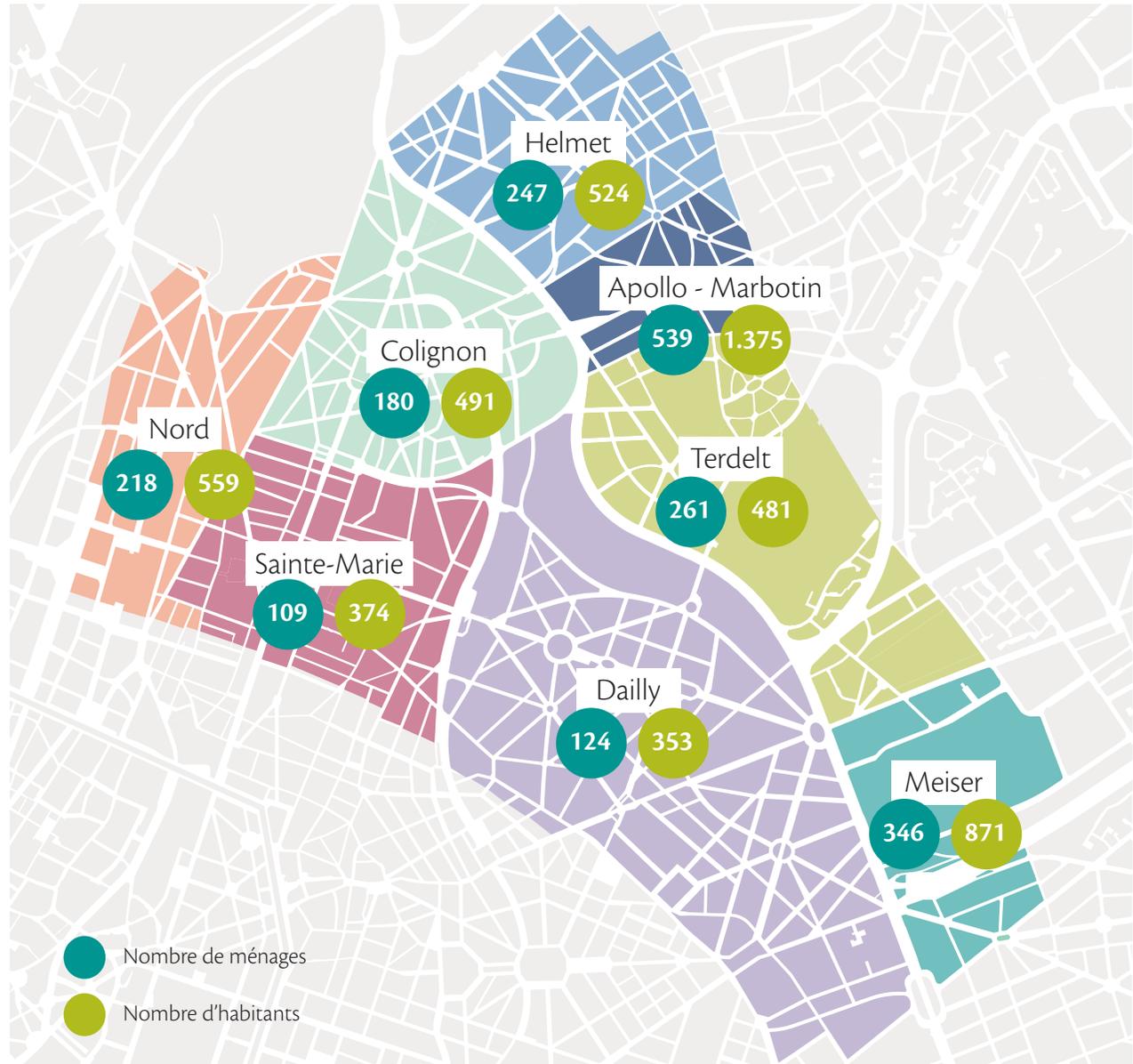
5. Vision par quartiers

En 2024, une nouvelle approche du territoire sur lequel se déploient les logements du FSH a été mise en place. Le patrimoine a été partagé en 8 quartiers distincts, permettant une gestion plus ciblée et adaptée aux spécificités de chacun d'entre eux. Cette démarche vise à mieux répondre aux besoins des locataires tout en leur offrant un suivi plus personnalisé.

Une nouvelle logique d'attribution des logements a été introduite, basée sur cette organisation par quartiers. Elle permet au locataire de poser un choix et assure une plus grande adhésion dans les attributions et le parcours locataire.

Ce découpage géographique ne se limite pas à l'attribution des logements, il s'étendra également progressivement à l'ensemble des services du FSH. Au niveau du suivi social, des assistants sociaux dédiés à chaque quartier ont dorénavant pour mission de mieux comprendre les défis quotidiens des locataires, leurs préoccupations et leur réalité. Ils travaillent à développer des relais locaux efficaces, en lien avec les ressources et les acteurs de chaque zone. Les missions des agents de convivialité sont organisées par quartier et l'intervention des techniciens se planifie également dans cette logique.

Cette nouvelle approche, initiée en 2024, est une étape importante dans la volonté de garantir un accompagnement plus réactif, plus concret et plus humain.



6. Les locataires du FSH

2.024
ménages

5.028
habitants

Fin d'année 2024, le Foyer Schaerbeekois comptait 2.024 ménages sociaux (5.028 habitants), soit légèrement moins que l'année précédente. 2024 est l'année du pic de l'inoccupation qui devrait se réduire dans les prochaines années.

Depuis 2020, ces locataires sont de plus en plus nombreux à occuper un logement adapté à leur composition de ménage (62,80%).

Le Foyer Schaerbeekois est resté attentif à libérer les grands logements occupés par des ménages disposant de 2 chambres en trop. Ils étaient au nombre de 31, fin 2024.

Évolution du taux d'adaptation des logements

	2020	2021	2022	2023	2024
Sur-occupés	26,00 %	25,46 %	23,61 %	21,22 %	20,50 %
Adaptés	53,58 %	55,72 %	58,94 %	61,56 %	62,80 %
Sous-occupés	18,43 %	17,20 %	16,00 %	15,84 %	15,17 %
Sur-adaptés	1,99 %	1,63 %	1,45 %	1,37 %	1,53 %

Au 31/12/2024, le revenu moyen des locataires était de 24.407,31 € alors que le revenu moyen des nouveaux locataires entrés en 2024 était de 19.982,37 €.

65% des ménages avaient par ailleurs des revenus inférieurs au revenu de référence (23.820,85 €) tandis que seuls 10% des locataires avaient des revenus supérieurs au revenus d'admission d'un logement social et étaient donc susceptibles de payer une cotisation de solidarité.

Au niveau des typologies de ménages, près de 42% des ménages sont composés de personnes seules tandis que 48% sont composés de familles avec enfants (dont la moitié de familles monoparentales).

Typologie des ménages	Nombre	%
Isolé	848	43 %
Ménage sans enfant	190	9 %
Couple avec enfant(s)	495	24 %
Famille monoparentale	491	24 %
Total	2.024	100 %

La population du Foyer Schaerbeekois est relativement jeune puisque 40% des habitants ont moins de 25 ans. La population senior avoisine quant à elle 17%.

Âge des personnes	Nombre	%
0 à 12 ans	637	13 %
12 à 25 ans	1.348	27 %
25 à 65 ans	2.213	43 %
Plus de 65 ans	830	17 %
Total	5.028	100 %

En termes de typologie, les revenus de remplacement (chômage, mutuelle, CPAS, handicap) restent majoritaires, juste avant les revenus de pension. Un peu moins de 17% des personnes dont les revenus sont pris en compte avaient un revenu du travail.

Typologie des revenus	Nombre de personnes non à charge	%
Revenus de remplacement	1.273	39,9 %
Pension	793	24,9 %
Sans revenu	601	18,8 %
Revenu du travail	523	16,4 %
Total	3.190	100 %

7. Le parcours du locataire

En 2024, le parcours du locataire continue d'évoluer pour renforcer la relation entre le Foyer Schaerbeekois et ses locataires. En s'appuyant sur 7 moments clés et en tentant d'inverser les points de vue, de nouvelles améliorations voient le jour : gestion locative plus ciblée, meilleure coordination entre services et accompagnement renforcé. Une démarche pour un service plus cohérent, fluide et attentif aux besoins des locataires.

Le parcours locataire doit continuer à guider les actions et projets du FSH.



4

Habiter son logement

- Occuper son logement et son immeuble
- Payer son loyer
- Éviter les arriérés



5

Interagir avec le FSH

- Contacter le FSH
- Rencontrer le FSH près de chez soi
- Recevoir son décompte des charges
- Rentrer ses documents de révision



6

S'intégrer dans son quartier

- Partager ses talents
- Rencontrer ses voisins et créer du lien
- Développer des initiatives de quartier



+

Remise en état du logement

7

Quitter son logement



7.1 Attendre un logement

S'inscrire sur la liste d'attente

L'année 2024 a été marquée par l'augmentation des candidatures régionales pour un logement social puisqu'au 31/12/2024, 55.572 candidatures étaient enregistrées (contre 53.801 en 2023). Cette augmentation peut s'expliquer en partie par les conditions d'accès à l'allocation loyer pour laquelle l'inscription sur une liste d'attente pour un logement social est obligatoire.

Le Foyer Schaerbeekois est la SISF de référence (SISF mère) pour 5.956 candidatures (contre 5.623 en 2023), soit 10,7% des demandes. Près de 46% des candidats (25.713) ont par ailleurs inscrit le Foyer Schaerbeekois dans leurs choix pour recevoir une attribution.

	Logement social	Logement modéré*	Logement moyen*
FSH- SISF mère	5.956	127	15
FSH- SISF fille	19.757	342	33
Total FSH	25.713	469	48
Total Régional	55.572	1.466	150

*Le FSH ne possède pas ce type de logements



Être en attente d'un logement

Début 2024, le Foyer Schaerbeekois a procédé au **renouvellement** (c'est-à-dire à l'actualisation) de 1.125 candidatures susceptibles de recevoir une attribution dans les années 2024-2025.

Ce renouvellement avait pour objectif d'accélérer les mises en location via des attributions adaptées aux ménages (composition, revenu, propriétaire, ...). Il avait également pour objectif de créer une liste d'attribution régionale pour les studios.

Au terme de ce processus, près de 317 dossiers ont été radiés pour non-réponse ou pour des situations où le candidat n'était plus dans les conditions d'accès au logement social. Bien que la liste d'attente soit considérable, peu de candidats se sont inscrits sur la liste des studios.

Malgré ce travail, le temps d'attente pour l'obtention d'un logement reste long, au minimum 14 ans pour les plus petits logements, avec un nombre de points de priorité allant de 27 à plus de 37 (pour les plus grands logements).

Demander une mutation ou un transfert

753 ménages vivent dans un logement trop grand (338) ou trop petit (415) par rapport à leur composition de ménage.

Sur ces 753 ménages, 350 sont inscrits sur les listes de mutation chronologique.

Nombre de demandes par nombre de chambres

1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.	5 ch.	6 ch.et +	Total
56	64	101	85	33	11	350

Le temps d'attente reste malheureusement important et particulièrement pour les grands logements.

Afin d'attribuer au mieux les logements, le Foyer Schaerbeekois a introduit en septembre 2024 la possibilité de pouvoir choisir le quartier dans lequel le locataire en demande de mutation souhaite recevoir un logement.

Après une campagne visant à actualiser les demandes des locataires, cette politique a permis d'identifier des différences importantes entre les quartiers, ce qui favorisera sans doute des attributions plus rapides dans les quartiers les moins sollicités et diminuera les refus.

Acceptez-vous de recevoir une attribution dans le quartier suivant ?

Quartier	Oui	Non
Terdelt	276	74
Meiser	271	79
Dailly	257	93
Helmet	250	100
Colignon	220	130
Apollo - Marbotin	188	162
Saint-Marie	183	167
Nord	146	204

Une liste spécifique pour l'attribution des studios a également été mise en place, ce qui devra accélérer également la mise en location de ce type de logement et réduire considérablement le temps d'attente pour les locataires intéressés par cette option.

Enfin, la finalisation prochaine des relogements dans le cadre du Masterplan 2025 permettra de reprendre de manière plus soutenue les attributions sur les listes chronologiques.

7.2 Recevoir une attribution

Se voir attribuer un logement

33 comités d'attribution ont été tenus en 2024, toujours préparés en amont par des équipes pluridisciplinaires.

198 propositions d'attribution ont été soumises au Délégué Social de la SLRB avant d'inviter les locataires ou candidats concernés à une visite du logement attribué.

Malheureusement, **95 refus ont été actés, 74 par des candidats et 21 par des locataires**. Le taux global de **refus (48%)** est cependant en diminution par rapport à 2023 (54,5%).

# de chambres	Acceptation	Refus	Total
0	6	5	11
1	40	21	61
2	30	34	64
3	20	25	45
4	6	8	14
5	1	2	3
Total	103	95	198

Le FSH a également revu sa politique d'attribution en septembre 2024 afin d'y introduire, outre la notion de quartiers détaillée ci-avant, la possibilité d'attribuer des logements d'abord aux locataires qui ont un déficit d'au moins 2 chambres par rapport à leur composition de ménage, pour autant qu'ils soient sur les listes depuis minimum 5 ans.

Une liste spécifique pour les studios a été constituée.

Une réflexion a également été initiée sur des attributions multiples (proposer le même logement à 3 personnes en même temps), afin d'accélérer le processus de relocation.

Les derniers relogements du Masterplan 2025

2024 a été une année marquée par le relogement puisque 52 logements ont été libérés en cours d'année.

Il reste 17 ménages et 2 commerces qui recevront une proposition de relogement dans le courant de 2025, ce qui permettra de clôturer cet ambitieux défi lancé il y a 10 ans.

Les familles restant à reloger ont besoin de petits logements mais avec des modalités spécifiques, comme un logement avec ascenseur, un rez-de-chaussée ou la proximité de commerces.



7.3 Signer son bail et emménager

106 baux sociaux ont été signés en 2024.

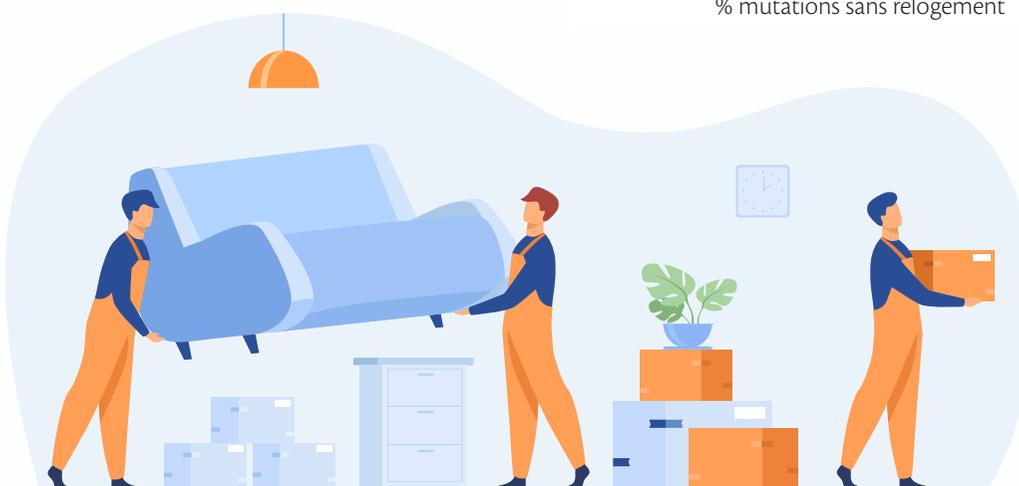
42% étaient des baux à durée déterminée de 9 ans, les autres locataires étant dans les conditions pour avoir un bail social à durée indéterminée.

Parmi ces 106 locations, 4 ont été effectuées à des locataires qui avaient un logement sur-adaptés (2 chambres en trop), ce qui permet de réattribuer ces grands logements à des familles qui attendent depuis longtemps.

L'année 2024 a également été marquée par la remise en location de l'immeuble sis **rue Séverin 84** après plusieurs années de travaux. En moins d'un mois après la réception provisoire, l'ensemble de l'immeuble (7 appartements) a pu être habité. Un test réussi pour la remise en location de tous les futurs immeubles.

Le pourcentage de mutation réalisé en 2024 est supérieur aux prévisions et le nombre d'attributions dans le cadre de l'article 36 est conforme à ce qui avait été défini (3%).

C/L	Type d'attribution	Réalisé
Candidats (= 41)	Ordre utile	32
	Art. 32-6 (PMR)	0
	Art. 32-7 (Senior)	0
	Art. 33 (Circ. Except. Urgentes)	1
	Art. 36 (Violences intrafamiliales)	4
Locataires (= 65)	Art. 37 (Housing First)	4
	Mutation	21
	Transfert	2
	Mutation plan relogement	14
	Transfert plan relogement	28
TOTAL		106
% mutations avec relogement		33,02%
% mutations sans relogement		19,81%



7.4 Habiter son logement

Occuper son logement et son immeuble



Occuper un logement, c'est aussi s'occuper de son logement. C'est veiller à la bonne occupation du bien et à l'entretien de celui-ci.

Les équipements et technologies intégrés aux bâtiments sont de plus en plus complexes, avec des systèmes de chauffage, de ventilation, de gestion énergétique et de sécurité toujours plus sophistiqués. Cette évolution nécessite un accompagnement adapté pour garantir leur bon fonctionnement, optimiser leur performance et assurer une utilisation efficace par les locataires. C'est en ce sens qu'une brochure dédiée a été réalisée et diffusée pour la prise en main de l'immeuble sis rue Séverin 84.

Un accompagnement spécifique a également été réalisé en collaboration avec Renovas pour les locataires de l'immeuble sis rue Van Droogenbroeck 60-62.

Des espaces collectifs (jardins en intérieur d'îlot) ont été réinvestis et un accompagnement des locataires à leur bonne utilisation a eu lieu, principalement rue Destrée et rue Séverin.

Un point d'attention a également été apporté aux sites disposant de containers afin de sensibiliser les locataires au tri des déchets.

Enfin, un travail important a été mené au niveau de la reprise des compteurs (eau, électricité, gaz) par les locataires au moment de leur entrée dans le logement, afin qu'ils puissent monitorer leur consommation et éviter de mauvaises surprises financières.



Payer son loyer

Bien que chaque logement dispose d'un loyer de base qui lui est propre, le loyer réellement payé par le locataire dépend principalement de ses revenus, de sa composition de ménage et du fait qu'il habite un logement adapté ou non.

Le loyer mensuel moyen 2024 payé par le locataire était de **415,57€** hors provisions de charge et 77% des ménages payaient moins de 500 euros, ce qui reste très peu par rapport aux loyers du marché privé.

Loyer mensuel hors charge	# de ménages	% des ménages
Entre 100 € et 200 €	52	2,6%
Entre 200 € et 300 €	507	25,0%
Entre 300 € et 400 €	775	38,3%
Entre 400 € et 500 €	227	11,2%
Entre 500 € et 600 €	174	8,6%
Entre 600 € et 700 €	105	5,2%
Entre 700 € et 800 €	56	2,8%
Entre 800 € et 900 €	45	2,2%
Entre 900 € et 1.000 €	35	1,7%
Entre 1.000 € et 1.200 €	31	1,5%
Entre 1.200 € et 1.500 €	14	0,7%
Supérieur à 1.500 €	3	0,1%
Total	2024	100,0%

Le Foyer Schaerbeekois a également pu créditer en septembre 2024 les comptes de 380 locataires éligibles aux réductions de précompte immobilier pour personnes majeures handicapées pour un montant global de 61.569,55€.

Éviter les arriérés

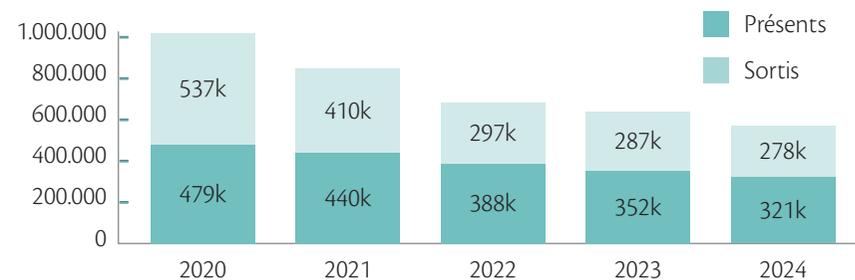
Le solde global des locataires présents débiteurs a légèrement diminué pour atteindre 321.621,07€ au 31/12/2024.

Le nombre de courriers de rappels recommandés (259) a cependant augmenté et 356 nouveaux plans de paiement, pour un montant total de 479.233 € ont été conclus en 2024. Ils se sont échelonnés généralement sur des périodes courtes et ont concerné pour beaucoup le décompte des charges de l'exercice 2023. Début 2025, 25% des montants échelonnés restent dus.

Heureusement, seule une dizaine de dossiers ont fait l'objet d'une requête en justice de paix pour arriérés, notamment grâce au travail réalisé en amont par les différentes équipes du Foyer Schaerbeekois, que ce soit le pôle contentieux ou les assistants sociaux. Une expulsion a été évitée de justesse tandis qu'une autre a malheureusement dû être menée à son terme.

Le travail d'analyse et de récupération des dettes des locataires sortis s'est poursuivi en 2024. Fin d'année, il reste une vingtaine de dossiers ouverts pour des arriérés antérieurs à 2020 où des actions sont systématiquement entreprises. Le Foyer Schaerbeekois réagit maintenant plus rapidement par rapport à cette thématique. En 2024, ce sont néanmoins près de 89.000€ qui ont été mis en non-valeur dont plus de 40% pour des locataires décédés sans héritiers ou avec refus d'héritage.

Montant des arriérés par ménage – décembre 2024



7.5 Interagir avec le FSH

Contacter le FSH



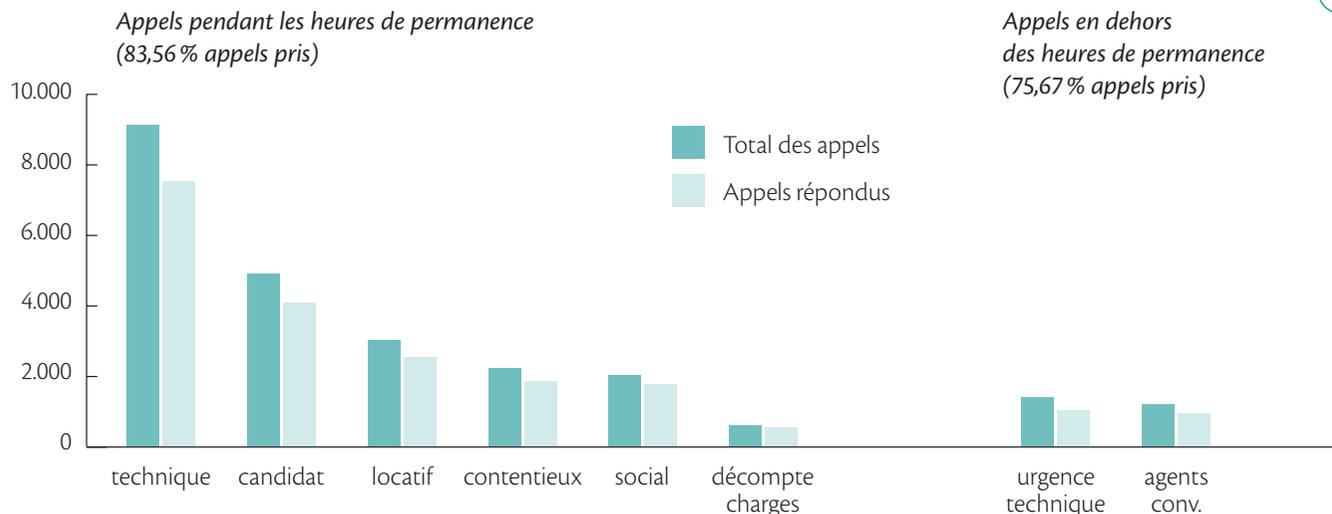
En 2024, le Foyer Schaerbeekois a accueilli près de 11.000 personnes lors de ses permanences physiques sans rendez-vous et a répondu à 18.750 appels (pour un total de 22.500 appels, soit un taux de réponse de plus de 83%, contre 78,24% en 2023).

Il est intéressant de noter que d'une manière générale, les services ont été moins sollicités à l'accueil qu'en 2023 (11.000 personnes à la place de 13.500), le même constat pouvant être fait au niveau de la téléphonie (22.500 appels contre 27.000 en 2023).

Comme en 2023, les gens préfèrent appeler pour les questions techniques et se déplacer pour les questions relatives aux services candidats ou locataires. À l'accueil physique, un tiers des personnes reçues sont des candidats locataires.

Les agents de convivialité ont pu répondre à 882 appels téléphoniques (2,5 par jour) issus de 404 locataires différents. Près de 80% de ces appels étaient passés avant 20 heures.

La ligne dédiée aux urgences techniques a pu répondre quant à elle à 973 demandes issues de 447 appelants différents. Un pic d'appels a été constaté durant les mois de janvier et novembre principalement pour des questions de chauffage.



Les appels pendant les heures de permanence représentent près de 90% des appels.

Des interactions riches et variées

Le système informatique CRM, implémenté en 2023, a par ailleurs permis d'enregistrer, sur la période 2024, 5.953 tickets nécessitant un traitement ou suivi.

Ces tickets ont été regroupés par catégorie et, bien qu'ils ne rendent pas compte de l'ensemble du travail du FSH, ils donnent toutefois une idée des pôles d'activité et permettent de conserver un historique du traitement de chaque demande dans le dossier du locataire.

La majorité des tickets concernent des demandes techniques toutes catégories confondues.

Catégorie de ticket	Nombre de n° ticket
Accompagnement locataire	549
Attributions et changement de logement	71
Baux en cours	605
Comptabilité locataire et gestion contentieux	834
Demandes techniques	3.515
Dossiers légaux	125
Gestion de site - propreté	151
Social confidentiel	103
Total général	5.953

Rencontrer le FSH près de chez soi

Au-delà des permanences et du suivi de dossiers, c'est également sur le terrain, au quotidien, que le Foyer Schaerbeekois est en contact avec les locataires.

Chaque zone a dorénavant un assistant social de référence, qui pourra dès lors mieux connaître les locataires du quartier concerné, les relais locaux spécifiques et les particularités de la zone.

Les récurrences de présence sur le terrain, tant pour les équipes de nettoyage, les jardiniers et les manœuvres que pour les agents de convivialité, ont pu être intégrées dans l'outil de planning et maintenance Hello Houston, facilitant dès lors le suivi global des équipes et la remontée d'informations pour agir plus rapidement lorsqu'une intervention s'impose.

Recevoir son décompte des charges

En 2024, le premier décompte édité dans le nouveau programme comptable a vu le jour et les équipes en ont profité, en amont, pour introduire le concept de **mutualisation** de certaines charges particulièrement impactantes pour les locataires habitant des petits immeubles, en accord avec la législation, la SLRB, le Cocolo et les instances du Foyer Schaerbeekois.

En effet, partant du principe que les locataires ne choisissent pas le logement qu'ils louent et, de facto, les équipements qui y sont liés, les écarts de charges entre appartements pouvaient être importants, plus particulièrement pour 2 postes : les frais d'ascenseurs et les frais d'entretien des équipements collectifs (chaufferie, panneaux solaires, ventilation, ...). Ces 2 charges ont donc été mutualisées, c'est-à-dire que le coût a été réparti sur l'ensemble des appartements qui bénéficient de cet équipement. Au-delà d'une facturation plus juste, cette mutualisation permet aussi de mieux suivre l'évolution des coûts et mieux communiquer aux locataires.

Le décompte, envoyé début juillet, a néanmoins montré que les provisions facturées en 2023 avaient été sous estimées, particulièrement en raison de l'augmentation du coût de l'énergie.

Bien que le Foyer Schaerbeekois ait pris à sa charge les frais liés aux logements vides et une partie des frais de nettoyage, de nombreux locataires ont donc reçu un décompte débiteur. Un travail d'accompagnement a été réalisé par le service social pour les locataires dont les consommations individuelles étaient sensiblement plus importantes que les autres locataires du même immeuble.

Le Foyer Schaerbeekois a traité l'ensemble des demandes (explications, plan de paiement, ...) jusqu'à la fin du mois de septembre. Des séances d'informations spécifiques ont également eu lieu sur certains sites afin de détailler au mieux les dépenses reprises sous la rubrique « frais de contrats conclus au profit des locataires ».



Rentrer ses documents de révision

La révision des loyers 2025 a mobilisé de nombreux services avec pour objectif d'établir un loyer au 1^{er} janvier 2025 ajusté à la situation réelle de chaque ménage.

Grâce à la connexion du système informatique du Foyer Schaerbeekois aux bases authentiques de données (FIDUS), les équipes ont pu réduire le nombre de documents demandés aux locataires tout en renforçant la fiabilité des informations collectées. Cet accès a également permis d'identifier certains cas de fraude, notamment des non-déclarations de revenus et des locataires propriétaires de biens immobiliers.

Par ailleurs, l'outil CRM a permis d'optimiser la gestion des informations reçues par courrier, guichet et e-mail. Ayant fait leur preuve l'année dernière, la désignation d'un gestionnaire unique par dossier et la digitalisation ont été maintenues.

En 2024, en complément des permanences classiques, des permanences volantes ont été mises en place sur 8 sites différents, permettant la récolte de plus de 220 dossiers complets.

Enfin, grâce au travail transversal mené en collaboration avec le service social dès le mois de septembre sur les locataires les plus fragiles (seniors isolés, locataires souvent à la Valeur Locative Normale, ...), la révision a pu se clôturer avec un nombre de dossiers non en ordre encore plus faible qu'en 2023.

Les équipes ont également travaillé à l'actualisation des provisions de charge sur base des décomptes 2023 et à l'indexation des loyers de base (en général, 4,2% d'indexation).

Dans le courant du mois de décembre, une semaine a été consacrée presque exclusivement aux nouveaux loyers 2025 envoyés aux locataires. Ceux-ci ont pu être accueillis tous les jours, matin et après-midi, afin que les services du Foyer

Schaerbeekois prennent le temps avec eux, lors d'entretiens personnalisés, de parcourir, vérifier et expliquer le nouveau loyer.



7.6 S'intégrer dans son quartier

Rencontrer ses voisins et créer du lien

Entre les mois de mai et septembre, le Foyer Schaerbeekois a participé à une dizaine d'événements conviviaux dans les quartiers: fêtes des voisins, brocantes, inaugurations, ... Une belle occasion de rencontrer les locataires dans un contexte plus festif et de participer, avec eux, à l'animation des quartiers.

En plus des initiatives du Conseil Consultatif des Locataires (CoCoLo), diverses réunions d'habitants ont été tenues, notamment en collaboration avec le Projet de Cohésion Sociale (PCS) sur les sites en disposant mais également là où les services ont moins l'occasion de se rendre, comme à la place Scutenaire. Celles-ci se sont articulées autour de tables de discussions, ce qui a permis à chaque locataire d'obtenir des informations à propos des sujets qui l'intéressaient et aux équipes d'avoir un dialogue plus apaisé avec les locataires.

Développer des initiatives de quartier

Le Foyer Schaerbeekois a continué d'investir les différents locaux à finalité collective/communautaire dans les quartiers.

Au-delà du local situé à l'angle de la Rue Van Droogenbroeck et de la Chaussée d'Helmet qui a notamment pu accueillir l'ASBL les Marmotins et des activités sportives à destination d'un public féminin, c'est surtout le **pôle seniors**, situé Rue du Corbeau 2, qui a réellement pris son envol cette année à travers une occupation forte du local par diverses associations (Maison de quartier Helmet, Gymsana, Intermut, Santé & bien-être) proposant des activités riches et variées à destination des seniors de l'immeuble et du quartier.



Un **pôle « Jeunes »** a également été initié sur le site Marbotin. La gestion du local situé au rez-de-chaussée de l'immeuble sis rue Marbotin 26, a été reprise par le Foyer Schaerbeekois afin d'en faire un lieu mixte où des activités à destination des jeunes, public majoritaire dans ce quartier, pourront être organisées. Première étape: la réfection du local (peinture, sol, ...) avec les jeunes concernés!

Au niveau de l'avenue Giraud 121, c'est une maison de Jeune (« MJ Le petit Parc ») qui a pu être développée grâce à un projet d'occupation temporaire précaire. L'immeuble devra bénéficier de rénovations lourdes dans quelques années mais en attendant, des citoyens motivés investissent le rez-de-chaussée pour offrir un espace aux jeunes du quartier.

À la Chaussée de Haecht 240, c'est l'ASBL HOPE qui a pu trouver un local pour y développer son projet: lancer une agence immobilière sociale à destination d'un public d'étudiants.

Les autres partenaires du Foyer Schaerbeekois (Biloba, Episol, Esperluette et les Travailleurs Sociaux de Rue) ont poursuivi leurs activités, de même que les Projets de Cohésion Sociale portés par l'Union des locataires de Schaerbeek (pour les sites Reyers et Marbotin) et l'ASBL Agissons Ensemble (pour le site Helmet), avec comme fil rouge: réinvestir et créer du lien autour des espaces existants disponibles comme le Jardin 67 à Marbotin, les abords du sites Colonel Bourg et Evenepoel ou les jardins en intérieur d'îlot dans le quartier Helmet.



7.7 Quitter son logement

21 décès et 41 renons ont été enregistrés et gérés en 2024, soit sensiblement le même nombre qu'en 2023. Les baux à durée déterminée dont la date d'échéance arrivait en 2024 ont tous été prolongés.

En ajoutant les mouvements internes (mutations et transferts), c'est un peu plus de **120 états des lieux de sortie** qui ont été réalisés et près de 24.000 € de dégâts locatifs facturés.

C'est également autant de logements qu'il a fallu réintégrer dans le cycle de remise en état (rénovation légère par la régie) ou dans la liste des logements inoccupés à gérer avant rénovation lourde.

Les locataires ayant déménagé en 2024 étaient en moyenne **restés 16 ans dans leur logement**. 30% d'entre eux sont restés moins de 10 ans et 16% plus de 25 ans.



Le patrimoine

8. Description du patrimoine
9. Rénovation et accroissement du patrimoine
10. Plan d'entretien
11. Sécurisation des logements vides

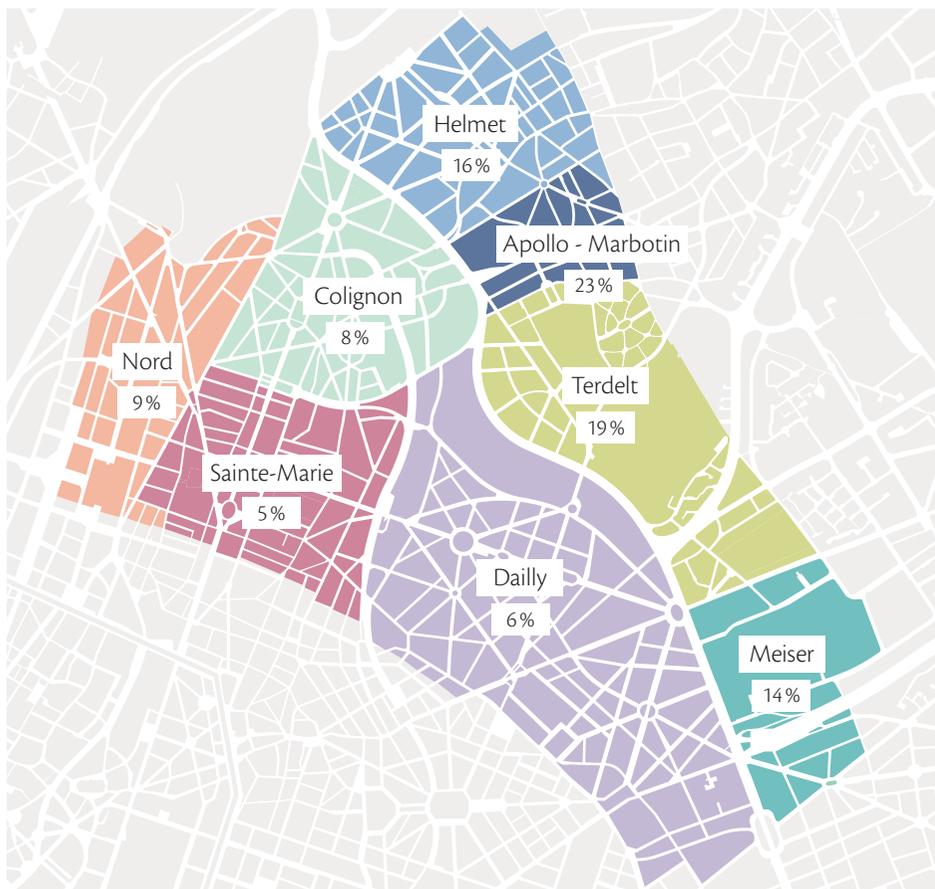


8. Description du patrimoine

Au 31/12/2024, le patrimoine du Foyer Schaerbeekois compte un total de 2.507 logements sociaux, du studio au logement 6 chambres. 31 autres unités destinées à la location complètent ce patrimoine: 11 logements privés, 20 espaces divers (commerces, locaux associatifs, bureau) et 153 emplacements et box de parking. Le tableau ci-contre présente la répartition des logements par nombre de chambres et par quartier.

32 logements sont totalement adaptés pour les personnes à mobilité réduite et 84 sont accessibles, c'est-à-dire que leur accès est aisé pour tous. L'accessibilité concerne autant les abords et les parkings que les parties communes du bâtiment.

Répartition du patrimoine social par quartier (en fonction du # de chambres)



9. Rénovation et accroissement du patrimoine

9.1 Un projet emblématique pour un quartier en pleine transformation

Cette année a marqué l'aboutissement d'un chantier d'envergure : **la rénovation complète de l'immeuble situé rue Séverin 84**, construit en 1924. Inscrit dans le Masterplan du Foyer Schaarbeekois, ce projet, lancé fin 2022, a permis la création de 7 logements modernes, dont 5 appartements de 3 chambres, spécialement conçus pour accueillir des familles nombreuses.

Tout en préservant l'âme patrimoniale du bâtiment, avec une façade avant restaurée à l'identique, l'intérieur et la façade arrière ont été entièrement repensés. De larges baies vitrées et des balcons apportent désormais luminosité et ouverture sur l'extérieur.

Un accès direct au jardin collectif a été aménagé grâce à un porche traversant au rez-de-chaussée, offrant aux futurs locataires un cadre de vie agréable et verdoyant.

La performance environnementale a été un axe majeur du projet : isolation très basse énergie, panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, ventilation double flux et gestion à distance garantissent un confort optimal tout en réduisant l'empreinte énergétique du bâtiment.

Un local vélo sécurisé et des accès intégrés au cœur de l'îlot viennent compléter ces aménagements.

Ce projet incarne pleinement le renouveau du quartier Helmet et illustre l'engagement du FSH en faveur d'un habitat durable et inclusif.



9.2 Planification des chantiers et acquisitions

Le Foyer Schaerbeekois poursuit son engagement pour un habitat durable et de qualité avec la finalisation du Masterplan et le démarrage des prochains plans de rénovation. Toutefois, des incertitudes demeurent quant aux financements, ce qui pourrait influencer la planification de certains chantiers.

Dans ce contexte, le FSH reste attentif à démarrer les chantiers dès que les moyens sont confirmés. La durée entre le financement et le début des travaux est fixée à 48 mois. Les dates indiquées ici correspondent aux périodes de démarrage prévues et sont susceptibles d'évoluer.

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

Légende:

- Chantier réceptionné
- Chantier en cours
- Acquisition

RÉNOVATION LOURDE D'UN IMMEUBLE

Séverin 84
Chantier réceptionné le 05/09/24



RÉNOVATION COMPLÈTE DE 3 IMMEUBLES

Léopold III 23 / Courtens 68-124
Chantier en cours - démarré le 01/10/23



T1/2023

T3/2023

T4/2023

T2/2024



RÉNOVATION COMPLÈTE DE 9 IMMEUBLES

Helmet 321, 323
Van Droogenbroeck 53, 55, 57, 59, 61
Séverin 55, 57
Chantier en cours - démarré le 01/12/22

RÉNOVATION ET ISOLATION DE 10 TOITURES

Corbeau 116, 118, 120, 122, 124
Tilleul 186 à 194
Chantier réceptionné le 08/05/24

RÉNOVATION UNITAIRE - PHASE I 28 LOGEMENTS

Quartier Terdelt
Meiser
Chantier en cours démarré le 01/06/24

**RÉNOVATION
COMPLÈTE
DE 3 IMMEUBLES**

Hoste, 35-37, 41
De Craene, 22



**RÉNOVATION
ET ISOLATION
DE 16 TOITURES**

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



**RÉNOVATIONS
UNITAIRES
PHASE II
32 LOGEMENTS**



**RÉNOVATION
DES FAÇADES
DE 10 IMMEUBLES**

Séverin 59, 61, 63
Van Droogenbroeck
54, 56, 58
Séverin 78, 80, 82
Tilleul 38



T1/2025

T4/2025

39

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

Chardons 3



**ACQUISITION :
9 LOGEMENTS**

Van Hoorde 36
Coteaux 249



**ACQUISITION :
RECONSTRUCTION
DES FERMETTES**

Jérusalem 41-45



**RÉNOVATION
DE 3 LOGEMENTS
ET DES FAÇADES**

Marbotin 57-63
Agriculture 185



T1/2026

**CONSTRUCTION
42 LOGEMENTS NEUFS**

Evenepoel



T3/2026

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

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



T4/2026

**RÉNOVATION COMPLÈTE
DE 8 IMMEUBLES**

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



**RÉNOVATION LOURDE
DE 6 IMMEUBLES**

Tilleul 44-56



**RÉNOVATION
COMPLÈTE
2 IMMEUBLES**

Giraud 121
Sleeckx 105



T3/2027

**RÉNOVATION
FAÇADE
6 IMMEUBLES**

Meert 33, 35, 37
Séverin 83, 85, 87



T1/2028

**RÉNOVATION
COMPLÈTE
D'1 IMMEUBLE**

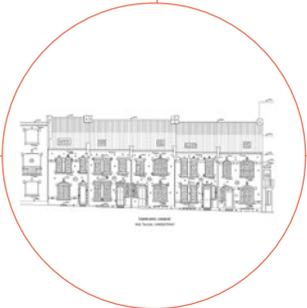
Apollo 2



2029/2030



**RÉNOVATION
COMPLÈTE
D'1 IMMEUBLE**
Voltaire 62



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



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

9.3 Les chantiers en cours

2024 a été une année charnière avec plusieurs avancées majeures:

- La fin du chantier de restructuration de l'immeuble **Séverin 84** en 7 logements à haute performance énergétique pour un budget de 2.227.493 €.

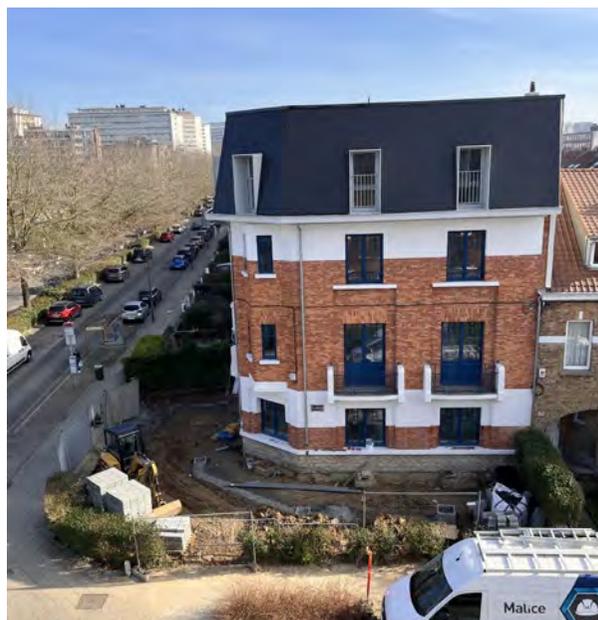


- La réception des travaux de rénovation et d'isolation des 10 toitures de l'ensemble **Corbeau-Tilleul** pour un budget de 1.058.785 €.



- Le vaste chantier de rénovation des **9 immeubles de l'îlot Van Droogenbroeck / Helmet / Séverin**. Débuté le 01/12/2022, le chantier **s'est poursuivi** tout au long de 2024 avec une livraison des 52 nouveaux logements et de l'espace communautaire prévue en 2025.

- Les travaux de rénovation des **3 immeubles situés avenues Léopold III 23 et Courtens 68-124**, débutés le 01/10/2023, pour un budget global de 3.395.489 € se sont également poursuivis cette année. La réception du chantier est prévue pour l'été 2025.



Par ailleurs, 3 nouveaux chantiers ont été commandés fin 2024 permettant un démarrage des travaux début 2025:

- La rénovation de **28 logements à diverses adresses de la cité jardin Terdelt** pour un montant total de 5.956.923 €
- La restructuration des **3 immeubles d'angle** du même quartier Terdelt, aux rues **De Craene 22-41 et Hoste 35-37**. L'ensemble, composé de 18 logements, sera rénové pour un montant de 3.395.500 €



- Le lancement de la rénovation du bâtiment sis rue des **Chardons 3** prévoyant la création de 4 nouveaux logements pour un budget de 1.651.000 €.



9.4 Plan d'investissement à 10 ans

En juin 2022, le Foyer Schaerbeekois a introduit son Plan Stratégique de Rénovation Durable (PSRD) pour un investissement estimé à 138,4 M€.

En 2024, une révision budgétaire tenant davantage compte de l'état du patrimoine, a porté son enveloppe financière à 49,3 M€ pour la période 2022-2032. Parmi **les projets confirmés** pour 2025-2026:

- Rénovation de 40 logements à diverses adresses dans le quartier Terdelt (5,17 M€).
- Rénovation de 52 logements sur plusieurs sites dans le quartier Terdelt (9,96 M€).
- Rénovation de l'enveloppe des immeubles du quartier Helmet (2,16 M€).
- Rénovation des toitures de 16 bâtiments dans le quartier Terdelt (3,11 M€).

En 2024, **plusieurs projets en cours d'études** ont également connu des avancées significatives. 5 importants permis d'urbanisme ont été délivrés au Foyer Schaerbeekois, permettant de confirmer les futurs chantiers suivants:

- Rénovation de 52 logements sur plusieurs sites (De Craene 35, 37 / Hoste 4, 6 / Guffens 15-17, 19 / Vanderstappen 40 / Foucart 27-35) pour un montant estimé de 9.960.360 €.
- Rénovation complète des immeubles Tilleul 46-56, en collaboration avec Beliris, 35 logements, pour un budget de 9.973.651 €
- Restructuration du bâtiment Leduc 76, pour un budget de 243.186 €
- Rénovation de 3 logements et des façades des immeubles, Marbotin 57-63 et Agriculture 185 pour un budget de 1.661.000 €
- Rénovation des 16 toitures: 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

Les 4 dossiers d'adjudication seront publiés en vue d'initier les chantiers de travaux en 2025 et d'engager le financement de 26.053.265 € qui y est associé.

Les services ont également désigné cette année, les **auteurs de projets** pour les dossiers de:

- Restructuration de l'ensemble de 7 immeubles situés entre l'avenue Foucart 2 et la rue Guffens 21 à 35 comprenant 20 logements pour un budget de 5.054.000 €.

- Rénovation complète des 2 immeubles situés avenue Giraud 121 et rue Sleeckx, 105 (9 logements pour un budget prévisionnel de 2.702.435 €)

Pour la période 2033 – 2035, le Foyer Schaerbeekois a inscrit dans la mise à jour du PSRD, un budget de 15.726.750 € pour couvrir les projets suivants:

- Rénovation complète des immeubles Hugo 87-89 / Mahillon 57 comprenant 26 logements pour un budget de 3.105.000 €
- Rénovation complète de l'immeuble Séverin 53 composé de 15 logements pour un budget de 2.099.250 €
- Rénovation de l'enveloppe et restructuration des espaces communs du site de Marbotin 10 à 26, Agriculture 182 / Haecht 632 à 638 – 4.522.500 €
- Rénovation complète des 40 logements des immeubles Gramme 13 à 25 - 6.000.000 €

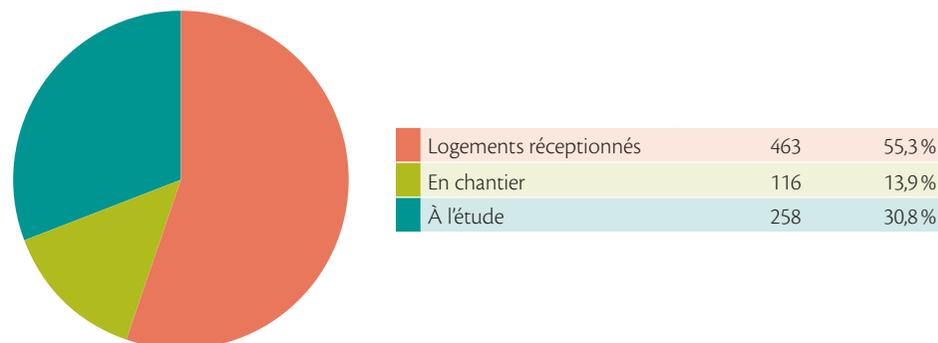
Les premières études sont lancées. Elles permettront, en collaboration avec toutes les parties prenantes, de définir les meilleures options à retenir pour la rénovation future de ces ensembles.

9.5 Bilan du Masterplan 2015-2025

Les nombreux projets, en chantier ou en cours d'études, portés par les équipes tout au long de l'année 2024, ont concouru à la poursuite des objectifs visés par le Masterplan 2015-2025, dont 374 logements restent à rénover.

Le Foyer Schaerbeekois est attentif au respect des budgets prévisionnels et particulièrement en cette période de tension financière régionale, tout en gardant la qualité finale des projets en point de mire.

Au 31/12/2024, sur les 837 logements concernés par le Masterplan



9.6 Développement et acquisitions

Augmenter l'offre de logements sociaux à Schaerbeek constitue une priorité pour le Foyer Schaerbeekois. Dans cette optique, toutes les opportunités d'acquisition de logements sont rigoureusement évaluées. Chaque proposition est examinée, en mettant l'accent sur sa faisabilité technique et financière. Les équipes œuvrent en étroite collaboration avec la SLRB et d'autres partenaires du développement urbain pour concrétiser les projets d'acquisition retenus.

Projets en cours

En 2024, le FSH a signé un compromis d'achat de 9 nouveaux logements situés au-dessus d'un futur magasin ALDI à l'angle de la rue Van Hoorde 36 et de la rue des Coteaux 249. Les travaux ont démarré et la livraison des logements est programmée pour 2025.



Toujours dans le quartier Colignon et dans le cadre du contrat de quartier Pogge, les travaux de reconstruction des Fermettes, rue de Jérusalem 41 à 45, ont débuté. Le Foyer Schaerbeekois suit de près l'avancement du chantier, en collaboration avec Renovas, pour garantir la livraison et la mise en gestion des 6 logements prévues d'ici fin 2025.



Projets en cours d'étude

- Le permis de construire et d'environnement pour le projet «**NEW Evenepoel**», intégrant la construction d'un nouveau bâtiment de 42 logements et le réaménagement des espaces extérieurs du site a été approuvé. Le lancement en consultation est prévu en 2025 et le démarrage des travaux est programmé en 2026 sous condition de la confirmation des financements.
- La Région, en collaboration avec la SAU, le fond de logement et la SLRB, développe le projet **Josaphat**. 135 logements sociaux, répartis sur 3 bâtiments sont en cours d'étude. Le planning prévoit un dépôt des permis d'urbanisme en 2025-2026 et un démarrage des travaux en 2027 avec une première livraison de bâtiments en 2028. Le FSH, acteur du logement social à Schaerbeek et destinataire des 135 nouveaux logements, participe aux côtés de la SLRB à l'étude de ces nouveaux quartiers.



- Le bâtiment de la rue des **palais 95** reste dans les réserves foncières de la SLRB et sera étudié en collaboration avec le FSH dès la mise en œuvre de nouveaux financements pour initier les études.

Projets abandonnés ou suspendus

- Dans le cadre des projets d'évolution du patrimoine, le Foyer Schaerbeekois avait participé aux études de faisabilité pour le transfert des seniories communales situées **rue Brems, rue du Radium et rue Quinaux**. Ces projets ont été suspendus faute de moyens. La SLRB a confirmé en 2024 qu'elle n'avait pas la possibilité d'assurer le financement pour le transfert de ces bâtiments.
- La SAU prévoyait de confier à la SLRB le développement d'un îlot (l'îlot F – 100 logements – porte Georgin) au sein du **PAD Médiapark** pour y construire du logement social (12.000 m² – 100 logements). Le projet destiné au Foyer Schaerbeekois comprenait également des équipements au rez-de-chaussée sur une surface de 7.000 m². Au vu de la non-inscription de ce projet dans les lignes budgétaires régionales, il a été abandonné. Un développement de logements sociaux à destination du FSH est annoncé dans la deuxième phase du PAD Médiapark (2030-2034).

9.7 Focus quartiers Helmet, Terdelt et Meiser



Les chantiers dans le quartier Helmet

Helmet poursuit sa transformation dans le cadre du Masterplan, avec plusieurs chantiers d'envergure qui redessinent progressivement le visage du quartier. Avec la livraison d'un immeuble en 2024, un autre grand chantier en cours et le lancement du dernier grand chantier sur ce quartier prévu en 2026, le FSH réaffirme sa volonté d'améliorer durablement le cadre de vie des habitants et du voisinage.

1	<p>RÉNOVATION D'UN IMMEUBLE <i>Séverin 82, 84</i> Réceptionné le 05/09/2024.</p>
2	<p>RÉNOVATION COMPLÈTE DE 9 IMMEUBLES <i>Helmet 321, 323, 325 / Van Droogenbroeck 53, 55, 57, 59, 61 / Séverin 55, 57</i> Chantier en cours. Remise en location prévue 10/2025.</p>
3	<p>RÉNOVATION COMPLÈTE DE 6 IMMEUBLES <i>Tilleul 46, 48, 50, 52, 54, 56 (76 logements avec Beliris)</i> Démarrage du chantier T3 2026.</p>
4	<p>RÉNOVATION DES FAÇADES DE 10 IMMEUBLES <i>Séverin 59,61,63 / Van Droogenbroeck 54,56, 58 / Séverin 78,80,82 / Tilleul 38</i> Démarrage du chantier T4 2025.</p>
5	<p>RÉNOVATION DES FAÇADES DE 6 IMMEUBLES <i>Meert 33,35 ,37 / Séverin 83,85,87</i> Démarrage du chantier T1 2028.</p>



Les chantiers dans le quartier Meiser

Le quartier Meiser est lui aussi concerné par le programme de rénovations. La cité-jardin Chomé a vu démarrer un premier chantier en 2023, dont la fin est prévue pour début 2025. Une autre phase de travaux, lancée en 2024, prévoit la création de 28 logements de qualité dans un environnement agréable, favorisant la mixité sociale.

1	<p>RÉNOVATION COMPLÈTE DE 3 IMMEUBLES <i>Léopold III 23 / Courtens 68-124</i> Chantier en cours - démarré le 01/10/23</p>
2	<p>RÉNOVATION UNITAIRE - PHASE I - 28 LOGEMENTS <i>Quartier Terdelt - Meiser</i> Chantier en cours - démarré le 01/06/24</p>
3	<p>RÉNOVATIONS UNITAIRES - PHASE II - 32 LOGEMENTS <i>Diverses adresses</i> Démarrage du chantier T4 2025</p>

• 10. Plan d'entretien

• Le Foyer Schaerbeekois s'engage à préserver la qualité des logements et à offrir un environnement sûr, sain et confortable aux habitants. Dans ce cadre, les équipes techniques coordonnent quotidiennement des missions:

- **De dépannage et d'intervention immédiate**, visant à résoudre rapidement les incidents et garantir la continuité des services.
- **L'entretien régulier du patrimoine**, essentiel pour assurer la pérennité des bâtiments, solutionner durablement les défauts et prévenir toute dégradation.

Grâce à ces actions, le FSH contribue activement à l'amélioration du cadre de vie et à la qualité de son parc immobilier.



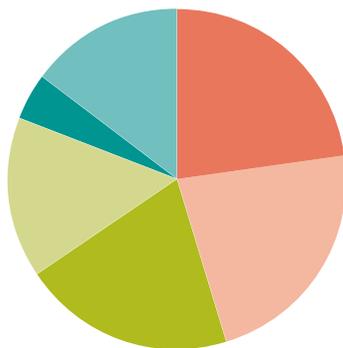
10.1 Intervenir en dépannage

Les collaborateurs du service entretien et travaux, se tiennent disponibles quotidiennement pour recevoir les demandes d'intervention des locataires signalant divers dysfonctionnements et pannes dans leur logement ou leur immeuble.

En 2024, ce sont 4052 demandes de dépannage qui ont été gérées par les services. Les interventions et travaux nécessaires ont été réalisés par les équipes en interne (80%) ou en faisant appel à des prestataires externes (20%), en fonction de la nature des travaux, de leur urgence et de la disponibilité des techniciens du FSH.

L'ensemble des interventions en dépannage réalisées (en interne et par des entreprises extérieures) en 2024, représente un coût total pour l'entreprise de 1.004.909,95 €.

Demandes d'intervention en dépannage



Chauffage, ECS	923	22,78%
Plomberie, sanitaire	916	22,61%
Menuiserie	819	20,21%
Électricité	622	15,35%
Peinture, parachèvement	177	4,37%
Autre (égouttage, ascenseurs, ventilation, espaces verts, sécurité, incendie, etc.)	595	14,68%

Grâce à l'outil de gestion informatique, Hello Houston utilisé depuis janvier 2023, les services peuvent confirmer que 78% des interventions sont finalisées sous 3 jours calendrier et que le délai moyen d'intervention, toutes demandes confondues, s'élève à 7 jours calendriers.

En 2024, le FSH a mis en place une nouvelle approche du territoire communal, à présent divisé en 8 quartiers distincts. Cette logique par quartier a été intégrée dans l'organisation de la planification des principaux corps de métiers. Sauf urgence, ils interviennent donc en priorité suivant les jours de la semaine sur un quartier défini.

Jour	Quartier		
Lundi	Colignon	Nord	Sainte Marie
Mardi	Helmet		
Mercredi	Apollo	Marbotin	
Jeudi	Terdelt		
Vendredi	Dailly	Meiser	

Cette organisation a permis de rationaliser les déplacements, de faciliter le travail des planificateurs et d'optimiser le service.



10.2 Entretien régulier du patrimoine

Rénovation des logements entre 2 locations

Parmi les travaux d'entretien du parc immobilier, la rénovation des logements entre deux locations, permettant de réduire le vide locatif et de remettre dans les meilleurs délais les logements libres dans le circuit locatif, est une des missions essentielles des services.

Le nombre total de logements inoccupés a continué à augmenter en 2024 et représente 19% du parc locatif en fin d'année. Ce taux record est conforme aux prévisions et directement lié aux engagements pris par le Foyer Schaerbeekois dans le cadre de son Masterplan.

Si le taux d'inoccupés et le nombre de logements vides pour grosse rénovation ont augmenté, le nombre de logements en cours de remise en état et de relocation a lui, diminué en 2024.

Ce sont 90 logements qui ont été rénovés cette année pour un montant total d'investissement de 1.734.934 € TVAC. Ces 90 chantiers ont été réalisés par une des 4 équipes techniques internes dédiées ou par des entreprises extérieures, à travers des accords cadre de rénovation légère. Ces 2 stratégies d'intervention permettant de lancer les travaux de rénovation dès la réalisation des états des lieux de sortie, en fonction du quartier, de l'état du logement et de sa typologie.

En fin de chantier et avant toute remise en location, chaque logement fait l'objet d'un contrôle rigoureux visant à garantir sa conformité aux normes en vigueur. Une certification électrique, un certificat de performance énergétique des bâtiments (PEB), un contrôle CREL ainsi qu'une vérification cadastrale sont systématiquement effectués.

Par ailleurs, un état des lieux est réalisé avant l'entrée du nouveau locataire afin d'assurer la transparence et la traçabilité de l'état du logement. Le nouvel occupant dispose ensuite d'un délai de 2 mois pour signaler d'éventuelles remarques.

En 2024, le Foyer Schaerbeekois a dressé 109 états des lieux d'entrée et 147 états des lieux de sortie. Le montant total des dégâts locatifs constatés s'élève à 24.000 €, reflétant la vigilance mise dans l'évaluation et l'accompagnement de chaque acteur pour maintenir en bon état, le parc immobilier.

En 2024, 90 rénovations d'appartements réalisées dont la typologie et le coût d'investissement sont les suivants :

Typologie de logement	Nombre de rénovation	% des rénovations	Coût moyen d'investissement par Accord cadre	Coût moyen d'investissement par équipe Interne	Coût moyen d'investissement par logement
Studio	4	4%	16.969,20 €	15.583,31 €	16.622,73 €
1 ch.	32	36%	18.055,15 €	9.063,43 €	14.964,24 €
2 ch.	31	34%	22.082,30 €	21.741,23 €	21.994,28 €
3 ch.	16	18%	24.962,20 €	21.342,77 €	22.247,63 €
4 ch.	6	7%	28.716,97 €	15.841,79 €	20.133,51 €
5 ch.	1	1%		31.001,87 €	31.001,87 €
Total général	90	100 %	20.664,93 € TVAC/lgt	17.289,00 € TVAC/lgt	19.277,05 € TVAC/lgt

Entretien des espaces communs et des abords

En 2024, le Foyer Schaerbeekois a mis en place une planification plus détaillée des interventions de nettoyage et d'entretien des espaces verts. L'ensemble de l'équipe a été intégré à l'outil Hello Houston, bénéficiant d'un planning précis et de bons de travaux valorisés via une application mobile. Cette organisation optimise à la fois le suivi des interventions et l'adaptation aux besoins spécifiques de chaque site.

Pour garantir un cadre de vie agréable et encourager le respect des espaces collectifs par tous, 14.000 heures de nettoyage ont été réalisées dans les complexes en 2024. En parallèle, afin de lutter contre les dépôts clandestins dans les parties communes, le Foyer Schaerbeekois poursuit sa politique de sensibilisation et de communication auprès des locataires. Ces campagnes portent leurs fruits : en 2024, les encombrants restants à évacuer sont devenus anecdotiques, alors qu'en 2023, 1.500 m³ avaient dû être retirés aux frais des habitants.

L'entretien des espaces verts joue également un rôle clé dans la convivialité des quartiers. Conscient de cette importance, le Foyer Schaerbeekois a lancé en 2024 un grand plan d'entretien des haies, visant à les restructurer et à faciliter les interventions futures.

Ce sont 2 équipes de jardiniers qualifiés qui assurent la maintenance des espaces verts : tonte des pelouses, taille des haies et arbustes selon un calendrier défini, ainsi que l'hivernage de l'ensemble du patrimoine végétal. Un premier plan d'élagage a été mené à l'automne 2024, et sera complété début 2025 par des spécialistes pour les sujets les plus imposants.

Grâce à cette stratégie d'entretien renforcée, le Foyer Schaerbeekois garantit non seulement un environnement plus agréable et sécurisé, mais aussi une meilleure gestion des interventions techniques et paysagères à long terme.



10.3 Maintenance et entretien des bâtiments

En 2024, le Foyer Schaerbeekois a renforcé son équipe afin d'affiner son plan d'entretien à 5 ans et d'intensifier ses actions de maintenance. L'objectif est d'assurer la pérennité des équipements techniques et d'éviter les pannes susceptibles d'impacter la qualité de vie des locataires.

Grâce à la mise en place de contrats de maintenance spécialisés, des interventions préventives et curatives sont désormais programmées pour garantir le bon fonctionnement des installations et optimiser leur performance énergétique. Ces contrats, confiés à des entreprises expertes, couvrent les équipements suivants :

- Chauffage et eau chaude sanitaire
- Production solaire d'eau chaude et d'électricité (panneaux photovoltaïques et thermiques)
- Ventilation collective et mécanique centralisée
- Groupes hydrophores pour la distribution et la récupération des eaux de pluie
- Cogénération

Un suivi régulier et renforcé

Ces contrats prévoient des visites trimestrielles, semestrielles et annuelles, selon les besoins des équipements. Les chaudières et installations de chauffage bénéficient d'un entretien minutieux et de visites trimestrielles, avec 2 partenaires déployés dans les quartiers pour assurer également les dépannages.

Les systèmes solaires font l'objet d'un suivi rigoureux par un prestataire spécialisé afin de maximiser leur rendement énergétique. De même, les ventilations collectives sont entretenues pour garantir un renouvellement d'air efficace, et les groupes hydrophores sont surveillés pour éviter toute surconsommation d'eau potable.

Sécurité et lutte contre les nuisibles

En complément, le Foyer Schaerbeekois a déployé un contrat de lutte contre les nuisibles, incluant 2 interventions annuelles. Ce dispositif vient renforcer les partenariats existants avec les services communaux.

Enfin, des contrats dédiés à l'entretien des équipements de lutte contre l'incendie ont été mis en place pour assurer le contrôle périodique des extincteurs, détecteurs, centrales incendie, colonnes sèches et humides, dévidoirs et lances incendie.

Grâce à ces mesures, le Foyer Schaerbeekois améliore la fiabilité et la longévité des infrastructures, tout en garantissant aux locataires un cadre de vie sécurisé et performant sur le plan énergétique.



10.4 Optimisation des performances énergétiques

Le Foyer Schaerbeekois place la performance énergétique au cœur de ses projets de rénovation et de construction. La priorité est d'améliorer l'**enveloppe des bâtiments**, puis d'optimiser les **équipements techniques** pour minimiser la consommation d'énergie et maximiser le confort des locataires. Ces actions s'inscrivent dans les objectifs régionaux et européens visant à réduire la dépendance aux énergies fossiles d'ici 2050.

PLAGE: un engagement pour l'efficacité énergétique

En 2024, le FSH a poursuivi les actions du **Plan Local d'Action pour la Gestion Énergétique (PLAGE)** 2020-2025 initié par la Région bruxelloise. L'analyse des consommations entre 2019 et 2021 a révélé une moyenne annuelle de 27.000 MWh (mazout, gaz et électricité).

Pour optimiser ces performances, le FSH a concentré ses efforts sur ses bureaux ainsi que sur les immeubles sis rue Général Eenens 65 et Henri Evenepoel 98-100, en renforçant la régulation des installations de chauffage. Une Team Énergie a été créée, en collaboration, avec le service social, pour surveiller les températures et sensibiliser les locataires à une utilisation efficace de leurs équipements. Les données de 2024 sont en cours d'analyse pour évaluer l'impact de ces mesures.

Vers un avenir sans énergies fossiles

Dès janvier 2025, la Région bruxelloise encourage les technologies alternatives dans les nouveaux projets. Le FSH intègre déjà ces solutions dans ses chantiers en cours:

- Pompes à chaleur, avec géothermie lorsque possible
- Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques
- Sensibilisation des locataires via un programme avec un accompagnement de Renovas pour les habitants des logements passifs, notamment dans les immeubles Vandroogenbroeck 60-62 et Séverin 84.

Développement de la production d'énergie renouvelable

La rénovation de l'immeuble Séverin 84 a permis d'atteindre un total de 23 installations solaires thermiques et d'introduire le premier ballon thermodynamique du parc. Ces installations bénéficient à 356 logements en réduisant leur consommation de gaz et d'électricité.

Le bâtiment rénové a accueilli 10 kWc de panneaux photovoltaïques, portant la capacité totale du FSH à 43 kWc. Avec la cogénération de la chaufferie Evenepoel 100, la production annuelle d'énergie renouvelable s'élève désormais à 205 MWh, alimentant les parties communes de 310 logements.

Cette capacité va fortement croître avec un programme en partenariat avec la SLRB: dès 2025, 72 kWc de panneaux supplémentaires seront installés sur plusieurs toitures (Helmet 44-50, Jerusalem 6-8, Metsys 21, Eenens 65), et d'autres projets sont prévus à partir de 2026.



Le **Fonds Énergie**, créé en 2022, continue d'être alimenté par la vente des certificats verts et de l'électricité injectée sur le réseau. Il finance l'entretien des équipements et soutient les futurs investissements en performance énergétique.

Projet pilote innovant: Levv

Depuis 2023, le FSH participe au développement du projet Levv, initié par Zero.Brussels et soutenu par la Région de Bruxelles-Capitale. Ce programme expérimental, lancé en juillet 2024, utilise la chaleur de serveurs numériques pour préchauffer l'eau sanitaire d'un immeuble du FSH. Les premiers résultats sont prometteurs, et une extension à d'autres chaufferies est à l'étude.

Le FSH est fier de contribuer à cette innovation, toujours dans l'objectif d'améliorer la performance énergétique au service des locataires.

11. Sécurisation des logements vides

Dans le cadre du Masterplan 2025, le Foyer Schaerbeekois mène des projets de rénovation lourde nécessitant la libération complète des immeubles.

Au 31 décembre 2024, le FSH comptait 483 logements inoccupés, une hausse logique, liée aux relogements planifiés. Il faut souligner que 82 % de ces logements étaient en attente de rénovation lourde (code «R»), tandis que le nombre de logements en attente de remise en état légère ou de relocation diminue depuis 4 ans.

Le dynamisme des rénovations est confirmé par la progression des logements effectivement en chantier (code «R1»), passés de 72 en 2020 à 117 en 2024, reflétant une gestion efficace des projets (études d'architecture, marchés publics, désignation des entrepreneurs).

Type d'inoccupés	31/12/20	31/12/21	31/12/22	31/12/23	31/12/24
VL1 : logements en cours de relocation	21	37	37	23	22
VL2 : logements en cours de remise en état	64	100	94	88	64
R1 : logement est en chantier (réno lourde)	72	30	78	102	117
R2 : logement est en étude de rénovation (réno lourde)	242	246	218	237	280
R3 : logements avec projets sont à élaborer et à estimer	0	0	11	11	0
TOTAL	409	415	438	461	483



Face à l'augmentation des immeubles totalement vides, le FSH a mis en place plusieurs mesures :

- Sécurisation des bâtiments : coupure des énergies (gaz, eau, électricité) et murage des rez-de-chaussée et premiers étages.
- Surveillance renforcée : tournées spécifiques et installation de systèmes d'alarme.

Lutte contre les squats et collaborations avec les pouvoirs publics

Malgré ces mesures, 8 squats (de personnes seules ou de groupes organisés) ont été recensés en 2024. Au-delà des risques encourus au niveau de la sécurité des bâtiments, ces squats récurrents engendrent des troubles de voisinage et un surcoût conséquent (procédures judiciaires, consommations frauduleuses, frais d'évacuation).

Bien que proactif et agissant en bonne collaboration avec les services de police, le Foyer Schaarbeekois ne pourra répondre seul à cette problématique structurelle et souligne la nécessité d'une réponse plus large des pouvoirs publics. Des interpellations aux niveaux communal et régional ont été menées pour trouver des solutions durables à cette problématique grandissante.

Lorsque la situation du bâtiment le permet, des conventions d'occupation temporaire préalable sont mises en place avec des partenaires tels que la FEBUL, 123Logements et le SMES pour occuper certains bâtiments après une restauration sommaire et avant leur rénovation complète.

En 2024 :

- Mise à disposition d'un logement pour une maison de jeunes avec l'ASBL Mon Plaisir (Avenue Albert Giraud 121).
- Logement de familles avec la FEBUL (rue Arthur Roland 13-15).



La gestion financière

12. Commentaires sur le bilan
et compte de résultat

13. Bilan et compte de résultat

12. Commentaires sur le bilan et compte de résultat

Le Foyer Schaerbeekois clôture l'exercice 2024 avec un résultat net avant affectation de **1.277.909,95 €**, ce qui est un peu plus élevé que la revue budgétaire effectuée à mi-année. La valeur bilantaire s'établit quant à elle à **129.295.890,54 €**.

À retenir du compte de résultat 2024

Comparativement à 2023, les ventes et prestations (#70/74) du FSH ont augmenté de **+1.791.984 €**. Cette augmentation est ventilée dans les différents postes suivants:

- Chiffre d'affaires **(+990.185 €)**:
 - Les loyers de base ont augmenté (+1.053.557 €) conformément à l'indexation annuelle (4,16% entre 2023 et 2024), aux travaux d'investissements dans certains immeubles et à la réception provisoire du chantier Rue Severin 84.
 - La charge de l'inoccupation (-209.531 €) a également progressé conséquemment à l'indexation des loyers de base et à la poursuite des déménagements dans le cadre du Master Plan 2025;
 - Les Réductions Sociales Nettes accordées aux locataires ont légèrement diminué (+21.553 €);
 - Les provisions ont légèrement augmenté (+100.081 €) suite à l'estimatif du décompte 2024 dressé en début d'année 2025 et au décompte 2023 réellement facturé en 2024, par rapport aux provisions qui avaient été enregistrées;
 - La Cotisation Régionale de Solidarité payée par les ménages dont le revenu est supérieur au revenu d'admission a également augmenté (+24.524 €).
- Production immobilisée **(+321.396 €)**:
 - La production immobilisée a progressé suite à la rénovation de 37 appartements via la régie interne FSH et suite à

l'augmentation du coût unitaire d'une rénovation. Par ailleurs, de la production immobilisée a également été comptabilisée pour le chantier sis Rue Fernand Séverin 84 qui a été réceptionné en fin d'année.

- Allocation Régionale de Solidarité **(+500.900 €)**:
 - L'allocation Régionale de Solidarité a permis de couvrir 75% du déficit social net de 2023 qui s'élevait à 5.779.531 €. Ce déficit ayant augmenté par rapport à 2022, l'Allocation régionale de Solidarité a également augmenté.
- Autres subsides d'exploitation **(-20.497 €)**:
 - Une légère diminution des autres produits d'exploitation est actée en 2024, suite à la diminution du montant communal (réduction de 189.000 €) et à certaines primes énergie reçues en 2023 qui étaient de primes « uniques ». Cette diminution est en partie compensée par une régularisation d'incitants SLRB, une légère augmentation du subside Actiris et la réception de primes d'assurance pour certains sinistres des années antérieures. Les indemnités obtenues pour les antennes GSM restent pour leur part assez stables et progressent au rythme de l'inflation.

En parallèle, les charges d'exploitation (#60/64) ont augmenté de **+661.227 €**. Cette augmentation est ventilée dans les différents postes suivants:

- Approvisionnement et marchandises **(-21.640 €)**:
 - Moins de matériel et marchandises ont été achetés en 2024 par rapport à 2023, le stock en place ayant permis de faire face aux besoins rencontrés par les équipes;

- Services et biens divers **(+17.088 €)**:
 - Les services et biens divers sont restés relativement stables, au global, en 2024 par rapport à 2023. Il faut toutefois noter:
 - une augmentation des coûts des travaux (à charge du FSH et à charges des locataires) suite à des campagnes d'entretien ou de remise en état menées à bien;
 - une réduction du coût des consommations, notamment suite à la régularisation partielle de la facturation Vivaqua;
 - une diminution des frais d'experts ainsi que des frais de mise à disposition du personnel (Article 60).
- Rémunérations, charges sociales et pensions **(-16.925 €)**:
 - Au niveau des rémunérations, il y a eu une stabilisation de la charge du personnel. En effet, en comparaison à 2023, le FSH a eu un nombre restreint de collaborateurs, ce qui a permis de couvrir l'indexation des salaires et les sauts d'ancienneté (5,5%).
 - Différents postes existants ont été supprimés ou non pourvus sur l'ensemble de l'année: responsable plan d'entretien, responsable régie, architecte, gestionnaire RH, comptable senior.
 - D'autres postes complémentaires budgétisés en 2024 n'ont pas été pourvus: assistant administratif Techniques Spéciales Energie, jobbistes d'été, responsable projet collectif/communautaire, gestionnaire locatif, manœuvres/jardiniers, plombiers, personnel d'entretien, ... suite à des recrutements compliqués ou à la non pertinence de pourvoir ces postes au final, au vu de la réorganisation du travail au sein de certains services ou à la perte de subsides;
 - Au niveau des autres frais de personnel, la charge est également restée relativement stable. L'augmentation des dépenses réalisée à l'occasion des 125 ans du personnel a

été absorbée par la diminution d'autres postes (comme les chèques repas ou les frais de déplacement). Les frais de recrutement ont également augmenté légèrement suite au recours à des bureaux spécialisés pour le recrutement de certains postes spécifiques.

- Amortissements, réductions de valeur et provisions pour risques et charges **(+415.415€)**:
 - La charge d'amortissement a fortement augmenté en 2024, ce qui est logique puisque de nouveaux chantiers ont été réceptionnés. Les investissements consentis en 2023 pour l'environnement IT du FSH viennent toujours alourdir cette charge.
 - La provision pour gros entretiens et réparations a également été augmentée, ce qui est logique puisque le FSH veut se donner les moyens d'entretenir son patrimoine sur les 5 prochaines années, moyens renforcés notamment par l'engagement d'un chargé de plan d'entretien fin d'année 2024.
- Autres charges d'exploitation **(+267.289€)**:
 - L'augmentation de la charge d'exploitation est principalement due à un reclassement de comptes afin de faire apparaître la charge réelle du précompte immobilier dans cette rubrique comptable, précompte qui avoisine maintenant les 2 millions d'euros par an;
 - Les mises en Non-Valeur de créances du passé ont diminué.

Finalement, le résultat d'exploitation du Foyer Schaerbeekois est donc positif en 2024 (+588.994€).

En y ajoutant les produits et charges financières qui sont principalement constitués de la valorisation des subsides reçus de la SLRB et du remboursement de la charge d'emprunts SLRB, le résultat avant impôt est de 1.275.340,68€.

À retenir du bilan 2024

La valeur bilantaire du FSH progresse de 5.839.954,28€ entre 2023 et 2024.

Au niveau de l'actif, il faut remarquer:

- Une augmentation des immobilisations en cours (#27) de près de 7,5 millions reflétant les grosses rénovations actuellement en cours: Léopold III 23, Courtens 124, Courtens 68 et 9 immeubles Helmet.
- Une diminution des créances commerciales (#40) de près de 350.000€ suite à la diminution des dettes des locataires et un estimatif du décompte 2024 qui n'alourdit pas ces créances;
- Une diminution de la trésorerie du FSH de 1,3 millions d'euros. Cette trésorerie est par ailleurs située principalement sur le compte courant ordinaire et le compte courant ARS que le FSH a auprès de la SLRB, ce qui laisse peu de liquidité disponible pour assurer le fonctionnement au quotidien de l'entreprise.
- Une augmentation de 338.484,38€ des comptes de régularisation qui est due en majeure partie à un solde de subside qui sera versé en 2025 et à une série de charges à reporter sur l'exercice 2025.

Au niveau du passif, il faut remarquer:

- Une augmentation des subsides (#15) de près de 2,2 millions d'euros. Ces subsides sont relatifs aux chantiers de grosses rénovations actuellement en cours.
- Une augmentation des dettes à plus d'un an du Foyer Schaerbeekois de près de 2 millions. Ces dettes sont également relatives à l'argent emprunté par le Foyer Schaerbeekois pour payer la part non couverte par les subsides des chantiers de grosses rénovations.
- Une diminution des dettes du Foyer Schaerbeekois auprès de ses fournisseurs mais une augmentation vis-à-vis des locataires, due à des loyers de janvier 2025 payés en décembre 2024 et à un estimatif du décompte 2024 en faveur des locataires.

En conclusion

2024, seconde année sur le nouveau programme comptable, a permis de confirmer la lancée 2023.

Le résultat positif ne doit pas faire oublier la tension continue qui existe sur la trésorerie du Foyer Schaerbeekois, afin que l'entreprise puisse continuer à tenir ses engagements et remplir ses missions.



13. Bilan et compte de résultat

BILAN APRÈS RÉPARTITION

ACTIF	Codes	Exercice 2024	Exercice 2023
ACTIFS IMMOBILISÉS	20/28	119.085.730,02 €	111.918.013,75 €
Frais d'établissement	20		
Immobilisations incorporelles	21	- €	- €
Immobilisations corporelles	22/27	119.082.542,45 €	111.914.826,18 €
Terrains et constructions	22	103.953.775,81 €	104.247.600,68 €
Installations, machines et outillage	23	36.487,29 €	49.731,80 €
Mobilier et matériel roulant	24	841.343,09 €	940.529,88 €
Location-financement et droits similaires	25		
Autres immobilisations corporelles	26	107.175,62 €	113.129,82 €
Immobilisations en cours et acomptes versés	27	14.143.760,64 €	6.563.834,00 €
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	10.210.160,52 €	11.537.922,51 €
Créances à plus d'un an	29	- €	- €
Créances commerciales	290		
Autres créances	291		
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	238.214,57 €	232.356,64 €
Stocks	30/36	238.214,57 €	232.356,64 €
Approvisionnements	30/31	238.214,57 €	232.356,64 €
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	2.415.041,35 €	2.770.745,07 €
Créances commerciales	40	449.515,42 €	800.906,59 €
Autres créances	41	1.965.525,93 €	1.969.838,48 €
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	6.836.673,01 €	8.153.073,59 €
Comptes de régularisation	490/1	714.507,02 €	376.022,64 €
TOTAL DE L'ACTIF	20/58	129.295.890,54 €	123.455.936,26 €

PASSIF	Codes	Exercice 2024	Exercice 2023
CAPITAUX PROPRES	10/15	43.966.762,24 €	40.479.744,96 €
Capital	10	- €	- €
Capital souscrit	100	- €	- €
Capital non appelé	101	- €	- €
Primes d'émission	11	- €	- €
Plus-values de réévaluation	12	- €	- €
Réserves	13	11.579.302,83 €	11 434 532,34 €
Réserve légale	130	- €	- €
Réserves indisponibles	131	97.705,72 €	97.705,72 €
Pour actions propres	1310	- €	- €
Autres	1311	97.705,72 €	- €
Réserves immunisées	132	136.583,13 €	143.394,36 €
Réserves disponibles	133	11.345.013,98 €	11 193 432,26 €
Bénéfice (Perte) reporté(e) (+)(-)	14	1.126.328,23 €	
Subsides en capital	15	31.261.131,18 €	29.045.212,62 €
Avance aux associés sur répartition de l'actif net	19	- €	- €
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS	16	6.775.654,00 €	6.469.463,65 €
Provisions pour risques et charges	160/5	5.131.395,13 €	4.932.689,80 €
Pensions et obligations similaires	160	- €	- €
Charges fiscales	161	- €	- €
Grosses réparations et gros entretien	162	5.047.591,69 €	4.875.949,70 €
Autres risques et charges	163/5	83.803,44 €	56.740,10 €
Impôts différés	168	1.644.258,87 €	1.536.773,85 €

DETTES	17/49	78.553.474,30 €	76.506.727,65 €
Dettes à plus d'un an	17	71.621.398,96 €	68.096.536,27 €
Dettes financières	170/4	71.579.711,03 €	68.059.664,96 €
Emprunts subordonnés	170		
Emprunts obligataires non subordonnés	171		
Dettes de location-financement et assimilées	172		
Etablissements de crédit	173	71.579.711,03 €	68 059 664,96 €
Autres emprunts	174		
Dettes commerciales	175	- €	- €
Fournisseurs	1750		
Effets à payer	1751		
Acomptes reçus sur commandes	176	- €	- €
Autres dettes	178/9	41.687,93 €	36.871,31 €
Dettes à un an au plus	42/48	6.931.835,02 €	7.773.739,93 €
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	3.298.940,25 €	3.093.482,37 €
Dettes financières	43	- €.	- €
Etablissements de crédit	430/8		
Autres emprunts	439		
Dettes commerciales	44	1.942.363,71 €	3.184.228,80 €
Fournisseurs	440/4	1.942.363,71 €	3.184.228,80 €
Effets à payer	441		
Acomptes reçus sur commandes	46	- €	- €
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	1.257.008,16 €	1.437.203,21 €
Impôts	450/3	448.990,99 €	693.857,51 €
Rémunérations et charges sociales	454/9	808.017,17 €.	743.345,70 €
Autres dettes	47/48	433.522,90 €	58.825,55 €
Comptes de régularisation	492/3	240,32 €	636.451,45 €
TOTAL DU PASSIF	10/49	129.295.890,54 €	123.455.936,26 €

COMPTE DE RÉSULTAT

	Codes	2024	2023
Ventes et prestations	70/74	21.803.341,50 €	20.011.357,25 €
Chiffre d'affaires	70	15.620.857,97 €	14.630.673,45 €
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction) (+)/(-)		- €	- €
Production immobilisée	72	742.041,80 €	420.645,53 €
Autres produits d'exploitation	74	5.440.441,73 €	4.960.038,27 €
Produits d'exploitation non récurrents	76A	- €	- €
Coût des ventes et prestations	60/64	21.214.902,87 €	20.554.633,63 €
Approvisionnements et marchandises	60	278.324,97 €	299.964,81 €
Achats	600/8	284.182,90 €	290.987,99 €
Stocks: réduction (augmentation) (+)/(-)	609	- 5.857,93 €	8.976,82 €
Services et bien divers	61	5.659.310,84 €	5.642.223,28 €
Rémunérations, charges sociales et pensions (+)/(-)	62	6.817.344,86 €	6.834.269,48 €
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	630	6.193.131,25 €	6.052.307,69 €
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	631/4	- 20.704,02 €	-121.344,11 €
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	635/7	198.705,33 €	24.753,68 €
Autres charges d'exploitation	640/8	2.088.234,71 €	1.820.946,11 €
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (-)	649		
Charges d'exploitation non récurrentes	66A	554,93 €	1.512,69 €
Bénéfice (Perte) d'exploitation (+)/(-)	9901	588.438,63 €	-543.276,38 €

Produits financiers	75	1.497.702,78 €	1.635.285,20 €
Produits des immobilisations financières	750	- €	- €
Produits des immobilisations financières	751	151.553,25 €	165.913,58 €
Autres produits financiers	752/9	1.346.149,53 €	1.469.371,62 €
Produits financiers non récurrents	76B	- €	- €
Charges financières	65	810.800,73 €	824.607,59 €
Charges des dettes	650	810.504,93 €	824.312,17 €
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises) (+)/(-)	651	- €	- €
Autres charges financières	652/9	295,80 €	295,42 €
Charges financières non récurrentes	66B	- €	- €
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts (+)/(-)	9902	1.275.340,68 €	267.401,23 €
Prélèvements sur les impôts différés	780	86.940,71 €	68.885,47 €
Transfert aux impôts différés	680	7.169,72 €	- €
Impôts sur le résultat (+)/(-)	67/77	84.012,95 €	8.933,84 €
Impôts	670/3	84.012,95 €	33.919,64 €
Régularisations d'impôts et reprises de provisions fiscales	77	- €	24.985,80 €
Bénéfice (Perte) de l'exercice (+)/(-)	9904	1.271.098,72 €	327.352,86 €

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS	Codes	2024	2023
Bénéfice (Perte) à affecter (+)/(-)	9906	1.277.909,95 €	327.352,86 €
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter (+)/(-)	9905	1.277.909,95 €	327.352,86 €
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	1.277.909,95 €	126.734,68 €
au capital et aux primes d'émission	691		
à la réserve légale	6920	151.571,72 €	126.734,68 €
aux autres réserves	6921	1.126.338,23 €	
Bénéfice (Perte) à reporter (+)/(-)	14	1.126.338,23 €	200.618,18 €



Rédaction

Foyer Schaerbeekois

Mise en page

Médiane

Photos

Foyer Schaerbeekois, Philippe Piraux,
Bureau Archi Roose, Wienerberger,
Caméléon Studio

Impression

Ultraclik

Le Foyer Schaerbeekois entre dans une nouvelle phase avec ambition et confiance. Porté par des valeurs fortes et une volonté de progrès, il s'apprête à vivre une période de transformation, marquée par un nombre record de locations et un renouvellement en profondeur de son patrimoine. Plus que jamais, il place l'humain, la qualité de service et la durabilité au cœur de son action.

Grâce à l'engagement de ses équipes et à une vision claire, il choisit d'aborder les défis de la société en opportunités pour demain.



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

