



LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELSE WONING

20

**LE LOGEMENT
BRUXELLOIS**

**RAPPORT
D'ACTIVITÉ
2020**



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
INTRODUCTION.....	3
1. RAPPORT DE GESTION 2020	5
♦ <i>Documents à déposer.....</i>	<i>5</i>
♦ <i>Evolution du résultat net annuel 2011 – 2020 (Code 70/67).....</i>	<i>6</i>
♦ <i>Évolution du résultat reporté 2011 – 2020 (Code 140/141 bilan)</i>	<i>6</i>
♦ RÉSULTATS BRUTS D'EXPLOITATION	7
♦ RÉSULTATS NETS D'EXPLOITATION.....	27
♦ RÉSULTATS FINANCIERS.....	35
♦ <i>Produits financiers.....</i>	<i>35</i>
♦ <i>Charges financières.....</i>	<i>36</i>
♦ RÉSULTATS EXCEPTIONNELS.....	38
♦ IMPÔTS/PRÉLÈVEMENTS ET TRANSFERTS AUX IMPÔTS DIFFÉRÉS ET AUX RÉSERVES IMMUNISÉES	38
♦ TABLEAU DE TRÉSORERIE	40
♦ AUTRES ÉLÉMENTS DU RAPPORT DE GESTION	44
♦ COMPTES DE RÉSULTATS.....	49
♦ BILAN.....	50
♦ AFFECTATION DES RÉSULTATS	51
ANNEXES	53
♦ ANNEXE 1. COMPTES ANNUELS 2020	
♦ ANNEXE 2. RÈGLES D'ÉVALUATION DANS L'INVENTAIRE AU 31/12/2020	

INTRODUCTION

L'année 2020 est très probablement une année qui restera dans les esprits. La crise sanitaire a secoué l'ensemble de la société et le Logement Bruxellois n'a pas été épargné.

Nous avons réussi à maintenir le cap quant aux politiques de redressement financier, quant au renforcement de notre approche « orientation client » ou encore quant à notre politique énergétique malgré le télétravail obligatoire, la limitation de nos interventions techniques, etc.

Forts des fondations qui ont été construites, nous avons pu traverser cette année 2020 en restant acteurs de notre destinée.

Le programme d'investissements est conséquent : plus de 200 millions d'euros sont consacrés à la rénovation de notre patrimoine. L'avenir est également prometteur au travers du plan d'investissements « Spécial Climat » d'un montant de 74 millions d'euros qui a été lancé dans le second semestre 2019 et qui fera l'objet de demandes de permis d'urbanisme au début du second semestre 2021 tel que prévu lors de la mise en place de ce plan. Compte tenu de cette année 2020 particulière, je ne peux que féliciter les équipes qui ont fait preuve de créativité et d'innovation pour maintenir la trajectoire avec pour seul objectif d'apporter un meilleur cadre de vie à nos locataires.

Pour être tout-à-fait complets, n'oublions pas la réhabilitation du site Rempart des Moines, dont le budget global s'élève à 73,5 millions d'euros, qui est au stade de l'avant-projet et qui, courant du second semestre 2021, fera également l'objet d'une demande de permis d'urbanisme.

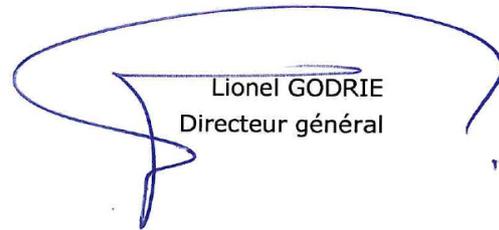
Enfin, la poursuite du redressement financier est une des préoccupations majeures du Logement Bruxellois. Avec un résultat une nouvelle fois positif au terme de l'année 2020, c'est un neuvième exercice consécutif qui est clôturé dans le vert.

L'équilibre financier est fragile et nécessite une attention de chaque instant, c'est pourquoi en 2020, nous avons décidé de renforcer notre politique de contrôle de gestion en instaurant la construction d'un budget responsabilisant l'ensemble du Comité Exécutif et une politique financière de clôture trimestrielle afin de nous permettre de mieux suivre la trajectoire financière du Logement Bruxellois.

A ce titre, vous constaterez que le rapport annuel 2020 a été ramené à sa plus simple expression : le rapport de gestion financière. Cette décision a été prise par le Conseil d'Administration lors de sa séance du mois d'avril 2021 et fait suite à une refonte complète du Plan stratégique en collaboration avec la SLRB. En effet, le rapport annuel et le plan stratégique (précédentes versions) étaient redondants sur une série d'analyses. Nous avons donc fait le choix de contextualiser, dans le plan stratégique, l'environnement dans lequel évolue le Logement Bruxellois afin de mieux expliquer les axes stratégiques développés pour les années à venir et de limiter à l'information financière de l'année écoulée le rapport annuel.

L'outil qui est mis à disposition des locataires est certes encore perfectible, notamment en termes de communication directe quant au suivi des demandes mais, sans fausse modestie, il offre des prestations dont l'ensemble des collaborateurs peut être fier, tout comme son Conseil d'Administration.

Je m'emploierai, chaque jour, avec le soutien des équipes, à faire du Logement Bruxellois une société de référence au sein du secteur du Logement social dans la Région de Bruxelles-Capitale !



Lionel GODRIE
Directeur général

1. RAPPORT DE GESTION 2020

◆ Documents à déposer

Conformément au Code des Sociétés et Associations (CSA), le rapport du commissaire, le rapport de gestion et le rapport sur la rémunération des administrateurs seront déposés à la Banque Nationale de Belgique en même temps que les comptes annuels.

" Mesdames, Messieurs,

Conformément au Code des Sociétés et Associations, nous vous présentons le rapport de gestion de notre société pour l'exercice social 2020 et soumettons à votre approbation les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2020 "

L'année 2020 fut particulière avec l'émergence et l'expansion du coronavirus affectant l'environnement économique mondial. Malgré cela, le Logement Bruxellois n'a pas subi d'impact majeur en termes financiers.

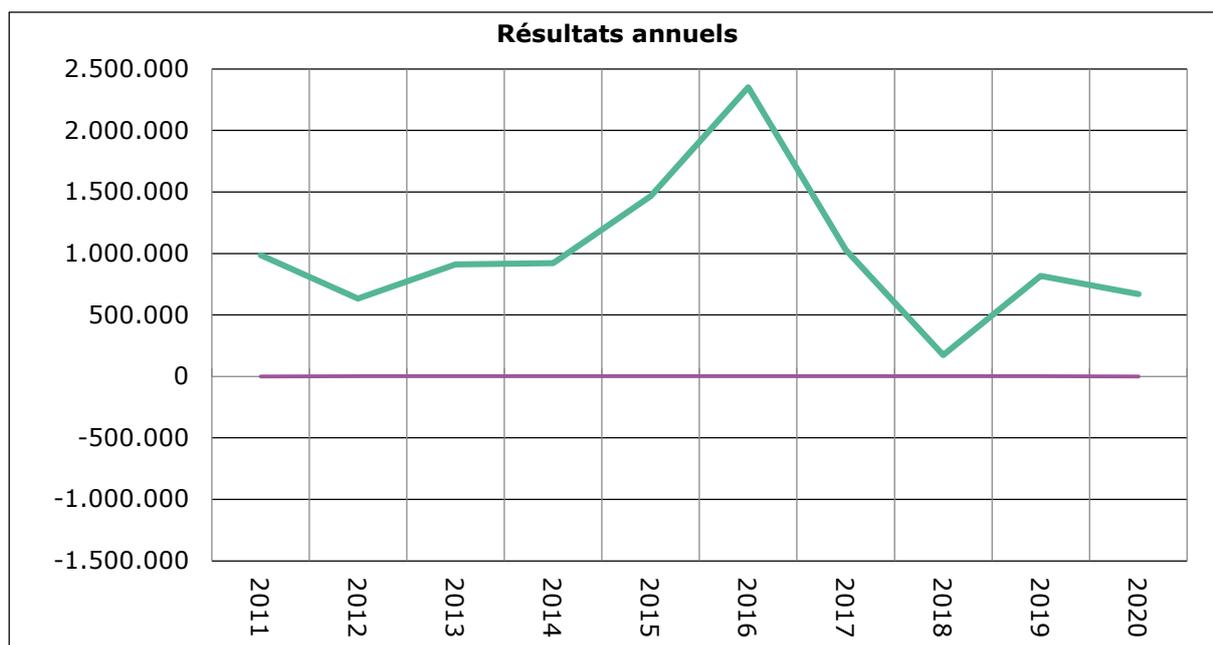
Commentaires des résultats

Pour l'exercice écoulé, le Logement Bruxellois a enregistré un bénéfice de 668.748,62 € contre 817.713,66 € en 2019.

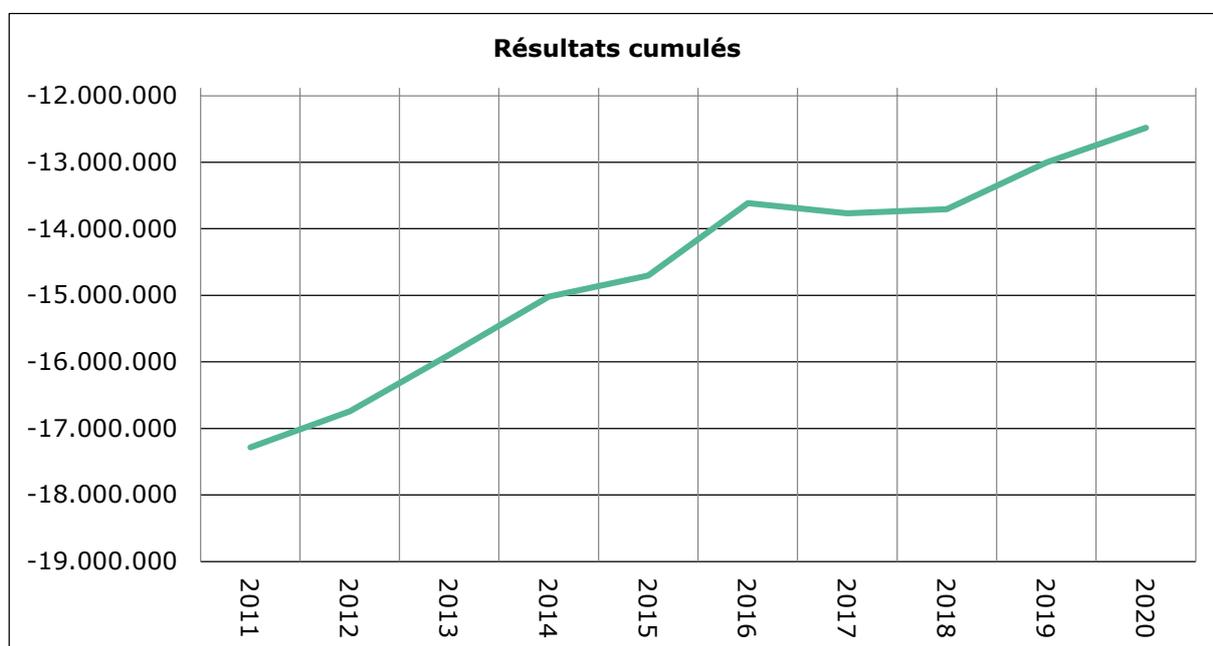
	2019	2020
Résultats nets d'exploitation (70/64)	1.048.216,84	515.443,55
Résultats financiers (75/65)	448.244,76	108.258,83
Résultats exceptionnels (76/66)	0,00	-129.552,29
Prélèvements/transferts impôts différés (78/68)	-31.142,54	14.587,49
Impôts (77/67)	-65.758,53	-78.731,91
Prélèvements/transferts réserves immunisées (789/689)	-581.846,87	238.742,95
Résultats de l'exercice (70/67)	817.713,66	668.748,62

Les tableaux des comptes de résultats (y compris les chiffres du Plan Stratégique Local Complet « PSLC ») et du bilan sont repris en annexe du rapport.

◆ Evolution du résultat net annuel 2011 – 2020 (Code 70/67)



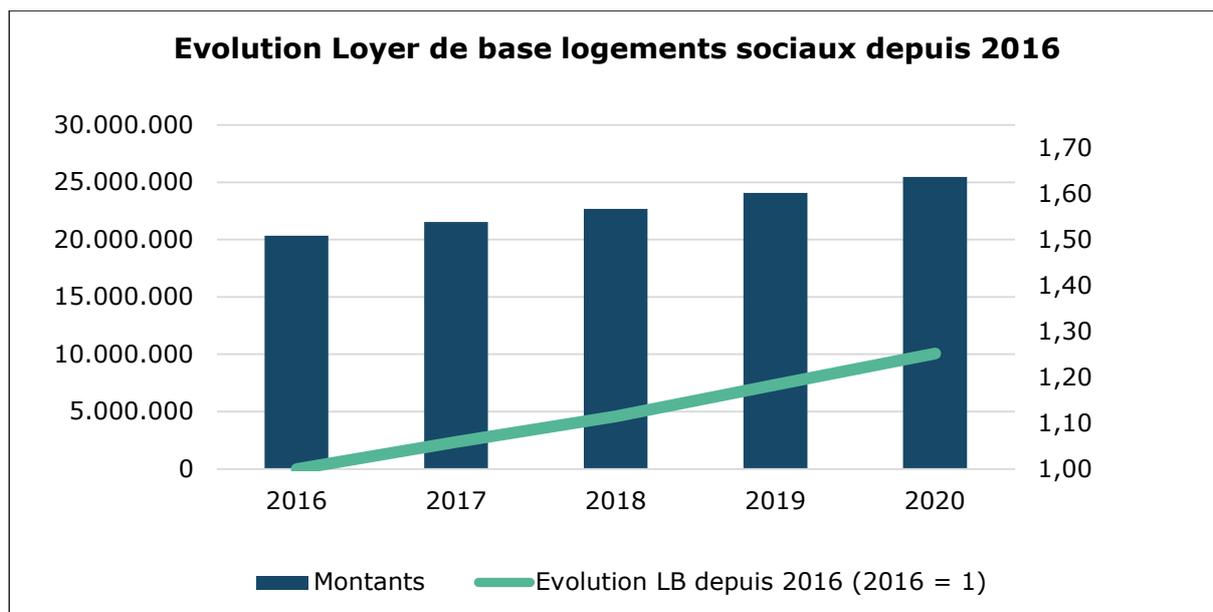
◆ Évolution du résultat reporté 2011 – 2020 (Code 140/141 bilan)



◆ RÉSULTATS BRUTS D'EXPLOITATION

Code 70000 : Loyers logements sociaux (+ 6 % / - 0% Pslc)

La révision des loyers est une opération donnant la possibilité aux sociétés de disposer d'une marge de manœuvre qui permet d'ajuster leurs recettes en fonction des dépenses et ce, dans le cadre légal et réglementaire.



En 2016 (après les opérations de fusions), le montant annuel des loyers de base des logements sociaux (= valeur locative théorique de chaque logement) s'élevait à 20.343.708 € et à 25.467.803 € en 2020, soit une progression cumulée de 25%.

Les loyers réels sont plafonnés suite au mécanisme de calcul de loyer. Le loyer réel dépend de plusieurs facteurs :

- Des revenus du ménage ;
- Du nombre d'enfants à charge ;
- Du fait qu'un membre du ménage soit une personne reconnue handicapée ;
- De la valeur du logement.

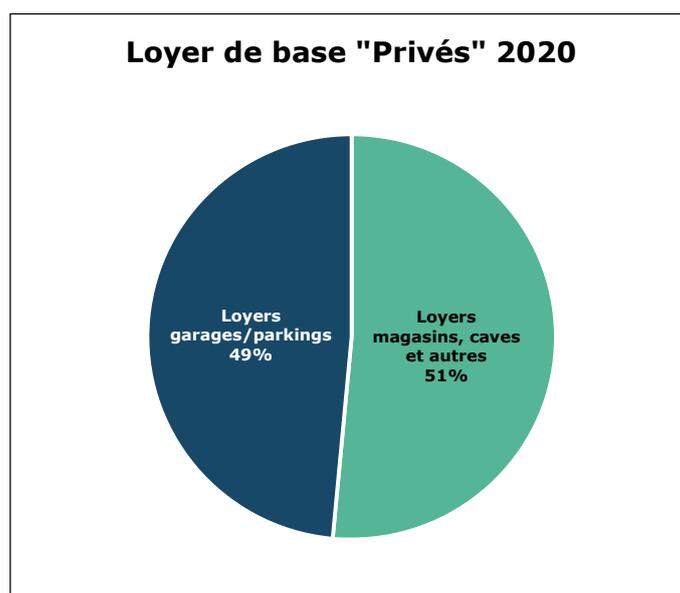
La législation établit une série de plafonds que les loyers réels ne peuvent dépasser. L'impact sur les loyers réels ne représente donc pas la même proportion que l'évolution des loyers de base.

Code 70010 à 30 : Autres loyers (- 7 % / -10% PSLC)

Le montant des autres loyers s'élève à 1.150.341 € et se ventile comme suit :

- Loyers magasins, caves et autres : 592.033 €
- Loyers garages/parkings : 558.308 €

Le montant de l'année 2019 s'élevait à 1.242.184 €, la variation provient essentiellement du montant des redevances antennes GSM qui, depuis l'année 2020, est repris en autres produits d'exploitation (code 74) suite à la refonte du plan comptable SLRB.



Code 70 :1 Pertes de loyers de base sociaux et privés (logements inoccupés/inhabitables et inoccupables) (+ 21 % / +1 % PSLC)

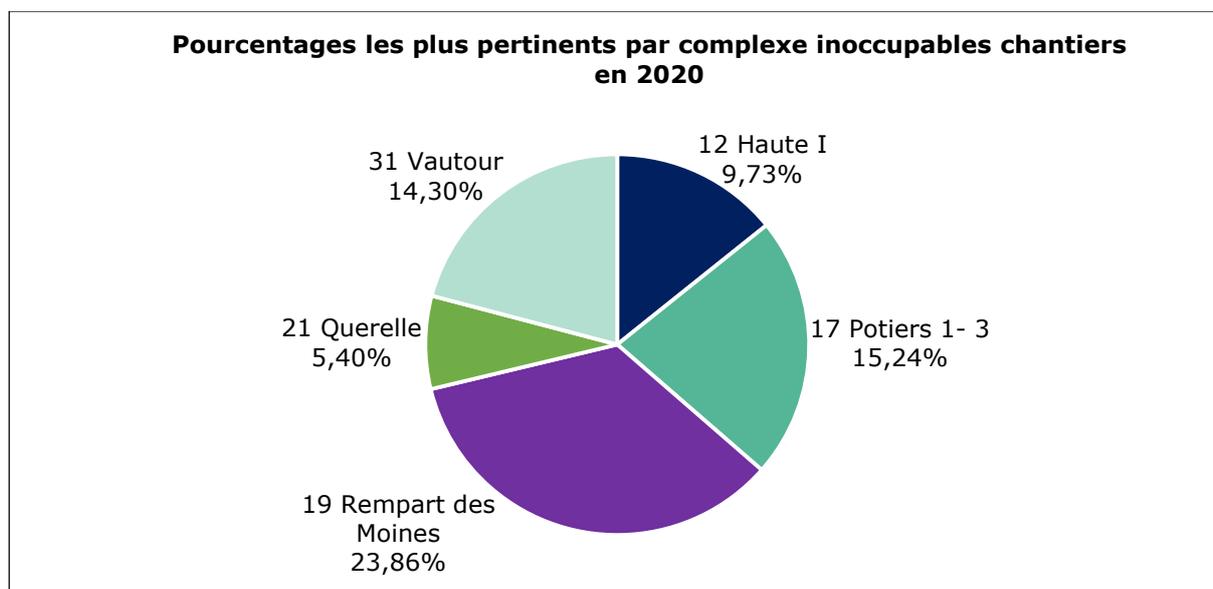
La perte financière engendrée par l'inoccupation des logements sociaux et privés s'élève à 2.936.370 € contre 2.421.287 € en 2019.

En 2020, les pertes financières pour logements inoccupés sociaux (vacances locatives, autres) représentent 0,50 % des loyers de base des logements sociaux. Ces pertes sont dues aux :

- expulsions ;
- mutations, transferts ;
- renons locataires et société ;
- sorties sans renon ;
- décès ;
- autres.

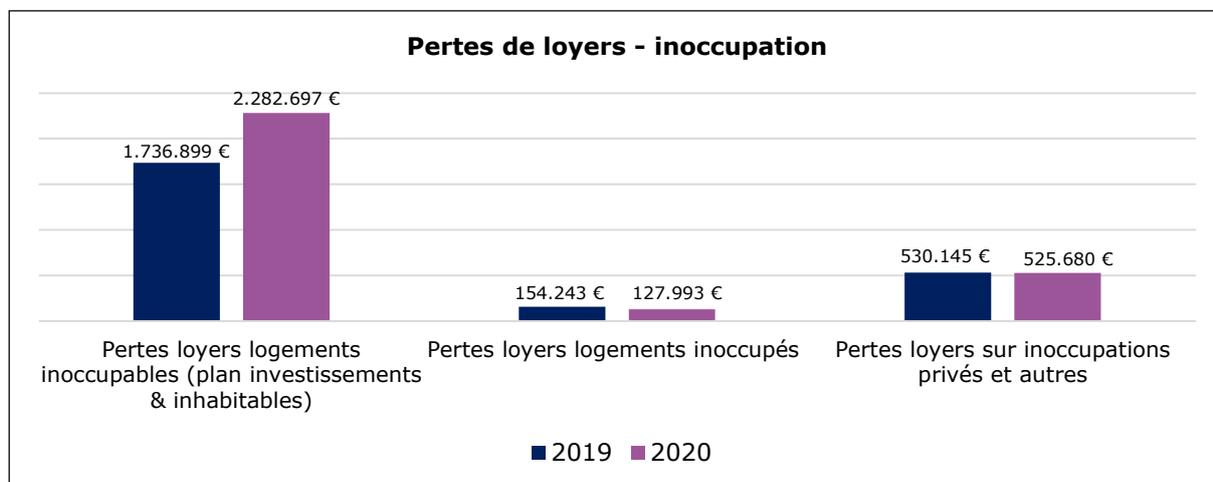
En 2020, les pertes financières pour logements sociaux inoccupables (liées aux complexes en rénovation et reprenant également les logements inhabitables) s'élèvent à 8,96 % des loyers de base des logements sociaux et subissent une augmentation de plus de 31% par rapport à l'exercice 2019.

Les inoccupables chantiers suivent l'évolution du planning des logements vides en raison de travaux chantiers.



(la projection des pertes de loyers de base pour inoccupation des logements sociaux repris au PSLC est issue du plan d'investissement et de gestion locative)

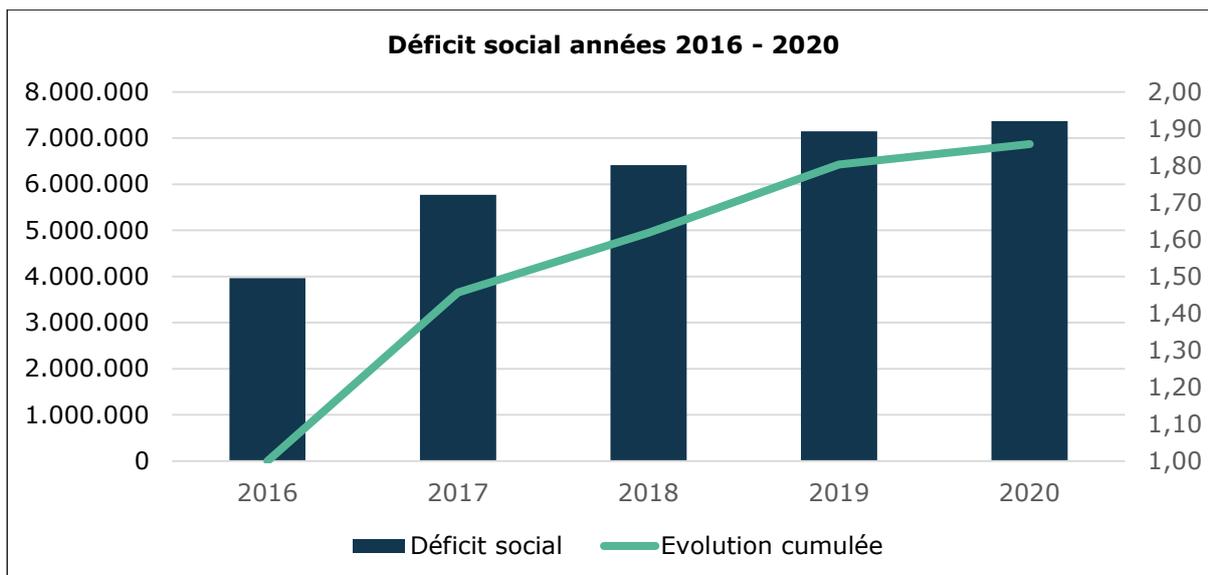
Les pertes financières liées aux logements « privés » représentent quant à elles 46 % des loyers de base des logements « privés » vs 43 % en 2019.



Code 702 : Réductions sociales nettes (+ 3 % / PSLC 0 %)

Le montant total du déficit social (différence entre le montant des loyers de base des logements et celui des loyers réels des logements sociaux occupés, hors cotisation de solidarité) de l'année 2020 s'élève à 7.366.342 € (7.148.779 € en 2019), ce qui représente 32 % des loyers de base des logements sociaux occupés de l'année 2020 (comme en 2019).

L'augmentation de 3 % entraîne une hausse sensible du déficit social 2020 (+ 217.563 €).



Sur l'année 2020, le coefficient de revenu moyen des locataires est toujours inférieur à 1, ce qui signifie que nos locataires disposent de revenus inférieurs au revenu annuel de référence communiqué par la SLRB (20.168,82 € pour l'année 2020). Ce coefficient de revenus entre dans le champ de calcul des loyers réels.

Le financement de ce déficit social à raison de 75 % (5.524.756 €) via le versement de l'Allocation Régionale de Solidarité (code 73, + 11 % / PSLC 0 %) n'interviendra que fin de l'année 2021.

La rubrique 73 « Allocation Régionale de Solidarité (ARS) » a été spécialement créée pour les S.I.S.P. de la Région de Bruxelles-Capitale. Elle enregistre chaque année l'allocation de solidarité octroyée par la SLRB.

Code 703/7 : Provisions charges locatives, redevances diverses et réductions à charge de la S.I.S.P. (- 8 % / -11 % PSLC)

La rubrique « Provisions charges locatives & redevances diverses » évolue en fonction du coût annuel des charges locatives, des charges de consommations énergétiques (à charge des locataires), des provisions locatives injectées dans les comptes et des redevances à la télédistribution.

Le montant de régularisation des décomptes de charges 2020 (provisions moins frais locatifs) se solde par un montant globalisé en faveur des locataires.

En tenant compte de l'estimation des pertes charges locatives pour logements inoccupés et du solde de régularisation de l'exercice précédent, l'addition du montant de la régularisation 2020, de l'estimation de la perte pour inoccupation 2020 est inscrit en produit négatif rubrique 707.

La rubrique reprend également en 2020 les réductions accordées par la S.I.S.P. en produit négatif compte 703 troubles de la jouissance et autres réductions temporaires de loyers (83.749 €). Les exercices précédents, ces réductions étaient intégrées en compte 702 déficit social entrant dans le champ de calcul de l'ARS. Cette modification fait suite à la refonte du plan comptable SLRB. Perte en ARS 2021 : 62.812 €.

Code 709 : Cotisation de solidarité (+ 11 % / +9 % PSLC)

Les ménages qui vivent dans un logement social alors que leurs revenus dépassent le revenu d'admission fixé annuellement par la SLRB seront amenés à payer une cotisation de solidarité calculée sur la valeur théorique du logement occupé.

Les revenus d'admission au 01/01/2020 :

- 23.283,17 € (pour une personne vivant seule)
- 25.870,20 € (pour un ménage disposant d'un seul revenu)
- 29.565,98 € (pour un ménage avec plusieurs revenus)

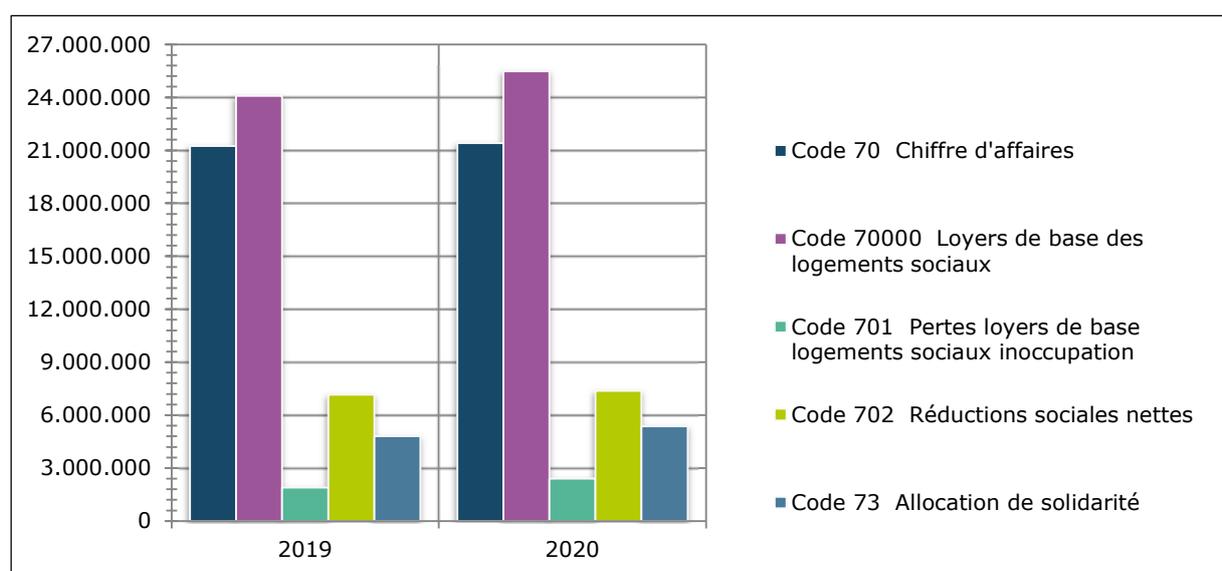
Ces montants sont augmentés de :

- 4.434,89 € par personne majeure handicapée composant le ménage
- 2.217,44 € par enfant à charge

Ce poste évolue suivant la hauteur des revenus d'une partie de nos locataires.

Quelques chiffres-clés :

		2019	2020
Code 70	Chiffre d'affaires	21.244.854	21.414.209
Code 70000	Loyers de base des logements sociaux	24.076.570	25.467.803
Code 701	Pertes loyers de base logements sociaux inoccupation (inoccupés et inoccupables)	1.891.142	2.410.689
Code 702	Réductions sociales nettes	7.148.779	7.366.342
Code 73	Allocation Régionale de Solidarité	4.810.679	5.361.584



Code 72 : Production immobilisée (+ 26 % / + 25 % PSLC)

La production immobilisée est une notion comptable qui mesure le travail réalisé par la société pour son compte, en l'occurrence et essentiellement les prestations effectuées sur chantiers par notre Département Investissements. Ces prestations évaluées en EUR sont comptabilisées à l'actif du bilan et en produit aux comptes de résultats (compense partiellement les frais salariaux du Département Investissements). Cette rubrique intègre également la valorisation des travaux de remises en état des logements réalisés par la Régie Technique à concurrence de 25%.

En 2020, nous avons plus de masse salariale considérée dans le calcul de la production immobilisée (gestionnaires supplémentaires au Département Investissements en 2020).

Le pourcentage de prestations sur chantiers repris en production immobilisée en 2020 s'élève à **86%** contre 75% en 2019.

Code 74 : Autres produits d'exploitation (- 14 % / - 4 % PSLC)

Sous cette rubrique sont enregistrés les différents produits d'exploitation ayant un caractère accessoire par rapport à l'activité principale de la société comme, entre autres :

- Les récupérations de frais auprès des locataires/tiers (charges privatives, frais de recommandés, dégâts locatifs, etc.) ;
- Les récupérations de frais administratifs ;
- Les remboursements sinistres via les compagnies d'assurance ;
- Le versement des incitants publics via la SLRB (incitants contrat de gestion, primes à l'emploi) ;
- Le versement des primes à l'emploi ACS (Actiris) ;
- Le remboursement via la SLRB des centimes additionnels et via Brussels Fiscalité des dégrèvements en matière de précompte immobilier ;
- Le remboursement à concurrence de 50% des redevances emphytéotiques (Middelweg et Molenblok) ;
- Le versement des incitants sécurisation Ville de Bruxelles (frais de gardiennage) ;
- Les divers autres produits d'exploitation.

La diminution rencontrée en 2020 vs 2019 est en lien avec des opérations enregistrées en 2019 et non réitérées ou du moins pour un montant moindre en 2020, le versement en 2019 d'un incitant contrat de quartier de 200.000 € (6.066 € en 2020), d'une prime énergie de 212.849 € (60.677 € en 2020) et des montants à récupérer auprès de Brussels Fiscalité sur les AER en matière de précompte immobilier d'exercices précédents et établis erronément.

2020 enregistre une plus-value sur la vente d'une parcelle de terrain Visitandines + 171.185 €.

Suite toujours à la refonte du plan comptable SLRB, les redevances versées pour les antennes Gsm 94.545 € sont dorénavant comptabilisées en rubrique 74 et plus en 70 comme précédemment.

Le montant des récupérations des frais administratifs reprend entre autres le remboursement via la SLRB de 50 % des canons payés à la Ville de Bruxelles (annuité projet Middelweg 110.706 € et Molenblok 180.590 €).

Les indemnités sinistres perçues varient chaque année en raison des dossiers assurances.

Nature des produits	2019	2020
Subsides d'exploitation : primes à l'emploi (1)	639.868	696.523
Subside d'exploitation : Incitant contrat de gestion	171.337	158.677
Subside d'exploitation : Incitant contrat de quartier	200.000	6.066
Subside d'exploitation : Primes énergie	212.869	60.677
Subside d'exploitation : Incitant sécurisation Ville de Bxl	49.951	84.973
Plus-value sur vente immobilisations corporelles	0	171.185
Récupération créances locatives	9.409	9.449
Récupération frais administratifs	333.992	326.167
Récupération frais d'entretien	95.531	64.166
Récupération dégâts locatifs	48.104	67.930
Récupération badges	1.174	-3.044
Récupération frais d'entretien régie	31.677	28.049
Récupération précomptes immobiliers	641.958	231.257
Récupération états des lieux	16.720	25.558
Récupération frais énergie et administratifs auprès des locataires	0	16.084
Indemnité VLN, mise en demeure, etc.	19.801	3.595
Redevances antennes Gsm	0	94.545
Redevances autres (conventions)	0	12.000
Récupération personnel mise à disposition - syndic	12.651	0
Récupération frais contentieux	0	3.081
Indemnités sinistres	67.238	42.221
Récup frais sociaux	6.602	6.571
Divers autres produits d'exploitation (2)	61.734	154.037
Total	2.620.617	2.259.769

(1) Subsides d'exploitation : primes à l'emploi	2019	2020
Primes à l'emploi Actiris	546.168	602.606
Primes à l'emploi allocation Win-WIN	3.700	0
Subside (plans locaux d'actions pour la gestion énergétique)	20.000	20.000
Primes à l'emploi SLRB (1 ETP département investissement)	70.000	70.000
Primes à l'emploi congé-éducation	0	3.917
Total	639.868	696.523

(2) Divers autres produits d'exploitation	2019	2020
Récupération Avantages de toutes natures/chèques repas	11.226	0
Redressement exercices précédents	3.514	0
Redressement loyers exercices antérieurs	2.582	0
Régularisation solde ouvert sur patrimoines sortis fusion Lorebru	44.413	70.409
Régularisation EAC 1er trim 2018 delta formulaire GL et SLRB	0	17.781
Redressement P2 2011 ouvert dette non due (circularisation)	0	12.723
Régularisation assurances complémentaires exercices précédents	0	34.393
Redressement créiteurs divers solde avant 2016	0	6.802
Autres régularisations	0	11.928
Total	61.734	154.037

Code 60 : Approvisionnement & marchandises (+ 22 % / + 2 % PSLC)

Cette rubrique fluctue en fonction des achats stocks consommés en cours d'année et reprend principalement l'achat des fournitures nécessaires à la Régie technique.

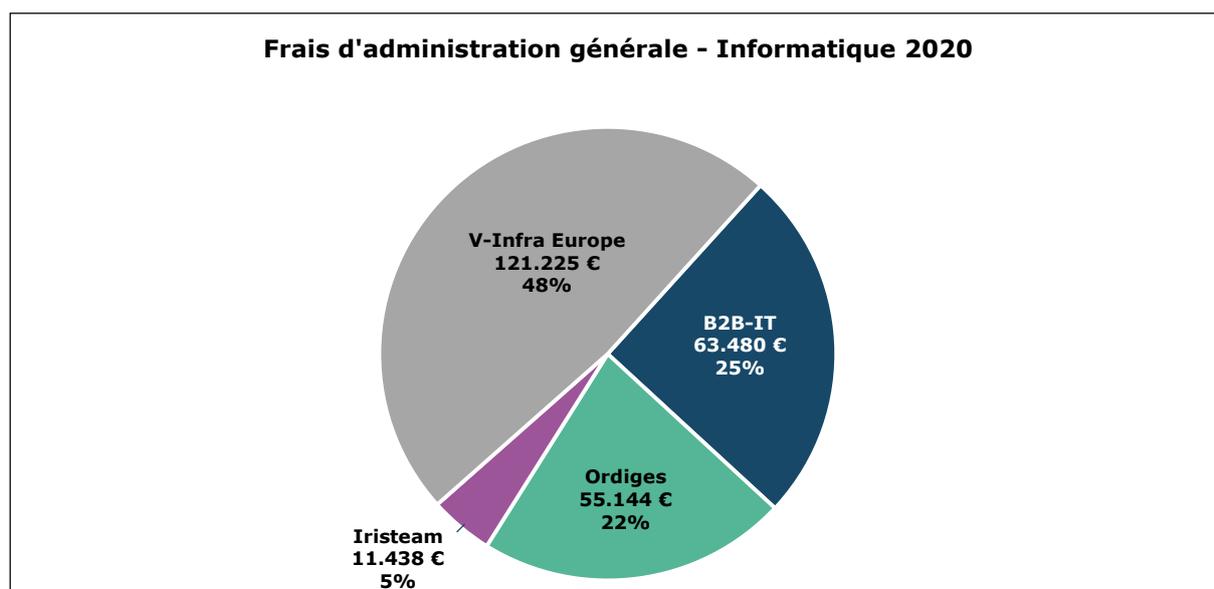
Code 61 : Services et biens divers (- 3 % / - 9 % PSLC)

Code 610 : Administration générale (+ 22 % / +10 % PSLC)

Frais d'administration générale	2019	2020
Fournitures bureau, informatiques et autres	60.218	41.611
Poste, téléphonie et internet	128.819	121.665
Frais de déplacements/courriers express	289	108
Documentations/publications légales/cotisations	22.456	18.796
Communication	0	39.392
Secrétariat social	33.182	34.302
Architectes/experts	19.799	9.500
Réviseurs	21.780	25.996
Prestations informatiques	109.131	251.287
Avocats/consultances & traductions	50.946	92.118
Frais gestion divers	19.892	17.607
Frais divers d'administration/Accompagnement social	196.581	157.719
Total	663.094	810.103

La plupart des rubriques des frais d'administration générale diminuent en 2020 vs 2019 hormis les rubriques prestations informatiques et consultances qui augmentent sensiblement.

La rubrique des frais informatiques est ventilée ci-dessous et ne reprend pas la maintenance informatique = code 613.



L'introduction en 2020 de V-Infra en remplacement progressif de la société B2B-IT a engendré des frais nécessaires aux besoins du Logement Bruxellois.

En 2020, la rubrique avocats, consultations est en augmentation vs 2019, ventilation des frais ci-dessous :

Avocats, consultations			
Notaires	Modification des statuts (à la suite de la refonte du Code des Sociétés)		2.253
Avocats	Analyse marché, contrat, avis, règlement de travail, prestations juridiques mensuelles		50.430
Consultance	Supervision équipe, organisation	5.000	
Consultance	Plan stratégique	6.110	
Consultance	Elections sociales	15.458	
Consultance	Juridique secrétariat social	889	
			27.457
Coaching	Divers		830
Total			80.969
Traduction			11.149
Total			92.118

La ventilation du montant de l'accompagnement social et frais divers d'administration de l'année 2020 se présente comme suit :

Frais divers d'administration/Accompagnement social	2019	2020
Acc. social Versailles Séniors	40.000	40.000
Acc. social appel à projet	32.361	27.228
Acc. social PCS Radis Marolles	0	6.061
Frais divers d'administration	3.679	15.263
Communication externe/journal/etc.	33.430	0
Frais liés inaugurations, expos, réunions locataires ...	3.674	4.032
Locataires (primes, etc.)	76.652	61.415
Libéralités/Etrennes	2.560	3.720
Cartons déménagements	4.225	0
	196.581	157.719

La diminution des frais d'accompagnement social en 2020 provient essentiellement d'un transfert de rubrique en 2020 : les frais de communication repris en accompagnement social en 2019 33.430 € sont dorénavant repris en rubrique 610 frais d'administration générale 39.392 €.

Code 6110+6112 : Travaux à charge de la S.I.S.P. (+ 1 % / - 6%)

Frais d'entretien et de réparations dans nos immeubles.

Pour avoir une vision complète du coût des travaux d'entretien et de réparation réalisés dans nos immeubles, il y a lieu de tenir compte également des travaux réalisés par notre Régie technique, des travaux réalisés suite aux états des lieux et autres du plan d'entretien repris en investissements, des remboursements obtenus des compagnies d'assurances repris en produits suite à divers sinistres survenus dans les immeubles ainsi que des refacturations des charges privatives et des dégâts locatifs comptabilisés en produits au cours de l'année 2020.

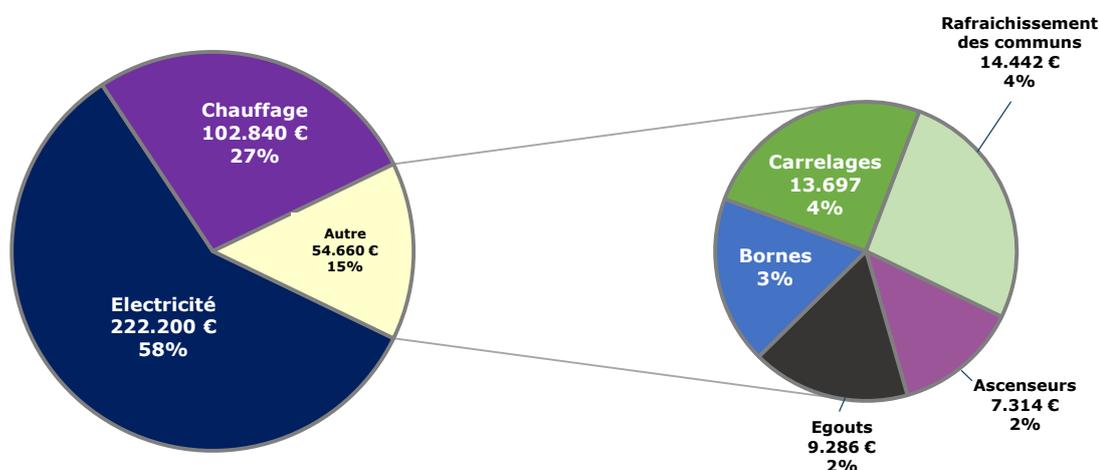
Frais d'entretien & de réparation bâtiments (hors décomptes charges communes)	2019	2020
Rubriques des charges 61 via sous-traitants		
Travaux à charge de la S.I.S.P. (compris loyers emphytéoses et autres loyers)	3.273.609	3.104.741
Plan d'entretien travaux de remises en état des logements (75% en charge)	616.540	865.524
Travaux privés à refacturer aux tiers	114.272	71.596
Total	4.004.421	4.041.861
Rubriques des charges 60 + 62 via Régie technique		
Valorisation prestations travaux à charge de la S.I.S.P.	736.992	614.459
Valorisation prestations travaux à charge de la S.I.S.P. remises en état des logements 75 %	127.689	83.386
Valorisation prestations travaux privés à refacturer aux tiers	33.225	2.931
Total	897.906	700.776
Rubriques des investissements 22		
Plan d'entretien - Travaux de remises en état des logements sous-traitants 25 %	205.513	288.508
Plan d'entretien - Travaux de remises en état des logements Régie 25 %	42.563	27.795
Plan d'entretien - autres travaux	189.549	379.700
Total	437.625	696.003
Rubriques des produits 74		
Remboursements assurances (immeubles)	-59.087	-33.372
Refacturations charges privées & dégâts locatifs	-192.032	-185.704
Total	-251.119	-219.076
Frais (+) investissements (-) produits	5.088.834	5.219.564
Rubriques remise en état & autres plan d'entretien		
Travaux de remises en état des logements rubrique 61 + 22 sous-traitants + Régie	992.306	1.265.212
Plan d'entretien - autres travaux	189.549	379.700
Total	1.181.855	1.644.912

En tenant compte des prestations réalisées par la Régie technique, le montant des travaux d'entretien et de réparation à charge de la société est en diminution en 2020 vs 2019 (-159.690 €).

Cependant, augmentation du montant des frais de remises en état des logements entre deux locations, prestations réalisées par nos sous-traitants. Les mêmes prestations réalisées par notre Régie technique sont en diminution en 2020 conformément à la stratégie mise en place.

Les travaux du plan d'entretien sont également en augmentation en 2020 vs 2019, concerne essentiellement les travaux d'électricité.

Travaux plan d'entretien année 2020

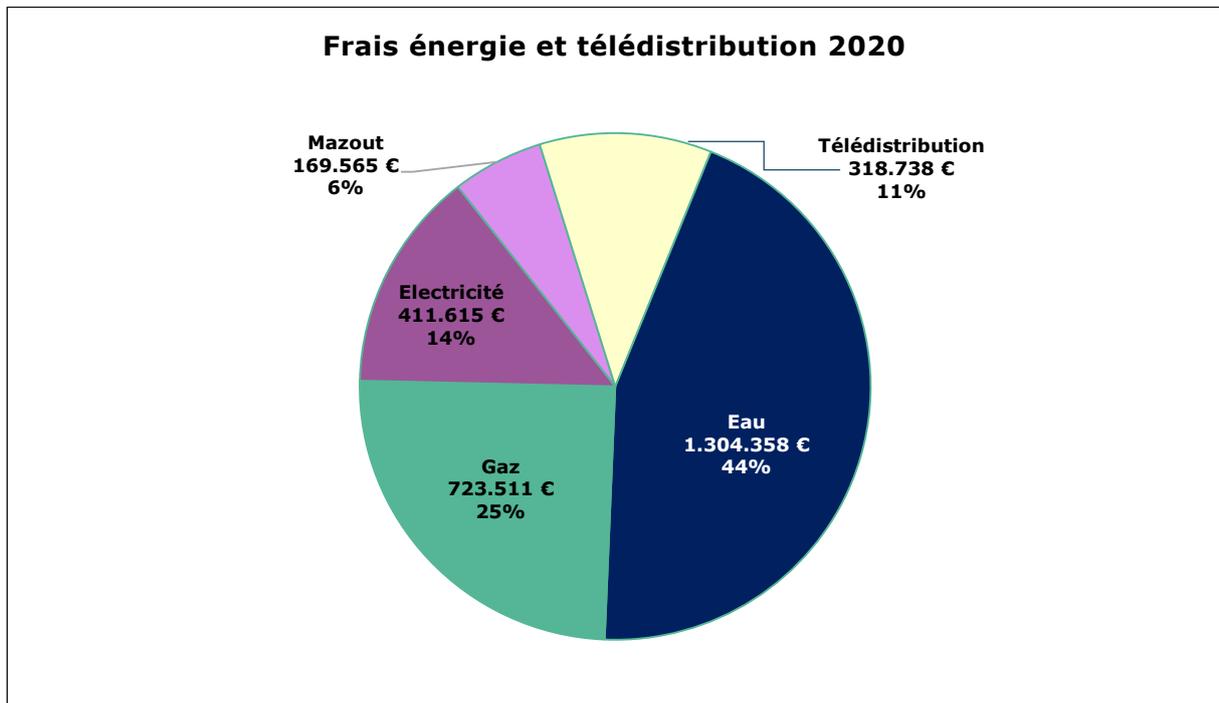
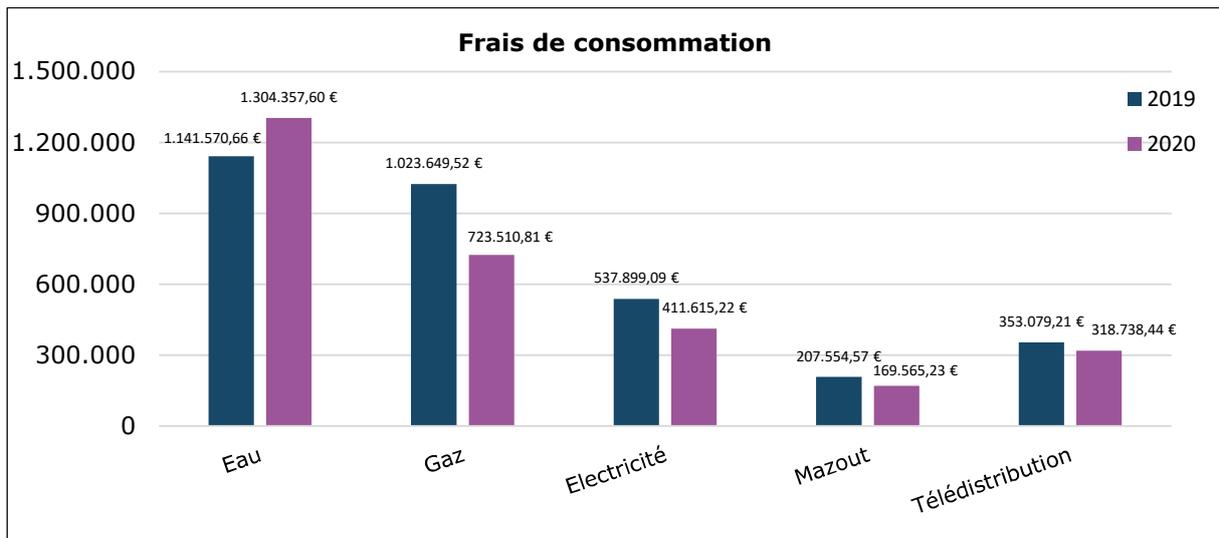


Les frais d'entretien et de réparation entrant dans le champ des charges communes (rubrique 6111) diminuent dans le même ordre de grandeur (- 160.163 €) que celui constaté pour les frais d'entretien et de réparation à charge de la société.

Code 612 : Frais de consommation (- 10 % / -16 %)

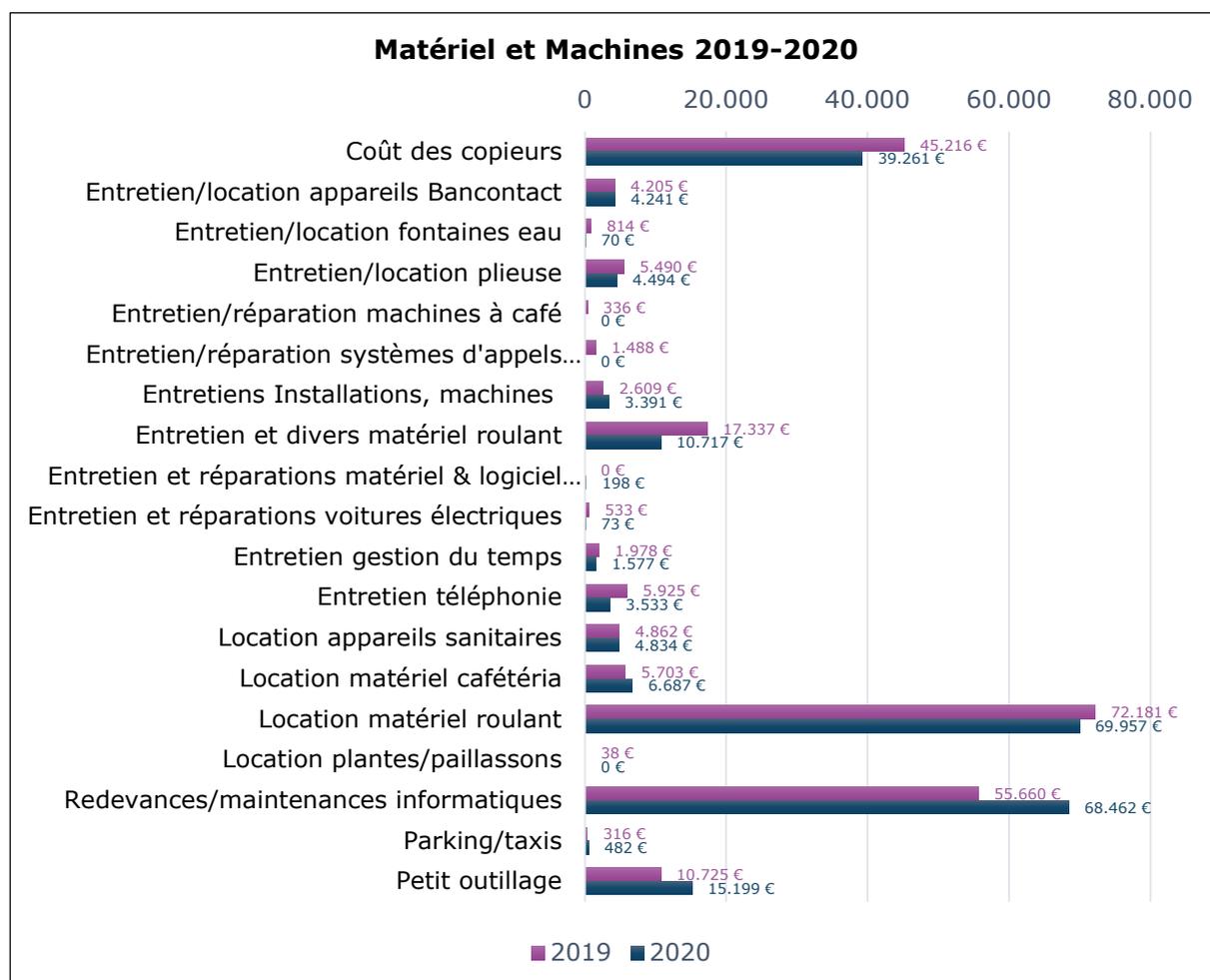
Les frais de consommations énergétiques à charge du Logement Bruxellois et à charge des locataires évoluent en fonction des consommations (suivant conditions climatiques) et du prix de l'énergie. Les frais d'abonnement à la télédistribution varient selon le nombre de connexions à la télédistribution. Toutes les rubriques diminuent hormis les frais d'eau.

	2019	2020
Eau	1.141.571	1.304.358
Gaz	1.023.650	723.511
Electricité	537.899	411.615
Mazout	207.555	169.565
Télédistribution	353.079	318.738
Total	3.263.753	2.927.787



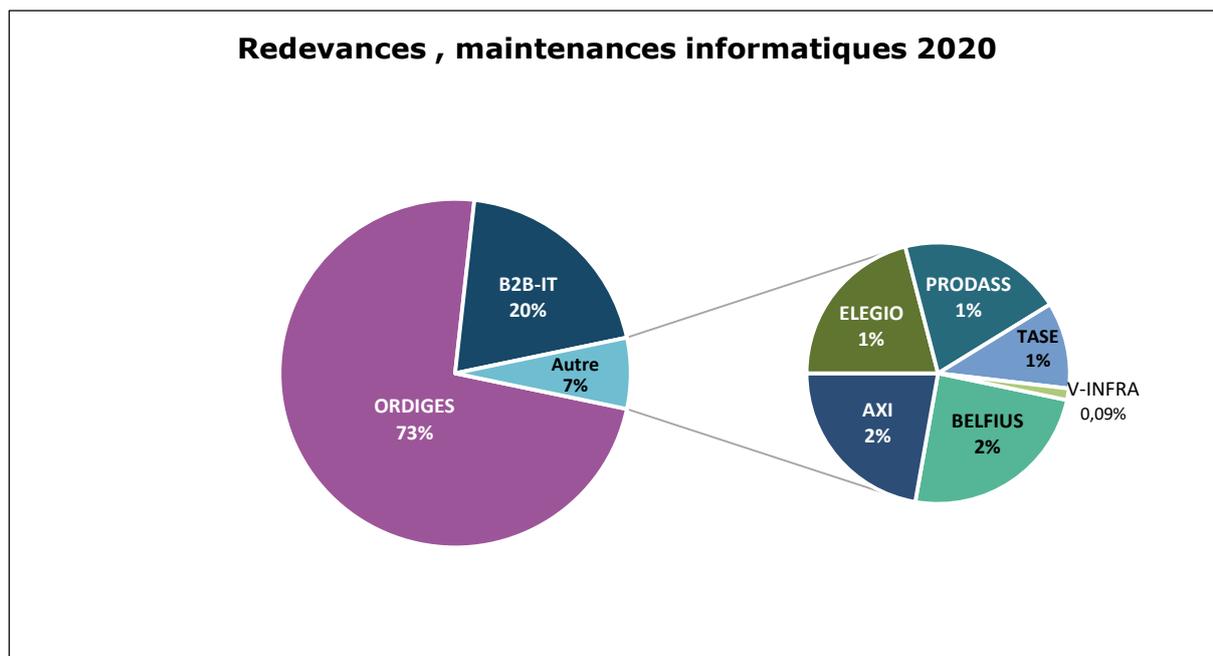
Code 613 : Frais de matériel & machines (- 1 % / - 6 % PSLC)

	2019	2020
Coût des copieurs	45.216	39.261
Entretien/location appareils Bancontact	4.205	4.241
Entretien/location fontaines eau	814	70
Entretien/location plieuse	5.490	4.494
Entretien/réparation machines à café	336	0
Entretien/réparation systèmes d'appels clients	1.488	0
Entretiens Installations, machines	2.609	3.391
Entretien et divers matériel roulant	17.337	10.717
Entretien et réparations matériel & logiciel informatique	0	198
Entretien et réparations voitures électriques	533	73
Entretien gestion du temps	1.978	1.577
Entretien téléphonie	5.925	3.533
Location appareils sanitaires	4.862	4.834
Location matériel cafétéria	5.703	6.687
Location matériel roulant	72.181	69.957
Location plantes/paillassons	38	0
Redevances/maintenances informatiques	55.660	68.462
Parking/taxis	316	482
Petit outillage	10.725	15.199
Total	235.416	233.175



Diminution de 13 % sur le coût des copieurs (note de crédit de 3.392 € période 2019 reçue en 2020 et montant de régularisation surplus coût des copieurs moins élevé en 2020) et 23 % en plus sur le coût des redevances informatiques entre l'année 2020 et 2019.

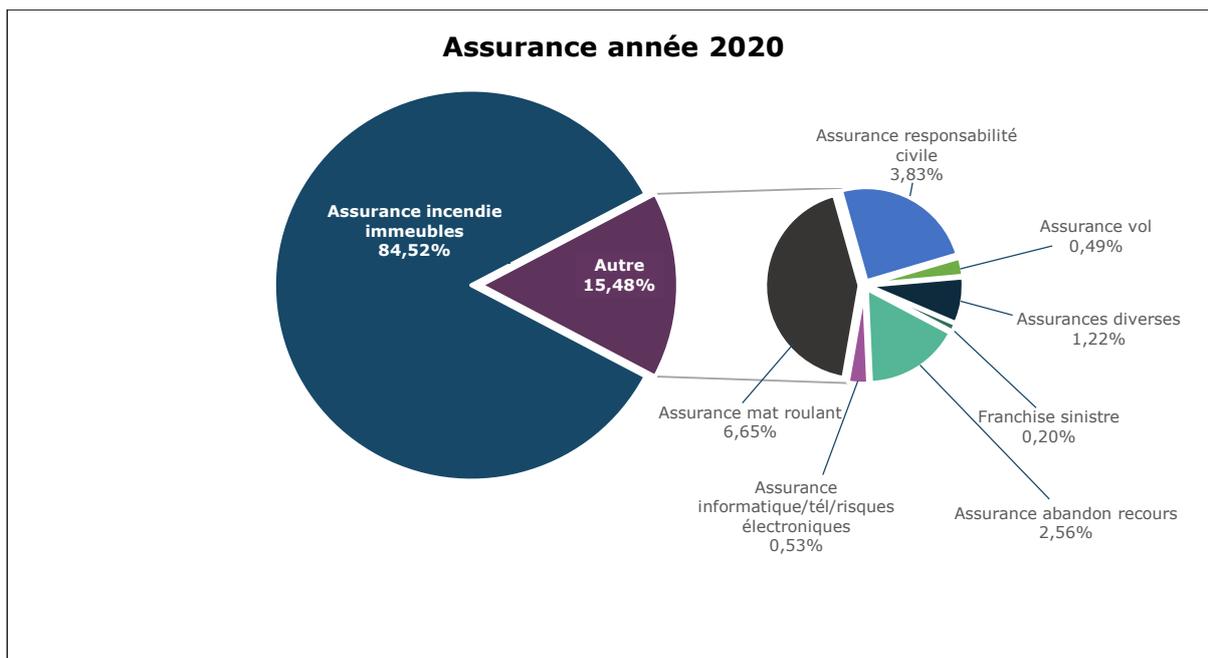
Les rubriques location matériel roulant et coût des copieurs représentent à elles seules 47 % de la rubrique Frais de Matériel et Machines et les redevances informatiques 29 % (dont 73 % pour Ordiges).



Code 614 : Assurances (+ 15 % / 0% PSLC)

La prime 2020 assurances incendie immeubles (+ 16%) évolue en fonction de l'actualisation de la valeur du capital assuré revue à la hausse.

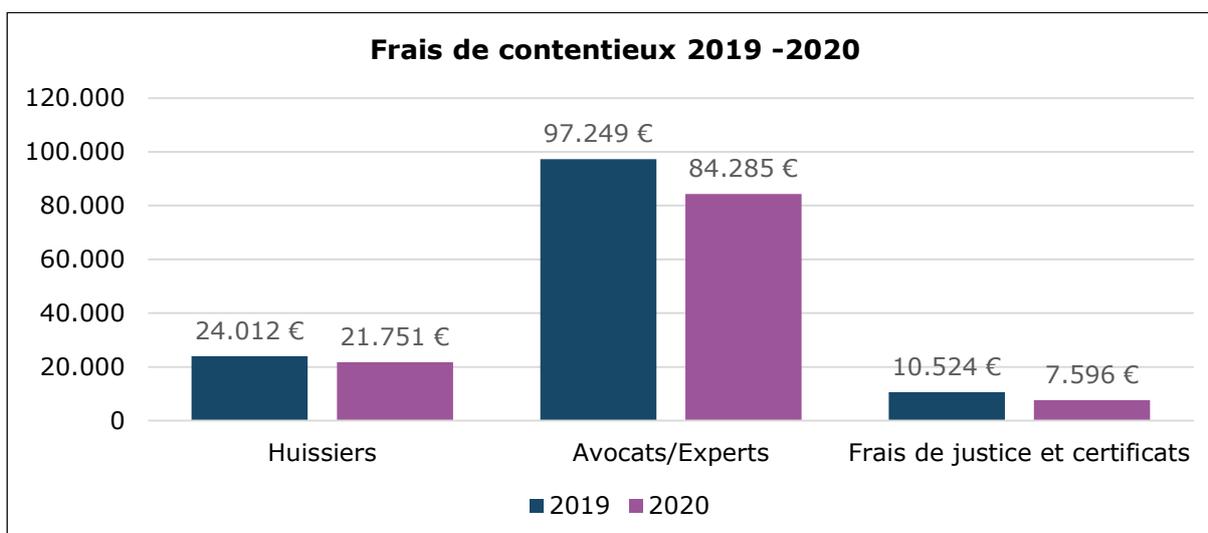
	2019	2020
Assurance incendie immeubles	203.746	235.360
Assurance abandon recours	7.067	7.134
Assurance informatique/tél/risques électroniques	176	1.481
Assurance mat roulant	14.898	18.511
Assurance responsabilité civile	10.377	10.674
Assurance vol	1.286	1.355
Assurances diverses	3.405	3.410
Franchise sinistre	1.286	549
Total	242.240	278.474



Code 615 : Frais de contentieux (- 14 % / - 19 % PSLC)

Les frais d'actes et de contentieux sont principalement les frais liés aux dossiers locataires transmis aux avocats/huissiers et gérés par le Département « Contentieux » du Logement Bruxellois. Ce poste évolue suivant le nombre de dossiers en cours de traitement. Le Département Contentieux dispose d'une juriste, cette fonction engendre une baisse des frais de contentieux.

	2019	2020
Huissiers	24.012	21.751
Avocats/Experts	97.249	84.285
Frais de justice et certificats	10.524	7.596
Total	131.784	113.633



Code 616 : Frais divers (- 35 % / - 26 % PSLC)

	2019	2020
Carburant	29.635	23.334
Droits d'auteurs	60	61
Frais de représentation & voyages d'études	14.528	5.329
Total	44.224	28.724

En 2020, certains coûts d'exploitation ont diminué à la suite de l'éclosion du COVID-19 et des périodes de confinement obligatoire. C'est le cas des frais de représentation (restauration) mais aussi des frais de carburant et voyages d'étude (2019 reprenait le voyage d'étude organisé à Paris « congrès HLM »).

Code 617 : Intérimaires et prestations de services (0 % / + 10 % PSLC)

Les frais d'intérimaires et prestations de services varient chaque année selon les besoins des Départements du Logement Bruxellois. 2020 n'a pas enregistré de frais d'intérimaires mais uniquement des frais de prestations de services pour le Département Opérationnel (total équivalent 2019/2020).

	2019	2020
Intérimaires	0	0
Prestations services - Régie	12.501	19.637
Prestations services - Concierges/Cantonniers	147.392	139.779
Total	159.892	159.415

Les frais concernent pour 88% la Régie et pour 12% les Concierges et Cantonniers.

Code 618 : Administrateurs (+ 3 % / - 17 % PSLC)

L'évolution du montant des émoluments et des cotisations sociales des mandataires est liée aux présences des administrateurs aux séances du Conseil d'Administration.

Code 62 : Charges sociales (+ 3 % / - 2 % PSLC)

Le montant des frais de personnel tient compte des mouvements de personnel (entrées/sorties), des index, valorisations, etc.

L'exercice 2020 enregistre une augmentation de près de 3% des frais de personnel par rapport à l'année 2019.

Le total des autres frais non répartis a diminué en 2020 vs 2019.

Pour rappel : les frais salariaux enregistrent certaines charges neutralisées en produits (code 72 : Production immobilisée et code 74 : Autres produits d'exploitation) :

- Production immobilisée : 738.657 €
- Primes à l'emploi : 696.523 €

Ratio 2019 = frais de personnel/chiffre d'affaires + ARS + autres produits d'exploitation, soit :

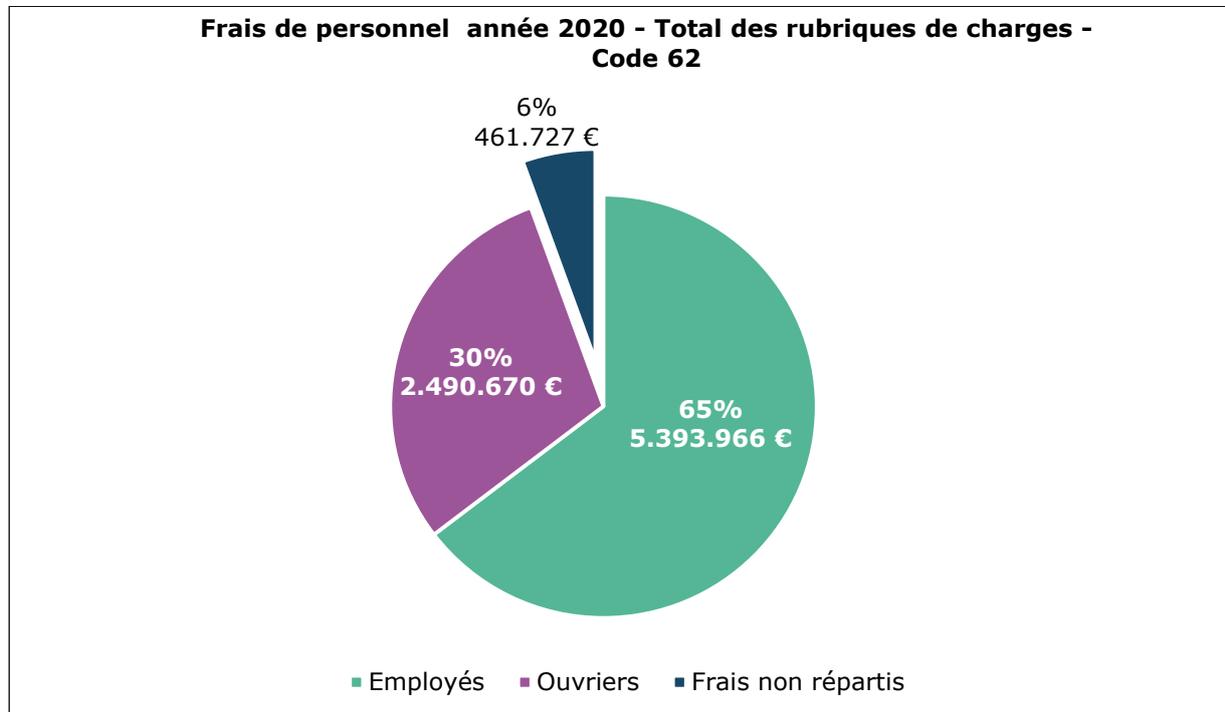
- 28,36% (27,80% en tenant compte de la production immobilisée)

Ratio 2020 = frais de personnel/chiffre d'affaires + ARS + autres produits d'exploitation, soit :

- 28,75% (28,03% en tenant compte de la production immobilisée)

Autres ratios :

Années	% Frais personnel/Loyers de base soc & privés
2016	34,21%
2017	33,66%
2018	34,28%
2019	32,12%
2020	31,36%



Employés		5.393.966
Salaires bruts	4.084.202	
ATN	6.081	
ONSS patronale	920.455	
		5.010.738
Frais divers		383.228
<i>Assurance de groupe employés</i>	174.565	
<i>Tickets repas</i>	102.489	
<i>Indemnités employeurs</i>	36.143	
<i>Autres frais employés</i>	44.839	
<i>ATN voitures de sociétés</i>	16.134	
<i>Déduction ATN total</i>	-22.214	
<i>Dotation-reprise pécule vacances</i>	31.272	
Ouvriers		2.490.670
Salaires bruts	1.700.092	
ATN	34.849	
ONSS patronale	579.117	
		2.314.059
Frais divers		176.611
<i>Assurance de groupe ouvriers</i>	75.428	
<i>Tickets repas</i>	69.285	
<i>Indemnités employeurs</i>	44.321	
<i>Autres frais ouvriers (Stib/Sncb)</i>	13.381	
<i>Déduction ATN total</i>	-34.849	
<i>Dotation-reprise pécule vacances + Cotisation pécules vacances</i>	9.046	
Frais non répartis		461.727
Total		8.346.363

Frais non répartis	2019	2020
Assurances hospitalisations, groupes et complémentaires	276.561	328.817
Formation personnel	47.926	11.632
Sélection personnel	32.899	17.751
Accompagnement personnel (psycho-licenciement)	5.639	1.651
Visites médicales/Vaccins/Primes syndicales	19.943	12.847
Cantine/Entretien bureau & autres	26.937	15.214
Boissons personnel	3.807	6.403
Vêtements de travail	13.450	17.848
Chèques corona	0	31.810
Coaching bien-être	0	7.169
SNCB-STIB-Emplacements pour le personnel	69.157	1.747
Journée d'étude-Mise au vert et fête du personnel	30.234	8.838
Total	526.554	461.727

Parmi les frais divers non répartis en 2020, cette rubrique reprend l'ONSS sur les frais d'assurance groupe 34.823 €, le solde des frais de transport 1.747 € (l'année 2019 reprenait la totalité des frais de transport en frais non répartis).

Comme pour les frais divers, certaines rubriques diminuent à la suite de la pandémie et aux périodes de confinement obligatoire.

L'Administration du Logement Bruxellois a souhaité récompenser la souplesse et les efforts des salariés consentis pendant cette période difficile en attribuant des chèques consommation en fin d'année 2020 et en mettant à disposition l'application Formyfit (coaching virtuel en course à pied).

Code 64 : Autres charges d'exploitation (- 1 % / +5 % PSLC)

Le montant comptabilisé en charge « précompte immobilier » s'entend hors réductions sociales. Le montant de cette charge évolue en fonction de l'index et des réévaluations des revenus cadastraux.

Cette rubrique représente 82% des autres charges d'exploitation.

Précomptes immobiliers bruts

Taux d'imposition sur le revenu cadastral indexé (index 2020 = 1,8492 / 2019 = 1,823)

- Habitations sociales : 32,31%
- Biens ordinaires : 50,49%

Les autres charges d'exploitation reprennent le montant des créances irrécouvrables (données intégrées en comptabilité 2020 par la cellule Contentieux). Celles-ci s'élèvent à 77.321 € contre 154.985 € pour l'exercice précédent (en 2019, le Département Contentieux a résorbé un retard qui avait été observé dans les dossiers).

L'année 2020 enregistre moins d'expulsions, des mesures ont été prises afin de suspendre temporairement l'exécution des décisions d'expulsions administratives et judiciaires à l'occasion des vagues de Covid-19.

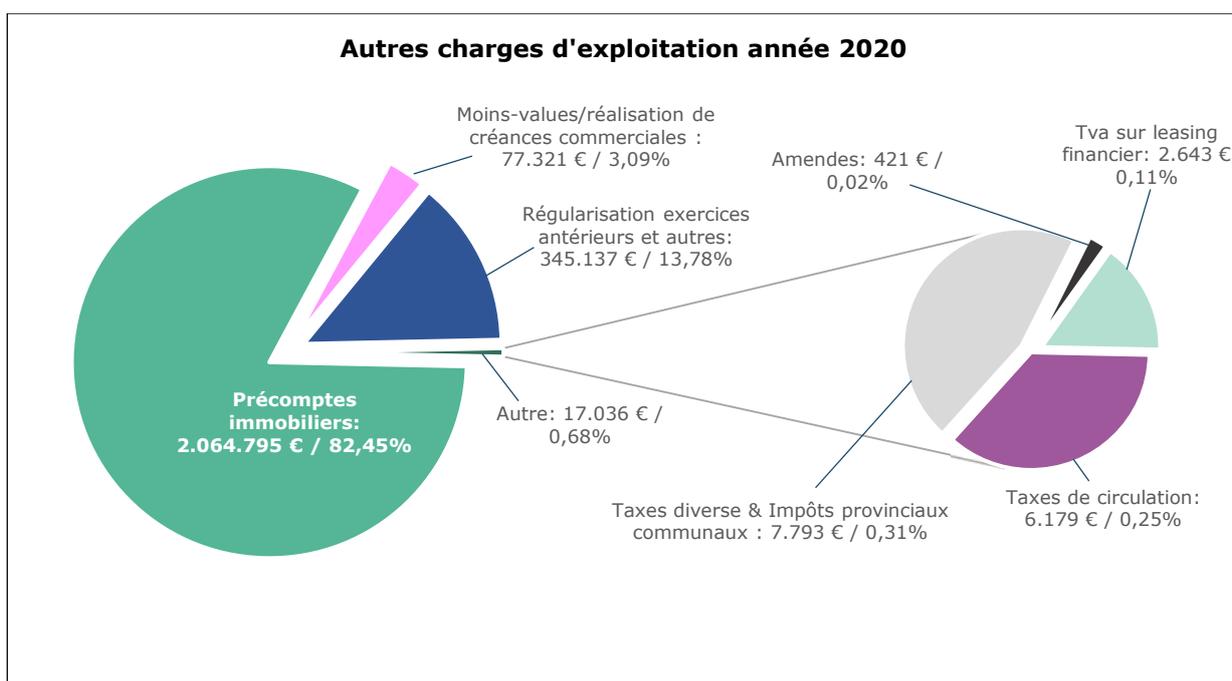
Le montant des abandons de créances dépend du nombre de locataires insolubles soit en raison d'expulsions, soit en raison de successions vacantes sans héritiers et sans avoirs.

Conséquence, en 2020 diminution des abandons de créances sur locataires sociaux sortis, dont le montant est approuvé par la tutelle.

	2019	2020
Précomptes immobiliers	2.293.531	2.064.795
Taxes de circulation	2.281	6.179
Taxes diverse & Impôts provinciaux communaux	6.756	7.793
Amendes	1.491	421
Moins-values/réalisation d'immobilisations corporelles	9.150	0
Moins-values/réalisation de créances commerciales	154.985	77.321
Régularisation exercices antérieurs et autres	57.833	345.137
Tva sur leasing financier	291	2.643
Total	2.526.319	2.504.289

L'année 2020 enregistre encore des régularisations sur années antérieures et autres détaillés au tableau ci-dessous :

Détail régularisation exercices antérieurs et autres	2019	2020
Redressement loyers/décomptes charges locataires et autres ex. antérieurs	37.622	41.842
Précomptes immobiliers régularisation exercice antérieur	0	143.046
Social/fiscal	3.489	4.991
Indemnités de procédure	1.440	9.680
Mali sur réduction enfants à charges année 2018	0	118.375
Circularisation fournisseurs	12.294	588
Régularisation débiteurs divers (irrecouvrable)	0	26.597
Autres redressements	2.988	18
Total	57.833	345.137



◆ RÉSULTATS NETS D'EXPLOITATION

Code 630 : Amortissements sur immobilisations (+ 11 % / - 1 % PSLC)

La charge annuelle d'amortissement évolue en fonction notamment de l'achèvement de certains chantiers. Les investissements en rénovations chantiers sont amortis en 33 ans ou en 20 ans selon la durée de remboursement des crédits budgétaires contractés pour financer lesdits travaux de rénovation.

Le tableau ci-après reprend les mouvements d'investissements et amortissements sur immobilisations incorporelles et corporelles actés en 2020

Caractéristiques	Immobilisations				Amortissements				VNC
	Acquisitions 1/1	Acquisitions 2020	Désaffectations/transferts	Acquisitions 31/12/2020	Amortissements 1/1	Actés 2020	Amortissements exceptionnels	Amortissements 31/12/2020	31/12/2020
Déménagement Frais	44.643,52	0,00	0,00	44.643,52	44.643,52	0,00	0,00	44.643,52	0,00
Logiciels d'application	837.678,10	56.067,44	0,00	893.745,54	760.893,11	29.986,70	0,00	790.879,81	102.865,73
Certificats d'électricité écologique	0,00	1.683,00	0,00	1.683,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.683,00
Terrains	230.986,59	0,00	0,00	230.986,59	0,00	0,00	0,00	0,00	230.986,59
Constructions et rénovations	210.033.411,15	10.941.433,29	-28.817,98	220.946.026,46	62.879.560,32	5.552.722,07	129.552,29	68.561.834,68	152.384.191,78
Plan d'entretien remises en états lgts	9.334.046,43	316.303,08	0,00	9.650.349,51	7.919.562,28	245.508,38	0,00	8.165.070,66	1.485.278,85
Plan d'entretien réno/réhabilitation	14.460.737,24	379.699,94	0,00	14.840.437,18	5.327.493,08	518.781,08	0,00	5.846.274,16	8.994.163,02
Garages, boxes	2.895.256,76	1.002.263,32	0,00	3.897.520,08	1.021.424,76	63.475,95	0,00	1.084.900,71	2.812.619,37
Bâtiments administratifs-ateliers	1.726.268,44	536.602,95	0,00	2.262.871,39	753.248,56	57.214,55	0,00	810.463,11	1.452.408,28
Bâtiments commerciaux	645.180,75	923,71	0,00	646.104,46	78.406,29	18.594,14	0,00	97.000,43	549.104,03
Installation chauffage	15.722.325,96	1.431.588,21	0,00	17.153.914,17	11.526.756,86	601.572,84	0,00	12.128.329,70	5.025.584,47



Caractéristiques	Immobilisations				Amortissements				VNC
	Acquisitions 1/1	Acquisitions 2020	Désaffectations/transferts	Acquisitions 31/12/2020	Amortissements 1/1	Actés 2020	Amortissements exceptionnels	Amortissements 31/12/2020	31/12/2020
Installation ascenseurs	8.388.376,07	0,00	0,00	8.388.376,07	3.757.011,36	320.450,61	0,00	4.077.461,97	4.310.914,10
Installation électrique-mise en conformité	485.315,29	0,00	0,00	485.315,29	31.994,47	24.265,77	0,00	56.260,24	429.055,05
Autres équipements	467.990,86	0,00	0,00	467.990,86	375.839,15	10.815,34	0,00	386.654,49	81.336,37
Voies d'accès et parking	293.973,86	96,66	0,00	294.070,52	35.221,48	8.912,73	0,00	44.134,21	249.936,31
Autres droits réels	1.175.690,58	0,00	0,00	1.175.690,58	355.644,99	35.626,99	0,00	391.271,98	784.418,60
Machines et matériels de chantier	344.557,28	1.250,48	0,00	345.807,76	319.000,04	11.809,20	0,00	330.809,24	14.998,52
Containers	62.771,49	0,00	0,00	62.771,49	53.778,78	2.728,84	0,00	56.507,62	6.263,87
Mobilier de bureau	611.905,99	10.221,68	0,00	622.127,67	485.744,50	23.980,44	0,00	509.724,94	112.402,73
Matériel de bureau	224.096,03	5.958,83	0,00	230.054,86	213.400,56	7.370,70	0,00	220.771,26	9.283,60
Matériel informatique	586.693,20	92.932,08	0,00	679.625,28	464.399,31	74.858,87	0,00	539.258,18	140.367,10
Matériel de sécurité & surveillance	158.932,01	5.327,63	0,00	164.259,64	158.932,01	567,70	0,00	159.499,71	4.759,93



Caractéristiques	Immobilisations				Amortissements				VNC
	Acquisitions 1/1	Acquisitions 2020	Désaffectations/transferts	Acquisitions 31/12/2020	Amortissements 1/1	Actés 2020	Amortissements exceptionnels	Amortissements 31/12/2020	31/12/2020
Téléphonie	70.395,94	27.622,18	0,00	98.018,12	54.200,96	14.283,98	0,00	68.484,94	29.533,18
Equipement cafétéria	7.845,58	0,00	0,00	7.845,58	5.407,24	641,35	0,00	6.048,59	1.796,99
Matériel roulant	263.344,00	17.328,54	0,00	280.672,54	216.711,65	16.134,75	0,00	232.846,40	47.826,14
Bâtiments détenus en loc-finan/emphytéose	7.432.768,55	0,00	0,00	7.432.768,55	2.906.833,05	127.348,97	0,00	3.034.182,02	4.398.586,53
Installations mach out loc-financement	610.453,02	0,00	0,00	610.453,02	610.453,02	0,00	0,00	610.453,02	0,00
Mobilier et mater roul en loc-financement	155.768,77	46.938,85	0,00	202.707,62	96.798,07	21.584,03	0,00	118.382,10	84.325,52
Autres immobilisations corporelles	1.471.592,92	38.829,14	0,00	1.510.422,06	439.036,30	51.912,76	0,00	490.949,06	1.019.473,00
Aménagement bureau	1.416,11	0,00	0,00	1.416,11	170,72	157,35	0,00	328,07	1.088,04
Total	278.744.422,49	14.913.071,01	-28.817,98	293.628.675,52	100.892.566,44	7.841.306,09	129.552,29	108.863.424,82	184.765.250,70
		14.884.253,03				7.970.858,38			



Code 631/4 : Réductions de valeur sur stocks et sur créances commerciales

- Réduction de valeur sur stocks :

A la suite de l'inventaire des stocks au 31/12/2020, il a été constaté une dépréciation de la valeur de certaines fournitures en raison d'une obsolescence économique et une réduction de valeur de 20.000 € a été actée en comptabilité.

- Réductions de valeur sur créances commerciales – Réductions sur arriérés locatifs :

Ces réductions concernent les loyers impayés dont la récupération devient incertaine. Le montant de ces créances est réduit en fonction de coefficients établis par la SLRB (voir tableau ci-dessous).

Le solde débiteur des comptes locataire sociaux et privés au 31/12/2020 s'élève à 777.874 € et au 31/12/2019 à 812.907 €.

Le montant des réductions de valeurs sur créances locatives (cumul des dotations annuelles repris au bilan) s'élève à 319.152 € contre 301.129 € au 31/12/2019.

LOCATAIRES SOCIAUX DÉBITEURS		739.504,44	
Locataires sortis :		258.847,96	
Périodes	Montants	%	Réduction de valeur
+ 1 an	118.370,25	100,00%	118.370,25
6-12 mois	79.274,04	50,00%	39.637,02
0 mois	61.203,67	0,00%	0,00
Total	258.847,96		158.007,27
Locataires présents :		480.656,48	
Périodes	Montants	%	Réduction de valeur
+ 1 an	114.819,70	100,00%	114.819,70
6-12 mois	97.185,68	25,00%	24.296,42
0 mois	268.651,10	0,00%	0,00
Total	480.656,48		139.116,12
LOCATAIRES PRIVÉS DÉBITEURS		38.369,16	
Locataires sortis :		10.688,05	
Périodes	Montants	%	Réduction de valeur
+ 1 an	10.303,56	100,00%	10.303,56
6-12 mois	50,00	50,00%	25,00
0 mois	334,49	0,00%	0,00
Total	10.688,05		10.328,56
Locataires présents :		27.681,11	
Périodes	Montants	%	Réduction de valeur
+ 1 an	8.287,88	100,00%	8.287,88
6-12 mois	13.649,29	25,00%	3.412,33
0 mois	5.743,94	0,00%	0,00
Total	27.681,11		11.700,21
Total réduction valeur locataires sociaux & privés au 31/12/2020		319.152,16	

Code 635/9 : Provisions pour risques et charges (+ 113 % / + 3 % PSLC)

Le montant de la provision pour gros entretien est déterminé selon des règles spécifiques précisées par la SLRB et communes aux S.I.S.P. Une double règle est d'application, à savoir : une dotation annuelle minimum de 0,5% du prix de revient actualisé des immeubles et une provision totale de minimum 1,5% du prix de revient actualisé des immeubles.

Le montant de la provision pour gros entretien (GER) varie chaque année en fonction de la valeur actualisée des immeubles de notre patrimoine immobilier « PRA ».

Au 31/12/2020, la dotation (charge positive) s'élève à 2.261.010 € (la dotation annuelle ne répond à aucun transfert de liquidités) et l'utilisation/reprise de la provision (charge négative) à 2.152.825 €, soit un impact défavorable de 382.097 € sur le résultat net d'exploitation de l'année 2020 contre 196.665 € en 2019.

Provision pour gros entretiens et réparations (GER)

Valeur actualisée des logements		452.202.083	
Provision minimum à constituer	1,50%	6.783.031	
Solde provision GER au 01/01/2020		6.400.934	
Dotation provisions GER 2020	0,50%	2.261.010	382.097
Prélèvement provisions GER 2020		-2.152.825	
Supplément provisions GER 2020		273.912	
Solde provision GER au 31/12/2020		6.783.031	

Provision litiges chantiers : en 2020, le Logement Bruxellois a acté une dotation de 21.350 € suivant indication du Département « Investissements » du Logement Bruxellois (complexe Blaes/Miroir problème tuyauteries (eau brune) et utilisé 9.500 € pour ce dossier.

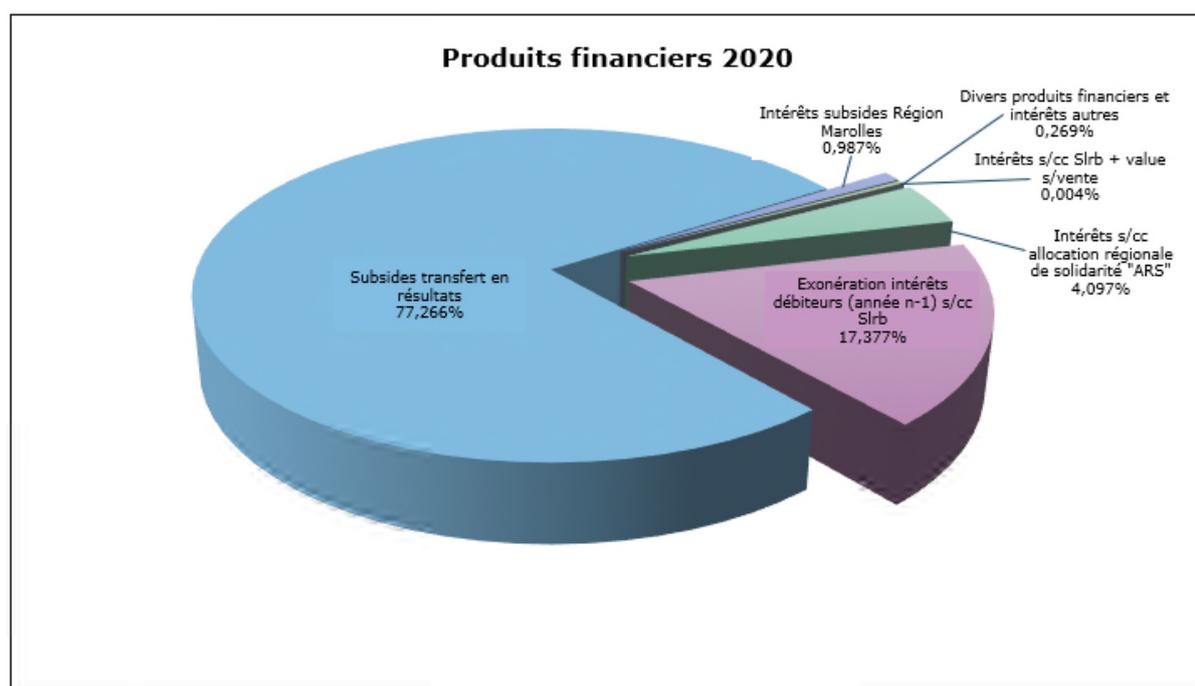
◆ RÉSULTATS FINANCIERS

Code 75/65

Les charges financières fluctuent essentiellement en raison des intérêts et charges liés aux différents crédits budgétaires et avances contractés par le Logement Bruxellois et nécessaires au financement des travaux de rénovations programmés sur nos différents sites, en raison des frais financiers enregistrés sur le compte courant SLRB et la société a enregistré en 2020 une réduction de valeur sur autres créances. Les produits financiers quant à eux fluctuent essentiellement en raison du montant des subsides transférés en produits financiers au même rythme que l'amortissement des investissements acquis grâce à ces subsides et à l'exonération des frais financiers enregistrés sur le compte courant SLRB.

◆ Produits financiers

Code 75 - Produits financiers (+6 % / PSLC -2 %)	2019	2020
Intérêts s/cc SLRB	80	93
Intérêts s/cc allocation régionale de solidarité "ARS"	97.997	104.789
Exonération intérêts débiteurs (année n-1) s/cc SLRB	405.784	444.399
Subsides transfert en résultats	1.882.265	1.976.020
Intérêts subsides Région Marolles	25.946	25.244
Divers produits financiers et intérêts autres	36	6.870
Total	2.412.108	2.557.414



100 % des intérêts annuels débiteurs en cco (négatifs) SLRB seront rétrocédés par la SLRB à titre d'incitants complémentaires. Cette clause est prévue dans le contrat de gestion « Mécanisme d'incitants », pour autant que :

- le résultat bilantaire de la S.I.S.P. soit en maintien ou en amélioration par rapport à l'exercice précédent ;
- la S.I.S.P. ait rempli toutes les obligations (respect des obligations financières auprès de la SLRB) concernant les versements sur son compte courant ;
- un rapport soit présenté chaque année au Conseil d'Administration de la SLRB reprenant ces deux critères pour chaque S.I.S.P. et mettant en avant la S.I.S.P. pouvant prétendre à cet incitant. La S.I.S.P. pour laquelle cet incitant est accordé et qui concerne les intérêts débiteurs sur l'exercice précédent voit ces intérêts rétrocédés pour le 31 décembre de l'exercice en cours au plus tard.

Durant l'année 2020, le Logement Bruxellois a demandé la suppression des intérêts sur le cco SLRB de l'année 2019.

La SLRB a versé un montant de 444.399 € (enregistré en produit financier).

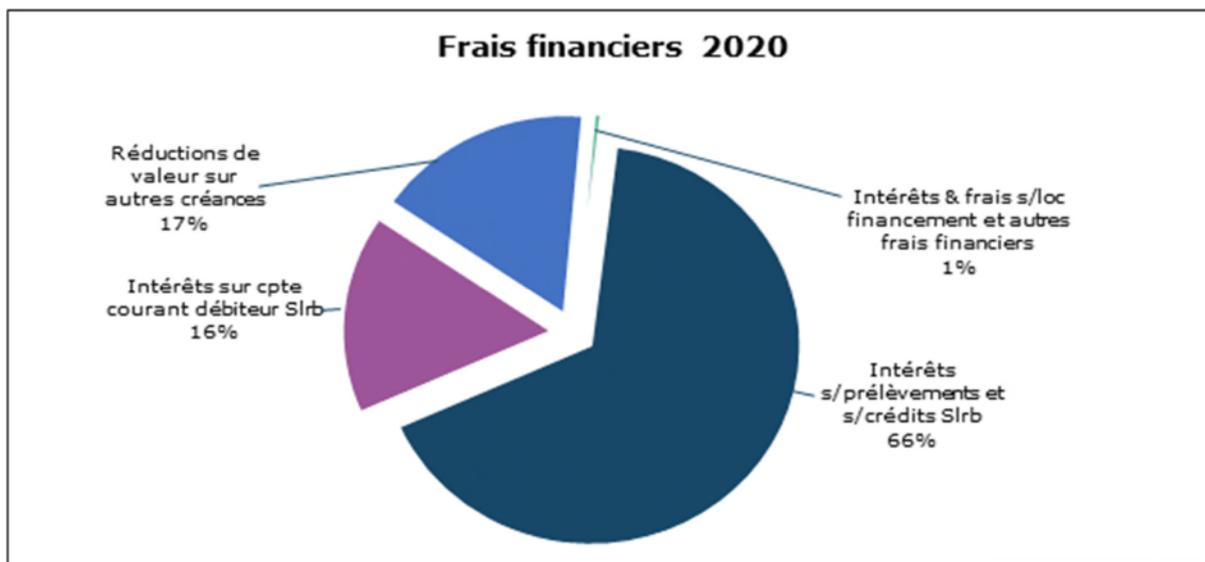
◆ Charges financières

Code 65 - Frais financiers (+25 % / Pslc + 16 %)	2019	2020
Intérêts s/prélèvements et s/crédits Slrb	1.507.051	1.625.748
Intérêts sur cpte courant débiteur Slrb	444.399	397.328
Réductions de valeur sur autres créances	0	412.790
Intérêts & frais s/loc financement et autres frais financiers	12.414	13.290
Total	1.963.863	2.449.155

A partir de l'année 2020, la société examinera, à tout le moins à l'occasion de l'inventaire, la probabilité de remboursement des créances dues par la SLRB dans le cadre des réductions de loyers aux familles nombreuses et pour personnes majeures handicapées.

Lorsque le remboursement de ces créances à l'échéance devient incertain ou compromis, la société se réserve la possibilité d'acter une réduction de valeur sur les créances concernées.

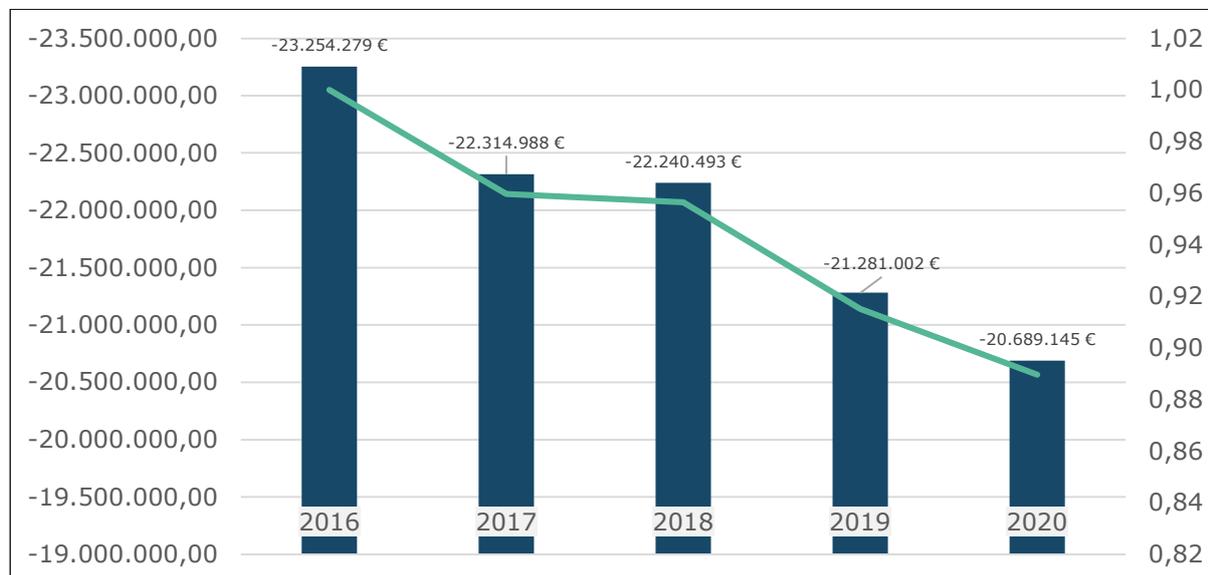
Une incertitude quant au remboursement par la SLRB des soldes dus sur les périodes 2005 à 2010 a été constatée et une réduction de valeur sur autres créances de 412.790€ a été actée dans les comptes de la société au 31/12/2020.



Suivant l'échéancier des annuités établi par la SLRB au 31/12/2020, le montant des intérêts et chargements, couvrant l'année 2021 à 2060, s'élève à 26.841.112 €. Le montant du capital pour cette même période s'élève à 111.152.642€, ce qui donne un montant d'annuités de 137.993.754 €.

Le montant des annuités dues sur les crédits budgétaires est comptabilisé chaque année au crédit de notre compte courant ordinaire SLRB auquel s'ajoute un intérêt annuel de 2 % (charge financière de 397.328 € au 31/12/2020) calculé sur le solde de notre compte courant SLRB.

L'évolution du cco SLRB sur les cinq dernières années se présente comme suit :



Le Logement Bruxellois a versé à la SLRB le produit des loyers nécessaires pour couvrir le montant total de l'annuité due pour l'année 2020, soit 6.210.923 € contre 5.375.918 € en 2019 + 835.005 € (via notre compte en banque Belfius + affectation d'une partie de l'Allocation Régionale de Solidarité).

L'annuité prévue pour l'année 2021 s'élève à 6.655.408 € (+ 444.485 € par rapport à 2020), ce qui engendrera des paiements plus élevés à réaliser en trésorerie sur l'année 2021).

Depuis l'exercice 2010, le Logement Bruxellois couvre la totalité de l'annuité due.

En 2009 et 2008, le montant versé ne représentait que 68 % de l'annuité due. En 2007, 60,81 % et en 2006, seulement 17,34 %.

◆ RÉSULTATS EXCEPTIONNELS

Code 66 : Charges exceptionnelles (+ 100%)

L'année 2020 enregistre un amortissement exceptionnel de 129.552 € sur la construction de la Maison des Jeunes (ex. patrimoine de Lorebru), rattrapage à la suite d'un taux d'amortissement trop faible appliqué initialement chez Lorebru (harmonisation, cohérence des règles d'amortissements entre le Logement Bruxellois et ex. Lorebru).

◆ IMPÔTS/PRÉLÈVEMENTS ET TRANSFERTS AUX IMPÔTS DIFFÉRÉS ET AUX RÉSERVES IMMUNISÉES

Code 67/77 : Impôts sur le résultat (+20 % / + 95 % PSLC)

Cette rubrique concerne la charge fiscale estimée en 2020 (impôts, cotisation sur le montant des avantages en nature logements).

A partir de l'exercice d'imposition 2021, comptes 2020, la fiscalité des voitures de société est moins avantageuse. Une nouvelle formule est d'application (voir ci-dessous) et la déduction des frais est de 50% minimum et de 100% maximum. Ce minimum est encore réduit à 40% pour les voitures dont les émissions de CO2 sont supérieures à 200 gr/km (non d'application au Logement Bruxellois) :

$120 - (0,5 \times \text{coefficient} \times \text{émission CO2 en gr par km})$

Le coefficient = 1 pour les véhicules équipés d'un moteur diesel

Le coefficient = 0.90 pour les véhicules équipés au gaz naturel < 12 CV fiscaux

Le coefficient = 0.95 pour les véhicules équipés d'un autre moteur

La déduction de 120% pour les véhicules électriques est supprimée et passe à 100%. En fait, plus rien (pas même les vélos) n'est déductible à 120% depuis 2020.

Le taux d'impôt appliqué aux sociétés de logements sociaux s'élève à 5%.

67/77 Impôt sur le résultat	2019	2020
Charges fiscales estimées	73.412	78.732
Régularisation d'impôts dus versés	-7.654	0
Total	65.759	78.732

Code 68/78 : Prélèvements et transferts aux réserves immunisées et impôts différés

1/ Prélèvements réserves immunisées et impôts différés sur la plus-value réalisée lors de l'échange des patrimoines entre Lorebru et Comensia :

Suivant la fusion opérée au 1/1/2016, le transfert des éléments d'actif et de passif de Lorebru vers les comptes du Logement Bruxellois comprend les valeurs arrêtées au 31/12/2015 de la rubrique 1682 « impôts différés » et 1321 « réserves immunisées ».

Initialement, ces deux postes ont été mouvementés dans les comptes 2015 de Lorebru suite à la plus-value réalisée (8.293.176 €) sur l'échange de patrimoine immobilier entre Lorebru et la S.I.S.P. Comensia (ex. Assam). Le montant de la plus-value a été neutralisé en résultat par le transfert de son montant aux impôts différés (code 680 résultat et 1682 au passif du bilan) et transfert aux réserves immunisées (code 689 résultat et 1321 du passif), régime de la taxation étalée de la plus-value.

La plus-value réalisée est imposée de manière étalée à la condition que la valeur de réalisation soit remployée en investissement(s) amortissable(s) → Ce régime diffère le paiement de l'impôt sur la plus-value (taux d'impôt de 5 % en 2020) et le répartit sur plusieurs années, proportionnellement aux amortissements afférents aux investissements effectués à titre de remploi. Le prélèvement annuel (produits code 780) est réalisé au même rythme que l'amortissement de l'actif utilisé en remploi.

Le remploi qui a été pris en considération par Lorebru est la valeur du patrimoine immobilier reçu de Comensia (ex. Assam) au 31/8/2015, valorisée à 9.950.000 € (constructions amortissables 8.291.667 €, terrains 1.658.333 €, constructions amorties de manière linéaire sur 33 ans).

Au 31/12/2019, la valeur de réalisation a intégralement fait l'objet d'un remploi, il n'y a donc plus d'opérations enregistrées dans les comptes 680 et 689 au 31/12/2020.

Les impôts différés afférents aux plus-values réalisées font donc l'objet d'une réduction échelonnée par imputation au compte de résultats à la rubrique prélèvements sur les impôts différés au rythme de l'inclusion dans le résultat imposable des plus-values en cause.

Les prélèvements suivants ont été intégrés dans les comptes de résultats (code 78 produits) au 31/12/2020 du Logement Bruxellois :

Q = P x A/V		
P =	le montant de la plus-value	8.293.176
A =	les amortissements des actifs de remplacement utiles	301.515
V =	le prix de réalisation sur l'indemnité à remployer	9.950.000
Q =	8.293.176 x 301.515/9.950.000	251.308

Le montant de 251.308 € est repris pour 12.565 € (5 % « taux impôt ») en prélèvement sur les impôts différés (code 780) et pour 238.743 € (95 %) en prélèvement sur les réserves immunisées (code 789).

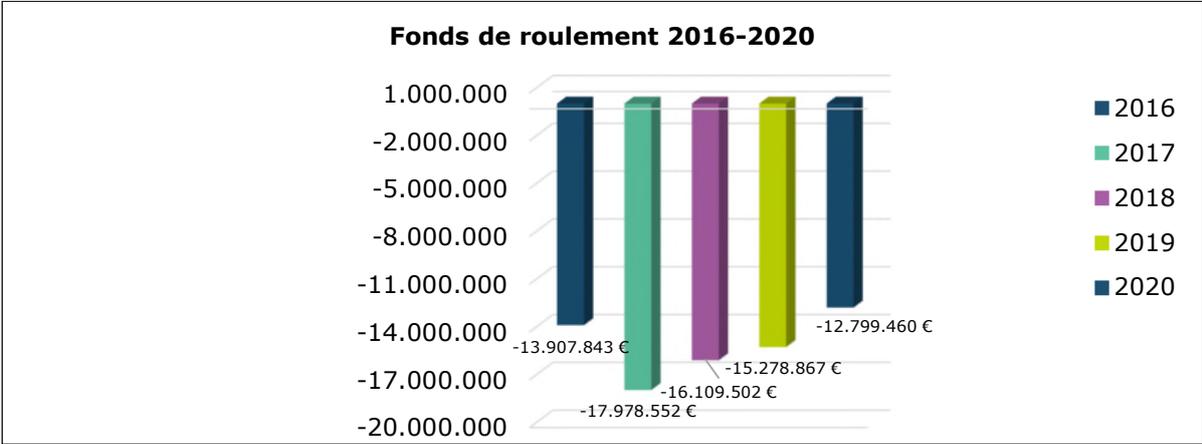
2/ Prélèvements impôts différés sur subsides en capital :

L'article 76, § 2,1 de l'AR C. Soc prévoit que les impôts différés afférents aux subsides reçus en capital font l'objet d'une réduction échelonnée par imputation au compte de résultats à la rubrique prélèvements sur les impôts différés au rythme de la réduction des subsides en capital figurant au passif auxquels ils sont afférents. Au 31/12/2020, le montant s'élève à 2.022 €.

◆ TABLEAU DE TRÉSORERIE

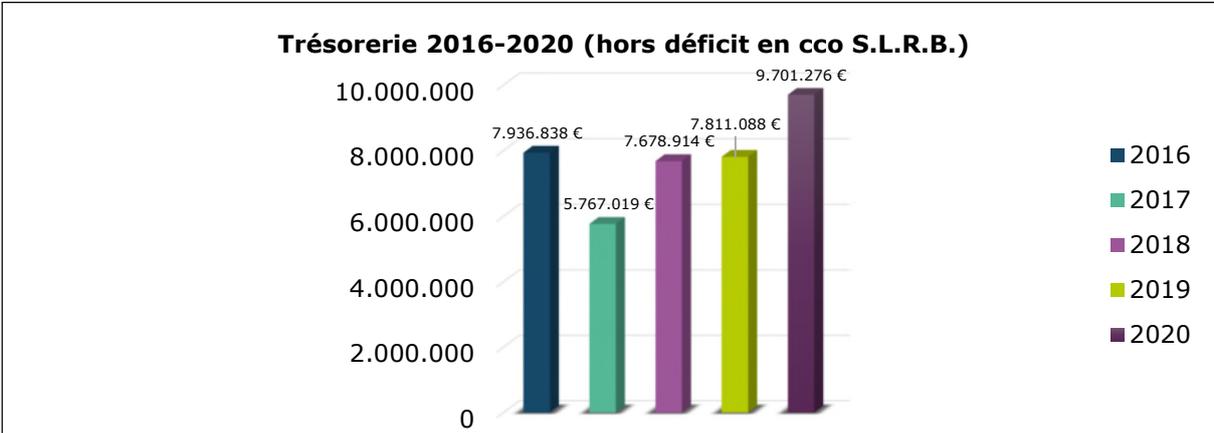
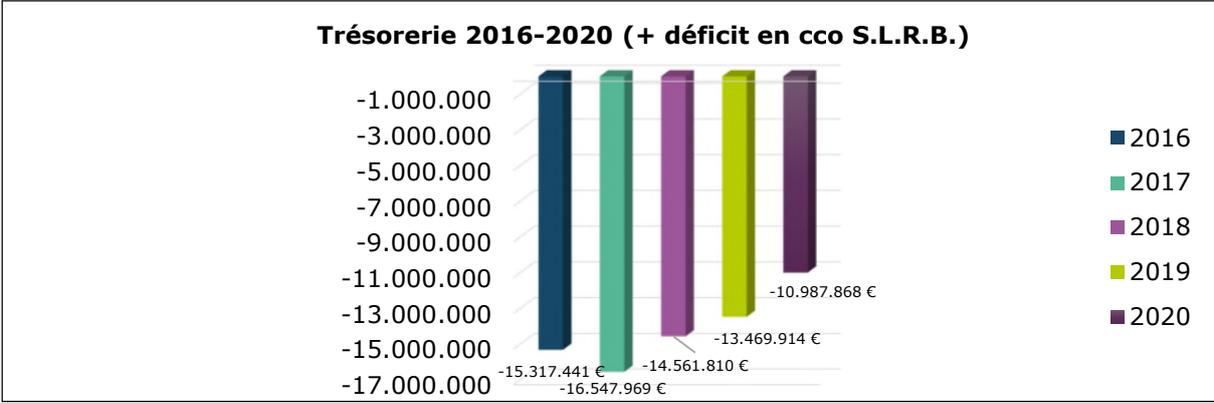
Rubriques du bilan	Code du bilan	2019	2020
Fonds de roulement net (A)		-15.278.867	-12.799.460
Capitaux permanents		181.109.123	197.137.525
Capitaux propres	10/15	62.717.929	72.059.689
Provisions et impôts différés	16	7.042.144	7.810.334
Dettes à plus d'un an	17	111.349.049	117.267.502
- Actifs immobilisés élargis		196.387.990	209.936.985
Actifs immobilisés	20/28	194.826.146	208.380.482
Créances à plus d'un an	29	1.561.845	1.556.503
-Besoin en fonds de roulement net (B)		-1.808.954	-1.811.592
Actifs circulants d'exploitation		12.563.286	13.385.973
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	190.528	116.877
Créances à un an au plus	40/41	11.691.628	12.845.373
Comptes de régularisation de l'actif	490/1	681.130	423.722
-Dettes à court terme non financières		14.372.240	15.197.565
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	4.602.749	4.983.400
Dettes commerciales	44	6.107.127	6.417.985
Dettes fiscales, salariales et sociales	45	2.984.897	2.900.498
Acomptes reçus sur commandes	46	0	0
Autres dettes	47/48	569.996	809.913
Comptes de régularisation du passif	492/3	107.471	85.769
= Trésorerie nette (C) = (A) - (B)		-13.469.914	-10.987.868
Placements de trésorerie	50/53	0	0
Valeurs disponibles	54/58	7.811.088	9.701.276
Dettes financières à court terme	43	-21.281.002	-20.689.145
= Trésorerie nette (50/58+43)		-13.469.914	-10.987.868

Le fonds de roulement constitue une somme d'argent constamment disponible pour couvrir les dépenses courantes de la société. Le fonds de roulement net (FRN) est toujours négatif en 2020. Le passif à long terme (qui comprend la perte comptable cumulée de + de 12 millions) ne couvre pas l'actif à long terme. La société ne dispose pas d'une marge pouvant servir au financement de notre déficit en cco SLRB (= - 20.689.144 € contre -21.281.002 € au 31/12/2019).



Le recours par le passé au financement via notre cco SLRB a eu comme conséquence un solde négatif en trésorerie (= solde entre les dettes financières à court terme « cco SLRB & frais bancaires à payer code 43 » et les valeurs disponibles « solde comptes bancaires + cc Ars » code 54/58 »).

Néanmoins, une progression positive se dégage depuis quelques années du solde en cco SLRB et de la trésorerie (hors cco SLRB) :



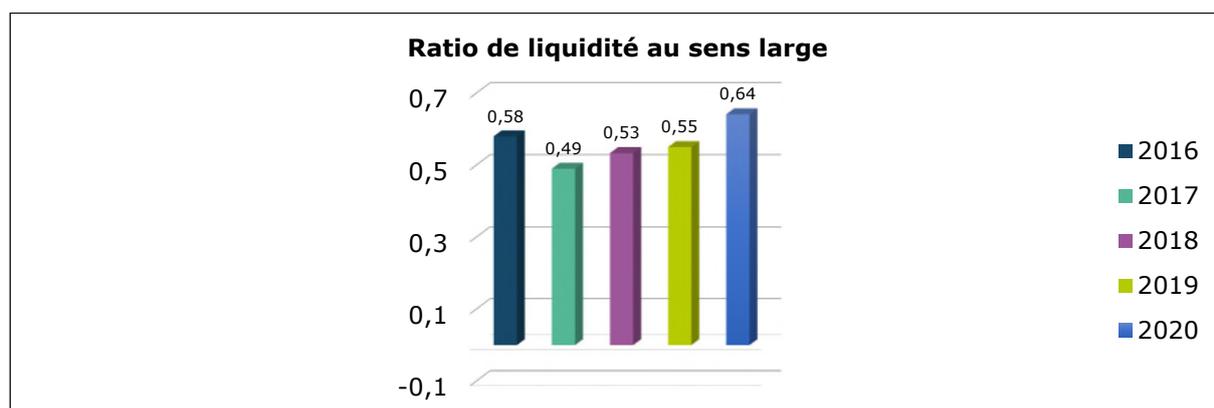
Au 31/12/2020, nos fonds disponibles (comptes à vues ordinaires) hors compte courant ordinaire SLRB (qui est négatif) suffisent aux règlements de nos tiers (hors fournisseurs « chantiers » réglés par la SLRB via les crédits budgétaires).

Le besoin en fonds de roulement (BFR) représente le montant que la société doit financer pour couvrir le besoin en trésorerie résultant des décalages entre les encaissements et les décaissements provenant de l'activité courante de l'entreprise (l'exploitation).

Le calcul du BFR tient compte du solde des dettes commerciales et donc également du montant ouvert des factures fournisseurs « chantiers ». Il y a lieu de rappeler que le règlement de ce type de factures fournisseurs « chantiers » passe par les crédits budgétaires, subsides SLRB (institution extérieure).

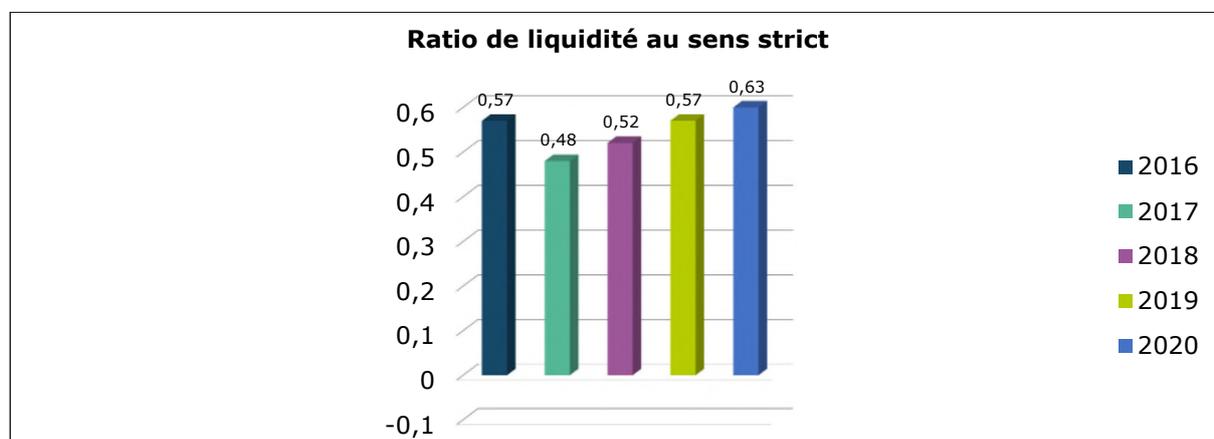
Le ratio de liquidité générale permet de mesurer si les avoirs à court terme (actifs circulants) permettent de couvrir les engagements à court terme (capitaux non permanents, donc y compris le cco SLRB). Idéalement, les ratios de liquidités devraient être supérieurs à 1 :

« formule = $(29/58-29)/(42/48+492/3)$ »



Le ratio de liquidité au sens strict (cf. ratio du tableau précédent duquel on déduit les éléments les moins liquides des actifs circulants, à savoir : les stocks, les commandes en cours d'exécution et les comptes de régularisation).

« formule = $(40/41+50/53+54/58)/(42/48)$ »



Au 31/12/2020, 18,25 % (contre 21,09 % en 2019) des dettes financières (annuités SLRB) du Logement Bruxellois correspondaient aux montants des emprunts réalisés avant 1983 (emprunts FNL).

Sur 100 % des frais annuels 2020 en intérêts et en chargements sur avances SLRB (total 446.693 €) et repris sur le relevé annuel, 27,60 % (contre 30,77 % en 2019) concernaient ce type d'emprunts.

Augmentation des fonds propres au cours de l'exercice 2020 (montant des apports, des réserves, des résultats reportés et des subsides). Ceux-ci s'élevaient à 72.059.689 € contre 62.717.929 € en 2019.

Les fonds propres augmentent durant l'exercice 2020 :

- Subsides en capital octroyés – subsides transférés en résultats : + 5.782.266 € (7.776.603 € - 1.994.337 €)
- Bénéfice après affectation qui réduit la perte reportée : + 534.085 €
- Diminution des réserves : - 95.875 €
- Recapitalisation par la Ville de Bruxelles (2ème tranche destinée au financement du plan climat) : + 3.500.000 €

A partir du 01 janvier 2020, passage des codes 100/101/130 capital souscrit, capital non appelé et réserve légale vers les codes 110/111 apports disponibles et indisponibles conformément aux dispositions du CSA (code des sociétés et des associations)

Evolution du montant annuel des subsides octroyés (chantiers) :



Subsides	31/12/2019	31/12/2020	Mouvements 2020
Beliris	2.026.546	2.026.546	0
Charges d'Urbanismes	500.000	500.000	0
Divers	192.145	192.145	0
Droits Tirages	5.550.025	5.673.811	123.786
Primes énergie	427.334	427.334	0
Régies Quartiers	148.744	148.744	0
Subsides fonds propres quadriennal	2.422.681	2.438.496	15.815
Subsides fonds propres achats urgents	328.725	328.725	0
SPF	22.539.576	22.539.576	0
Subsides Plan Initial	22.956.100	24.947.579	1.991.479
Subsides Plan Logement	9.041.097	9.051.261	10.164
Subsides Ville	756.962	756.962	0
Subsides Ville/Régional	9.007.888	9.007.888	0
Subsides Œuvre d'Art	175.202	214.046	38.844
Subsides Alliance Habitat	0	5.596.514	5.596.514
Total	76.073.024	83.849.627	7.776.603

◆ AUTRES ÉLÉMENTS DU RAPPORT DE GESTION

◆ Perspectives

La politique du Logement Bruxellois pour optimiser les recettes locatives est de continuer d'augmenter les loyers de base des logements sociaux selon les règles d'encadrement des loyers.

Le montant des charges financières évolue principalement en fonction des frais financiers liés aux crédits budgétaires et du montant des intérêts repris au c/c ordinaire SLRB.

Le redressement de la société s'est appuyé entre autres sur l'application d'un travail en interne axé sur l'organisation, de manière à améliorer les procédures et les performances des différents Départements de notre société.

L'intégration du Contrôle de Gestion au sein de notre société devrait encore contribuer à améliorer les performances de gestion du Logement Bruxellois (détermination des zones d'optimisation et développement de recommandations).

Une piste d'amélioration du fonds de roulement et de la trésorerie du Logement Bruxellois serait l'annulation des charges financières sur les emprunts SLRB datant d'avant l'année 1983.

Les fonds propres du Logement Bruxellois devraient progressivement s'améliorer par la décision de la Ville de Bruxelles de soutenir de manière forte et ambitieuse le Logement Bruxellois en dégageant un subside exceptionnel aux fins de financer des projets d'investissements sur une période de six années.

Par l'Art. 39 du contrat de gestion 2021 – 2025, la Région garantit à la SLRB un financement pour toutes les mesures nécessaires au fonctionnement du secteur. La SLRB assure la mise à disposition de ces moyens au secteur pour notamment :

- Les dispositifs d'accompagnement social (PCS, Cocolo, Commission de recours, SASLS, AVJ) ;
- L'allocation régionale de solidarité qui couvre 75% du déficit social des S.I.S.P. ;
- Les réductions pour familles nombreuses et personnes handicapées ;
- La formation du personnel des S.I.S.P. ;
- Les incitants aux Contrats de gestion ;
- Les conventions relatives à l'encadrement et au soutien de l'action sociale ;
- Le suivi et l'optimisation de la cotisation de solidarité ;
- La compensation Précompte Immobilier ;
- Le financement destiné au renforcement des services techniques des S.I.S.P.

Par l'Art. 43 du contrat de gestion 2021 – 2025, en vue d'assurer le financement des S.I.S.P. qui en ont besoin, le Conseil d'Administration de la SLRB a la faculté d'accorder aux S.I.S.P. des prêts à long terme destinés à financer des compléments de travaux nécessaires ou à améliorer la structure financière des S.I.S.P.

◆ Affectation du résultat

Le résultat de l'exercice se solde par un bénéfice à affecter de 668.748,62 € contre 817.713,66 € en 2019. La perte reportée de l'exercice précédent s'élevait à 13.008.524,23 €. Le Logement Bruxellois propose d'affecter, conformément aux dispositions établies par la SLRB, 134.663,50 € en réserves disponibles (transfert de 95% de la cotisation théorique de solidarité de l'exercice 2020) et de reporter le solde, soit une perte à reporter de 12.474.449,11 €.

◆ Principaux risques et incertitudes

Gestion des risques financiers, indication sur l'utilisation des instruments financiers par la société.

Calcul des loyers :

Le contrat de gestion SLRB annonçait la réforme du calcul des loyers et charges locatives qui pourrait s'avérer plus contraignant (impact financier).

Indicateurs de gestions

Contrat de gestion SLRB :

Indicateurs de gestion - Liste des indicateurs et mode de calcul retenus :

1. Remise des plans stratégiques	70%
2. Indicateurs de gestion	30%
2.1 Résultat et équilibres financiers	10%
Résultat courant avant impôts > 0	5%
Amélioration du solde en compte courant de min 3%	5%
2.2 Gestion locative	20%
Pertes de résultats liées aux créances locatives	10%
Pertes de loyers de base imputables aux inoccupations	10%
2.3 Evolution des charges de fonctionnement	5%
Evolution des charges de fonctionnement liées au nombre d'employés (Nombre d'employés à charge de la S.I.S.P. / 100 logements)	2,50 %
Evolution des charges de fonctionnement liées aux autres frais administratifs et de gestion par logement	2,50 %
2.4 Entretien du parc locatif et qualité des remises en état entre deux locations	10%
Coût net des entretiens par logement	5%
Qualité générale des remises en état entre deux locations	5%
2.5 Avancement des plans d'investissement	25%
Evolution de l'utilisation des moyens financiers	10%
Taux d'avancement des plans d'investissements	15%

◆ Indicateurs de performance non financières

Indicateurs clés de performance de nature non financière ayant trait à l'activité de la société, notamment des informations relatives aux questions d'environnement et de personnel :

- risques stratégiques (environnement interne, local, global),
- risques sociaux,
- risques environnementaux.

Notre société n'est pas concernée par ces mentions au rapport de gestion.

◆ Evénements importants survenus après la clôture de l'exercice

Néant.

◆ Informations relatives aux circonstances susceptibles d'avoir une influence notable sur le développement de la société

Rappel de l'information reprise dans le rapport de gestion de l'année 2016, à savoir :

Dans le cadre de la rationalisation du secteur du logement social, la Région de Bruxelles-Capitale a voté une ordonnance visant à organiser le processus de fusion pour l'ensemble du secteur passant de 32 S.I.S.P. à 16 S.I.S.P. en région bruxelloise (regroupement des S.I.S.P.). Le Collège des Bourgmestre et Echevins a décidé de recentrer son patrimoine de logements sociaux sur les entités du Logement Bruxellois et du Foyer Laekenois avec comme dessein de faire des économies d'échelle tout en ne portant pas atteinte à l'emploi et au maintien des droits collectifs et individuels du personnel.

Le schéma d'organisation de la nouvelle structure du Logement Bruxellois est axé sur les métiers Front Office et Back Office avec l'accent mis sur le développement de la Qualité (orientation clients) et la Performance Energétique.

A l'issue de la fusion et en tenant compte des nouvelles acquisitions immobilière, la cartographie et le nombre de logements sociaux du Logement Bruxellois se présente comme suit :

Patrimoine Logement Bruxellois	Localisations			
	1000	1120	1130	Totaux
	Bruxelles	Neder-Over-Heembeek	Haren	
	3.016	865	98	3.979

◆ Activités en matière de recherche et développement

La société n'a pas d'activité en matière de recherche et développement.

◆ Succursales

La société n'a pas de succursale.

◆ Pertes reportées

Malgré le fait que le bilan fait apparaître une perte reportée, le conseil justifie, conformément à l'article 3.6.6 du Code des Sociétés et Associations, l'application des règles comptables de continuité par le fait :

- des actifs corporels (immeubles) recelant d'importantes plus-values latentes ;
- de la nature de l'objet social et du secteur ;
- de nos capitaux propres sont largement positifs ;
- de notre capacité à se conformer aux conditions de remboursement des avances SLRB est intacte ;
- de notre capacité à obtenir des financements/subsides pour le développement nécessaire de notre patrimoine immobilier ;
- de l'agrément de la société par la Société du Logement de la Région Bruxelloise.

◆ Informations devant être insérées en vertu du code des sociétés

Toutes les informations sont insérées dans le rapport de gestion.

◆ Utilisation des instruments financiers

La société n'est pas concernée.

◆ Justification de l'indépendance et de la compétence en matière de comptabilité et d'audit d'au moins un membre du comité d'audit

La société n'est pas concernée.

◆ Autres informations

La crise du Covid19 a participé à l'explosion du télétravail, ce qui va certainement modifier le monde du travail et les relations employeurs/employés de manière permanente.

Son succès dépendra de différents facteurs, la dimension collective et individuelle de la relation de travail. Collective car l'organisation de travail a besoin de communiquer et individuelle, le télétravail permettant aux travailleurs de produire de manière plus efficace tout en trouvant un meilleur équilibre de vie.

◆ COMPTES DE RÉSULTATS

Nature	Codes	Résultats	Pslc	Résultats
		31/12/2019	2020	31/12/2020
VENTES ET PRESTATIONS	70/74	29.260.679	30.443.454	29.774.219,40
Chiffres d'affaires	70	21.244.854	22.134.937	21.414.209,13
Loyers de base	700	25.318.754	26.700.701	26.618.143,95
Logements sociaux	70000	24.076.570	25.426.547	25.467.803,31
Autres	70010 à 30	1.242.185	1.274.154	1.150.340,64
Pertes de loyers de base	701	-2.421.287	-2.915.293	-2.936.369,84
Réductions sociales nettes	702	-7.148.779	-7.347.122	-7.366.341,90
Provisions charges locatives, redev diverses & réd charge S.I.S.P.	703/4/5/7	5.368.414	5.566.344	4.957.025,87
Cotisation de solidarité	709	127.752	130.307	141.751,05
Production immobilisée	72	584.529	591.846	738.656,79
Allocation rég. de solidarité	73	4.810.679	5.361.584	5.361.584,46
Autres produits d'exploitation	74	2.620.617	2.355.087	2.259.769,02
COÛT DES VENTES ET PRESTATIONS	60/64	-28.212.462	-30.266.363	-29.258.775,85
Approvisionnements et marchandises	60	-315.924	-378.971	-385.715,10
Services et biens divers	61	-10.059.947	-10.759.304	-9.749.132,47
Administration générale	610	-663.094	-734.524	-810.103,27
Travaux à charge S.I.S.P.	6110+6112	-4.004.421	-4.307.662	-4.041.860,98
Travaux à charge locataires	6111	-1.286.356	-1.346.312	-1.126.192,68
Consommations	612	-3.263.753	-3.485.018	-2.927.787,30
Matériel et machines	613	-235.416	-248.512	-233.174,95
Assurances	614	-242.240	-277.950	-278.473,69
Frais d'actes et de contentieux	615	-131.784	-140.036	-113.632,51
Divers	616	-44.224	-39.019	-28.724,32
Intérimaires/prestations de services	617	-159.892	-144.467	-159.415,37
Administrateur	618	-28.767	-35.803	-29.767,40
Frais de personnel	62	-8.133.288	-8.497.471	-8.346.363,11
Amortissements	630	-7.092.451	-7.888.774	-7.841.306,09
Réd. valeur sur stocks & créances ciales	631/4	100.282	19.562	-38.023,02
Provisions pour risques et charges	635/9	-184.815	-382.097	-393.947,25
Autres charges d'exploitation	64	-2.526.319	-2.379.307	-2.504.288,81
Précompte immobilier	64000	-2.293.531	-2.134.293	-2.064.795,11
Autres	64-64000	-232.788	-245.014	-439.493,70
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	70/64	1.048.217	177.092	515.443,55
Produits financiers	75	2.412.108	2.613.529	2.557.413,76
Autres produits financiers	75-75100-753	2.412.108	2.613.529	2.557.413,76
Charges financières	65	-1.963.863	-2.118.547	-2.449.154,93
Intérêts sur compte courant SLRB	65009	-444.399	-425.620	-397.327,81
Intérêts sur emprunts SLRB	6500-65009	-1.507.051	-1.665.144	-1.625.747,72
Réductions de valeurs sur autres créances	651	0	0	-412.789,58
Autres charges financières	6502/9	-12.414	-27.784	-13.289,82
RÉSULTAT COURANT AVANT IMPOTS	70/65	1.496.462	672.073	623.702,38
Produits exceptionnels	76	0	0	0,00
Charges exceptionnelles	66	0	-129.552	-129.552,29
RÉSULTAT DE L'EXERCICE AVANT IMPOTS	70/66	1.496.462	542.521	494.150,09
Prélèvements sur les impôts différés	780	12.632	17.109	14.587,49
Transferts aux impôts différés	680	-43.775	0	0,00
Impôt sur le résultat	67/77	-65.759	-40.361	-78.731,91
RÉSULTAT DE L'EXERCICE	70/67	1.399.561	519.269	430.005,67
Prélèvements sur les réserves immunisées	789	235.063	238.455	238.742,95
Transferts aux réserves immunisées	689	-816.910	0	0,00
RÉSULTAT DE L'EXERCICE A AFFECTER	70/67	817.714	757.724,23	668.748,62

◆ BILAN

BILAN APRES REPARTITION			
ACTIF	Codes	Exercice 2019	Exercice 2020
Actifs immobilisés	20/28	194.826.146	208.380.481,74
Frais d'établissement	20	0	0,00
Immobilisations incorporelles	21	76.785	104.548,73
Immobilisations corporelles	22/27	194.742.116	208.268.687,75
Terrains et constructions	22	171.797.396	178.789.996,82
Matériel & machines	23/27	22.944.719	29.478.690,93
Immobilisations financières	28	7.245	7.245,26
Actifs circulants	29/58	21.936.219	24.643.752,21
Créances à plus d'un an	29	1.561.845	1.556.503,21
Créances commerciales	290	0	0,00
Autres créances	291	1.561.845	1.556.503,21
Stocks et commandes en cours d'exécution	3	190.528	116.877,26
Approvisionnements et fournitures	31	190.528	116.877,26
Créances à un an au plus	40/41	11.691.628	12.845.373,45
Créances commerciales	400/409	632.392	558.875,87
Créances sur la Région	413	4.601.220	5.008.729,76
Autres créances	41X	6.458.016	7.277.767,82
Placements de trésorerie	51/53	0	0,00
Valeurs disponibles	54/58	7.811.088	9.701.276,49
Comptes de régularisation	490/1	681.130	423.721,80
Total de l'actif	20/58	216.762.365	233.024.233,95

PASSIF	Codes	Exercice 2019	Exercice 2020
Capitaux propres	10 à 15	62.717.929	72.059.688,50
Apport - Disponible	110	685.084	4.185.084,43
Apport - Indisponible	111	559.587	650.000,00
Plus-values de réévaluation	12	0	0,00
Réserves	13	10.523.346	10.328.853,20
Résultat reporté	14	-13.008.534	-12.474.449,11
Subsides d'investissement	15	63.958.447	69.370.199,98
Provisions pour risques et charges	16	7.042.144	7.810.334,24
Dettes	17/49	147.002.291	153.154.211,21
Dettes à plus d'un an	17	111.349.049	117.267.501,80
Dettes financières	170/7	111.191.105	117.125.427,58
Dettes de location-financement et assimilé	172	38.462	68.615,56
Autres emprunts	174/177	111.152.642	117.056.812,02
Autres dettes	178/179	157.945	142.074,22
Dettes à un an au plus	42/48	35.653.242	35.886.709,41
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	4.602.749	4.983.399,63
Dettes financières	43	21.281.002	20.689.144,54
Dettes commerciales	44	6.107.127	6.417.985,15
Dettes fiscales, salariales et sociales & autres	45/48	3.554.893	3.710.410,91
Comptes de régularisation	492/3	107.471	85.769,18
Total du passif	10/49	216.762.365	233.024.233,95

◆ AFFECTATION DES RÉSULTATS

Affectations et prélèvements		Exercice 2019	Exercice 2020
Perte à affecter (-)	69/70	-12.887.110	-12.339.785,61
Bénéfice de l'exercice à affecter	70/66	817.714	668.748,62
Perte de l'exercice à affecter (-)	66/70	0	0,00
Perte reportée de l'exercice précédent (-)	690	-13.704.823	-13.008.534,23
Affectations aux capitaux propres	691/2	-121.425	-134.663,50
à la réserve légale	690	0	0,00
aux autres réserves	6921	-121.425	-134.663,50
Résultat à reporter		-13.008.534	-12.474.449,11
Perte à reporter	793	-13.008.534	-12.474.449,11

◆ ANNEXE 1. COMPTES ANNUELS 2020

43				1	EUR	
NAT.	Date du dépôt	N° 0403.357.276	P.	U.	D.	C-app 1

COMPTES ANNUELS ET AUTRES DOCUMENTS À DÉPOSER EN VERTU DU CODE DES SOCIÉTÉS ET DES ASSOCIATIONS

DONNÉES D'IDENTIFICATION (à la date du dépôt)

DÉNOMINATION: **Logement Bruxellois**

Forme juridique: **SC**

Adresse: **Rue Cardinal Mercier**

N°: **37**

Code postal: **1000**

Commune: **Bruxelles 1**

Pays: **Belgique**

Registre des personnes morales (RPM) – Tribunal de l'entreprise de **Bruxelles, francophone**

Adresse Internet: ¹

Numéro d'entreprise **0403.357.276**

DATE **12/08/2020** de dépôt du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS **EN EUROS (2 décimales)** ²

approuvés par l'assemblée générale du **09/06/2021**

et relatifs à l'exercice couvrant la période du **01/01/2020** au **31/12/2020**

Exercice précédent du **01/01/2019** au **31/12/2019**

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont / ~~ne sont pas~~ ³ identiques à ceux publiés antérieurement

Nombre total de pages déposées: **51** Numéros des sections du document normalisé non déposées parce que sans objet: 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.1, 6.5.2, 6.15, 6.17, 6.18.1, 7, 8, 9, 12, 13, 14

Signature
(nom et qualité)

Signature
(nom et qualité)

¹ Mention facultative.

² Au besoin, adapter la devise et l'unité dans lesquelles les montants sont exprimés.

³ Biffer la mention inutile.

**LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES
ET DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE
VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE****LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES**

LISTE COMPLÈTE des nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de la société

TAFRANTI Karim

Rue du Poinçon 27, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Président du Conseil d'Administration

Mandat : 25/09/2019- 30/06/2025

TAFRANTI KARIM

Rue du Poinçon 27, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 25/09/2019- 30/06/2025

KABACHI Leila

Rue Charles Bernaerts 25A, 1180 Bruxelles 18, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 14/06/2017- 30/06/2025

LHOEST Sonia

Neerleest 2, 1020 Bruxelles 2, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 11/03/2016- 12/02/2021

WYNS Xavier

Avenue de la Brise 36, 1020 Bruxelles 2, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 25/09/2019- 30/06/2025

BENABDELMOUMEN Anas

Kruisberg 24, boîte 2, 1120 Bruxelles 12, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 25/09/2019- 30/06/2025

LONGIN Serge

Rue des Sables 27C, boîte 2, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 25/09/2019- 30/06/2025

MOULIN Laurent

Ganzenweidestraat 192, 1120 Bruxelles 12, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 25/09/2019- 30/06/2025

SELLIER Amandine

Rue de la Senne 55, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 25/09/2019- 30/06/2025

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES (Suite de la page précédente)

RIJDAMS Marcel

Hopstraat 71, boîte 34, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 25/09/2019- 30/06/2025

NAGY Marie

Rue du Houblon 47, boîte 10, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 25/09/2019- 30/06/2025

MAMPAKA Bertin

Neerleest 20, 1020 Bruxelles 2, Belgique

Fonction : Autre fonction

Mandat : 25/09/2019- 22/02/2020

MAMPAKA Bertin

Neerleest 20, 1020 Bruxelles 2, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 23/02/2020- 30/06/2025

VANDEN BORRE Mathias

Richard Neyberghlaan 102, 1020 Bruxelles 2, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 25/09/2019- 23/01/2020

MEEUS Dominique

Avenue de le Reine 225, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Autre fonction

Mandat : 25/09/2019- 19/02/2020

MEEUS Dominique

Avenue de la Reine 225, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 20/02/2020- 30/06/2025

GERLICA Qendresa

Place du Samedi 19, boîte 1, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 25/09/2019- 30/06/2025

DESCHEEMAEKER An

Rue Vandermeersch 75, 1030 Bruxelles 3, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 21/11/2019- 26/03/2020

DUVIVIER Yolande

Rue de l'Infirmier 1, 1000 Bruxelles 1, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 10/06/2020- 30/06/2025

MOUSSAOUI Fatima

Avenue Richard Neybergh 1, 1020 Bruxelles 2, Belgique

Fonction : Administrateur

Mandat : 25/02/2021- 30/06/2025

LISTE DES ADMINISTRATEURS, GÉRANTS ET COMMISSAIRES (Suite de la page précédente)

VANDERDONCK Jeffrey

Rue Jourdan 45, boîte 55, 1060 Bruxelles 6, Belgique

Fonction : Autre fonction

Mandat : 01/07/2017- 30/06/2020

VANDERSCHULDEN Marijke

Rue Jourdan 45, boîte 55, 1060 Bruxelles 6, Belgique

Fonction : Autre fonction

Mandat : 01/07/2020- 30/06/2023

BMA & ASSOCIATE SRL 0461.440.381

Boulevard Lambermont 430, 1030 Bruxelles 3, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B00315

Mandat : 12/06/2019- 08/06/2022

Représenté par :

1. SPEGELAERE Hélène

Boulevard Lambermont 430 , 1030 Bruxelles 3, Belgique

Révisseuse d'entreprise, Numéro de membre : A02313

RSM INTERAUDIT SCRL 0436.391.122

Chaussée de Waterloo 1151, 1180 Bruxelles 18, Belgique

Fonction : Commissaire, Numéro de membre : B00091

Mandat : 12/06/2019- 08/06/2022

Représenté par :

1. DELACROIX Marie

Lozenberg 22 , 1930 Zaventem, Belgique

Révisseuse d'entreprise, Numéro de membre : A02141

DÉCLARATION CONCERNANT UNE MISSION DE VÉRIFICATION OU DE REDRESSEMENT COMPLÉMENTAIRE

L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 34 et 37 de la loi du 22 avril 1999 relative aux professions comptables et fiscales.

Les comptes annuels ~~ont~~ / n'ont pas * été vérifiés ou corrigés par un expert-comptable externe, par un réviseur d'entreprises qui n'est pas le commissaire.

Dans l'affirmative, sont mentionnés dans le tableau ci-dessous: les nom, prénoms, profession et domicile; le numéro de membre auprès de son institut et la nature de la mission:

- A. La tenue des comptes de la société**;
- B. L'établissement des comptes annuels **;
- C. La vérification des comptes annuels et/ou
- D. Le redressement des comptes annuels.

Si des missions visées sous A. ou sous B. ont été accomplies par des comptables agréés ou par des comptables-fiscalistes agréés, peuvent être mentionnés ci-après: les nom, prénoms, profession et domicile de chaque comptable agréé ou comptable-fiscaliste agréé et son numéro de membre auprès de l'Institut Professionnel des Comptables et Fiscalistes agréés ainsi que la nature de sa mission.

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)

* Biffer la mention inutile.

** Mention facultative.

COMPTES ANNUELS

BILAN APRÈS RÉPARTITION

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIF				
FRAIS D'ÉTABLISSEMENT	6.1	20		
ACTIFS IMMOBILISÉS		21/28	<u>208.380.481,74</u>	<u>194.826.145,81</u>
Immobilisations incorporelles	6.2	21	104.548,73	76.784,99
Immobilisations corporelles	6.3	22/27	208.268.687,75	194.742.115,56
Terrains et constructions		22	178.789.996,82	171.797.396,38
Installations, machines et outillage		23	21.262,39	34.549,95
Mobilier et matériel roulant		24	345.969,67	324.416,52
Location-financement et droits similaires		25	4.482.912,05	4.584.906,20
Autres immobilisations corporelles		26	1.020.561,04	1.033.802,01
Immobilisations en cours et acomptes versés		27	23.607.985,78	16.967.044,50
Immobilisations financières	6.4 / 6.5.1	28	7.245,26	7.245,26
Entreprises liées	6.15	280/1		
Participations		280		
Créances		281		
Entreprises avec lesquelles il existe un lien de participation	6.15	282/3		
Participations		282		
Créances		283		
Autres immobilisations financières		284/8	7.245,26	7.245,26
Actions et parts		284	20,00	20,00
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	7.225,26	7.225,26

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS CIRCULANTS		29/58	<u>24.643.752,21</u>	<u>21.936.219,05</u>
Créances à plus d'un an		29	1.556.503,21	1.561.844,63
Créances commerciales		290		
Autres créances		291	1.556.503,21	1.561.844,63
Stocks et commandes en cours d'exécution		3	116.877,26	190.528,19
Stocks		30/36	116.877,26	190.528,19
Approvisionnements		30/31	116.877,26	190.528,19
En-cours de fabrication		32		
Produits finis		33		
Marchandises		34		
Immeubles destinés à la vente		35		
Acomptes versés		36		
Commandes en cours d'exécution		37		
Créances à un an au plus		40/41	12.845.373,45	11.691.627,85
Créances commerciales		40	558.875,87	632.392,18
Autres créances		41	12.286.497,58	11.059.235,67
Placements de trésorerie	6.5.1 / 6.6	50/53		
Actions propres		50		
Autres placements		51/53		
Valeurs disponibles		54/58	9.701.276,49	7.811.088,48
Comptes de régularisation	6.6	490/1	423.721,80	681.129,90
TOTAL DE L'ACTIF		20/58	233.024.233,95	216.762.364,86

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
PASSIF				
CAPITAUX PROPRES	6.7.1	10/15	<u>72.059.688,50</u>	<u>62.717.929,46</u>
Apport		10/11	4.835.084,43	1.244.671,22
Disponible		110	4.185.084,43	685.084,43
Indisponible		111	650.000,00	559.586,79
Plus-values de réévaluation		12		
Réserves		13	10.328.853,20	10.523.345,86
Réserves indisponibles		130/1	28.430,31	118.843,52
Réserves statutairement indisponibles		1311		81.121,25
Acquisition d'actions propres		1312		
Soutien financier		1313		
Autres		1319	28.430,31	37.722,27
Réserves immunisées		132	8.762.454,80	9.001.197,75
Réserves disponibles		133	1.537.968,09	1.403.304,59
Bénéfice (Perte) reporté(e)(+)/(-)		14	-12.474.449,11	-13.008.534,23
Subsides en capital		15	69.370.199,98	63.958.446,61
Avance aux associés sur la répartition de l'actif net ⁴ ...		19		
PROVISIONS ET IMPÔTS DIFFÉRÉS		16	<u>7.810.334,24</u>	<u>7.042.144,32</u>
Provisions pour risques et charges		160/5	6.973.583,81	6.579.636,56
Pensions et obligations similaires		160		
Charges fiscales		161		
Grosses réparations et gros entretien		162	6.783.031,24	6.400.933,99
Obligations environnementales		163		
Autres risques et charges	6.8	164/5	190.552,57	178.702,57
Impôts différés		168	836.750,43	462.507,76

⁴ Montant venant en déduction des autres composantes des capitaux propres.

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
DETTES		17/49	153.154.211,21	147.002.291,08
Dettes à plus d'un an	6.9	17	117.267.501,80	111.349.049,36
Dettes financières		170/4	117.125.427,58	111.191.104,85
Emprunts subordonnés		170		
Emprunts obligataires non subordonnés		171		
Dettes de location-financement et dettes assimilées		172	68.615,56	38.462,48
Etablissements de crédit		173		
Autres emprunts		174	117.056.812,02	111.152.642,37
Dettes commerciales		175		
Fournisseurs		1750		
Effets à payer		1751		
Acomptes sur commandes		176		
Autres dettes		178/9	142.074,22	157.944,51
Dettes à un an au plus	6.9	42/48	35.800.940,23	35.545.770,93
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année		42	4.983.399,63	4.602.749,05
Dettes financières		43	20.689.144,54	21.281.002,11
Etablissements de crédit		430/8	20.689.144,54	21.281.002,11
Autres emprunts		439		
Dettes commerciales		44	6.417.985,15	6.107.126,88
Fournisseurs		440/4	6.417.985,15	6.107.126,88
Effets à payer		441		
Acomptes sur commandes		46		
Dettes fiscales, salariales et sociales	6.9	45	2.900.497,91	2.984.896,51
Impôts		450/3	2.095.686,77	2.206.776,55
Rémunérations et charges sociales		454/9	804.811,14	778.119,96
Autres dettes		47/48	809.913,00	569.996,38
Comptes de régularisation	6.9	492/3	85.769,18	107.470,79
TOTAL DU PASSIF		10/49	233.024.233,95	216.762.364,86

COMPTE DE RÉSULTATS

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Ventes et prestations		70/76A	29.774.219,40	29.260.678,53
Chiffre d'affaires	6.10	70	21.414.209,13	21.244.853,94
En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)(+)/(-)		71		
Production immobilisée		72	738.656,79	584.529,02
Autres produits d'exploitation	6.10	74	7.621.353,48	7.431.295,57
Produits d'exploitation non récurrents	6.12	76A		
Coût des ventes et des prestations		60/66A	29.388.328,14	28.212.461,69
Approvisionnements et marchandises		60	385.715,10	315.923,59
Achats		600/8	332.064,17	318.383,07
Stocks: réduction (augmentation)(+)/(-)		609	53.650,93	-2.459,48
Services et biens divers		61	9.749.132,47	10.059.946,71
Rémunérations, charges sociales et pensions(+)/(-)	6.10	62	8.346.363,11	8.133.288,15
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles		630	7.841.306,09	7.092.451,30
Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises)(+)/(-)	6.10	631/4	38.023,02	-100.281,50
Provisions pour risques et charges: dotations (utilisations et reprises)(+)/(-)	6.10	635/8	393.947,25	184.814,59
Autres charges d'exploitation	6.10	640/8	2.504.288,81	2.526.318,85
Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration		649		
Charges d'exploitation non récurrentes	6.12	66A	129.552,29	
Bénéfice (Perte) d'exploitation(+)/(-)		9901	385.891,26	1.048.216,84

	Ann.	Codes	Exercice	Exercice précédent
Produits financiers		75/76B	2.557.413,76	2.412.108,00
Produits financiers récurrents		75	2.557.413,76	2.412.108,00
Produits des immobilisations financières		750		
Produits des actifs circulants		751	104.881,87	503.860,57
Autres produits financiers	6.11	752/9	2.452.531,89	1.908.247,43
Produits financiers non récurrents	6.12	76B		
Charges financières	6.11	65/66B	2.449.154,93	1.963.863,24
Charges financières récurrentes		65	2.449.154,93	1.963.863,24
Charges des dettes		650	2.031.921,46	1.958.554,50
Réductions de valeur sur actifs circulants autres que stocks, commandes en cours et créances commerciales: dotations (reprises)(+)/(-)		651	412.789,58	
Autres charges financières		652/9	4.443,89	5.308,74
Charges financières non récurrentes	6.12	66B		
Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts(+)/(-)		9903	494.150,09	1.496.461,60
Prélèvement sur les impôts différés		780	14.587,49	12.632,46
Transfert aux impôts différés		680		43.775,00
Impôts sur le résultat(+)/(-)	6.13	67/77	78.731,91	65.758,53
Impôts		670/3	78.731,91	73.412,45
Régularisation d'impôts et reprise de provisions fiscales .		77		7.653,92
Bénéfice (Perte) de l'exercice(+)/(-)		9904	430.005,67	1.399.560,53
Prélèvement sur les réserves immunisées		789	238.742,95	235.062,74
Transfert aux réserves immunisées		689		816.909,61
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)		9905	668.748,62	817.713,66

AFFECTATIONS ET PRÉLÈVEMENTS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Bénéfice (Perte) à affecter(+)/(-)	9906	-12.339.785,61	-12.887.109,71
Bénéfice (Perte) de l'exercice à affecter(+)/(-)	(9905)	668.748,62	817.713,66
Bénéfice (Perte) reporté(e) de l'exercice précédent(+)/(-)	14P	-13.008.534,23	-13.704.823,37
Prélèvement sur les capitaux propres	791/2		
sur l'apport	791		
sur les réserves	792		
Affectation aux capitaux propres	691/2	134.663,50	121.424,52
à l'apport	691		
à la réserve légale	6920		
aux autres réserves	6921	134.663,50	121.424,52
Bénéfice (Perte) à reporter(+)/(-)	(14)	-12.474.449,11	-13.008.534,23
Intervention des associés dans la perte	794		
Bénéfice à distribuer	694/7		
Rémunération de l'apport	694		
Administrateurs ou gérants	695		
Travailleurs	696		
Autres allocataires	697		

	Codes	Exercice	Exercice précédent
CONCESSIONS, BREVETS, LICENCES, SAVOIR-FAIRE, MARQUES ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052P	xxxxxxxxxxxxxxx	837.678,10
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8022	57.750,44	
Cessions et désaffectations	8032		
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8042		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8052	895.428,54	
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122P	xxxxxxxxxxxxxxx	760.893,11
Mutations de l'exercice			
Actés	8072	29.986,70	
Repris	8082		
Acquis de tiers	8092		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8102		
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8112		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8122	790.879,81	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	211	<u>104.548,73</u>	

ETAT DES IMMOBILISATIONS CORPORELLES

	Codes	Exercice	Exercice précédent
TERRAINS ET CONSTRUCTIONS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191P	xxxxxxxxxxxxxxx	265.859.559,98
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8161	11.956.982,13	
Cessions et désaffectations	8171	28.817,98	
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8181	2.651.929,03	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8191	280.439.653,16	
Plus-values au terme de l'exercice	8251P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8211		
Acquises de tiers	8221		
Annulées	8231		
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8241		
Plus-values au terme de l'exercice	8251		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321P	xxxxxxxxxxxxxxx	94.062.163,60
Mutations de l'exercice			
Actés	8271	7.587.492,74	
Repris	8281		
Acquis de tiers	8291		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8301		
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8311		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8321	101.649.656,34	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(22)	178.789.996,82	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
INSTALLATIONS, MACHINES ET OUTILLAGE			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192P	xxxxxxxxxxxxxxx	407.328,77
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8162	1.250,48	
Cessions et désaffectations	8172		
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8182		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8192	408.579,25	
Plus-values au terme de l'exercice	8252P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8212		
Acquises de tiers	8222		
Annulées	8232		
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8242		
Plus-values au terme de l'exercice	8252		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322P	xxxxxxxxxxxxxxx	372.778,82
Mutations de l'exercice			
Actés	8272	14.538,04	
Repris	8282		
Acquis de tiers	8292		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8302		
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8312		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8322	387.316,86	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(23)	<u>21.262,39</u>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
MOBILIER ET MATÉRIEL ROULANT			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.923.212,75
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8163	159.390,94	
Cessions et désaffectations	8173		
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8183		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8193	2.082.603,69	
Plus-values au terme de l'exercice	8253P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8213		
Acquises de tiers	8223		
Annulées	8233		
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8243		
Plus-values au terme de l'exercice	8253		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.598.796,23
Mutations de l'exercice			
Actées	8273	137.837,79	
Repris	8283		
Acquis de tiers	8293		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8303		
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8313		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8323	1.736.634,02	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(24)	<u>345.969,67</u>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
LOCATION-FINANCEMENT ET DROITS SIMILAIRES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194P	xxxxxxxxxxxxxxx	8.198.990,34
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8164	46.938,85	
Cessions et désaffectations	8174		
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8184		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8194	8.245.929,19	
Plus-values au terme de l'exercice	8254P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8214		
Acquises de tiers	8224		
Annulées	8234		
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8244		
Plus-values au terme de l'exercice	8254		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8324P	xxxxxxxxxxxxxxx	3.614.084,14
Mutations de l'exercice			
Actés	8274	148.933,00	
Repris	8284		
Acquis de tiers	8294		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8304		
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8314		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8324	3.763.017,14	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(25)	<u>4.482.912,05</u>	
Dont			
Terrains et constructions	250	4.398.586,53	
Installations, machines et outillage	251		
Mobilier et matériel roulant	252	84.325,52	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES IMMOBILISATIONS CORPORELLES			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.473.009,03
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8165	38.829,14	
Cessions et désaffectations	8175		
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8185		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8195	1.511.838,17	
Plus-values au terme de l'exercice	8255P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8215		
Acquises de tiers	8225		
Annulées	8235		
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8245		
Plus-values au terme de l'exercice	8255		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325P	xxxxxxxxxxxxxxxx	439.207,02
Mutations de l'exercice			
Actés	8275	52.070,11	
Repris	8285		
Acquis de tiers	8295		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8305		
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8315		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8325	491.277,13	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(26)	<u>1.020.561,04</u>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
IMMOBILISATIONS EN COURS ET ACOMPTES VERSÉS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196P	xxxxxxxxxxxxxxx	16.967.044,50
Mutations de l'exercice			
Acquisitions, y compris la production immobilisée	8166	9.292.870,31	
Cessions et désaffectations	8176		
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8186	-2.651.929,03	
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8196	23.607.985,78	
Plus-values au terme de l'exercice	8256P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8216		
Acquises de tiers	8226		
Annulées	8236		
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8246		
Plus-values au terme de l'exercice	8256		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actés	8276		
Repris	8286		
Acquis de tiers	8296		
Annulés à la suite de cessions et désaffectations	8306		
Transférés d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8316		
Amortissements et réductions de valeur au terme de l'exercice	8326		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(27)	<u>23.607.985,78</u>	

	Codes	Exercice	Exercice précédent
AUTRES ENTREPRISES – PARTICIPATIONS, ACTIONS ET PARTS			
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393P	xxxxxxxxxxxxxxxx	20,00
Mutations de l'exercice			
Acquisitions	8363		
Cessions et retraits	8373		
Transferts d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8383		
Valeur d'acquisition au terme de l'exercice	8393	20,00	
Plus-values au terme de l'exercice	8453P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8413		
Acquises de tiers	8423		
Annulées	8433		
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8443		
Plus-values au terme de l'exercice	8453		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice			
Actées	8473		
Reprises	8483		
Acquises de tiers	8493		
Annulées à la suite de cessions et retraits	8503		
Transférées d'une rubrique à une autre(+)/(-)	8513		
Réductions de valeur au terme de l'exercice	8523		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutations de l'exercice(+)/(-)	8543		
Montants non appelés au terme de l'exercice	8553		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(284)	<u>20,00</u>	
AUTRES ENTREPRISES - CRÉANCES			
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	285/8P	<u>xxxxxxxxxxxxxxxx</u>	<u>7.225,26</u>
Mutations de l'exercice			
Additions	8583		
Remboursements	8593		
Réductions de valeur actées	8603		
Réductions de valeur reprises	8613		
Différences de change(+)/(-)	8623		
Autres(+)/(-)	8633		
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE	(285/8)	<u>7.225,26</u>	
RÉDUCTIONS DE VALEUR CUMULÉES SUR CRÉANCES AU TERME DE L'EXERCICE	8653		

PLACEMENTS DE TRÉSORERIE ET COMPTES DE RÉGULARISATION DE L'ACTIF

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PLACEMENTS DE TRÉSORERIE – AUTRES PLACEMENTS			
Actions, parts et placements autres que placements à revenu fixe	51		
Actions et parts – Valeur comptable augmentée du montant non appelé	8681		
Actions et parts – Montant non appelé	8682		
Métaux précieux et œuvres d'art	8683		
Titres à revenu fixe	52		
Titres à revenu fixe émis par des établissements de crédit	8684		
Comptes à terme détenus auprès des établissements de crédit	53		
Avec une durée résiduelle ou de préavis			
d'un mois au plus	8686		
de plus d'un mois à un an au plus	8687		
de plus d'un an	8688		
Autres placements de trésorerie non repris ci-avant	8689		
		Exercice	
COMPTES DE RÉGULARISATION			
Ventilation de la rubrique 490/1 de l'actif si celle-ci représente un montant important			
Charges à reporter			408.303,73
Report gasoil non consommé			11.052,46
Report fournitures de bureaux non consommés			4.365,61

ETAT DE L'APPORT ET STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT

ETAT DE L'APPORT

Apport

Disponible au terme de l'exercice
 Disponible au terme de l'exercice
 Indisponible au terme de l'exercice
 Indisponible au terme de l'exercice

Codes	Exercice	Exercice précédent
110P	XXXXXXXXXXXXXXXX	685.084,43
(110)	4.185.084,43	
111P	XXXXXXXXXXXXXXXX	559.586,79
(111)	650.000,00	

Capitaux propres apportés par les actionnaires

En espèces
 dont montant non libéré
 En nature
 dont montant non libéré

Codes	Montants	Nombre d'actions
8790	4.901.625,75	
87901	66.541,32	
8791		
87911		

Codes	Montants	Nombre d'actions
	3.500.000,00	
	90.413,21	
8702	XXXXXXXXXXXXXXXX	407.044
8703	XXXXXXXXXXXXXXXX	

Modifications au cours de l'exercice

Recapitalisation par la Ville de Bruxelles (2é tranche)

Conversion réserves (réserve légale 81.121,25€ + réserves indisponibles 9.291,96€) vers apports autres

Actions nominatives

Actions dématérialisées

Actions propres

Détenues par la société elle-même

Nombre d'actions correspondantes

Détenues par ses filiales

Nombre d'actions correspondantes

Engagement d'émission d'actions

Suite à l'exercice de droits de conversion

Montant des emprunts convertibles en cours

Montant de l'apport

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Suite à l'exercice de droits de souscription

Nombre de droits de souscription en circulation

Montant de l'apport

Nombre maximum correspondant d'actions à émettre

Codes	Exercice
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

Parts

Répartition

Nombre de parts

Nombre de voix qui y sont attachées

Ventilation par actionnaire

Nombre de parts détenues par la société elle-même

Nombre de parts détenues par les filiales

Codes	Exercice
8761	
8762	
8771	
8781	

Exercice

EXPLICATION COMPLÉMENTAIRE RELATIVE À L'APPORT (Y COMPRIS L'APPORT EN INDUSTRIE)

STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE LA SOCIÉTÉ À LA DATE DE CLÔTURE DE SES COMPTES

telle qu'elle résulte des déclarations reçues par la société en vertu de l'article 7:225 du Code des sociétés et des associations, l'article 14, alinéa 4 de la loi du 2 mai 2007 relative à la publicité des participations importantes ou l'article 5 de l'arrêté royal du 21 août 2008 fixant les règles complémentaires applicables à certains systèmes multilatéraux de négociation.

Structure de l'actionariat du Logement Bruxellois (2020)

Le Logement Bruxellois	Nombre de parts	Apports disponibles et indisponibles	Apports disponibles et indisponibles non appelés
Villes de Bruxelles - Ville de Bxl Ptés Communales	380.882	4.576.168,38	-39.110,00
C.P.A.S. de Bruxelles	17.335	168.119,75	-11.930,87
Région de Bruxelles-Capitale (SLRB)	5.033	51.041,85	-11.918,22
Communes	1.019	3915,42	-2.964,06
C.P.A.S. autres	115	456,64	-218,59
Autres souscripteurs	2.660	11.510,49	-399,58
	407.044	4.811.212,53	-66.541,32

PROVISIONS POUR AUTRES RISQUES ET CHARGES

VENTILATION DE LA RUBRIQUE 164/5 DU PASSIF SI CELLE-CI REPRÉSENTE UN MONTANT IMPORTANT

Provision sur litige chantiers

Exercice
190.552,57

ETAT DES DETTES ET COMPTES DE RÉGULARISATION DU PASSIF

VENTILATION DES DETTES À L'ORIGINE À PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DURÉE RÉSIDUELLE

Dettes à plus d'un an échéant dans l'année

	Codes	Exercice
Dettes financières	8801	4.982.899,63
Emprunts subordonnés	8811	
Emprunts obligataires non subordonnés	8821	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8831	15.339,10
Etablissements de crédit	8841	
Autres emprunts	8851	4.967.560,53
Dettes commerciales	8861	
Fournisseurs	8871	
Effets à payer	8881	
Acomptes sur commandes	8891	
Autres dettes	8901	500,00
Total des dettes à plus d'un an échéant dans l'année	(42)	4.983.399,63

Dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir

Dettes financières	8802	19.368.200,79
Emprunts subordonnés	8812	
Emprunts obligataires non subordonnés	8822	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8832	68.615,56
Etablissements de crédit	8842	
Autres emprunts	8852	19.299.585,23
Dettes commerciales	8862	
Fournisseurs	8872	
Effets à payer	8882	
Acomptes sur commandes	8892	
Autres dettes	8902	
Total des dettes ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	8912	19.368.200,79

Dettes ayant plus de 5 ans à courir

Dettes financières	8803	97.757.226,79
Emprunts subordonnés	8813	
Emprunts obligataires non subordonnés	8823	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8833	
Etablissements de crédit	8843	
Autres emprunts	8853	97.757.226,79
Dettes commerciales	8863	
Fournisseurs	8873	
Effets à payer	8883	
Acomptes sur commandes	8893	
Autres dettes	8903	142.074,22
Total des dettes ayant plus de 5 ans à courir	8913	97.899.301,01

DETTES GARANTIES (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)

Dettes garanties par les pouvoirs publics belges

	Codes	Exercice
Dettes financières	8921	
Emprunts subordonnés	8931	
Emprunts obligataires non subordonnés	8941	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8951	
Etablissements de crédit	8961	
Autres emprunts	8971	
Dettes commerciales	8981	
Fournisseurs	8991	
Effets à payer	9001	
Acomptes sur commandes	9011	
Dettes salariales et sociales	9021	
Autres dettes	9051	
Total des dettes garanties par les pouvoirs publics belges	9061	

Dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société

Dettes financières	8922	
Emprunts subordonnés	8932	
Emprunts obligataires non subordonnés	8942	
Dettes de location-financement et dettes assimilées	8952	
Etablissements de crédit	8962	
Autres emprunts	8972	
Dettes commerciales	8982	
Fournisseurs	8992	
Effets à payer	9002	
Acomptes sur commandes	9012	
Dettes fiscales, salariales et sociales	9022	
Impôts	9032	
Rémunérations et charges sociales	9042	
Autres dettes	9052	
Total des dettes garanties par des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de la société	9062	

DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES

Impôts (rubriques 450/3 et 178/9 du passif)

Dettes fiscales échues	9072	
Dettes fiscales non échues	9073	2.016.954,86
Dettes fiscales estimées	450	78.731,91

Rémunérations et charges sociales (rubriques 454/9 et 178/9 du passif)

Dettes échues envers l'Office National de Sécurité Sociale	9076	
Autres dettes salariales et sociales	9077	804.811,14

COMPTES DE RÉGULARISATION

Ventilation de la rubrique 492/3 du passif si celle-ci représente un montant important

Charges à imputer

Exercice
85.769,18

	Codes	Exercice	Exercice précédent
Provisions pour pensions et obligations similaires			
Dotations (utilisations et reprises) (+)/(-)	635		
Réductions de valeur			
Sur stocks et commandes en cours			
Actées	9110	20.000,00	
Reprises	9111		
Sur créances commerciales			
Actées	9112	42.424,67	45.252,74
Reprises	9113	24.401,65	145.534,24
Provisions pour risques et charges			
Constitutions	9115	2.556.272,44	2.146.794,66
Utilisations et reprises	9116	2.162.325,19	1.961.980,07
Autres charges d'exploitation			
Impôts et taxes relatifs à l'exploitation	640	2.079.188,43	2.302.568,40
Autres	641/8	425.100,38	223.750,45
Personnel intérimaire et personnes mises à la disposition de la société			
Nombre total à la date de clôture	9096		
Nombre moyen calculé en équivalents temps plein	9097	10,8	11,4
Nombre d'heures effectivement prestées	9098	14.528	15.550
Frais pour la société	617	159.415,37	159.892,21

RÉSULTATS FINANCIERS

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS FINANCIERS RÉCURRENTS			
Autres produits financiers			
Subsides accordés par les pouvoirs publics et imputés au compte de résultats			
Subsides en capital	9125	1.976.019,68	1.882.265,27
Subsides en intérêts	9126	469.642,47	25.946,28
Ventilation des autres produits financiers			
Différences de change réalisées	754		
Autres			
Autres produits financiers		6.869,74	35,88
CHARGES FINANCIÈRES RÉCURRENTES			
Amortissement des frais d'émission d'emprunts	6501		
Intérêts portés à l'actif	6502		
Réductions de valeur sur actifs circulants			
Actées	6510	412.789,58	
Reprises	6511		
Autres charges financières			
Montant de l'escompte à charge de la société sur la négociation de créances	653		
Provisions à caractère financier			
Dotations	6560		
Utilisations et reprises	6561		
Ventilation des autres charges financières			
Différences de change réalisées	654		
Ecart de conversion de devises	655		
Autres			
Charges financières diverses		4.443,89	5.308,74

PRODUITS ET CHARGES DE TAILLE OU D'INCIDENCE EXCEPTIONNELLE

	Codes	Exercice	Exercice précédent
PRODUITS NON RÉCURRENTS	76		
Produits d'exploitation non récurrents	(76A)		
Reprises d'amortissements et de réductions de valeur sur immobilisations incorporelles et corporelles	760		
Reprises de provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels	7620		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	7630		
Autres produits d'exploitation non récurrents	764/8		
Produits financiers non récurrents	(76B)		
Reprises de réductions de valeur sur immobilisations financières	761		
Reprises de provisions pour risques et charges financiers exceptionnels	7621		
Plus-values sur réalisation d'immobilisations financières	7631		
Autres produits financiers non récurrents	769		
CHARGES NON RÉCURRENTES	66	129.552,29	
Charges d'exploitation non récurrentes	(66A)	129.552,29	
Amortissements et réductions de valeur non récurrents sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles	660	129.552,29	
Provisions pour risques et charges d'exploitation exceptionnels: dotations (utilisations)	6620		(+)/(-)
Moins-values sur réalisation d'immobilisations incorporelles et corporelles	6630		
Autres charges d'exploitation non récurrentes	664/7		
Charges d'exploitation non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	6690		(-)
Charges financières non récurrentes	(66B)		
Réductions de valeur sur immobilisations financières	661		
Provisions pour risques et charges financiers exceptionnels: dotations (utilisations)	6621		(+)/(-)
Moins-values sur réalisation d'immobilisations financières	6631		
Autres charges financières non récurrentes	668		
Charges financières non récurrentes portées à l'actif au titre de frais de restructuration	6691		(-)

IMPÔTS ET TAXES**IMPÔTS SUR LE RÉSULTAT**

Impôts sur le résultat de l'exercice	9134	78.731,91
Impôts et précomptes dus ou versés	9135	78.731,91
Excédent de versements d'impôts ou de précomptes porté à l'actif	9136	
Suppléments d'impôts estimés	9137	
Impôts sur le résultat d'exercices antérieurs	9138	
Suppléments d'impôts dus ou versés	9139	
Suppléments d'impôts estimés ou provisionnés	9140	

Codes	Exercice
9134	78.731,91
9135	78.731,91
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	
	367.355,91

Principales sources de disparités entre le bénéfice avant impôts, exprimé dans les comptes, et le bénéfice taxable estimé

Dépenses non admises

367.355,91

Incidence des résultats non récurrents sur le montant des impôts sur le résultat de l'exercice

Exercice

Sources de latences fiscales

Latences actives	9141
Pertes fiscales cumulées, déductibles des bénéfices taxables ultérieurs	9142
Latences passives	9144
Ventilation des latences passives	
Solde des comptes 168 transfert et prélèvements impôts différés	

Codes	Exercice
9141	
9142	
9144	
	836.750,43

TAXES SUR LA VALEUR AJOUTÉE ET IMPÔTS À CHARGE DE TIERS**Taxes sur la valeur ajoutée, portées en compte**

A la société (déductibles)	9145
Par la société	9146

Montants retenus à charge de tiers, au titre de

Précompte professionnel	9147
Précompte mobilier	9148

Codes	Exercice	Exercice précédent
9145		
9146	618.011,11	916.460,95
9147	1.214.420,35	1.175.367,82
9148		

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

	Codes	Exercice
GARANTIES PERSONNELLES CONSTITUÉES OU IRRÉVOCABLEMENT PROMISES PAR LA SOCIÉTÉ POUR SÛRETÉ DE DETTES OU D'ENGAGEMENTS DE TIERS	9149	_____
Dont		
Effets de commerce en circulation endossés par la société	9150	
Effets de commerce en circulation tirés ou avalisés par la société	9151	
Montant maximum à concurrence duquel d'autres engagements de tiers sont garantis par la société	9153	
 GARANTIES RÉELLES		
Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de la société		
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	91611	
Montant de l'inscription	91621	
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91631	
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91711	
Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat	91721	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91811	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91821	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91911	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91921	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92011	
Le montant du prix non payé	92021	

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

Garanties réelles constituées ou irrévocablement promises par la société sur ses actifs propres pour sûreté de dettes et engagements de tiers

	Codes	Boekjaar
Hypothèques		
Valeur comptable des immeubles grevés	91612	
Montant de l'inscription	91622	
Pour les mandats irrévocables d'hypothéquer, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à prendre inscription en vertu du mandat	91632	
Gages sur fonds de commerce		
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie et qui fait l'objet de l'enregistrement	91712	
Pour les mandats irrévocables de mise en gage du fonds de commerce, le montant pour lequel le mandataire est autorisé à procéder à l'enregistrement en vertu du mandat	91722	
Gages sur d'autres actifs ou mandats irrévocables de mise en gage d'autres actifs		
La valeur comptable des actifs grevés	91812	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91822	
Sûretés constituées ou irrévocablement promises sur actifs futurs		
Le montant des actifs en cause	91912	
Le montant maximum à concurrence duquel la dette est garantie	91922	
Privilège du vendeur		
La valeur comptable du bien vendu	92012	
Le montant du prix non payé	92022	

BIENS ET VALEURS DÉTENUS PAR DES TIERS EN LEUR NOM MAIS AUX RISQUES ET PROFITS DE LA SOCIÉTÉ, S'ILS NE SONT PAS PORTÉS AU BILAN

ENGAGEMENTS IMPORTANTS D'ACQUISITION D'IMMOBILISATIONS

ENGAGEMENTS IMPORTANTS DE CESSION D'IMMOBILISATIONS

MARCHÉ À TERME

	Codes	Exercice
Marchandises achetées (à recevoir)	9213	
Marchandises vendues (à livrer)	9214	
Devises achetées (à recevoir)	9215	
Devises vendues (à livrer)	9216	

ENGAGEMENTS RÉSULTANT DE GARANTIES TECHNIQUES ATTACHÉES À DES VENTES OU PRESTATIONS DÉJÀ EFFECTUÉES

Exercice

MONTANT, NATURE ET FORME DES LITIGES ET AUTRES ENGAGEMENTS IMPORTANTS

Exercice

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

RÉGIMES COMPLÉMENTAIRES DE PENSION DE RETRAITE OU DE SURVIE INSTAURÉS AU PROFIT DU PERSONNEL OU DES DIRIGEANTS

Description succincte

Pour les travailleurs ex. Foyer Bruxellois

Assurance de groupe de type "but à atteindre", laquelle fixe les prestations d'un capital à atteindre à l'âge normal de la retraite.

Le but à atteindre actuellement d'application fixe les prestations d'un capital à atteindre à l'âge normal de la retraite. Cet objectif est lié notamment à la rémunération (S) et au nombre total d'année de service.

Le plan de Retraite est entièrement financé par l'employeur et aucune cotisation personnelle de la part du travailleur n'est prévue.

Il est procédé à intervalle régulier à un calcul actuariel afin de s'assurer de la suffisance du financement des engagements pris par l'employeur.

En complément de ce capital Retraite, la société finance un capital décès égal à 1 ou 2 fois le salaire annuel plus 50% du salaire par enfants à charge (selon situation familiale célibataire ou marié).

Cette assurance de groupe est maintenue tant qu'il y aura des travailleurs issu du Foyerr Bruxellois.

Pour les travailleurs ex. Lorebru

Assurance de groupe de type "contribution définie", laquelle prévoit le paiement par l'assureur :

- en cas de vie de l'assuré, d'un capital au terme de l'âge légal de la pension
- en cas de décès avant l'âge légal de la pension, d'un capital décès aux ayant-droits de l'assuré.

Le plan souscrit est une assurance mixte de type 10/10 dans laquelle l'assureur garantit un capital équivalent en cas de vie ou de décès.

Le plan souscrit prévoit une contribution personnelle du travailleur. Le financement est ainsi assuré par l'employeur à concurrence de 80% et par le travailleur à concurrence de 20%.

Pour les travailleurs du Logement Bruxellois

Cette assurance de groupe est ouverte pour les nouveaux travailleurs engagés ainsi que pour les ex. travailleurs de Lorebru et du Foyer Bruxellois qui auront opté pour ce régime.

Il s'agit d'un plan d'assurance groupe DC (contributions définies) dont le budget sera équivalent à 6% du salaire annuel à charge à 100% de l'employeur. L'objectif est de financer le volet retraite et le volet décès dans ce budget.

Mesures prises pour en couvrir la charge

DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN

PENSIONS DONT LE SERVICE INCOMBE À LA SOCIÉTÉ ELLE-MÊME

Montant estimé des engagements résultant de prestations déjà effectuées

Bases et méthodes de cette estimation

Code	Exercice
9220	

NATURE ET IMPACT FINANCIER DES ÉVÈNEMENTS SIGNIFICATIFS POSTÉRIEURS À LA DATE DE CLÔTURE, non pris en compte dans le bilan ou le compte de résultats

Exercice

ENGAGEMENTS D'ACHAT OU DE VENTE DONT LA SOCIÉTÉ DISPOSE COMME ÉMETTEUR D'OPTIONS DE VENTE OU D'ACHAT

Exercice

NATURE, OBJECTIF COMMERCIAL ET CONSÉQUENCES FINANCIÈRES DES OPÉRATIONS NON INSCRITES AU BILAN

A condition que les risques ou les avantages découlant de ces opérations soient significatifs et dans la mesure où la divulgation des risques ou avantages soit nécessaire pour l'appréciation de la situation financière de la société

Exercice

AUTRES DROITS ET ENGAGEMENTS HORS BILAN (dont ceux non susceptibles d'être quantifiés)

Garanties locatives bloquées en banque

1.281.874,30

Garanties locatives C.P.A.S.

84.492,91

Garanties marchés publics

1.718.154,50

Engagements d'acquisition : Subsidés régionaux octroyés par la Slrb (solde cumulé)

48.250.432,10

Engagement d'acquisition : Crédit d'investissements octroyés par la Slrb (solde cumulé long terme = court terme)

117.056.812,02

Engagement d'acquisition leasing 70604200 Volvo 10/12/2024 - Option d'achat

3.970,41

Engagement d'acquisition leasing 210346G20001 Audi Q3 21/10/2024 - Option d'achat du véhicule

4.644,89

Engagement d'acquisition leasing 709441 BMW X4 10/09/2025 - Option d'achat du véhicule

15.766,76

Bail emphytéotique : Complexe Seigneurie durée 27 ans (période initiale soit 1er canon 1er paiement en 2013)

Bail emphytéotique : Complexe Middelweg durée 27 ans (période initiale soit canon 1er paiement en 2014)

Bail emphytéotique : Complexe Molenblok durée 27 ans (période initiale soit canon 1er paiement en 2017)

Exercice
1.281.874,30
84.492,91
1.718.154,50
48.250.432,10
117.056.812,02
3.970,41
4.644,89
15.766,76

RELATIONS FINANCIÈRES AVEC

LES ADMINISTRATEURS ET GÉRANTS, LES PERSONNES PHYSIQUES OU MORALES QUI CONTRÔLENT DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT LA SOCIÉTÉ SANS ÊTRE LIÉES À CELLE-CI OU LES AUTRES ENTREPRISES CONTRÔLÉES DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT PAR CES PERSONNES

Créances sur les personnes précitées

Conditions principales des créances, taux d'intérêt, durée, montants éventuellement remboursés, annulés ou auxquels il a été renoncé

Non applicable

Garanties constituées en leur faveur

Autres engagements significatifs souscrits en leur faveur

Rémunérations directes et indirectes et pensions attribuées, à charge du compte de résultats, pour autant que cette mention ne porte pas à titre exclusif ou principal sur la situation d'une seule personne identifiable

Aux administrateurs et gérants

Aux anciens administrateurs et anciens gérants

Codes	Exercice
9500	
9501	
9502	
9503	29.767,40
9504	

LE OU LES COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)

Emoluments du (des) commissaire(s)

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par le(s) commissaire(s)

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies au sein de la société par des personnes avec lesquelles le ou les commissaire(s) est lié (sont liés)

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisoriale

Codes	Exercice
9505	25.996,26
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

Mentions en application de l'article 3:64, §2 et §4 du Code des sociétés et des associations

Non applicable

RELATIONS FINANCIÈRES DU GROUPE DONT LA SOCIÉTÉ EST À LA TÊTE EN BELGIQUE AVEC LE (LES) COMMISSAIRE(S) ET LES PERSONNES AVEC LESQUELLES IL EST LIÉ (ILS SONT LIÉS)

Mentions en application de l'article 3:65, §4 et §5 du Code des sociétés et des associations

Emoluments du (des) commissaire(s) pour l'exercice d'un mandat de commissaire au niveau du groupe dont la société qui publie des informations est à la tête

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès de ce groupe par le(s) commissaire(s)

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

Emoluments des personnes avec lesquelles le (les) commissaire(s) est lié (sont liés) pour l'exercice d'un mandat de commissaire au niveau du groupe dont la société qui publie des informations est à la tête

Emoluments pour prestations exceptionnelles ou missions particulières accomplies auprès de ce groupe par des personnes avec lesquelles le (les) commissaire(s) est lié (sont liés)

Autres missions d'attestation

Missions de conseils fiscaux

Autres missions extérieures à la mission révisorale

Codes	Exercice
9507	
95071	
95072	
95073	
9509	
95091	
95092	
95093	

Mentions en application de l'article 3:64, §2 et §4 du Code des sociétés et des associations

Néant

RÈGLES D'ÉVALUATION

" ANNEXE 2. RÈGLES D'ÉVALUATION DANS L'INVENTAIRE AU 31/12/2020

" Patrimoine immobilier

Les éléments constitutifs du patrimoine immobilier (terrains et immeubles) sont estimés à leur prix d'acquisition et/ou de construction, majoré des intérêts intercalaires mais diminué des interventions à fonds perdus accordées par les pouvoirs publics.

" Autres éléments d'actif et de passif

Les autres éléments constitutifs de l'actif réalisable et du passif exigible, notamment les créances et les dettes ; apparaissent pour le montant restant dû à la date du 31 décembre.

" Règles relatives aux amortissements

L'amortissement des éléments d'actif s'effectue à concurrence de la totalité de leur valeur comptable.

A partir du 1er janvier 2003, limitation des amortissements. D'une part, la première annuité d'amortissement ne peut être déduite que prorata temporis et, d'autre part, sur l'amortissement des frais accessoires, amortissement de la même manière que le montant en principal de la valeur d'investissement ou de revient des immobilisations.

Les coefficients ou taux annuels sont les suivants :

" Frais d'établissement 20 %

" Aménagement des locaux administratifs

(locaux propriétés du Logement Bruxellois) 3 %

Constructions neuves, acquisitions et rénovations des logements donnés en location (jusqu'au 31/12/1993)

" Logements donnés en location

L'amortissement se fait en 66 ans selon un coefficient annuel progressif correspondant à l'amortissement d'un capital de 1 million à un taux d'intérêt de 2,50 % l'an sur les 5/6 de la valeur investie, terrain compris 2,50 %

Progressif suivant date construction

" Terrains acquis par emphytéose et constructions érigées sur ces terrains

L'amortissement se fait en 66 ans selon un coefficient annuel progressif correspondant à l'amortissement d'un capital de 1 million à un taux d'intérêt de 2,50 % sur la valeur investie, canon compris 2,50 %

Progressif suivant date construction

" Garages et magasins

Incorporés aux logements, ils s'amortissent suivant les mêmes règles que ceux-ci 2,50 %

Progressif suivant date construction

Constructions neuves, acquisitions et rénovations des logements donnés en location (à partir du 01/01/1994)

" Logements donnés en location :

A partir du 1er janvier 1994, les constructions neuves et rénovations seront amorties de manière linéaire en 33 ou en 20 ans, par référence aux durées de remboursement des crédits budgétaires.

Une durée de 20 ans ou de 33 ans est plus cohérente avec la durée de vie effective des immobilisations et ne fait que refléter l'évolution et la réalité économique du secteur.

" Terrains acquis par emphytéose et constructions érigées sur ces terrains

Mêmes règles que les logements donnés en location.

" Garages et magasins

Incorporés aux logements, ils s'amortissent suivant les mêmes règles que ceux-ci.

" Ascenseurs

Amortissement linéaire sur la valeur investie en 20 ans 5 %

" Installations de chauffage central

Amortissement linéaire sur la valeur investie en 20 ans 5 %

" Autres équipements

Amortissement linéaire sur la valeur investie en 10 ans 10 %

" Mobiliers de bureau 10 %

" Machines comptables électroniques et de bureau 20 %

A partir de l'exercice comptable 2020, les téléphones mobiles seront amortis

en linéaire sur la valeur investie en 3 ans 33 %

En effet, la durée de 3 ans reflète la durée de vie économique des téléphones mobiles

" Véhicules automobiles 20 %

" Matériel d'entretien 10 %

" Terrains, immeubles en construction Néant

" Travaux d'amélioration

Amortissement linéaire sur la valeur investie en 20 ans 5 %

" Travaux d'amélioration - Remises en états de logements entre deux locations

A partir du 1er janvier 2003, les travaux d'amélioration concernant les remises en états de logements entre deux locations sont amortis de manière linéaire en dix ans.

Une durée de dix ans reflète la durée de vie économique de ces travaux de remises en état de logements entre deux locations.

Amortissement linéaire sur la valeur investie en 10 ans 10 %

" Fichiers et programmation

RÈGLES D'ÉVALUATION

Les logiciels informatiques sont amortis de manière linéaire en 3 ans

Amortissement linéaire sur la valeur investie en 3 ans 33 %

A partir du 1er janvier 2008, les logiciels informatiques sont amortis de manière linéaire en 5 ans.

Amortissement linéaire sur la valeur investie en 5 ans 20 %

" Matériel informatique

A partir du 1er janvier 2002, le matériel informatique est amorti de manière linéaire en 3 ans.

Amortissement linéaire sur la valeur investie en 3 ans 33,33%

" Autres Immobilisations corporelles (rubrique 26 du pcmn)

Sont comptabilisés sous cette rubrique les travaux immobiliers d'aménagements, de constructions, de démolitions, etc. apportés à un immeuble pris en location par l'entreprise.

L'amortissement du montant de ces travaux s'étend sur la durée résiduelle du bail de manière linéaire.

" Déductibilité des pertes antérieures

" Régime actuel

Les pertes d'une société peuvent être réparties sur les exercices ultérieurs sans limitation d'années mais limitées quant à leur montant.

En effet, la déduction ne peut en aucun cas dépasser, par période imposable, 20 millions ou 50% du bénéfice imposable, lorsque celui-ci est supérieur à 40 millions.

Régime futur

A partir de l'exercice d'imposition 1998 (exercice comptable 1997), les pertes seront déductibles sans limitation de montant.

" Provisions

L'article 19 de l'Arrêté Royal du 8 octobre 1976 énumère un certain nombre de provisions qui doivent être constituées indépendamment du résultat de l'exercice.

Il appartient aux sociétés agréées de déterminer les dispositions à prendre en fonction de leur situation particulière (voir provision GER ci-dessous).

" Impôts 78.731,91 €

" Pécule de vacances

En principe le pécule de vacances promérite à la date du 31 décembre par le personnel engagé sous le régime du contrat d'emploi fait partie des charges de l'exercice. C'est la raison pour laquelle la constitution d'une provision est prévue (Annexe)

Coefficient des salaires bruts admis
par l'Administration des Contributions

" Assurance loi à payer

A constituer à raison de 1,2 % des rémunérations brutes de l'exercice, sous déduction des acomptes versés 1,2 %
des rémunérations brutes

" Remplacement chauffe-bain

Complexe "BLAES-HAUTE" rénovation - à constituer au prorata des redevances facturées aux locataires (n'affecte pas le résultat de l'exercice par compensation de recettes).

La provision ne doit plus être constituée à partir du 31/12/2002 0,00 €

?

" Prélèvement sur provisions

" a. Prélèvements sur provisions pour gros entretien/réparations

N° groupe Complexes Solde cumulé 01/01/2020 Prélèvements 2020 Solde cumulé 31/12/2020

1	Blaes/Haute	1.426.032,28	65.829,62	1.491.861,90
2	Forêt d'Houthulst	1.095.477,65	85.947,17	1.181.424,82
3	Haeren	97.150,19	13.608,40	110.758,59
4	Économie/Hectolitre	265.079,41	28.800,29	293.879,70
5	Quai de Chantier	188.461,11	10.927,81	199.388,92
6	Blaes/Miroir I	199.012,42	3.053,84	202.066,26
7	Haute I	65.925,23	7.995,92	73.921,15
8	Louise/Lesbroussart	67.219,03	6.183,54	73.402,57
9	Cambre	535.552,09	22.580,80	558.132,89
10	Tanneur/Lavoir	140.002,61	4.258,60	144.261,21
11	Meiboom	629.238,35	30.800,87	660.039,22
12	Haute II	1.321.127,75	18.058,35	1.339.186,10
13	Philanthropie	112.556,08	1.419,11	113.975,19
14	Potiers I	555.887,14	9.645,67	565.532,81
15	Minimes/Notre Dame de grâces	472.144,66	20.000,69	492.145,35
16	Marais/Ommegang	898.217,01	50.634,95	948.851,96
17	Potiers II	777.319,38	8.251,41	785.570,79
18	Haute/Pieremans	705.230,01	37.155,27	742.385,28
19	Rempart des Moines	3.240.692,08	483.791,48	3.724.483,56
20	Brigittines	1.479.706,99	68.971,12	1.548.678,11
21	Querelle	3.365.967,73	317.552,27	3.683.520,00
22	Laines/Prévoyance	467.257,08	24.992,82	492.249,90
23	Laines 65	195.801,67	14.628,02	210.429,69
24	Anvers	1.070.853,37	0,00	1.070.853,37
25	Montserrat 36/40	79.816,07	371,00	80.187,07
26	Montserrat 50/56	176.177,37	11.350,69	187.528,06
27	Blaes/Miroir II	271.529,88	15.394,92	286.924,80
28	Christine	205.857,40	27.595,85	233.453,25

RÈGLES D'ÉVALUATION

29	Middelweg 43-45-47	21.109,43	9.493,88	30.603,31
30	Roue	13.277,77	6.852,47	20.130,24
31	Vautour	594.385,53	17.205,35	611.590,88
32	Montserrat	42 160.372,86	19.113,51	179.486,37
33	Montserrat 58-62	19.571,40	2.748,85	22.320,25
34	Haeren (Donjon)	145.544,97	2.353,33	147.898,30
35	Montserrat 22	78.247,53	17.787,90	96.035,43
36	Remblai	65.151,09	9.810,66	74.961,75
37	Soignies	4.538,56	525,15	5.063,71
38	Tanneurs	4.570,17	3.961,75	8.531,92
39	Plumes	8.478,42	387,08	8.865,50
41	Seigneurie (Paroisse 56)	16.538,62	10.384,69	26.923,31
43	Molenblok	4.307,30	3.040,45	7.347,75
45	Versailles phase 1	247.642,05	58.306,48	305.948,53
46	Versailles phase 2	150.082,68	68.255,19	218.337,87
47	Versailles phase 3	484.628,66	135.684,56	620.313,22
48	Versailles phase 4	355.861,99	108.984,80	464.846,79
49	De Witte - de Haelen 3	72.496,85	1.239,46	73.736,31
50	Sureau	30.957,00	15.230,49	46.187,49
51	Brabançonne	230.236,10	60.875,59	291.111,69
52	Ménages 22 à 50	39.801,97	15.430,26	55.232,23

N° groupe Complexes Solde cumulé 01/01/2020 Prélèvements 2020 Solde cumulé 31/12/2020

53	Portes Rouge	18 7.747,72	3.695,14	11.442,86
54	Montserrat 58/62/64	12.562,53	1.114,31	13.676,84
55	Prévoyance 10	14.047,41	17.914,10	31.961,51
56	Prévoyance 12	16.091,16	8.873,72	24.964,88
57	Prêtre 22	49.971,93	6.405,76	56.377,69
58	Prévoyance 29-31	16.736,65	18.673,81	35.410,46
59	Prévoyance 35	11.120,97	301,89	11.422,86
60	Prévoyance 32	27.533,79	0,00	27.533,79
61	Ophem 26	1.973,93	291,50	2.265,43
62	Fleuristes 26	44.143,77	2.228,20	46.371,97
63	Lacaille 2/Arosoir 3/Fleuriste 40-42	280.744,22	25.370,25	306.114,47
64	Minimes 75	3.047,51	904,58	3.952,09
65	Arrosoir 1/Pieremans 11	8.506,64	6.162,17	14.668,81
66	Rasière	21.264,65	15.051,45	36.316,10
67	Ste Thérèse	4.200,40	7.805,07	12.005,47
68	Harenheide/Middelweg	33.620,26	3.835,68	37.455,94
69	Middelweg 7 à 19	816,20	2.377,17	3.193,37
70	Biebuyck 0,00	1.166,78	1.166,78	
72	Divers	300.517,88	73.181,23	373.699,11
Total		23.707.740,61	2.152.825,19	25.860.565,80

" b. Prélèvements et reprises/utilisations sur provisions pour autres risques et charges

Pour animation sociale 0,00 €

Pour litiges avec le personnel (utilisation/reprise de provisions) 0,00 €

Pour litiges sur chantiers (utilisation/reprise de provisions) 9.500,00 €

" Provision pour gros entretiens et réparations

En vue d'assurer l'image fidèle des comptes, il a été dérogé aux dispositions de l'arrêté royal du 31 janvier 2001 dans le cas exceptionnel suivant :

La provision pour gros entretien et grosses réparations n'est pas évaluée sur base des principes repris aux articles 50 et suivants dudit arrêté mais est évaluée sur base des critères cumulatifs suivants :

" Une dotation annuelle minimum de 0,5% du prix de revient actualisé de l'année N.

" Une provision totale correspondant au minimum à 1,5% du prix de revient actualisé de l'année N.

Cette dérogation aux dispositions de l'Arrêté royal du 31 janvier 2001 se justifie du fait que la société est soumise à la tutelle de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Cette tutelle implique une série de directives financières et comptables propres au secteur du logement social. Ces directives prennent la forme de circulaires et sont obligatoires.

Une des circulaires consiste en l'obligation de la constitution d'une provision GER sur base forfaitaire.

Provision pour gros entretiens et réparations (GER)

Valeur actualisée des logements 452.202.082,61€

Provision minimum à constituer 1,50% 6.783.031,24€

Solde provision GER au 01/01/2020 6.400.933,99€

Dotation provisions GER 2020 0,50% 2.261.010,41€ 382.097,25 €

Prélèvement provisions GER 2020 -2.152.825,19€

Supplément/Reprise provisions GER 2020 273.912,03€

Solde provision GER au 31/12/2020 6.783.031,24€

" Provision pour autres risques et charges

Provision pour litiges avec le personnel 0,00 €

Provision pour litiges sur chantiers 190.552,57 €

" Provision pécule de vacances

Rémunérations brutes totales employés (1) 3.236.716,43 €

RÈGLES D'ÉVALUATION

Provision 18,20 % 589.082,39 €
Pécule de vacances anticipé, réduction durée de travail 0,00 €

589.082,39 €

Rémunérations brutes totales ouvriers (1) 1.775.348,39 €
Provision 10,27% 182.328,28 €

Total provision pécule de vacances 771.410,67 €

(1) Employés : Le montant de base = la masse salariale brute, déclarée à l'ONSS des employés en service au 31/12 à l'exclusion des gratifications et primes de fin d'année.

Ouvriers : Le montant de base = la masse salariale brute x 1.08 déclarée à l'ONSS de tous les ouvriers.

" Provision assurance-loi

Total provision assurance-loi 16.107,46 €

" Cautionnements reçus en numéraire

Depuis 2009, la comptabilisation du coût des badges magnétiques s'enregistre en autres produits d'exploitation et suppression de l'utilisation du compte bilantaire garanties badges à plus d'un an.

Nouvelle procédure à partir du 01/01/2019, fin de la caution pour les badges magnétiques.

" Locataires sortis - solde créditeur

Nouvelle procédure à partir de l'année 2017, reclassement vers un compte distinct des autres produits d'exploitation des soldes créditeurs sur comptes locataires sortis depuis plus de cinq ans avec réserve de restitution à la demande de ces derniers.

" Réductions de valeurs actées

" Réductions de valeur sur stocks (Article 48, CIR92, art.22&23 AR/CIR92)

Dépréciation de la valeur de certaines fournitures en stocks en raison d'une obsolescence économique, éléments déclassés.

Solde au 01/01/2020 : 25.422,00€

Réductions de valeurs actées en 2020 : 20.000,00€

Solde au 31/12/2020 : 45.422,00€

" Réductions de valeur sur créances commerciales (Article 48 CIR92, art.22&23 AR/CIR92)

" a. Réduction de valeur sur créances commerciales - arriérés locatifs

Coefficients de calcul prévus par la SLRB soit :

" pour les arriérés " sociaux " de plus d'un an 100% de réduction de valeur

" pour les arriérés " sociaux " entre 6 mois et un an

" locataires " sortis " 50% de réduction de valeur

" locataires " non sortis " 25% de réduction de valeur

Locataires sociaux 297.123,40 €

Locataires privés 22.028,76 €

319.152,16 €

Mouvements 2020 :

Solde réductions de valeurs au 01/01/2020 301.129,14 €

Dotation réd val locataires sociaux 42.424,67 €

Dotation réd val locataires privés -24.401,65 €

Solde réductions de valeur au 31/12/2020 319.152,16 €

" Détail

LOCATAIRES SOCIAUX DÉBITEURS 739.504,44

Locataires sortis : 258.847,96

périodes montants % réduction de valeur

+ 1 an 118.370,25 100,00% 118.370,25

6-12 mois 79.274,04 50,00% 39.637,02

0 mois 61.203,67 0,00% 0,00

Total 258.847,96 158.007,27

Locataires présents : 480.656,48

périodes montants % réduction de valeur

+ 1 an 114.819,70 100,00% 114.819,70

6-12 mois 97.185,68 25,00% 24.296,42

0 mois 268.651,10 0,00% 0,00

Total 480.656,48 139.116,12

LOCATAIRES PRIVÉS DÉBITEURS 38.369,16

Locataires sortis : 10.688,05

périodes montants % réduction de valeur

+ 1 an 10.303,56 100,00% 10.303,56

6-12 mois 50,00 50,00% 25,00

0 mois 334,49 0,00% 0,00

Total 10.688,05 10.328,56

Locataires présents : 27.681,11

périodes montants % réduction de valeur

+ 1 an 8.287,88 100,00% 8.287,88

6-12 mois 13.649,29 25,00% 3.412,33

0 mois 5.743,94 0,00% 0,00

Total 27.681,11 11.700,21

RÈGLES D'ÉVALUATION

Total réduction valeur locataires sociaux & privés au 31/12/2020 319.152,16

" b. Réduction de valeur sur autres créances - Réduction de loyers aux familles nombreuses et pour personnes majeures handicapées
A partir de l'année 2020, la société examinera, à tout le moins à l'occasion de l'inventaire, la probabilité de remboursement des créances dues par la Slrb dans le cadre des réductions de loyers aux familles nombreuses et pour personnes majeures handicapées.
Lorsque le remboursement de ces créances à l'échéance devient incertain ou compromis, la société se réserve la possibilité d'acter une réduction de valeur sur les créances concernées.

Total réduction de valeur sur réduction de loyers aux familles nombreuses et pour personnes majeures handicapées 412.789,58 €

" Allocation de solidarité

Nouvelle règle d'évaluation à partir de l'exercice 2005 :

L'allocation de solidarité est actée, à titre de subside compensatoire, comme produits au compte de résultats de l'exercice défini par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale octroyant le financement de la subvention.

AUTRES INFORMATIONS À COMMUNIQUER DANS L'ANNEXE

Art 100 § 1 - 5° -c) montant des subsides en capitaux :
Voir annexe Autres documents C15

Information relative à l'impôt :
Voir annexe Autres documents C15

BILAN SOCIAL

Numéros des commissions paritaires dont dépend la société:

339

ETAT DES PERSONNES OCCUPÉES**TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL**

Au cours de l'exercice	Codes	Total	1. Hommes	2. Femmes
Nombre moyen de travailleurs				
Temps plein	1001	119,4	64,6	54,8
Temps partiel	1002	15,1	7,1	8,0
Total en équivalents temps plein (ETP)	1003	130,3	69,5	60,8
Nombre d'heures effectivement prestées				
Temps plein	1011	167.962	92.655	75.307
Temps partiel	1012	14.350	5.904	8.446
Total	1013	182.312	98.559	83.753
Frais de personnel				
Temps plein	1021	7.688.731,38	3.963.029,51	3.725.701,87
Temps partiel	1022	657.631,73	262.900,39	394.731,34
Total	1023	8.346.363,11	4.225.929,90	4.120.433,21
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

Au cours de l'exercice précédent	Codes	P. Total	1P. Hommes	2P. Femmes
Nombre moyen de travailleurs en ETP	1003	131,6	68,5	63,1
Nombre d'heures effectivement prestées	1013	176.882	92.862	84.020
Frais de personnel	1023	8.133.288,15	4.032.178,59	4.101.109,56
Montant des avantages accordés en sus du salaire	1033			

TRAVAILLEURS POUR LESQUELS LA SOCIÉTÉ A INTRODUIT UNE DÉCLARATION DIMONA OU QUI SONT INSCRITS AU REGISTRE GÉNÉRAL DU PERSONNEL (suite)

	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
A la date de clôture de l'exercice				
Nombre de travailleurs	105	120	15	130,6
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	110	120	15	130,6
Contrat à durée déterminée	111			
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	112			
Contrat de remplacement	113			
Par sexe et niveau d'études				
Hommes	120	64	7	68,7
de niveau primaire	1200	6		6,0
de niveau secondaire	1201	42	4	44,2
de niveau supérieur non universitaire	1202	8	2	9,7
de niveau universitaire	1203	8	1	8,8
Femmes	121	56	8	61,9
de niveau primaire	1210			
de niveau secondaire	1211	26	4	29,0
de niveau supérieur non universitaire	1212	15	2	16,6
de niveau universitaire	1213	15	2	16,3
Par catégorie professionnelle				
Personnel de direction	130			
Employés	134	68	11	76,4
Ouvriers	132	52	4	54,2
Autres	133			

PERSONNEL INTÉrimAIRE ET PERSONNES MISES À LA DISPOSITION DE LA SOCIÉTÉ

	Codes	1. Personnel intérimaire	2. Personnes mises à la disposition de la société
Au cours de l'exercice			
Nombre moyen de personnes occupées	150		10,8
Nombre d'heures effectivement prestées	151		14.528
Frais pour la société	152		159.415,37

TABLEAU DES MOUVEMENTS DU PERSONNEL AU COURS DE L'EXERCICE

ENTRÉES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs pour lesquels la société a introduit une déclaration DIMONA ou qui ont été inscrits au registre général du personnel au cours de l'exercice	205	12	3	13,5
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	210	11	3	12,5
Contrat à durée déterminée	211	1		1,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	212			
Contrat de remplacement	213			

SORTIES	Codes	1. Temps plein	2. Temps partiel	3. Total en équivalents temps plein
Nombre de travailleurs dont la date de fin de contrat a été inscrite dans une déclaration DIMONA ou au registre général du personnel au cours de l'exercice	305	12	4	14,2
Par type de contrat de travail				
Contrat à durée indéterminée	310	9	4	11,2
Contrat à durée déterminée	311	3		3,0
Contrat pour l'exécution d'un travail nettement défini	312			
Contrat de remplacement	313			
Par motif de fin de contrat				
Pension	340			
Chômage avec complément d'entreprise	341			
Licenciement	342			
Autre motif	343	12	4	14,2
Dont: le nombre de personnes qui continuent, au moins à mi-temps, à prester des services au profit de la société comme indépendants	350			

RENSEIGNEMENTS SUR LES FORMATIONS POUR LES TRAVAILLEURS AU COURS DE L'EXERCICE

	Codes	Hommes	Codes	Femmes
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère formel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5801	21	5811	46
Nombre d'heures de formation suivies	5802	184	5812	508
Coût net pour la société	5803	1.108,23	5813	10.523,68
dont coût brut directement lié aux formations	58031	1.108,23	58131	10.523,68
dont cotisations payées et versements à des fonds collectifs	58032		58132	
dont subventions et autres avantages financiers reçus (à déduire)	58033		58133	
Initiatives en matière de formation professionnelle continue à caractère moins formel ou informel à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5821		5831	
Nombre d'heures de formation suivies	5822		5832	
Coût net pour la société	5823		5833	
Initiatives en matière de formation professionnelle initiale à charge de l'employeur				
Nombre de travailleurs concernés	5841		5851	
Nombre d'heures de formation suivies	5842		5852	
Coût net pour la société	5843		5853	

RAPPORT DE RÉMUNÉRATION

pour les sociétés dans lesquelles les pouvoirs publics ou une ou plusieurs personnes morales de droit public exercent un contrôle (article 3:12, §1, 9° du Code des sociétés et des associations)

Relève des présences en réunion, rémunérations et avantages de tout nature ainsi que des frais de représentation – article 7, §1, de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017

Nom	Prénoms	Numéro national	Rôle linguistique	Adresse	Type de mandat, fonction ou fonction dérivée	Organisme	Mandat rémunéré	Mandat non rémunéré	Date de début	Date de fin	Rémunération ou indemnité annuelle brute (A)	Total des jetons de présence (B)	Nombre de réunions	Avantages de toute nature	Montant (C)	Frais de représentation	Montant (D)
IJARAN II	Karim	79041736535		Rue du Ponceau, 2, 1000 Bruxelles	PRÉSIDENT	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/05/2015	30/06/2025		9.300,00 €	31/2	ATN ODM	12 €/MOIS		
BEN ABDELMOUKEN	Aras	91061634957		Crulsberg, 24 bis 2, 1120 Bruxelles	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/05/2015	30/06/2025		2.162,40 €	22/2				
BOSCHENMAEKER	Ar	79109728273		Rue Vandermeersch, 75, 1030 Bruxelles	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	23/03/2015	25/03/2020		102,40 €	2/2				
DUVVIER	Yolande	49110505221		Rue de l'Infirmerie, 1, 1000 Bruxelles	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	30/06/2020	30/06/2025		481,20 €	5/1				
GHILJA	Quondrina	90252059443		Rue au Beurre, 40, 1000 Bruxelles	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/05/2015	30/06/2025		841,80 €	8/1				
KABACHI	Leila	77122033884		Rue Charles Bernaerts, 25A, 1180 Uccle	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/05/2015	30/06/2025		2.162,40 €	21/2				
HOFST	Sonia	79040174809		Neufwest, 2, 1000 Bruxelles	ADMINISTRATEUR	CPAD DE BRUXELLES	OUI	NON	25/05/2015	12/02/2021		481,20 €	5/1				
LONGIN	Serge	69060633704		Rue des Sables, 27C bis 2, 1000 Bruxelles	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/05/2015	30/06/2025		480,80 €	13/1				
MARYPIEKA	Bertin	57040646118		Neufwest, 20, 1000 Bruxelles	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/05/2015	30/06/2025		1.922,40 €	23/2				
MEUS	Dominique	43042809922		Avenue de la Reine, 225, 1000 Bruxelles	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/05/2015	30/06/2025		962,40 €	12/1				
MOLIN	Laurent	79091418365		Garzenwiellesstraat, 132, 1130 Haren	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/05/2015	30/06/2025		2.162,40 €	23/2				
HAGY	Marie	57072832284		Rue du Houbron, 47 bis 10, 1000 Bruxelles	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/05/2015	30/06/2025		561,40 €	7/1				
RUDAMS	Marcel	45032939193		Neufwest, 71, 1000 Bruxelles	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/05/2015	30/06/2025		962,40 €	13/1				
SFIFR	Arnaud-Bip	83091474079		Rue de la Sienne, 55, 1000 Bruxelles	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/05/2015	30/06/2025		1.922,40 €	23/2				
WYNS	Xavier	83092732787		Avenue de la Brise, 36, 1020 Bruxelles	ADMINISTRATEUR	VILLE DE BRUXELLES	OUI	NON	25/05/2015	30/06/2025		962,40 €	10/1				

Inventaire des marchés publics – article 7, §1er, de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017

Type de marché	Date du marché	Bénéficiaires	Montants
Marché de service	01/07/2018	INCEFFRAT	209.936,33 €
Marché de service	28/12/2018	JVV ARCHITECTURE JIBANDEME	98.479,06 €
Marché de service	18/02/2018	ARNO & CO	3.136,30 €
Marché de service	21/02/2018	SICA MINELLI	68.070,20 €
Marché de service	16/02/2018	WITTEORGE SPRL	5.336,10 €
Marché de travaux	16/02/2018	VONHOF CONSULTING	15.781,52 €
Marché de travaux	14/11/2017	NATIONAL CONSULT	13.538,20 €
Marché de service	07/07/2018	EMPER AR	309,38 €
Marché de service	07/07/2018	SAPP-FARMS	87.775,91 €
Marché de service	07/02/2018	ENESTA	6.719,20 €
Marché de service	16/02/2018	ENESTA	5.898,00 €
Marché de service	04/02/2018	EMER	7.146,26 €
Marché de service	14/02/2018	NEESCO	62.212,15 €
Marché de service	14/02/2018	CENERGE	10.115,50 €
Marché de travaux	16/02/2018	SEITE	483.812,17 €
Marché de service	16/02/2018	VRANCKX SECURITY srl	64.341,88 €
Marché de travaux	16/02/2018	CEPIRECO	238.667,15 €
Marché de travaux	11/06/2018	IR-VILLIERS	499.296,56 €
Marché de service	17/02/2018	ENRESECURITY srl	163.912,52 €
Marché de service	17/07/2018	VRANCKX SECURITY srl	18.414,16 €
Marché de service	15/07/2018	GRIP	47.491,98 €
Marché de service	12/07/2018	WITTEORGE SPRL	1.936,20 €
Marché de service	14/02/2018	REBE BLOUDEL architectes opt	249.027,74 €
Marché de service	11/07/2018	LOBI Engineering & Services Architectes SA	127.027,35 €
Marché de service	14/02/2018	BRULLESEN & ROOSE SPRAGE - SINECO	73.090,80 €
Marché de service	14/07/2018	FP - M II TOP - 01	23.922,26 €
Marché de service	14/07/2018	FP - M II TOP - 01	85.797,39 €
Marché de service	14/02/2018	THEMA SRL	749.409,79 €
Marché de service	14/02/2018	COMPTON S&L Commerce	366.929,36 €
Marché de service	14/02/2018	CarPro	6.556,57 €
Marché de service	14/02/2018	DEWIL PPE ENESTA	75.557,76 €
Marché de travaux	24/02/2018	PICRYEN	301.002,80 €
Marché de service	15/02/2018	THOMAS & MOORE	85.344,10 €
Marché de service	15/02/2018	JVV ARCHITECTURE JIBANDEME	98.479,06 €
Marché de travaux	15/11/2018	REVO	28.997,91 €
Marché de travaux	18/02/2018	INS	83.715,95 €
Marché de travaux	18/02/2018	SPESA	199.701,14 €
Marché de travaux	19/02/2018	BEO-TOPO S.r.l.	71.711,78 €
Marché de service	16/11/2018	AT OSBORNE	491.626,24 €
Marché de service	16/11/2018	COSEP	123.916,32 €
Marché de service	16/11/2018	DEVID	95.338,41 €
Marché de travaux	19/11/2018	NSP	5.328,58 €
Marché de travaux	14/12/2018	NSP	2.346,27 €
Marché de service	17/12/2018	CEBEE SECURITY srl	161.912,52 €

AUTRES DOCUMENTS*(à spécifier par la société)***Art. 100. § 1 - 5° -c) montant des subsides en capitaux**

Subsides	31/12/2019	31/12/2020	Mouvements 2020
Beliris	2.026.546	2.026.546	0
Charges d'Urbanismes	500.000	500.000	0
Divers	192.145	192.145	0
Droits Tirages	5.550.025	5.673.811	123.786
Primes énergie	427.334	427.334	0
Régies Quartiers	148.744	148.744	0
Subsides fonds propres quadriennal	2.422.681	2.438.496	15.815
Subsides fonds propres achats urgents	328.725	328.725	0
SPF	22.539.576	22.539.576	0
Subsides Plan Initial	22.956.100	24.947.579	1.991.479
Subsides Plan Logement	9.041.097	9.051.261	10.164
Subsides Ville	756.962	756.962	0
Subsides Ville/Régional	9.007.888	9.007.888	0
Subsides Œuvre d'Art	175.202	214.046	38.844
Subsides Alliance Habitat	0	5.596.514	5.596.514
Total	76.073.024	83.849.627	7.776.603

Information relative à l'impôt

La société est soumise à un taux d'impôt de 5%.

Le total des dépenses non admises (DNA) estimé s'élève à 367.356 €

◆ ANNEXE 2. RÈGLES D'ÉVALUATION DANS L'INVENTAIRE AU 31/12/2020

◆ Patrimoine immobilier

Les éléments constitutifs du patrimoine immobilier (terrains et immeubles) sont estimés à leur prix d'acquisition et/ou de construction, majoré des intérêts intercalaires mais diminué des interventions à fonds perdus accordées par les pouvoirs publics.

◆ Autres éléments d'actif et de passif

Les autres éléments constitutifs de l'actif réalisable et du passif exigible, notamment les créances et les dettes, apparaissent pour le montant restant dû à la date du 31 décembre.

◆ Règles relatives aux amortissements

L'amortissement des éléments d'actif s'effectue à concurrence de la totalité de leur valeur comptable.

A partir du 1er janvier 2003, limitation des amortissements. D'une part, la première annuité d'amortissement ne peut être déduite que prorata temporis et, d'autre part, sur l'amortissement des frais accessoires, amortissement de la même manière que le montant en principal de la valeur d'investissement ou de revient des immobilisations.

Les coefficients ou taux annuels sont les suivants :

- **Frais d'établissement** **20 %**
- **Aménagement des locaux administratifs**
(locaux propriétés du Logement Bruxellois) **3 %**

Constructions neuves, acquisitions et rénovations des logements donnés en location (jusqu'au 31/12/1993)

- **Logements donnés en location**
L'amortissement se fait en 66 ans selon un coefficient annuel progressif correspondant à l'amortissement d'un capital de 1 million à un taux d'intérêt de 2,50 % l'an sur les 5/6 de la valeur investie, terrain compris **2,50 %**

Progressif suivant date construction
- **Terrains acquis par emphytéose et constructions érigées sur ces terrains**
L'amortissement se fait en 66 ans selon un coefficient annuel progressif correspondant à l'amortissement d'un capital de 1 million à un taux d'intérêt de 2,50 % sur la valeur investie, canon compris **2,50 %**

Progressif suivant date construction

- **Garages et magasins**

Incorporés aux logements, ils s'amortissent suivant les mêmes règles que ceux-ci **2,50 %**

Progressif suivant date construction

Constructions neuves, acquisitions et rénovations des logements donnés en location (à partir du 01/01/1994)

- **Logements donnés en location :**

A partir du 1er janvier 1994, les constructions neuves et rénovations seront amorties de manière linéaire en 33 ou en 20 ans, par référence aux durées de remboursement des crédits budgétaires.

Une durée de 20 ans ou de 33 ans est plus cohérente avec la durée de vie effective des immobilisations et ne fait que refléter l'évolution et la réalité économique du secteur.

- **Terrains acquis par emphytéose et constructions érigées sur ces terrains**

Mêmes règles que les logements donnés en location.

- **Garages et magasins**

Incorporés aux logements, ils s'amortissent suivant les mêmes règles que ceux-ci.

- **Ascenseurs**

Amortissement linéaire sur la valeur investie en 20 ans **5 %**

- **Installations de chauffage central**

Amortissement linéaire sur la valeur investie en 20 ans **5 %**

- **Autres équipements**

Amortissement linéaire sur la valeur investie en 10 ans **10 %**

- **Mobiliers de bureau**

10 %

- **Machines comptables électroniques et de bureau**

20 %

A partir de l'exercice comptable 2020, les téléphones mobiles seront amortis en linéaire sur la valeur investie en 3 ans **33 %**

En effet, la durée de 3 ans reflète la durée de vie économique des téléphones mobiles

- **Véhicules automobiles**

20 %

- **Matériel d'entretien**

10 %

- **Terrains, immeubles en construction**

Néant

- **Travaux d'amélioration**

Amortissement linéaire sur la valeur investie en 20 ans **5 %**

- **Travaux d'amélioration – Remises en état de logements entre deux locations**

A partir du 1er janvier 2003, les travaux d'amélioration concernant les remises en état de logements entre deux locations sont amortis de manière linéaire en dix ans.

Une durée de dix ans reflète la durée de vie économique de ces travaux de remises en état de logements entre deux locations.

Amortissement linéaire sur la valeur investie en 10 ans **10 %**

- **Fichiers et programmation**

Les logiciels informatiques sont amortis de manière linéaire en 3 ans

Amortissement linéaire sur la valeur investie en 3 ans **33 %**

A partir du 1er janvier 2008, les logiciels informatiques sont amortis de manière linéaire en 5 ans.

Amortissement linéaire sur la valeur investie en 5 ans **20 %**

- **Matériel informatique**

A partir du 1er janvier 2002, le matériel informatique est amorti de manière linéaire en 3 ans.

Amortissement linéaire sur la valeur investie en 3 ans **33,33%**

- **Autres Immobilisations corporelles (rubrique 26 du pcmn)**

Sont comptabilisés sous cette rubrique les travaux immobiliers d'aménagements, de constructions, de démolitions, etc. apportés à un immeuble pris en location par l'entreprise.

L'amortissement du montant de ces travaux s'étend sur la durée résiduelle du bail de manière linéaire.

◆ Déductibilité des pertes antérieures

- **Régime actuel**

Les pertes d'une société peuvent être réparties sur les exercices ultérieurs sans limitation d'années mais limitées quant à leur montant.

En effet, la déduction ne peut en aucun cas dépasser, par période imposable, 20 millions ou 50% du bénéfice imposable, lorsque celui-ci est supérieur à 40 millions.

Régime futur

A partir de l'exercice d'imposition 1998 (exercice comptable 1997), les pertes seront déductibles sans limitation de montant.

◆ Provisions

L'article 19 de l'Arrêté Royal du 8 octobre 1976 énumère un certain nombre de provisions qui doivent être constituées indépendamment du résultat de l'exercice.

Il appartient aux sociétés agréées de déterminer les dispositions à prendre en fonction de leur situation particulière (voir provision GER ci-dessous).

- **Impôts** **78.731,91 €**

- **Pécule de vacances**

En principe le pécule de vacances promérite à la date du 31 décembre par le personnel engagé sous le régime du contrat d'emploi fait partie des charges de l'exercice. C'est la raison pour laquelle la constitution d'une provision est prévue (Annexe)

**Coefficient des salaires bruts admis
par l'Administration des Contributions**

▪ **Assurance loi à payer**

A constituer à raison de 1,2 % des rémunérations brutes de l'exercice, sous déduction des acomptes versés

**1,2 %
des rémunérations brutes**

▪ **Remplacement chauffe-bain**

Complexe "BLAES-HAUTE" rénovation - à constituer au prorata des redevances facturées aux locataires (n'affecte pas le résultat de l'exercice par compensation de recettes).

La provision ne doit plus être constituée à partir du 31/12/2002 **0,00 €**

◆ **Prélèvement sur provisions**

• **a. Prélèvements sur provisions pour gros entretien/réparations**

N° groupe	Complexes	Solde cumulé 01/01/2020	Prélèvements 2020	Solde cumulé 31/12/2020
1	Blaes/Haute	1.426.032,28	65.829,62	1.491.861,90
2	Forêt d'Houthulst	1.095.477,65	85.947,17	1.181.424,82
3	Haeren	97.150,19	13.608,40	110.758,59
4	Économie/Hectolitre	265.079,41	28.800,29	293.879,70
5	Quai de Chantier	188.461,11	10.927,81	199.388,92
6	Blaes/Miroir I	199.012,42	3.053,84	202.066,26
7	Haute I	65.925,23	7.995,92	73.921,15
8	Louise/Lesbroussart	67.219,03	6.183,54	73.402,57
9	Cambre	535.552,09	22.580,80	558.132,89
10	Tanneur/Lavoir	140.002,61	4.258,60	144.261,21
11	Meiboom	629.238,35	30.800,87	660.039,22
12	Haute II	1.321.127,75	18.058,35	1.339.186,10
13	Philanthropie	112.556,08	1.419,11	113.975,19
14	Potiers I	555.887,14	9.645,67	565.532,81
15	Minimes/Notre Dame de grâces	472.144,66	20.000,69	492.145,35
16	Marais/Ommegang	898.217,01	50.634,95	948.851,96
17	Potiers II	777.319,38	8.251,41	785.570,79
18	Haute/Pieremans	705.230,01	37.155,27	742.385,28
19	Rempart des Moines	3.240.692,08	483.791,48	3.724.483,56
20	Brigittines	1.479.706,99	68.971,12	1.548.678,11
21	Querelle	3.365.967,73	317.552,27	3.683.520,00
22	Laines/Prévoyance	467.257,08	24.992,82	492.249,90
23	Laines 65	195.801,67	14.628,02	210.429,69
24	Anvers	1.070.853,37	0,00	1.070.853,37
25	Montserrat 36/40	79.816,07	371,00	80.187,07
26	Montserrat 50/56	176.177,37	11.350,69	187.528,06
27	Blaes/Miroir II	271.529,88	15.394,92	286.924,80
28	Christine	205.857,40	27.595,85	233.453,25
29	Middelweg 43-45-47	21.109,43	9.493,88	30.603,31
30	Roue	13.277,77	6.852,47	20.130,24
31	Vautour	594.385,53	17.205,35	611.590,88
32	Montserrat 42	160.372,86	19.113,51	179.486,37
33	Montserrat 58-62	19.571,40	2.748,85	22.320,25
34	Haeren (Donjon)	145.544,97	2.353,33	147.898,30

N° groupe	Complexes	Solde cumulé 01/01/2020	Prélèvements 2020	Solde cumulé 31/12/2020
35	Montserrat 22	78.247,53	17.787,90	96.035,43
36	Remblai	65.151,09	9.810,66	74.961,75
37	Soignies	4.538,56	525,15	5.063,71
38	Tanneurs	4.570,17	3.961,75	8.531,92
39	Plumes	8.478,42	387,08	8.865,50
41	Seigneurie (Paroisse 56)	16.538,62	10.384,69	26.923,31
43	Molenblok	4.307,30	3.040,45	7.347,75
45	Versailles phase 1	247.642,05	58.306,48	305.948,53
46	Versailles phase 2	150.082,68	68.255,19	218.337,87
47	Versailles phase 3	484.628,66	135.684,56	620.313,22
48	Versailles phase 4	355.861,99	108.984,80	464.846,79
49	De Witte - de Haelen 3	72.496,85	1.239,46	73.736,31
50	Sureau	30.957,00	15.230,49	46.187,49
51	Brabançonne	230.236,10	60.875,59	291.111,69
52	Ménages 22 à 50	39.801,97	15.430,26	55.232,23
53	Portes Rouge 18	7.747,72	3.695,14	11.442,86
54	Montserrat 58/62/64	12.562,53	1.114,31	13.676,84
55	Prévoyance 10	14.047,41	17.914,10	31.961,51
56	Prévoyance 12	16.091,16	8.873,72	24.964,88
57	Prêtre 22	49.971,93	6.405,76	56.377,69
58	Prévoyance 29-31	16.736,65	18.673,81	35.410,46
59	Prévoyance 35	11.120,97	301,89	11.422,86
60	Prévoyance 32	27.533,79	0,00	27.533,79
61	Ophem 26	1.973,93	291,50	2.265,43
62	Fleuristes 26	44.143,77	2.228,20	46.371,97
63	Lacaille 2/Arosoir 3/Fleuriste 40-42	280.744,22	25.370,25	306.114,47
64	Minimes 75	3.047,51	904,58	3.952,09
65	Arrosoir 1/Pieremans 11	8.506,64	6.162,17	14.668,81
66	Rasière	21.264,65	15.051,45	36.316,10
67	Ste Thérèse	4.200,40	7.805,07	12.005,47
68	Harenheide/Middelweg	33.620,26	3.835,68	37.455,94
69	Middelweg 7 à 19	816,20	2.377,17	3.193,37
70	Biebuyck	0,00	1.166,78	1.166,78
72	Divers	300.517,88	73.181,23	373.699,11
Total		23.707.740,61	2.152.825,19	25.860.565,80

- **b. Prélèvements et reprises/utilisations sur provisions pour autres risques et charges**
 - Pour animation sociale **0,00 €**
 - Pour litiges avec le personnel (utilisation/reprise de provisions) **0,00 €**
 - Pour litiges sur chantiers (utilisation/reprise de provisions) **9.500,00 €**

◆ Provision pour gros entretiens et réparations

En vue d'assurer l'image fidèle des comptes, il a été dérogé aux dispositions de l'Arrêté Royal du 31 janvier 2001 dans le cas exceptionnel suivant :

La provision pour gros entretien et grosses réparations n'est pas évaluée sur base des principes repris aux articles 50 et suivants dudit arrêté mais est évaluée sur base des critères cumulatifs suivants :

- Une dotation annuelle minimum de 0,5% du prix de revient actualisé de l'année N.
- Une provision totale correspondant au minimum à 1,5% du prix de revient actualisé de l'année N.

Cette dérogation aux dispositions de l'Arrêté Royal du 31 janvier 2001 se justifie du fait que la société est soumise à la tutelle de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Cette tutelle implique une série de directives financières et comptables propres au secteur du logement social. Ces directives prennent la forme de circulaires et sont obligatoires.

Une des circulaires consiste en l'obligation de la constitution d'une provision GER sur base forfaitaire.

Provision pour gros entretiens et réparations (GER)

Valeur actualisée des logements		452.202.082,61€	
Provision minimum à constituer	1,50%	6.783.031,24€	
Solde provision GER au 01/01/2020		6.400.933,99€	
Dotation provisions GER 2020	0,50%	2.261.010,41€	382.097,25 €
Prélèvement provisions GER 2020		-2.152.825,19€	
Supplément/Reprise provisions GER 2020		273.912,03€	
Solde provision GER au 31/12/2020		6.783.031,24€	

◆ Provision pour autres risques et charges

Provision pour litiges avec le personnel **0,00 €**
Provision pour litiges sur chantiers **190.552,57 €**

◆ Provision pécule de vacances

Rémunérations brutes totales employés **(1) 3.236.716,43 €**
Provision 18,20 % **589.082,39 €**
Pécule de vacances anticipé, réduction durée de travail **0,00 €**

589.082,39 €
Rémunérations brutes totales ouvriers **(1) 1.775.348,39 €**
Provision 10,27% **182.328,28 €**

Total provision pécule de vacances 771.410,67 €

(1) Employés : Le montant de base = la masse salariale brute, déclarée à l'ONSS des employés en service au 31/12 à l'exclusion des gratifications et primes de fin d'année.
Ouvriers : Le montant de base = la masse salariale brute x 1.08 déclarée à l'ONSS de tous les ouvriers.

◆ Provision assurance-loi

Total provision assurance-loi

16.107,46 €

◆ Cautionnements reçus en numéraire

Depuis 2009, la comptabilisation du coût des badges magnétiques s'enregistrait en autres produits d'exploitation et suppression de l'utilisation du compte bilantaire garanties badges à plus d'un an.

Nouvelle procédure à partir du 01/01/2019, fin de la caution pour les badges magnétiques.

◆ Locataires sortis – solde créditeur

Nouvelle procédure à partir de l'année 2017, reclassement vers un compte distinct des autres produits d'exploitation des soldes créditeurs sur comptes locataires sortis depuis plus de cinq ans avec réserve de restitution à la demande de ces derniers.

◆ Réductions de valeurs actées

◆ Réductions de valeur sur stocks (Article 48, CIR92, art.22&23 AR/CIR92)

Dépréciation de la valeur de certaines fournitures en stock en raison d'une obsolescence économique, éléments déclassés.

Solde au 01/01/2020 :	25.422,00 €
Réductions de valeurs actées en 2020 :	<u>20.000,00 €</u>
Solde au 31/12/2020 :	<u>45.422,00 €</u>

◆ Réductions de valeur sur créances commerciales (Article 48 CIR92, art.22&23 AR/CIR92)

• a. Réduction de valeur sur créances commerciales – arriérés locatifs

Coefficients de calcul prévus par la SLRB soit :

- pour les arriérés « sociaux » de plus d'un an 100% de réduction de valeur
- pour les arriérés « sociaux » entre 6 mois et un an
 - locataires « sortis » 50% de réduction de valeur
 - locataires « non sortis » 25% de réduction de valeur

Locataires sociaux	297.123,40 €	
Locataires privés	22.028,76 €	
		319.152,16 €
Mouvements 2020 :		
Solde réductions de valeurs au 01/01/2020	301.129,14 €	
Dotation réd val locataires sociaux	42.424,67 €	
Dotation réd val locataires privés	-24.401,65 €	
Solde réductions de valeur au 31/12/2020		319.152,16 €

◆ Détail

LOCATAIRES SOCIAUX DÉBITEURS		739.504,44		
Locataires sortis :		258.847,96		
périodes	montants	%	réduction de valeur	
+ 1 an	118.370,25	100,00%	118.370,25	
6-12 mois	79.274,04	50,00%	39.637,02	
0 mois	61.203,67	0,00%	0,00	
Total	258.847,96		158.007,27	
Locataires présents :		480.656,48		
périodes	montants	%	réduction de valeur	
+ 1 an	114.819,70	100,00%	114.819,70	
6-12 mois	97.185,68	25,00%	24.296,42	
0 mois	268.651,10	0,00%	0,00	
Total	480.656,48		139.116,12	
LOCATAIRES PRIVÉS DÉBITEURS		38.369,16		
Locataires sortis :		10.688,05		
périodes	montants	%	réduction de valeur	
+ 1 an	10.303,56	100,00%	10.303,56	
6-12 mois	50,00	50,00%	25,00	
0 mois	334,49	0,00%	0,00	
Total	10.688,05		10.328,56	
Locataires présents :		27.681,11		
périodes	montants	%	réduction de valeur	
+ 1 an	8.287,88	100,00%	8.287,88	
6-12 mois	13.649,29	25,00%	3.412,33	
0 mois	5.743,94	0,00%	0,00	
Total	27.681,11		11.700,21	
Total réduction valeur locataires sociaux & privés au 31/12/2020		319.152,16		

- **b. Réduction de valeur sur autres créances – Réduction de loyers aux familles nombreuses et pour personnes majeures handicapées**

A partir de l'année 2020, la société examinera, à tout le moins à l'occasion de l'inventaire, la probabilité de remboursement des créances dues par la SLRB dans le cadre des réductions de loyers aux familles nombreuses et pour personnes majeures handicapées.

Lorsque le remboursement de ces créances à l'échéance devient incertain ou compromis, la société se réserve la possibilité d'acter une réduction de valeur sur les créances concernées.

Total réduction de valeur sur réduction de loyers aux familles nombreuses et pour personnes majeures handicapées **412.789,58 €**

◆ Allocation de solidarité

Nouvelle règle d'évaluation à partir de l'exercice 2005 :

L'allocation de solidarité est actée, à titre de subside compensatoire, comme produits au compte de résultats de l'exercice défini par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale octroyant le financement de la subvention.



LOGEMENT BRUXELLOIS

BRUSSELSE WONING