

# Rapport de gestion du Conseil d'administration à l'Assemblée générale

Exercice 2025  
Comptes annuels



**Siège social**

Avenue Georges Benoidt, 22 - 1170 Bruxelles  
Tél : 02 / 672 33 59  
E-mail : [info@lelogisfloreal.be](mailto:info@lelogisfloreal.be)  
[www.lelogisfloreal.be](http://www.lelogisfloreal.be)

TVA BE0401.984.430  
RPM Bruxelles

## TABLE DES MATIERES

1.	BILAN .....	3
	Les comptes de l'Actif .....	3
	Actifs immobilisés .....	3
	Actifs circulants.....	3
	Les comptes du Passif .....	3
	Capitaux propres .....	3
	Provisions et impôts différés .....	4
	Dettes .....	4
2.	COMPTES DE RESULTATS .....	5
	Produits .....	6
	Charges .....	7
	Impôts.....	8
3.	ANALYSE FINANCIERE de la SISF .....	8
	La liquidité .....	8
	La solvabilité .....	3
	La rentabilité .....	3
4.	BENEFICE DE L'EXERCICE .....	4
5.	AFFECTATION DU RESULTAT .....	4
6.	AUTRES ELEMENTS DU RAPPORT DE GESTION .....	5
	Evènements importants survenus après la clôture .....	5
	Evolution des affaires et situation de la société.....	5
	Principaux risques et incertitudes.....	5
	Activités en matière de recherches et de développement .....	6
	Indications relatives à l'existence de succursales .....	6
	Comité d'audit.....	6
	Conflits d'intérêts .....	6
	Utilisation des instruments financiers .....	6

# I. BILAN

Les comptes annuels arrêtés au 31 décembre 2025 présentent un **total du bilan** de **108.526.102 €**.

	2024	2025
Actifs immobilisés	84.178.367,19	91.523.741,64
Actifs circulants	17.455.203,74	17.002.360,71
<b>Total Actif</b>	<b>101.633.570,93</b>	<b>108.526.102,35</b>
Capitaux propres	58.483.264,56	59.262.992,21
Provisions et impôts différés	2.843.517,90	2.932.713,15
Dettes	40.306.788,47	46.330.396,99
<b>Total Passif</b>	<b>101.633.570,93</b>	<b>108.526.102,35</b>

## Les comptes de l'Actif

### Actifs immobilisés

Les **actifs immobilisés** s'élèvent au 31 décembre 2025 à **91.523.742 €**.

De nouveaux **investissements** ont été réalisés pour un montant de 12.103.405 €. Des amortissements ont été actés pour un montant total de 4.758.030 €.

### Actifs circulants

Les **actifs circulants** s'élèvent, au 31 décembre 2025, à **17.002.361 €**.

Les **stocks** de marchandises s'élèvent à **234.311 €**.

Les **créances** s'élèvent à **2.139.533 €**.

Les créances locatives s'élèvent à 268.238 €. La redevance pour l'entretien des espaces verts 2025 sera réclamée aux propriétaires en 2026 (168.074 €)

La Région a des dettes vis-à-vis de la SISF pour un montant de 1.639.943 €. Elles concernent les réductions accordées aux locataires (réductions de précompte immobilier : 1.593.554 €) et le solde de l'allocation régional de solidarité 2024 (46.411€).

Une créance fiscale (impôt des sociétés) sera récupérée pour un montant de 45.408 €.

Les **valeurs disponibles** s'élèvent à **14.432.901 €**. Elles sont en diminution de 1.254.489 € par rapport à l'exercice 2024. Cette diminution est consécutive au fait que la SISF doit financer sur ses fonds propres des chantiers de rénovation. En effet, les coûts de rénovation ont fortement augmenté et l'enveloppe budgétaire allouée par la Région est fermée. La SISF est donc obligée de compenser sur ses fonds propres le différentiel des coûts de rénovation. Par ailleurs, la Direction du Patrimoine Culturel tarde à verser les subsides pour la restauration du patrimoine classé. La SISF ponctionne dans ses liquidités pour payer les entreprises en attendant le versement des subsides, pendant parfois plusieurs années.

## Les comptes du Passif

### Capitaux propres

Les **capitaux propres** s'élèvent au 31 décembre 2025, à **59.262.992 €**.

La **réserve** s'élève à **30.739.552 €**. Elle augmente de 328.737 € ce qui correspond à l'affectation du résultat de l'exercice.

Des **subsidés en capital** ont été perçus pour un montant de **1.776.739 €**. Ce montant est en net recul par rapport à l'exercice précédent (-3.153.747 €) : aucun subside n'a été octroyé par la Direction du Patrimoine Culturel et ce, malgré le nombre important de travaux réalisés sur du patrimoine classé. Par ailleurs, en l'absence d'un Gouvernement régional, le budget dédié à la rénovation a été soumis au régime des douzièmes provisoires, moins de subsidés ont été perçus.

### Provisions et impôts différés

Les **provisions pour gros entretien et grosses réparations** sont des réserves financières comptabilisées pour couvrir des travaux d'entretien et de réparations importants (toitures, façades, chaudières, ...). Elles s'élèvent à **1.462.998 €**.

L'**impôt différé (1.469.715 €)** tient compte des opérations réalisées au cours de l'exercice et qui auront un impact sur l'impôt exigible au cours des exercices futurs. La variation enregistrée en 2025 (augmentation de 23.720 €) correspond au montant net des subsidés en capital transférés.

### Dettes

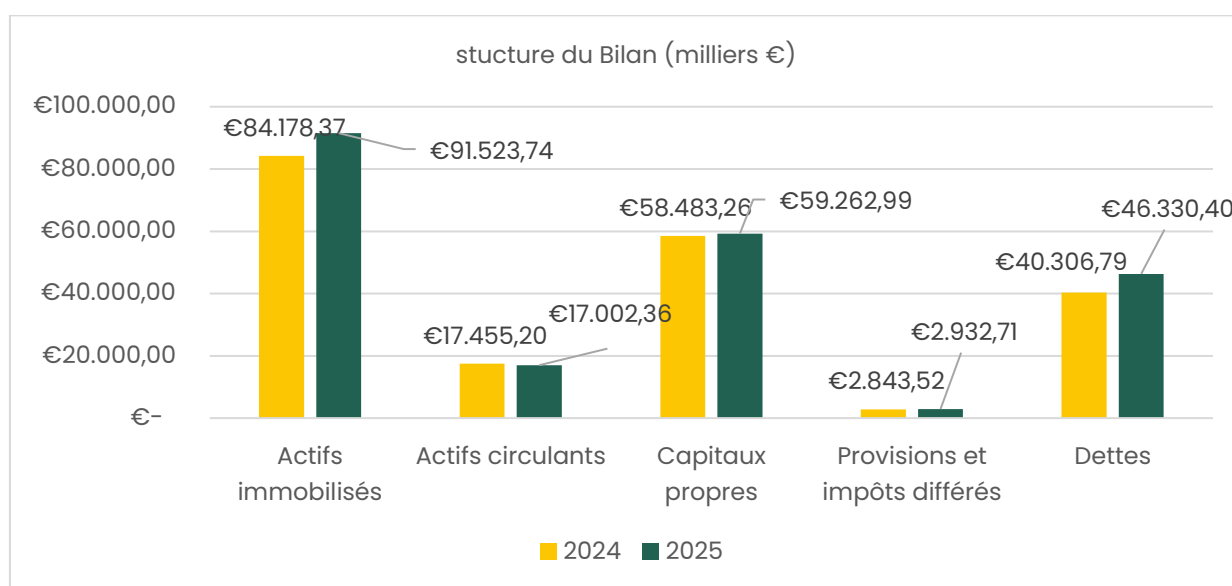
Les **dettes** s'élèvent, au 31 décembre 2025, à **46.330.397 €**, soit une augmentation de 6.023.609 € par rapport à 2024.

Les dettes sont principalement constituées de prêts octroyés sous la forme d'**avances remboursables** qui permettent à la société de financer les chantiers de rénovation. Des prêts ont été octroyés pour un montant de **4.394.522 €** au cours de l'exercice 2025 pour atteindre un total de 39.684.489 €.

Les **dettes commerciales** s'élèvent au 31 décembre 2025 à un montant de **3.624.357 €**, accusant une nette hausse par rapport à l'exercice précédent. Il s'agit de factures échues et non payées, relatives à des chantiers de rénovation. Cette situation résulte des problèmes de trésorerie de la SLRB. Les factures sont actuellement payées à 59 jours.

Les **dettes fiscales, salariales et sociales** d'un montant de **887.052 €** sont des dettes (ONSS, TVA, Précompte professionnel, provisions pécule de vacances, ...) afférentes à l'exercice 2025 et échues en 2026.

Les **autres dettes** s'élèvent à 393.515 €. Elles sont principalement constituées de dettes locatives : loyers trop payés ou loyers payés anticipativement, décomptes de charges et précompte immobilier à rembourser en 2026.



## 2. COMPTES DE RESULTATS

		2024		2025
<b>PRODUITS</b>		<b>70/74</b>	<b>12.670.569,04</b>	<b>14.177.195,73</b>
A. Chiffres d'affaires		70	11.597.587,27	12.671.676,23
	A.1. Loyers de base	700	10.506.888,16	11.637.087,98
	A.1.1. Logements sociaux	70000	10.268.519,23	11.381.907,87
	A.1.2. Autres	70010 à 30	238.368,93	255.180,11
	A.2. Pertes de loyers de base	701	- 1.012.161,23	- 1.182.985,35
	A.3. Réductions sociales nettes	702	- 483.670,00	- 296.738,90
	A.4. Charges locatives	703/4/5/7/8	2.196.063,81	2.073.341,65
	A.5. Ventes de maisons	706	-	-
	A.6. Cotisation de solidarité	709	390.466,53	440.970,85
C. Production immobilisée		71+72	552.018,68	720.464,80
D. Allocation de solidarité		73	-	362.752,50
D. Autres produits d'exploitation		74	520.963,09	422.302,20
E. Produits d'exploitation non récurrents		76	-	-
<b>CHARGES</b>		<b>60/64</b>	<b>13.711.133,57</b>	<b>15.087.642,97</b>
A. Approvisionnements et marchandises			352.483,89	300.591,69
B. Services et biens divers			2.075.780,38	2.370.118,96
	Administration générale	610	373.933,51	369.459,89
	Trauvaux à charge de la SISF	6110+6112	403.361,08	486.417,33
	Décompte à charge des locataires	6111	411.015,69	480.286,07
	Consommations (SISF et locataires)	612	567.641,13	638.496,69
	Matériel et machines	613	112.475,18	121.446,34
	Assurances	614	108.528,93	103.515,99
	Frais d'actes et de contentieux	615	89.996,76	165.345,44
	Divers	616	5.138,10	1.701,21
	Administrateurs/intérimaires	617+618	3.690,00	3.450,00
C. Rémunérations, charges soc., pensions		62	5.987.482,49	6.339.162,06
D. Amortissements		630	4.269.079,92	4.758.030,48
E. Rdv/Stocks et créances douteuses		631/4	- 9.140,38	17.318,59
F. Provisions pour risques et charges		636-637	- 120.363,41	65.475,23
G. Autres charges d'exploitation		64	1.155.810,68	1.236.945,96
	A. Précompte immobilier	64000	1.130.801,24	1.199.574,90
	B. Autres charges d'exploitation	640+644	25.009,44	37.371,06
H. Charges d'exploitation non récurrentes		66	-	-
<b>RESULTAT EXPLOITATION</b>			<b>- 1.040.564,53</b>	<b>- 910.447,24</b>
<b>Produits financiers</b>		75	1.575.272,98	1.506.219,40
	Intérêts sur compte courant	75100	422.049,96	262.595,64
	Amortissement de subsides	753	1.149.045,48	1.239.459,24
	Autres produits financiers	754-9	4.177,54	4.164,52
<b>Charges financières</b>		65	435.243,82	321.459,71
	Intérêts sur compte courant	65009	112.297,07	-
	Intérêts et chargement sur emprunts SLRB	6500-65009	322.480,91	321.093,51
	Autres charges financières	6502	465,84	366,20
<b>RESULTAT AVANT IMPÔT</b>			<b>99.464,63</b>	<b>274.312,45</b>
Prélèvements sur impôts différés		78	60.476,08	65.116,91
Transfert aux impôts différés		68	-	-
Impôts - régularisation et reprises provisions fiscales		77	56.099,90	57.307,91
Impôts		67	70.193,06	68.000,00
<b>RÉSULTAT DE L'EXERCICE</b>			<b>145.847,55</b>	<b>328.737,27</b>

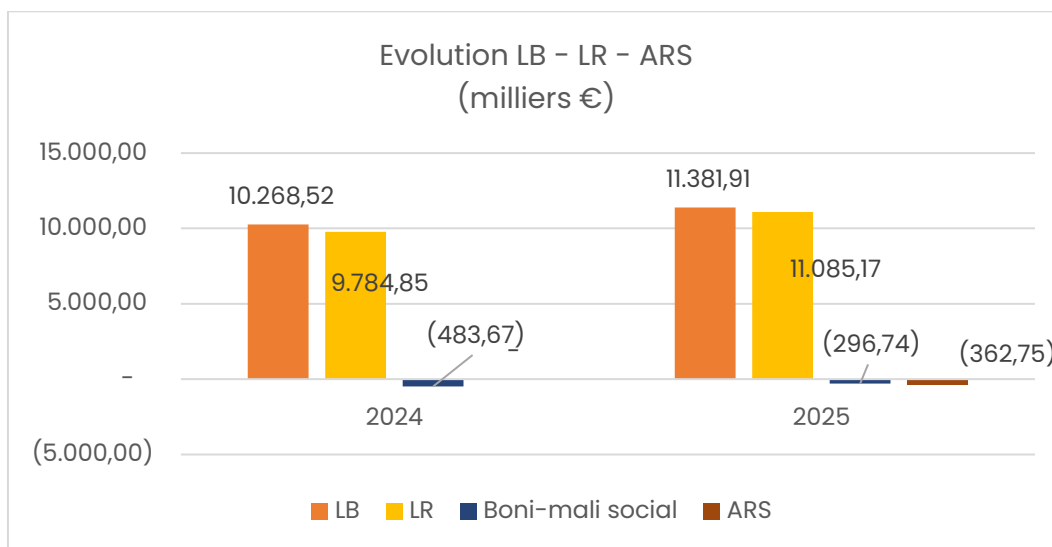
Le compte de résultat se solde par un **bénéfice** pour l'exercice 2025 de **328.737 €** contre un bénéfice de 145.848 € fin 2024.

Le résultat d'exploitation accuse une perte. Les **coûts d'exploitation** augmentent de **10 %**, les **recettes d'exploitation** sont en hausse de **11.90 %**. L'augmentation des loyers a permis de ne pas creuser le déficit d'exploitation.

## Produits

La société n'a pas de réel levier pour augmenter ses recettes. Celles-ci sont essentiellement constituées des produits des loyers, lesquels sont calculés sur base de paramètres imposés par la Région et fortement corrélés aux revenus des locataires. Depuis de nombreuses années, nous constatons une paupérisation des locataires.

Actuellement, la SISP perçoit des **loyers réels** (LR) inférieurs aux **loyers de base** (LB). Ce différentiel (**mali social**) est compensé à hauteur de 75 % par l'**Allocation Régionale de Solidarité** (ARS).



Le **chiffre d'affaires** s'élève à **12.671.676 €**. Il est en augmentation de 1.074.089 € par rapport à 2024. Cette hausse est principalement liée à l'augmentation des loyers par le biais de l' :

- Indexation des loyers de base fixée par la SLRB ;
- Augmentation des paramètres de loyers décidée par le Conseil d'administration pour résorber le déficit d'exploitation ;
- Incorporation des coûts de rénovation des logements qui impactent les loyers ;

La SISP accorde des **réductions sociales** nettes de loyers pour un montant de **296.739 €** : réductions enfants à charge ou adultes handicapés, plafonnement des loyers à 20 -22 - 24 % des revenus, lissage des loyers, ...

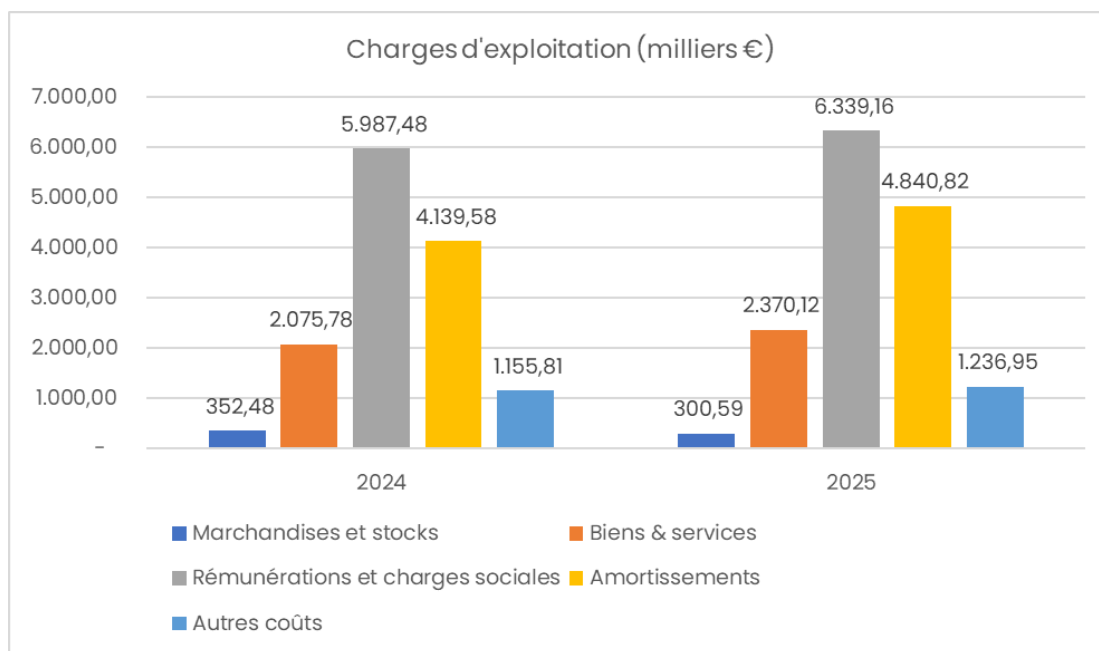
La SISP perçoit des **cotisations de solidarité** pour un montant de **440.971 €**. Les locataires dont les revenus dépassent les revenus de référence payent un supplément de loyer.

La **production immobilisée** représente la valeur des travaux réalisés par la SISP sur son propre patrimoine. Il s'agit donc des travaux de rénovation de nos logements réalisés par la Régie ouvriers. Ces travaux ont été réalisés pour une valeur de **720.465 €**.

La SISP a perçu en 2025 une **Allocation Régionale de Solidarité (ARS)** pour un montant de **362.752 €**. Ce montant vient compenser à 75 % le mali (déficit) social enregistré en 2024.

Les **autres produits d'exploitation** s'élèvent à **422.303 €**. Il s'agit notamment de sommes perçues en faveur du personnel (243.950 €), des loyers perçus pour des locations de salles, écoles, antenne GSM (75.818 €), des frais refacturés aux locataires (58.021 €).

## **Charges**



Le **coût des ventes et prestations** s'élèvent à **15.087.643 €**, soit une hausse de 1.376.509 € par rapport à 2024.

Les dépenses d'**approvisionnement et de marchandises** s'élèvent à **300.592 €**.

Les **services et biens divers** s'élèvent à **2.370.119 €**. Ils sont en hausse de 294.339 € par rapport à 2024. Les principales hausses concernent les postes suivants :

- Travaux à charge de la SISP (dont la sécurisation anti-squat des logements) : + 56.300 €
- Recours à un contrat de sous-traitance en appui aux menuisiers : + 27.900 €
- Consommations énergétiques à charge de la SISP (dont squats) : + 35.000 €
- Charges locatives : +69.300 €
- Consommations énergétiques à charge des locataires : +34.900 €
- Les débouchages des canalisations, renouvellement d'un contrat pour les équipements de sécurité incendie (faillite de SICLI) : + 60.900 €
- Frais d'experts, avocats et consultance : + 91.700 €
- Coûts liés à l'informatique et la bureautique : +27.900 €
- Le budget alloué à l'ASBL les Espaces à Tisser : + 13.400 €

Certains postes sont en baisse.

Les **frais de personnel** se montent à **6.339.162 €** et sont en hausse de 351.680 €.

En 2025, il y a eu des mouvements de personnel parmi lesquels plusieurs licenciements : des indemnités payées se sont élevées à 101.844 €. Des pécules de vacances anticipés 43.900 € ont été payés à la suite des départs de

travailleurs. Le Conseil d'administration a décidé de **geler les salaires en 2025**, à la suite des difficultés financières de la Région et aux incertitudes qui y sont liées. Les salaires ont été indexés au mois de mars 2025.

Les **amortissements** sont en hausse et s'élèvent à **4.758.030 €**. Ils traduisent la politique de rénovation soutenue du patrimoine de la SISP.

Des **réductions de valeurs sur les créances locatives** ont été actées pour un montant de 166.919 €. Elles sont en hausse par rapport à 2024.

Un montant de **389.700 €** a été utilisé pour couvrir les dépenses de **gros entretien et grosses réparations**. Une provision a été constituée à concurrence de **455.200 €** pour couvrir les dépenses à venir.

Les **autres charges d'exploitation** s'élèvent à **1.236.946 €**, essentiellement constituées du précompte immobilier du par la SISP (1.199.575 €).

### **Impôts**

L'**impôt sur le résultat** est estimé à **10.692 €**.

## **3. ANALYSE FINANCIERE de la SISP**

Elle porte sur 3 axes :

- La liquidité
- La solvabilité
- La rentabilité

### **La liquidité**

L'analyse de la liquidité, c'est-à-dire la capacité des SISP à faire face à leurs engagements financiers à court terme.

- Le **ratio de liquidité** (fond de roulement – trésorerie nette) qui représente la capacité des SISP à couvrir leurs dettes immédiates avec leurs ressources financières disponibles.  
Une trésorerie nette positive indique que la SISP dispose de liquidités suffisantes pour couvrir ses dettes à court terme.
- Le **ratio de liquidité au sens strict** (ou acid test) étudie la façon dont les dettes à court terme de l'entreprise (y compris les dettes à long terme échéant dans l'année) sont couvertes par les actifs circulants les plus liquides de l'entreprise, c'est-à-dire ceux qu'elle peut transformer le plus rapidement en cash  
Un acid test supérieur à 100 % est considéré comme un seuil de référence et indique une bonne capacité à honorer les engagements financiers à court terme.

	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Trésorerie nette	14.242.317,98 €	12.847.327,79 €
par logement	8.232,55 €	7.426,20 €
Acid test	5,15	2,55

Le Logis-Floréal présente des ratios de liquidité exceptionnellement élevés même s'ils enregistrent une tendance à la baisse. Cette baisse de liquidité s'explique principalement par le financement des investissements sur fonds propres réalisés par la SISP mais également des subsides DPC, notamment pour la rénovation du patrimoine.

Actuellement, la SISP dispose de liquidités suffisantes pour faire face à ses engagements. Toutefois, à plus long terme, elle pourrait être en difficultés et ce d'autant qu'elle doit compenser sur ses fonds propres des dépenses investissements conséquents.

## La solvabilité

L'analyse de la solvabilité c'est-à-dire la capacité des SISP à honorer leurs engagements financiers à long terme.

- **Degré d'endettement** indique la part des actifs financée par l'emprunt.
- **Degré d'autofinancement** mesure la capacité à financer ses investissements et son développement à partir de ses ressources propres, sans recourir à des financements externes (emprunts ou les augmentations de capital).  
En d'autres termes, ce ratio indique la part des actifs financée par les résultats accumulés par la SISP au fil des années, sans tenir compte des apports initiaux, des plus-values de réévaluation ou des subventions en capital.
- **Degré de couverture des dettes par le cash-flow comptable** « réel » indique la capacité de la SISP à rembourser ses dettes avec le flux de trésorerie généré par son activité.
- **Taux de financement** des valeurs immobilières par emprunt indique la proportion des investissements immobiliers financée par de l'emprunt.

	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Ratio d'endettement	42,5%	45,4%
Degré d'autofinancement	29,9%	28,3%
Couverture des fonds de tiers par le CF comptable	7,3%	9,6%
% des dettes financ.LT+échéant CT/immob.immobilières	43,9%	24,3%

Les ratios de solvabilité sont bons :

- Degré d'endettement faible
- Degré d'autofinancement en baisse
- Le taux de financement par emprunt est le plus faible du secteur. Cela s'explique notamment par le fait que la SISP bénéficie de subsides et réalise des travaux sur ces fonds propres
- La capacité à rembourser les dettes est limitée, le cash-flow de la SISP est peu important

## La rentabilité

L'analyse de la rentabilité c'est-à-dire la capacité des SISP à générer des profits à partir de leur activité.

- **Résultat net** qui correspond au résultat final de l'exercice comptable, après déduction de toutes les charges, y compris l'impôt sur les sociétés.
- **Cash-flow** comptable « réel » qui mesure le flux de trésorerie généré par l'activité de la SISP.
- **Cash-flow « financier »** qui mesure le flux de trésorerie disponible pour les investissements après remboursement des dettes.

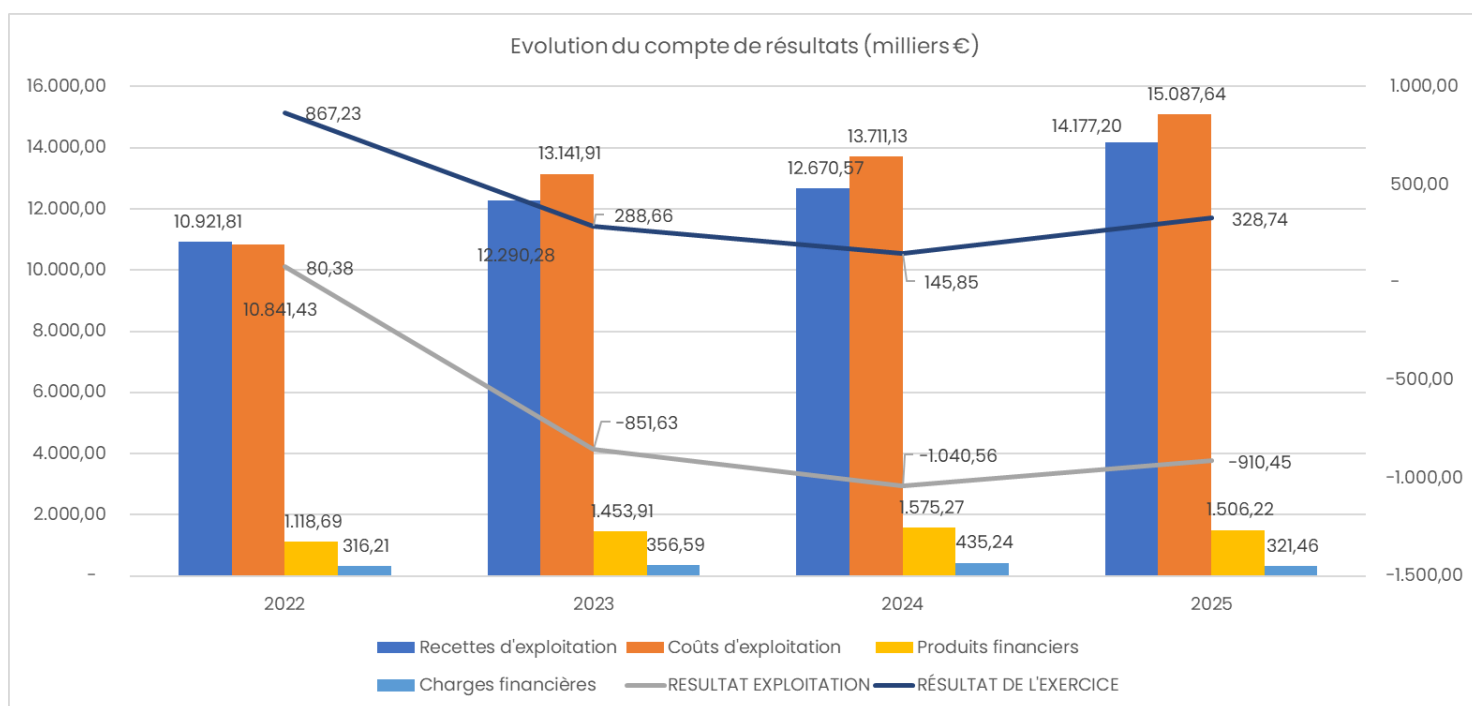
	<b>2024</b>	<b>2025</b>
Résultat net	145.847,55 €	328.737,27 €
par logement	84,30 €	190,02 €
Cash flow comptable réel (résultat + charges non décaissées - produits non encaissés)	3.136.365,01 €	3.392.822,57 €
par logement	1.812,93 €	1.961,17 €
Cash flow "financier" (résultat + charges non décaissées - produits non encaissés - amts annuités)	1.852.579,53 €	1.934.814,33 €
par logement	1.070,86 €	1.118,39 €

Les résultats bien qu'en forte baisse génèrent des flux de trésorerie positifs.

## 4. BENEFICE DE L'EXERCICE

L'exercice 2025 se clôture avec un **bénéfice** de **328.737 €** soit un bénéfice en hausse de 182.890 € par rapport à l'exercice précédent.

Le **déficit d'exploitation** s'améliore par rapport à l'exercice précédent. Il passe de -1.040.565 € au 31 décembre 2024 à **-910.447 €** au 31 décembre 2025.



## 5. AFFECTATION DU RESULTAT

La proposition d'affectation du résultat de l'exercice – qui a déjà été traduite dans les comptes annuels qui vous sont soumis pour approbation est la suivante :

- Bénéfice de l'exercice : 328.737 €
- Affectation aux capitaux propres (autres réserves) : 328.737 €

## 6. AUTRES ELEMENTS DU RAPPORT DE GESTION

### Evènements importants survenus après la clôture

Néant

### Evolution des affaires et situation de la société

La société devrait continuer à mener sa politique de rénovation et d'entretien de son patrimoine, si elle ne veut pas qu'il se dégrade.

D'importants chantiers de rénovation étaient programmés dans les années à venir dans le cadre du PSRD et du Plan Climat (estimations - mars 2025) :

- travaux inscrits au PSRD : 157,896 millions d'euros
- travaux inscrits au Plan Climat : 602,087 millions d'euros

Le Plan Climat impose la réalisation de l'ensemble des travaux à l'horizon 2040. Cette échéance est illusoire et imposerait :

- De réaliser le procédure de marchés publics dans des délais non soutenables
- De trouver des entrepreneurs et des matériaux en suffisance pour réaliser les travaux
- De renforcer l'équipe du Logis – Floréal pour assurer le suivi des travaux, tous les services seront impactés (locatif, social, juridique, comptable, technique)

Une estimation de ces coûts annexes ont été chiffrés à 38,530 millions d'euros. Ils couvrent les coûts de personnel, l'aménagement de locaux pour accueillir l'équipe élargie, vide locatif (nombre de travaux ne pourront être réalisés en site occupé) ainsi que les pertes de revenus locatifs et charges locatives.

A ce stade, tous les projets qui n'ont pas démarré, sont à l'arrêt.

### Principaux risques et incertitudes

Dans l'attente d'un Gouvernement de plein exercice depuis les élections régionales de juin 2024, le secteur du logement social fait face à une incertitude liée à son financement.

L'organisme de tutelle, la SLRB, a été soumise, comme toutes les administrations régionales, au régime des douzièmes provisionnels calculés sur le budget 2024. Elle fait face à d'importants problèmes de liquidité. Cette situation l'oblige à freiner le rythme des engagements budgétaires.

Cette situation a eu des impacts directs sur la SISP :

- Gel dans l'attribution de marché de travaux et de services
- Retards de paiement des fournisseurs
- Manque de subsides pour financer les projets

Ces incertitudes ne sont pas encore levées malgré la formation d'un Gouvernement en mars 2026. La situation financière de la Région est mauvaise et un budget d'austérité devrait être voté par le Parlement.

A ce jour, aucun nouveau chantier n'a pas pu être lancé. Dans ce contexte budgétaire, la SISP a été invitée à présenter à la SLRB, ses priorités en matière de chantiers de rénovation de son patrimoine.

La SISP dispose de liquidités qui lui permettent de faire face à ses engagements courants (hors chantiers financés par la Région). Néanmoins, elle a adopté des mesures pour limiter l'impact financier de la situation régionale sur sa propre

situation financière : réduction des coûts de rénovation avant remise en location des logements, gel des salaires, augmentation des loyers de base, limitation de certaines dépenses, ...

La guerre au Moyen Orient aura certainement aussi des impacts financiers pour la SISF, se traduisant par l'augmentation : du coût des matières premières, des coûts de l'énergie, des salaires, ...

### **Activités en matière de recherches et de développement**

Pas d'application

### **Indications relatives à l'existence de succursales**

Pas d'application

### **Comité d'audit**

Pas d'application

### **Conflits d'intérêts**

Il n'y a pas eu de conflits d'intérêts au cours de l'exercice

### **Utilisation des instruments financiers**

Pas d'application