



Rapport de gestion

Foyer Schaerbeekois 2024

Table des matières

Rapport de l'organe de gestion à l'assemblée générale ordinaire du 19 mai 2025 sur l'exercice clôturé au 31/12/2024

Commentaires sur les comptes annuels	4
Affectations du résultat	7
Évènements importants depuis la clôture	7
Circonstances susceptibles d'influencer sensiblement le développement de la société	7
Recherche et développement	7
Mutations de capital	7
Rachat d'actions propres	7
Intérêts opposés des administrateurs	7
Décharge des administrateurs et commissaire	7
Succursales	7
Justifications des règles comptables	7
Utilisations des instruments financiers	7
Autres points	7

Rapport de l'organe de gestion à l'assemblée générale ordinaire du 19 mai 2025 sur l'exercice clôturé au 31/12/2024

Commentaires sur les comptes annuels

Commentaires du bilan

ACTIF

Immobilisations incorporelles et corporelles (code 21 à 26) 104.938.781,41 €

Les investissements en immobilisations corporelles de l'année 2024 ont diminué de 412 210,37 €.

Constructions et rénovations :	-293.824,87 €
Matériel de chantier, machines et matériels des ateliers :	-13.244,51 €
Mobilier et matériel de bureau :	-99.186,79 €
Aménagements immeubles en location :	-5.954,20 €

Immobilisations en cours (code 27) 14.143.760,64 €

Les immobilisations en cours s'élèvent à 14.143.760,64 € au 31/12/2024. Cette sous-classe augmente de 7.579.926,64 €. Cette augmentation est liée aux grosses rénovations en cours avant le passage en classe 22, notamment les chantiers suivants : Courtens 68, Courtens 124, Léopold III 23 et les 9 immeubles à Helmet.

Immobilisations financières (code 28) 3.187,57 €

Il s'agit de créances et cautionnements en numéraire.

Stocks (code 3) 238 214,57 €

Inventaire	Intitulé	01-01-24	31-12-24
300010	Stock plomberie	41.862,76 €	55.407,40 €
300020	Stock menuiserie	47.673,68 €	47.071,01 €
300030	Stock électricité	89.337,64 €	81.119,13 €
300040	Stock parachèvement	28.748,93 €	24.943,00 €
300050	Stock chauffage central	17.754,61 €	20.515,83 €
300090	Stock commun (à tous les corps de métier)	6.979,02 €	9.158,20 €
Total général		232.356,64 €	238.214,57 €

Créances locataires nettes :

Les créances locatives s'élèvent à 630.705,55 €. Conformément à la normalisation des règles d'évaluations reprises dans la circulaire 686 de la SLRB du nouveau plan comptable, ces créances sont réduites à concurrence de :

Locataires		Montant	% de réduction	Réduction de valeurs
Sortis	+ 1 an	178.749,12 €	100	178.749,12 €
	+ 6 mois	19.186,82 €	50	9.593,41 €
Présents	+ 1 an	67.978,25 €	100	67.978,25 €
	+ 6 mois	23.062,47 €	25	5.765,63 €
Total Dotation				262.086,41 €

Créances diverses (code 41)

1.965.525,93 €

Il s'agit des créances diverses auprès de clients comme la SLRB (créance pour réductions enfants à charge et personnes majeures handicapées).

Placements de trésorerie (code 51/53)

5.724,57 €

Il s'agit de participations dans une société de crédits pour habitations sociales.

Valeurs disponibles (code 54/58)

6.836.673,01 €

Comptes courants SLRB

5.715.014,14 €

Comptes bancaires (Belfius, caisses et comptes de transfert)

1.121.658,87 €

Comptes de régularisation (code 490/491)

714.506,98 €

Charges à reporter (Assurances Ethias)

396.888,55 €

Produits acquis (Solde ARS 2024 paiement 2025, Incitants SLRB, financements ETP SLRB)

317.618,43 €

PASSIF

Capital social (code 10)

0,00 €

Conformément à la modification des statuts le capital avait été transféré aux réserves indisponibles en 2023

Réserves (code 13)

11.579.302,83 €

Conformément à la circulaire 686 sur l'Actualisation du Plan comptable et des Règles d'évaluation du secteur du logement social bruxellois, les bénéfices reportés et bénéfices de l'exercice 2024 seront affectées aux réserves disponibles de la société de logement. Ces réserves se décomposent en réserve de reconstruction (vente Jacquet 19) (136.583,13 €), réserves disponibles (12.471.342,21€) après affectation du résultat, réserves indisponibles, conformément à la modification des statuts le capital et la réserve légale ont été transféré aux réserves indisponibles (97 705,72 €).

Subsides en capital (Code 15)

31.261.131,18 €

Subsides reçus

44.274.442,39 €

Amortissements cumulés en compte de résultats

-11.375.853,57 €

Impôts différés cumulés sur subsides reçus

-1.637.457,64 €

Ces subsides sont presque exclusivement des subsides reçus de la SLRB pour les différents chantiers de rénovation/construction mis en œuvre par le Foyer Schaerbeekois.

Provisions pour risques et charges (code 16)	6.775.654,00 €
Provision pour grosses réparations et gros entretiens	5.047.591,69 €
Autres risques et charges	83.803,44 €
Impôts différés sur subsides reçus	1.644.258,87 €

La provision pour gros entretien et réparation a été revue à la hausse en 2024 en prévision des nombreux immeubles à entretenir.

Dettes à plus d'un an (code 17)	71.621.398,96 €
Établissement de crédit (code 173)	71.579.711,03 €
Autres dettes (code 178/9)	41.687,93 €
Garanties locatives	5.604,73 €
Autres garanties (cautions badges)	36.083,20 €
Dettes à un an au plus (code 42/48)	6.931.835,02 €
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année (code 42)	3.298.940,25 €
Annuité de capital SLRB payable en 2024	
Dettes commerciales (code 44)	1.942.363,71 €
Dettes courantes aux fournisseurs	1.415.548,40 €
Factures à recevoir	526.815,31 €
Dettes fiscales et salariales (code 45)	1.257 008,16 €
Impôts à payer	448.990,99 €
Dettes fiscales estimées	20.958,39 €
TVA à payer	45.603,71 €
Précompte immobilier à payer	195.101,19 €
Précompte professionnel à payer	187.327,70 €
Dettes sociales et salariales (code 454/9)	808.017,17 €
Dette courante ONSS (rémunérations 12/2024)	125.012,01 €
Rémunération à payer	4.757,02 €
Provision pécule de vacances employés	678.248,14 €
Autres dettes (code 47/48)	433.522,90 €
Estimatif des remboursements de réduction de précompte immobilier obtenue pour personnes majeures handicapées	66.570,50 €
Locataires créditeurs	366.952,40 €
Comptes de régularisation (codes 492/3)	240,28 €
Charges à imputer	240,28 €
Produits à reporter	0 €

Commentaires du compte de résultat

Comptes de résultat :

Les ventes et prestations s'élèvent à 21.803.341,50 € soit une augmentation de 1.791.984,25 €. Le coût des ventes et des prestations s'élève à 21.214.902,87 € soit une hausse de 660.269,24 €. Les produits financiers, s'élèvent à 1.497.702,78 € et les charges financières à 810.800,73 €.

Affectations du résultat

Le bénéfice à affecter s'élève à 1.277.909,85 €. L'organe de gestion propose à l'Assemblée Générale d'affecter ce bénéfice en réserve, conformément à la circulaire 686 de la SLRB.

Événements importants depuis la clôture

- Le Foyer Schaerbeekois était passé au 1^{er} janvier 2023, sur un nouvel environnement informatique. L'année 2024 a été marqué par la première utilisation du module de gestion des décomptes de charges. Ce dernier est plus explicite pour les services et les locataires.
- La fin d'un chantier et la livraison d'un immeuble rue Séverin 84 avec 7 nouveaux logements.
- Le début de l'utilisation de la réserve de reconstruction (Vente Jacquet 19) pour les rénovations rue Marbotin n°18-22-61-63-64-67.
- À l'exception de ces événements, l'organe de gestion confirme qu'aucun autre événement important ne s'est produit depuis la date de clôture de l'exercice.

Circonstances susceptibles d'influencer sensiblement le développement de la société

Les incertitudes politiques dans l'attente d'un gouvernement régional et d'un Collège communal sont susceptibles d'influencer la gestion de la société.

Les tensions budgétaires régionales pourraient impacter l'octroi de financements et le bon déroulement des projets d'acquisition et de rénovation.

De même que la possible évolution des mécanismes de financement du secteur du logement social en région de Bruxelles Capitale.

Recherche et développement

Néant.

Mutations de capital

L'organe de gestion confirme qu'aucune mutation de capital ne s'est produite pendant l'exercice 2024.

Rachat d'actions propres

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

Intérêts opposés des administrateurs

L'organe de gestion signale qu'aucune décision n'a été prise et qu'aucune opération n'a été décidée, qui tomberait dans le champ d'application de l'article 6:64 du code des sociétés et des associations.

Décharge des administrateurs et commissaire

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

Succursales

La société ne dispose pas de succursales.

Justifications des règles comptables

Ne sont pas applicables.

Utilisations des instruments financiers

Ne sont pas applicables.

Autres points

Ne sont pas applicables.

Saïd Benallel
Vice-Président

Myriam Boxus
Présidente



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