

**AVIS SUR LE CLASSEMENT SECTORIEL DES ACTIVITÉS NON FINANCIÈRES DU FONDS DU LOGEMENT  
DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE SELON LE SEC 2010**

## **INTRODUCTION**

Dans son avis du 15 avril 2020 sur le classement sectoriel du Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (ci-après le FLRBC ou le Fonds), l'ICN a indiqué sa disponibilité pour déterminer si les activités non financières du FLRBC peuvent être considérées **comme marchandes et autonomes** au regard du SEC 2010, d'une part, et si **le Fonds en tient une comptabilité complète et distincte de ses activités financières**, d'autre part. Auquel cas, lesdites activités pourraient être classées dans le secteur des sociétés non financières, S.11, en tant que quasi-société (§§ 2.13 f) et 20.40 du SEC 2010).

Le Fonds réalise en effet, en marge de son activité d'octroi de crédits hypothécaires, des opérations de location, de production et de vente de logements. Ces activités sont considérées comme secondaires car les créances liées aux prêts, soit à l'activité financière, représentent près de 75% du total bilantaire du Fonds au 31 décembre 2022<sup>1</sup>. Le classement sectoriel des activités secondaires du Fonds n'a dès lors pas d'incidence sur le classement du Fonds dans son ensemble, lequel est établi sur la base de son activité principale.

Faisant suite à une demande du Fonds du 12 juin 2023, la présente note étudie le classement sectoriel des activités immobilières du Fonds au regard du règlement SEC 2010 et du Manual on Deficit and Debt (MGDD) – Implementation of ESA 2010, édition 2022.

### **1. LE FONDS EST-IL EN MESURE D'ÉTABLIR UNE COMPTABILITÉ COMPLÈTE ET DISTINCTE POUR SES ACTIVITÉS NON FINANCIÈRES ?**

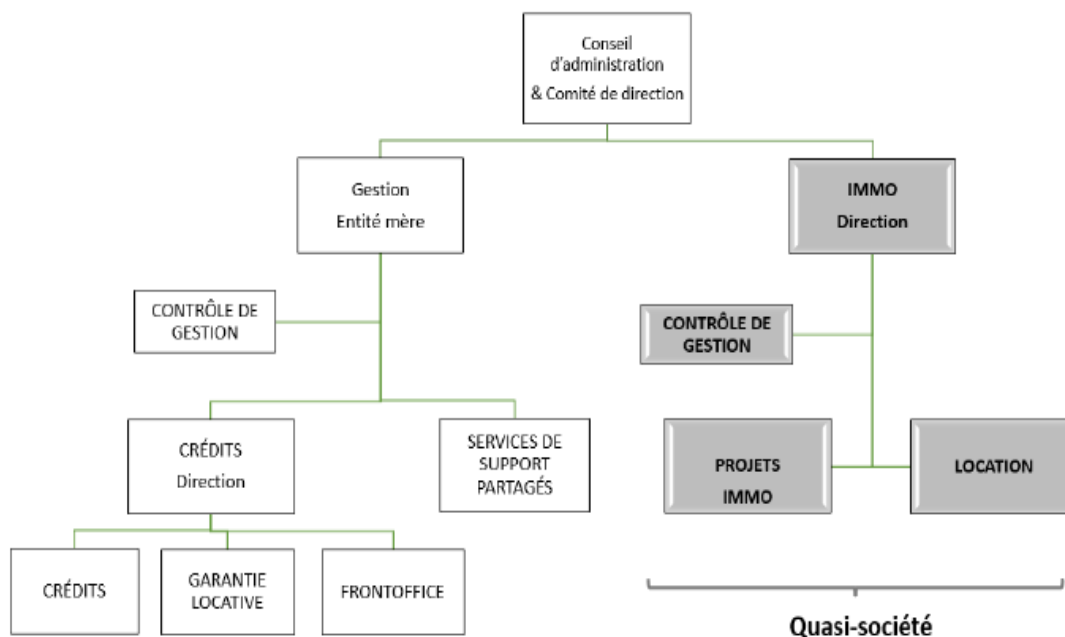
La note accompagnant la demande du Fonds du 12 juin 2023 précise que les activités non financières du Fonds ont été regroupées au sein d'une entité dénommée « Fonds du logement immo » ou en abrégé « FL-Immo » (WF-Immo en néerlandais)<sup>2</sup>. L'entité mère chargée des activités restantes, à savoir l'octroi de prêts hypothécaires, porte le nom abrégé de FL-Credit (ou "WF-Credit" en néerlandais). L'ensemble reste une entité juridique unique, le "Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale SC" (abrégé FLRBC ou WFBHG en néerlandais) avec un numéro d'entreprise unique (0427273221).

---

<sup>1</sup> Voir comptes annuels par entité, annexe 1 de la note du FLRBC du 12 juin 2023.

<sup>2</sup> Voir page 8 de la note du FLRBC du 12 juin 2023.

L'organigramme du FLRBC, ainsi que des entités FL-Immo et FL-Credit, est le suivant :



Dès 2014, quatre missions principales ont été définies dans les budgets du Fonds. Toutes les dépenses et recettes ont été systématiquement assignées à ces quatre affectations, par le biais de la numérotation des programmes budgétaires sous-jacents (16).

Les activités du Fonds sont ainsi subdivisées selon les missions principales suivantes :

M01 - Services généraux / Algemene diensten	Gérer le Fonds et soutenir son fonctionnement	Het Fonds beheren en zijn werking ondersteunen
M02 – Crédits / Kredieten	Octroyer des crédits aux ménages pour leur logement	Kredieten verlenen aan de gezinnen voor hun woning
M03 - Localisation / Location	Organiser l'aide locative pour les ménages	Huurhulp organiseren voor de gezinnen <sup>4</sup>
M04 - Immo	Produire et vendre des logements	Woningen produceren en verkopen

Les activités non financières de l'entité FL-Immo se présentent de la manière suivante (encerclées):



Cette nouvelle entité exerce ainsi deux fonctions économiques principales : la location de logements (mission M03) et la production et la vente de logements (mission M04).

Les services généraux (mission M01) concernent les Achats, les Finances, le Front office, les RH, l'ICT, le Contentieux, le Service juridique, la Communication et la gestion du siège. Ces coûts sont supportés par les services opérationnels des trois autres missions et leur sont assignés sur la base de clés de répartition, basées sur le nombre de personnes employées pour chaque mission en début d'année.

En 2018, le Fonds a adopté un nouveau système comptable ERP<sup>3</sup>, qui introduit notamment les programmes budgétaires comme centres de coûts analytiques.

La note du 12 juin 2023 indique en particulier que « Cette dimension analytique « centre de coûts » est systématiquement comptabilisée dans tous les comptes de résultat et bilan, à l'exception de certains comptes de centralisation du bilan pour lesquels cette analyse n'est pas techniquement possible<sup>4</sup>. Ce mode de fonctionnement permet ainsi de rattacher le bilan et les résultats à des centres de coûts et donc de les répartir entre les entités ». (page 7, §1)

De ce qui précède, il peut être conclu que le FLRBC établit pour ses opérations non financières une comptabilité complète, distincte de son activité financière.

<sup>3</sup> ERP est le sigle de "Enterprise resource planning"

<sup>4</sup> Il s'agit notamment 1/ des comptes de centralisation pour les clients, qui ont été attribués sur la base de la balance âgée (balance qui ventile pour chaque client/fournisseur le montant de la dette/créance en fonction de l'échéance) ; 2/ les comptes courants des fonds internes, lesquels ont une position miroir par rapport aux dettes et créances des deux entités ; 3/ les mutations de réserve (rubrique 13 du bilan) qui ont été réparties manuellement via l'attribution du résultat correspondant par fonds interne. (cfr. p.12 de la note du FLRBC)

## 2. LES ACTIVITÉS NON FINANCIÈRES DU FLRBC SONT-ELLES AUTONOMES ?

Selon le paragraphe 20.29 du SEC 2010, la première étape de l'analyse consiste à déterminer si ces activités non financières sont autonomes au sens du SEC 2010.

*« Afin de déterminer la classification sectorielle des unités d'administration publique marchandes, vendant à des prix économiquement significatifs, les critères décrits aux points 20.19 à 20.28 doivent être examinés. En résumé, les conditions sont les suivantes :*

- a) le producteur est une unité institutionnelle (condition nécessaire, voir également l'arbre de décision au point 20.17);*
- b) le producteur ne se consacre pas à la production de services auxiliaires;*
- c) le producteur n'est pas le seul fournisseur de biens et services à l'administration publique ou, s'il l'est, il a des concurrents;*
- d) le producteur est incité à ajuster son offre pour développer une activité profitable et viable, à opérer dans des conditions de marché et à remplir ses obligations financières.*

*La capacité à développer une activité marchande sera vérifiée en particulier par le critère quantitatif habituel (le critère des 50 %), reposant sur le ratio des ventes aux coûts de production (définis aux points 20.30 et 20.31). Pour être un producteur marchand, l'unité publique doit couvrir au moins 50 % de ses coûts par ses ventes au cours d'une période continue de plusieurs années. »*

Pour cela, la FL-Immo doit avoir une autonomie de décision dans l'exercice de sa fonction principale (§ 2.12 du SEC 2010). Cette autonomie se traduit notamment par le droit de posséder des actifs, la capacité de prendre des décisions économiques et d'exercer des activités économiques dont elle peut être tenue responsable en droit, la capacité de souscrire des engagements, de contracter des dettes et d'autres obligations et de passer des contrats en son propre nom ainsi que la capacité d'établir une comptabilité complète.

Le FLRBC a mis en place un système formel de délégation de pouvoirs<sup>5</sup>, relatif à la gestion journalière, du conseil d'administration vers la Direction générale du Fonds.

Le conseil d'administration a défini six niveaux de mandats :

- Les mandats de niveau A (direction)
- Les mandats de niveau B (managers)
- Les mandats de niveau C (autres responsables)
- Les mandats de niveau J (juristes)
- Les mandats de niveau T1 (gestionnaires de trésorerie) et T2 (employés de trésorerie)

Cette délégation de pouvoirs, qui couvre toutes les transactions économiques, **procure aux directions du Fonds un pouvoir décisionnel sur toutes les transactions opérationnelles**, à l'exclusion de l'initiation et de l'attribution de marchés publics d'un montant supérieur à 214.000 EUR.

Le FLRBC note ainsi que *« Par conséquent, toutes les transactions avec les clients (contrats de location et de vente) sont validées par les cadres de la quasi-entreprise (mandataires de niveau B). Pour les baux, la validation est précédée d'une décision au niveau du management (direction et cadres). Les contrats de vente sont approuvés et validés par les cadres.*

---

<sup>5</sup> Acte publié le 23 juillet 2021 aux Annexes au Moniteur belge.

Les engagements envers les fournisseurs sont approuvés à différents niveaux en fonction du montant :

- Jusqu'à 30.000 EUR : gestionnaires immobiliers (mandataires de niveau C) ;
- Jusqu'à 214.000 EUR : direction et juristes (1 mandataire de niveau A et 1 mandataire de niveau J)

Les engagements liés aux accords-cadres sont également confiés à des mandataires de niveau C. »<sup>6</sup>

Notons par ailleurs que les niveaux de délégation de pouvoirs ont été intégrés dans le nouveau système comptable ERP du Fonds : pour chaque centre de coût est identifié un cadre responsable (niveau B) et un membre de la direction (niveau A) qui sont habilités à valider les transactions (approbation des commandes et des factures au niveau adéquat).

La FL-Immo semble ainsi disposer, au sein de l'entité juridique FLRBC, d'une autonomie de décision suffisante dans l'exercice de sa fonction principale. En effet, à travers le système de délégation de pouvoirs, les cadres et responsables de cette entité participent activement au processus de décision, dans les limites de la politique générale déterminée par le Conseil d'administration.

### **3. LES ACTIVITÉS NON FINANCIÈRES DU FLRBC SONT-ELLES MARCHANDES ?**

Pour le déterminer, il est nécessaire de vérifier si l'entité FL-Immo satisfait aux critères qualitatif et quantitatif du test marchand/non marchand, selon le SEC 2010.

Le test qualitatif requière de vérifier pour un producteur, si « ses ventes à des unités qui ne font pas partie des administrations publiques représentent plus de la moitié de sa production totale ou que ses ventes aux administrations publiques répondent aux conditions liées aux appels d'offres indiquées au point 20.25. ». (SEC2010, §20.27)

Les clients des activités de l'entité FL-Immo sont exclusivement des ménages et quelques asbl. Le critère qualitatif du test marchand/non marchand est donc satisfait.

Le SEC 2010 prévoit, pour ce qui est du test quantitatif, de vérifier si les ventes d'un producteur couvrent 50% de ses coûts, et ce, en considérant plusieurs années successives.

Selon les données fournies par le FLRBC, les ventes de l'entité FL-Immo couvrent entre 73% et 80% de ses coûts sur la période 2020 à 2022.

	2020	2021	2022
Ventes <sup>7</sup>	14 633 929	16 012 035	15 140 967
Coûts <sup>8</sup>	20 127 688	20 082 311	20 511 507
Ratio (ventes/coûts)	73%	80%	74%

<sup>6</sup> Page 9 de la note du FLRBC du 12 juin 2023.

<sup>7</sup> Le montant des ventes est défini par les rubriques suivantes du bilan (complet) : 70+74+71-740

<sup>8</sup> Le montant des coûts est défini par les rubriques suivantes du bilan (complet) : 600/8+609 + 61 + 62 + 630 + 640/8+ (8002+649+669) + 695 - 72 + (650 -751) ; si 650-751>0 sinon 650-751=0

Cette entité peut dès lors être considérée comme marchande. La nature de ces activités permet également de penser qu'elle le restera également à plus long terme.

## **CONCLUSION**

Aux vus des éléments développés dans la présente note, l'ICN est d'avis que l'entité FL-Immo jouit de l'autonomie de décision dans le cadre de sa fonction principale, est capable de fournir des comptes complets et distincts et est marchande. Elle peut dès lors être considérée comme une quasi-société à classer dans le secteur des sociétés non financières, S.11.

27/10/2023