Logement pour Tous asbl
Agence immobilière sociale

Ieder zijn Woning vzw
Sociaal verhuurkantoor

RAPPORT ANNUEL 2016

Logement pour Tous

Assemblée générale du 30 mars 2017

Par

Logement pour Tous

Logement pour Tous asbl
rue du Chimiste 34-36,
1070 Anderlecht

Rédaction Pierre Denis, Marie Ceysens, Ann Denef, Valérie Flahaux,
Anne-Claire Morelle, Stephan Peters, Elvira Puttevils, Géraldine Thomas

Photos Logement pour Tous asbl

Mise en page Olivier Vandentempel, Géraldine Thomas

Mars 2017

TABLE DES MATIÈRES

Avant-propos 5

Bilan 2016 et perspectives 2017 7

Logement pour Tous fête ses 20 ans ! 10

Carte des logements 11

Candidatures et mises en location 12

Logements de transit et habitats solidaires 17

Éducation au logement 23

Suivi technique 26

Prospection & rénovation 28

Partenariats et travail en réseau 33

Administration interne 36

Comptes et bilan 38

Annexes 43

- Statistiques 44
- Bilan et compte de résultats 51
- Rapport du Commissaire à l'Assemblée Générale 55
- Réglement de gestion des candidatures et d'attribution 57
- Plan d'actions 2016-2020 59

AVANT-PROPOS

Cet avant-propos reprend le discours prononcé par Bernard Cassiers, Président de « Logement pour Tous » (LPT), le 25 octobre 2016 à l'occasion de la fête organisée pour les 20 ans de notre Agence Immobilière Sociale (AIS).

Quand nous regardons le monde comme il est, nous sommes tentés de nous décourager en voyant tout ce qui va mal : les plus riches deviennent de plus en plus riches, mais la pauvreté est loin de disparaître, au contraire. Et il y sans doute plus de personnes mal logées aujourd'hui qu'il y a vingt ans.

Comme nous le montre le film « Demain », il y a cependant dans ce monde toutes sortes de recherches et d'expériences qui montrent la voie pour un monde plus solidaire et plus humain. Les AIS font partie de ces expériences et je vais tenter de vous montrer comment les partenaires et le personnel de « Logement pour Tous » en particulier poursuivent cette mission depuis vingt ans.

Commençons par les **pouvoirs publics** : sensibilisés par l'expérience pilote de l'asbl « Gestion logements Namur », la jeune Région de Bruxelles-Capitale s'est dotée en 1998 d'un cadre qui ouvrait la voie à la subsidiation des AIS. L'asbl Logement pour Tous avait été créée deux ans plus tôt et fut donc une des toutes premières AIS agréées par la Région.

Grâce à un subside substantiel, les locataires peuvent payer un loyer abordable tandis que les propriétaires reçoivent un loyer raisonnable. De plus, LPT a pu engager suffisamment de personnel pour assumer ses différentes missions avec compétence et respect des personnes.

Viennent ensuite les **propriétaires** qui confient leur bien à LPT.

Sourds aux sirènes du capitalisme ambiant, certains propriétaires acceptent de ne pas chercher un profit maximum, mais sont prêts à mettre leur bien à disposition de locataires à faibles revenus, et cela avec un loyer inférieur à ce qu'ils pourraient obtenir sur le marché. Plusieurs ne s'arrêtent pas là, mais acceptent encore d'investir dans leur immeuble pour rendre celui-ci plus habitable sur le plan énergétique ou du confort. Ces propriétaires ont compris que ce choix qu'ils faisaient donnait un sens éthique à leur placement, et qu'ils contribuaient ainsi à une société plus juste et plus solidaire.

Qu'ils soient d'initiative publique comme certains CPAS, ou privée comme beaucoup d'autres, une trentaine de **services sociaux** ont signé une convention avec LPT et envoient des candidatures de personnes ou ménages en recherche de logement. Avec des subsides indispensables mais souvent insuffisants, avec des dons aussi, ces associations font souvent un travail remarquable et sont des intermédiaires indispensables entre les candidats locataires et notre AIS. Lorsque les locataires vivent des problèmes humains ou financiers, ces services permettent d'humaniser la relation au-delà de ces problèmes.

Il est particulièrement étonnant de voir la diversité des approches de ces différents services : aide aux personnes en recherche de logement bien entendu, mais aussi suivi des familles en logements de transit, des jeunes en chemin vers leur prise d'autonomie, des personnes sortant de maison d'accueil, de réfugiés, de personnes sans abri, etc

J'en arrive au **personnel de Logement pour Tous,** et ici je voudrais faire une pause, un arrêt sur image : non seulement vous participez comme les autres acteurs à la création d'un monde plus juste et plus solidaire, mais vous êtes en première ligne, les deux mains dans le cambouis de la pâte humaine. Et ce n'est pas rien car les autres ne sont jamais ces personnages idylliques que je viens de décrire.

Il y a des représentants des pouvoirs publics qui restent fermés et qui freinent toutes les initiatives, il y a des propriétaires grincheux et exigeants au-delà de toute mesure, il y a des personnes dans les services sociaux qui ne collaborent que lorsqu'elles reçoivent des coups de pied au derrière, et puis il y a les locataires ! Je ne vais pas essayer de décrire la diversité des personnes que vous rencontrez, mais c'est chaque fois une nouvelle relation à entamer, souvent une culture différente à explorer. Il y a enfin tout le travail de médiation nécessaire pour arriver à faire s'entendre entre elles des personnes qui ont peu de choses en commun.

Je voudrais ici remercier chacun des membres de l'équipe actuelle et ceux qui en ont fait partie durant ces vingt ans : c'est votre engagement dans le quotidien qui a conduit LPT à grandir et à mûrir pour devenir aujourd'hui une AIS qui remplit bien son rôle et dont nous pouvons être fiers.

Je veux évoquer aussi les membres du **conseil d'administration** : représentants des propriétaires et des services sociaux, ils se réunissent régulièrement avec le directeur pour réfléchir ensemble aux priorités et à toutes les tâches nécessaires pour la vie de l'asbl.

Une organisation comme LPT doit périodiquement se remettre en question afin de redéfinir ses priorités pour les années à venir. Dans les mois qui viennent, nous envisageons de mener une réflexion en profondeur, le conseil d'administration avec l'équipe, afin de relancer LPT pour les vingt ans à venir !

Et c'est tous ensemble, représentants des pouvoirs publics, propriétaires, membres des services sociaux et membres du personnel et du conseil d'administration que nous pouvons lever notre verre pour fêter dignement cet anniversaire.

Bernard Cassiers, président

Si l'année 2016 est marquée par les 20 ans de notre Agence Immobilière Sociale, elle est aussi marquée par deux nouveaux arrêtés ministériels complétant notre cadre légal actuel. Cette modification du cadre légal a été entamée par la réforme du Code du Logement en 2013 et complétée par l'arrêté du Gouvernement relatif aux règles applicables aux logements mis en location par les opérateurs immobiliers publics et les AIS en 2014[1] et par l'arrêté du Gouvernement organisant les Agences Immobilières Sociales du 17 décembre 2015. Les deux nouveaux arrêtés ministériels portent exécution de l'arrêté du 17 décembre 2015.

Le premier arrêté, adopté le 19 juillet 2016[2], précise la façon dont les AIS doivent rapporter de leur activité et justifier de leur subvention à la Région. Il définit également les seuils admissibles pour la justification notamment du vide locatif et des créances irrécouvrables. Le second arrêté, adopté le 5 décembre 2016[3], définit les zones géographiques dans lesquelles les loyers accordés aux propriétaires pourront être majorés de 10% les trois premières années du mandat ou du bail. Il s'agit essentiellement de quartiers situés dans les communes du sud de Bruxelles. Nous nous posons la question de l'intérêt de cette mesure, la majoration n'étant accordée que pour trois ans. Il reste encore un arrêté ministériel à adopter afin de compléter l'arrêté du 17 décembre 2015. Celui-ci devrait définir les modalités de calcul de la majoration de loyer à charge du locataire qui pourra être accordée aux propriétaires mettant à disposition des AIS des logements passifs, très basse voire basse énergie. Cette mesure est évidemment complexe à élaborer. Il s'agit d'évaluer l'économie d'énergie dont pourrait bénéficier le locataire occupant ce type de logements. La consommation d'énergie est hélas fortement dépendante des exigences du locataire et de son comportement d'une part et d'autre part de l'isolation et des équipements d'un bâtiment dont la performance peut être éloignée des calculs théoriques.

Cette année, notre parc est passé de 416 à 450 logements. Cette augmentation de 34 unités représente 37 nouveaux logements et 3 logements perdus dont deux suite à la vente de l'immeuble, et un en vue de sa démolition. Parmi les 37 nouveaux logements pris en gestion, 7 nous ont été donnés par notre partenaire Renovassistance et 10 logements neufs, attendus depuis 3 ans, s'inscrivent dans le cadre du projet Leclercq avec Habitats & Humanisme et 5 investisseurs privés. À noter également que sur ces 37 logements, 19 sont toujours en cours de rénovation. Ils devraient être mis en location entre juin et septembre 2017.

[1] Cet arrêté a été annulé par la Conseil d'Etat. À ce jour, le nouvel arrêté en préparation n'a pas encore été adopté.

[2] Arrêté Ministériel du 19 juillet 2016 portant exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales ; M-B du 12 septembre 2016

[3] Arrêté Ministériel du 5 décembre 2016 portant exécution de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales ; M-B du 19 décembre 2016

Tout au long de l'année, nous avons rencontré un peu plus d'une centaine de propriétaires intéressés par la collaboration avec une AIS. Nous avons également été approchés par différents promoteurs immobiliers pour la prise en gestion de logements neufs. Cette tendance nouvelle, que nous estimons très prometteuse pour le développement futur des AIS, est certainement rendue possible par le contexte des marchés financiers. Au moment où nous écrivons ces lignes, nous sommes toujours en discussion pour la prise en location d'un nombre important de logements neufs. Cette perspective, comme la croissance de notre parc qui dépassera au 30 septembre 2017 le seuil de subsidiation fixé à 450 logements par la Région, nous ont amené à demander son accord pour porter notre parc à 600 logements. Cet accord nous a été donné fin 2016 mais les projets actuellement à l'étude pourraient nous amener à rapidement demander de revoir ce seuil à la hausse.

Il faut noter fin 2016 une opération intéressante qui nous a permis de garder 11 logements en gestion locative suite à la vente d'un immeuble. Nous avons informé la société Inclusio, fonds immobilier qui investit dans des logements à caractère social, de cette vente. Celle-ci a acquis l'immeuble et nous en a confié la gestion locative. En outre, les logements bénéficieront d'un programme de rénovation pour en améliorer la performance énergétique.

La mise en place de notre projet d'habitat intergénérationnel rue des Quatre Vents, soutenu dans le cadre de l'appel à projet organisé en 2015 par la Région et développé en partenariat avec Renovassistance, Convivial et La Rue, est fortement retardé suite à un problème de pollution du sol. Ce retard a été mis à profit et le projet bénéficiera d'un soutien supplémentaire dans le cadre de l'appel à projet « Be-Exemplary » de la Région qui récompense des projets exemplaires dans les domaines urbanistique, social, énergétique et d'économie circulaire.

Le nombre de candidats locataires au 31 décembre est resté stable par rapport à l'année précédente en raison principalement d'une diminution du nombre d'inscriptions de la part de nos services sociaux partenaires et principalement du CPAS de Bruxelles.

En matière d'entrée et de sortie de locataires, l'année 2016 est également comparable à 2015 avec 125 mises en location dont 57 dans le cadre d'un bail de résidence principal et 68 dans le cadre d'une convention d'occupation d'un logement de transit individuel ou en habitat solidaire. L'année totalise également 78 sorties dont 47 d'un logement de transit ou d'un habitat solidaire et 12 mutations. Cela représente en moyenne 19 mouvements par mois.

Les logements de transit et les habitats solidaires constituent aujourd'hui une part très importante de notre activité. Si en 2016, le nombre d'environ 40 logements de transit gérés est resté stable, nous avons porté à 7 les habitats solidaires qui représentent 37 chambres contre 31 en 2015. Ce nouvel habitat solidaire s'est constitué autour d'une collaboration entre Fami-Home et la commune d'Ixelles dans le cadre de son projet de concertation pour lutter contre le sans-abrisme.

La gestion de ces logements de transit et de ces habitats solidaires s'inscrit dans un réseau de partenaires avec plus d'une dizaine de services sociaux. Globalement, ces collaborations sont positives. Nous restons toutefois circonspects quant à la qualité du relogement des locataires à l'issue de leur hébergement de transit. Nous sommes ainsi plus favorables au logement de transit qui peut déboucher sur l'établissement d'un bail classique de résidence principal. Nous parlons alors de glissement. En 2016, 5 glissements ont été opérés dont 1 dans un habitat solidaire.

Le suivi technique reste d'année en année une activité très importante dont la gestion requiert une identification précise des problèmes afin d'y apporter la meilleure réponse dans les meilleurs délais. À défaut, la tension monte entre nos locataires et les membres de l'équipe mais aussi entre membres de l'équipe. Si nous nous améliorons chaque année, nous sommes encore loin d'une gestion sans retard. C'est à plus de 1200 incidents que notre gestionnaire technique et ses deux ouvriers ont dû répondre cette année. L'accroissement du parc nécessitera très probablement l'élargissement de l'équipe technique en 2017.

Le suivi de chantier a concerné 3 immeubles représentant 5 logements et le suivi des demandes de primes à la rénovation et énergie en a concerné 19 immeubles représentant 49 logements. Si notre activité de suivi de chantier est en baisse, le suivi des demandes de primes reste stable et hélas, pour les primes à la rénovation, toujours contrarié par les lenteurs de l'administration.

Au niveau du personnel, un nouveau gestionnaire technique et social a été engagé au 1er janvier. Il est chargé de la réalisation des états des lieux d'entrée et de l'éducation au logement des locataires ayant un comportement problématique en termes d'occupation du logement ou de consommation d'eau ou d'énergie. Une gestionnaire locative, à 3/5 temps s'est également ajoutée à l'équipe en juillet 2016. Suite à l'absence pour raisons de santé de notre comptable, l'assistante comptable est passée de 3/5ème à 4/5ème temps à partir de novembre.

Nous n'avons pas eu le temps d'organiser une mise au vert en 2016. Nous avons toutefois poursuivi le travail entrepris en 2015 concernant nos procédures et leur traduction, pour les plus importantes, en logigrammes. Cet exercice, réparti entre les membres de l'équipe et validé par celle-ci, a permis d'affiner nos procédures et mieux organiser la communication entre les différents niveaux d'intervention (gestion locative, gestion technique, comptabilité,...).

Au niveau financier, l'exercice se clôture avec un résultat positif avant affectation de 45.724,61 € alors que le budget était présenté en équilibre. Le Conseil d'administration a proposé à l'Assemblée Générale de transférer le résultat de l'exercice et le résultat reporté dans le fonds affecté pour passif social. Le budget 2017 est présenté en équilibre.

LOGEMENT POUR TOUS FÊTE SES 20 ANS !

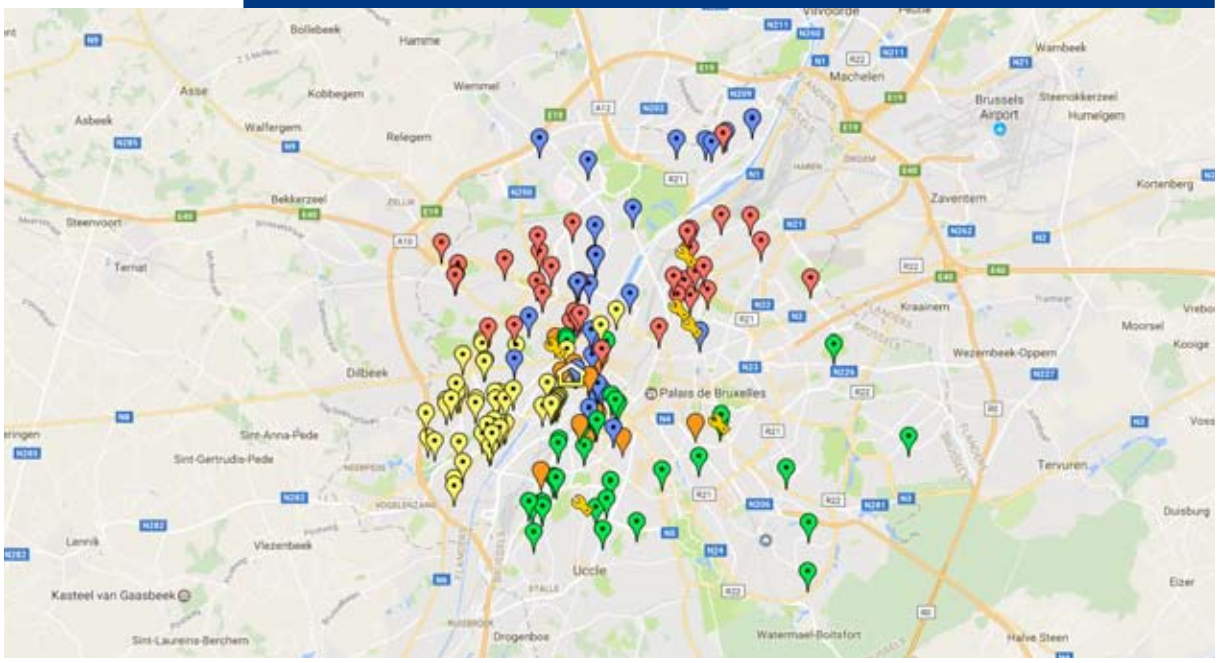
20 ans, cela se fête...

Théâtre Marni, le 25 octobre 2016, 18h30, lumière tamisée. La salle se remplit peu à peu. LPT a invité tous ses locataires, propriétaires, partenaires et également les pouvoirs politiques à partager un moment convivial à l'occasion de ses 20 ans. 180 personnes sont présentes. Au programme : apéritif dînatoire, discours, spectacle d'impro et gâteau d'anniversaire, et surtout de multiples rencontres entre tous ces acteurs qui constituent et façonnent Logement pour Tous depuis toutes ces années.

Pour ses 10 ans, LPT avait proposé aux locataires de s'investir activement dans le programme, et la fête avait des accents multiculturels. Dix ans plus tard, le nombre de locataires et de propriétaires a plus que doublé, et ce n'était plus possible d'imaginer la même formule. Nous avons été séduits par la possibilité d'organiser un spectacle d'improvisation autour de notre quotidien, de nos contacts avec les locataires et les propriétaires, et d'imaginer Logement pour Tous dans les 50 ans à venir. Bernard Cassiers, Président de LPT, a ouvert la soirée avec un discours mettant en lumière notre rôle dans une société qui devient de plus en plus inégalitaire et difficile pour les personnes les plus fragilisées (voir discours en avant-propos). Il a aussi souligné l'investissement tant du personnel que du CA et la richesse du réseau social gravitant autour de LPT. L'asbl « Expression » a animé la soirée avec brio. Le spectacle d'impro s'est nourri de multiples anecdotes issues du travail et des activités de LPT, et permettait de décaler le regard de façon humoristique, tout en pointant une série de problématiques qui font notre quotidien : difficultés de communication, problèmes techniques, impayés, journée type d'un travailleur, visites,…

Nous remercions toutes les personnes présentes, tant les nombreux locataires, que les propriétaires et les partenaires de tous horizons. Merci pour cette riche collaboration que l'on espère voir durer pour encore de nombreuses années.

CARTE DES LOGEMENTS



Les couleurs représentent la répartition des logements par gestionnaires.
La 🔧 représente les logements du parc locatif qui viennent d'être pris en gestion et sont en cours de rénovation.

Commune	Nombre de logements	En %
Anderlecht	116	25,8%
Bruxelles	88	19,6%
Molenbeek-Saint-Jean	70	15,6%
Schaerbeek	41	9,1%
Saint-Gilles	37	8,2%
Forest	36	8%
Etterbeek	10	2,2%
Uccle	9	2%
Ixelles	9	2%
Berchem-Sainte-Agathe	8	1,8%
Jette	6	1,3%
Evere	6	1,3%
Watermael-Boitsfort	5	1,1%
Woluwé-Saint-Pierre	3	0,7%
Woluwé-Saint-Lambert	3	0,7%
Ganshoren	1	0,2%
Saint Josse-ten-Noode	1	0,2%
Auderghem	1	0,2%
TOTAL	**450**	**100%**

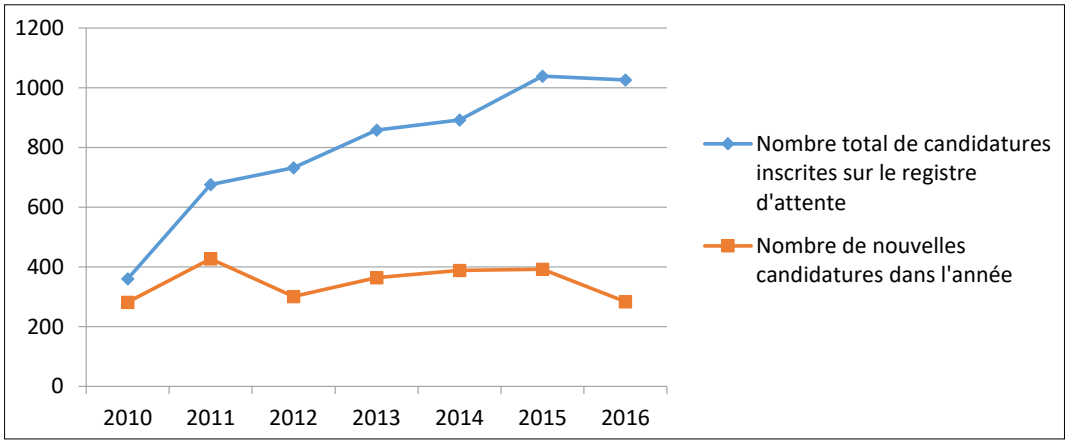
Tableau 1 : répartition des logements par commune au 31/12/16

CANDIDATURES ET MISES EN LOCATION

CANDIDATURES 2016

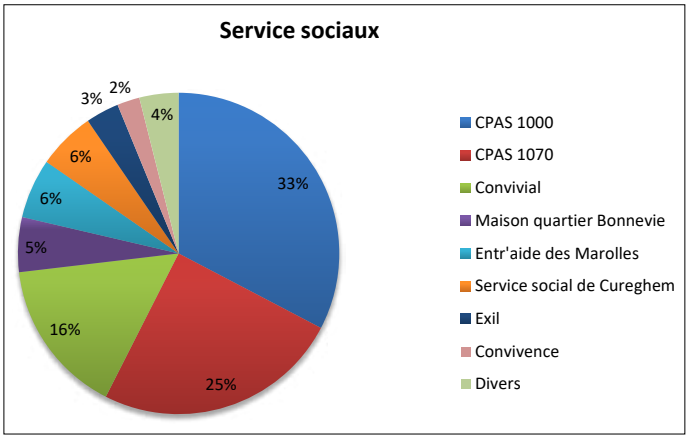
Au 31 décembre 2016, 1013 ménages étaient inscrits dans notre registre de candidatures. Ce nombre est légèrement inférieur à celui de 2015 alors qu'il était en hausse jusque-là.

Durant l'année 2016, 286 nouvelles candidatures ont été introduites par nos services sociaux partenaires. Il s'agit d'une une nette diminution des inscriptions par rapport à l'année 2015, durant laquelle 392 nouvelles candidatures avaient été introduites.



Graphique 1 : évolution du nombre de candidatures inscrites sur notre liste d'attente de 2010 à 2016 et des nouvelles candidatures introduites de 2010 à 2016

La plupart des services sociaux ont diminué le nombre d'inscriptions dans des proportions semblables. Ceci à l'exception du CPAS de 1000 Bruxelles, pour lequel nous enregistrons une diminution de plus de 60 % du nombre de nouvelles candidatures. Convivence et le CPAS d'Anderlecht quant à eux ont augmenté le nombre de leurs demandes.



Graphique 2 : pourcentages du nombre de nouvelles candidatures par service social conventionné

La répartition par service social des 1013 candidatures en attente reste similaire d'année en année. Les deux services sociaux qui inscrivent le plus de candidats sont les CPAS de Bruxelles et d'Anderlecht. En 2016, leurs candidats représentent 58% des candidatures en attente.

En 2016, 302 candidatures ont été annulées. La gestion des candidatures demande un travail administratif important et cette année encore, nous nous étonnons de devoir procéder à un si grand nombre d'annulations.

Plus de 80% de ces annulations sont dues à l'absence de réponse à la demande de mise à jour: un tiers des candidats contactés pour la mise à jour n'a pas répondu à notre courrier. Chaque année, au mois de janvier, nous envoyons un courrier à tous les ménages inscrits sur notre liste d'attente depuis au moins 6 mois. Ainsi, en janvier 2016, nous avons envoyé 892 formulaires de mise à jour. Les candidats qui n'ont pas répondu à ce courrier avant le 1er mars ne sont plus en ordre d'inscription et leur candidature est «suspendue».

Ces candidats «suspendus» ne reçoivent pas de proposition de logement même s'ils sont en ordre utile sur la liste. Leur candidature pourra néanmoins être réactivée au cours de l'année à leur initiative ou à celle de leur service social sans perdre leur ancienneté. Par contre, si le candidat ne se manifeste pas avant le 31 décembre de l'année en cours, sa candidature est annulée. Ainsi, en décembre 2016, nous avons annulé 246 candidatures.

Afin de limiter le nombre d'annulations nous envoyons, dans le courant du mois de juin, la liste des candidatures suspendues aux services sociaux concernés. Malgré cela, peu de candidatures suspendues sont réactivées.

D'autres raisons peuvent être à l'origine d'une annulation. Les informations sur ces raisons sont collectées au cours de l'année lors de nos contacts avec les services sociaux, lors du processus d'attribution d'un logement ou à l'initiative des candidats.

Le tableau ci-dessous reprend les motivations des annulations des candidatures.

Raisons des annulations des candidatures	2015		2016	
	Nombre	%	Nombre	%
Non réponse à la mise à jour	280	78%	246	81%
Obtention d'un logement de type «social»	43	12%	39	13%
Raisons dans le cadre du processus d'attribution : non réponse dans les délais, refus du logement à l'issue de la 3e proposition,…	11	3%	9	3%
Autres raisons : conditions d'accès non-remplies, décès, déménagement à l'étranger	23	7%	8	3%
TOTAL	**357**	**100%**	**302**	**100%**

Tableau 2: raisons des annulations des candidatures en 2016

ENTRÉES 2016

Offrir en location des logements financièrement accessibles et de bonne qualité à des ménages précarisés est au coeur de notre activité.

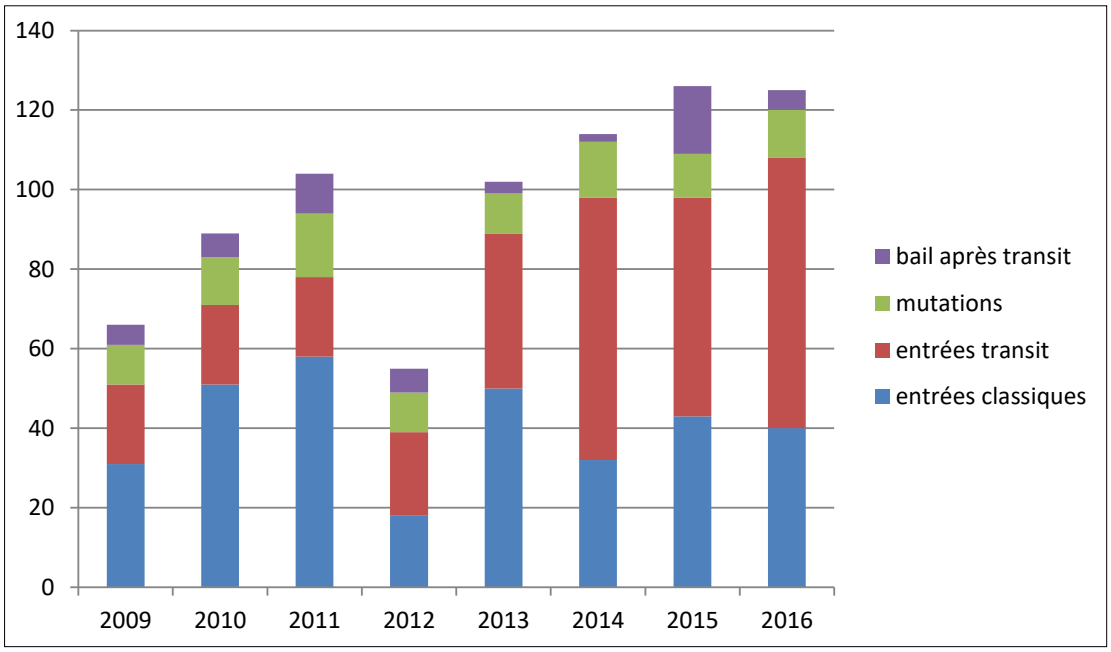
En 2016, nous avons réalisé 125 mises en location dont 68 concernent des logements de transit, soit 54 % d'entre elles. 57 ménages ont signé un bail de résidence principale. Parmi eux, 12 ménages ont bénéficié d'une mutation au sein de notre parc.

Différentes raisons peuvent être à l'origine de ces mutations :

- inadéquation du logement par rapport à la taille du ménage. La famille s'agrandit ou les enfants plus âgés prennent leur autonomie ;
- problèmes de mobilité ;
- fin d'un mandat de gestion qui pourrait mener à une augmentation substantielle du loyer ou, en cas de vente du bien, à la perte de la location. Dans la mesure du possible, Logement pour Tous essaie de proposer une solution de relogement aux ménages concernés.

Enfin, parmi ces 57 baux de résidence principale, 5 ont été signés à l'issue d'une période de transit.

68 ménages ont signé des conventions de transit. Parmi ceux-ci, 28 sont entrés dans un de nos 6 logements solidaires.

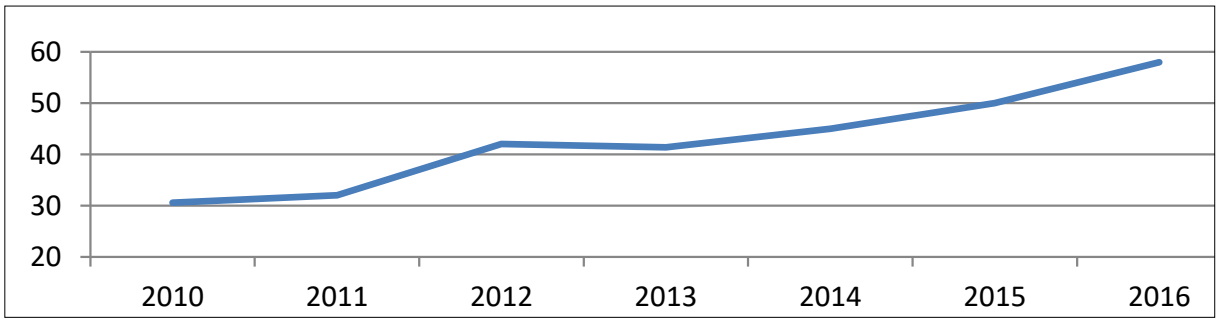


Graphique 3 : évolution des entrées entre 2009 et 2016

TEMPS D'ATTENTE

Sur une période de 6 ans, le temps d'attente moyen a presque doublé, il est passé de 30 à 58 mois.

Notre offre de logements étant insuffisante, et le nombre de candidatures augmentant, le temps d'attente est nécessairement croissant. La courbe de croissance du temps d'attente suit ainsi la courbe de croissance du nombre de candidature.



Graphique 4 : temps d'attente moyen, tous logements confondus hors dérogation, en nombre de mois

Types de logement	Temps d'attente moyen en…				
	2012	2013	2014	2015	2016
Tous types de logement confondus	42 mois	42 mois	48 mois	50 mois	58 mois
Studio	25 mois	26 mois	20 mois	48 mois	43 mois
1 chambre	35 mois	31 mois	46 mois	52 mois	59 mois
2 chambres	42 mois	44 mois	47 mois	52 mois	63 mois
3 chambres	44 mois	60 mois	57 mois	52 mois	64 mois
4 chambres et plus	60 mois	46 mois	55 mois	50 mois	62 mois

Tableau 3 : temps d'attente moyen par type de logement (hors dérogations en faveur des personnes à mobilité réduite pour les logements situés au rez-de-chaussée ou disposant d'un ascenseur).

Pour les baux signés en 2016 avec des candidats issus de la liste d'attente, le temps d'attente moyen est de 58 mois.

Le temps d'attente par type de logement varie d'une année à l'autre en fonction du nombre et du type de logements disponibles à la location (nouveaux logements pris en gestion ou qui se libèrent durant l'année), du nombre de mutations réalisées et du nombre de logements que nous dédions au transit.

Individuellement, au niveau d'une candidature, ce temps d'attente dépend aussi des refus à la première, voire la seconde proposition d'un logement ou d'exigences en matière de quartier ou de configuration d'appartement. Ces exigences ou exclusions sont enregistrées dans la candidature et servent à filtrer celle-ci au moment de la proposition. Pour mémoire les propositions sont faites sur base de l'ancienneté de la candidature. (Voir en annexe notre procédure d'attribution).

SORTIES 2016

Nous comptons 78 départs au cours de l'année 2016 :

Raisons des départs	2016
Fin de période de transit	47
Déménagement pour un logement de type privé	11
Déménagement pour un logement de type social	6
Acquisition	5
Décès	4
Renom donné par Logement pour Tous	4
Expulsion	1
TOTAL	**78**

Tableau 4 : raisons des départs en 2016

Parmi ces départs, seulement 22 ménages ont choisi de quitter leur logement (pour un logement privé, un logement social ou l'acquisition de leur propre logement). La grande majorité, soit 60% des départs, s'explique par la fin de périodes de transit. Ces départs, à l'issue de 18 mois de transit, ne sont pas toujours aisés, car trouver un logement dans le secteur privé qui soit à la fois abordable et confortable devient très difficile.

LOGEMENTS DE TRANSIT ET HABITATS SOLIDAIRES

En 2016, 7 habitats solidaires ont été gérés. Ils comprennent un total de 37 chambres, dans lesquelles 31 nouvelles entrées ont été enregistrées. Alternatifs au « logement classique », ils permettent à différents publics très précarisés d'accéder à un logement avec un minimum de conditions.

HABITATS SOLIDAIRES

Les habitats solidaires de LPT sont des logements communautaires destinés à des publics spécifiques. Ils accueillent des hommes et des femmes venant de la rue, des étudiants, des réfugiés et des jeunes en errance. Contrairement au « logement classique », qui demande au candidat-locataire un temps d'attente de plusieurs années, les habitats solidaires permettent à un public très précarisé d'entrer rapidement dans les logements, avec un minimum de contraintes, sinon celles de respecter les mêmes règles de base que tout locataire (paiement du loyer, respect du bien et du voisinage).

Dans certains de ces logements, lorsque l'évaluation de l'hébergement est positive, il est possible de signer un « bail classique » à l'issue des 18 mois de transit.

Une collaboration étroite est organisée avec des services sociaux spécialisés dans l'accompagnement de chacun de ces publics, qu'il s'agisse d'un accompagnement individuel (guidance psycho-sociale, médiation budgétaire, aide administrative,…) ou collectif (pour gérer la vie en commun).

Logements	Partenaires	Public	Nbre de places	Entrées en 2016	Sorties en 2016	Glissement en 2016
Anvers	Fami-Home, Diogènes, Pierre d'Angle	Hommes	4	4	4	0
Moorslede			4	0	0	0
Van Hoorde			4	5	4	1
Couronne			6	5	0	0
« Chez Ailes » - Aumale	Bij Ons / Chez Nous	Femmes	4	3	4	0
« Koter solidaire » - Riches-Claires	Les Sentiers de la Varappe	4 étudiants / 2 jeunes en autonomie	6	4	4	Pas de glissement possible
« Léon » Cuissez	CEMO / Convivial	Réfugiés / jeunes en autonomie	9	9	8	Pas de glissement possible
TOTAL			**37**	**30**	**24**	**1**

Tableau 5 : liste des habitats solidaires et des mouvements en 2016

Globalement, la solution d'habitat communautaire reste intéressante pour des personnes qui ne se sentent pas suffisamment armées pour vivre seules. Ce type d'habitat tend en effet à rompre l'isolement des habitants tout en leur assurant un loyer très modéré. Néanmoins, nous constatons que dans de nombreux cas, la cohabitation n'est pas un réel choix des occupants, mais une solution « faute de mieux » avant d'intégrer un logement individuel, ce qui pèse parfois sur la dynamique de groupe. On constate également que les logements communautaires sont de plus en plus connus par le « public de la rue ». Les locataires ont des difficultés à gérer la question de ces « invités » perturbant le bon fonctionnement de la cohabitation et créant un sentiment d'insécurité, voire des problèmes de violence. Ceci nous a amené à retravailler le cadre avec nos partenaires, notamment sur les questions d'hébergement et d'accueil de personnes extérieures pendant la journée.

En termes de gestion locative, ce type de projets continue à demander beaucoup d'investissement technique et humain de la part de notre équipe. Le travail en réseau avec l'ensemble de nos partenaires sociaux est crucial, et nous les remercions ici pour leur collaboration constructive autour de ces différents projets.

Bien que « l'habitat solidaire » ait obtenu une reconnaissance juridique dans le Code du logement en 2013, des freins administratifs alourdissent encore sa gestion et son développement. Malgré une collaboration constructive avec les CPAS afin de permettre aux locataires d'obtenir un revenu au taux isolé, nous rencontrons de plus en plus de difficultés pour la domiciliation des occupants. Nos habitats solitaires sont développés dans des appartements ou des maisons unifamiliales. Ainsi, pour l'état civil des communes, il n'y a qu'un seul logement et il ne peut donc y avoir qu'un seul chef de ménage. La seule solution acceptée est de changer l'affectation urbanistique du bien. Dans une commune, on nous dit qu'il faut en faire des « kots », dans une autre un logement collectif, notion qui existe dans le Code du Logement mais pas dans le RRU[4]. S'agissant d'un changement d'affectation, nous sommes soumis à une demande de permis d'urbanisme avec à la clé un rapport des pompiers qui nous imposent une série de mesures de sécurité qui nous semblent souvent disproportionnées.

[4] Règlement Régional d'Urbanisme

Voici un court rapport des activités ou des faits marquants dans les logements solidaires en 2016 :

Anvers

Cet habitat solidaire est un appartement de 4 chambres, situé dans un immeuble comptant 4 logements (« Maison de la fraternité » inaugurée en 2010, grâce à un partenariat financier et associatif). Suite à des problèmes d'occupation dans le logement en 2015 – 2016, et à une dynamique assez négative entre les locataires, la décision a été prise de mettre fin aux contrats des quatre locataires présents. Cette démarche peu commune, a été discutée avec l'ensemble des partenaires du projet. Des solutions de relogement plus adéquates ont été trouvées pour certains d'entre eux. 4 nouveaux locataires ont rejoint le logement en août. Un accompagnement collectif intensif a été mis en place pour baliser au mieux la vie communautaire.

Aumale – Chez Ailes

La maison de la Rue d'Aumale compte 4 chambres occupées par 4 femmes ayant un parcours de rue et ne trouvant pas leur place dans les structures d'accueil classiques. L'objectif est de leur offrir un lieu où elles puissent se poser et se reposer de leurs années d'errance. En 2016, 7 femmes sont passées par Chez Ailes. 4 ont quitté la maison, parfois après une très courte occupation.

L'hébergement, ou même la simple présence, de personnes extérieures au projet peut créer dans ce type d'habitat, des troubles mettant la cohabitation en difficulté. En 2016, une personne a été exclue de l'habitat pour cette raison. Les autres départs sont dus à des comportements problématiques, rendant difficile la cohabitation et à des manquements en termes de paiement.

Pendant l'été, Olivier, gestionnaire technique et social, a encouragé les habitantes à reprendre possession du jardin en les accompagnant dans l'entretien de celui-ci. Il a également aidé à l'évacuation des encombrants. Plusieurs demi-journées ont été consacrées à cela, avec une participation plus ou moins active des habitantes mais toujours en leur présence.

Couronne

En octobre 2016, un nouveau projet de logement solidaire est né à Ixelles. Ce projet s'inscrit dans le cadre du projet communal de Concertation ixelloise de lutte contre le sans-abrisme (CISA).

La commune d'Ixelles nous a confié la gestion d'une très belle maison de maître, située avenue de la Couronne, disposant d'un jardin et permettant d'accueillir 6 locataires. D'octobre à fin décembre, le logement solidaire comptait 5 occupants.

Le bâtiment sera complètement occupé en janvier 2017. Les occupants ont toutefois eu à faire face à des soucis liés à la chaudière, qui ont finalement pu être résolus. Nous saluons ici leur patience. Comme pour les autres projets de logement solidaire à destination de personnes sans-abri, les locataires sont suivis au niveau collectif par notre partenaire « Fami-Home ».

Léon

Cet habitat solidaire compte 9 chambres avec sanitaires individuels. 4 chambres sont dédiées à des jeunes en errance dont le suivi social est assuré par le CEMO asbl. 5 chambres sont destinées à des réfugiés politiques, suivi par Convivial asbl. L'habitat solidaire Léon est mixte en genres, âges et origines. En 2016, 8 personnes l'ont quitté et 9 l'ont intégré. Malgré ce roulement, les habitants vivent en bonne concorde grâce à l'implication de nos partenaires qui assurent une permanence hebdomadaire et une réunion mensuelle des habitants. L'implication de nos partenaires le CEMO et Convivial a permis de proposer de nombreuses activités :

- Ateliers de cuisine et de jeux de table lors de permanences hebdomadaires,
- Les jours de grand nettoyage : 2 fois par an, les habitants et travailleurs sociaux se réunissent afin de nettoyer cuisines, local poubelle et autres salles communes,
- Formations sur la recherche d'un logement, les économies d'énergie dispensées par Habitat et Rénovation, le tri des déchets, la sécurité incendie,…
- Comme chaque année, le Grand Saint Nicolas en personne est venu rendre visite aux habitants.

Moorslede

Le logement est stable, et il n'y a pas eu d'entrée ou de sortie en 2016. Trois des locataires sur quatre vivent dans ce logement depuis quelques années et ont trouvé une forme d'équilibre.

Olivier s'est rendu plusieurs fois dans le logement pour un « projet » de nettoyage/déblayage de la cour, qu'il a mené avec les locataires. La dynamique dans la maison s'en est trouvée renforcée. Le « moral » des locataires est variable et il est parfois difficile de mobiliser les troupes.

Van Hoorde

Maison d'habitat solidaire comptant 4 chambres. Cette année, l'équilibre a été mis à mal suite à des faits de violence et nous avons dû mettre fin à des occupations de transit et à un bail. Malgré le suivi hebdomadaire de Fami-Home quant à la vie en commun, l'équilibre reste fragile. Certains locataires n'ont fait un séjour que de quelques mois et à l'arrivée de nouveaux locataires, un nouvel équilibre est à reconstruire.

« Koter solidaire » – Riches-Claires

Ce projet de kot communautaire réunissant 4 étudiants de l'enseignement supérieur et 2 jeunes en transit à très court terme a entamé en septembre sa quatrième année d'existence. Dès septembre 2015, le projet a rencontré des difficultés majeures par manque d'implication de certains étudiants. Deux occupations n'ont donc pas été renouvelées et, avec notre partenaire « Les Sentiers », nous avons réfléchi aux raisons de cet échec. Nous avons donc décidé d'élargir la sélection des futurs occupants étudiants. Les Sentiers ont utilisé leur compte facebook pour l'appel à candidatures et ont organisé une réunion d'information en présence des candidats. Ceci a permis de choisir les étudiants qui semblaient les plus motivés à s'investir dans ce projet. Début septembre, nous avons ainsi pu louer les 4 chambres « étudiantes ». Les responsabilités locatives des occupants ont été davantage précisées dans les conventions signées. Une réunion de suivi a été organisée en octobre avec les étudiants, Les Sentiers et Logement pour Tous.

LOGEMENTS DE TRANSIT INDIVIDUELS

En plus des habitats solidaires, Logement Pour Tous continue à gérer un parc d'une quarantaine de logements de transit individuels, en partenariat avec une dizaine de services sociaux. Ce chiffre est resté stable en 2016. Il y a eu 40 entrées et 41 sorties. La durée d'occupation y est de 18 mois maximum. Toutefois, dans certains cas elle est prolongeable dans le cadre d'un bail classique de courte durée. Il y a eu 4 signatures de baux dans ce cadre en 2016.

Les logements de transit sont gérés en collaboration avec des services sociaux assurant l'accompagnement social des locataires. Nous travaillons avec des services d'aide à la jeunesse, services d'habitat accompagné, maisons d'accueil, mouvement d'insertion des réfugiés, service d'accompagnement pour personnes handicapées,... Le public de ces logements dépend donc du service social partenaire. L'accompagnement social est adapté aux besoins du locataire et à sa situation au moment de l'entrée dans le logement.

Les 40 logements de transit sont disséminés dans notre parc en fonction du type de convention avec nos partenaires. Au cours des dernières années, des projets regroupant plusieurs logements de transit individuels ont été développés, tels que le projet « Esperanza », à Molenbeek, qui regroupe 21 logements de 1 à 3 chambre(s), et par lequel sont passés une soixantaine de ménages en un peu plus de trois ans.

Malgré l'intérêt d'un tel projet pour sortir des personnes d'une situation très précaire et leur permettre d'apprendre / réapprendre à vivre en logement, ou se mettre en ordre sur le plan administratif, le bilan est mitigé. Une large part des ménages sortis sont allés vers une situation moins satisfaisante que celle qu'ils quittaient (loyers plus élevés, logements plus petits, insalubrité, etc.).

Comme chaque année, les perspectives de sortie pour le locataire à la fin de son transit sont peu nombreuses et les sorties se font rarement dans des conditions très favorables malgré l'accompagnement professionnel des services sociaux partenaires. C'est surtout le cas pour les familles et particulièrement pour les familles nombreuses. La durée maximum du transit (18 mois) pose question car il n'y a pas suffisamment de logements de qualité accessibles à Bruxelles qui pourraient accueillir ces familles à l'issue du transit. Il serait souhaitable que la durée d'un hébergement en transit puisse être adaptée pour les familles et de façon plus générale en fonction des difficultés spécifiques du public qui les occupent.

COLLABORATIONS AVEC LES SERVICES D'AIDE A LA JEUNESSE

La collaboration avec différents services d'aide à la jeunesse pour l'hébergement de jeunes mineurs dans les logements de transit est importante : jeunes suivis par des Services d'Aide à la Jeunesse (SAJ), services d'Aide en Milieu Ouvert (AMO), Services de Protection Judiciaire (SPJ), ou services accompagnant des Mineurs Etrangers Non-Accompagnés (MENA). En 2016, 17 jeunes sont entrés dans un de ces logements de transit, et 16 en sont sortis.

Ce public, particulièrement vulnérable, représente une charge de travail supplémentaire car il nécessite un accompagnement plus rapproché. La mise en autonomie s'avère parfois inadéquate pour des jeunes très déstructurés. Comme les années précédentes, il a été nécessaire de mettre fin à des projets de mise en autonomie de façon anticipée. En effet, certains jeunes ont du mal à se confronter à des limites, à se prendre en charge. Certains, après de nombreuses années de vie en institution, ont également du mal à vivre la solitude.

Logements	Partenaires	Public	Nb de places	Entrées en 2016	Sorties en 2016	Glissements en 2016
Riches-Claires	Les Sentiers de la varappe	Etudiants + jeunes	6	4	4	Pas de glissement
Cuissez	CEMO	jeunes	4	3	2	Pas de glissement
Otlet	Petits Sapins, Outremer	jeunes	1	1	1	Bail à court terme possible
Coteaux - 2 logements	Tramontane, Outremer	jeunes	2	2	2	Pas de glissement possible
Ourthe 2 - 3 logements	Outremer, Tramontane et Sentiers	jeunes	3	2	2	Bail à court terme possible
Ourthe 6 - 2 logements	Tramontane et Outremer	jeunes	2	1	2	Bail à court terme possible
Victoire	Mentor	MENA	2	0	1	Pas de glissement possible
Porte de Hal	Petits Sapins	jeunes	1	0	0	Bail à court terme possible
Vleurgat	Mentor	MENA	1	1	0	Pas de glissement possible
Crickx - 2 logements	CEMO	jeunes	2	2		Bail à court terme possible
Theux	Petits Sapins	jeunes	1	1	1	Bail à court terme possible
Burgers	Petits Sapins	jeunes	1	0	0	Bail à court terme possible
TOTAL			**26**	**17**	**16**	

Tableau 6 : liste des logements solidaires et de transit accueillant des jeunes, et des mouvements en 2016

ÉDUCATION AU LOGEMENT

Nous accordons beaucoup d'importance au travail d'éducation au logement afin de rendre nos locataires plus autonomes face aux problèmes qu'ils rencontrent dans leur logement et de les sensibiliser en matière de consommation énergétique.

SUIVI INDIVIDUEL

En 2016, un nouveau gestionnaire technique et social a été engagé pour continuer le travail d'éducation au logement et pour effectuer les états des lieux d'entrée. Une cinquantaine de suivis ont été effectués auprès de locataires: suivi des consommations (spécifiquement les consommations d'eau excessives), utilisation rationnelle de l'énergie (relevé de consommations, utilisation du thermostat,…), conseils par rapport à l'humidité de condensation, et entretien des logements (aide à l'évacuation d'encombrants, nettoyage/déblayage des jardins avec les locataires des logements communautaires,…).

Type de suivi individuel	2014		2015		2016	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Suivi consommation eau	14	42%	12	43%	16	31%
Utilisation rationnelle de l'énergie	18	45%	14	50%	21	41%
Humidité de condensation	3	9%	2	7%	7	14%
Explication décompte de charges	1	3%	0	0%	0	0%
Entretien logements / jardin / cour / enlèvement encombrants	-	-	-	-	7	14%
TOTAL	**33**	**100%**	**28**	**100%**	**51**	**100%**

Tableau 6: type de suivi, en 2014, 2015 et 2016

L'éducation au logement commence dès l'état des lieux, avec une série d'explications et de conseils lors de la remise des clés. Une farde d'accueil est également remise aux locataires lors de la signature du bail, ou de la visite des gestionnaires à domicile. Cette farde, développée par la FEDAIS (Fédération des Agences Immobilières Sociales), aborde de nombreux aspects liés à l'occupation du logement : droits et devoirs des locataires et des propriétaires, économies d'énergie, assurances, accidents domestiques, tri des déchets,…

SUIVI COLLECTIF

Au niveau collectif, nous avons organisé 12 réunions de locataires dans 12 immeubles. À celles-ci s'ajoutent les réunions mensuelles de locataires à la rue Cuissez dans le cadre du projet d'habitat solidaire « Léon », organisées en partenariat avec le CEMO et Convivial. Nous organisons des réunions de locataires dans les immeubles de plus de trois logements, ou quand la situation le nécessite (conflit de voisinage, problème dans l'occupation des espaces communs,…). Souvent, ces réunions ciblent les règles de vie en commun et permettent de recadrer l'occupation dans un climat de convivialité entre voisins.

NOUVEAU PROJET : BATIMENT PASSIF LECLERCQ

Cette année, en plus des suivis « classiques » organisés à la demande des locataires, un nouveau type d'accompagnement des locataires a été mis en place pour les locataires du bâtiment passif « Leclercq » situé à Forest. L'objectif est de permettre à nos locataires de comprendre au mieux ce type de logement et d'acquérir les comportements permettant d'en tirer tous les avantages tant au niveau économique que du confort. L'objectif est ambitieux car il n'est pas simple de changer nos habitudes !

L'immeuble rue Leclercq est un bâtiment passif de 1000 m² comptant 10 logements. Il répond aux standards bâtiments exemplaires (BATEX) de Bruxelles-Environnement et dispose de panneaux solaires, d'une citerne de récupération d'eau de pluie ainsi que d'une toiture verte. Le promoteur immobilier du projet est l'association « Habitat et Humanisme », qui propose également aux locataires qui le souhaitent un accompagnement « de proximité » réalisé par des bénévoles.

Le volet d'éducation au logement au niveau collectif fait l'objet d'un partenariat avec « Une Maison en Plus », maison de quartier, membre du réseau Habitat, qui propose notamment aux habitants des services orientés vers la participation citoyenne et l'utilisation rationnelle de l'énergie. L'éducation au logement est assurée au niveau collectif par « Une Maison en Plus ». « Logement Pour Tous » assure quant à lui le suivi individuel. En 2016, 2 réunions d'information des locataires ont été organisées en novembre et décembre, avant leur emménagement prévu pour le 1er janvier 2017. Elles se sont déroulées dans les locaux d' « Une Maison en Plus » qui se situent en face du bâtiment Leclercq. L'objectif de ces réunions était de familiariser les locataires aux enjeux et aux aspects pratiques d'une habitation dans une maison passive, en les abordant tant que possible de façon participative et ludique. « Une Maison en Plus » a pu s'inspirer des outils partagés au sein du réseau Habitat dont ceux de la Maison de Quartier Bonnevie et a également développé des supports originaux (exemple : jeu de quizz révisant les notions apprises lors de la partie théorique et de la visite). Les bénévoles de « Habitat et Humanisme » étaient également présents pour rencontrer les locataires et ont contribué à soutenir la dynamique d'échanges entre participants. La première séance d'information s'est concentrée sur la compréhension des grands principes de conception d'un bâtiment passif (exposition vis-à-vis du soleil, isolation, étanchéité, énergies renouvelables). La seconde séance d'information comportait une visite du bâtiment. À cette occasion, les différents principes exposés lors de la première séance étaient illustrés et accompagnés des gestes concrets à poser dans son logement. Le suivi des locataires se poursuivra en 2017 et 2018 en fonction des besoins, de manière à offrir un suivi en lien avec les réalités du bâtiment en fonctionnement.

une en plus habitat et humanisme

SUIVI TECHNIQUE

La gestion de près de 450 logements signifie que nous sommes confrontés quotidiennement à une multitude de soucis techniques que nous appelons « incidents ».

En 2016, 1.227 incidents ont été signalés contre 1.109 en 2015, 863 en 2014 et 830 en 2013. Cela représente une moyenne de 2,9 interventions par logement en 2016 ou, si l'on considère qu'il y a plus ou moins 210 jours ouvrables par année, cela représente en moyenne près de 6 incidents à gérer par jour.

Ces incidents vont de la simple chasse qui coule aux problèmes plus structurels des bâtiments tels que des problèmes de toiture, d'infiltration, etc. La plupart du temps, ces soucis sont décelés par les locataires eux-mêmes qui les signalent aux gestionnaires. La première étape qui n'est pas la plus simple est de décrypter quel est le souci. Avec l'aide du gestionnaire technique, un diagnostic est posé et une solution est recherchée.

Nous tentons de plus en plus de responsabiliser les locataires face aux petits problèmes techniques qu'ils peuvent rencontrer dans leur logement et dont la réparation leur incombe. Remplacement d'une ampoule, détartrage de la chasse, vérification des disjoncteurs, etc. sont autant d'éléments auxquels nous leur demandons d'être attentifs. De temps à autre, les locataires sont donc amenés à résoudre eux-mêmes leurs « problèmes techniques », guidés par téléphone. Cela permet à l'équipe technique de moins se déplacer pour des « broutilles ». Nous les aiguillons également vers d'autres services de petits dépannages, à tarif social, comme les « Compagnons dépanneurs ».

La plupart du temps cependant, l'intervention sur place du gestionnaire technique ou d'un ouvrier de LPT s'avère nécessaire. L'équipe technique a donc fort à faire chaque année.

Incidents								
Type de problème	2013		2014		2015		2016	
	Nombre	En %	Nombre	En %	Nombre	En %	Nombre	En %
Châssis	46	5,5%	27	3,1%	46	4,1%	56	4,6%
Chauffage	210	25,3%	176	20,4%	251	22,6%	266	21,7%
Dégâts des eaux	64	7,7%	74	8,6%	61	5,5%	99	8,1%
Détecteurs de fumée	1	0,1%	24	2,8%	29	2,6%	29	2,4%
Divers	161	19,4%	207	24%	311	28,0%	310	25,3%
Égouts	19	2,3%	28	3,2%	19	1,7%	20	1,6%
Électricité	81	9,8%	82	9,5%	111	10%	107	8,7%
Électroménager	22	2,7%	24	2,8%	19	1,7%	31	2,5%
Nuisibles	23	2,8%	34	3,9%	30	2,7%	36	2,9%
Parlophonie	39	4,7%	23	2,7%	19	1,7%	30	2,4%
Sanitaire	127	15,3%	107	12,4%	161	14,5%	153	12,5%
Serrures	37	4,5%	57	6,6%	52	4,7%	90	7,3%
TOTAL	**830**	**100%**	**863**	**100%**	**1109**	**100%**	**1227**	**100%**

Tableau 8 : type et nombre d'incidents de 2013 à 2016

Nous le voyons dans ce tableau : hormis les points divers, les incidents les plus fréquents concernent des problèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire. La distribution des incidents est assez stable d'une année à l'autre.

PROSPECTION 2016 ET PERSPECTIVES

En 2016, Logement Pour Tous a pris 37 nouveaux logements en gestion. Dans le courant de l'année, nous avons perdu 3 logements pour cause de fin de mandat. Globalement, le parc a donc augmenté de 34 logements.

Nbr. de logements au 31/12/2015	Accroissement 2016	Logements perdus en 2016	Nbr. de logements au 31/12/2016
416	37	3	450

Tableau 9 : accroissement du parc de logement en 2016

Le tableau suivant reprend les 37 nouveaux logements qui se sont ajoutés à notre parc.

Immeuble	Adresse	Localité	Date début mandat	Nombre de logements	Durée initiale mandat	Type de propriétaire
MUDR	Clos Mudra, 35	Anderlecht	01-mars-16	1	6	Particulier
RO19	Avenue Rogier, 19	Schaerbeek	01-avr-16	3	10	ASBL
HAP	Rue Louis Hap, 83	Etterbeek	01-avr-16	3	10	ASBL
AUGU	Rue Saint Augustin, 12	Forest	18-avr-16	4	16	ASBL
AN15	Rue d'Anethan, 15-17	Schaerbeek	01-mai-16	1	10	ASBL
VOLT	Avenue Voltaire, 176	Schaerbeek	01-août-16	1	9	Particulier
HOOR	Rue Hoorickx, 12	Anderlecht	01-août-16	1	9	Particulier
VK18	Av. Frans Van Kalken, 18/229	Anderlecht	01-sept-16	1	10	ASBL
VK14	Av. Frans Van Kalken, 14/32	Anderlecht	01-sept-16	1	10	ASBL
COUR	Av. de la Couronne, 68	Ixelles	01-sept-16	1	9	Public
CO26	Rue de la Consolation, 26	Schaerbeek	01-oct-16	3	10	Particulier
MALD	Rue Van Malder, 22	Molenbeek-S-J	01-oct-16	4	10	Fondation
HOUB	Rue du Houblon, 61	Bruxelles	01-nov-16	1	3	Particulier
LEC5	Rue Georges Leclercq, 5-7	Forest	01-déc-16	1	9	Particulier
LEC4	Rue Georges Leclercq, 5-7	Forest	01-déc-16	1	9	Particulier
LEC3	Rue Georges Leclercq, 5-7	Forest	01-déc-16	4	9	Particulier
LEC2	Rue Georges Leclercq, 5-7	Forest	01-déc-16	2	9	Particulier
LEC1	Rue Georges Leclercq, 5-7	Forest	01-déc-16	2	9	Particulier
VEKE	Rue François Vekemans, 106	Bruxelles	01-déc-16	1	10	Société
BUYS	Rue Cyriel Buysse,25	Anderlecht	01-janv-17	1	3	Particulier
TOTAL				**37**		

Tableau 10 : nouveaux logements en 2016

Cette augmentation n'est pas représentative du nombre de contacts établis avec des propriétaires intéressés par la collaboration avec une AIS. Nous avons reçu en 2016 une centaine de demandes d'information (par téléphone ou par mail). Suite aux informations générales transmises et à ce premier contact, nous avons organisé 43 visites qui ont donné lieu à la signature de 7 mandats représentant 15 logements. En outre, 7 logements nous ont été confiés pas notre partenaire Renovassistance, 5 logements résultent d'une prospection faite en 2015 et les mandats pour les 10 logements à la rue Leclercq ont été établis bien avant leur prise d'effet.

La rue Leclercq, dont la construction des 10 logements s'est achevée fin 2016, constitue un projet exemplatif. Il s'agit d'un projet d'Habitat & Humanisme pour lequel nous avions signé les mandats de gestion avec les investisseurs en juin 2013. Le terrain a été mis en vente par la commune de Forest dans le cadre du contrat de quartier «Primeurs-Pont de Luttre». Il a été vendu au quart de sa valeur en échange du respect par l'acquéreur de conditions spécifiques d'occupation du bâtiment (plafonnement des loyers ou des montants de revente). Habitat et Humanisme a émis une garantie de bon achèvement des travaux et s'est engagée sur un prix de vente plafonné. Les cinq investisseurs n'ont ainsi pris aucun risque constructif et se sont engagés dans un projet social tout en bénéficiant d'un rendement financier raisonnable.

La prise en gestion de logements neufs semble devoir concerner de plus en plus les AIS. Cette année, nous avons été contactés par plusieurs investisseurs en vue d'une collaboration et d'une prise en gestion de logements en construction. Un nouveau profil de propriétaire semble s'intéresser aux AIS. Nous sommes actuellement encore en cours de discussion pour un projet très important de ce type.

Par ailleurs, nous avons établi en 2016 deux mandats avec la société anonyme Inclusio. Il s'agit d'un fonds immobilier qui investit dans des logements à caractère social. Ces deux mandats nous ont permis de garder dans notre parc 12 logements dont nous assurions la gestion locative et qui étaient mis en vente - une maison unifamiliale rue de la Perle et 11 logements rue Vekemans, auxquels s'est ajouté un logement, et pour lesquels nous avons obtenu un accord pour un programme de rénovation visant à en améliorer la performance énergétique.

SUIVI DE CHANTIER ET DEMANDES DE PRIMES

Le tableau ci-dessous reprend une synthèse des 16 immeubles pour lesquels nous avons assuré soit :

- une élaboration du projet de rénovation, métré, appel d'offre et suivi de chantier (2 dossiers ouverts en 2016 ;
- une demande de devis et un suivi de chantier (4 dossiers ouverts en 2016)

Dans tous les cas, nous nous chargeons des demandes de primes à la rénovation et de primes énergie. Ces demandes de primes représentent une charge administrative importante mais un soulagement pour les propriétaires qui peuvent compter sur notre expérience. Nous restons toutefois fort dépendants des aléas des administrations chargées de traiter les dossiers. Les réformes espérées se font attendre alors que les moyens humains et informatiques mis à disposition de l'administration ne font que décroître.

Chaque année nous tentons d'améliorer notre parc immobilier au niveau de son efficacité énergétique et nous sensibilisons les propriétaires pour les inciter à réaliser les travaux nécessaires. Dans ce cadre-là, nous avons établi les demandes de devis, et suivi les chantiers pour la rénovation de deux immeubles (Révision 96 et Chaussée de Bruxelles 64) comptant au total 5 logements. Les travaux réalisés sont : isolation de la façade arrière, mise en place d'une ventilation, nouvelle chaudière et isolation de la toiture. Ces deux chantiers se terminent début 2017.

Suivi chantiers & demandes de primes 2016									
Adresse chantier	Date début mandat	Nbre logements con-cernés	Missions	Travaux	Date début chan-tier	Date 1ère occupa-tion	Montant travaux HTVA estimé	Montant primes rénovation & énergies estimée	Primes / Travaux
Fleuriste 31	avr-97	9	primes	PU-isolation façade & toiture, ventilation	en attente	habité	203.376 €	66.189 €	33%
Bruxelles 64	mai-98	2	demande de devis, suivi de chantier et primes	isolation façade & toiture, ventilation	2016	habité	70.289 €	22.542 €	32%
Révision 96	févr-03	3			2016	habité	34.808 €	12.312 €	35%
Crickx 43-47	juin-14	1+6	primes	PU rénovation complète dernier étage et isolation des étages inférieures	fin 2015	août-16	196.088 €	37.750 €	19%
Saint-Joseph 44	août-14	1	élaboration, suivi de chantier et primes	PU-rénovation partielle	2016	janv-17	120.542 €	8.667 €	7%
Archiduc 52	nov-14	3	suivi primes	PU-rénovation complète	2015	févr-16	468.285 €	70.256 €	15%
Marius Renard 39	janv-15	1	primes	isolation de l'enveloppe	2016	habité	18.572 €	2.531 €	14%

Suivi chantiers & demandes de primes 2016 (suite)									
Adresse chantier	Date début mandat	Nbre logements con-cernés	Missions	Travaux	Date début chantier	Date 1ère occupa-tion	Montant tra-vaux HTVA estimé	Montant primes rénovation & énergies estimée	Primes / Travaux
Augustin 12	avr-16	4	primes	PU-rénovation complète	2016	na	440.193 €	66.983 €	15 %
Rogier 19	avr-16	3	primes		2016	na	409.582 €	121.006 €	30 %
Hap 83	avr-16	3	primes		2016	na	417.164 €	67.718 €	16 %
Anethan 15	mai-16	1	primes		2016	na	309.905 €	39.219 €	13 %
Van Kalken 18	sept-16	1	demande de devis, suivi de chantier et primes	rénovation partielle	2017	na	na	na	na
Van Kalken 14	sept-16	1			2017	habité	na	na	na
Van Malder 22	oct-16	4	élaboration, demande de devis, suivi de chantier et primes	rénovation complète	2017	na	na	na	na
Consolation 26	oct-16	3	primes	PU-rénovation complète	2017	na	222.787 €	56.426	25 %
Leclercq 5-7	déc-16	10	primes bâtiment exemplaire passif	nouvelle construction passive	2015	janv-17	2.187.352 €	106.115	5 %
TOTAL		**49**					**5.098.944 €**	**677.715 €**	

Tableau 11 : rénovation et suivi de chantiers en 2016

CERTIFICATION PEB EN 2016

En 2016, nous avons poursuivi la certification PEB des nouveaux logements pris en gestion et des anciens logements remis en location. Pour rappel, depuis le 1er novembre 2011, lors de chaque nouvelle mise en location, le certificat PEB doit être communiqué au candidat locataire et être annexé au bail. Pour 2016, le nombre de logements certifiés s'élève à 25 avec un PEB moyen se situant au niveau E, soit 263 Kwh/an/m². Ce niveau est moins bon que celui de 2015 qui se situait à 184 Kwh/an/m² soit un niveau D. Cette diminution de performance peut notamment s'expliquer par la part plus importante de logements n'ayant pas fait l'objet de rénovation lourde au cours de l'année et de logements plus anciens de notre parc.

Depuis 2012, les certificats PEB sont réalisés par deux certificateurs, ce qui nous garantit une certaine constance dans la certification.

Certification PEB des logements	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2011 à 2016
Nombre de logements certifiés	8	45	70	43	58	25	**253**
Moyenne en KWh des logement certifiés	267 / E	278 / E	190 / D	216 / E	184 / D	263 / D	**218 / E**
Minimum en Kwh des logements certifiés	150 / C	84 / B	97 / C	99 / C	95 / C	72 / B	**72 / B**
Maximum en Kwh des logements certifiés	473 / G	618 / G	642 / G	473 / G	433 / G	456 / G	**642 / G**

Tableau 12 : moyenne des certificats PEB effectués à LPT

Niveau	Consommation en kWhEP/m²/an
B	46 – 95
C	96 – 150
D	151 – 210
E	211 – 275
F	276 – 345
G	≥ 346

Tableau 13 : échelle de niveau de performance énergétique valable en Région de Bruxelles-Capitale

Depuis 2012, Logement pour Tous est très attentif à la rénovation de logements pour atteindre une haute performance énergétique. Le standard « basse énergie » est visé dans la majorité des rénovations et correspond au niveau B de l'échelle PEB officielle. Cette politique sera probablement renforcée dans les années à venir suite aux futures obligations légales.

PARTENARIATS & TRAVAIL EN RÉSEAU

COLLABORATION AVEC LES SERVICES SOCIAUX

L'enjeu essentiel du monde associatif est sa capacité à créer des réseaux pour travailler autour d'objectifs communs. C'est la vision que nous développons depuis de nombreuses années au travers de notre travail avec une vingtaine de services sociaux avec lesquels nous avons signé un accord de collaboration. Ainsi, autour de l'asbl s'est créé un réseau d'associations mobilisant des acteurs très différents, sensibles aux difficultés que leur public rencontre en matière de logement en Région de Bruxelles-Capitale.

Dans le plan d'action 2016-2020, l'accent est mis tant sur le renforcement des collaborations existantes que sur le développement de nouvelles collaborations de tous types. Celles-ci concernent l'accompagnement des locataires aux niveaux financier, de l'aide-ménagère et des petits travaux à domicile, des travaux de rénovation, de peinture et de nettoyage, de l'utilisation rationnelle de l'énergie, etc. en fonction des besoins des locataires.

SERVICES SOCIAUX CONVENTIONNÉS

En 2016, l'ensemble des coopérations existantes s'est poursuivi comme les années précédentes.

Dans le nouvel immeuble passif Leclercq à Forest, un des appartements est réservé au projet « Housing first ». Ce projet développé par « Infirmiers de rue » vise l'accès au logement sans la moindre condition pour des personnes vivant dans la rue afin de leur assurer le droit au logement. Ainsi, une nouvelle collaboration a été établie avec « Infirmiers de rue » qui travaille directement et gratuitement avec les personnes vivant dans la rue.

	Type de service social	Type de collaboration
Bij Ons – Chez Nous	Accueil de jour pour personnes fragilisées	Logements de transit
CASG Entr'Aide des Marolles	Centre d'Action sociale globale	Logements classiques et de transit Source
CEMO Saint Gilles	Centre d'éducation en Milieu ouvert	Logements de transit
Centre d'Accueil social Abbé Froidure	Service social d'aide aux familles	Logements classiques
Centre social du Béguinage	Service social pour personnes adultes primo arrivantes ou en fragilité sociale	Logements classiques
CPAS d'Anderlecht	Centre public d'action sociale	Logements classiques
CPAS de Bruxelles - Service Logement	Centre public d'action sociale	Logements classiques

	Type de service social	Type de collaboration
Convivence	Association d'insertion par le logement	Logements classiques
Convivium	Service social visant l'insertion des réfugiés en Belgique	Logements classiques et transit
Exil asbl	Centre médico-psychosocial pour victimes de violation des droits de l'homme, de la torture et pour personnes exilées	Logements classiques
Fami-Home	Service d'habitat accompagné	Logements de transit via Source, de cohabitation et solidaires
Infirmiers de rue	Service d'accompagnement pour les sans-abri	Projet « Housing First »
La Maison Rue Verte	Maison d'accueil pour femmes avec ou sans enfant(s)	Logements classiques et de transit
La Tramontane	Service d'aide à la jeunesse	Logements de transit
Le Réseau d'Aide aux Toxicomanes	Service actif en matière de toxicomanie	Logements classiques et de transit via Source
Les Sentiers de la Varappe	Service d'aide à la jeunesse	Logements classiques, de transit et de cohabitation
L'Ilot	Service d'accueil des personnes sans-abri	Logements de transit
Maison de Quartier Bonnevie	Maison de Quartier – insertion par le logement	Logements classiques
Mentor-Escale	Accompagnement des mineurs étrangers non accompagnés	Logements classiques et de transit
Outre-mer	Service d'aide et d'intervention éducative	Logements de transit
Service social de Cureghem	Service social polyvalent de quartier	Logements classiques
Source	Maison d'accueil pour hommes seuls, couples et familles	Logements classiques et de transit
Transhumance – fraternité du bon pasteur	Projet social pour l'accompagnement de familles en difficultés et de jeunes en quête d'autonomie	Logements classiques et de transit
Transition	Service d'accompagnement pour adolescents et adultes handicapés	Logements classiques et de transit

Tableau 14 : liste des services sociaux conventionnés et types de collaboration

À l'instar des années précédentes, nous avons été contactés par divers services sociaux en vue d'établir une collaboration visant l'inscription de candidatures. Vu le nombre important de candidats sur la liste d'attente et l'allongement important des délais d'attente qui en découle, ces demandes ont malheureusement toutes été refusées.

PARTENARIATS

En 2016, nous avons poursuivi nos collaborations avec:

- **La Maison Rue Verte,** maison d'accueil pour femmes subissant des violences au sein de leur famille. Nous réalisons les états des lieux d'entrée et de sortie des femmes hébergées ainsi que la sensibilisation de celles-ci à leurs responsabilités de locataires.

- **Habitat et Humanisme** concernant le suivi du projet d'épargne solidaire avec les locataires de la rue de la Sambre à Molenbeek. Les locataires entrés début 2011 sont arrivés à la moitié de leur bail et conformément aux objectifs du propriétaire ne pourront rester au-delà des 9 ans d'occupation. Habitat et humanisme a continué d'offrir un accompagnement aux personnes qui en exprimaient le besoin. C'est ainsi qu'une locataire, grâce à un suivi intensif, s'est engagée dans un projet d'acquisition pour 2017. À ce jour, depuis 2011, 2 locataires se sont engagés dans l'acquisition de leur logement. Habitat et Humanisme a élargi sa collaboration dans le cadre du nouvel immeuble passif avenue Leclercq.

- **Renovassistance,** partenaire fondateur, pour qui nous gérons 98 logements au 31 décembre 2016.

Dans le cadre des logements passifs de l'immeuble de la rue Leclercq à Forest, nous avons établi un nouveau partenariat:

- **Une Maison en Plus,** maison de quartier de Forest, travaille d'une part sur le développement local intégré visant la participation et la concertation des habitants dans les projets de quartiers et d'autre part donne des conseils en rénovation et en énergie. Dans le cas de l'immeuble Leclercq, une Maison en Plus va accompagner les locataires dans leurs premiers pas pour l'occupation de leur logement passif.

Nos collaborations intensives avec 6 services d'aide à la jeunesse se sont poursuivies en 2016 et 17 jeunes en ont été accueillis en logement de transit. Ce suivi nous prend beaucoup de temps vu les visites fréquentes pour le renouvellement des conventions d'occupation et les moments parfois chaotiques lors du passage à la majorité de certains d'entre eux. De plus, il peut être difficile pour certains de se retrouver à vivre seul dans un logement après des années de vie en institution.

Par ailleurs, Logement pour Tous est membre de l'Assemblée générale du **Réseau bruxellois pour le Droit à l'Habitat** (RBDH) et de la **Fédération des Agences immobilières sociales** (FEDAIS). Logement pour Tous est également présent dans le Conseil d'Administration de ces deux structures.

Logement pour Tous est également membre de l'asbl **Community Land Trust Bruxelles** (CLTB) depuis sa création. Certains locataires se sont fait membres de cette association en vue d'acquérir leur logement. Ils sont inscrits sur la liste d'attente. Une famille est candidate propriétaire pour le projet Arc en Ciel de la rue Vandepereboom à Molenbeek. En fonction de leur profil, nous continuons à informer les nouvelles familles locataires de cette possibilité d'acquisition.

ADMINISTRATION INTERNE

ÉQUIPE

En 2016, l'équipe comptait 14 personnes. Parmi elles, deux nouvelles recrues : Olivier, chargé des états des lieux d'entrée et de l'éducation au logement, et Elvira, qui est venue renforcer l'équipe des gestionnaires locatives.

Liste du personnel en 2016 :

- Abdenour Fahri, *ouvrier polyvalent*
- Ann Denef, *gestionnaire locative*
- Anne-Claire Morelle, *chargée de projet*
- Daniel Tuset Perez, *responsable de la gestion technique*
- Elvira Puttevils, *gestionnaire locative*
- Géraldine Thomas, *gestionnaire locative*
- Idalina Oliveira – Da Silva, *concierge itinérante*
- Jalila Moussafir, *assistante administrative et comptable*
- Marie Ceysens, *gestionnaire locative*
- Olivier Vandentempel, *gestionnaire technique et social*
- Pierre Denis, *directeur*
- Stephan Peeters, *comptable*
- Valérie Flahaux, *gestionnaire locative*
- Volodymyr Berezniuk, *ouvrier polyvalent*

CONSEIL D'ADMINISTRATION ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le CA de LPT est composé de :

- Bernard Cassiers, *président*
- Paul Defawe, *représentant Renovassistance*
- Daisy Desablens, *à titre individuel*
- Floriane Philippe, *représentant Source*
- Olivier Van Craenenbroek, *à titre individuel*
- Aurélia Van Gucht, *représentant la Maison de Quartier Bonnevie*
- Ariane Dierickx, *représentant l'Ilot (invitée)*
- Anne Devresse, *représentant la Maison Rue Verte (invitée)*

Les membres de l'Assemblée générale sont :

- Renovassistance a.s.b.l.
- Source a.s.b.l.
- a.s.b.l. Convivence / Samenleven v.z.w.
- s.c. Le Home Familial Bruxellois / Het brussel Thuis c.v.
- Bernard Cassiers
- Service Social de Cureghem
- Entr'Aide des Marolles
- Les Sentiers
- Convivium
- Habitat et Humanisme
- Daisy Desablens
- La Maison Rue Verte a.s.b.l.
- Daniel Piron
- Olivier Van Craenenbroek
- Ida Charlottaux
- L'Ilôt a.s.b.l.
- Maison de Quartier Bonnevie a.s.b.l.

FORMATIONS / JOURNÉES D'ÉTUDE

19/01/2016 : « Pathologies du bâtiment - ventilation et humidité » (Fedais - Anne-Claire, Valérie, Olivier)

29/01/2016 : Colloque « Accélérer la production de logements à caractère social en diversifiant les acteurs et les méthodes » (Valérie, Marie)

03/02/2016 : ETICs, système d'enduit sur isolation extérieure (CSTC - Anne-Claire)

16/03/2016 : « Le nouvel arrêté AIS » (Fedais - Anne-Claire)

17-18/03/2016, 12-15-22/04/2016 : Colloque « Le logement à Bruxelles : quel accès pour les sans-abris ? »
(AMA - Ann, Géraldine, Valérie, Marie & Pierre)

26/04/2016 : Formation rénovations dans le secteur social (RBDH - Valérie)

09/05/2016: Formation à la fabrication de produits d'entretien naturels (ERU/Bxls-environnement – Ann, Marie, Géraldine et Olivier)

02/06/2016 : Salon Habitools (Réseau Habitat)

14/06/2016 : « L'accès au logement pour les personnes précarisées » (RBDH - Marie)

16/06/2016 : « Droits et obligations des AIS : entretien et travaux » (Fedais - Valérie, Anne-Claire)

21-24/06/2016 : « Techniques d'animation en éducation relative à l'environnement » (Institut d'Ecopédagogie - Géraldine)

28/06-06/10/2016 : Communication non-violente (Fedais - Anne-Claire, Ann)

06/10/2016 : « Nos futurs » (Valérie, Géraldine)

17/10/2016 : « Tableau de bord AIS » (Valérie)

18/10/2016 : Matinée de réflexion « L'expérience de l'exil au travers du regroupement familial : mythes, procédures et déracinement » (CEMO - Valérie, Marie, Elvira, Géraldine)

18/11/2016 : Micro-réseaux de chaleur : l'énergie collective et renouvelable, potentiel et solutions concrètes » (IBGE - Anne-Claire)

06/12/2016 : « Accompagnement des personnes les plus éloignées de l'aide et du soin » (IDR - Marie, Géraldine, Elvira)

08/12/2016 : « Problèmes de stabilité et de fissures » (Fedais - Olivier)

22/12/2016 : B3-Retrotool (Midi du logement - Anne-Claire)

Au mois de mai 2016, l'équipe des gestionnaires a également entamé un processus d'intervision avec l'ASBL Repères. L'objectif de cette intervision est de réfléchir à notre façon de fonctionner qui peut, parfois, tomber dans une certaine routine. Il est indispensable de continuer à se poser des questions sur nos règles, nos limites, le champ de notre action, et ce qui peut être mis en place pour améliorer notre mode de fonctionnement.

Cette intervision permet également de partager les situations parfois difficiles auxquelles les gestionnaires sont confrontés et de prendre du recul par rapport à celles-ci.

COMPTES & BILAN

Les comptes 2016 et le budget 2017 de LPT ont fait l'objet d'un examen par le CA assisté de Madame Marie-Chantal DEBROUX-LEDDET, Commissaire aux comptes nommée pour un mandat de 3 ans renouvelable par l'Assemblée Générale statutaire d'avril 2016. Cet examen n'a pas constaté d'irrégularités.

Les comptes 2016 et le budget 2017 ont été approuvés par le CA lors de la réunion du 13 mars 2017. Une présentation simplifiée du bilan 2016 et du compte de résultat 2016 comparé à celui de 2015 ainsi que le budget 2017 est reprise à la fin de ce rapport.

L'exercice 2016 se clôture avec un résultat positif de 46.265,00 € avant affectation, alors que le budget avait été établi en équilibre. Ce résultat, vient augmenter le résultat reporté de l'exercice précédent en attendant la décision d'affectation qui sera prise par l'Assemblée Générale sur proposition du Conseil d'Administration.

Le budget 2017 est présenté en équilibre. Il est établi sur une croissance d'un peu plus de 8% de notre activité.

PATRIMOINE DE DÉPART

Le patrimoine de départ (191.753,91 €) se compose de deux montants : le patrimoine de départ proprement dit (98.033,91 €) et le fonds affecté pour risques et charges sociales de 93.720,00 € qui a été constitué jusqu'au 31 décembre 2006.

FONDS AFFECTÉS POUR PASSIF SOCIAL

À partir de 2007, il a été décidé de constituer un nouveau fonds affecté pour passif social. L'objectif de ce fonds est de constituer une réserve suffisante pour faire face aux frais de licenciement du personnel dans l'hypothèse où notre subvention serait réduite voire même supprimée. À ce jour 38.363 € ont été versés dans ce nouveau fonds. Le patrimoine de départ incluant le fonds affecté constitué avant 2007, le véritable fonds affecté pour passif social représente aujourd'hui la somme de 93.720 € + 38.363 €, soit 132.083 €. Un fonds affecté ne peut être constitué que si l'exercice se conclue avec un résultat positif.

CRÉANCES LOCATIVES

Afin de permettre une meilleure lecture du bilan au niveau du poste « locataires », différentes écritures transitoires ont été passées au 31/12/2016.

Le poste « 444100 - Avances locataires (loyers et charges) (77.588,43 €) » reprend au passif les montants « dus » aux locataires au 31/12/2016. Il s'agit soit de loyers pour le mois de janvier 2017 déjà payés ou de soldes de décomptes de charges 2016, établis en 2017 et comptabilisés en faveur des locataires au 31/12/2016. Il peut s'agir également de montants épargnés par les locataires dans le cadre de l'occupation d'un logement de transit. De cette façon, les montants repris à l'actif sont uniquement des montants dus par les locataires et non pas une différence entre des débits et des crédits.

Le poste « 400000 - Locataires (loyers et charges < 1 mois) (21.804,89 €) » reprend à l'actif le montant total des loyers et des charges dus par les locataires au 31/12/2016 pour autant que le montant dû par locataire soit inférieur ou égal à son loyer mensuel.

Le poste « 400003 - Créances autres que locataires (22.474,02 €) » Ce poste concerne des « clients » autres que des locataires (associations, propriétaires, …). Il s'agit essentiellement d'une facturation au 31/12/2016 de prestations et de décompte des charges.

Le poste « 400005 - Locataires (loyers et charges > 1 mois) (31.481,57 €) » reprend à l'actif le montant total des loyers et des charges dus par les locataires au 31/12/2016 pour autant que le montant dû par locataire soit supérieur à son loyer mensuel. Bien que cette créance soit supérieure à un mois de loyer, elle n'est pas considérée comme douteuse dans la mesure où elle fait l'objet d'un plan d'apurement respecté.

Pour les postes « 407000 – 409000 - Créances locataires douteuses (48.560,91 €) », à l'actif du bilan et en charge dans le compte de résultat, voir ci-dessous le point « provision pour créances douteuses ». Elles sont importantes et font l'objet d'un suivi régulier afin de les contenir au maximum. Elles sont en légère augmentation par rapport à l'année 2015 relativement au total annuel des loyers et charges passant ainsi de 1,62 % à 1,70 %. Elles confirment hélas la « précarité » de plus en plus importante de nos locataires.

……..

PROVISIONS POUR CRÉANCES DOUTEUSES ET CRÉANCES IRRÉCUPERABLES

La provision pour créances douteuses est présentée à l'actif du bilan et en charge dans le compte de résultat.

Les créances douteuses se composent des loyers, charges locatives, frais de réparation de dégâts locatifs, etc. dus par des locataires ou anciens locataires au 31 décembre de l'exercice clôturé, dont la récupération a été estimée douteuse après une analyse en équipe. Les créances des locataires partis ou pour lesquels une action en justice a été entreprise sont automatiquement considérées comme douteuses. Chaque année, la provision est adaptée par une augmentation ou une reprise comme prescrit par les normes comptables.

Les créances dont la récupération semble quasi impossible sont comptabilisées au 31/12 dans un compte de charges « créances irrécupérables » sur décision du Conseil d'Administration. Toutefois, si une récupération était malgré tout possible, les sommes récupérées seraient actées en recettes exceptionnelles.

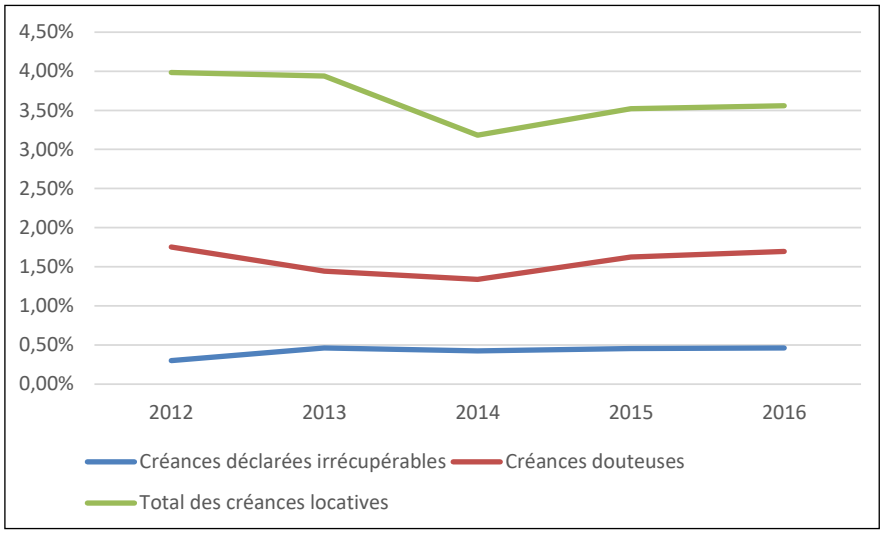
Les créances douteuses au 31/12/2015 s'élevaient à 43.919,87 €. De ce montant, dans le courant de l'année 2016, 25.467,82 € ont été récupérés et 6.664,27 € ont été mis en dotation. Au montant ainsi obtenu, il y lieu d'ajouter la somme de 23.444,59 € représentant les créances douteuses apparues en 2016. **On obtient ainsi un total au 31/12/2016 de 48.560,91 € concernant 44 locataires.**

Au 31/12/2016, les créances concernant 14 locataires ont été déclarées irrécupérables. Le total de ces créances s'élève à 13.256,03 €.

Le tableau suivant reprend une comparaison des créances locatives au 31 décembre des 5 dernières années relatives au montant des loyers perçus. On peut ainsi observer la variation relative de ces créances. Elles oscillent globalement entre 3,18% et 3,98%. La situation fin 2016 représente une diminution de 0,21% par rapport à 2015 grâce au travail constant de suivi assuré par les gestionnaires et le service comptabilité pour la contenir.

	2012		2013		2014		2015		2016	
	En euros	%[1]	En euros	%[1]	En euros	%[1]	En euros	%[1]	En euros	%[1]
Total des loyers & charges perçus au 31/12	**1.923.327**		**2.146.299**		**2.510.750**		**2.705.893**		**2.863.972**	
Créances déclarées irrécupérables	5.750	0,30	9.930	0,46	10.712	0,43	12.284	0,45	13.256	0,46
Loyers & charges retards inférieurs à 1 mois	16.039	0,83	16.506	0,77	17.484	0,70	20.033	0,74	21.805	0,76
Loyers & charges retards supérieurs à 1 mois	26.898	1,40	37.020	1,72	28.759	1,15	31.363	1,16	31.482	1,10
Créances douteuses	33.696	1,75	30.998	1,44	33.646	1,34	43.920	1,62	48.561	1,70
Total des créances locatives	**76.633**	**3,98**	**84.524**	**3,94**	**79.889**	**3,18**	**95.316**	**3,52**	**101.848**	**3,56**

[1] Rapport entre chaque rubrique et le total des loyers & charges au 31/12 de l'année correspondante
Tableau 15 : comparaison des créances locatives au 31/12, 2012-2016



Graphique 5 : évolution des créances locatives au 31/12, 2012-2016

PROVISIONS POUR PECULES DE VACANCES

Il s'agit des pécules de vacances provisionnés en 2016 et à payer en 2017. Le montant de la provision pour pécules de vacances est établi par le secrétariat social.

Provision pour pécules de vacances	Situation au 31/12/2015	Situation au 31/12/2016	Ajustement 2016
Employés	59.192,98 €	71.532,81 €	12.339,83 €
Ouvriers	8.766,59 €	8.960,13 €	193,54 €

PROVISIONS POUR RISQUES & CHARGES LOCATIVES EXCEPTIONNELLES

L'Assemblée Générale du 16/04/2008 a porté la provision pour risques et charges locatives exceptionnelles à 10% de la somme des loyers à payer par les locataires au cours de l'exercice. Cette provision est destinée à couvrir les engagements de LPT à l'égard des propriétaires dans des situations que nous espérons exceptionnelles, comme :

- La fin d'un mandat de gestion et la nécessité de couvrir des remises en état de plusieurs logements, voire de communs.
- La fin d'un bail principal avec un propriétaire et la nécessité de remettre à l'échéance du préavis l'immeuble libéré dans un état respectant les états des lieux d'entrée. En effet, dans ce cas se pose la question du relogement des locataires, si aucun accord n'est possible avec le propriétaire. La recherche de solutions pour le relogement de nos locataires pourrait représenter une charge importante,
- Un litige avec un propriétaire en cours ou à la fin du mandat.

Elle peut répondre également au cas de locataires dont la situation sociale particulière nous amènerait à prendre en charge un risque locatif supérieur. Ce cas pourrait se présenter, par exemple, lorsque nous n'avons aucune garantie de voir aboutir les procédures de régularisation ou celles en vue de l'obtention du statut de réfugié de nos locataires.

La provision est ajustée annuellement en décembre afin de représenter 10% des loyers repris dans les comptes 700100, 700101, 700102 et 705000. Toutefois, en cas d'utilisation de cette provision, le Conseil d'Administration a décidé que la reconstitution de la part utilisée se ferait en 5 ans à partir de l'année suivant son utilisation. Pour 2016, la provision a été augmentée de 19.502,38 € sachant qu'il n'y a pas eu d'utilisation de celle-ci durant l'exercice.

Calcul de la provision	2015	2016
Loyers et redevances transit à payer par les locataires (comptes 700100 à 700300 et 705000)	2.352.997,57 €	2.548.021,43 €
Montant de la provision à constituer (10%)	235.299,76 €	254.802,14 €
Provision constituée au 31/12/2015	**19.228,28€**	
Solde de provision à constituer au 31/12/2016		**19.502,38 €**

RÈGLES D'AMORTISSEMENT

Les investissements sont amortis selon les durées reprises ci-dessous pour autant qu'ils représentent un montant de minimum 500 €. Toutefois, à partir de 2017, suite à la décision du CA du 13 mars 2017, ce montant minimum a été porté à 1.000 €.

Matériel informatique, électronique et logiciels

Le matériel informatique, électronique et les logiciels importants sont amortis sur 3 ans.

Frais de développement site internet

Le développement du site internet est amorti sur 3 ans.

Mobilier et autres équipements de bureau, véhicules

Le mobilier, les autres équipements de bureau importants et les véhicules sont amortis sur 5 ans.

Aménagements des bureaux rue du Chimiste 34-36

Il s'agit des frais de cloisonnement de la surface louée, l'amortissement se fait « prorata - temporis » en fonction de la durée du bail conclu. Le bail est de 9 ans et a été reconduit le 1/08/2011.

ANNEXES

Statistiques 44

- Statistiques logements 44
- Statistiques candidats 47
- Statistiques locataires 50
- Statistiques propriétaires 50

Bilan et compte de résultats 51

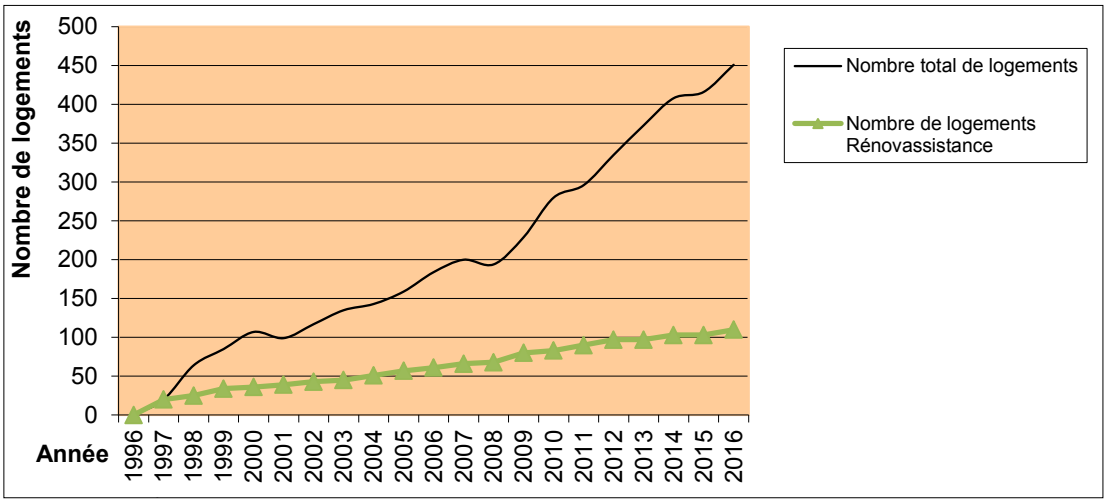
Rapport du Commissaire à l'Assemblée Générale 55

Réglement d'attribution de gestion des candidatures et d'attribution 57

Plan d'actions 2016-2020 59

STATISTIQUES LOGEMENTS

Évolution du nombre de logements en gestion au 31 décembre 2016



Graphique 1 : évolution du nombre de logements total en gestion et du nombre de logements de Rénovassistance, de 1996 à 2016

Nbr. de logements au 31/12/2015	Accroissement 2016	Logements perdus en 2016	Nbr. de logements au 31/12/2016
416	37	3	450

Tableau 1 : évolution du nombre de logements en gestion en 2016

Code postal	0	1	2	3	4	5	6	2M	3M	4M	5M	6M	7M	Nb de lgts	En %
1000	7	8	18	19	11	2	1	1						67	15%
1020			1	1		1				2				5	1%
1030	3	8	15	11	2	1					1			41	9%
1040	2	1	2	3	1								1	10	2%
1050	4	1	1	2								1		9	2%
1060	9	5	12	8	3									37	8%
1070	22	33	30	14	4	4			2	6	1			116	26%
1080	5	28	17	13	3	1			1	1	1			70	16%
1082			4	3					1					8	2%
1083		1												1	0%
1090	1	1	2							1	1			6	1%
1120		10	5						1					16	4%
1140	1	2		1						2				6	1%
1150	1	1		1										3	1%
1160										1				1	0%
1170			4							1				5	1%
1180	2	1	1	4							1			9	2%
1190	4	13	7	9	2						1			36	8%
1200		1	1		1									3	1%
1210			1											1	0%
TOTAL	**61**	**114**	**121**	**89**	**27**	**9**	**1**	**1**	**5**	**14**	**6**	**1**	**1**	**450**	**100%**
En %	**14%**	**25%**	**27%**	**20%**	**6%**	**2%**	**0%**	**0%**	**1%**	**3%**	**1%**	**0%**	**0%**	**100%**	

Tableau 2: distribution des logements par code postal et par nombre de chambres à coucher au 31/12/16

Raisons	2012		2013		2014		2015		2016	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Vers un logement plus adapté (location hors LPT)	6	17	10	18	10	15	16	18	11	12
Vers un logement social	0	0	6	11	4	6	8	9	6	7
Vers un logement plus adapté (acquisition)	2	6	5	9	2	3	2	2	5	6
Vers un logement plus adapté (mutations LPT)	10	29	10	18	16	24	11	12	12	13
Fin de convention transit ou cohabitation	11	31	19	35	24	35	50	56	47	52
Expulsion pour non paiement du loyer	2	6	4	7	5	7	0	0	1	1
Fin de bail/transit suite à un renon donné par LPT	0	0	0	0		0	0	0	4	4
Fin de bail suite à un décès	2	6	1	2	4	6	1	1	4	4
Départ à la cloche de bois	2	6	0	0	3	4	2	2	0	0
TOTAL	**35**	**100**	**55**	**100**	**68**	**100**	**90**	**100**	**90**	**100**

Tableau 3 : raisons et destination des locataires sortants de 2012 à 2016

Type de contrat ente LpT et les locataires	2012		2013		2014		2015		2016	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Bail de résidence principale	18	46	63	62	49	43	66	51	57	46
Convention de transit	18	46	19	19	38	33	55	30	40	32
Convention de transit dans un logement solidaire (cohabitation)	3	8	20	20	27	24	24	19	28	22
TOTAL	**39**	**100**	**102**	**100**	**114**	**100**	**129**	**100**	**125**	**100**

Tableau 4 : distribution des nouveaux locataires suivant type de convention, de 2012 à 2016

Type de logement	Nombre de lgts	%	Loyer maximal locataire (arrêté 2016 - indexation 08/16)	Loyer moyen à LPT au 31/12/2016 intervention déduite	Intervention mensuelle moyenne en 2016
Studio	61	13,6 %	328,81 €	321 €	40 €
1 chambre	114	25,3 %	379,39 €	365 €	54 €
2 chambres	121	26,9 %	442,62 €	439,56 €	61 €
3 chambres	89	19,8 %	531,15 €	525,67 €	65 €
4 chambres	27	6,0 %	632,33 €	621 €	67 €
5 chambres et +	9	2,0 %	784,08 €	777 €	105 €
Maison 2 Ch	1	0,2 %	476,12 €	442 €	207 €
Maison 3 Ch	5	1,1 %	569,02 €	561,32 €	78 €
Maison 4 Ch +	23	5,1 %	784,08 €	762 €	171 €
TOTAL	**450**	**100 %**			

Tableau 5 : type de logements et loyers correspondants

Type d'intervention dans le loyer	2013		2014		2015		2016	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Obligatoire	187.000,37 €	97,2	225.122,66 €	92,7	255.652,45 €	93,5	308.962,38 €	94
Facultative	5.324,04 €	2,8	17.797,16 €	7,3	17.800,50 €	6,5	19.645,02 €	6
TOTAL	**192.324,41 €**	**100**	**242.919,82 €**	**100**	**273.452,95 €**	**100**	**328.607,40 €**	**100**

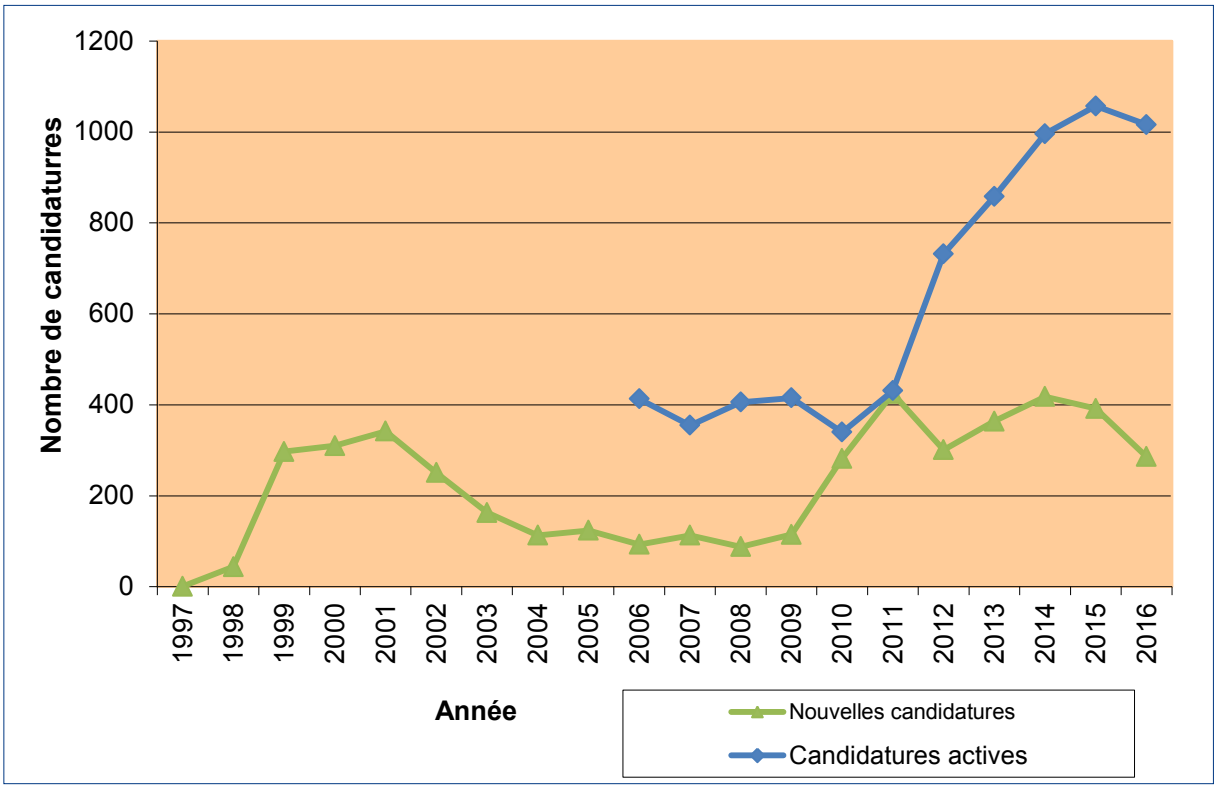
Tableau 6 : montants des interventions dans le loyer par type d'intervention

Type de logement	Loyer de … à …
Studio	225 à 412 €
1 chambre	253 à 473 €
2 chambres	262 à 591 €
3 chambres	331 à 645 €
4 chambres	497 à 757 €
Maison ou appartement 5 chambres et plus	816 à 956 €

Tableau 7 : loyers versés aux propriétaires

STATISTIQUES CANDIDATS

Nouvelles candidatures à LpT par an et candidatures actives au 1er mars



Graphique 2 : nouvelles candidatures à LPT par an et candidatures actives

Type de logement	2012		2013		2014		2015		2016	
	Nouveaux candidats	%	Nouveaux candidats	%	Nouveaux candidats	%	Nouveaux candidats	%	Nouveaux candidats	%
1 chambre ou studio	118	39	173	48	195	47	178	45	139	49
2 chambres	91	30	106	29	135	32	120	31	62	22
3 chambres	67	22	60	16	67	16	72	18	68	24
4 chambres	17	6	22	6	15	4	18	5	16	6
5 chambres et plus	8	3	3	1	6	1	4	1	1	0
TOTAL	**301**	**100**	**364**	**100**	**418**	**100**	**392**	**100**	**286**	**100**

Tableau 8 : type de logements souhaités par les nouveaux candidats, 2012-2016

Ressources principales du ménage	2012		2013		2014		2015		2016	
	Nouveaux candidats	%	Nouveaux candidats	%	Nouveaux candidats	%	Nouveaux candidats	%	Nouveaux candidats	%
CPAS	204	68	237	65	282	67	274	70	194	68
Chômage	34	11	39	11	48	11	36	9	29	10
Travail	34	11	39	11	50	12	46	12	42	15
Autres	12	4	20	5	12	3	10	3	0	0
Alloc. handicapé	4	1	11	3	14	3	12	3	5	2
Pension	7	2	7	2	3	1	1	0	11	4
Mutuelle	6	2	11	3	9	2	13	3	5	2
TOTAL	**301**	**100**	**364**	**100**	**418**	**100**	**392**	**100**	**286**	**100**

Tableau 9 : revenus des candidats, 2012-2016

Situation familiale	2012		2013		2014		2015		2016	
	Nouveaux candidats	%	Nouveaux candidats	%	Nouveaux candidats	%	Nouveaux candidats	%	Nouveaux candidats	%
Isolé	104	35	157	43	173	41	152	39	113	40
Couple	11	4	6	2	17	4	6	2	7	2
Femme seule + enfant(s)	89	30	120	33	133	32	141	36	15	40
Homme seul + enfant(s)	8	3	11	3	9	2	7	2	1	0
Couple + enfant(s)	84	28	68	19	81	19	78	20	49	17
Fratrie	3	1	0	0	1	0	1	2	0	0
Autre	2	1	2	1	4	1	7		1	0
TOTAL	**301**	**100**	**364**	**100**	**418**	**100**	**392**	**100**	**286**	**100**

Tableau 10: situation familiale des candidats, 2012-2016

Type de logement	Candi-datures au 01/03/13	%	Candi-datures au 01/03/14	%	Candi-datures au 01/01/15	%	Candi-datures au 01/01/16	%	Candi-datures au 01/01/17	%
1 chambre ou studio	279	38	324	38	376	39	394	37	358	35
2 chambres	212	29	263	31	313	33	337	32	293	29
3 chambres	157	21	182	21	195	20	238	23	278	27
4 chambres	60	8	73	9	64	7	71	7	69	7
5 chambres	19	3	9	1	10	1	14	1	15	1
6 chambres et +	5	1	7	1	2	0	3	0	3	0
TOTAL	**732**	**100**	**858**	**100**	**960**	**100**	**1057**	**100**	**1016**	**100**

Tableau 11 : nombre de candidatures par type de logements, 2013-2016

Services sociaux conventionnés	Candidatures actives au 01/03/2014		Candidatures actives au 01/01/2015		Candidatures actives au 01/01/2016		Candidatures actives au 01/01/2017	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CASG Entr'Aide des Marolles	59	6,9	61	6,1	63	6	61	6
Centre de Service social Abbé Froidure	3	0,3	3	0,3	4	0,4	4	0,4
Convivence	6	0,7	10	1,0	18	1,7	23	2,3
Convivial	139	16,2	145	14,6	157	14,9	159	15,6
CPAS d'Anderlecht	209	24,4	235	23,6	227	21,5	252	24,8
CPAS de Bruxelles – Service Logement	213	24,8	330	33,1	391	37	332	32,7
Exil asbl	56	6,5	51	5,1	43	4,1	34	3,3
Huis van Vrede	2	0,2	0	0	0	0	0	0
La Maison Rue Verte	22	2,6	22	2,2	18	1,7	7	0,7
L'ilot	2	0,2	0	0	0	0	0	0
Les Sentiers de la Varappe	2	0,2	1	0,1	0	0	0	0
Maison de quartier Bonnevie	49	5,7	52	5,2	50	4,7	56	5,5
Mentor	12	1,4	11	1,1	11	1,0	13	1,3
Outre-Mer	2	0,2	0	0	0	0	0	0
R.A.T. (Réseau d'Aide aux Toxicomanes)	1	0,1	0	0	0	0	0	0
Service social de Cureghem	65	7,6	68	6,8	62	5,9	59	5,8
Source	4	0,5	0	0	0	0	0	0
Transition	4	0,5	5	0,5	10	0,9	13	1,3
Transhumance	2	0,2	2	0,2	3	0,3	3	0,3
Absence de service conventionné	6	0,7	0	0	0	0	0	0
TOTAL	**858**	**100**	**996**	**100**	**1057**	**100**	**1016**	**100**

Tableau 12 : nombre de candidatures en attente par service social, 2014-2016

STATISTIQUES LOCATAIRES

Situation familiale	2012		2013		2014		2015		2016	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Isolé	100	33	138	37	146	38	158	38	166	39
Couple	15	5	15	4	16	4	13	3	18	4
Fratrie	4	1	3	1	3	1	5	1	2	0
Femme seule + enfant(s)	89	29	103	28	111	29	124	30	124	29
Homme seul + enfant(s)	12	4	11	3	11	3	17	4	18	4
Couple + enfant(s)	87	28	102	27	102	26	99	24	98	23
TOTAL	**307**	**100**	**372**	**100**	**389**	**100**	**416**	**100**	**426**	**100**

Tableau 13 : situation familiale des locataires, 2012-2016

Ressources principales du ménage	2012		2013		2014		2015		2016	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Travail	57	19	61	16	69	18	67	16	65	15
Chômage	85	28	96	26	110	28	114	27	114	27
CPAS	112	36	145	39	139	36	161	39	170	40
Mutuelle	17	6	22	6	23	6	27	6	25	6
Pension	15	5	17	5	18	5	26	6	28	7
Alloc. handicapé	13	4	18	5	19	5	13	3	10	2
Autres	8	3	13	3	11	3	8	2	14	3
TOTAL	**307**	**100**	**372**	**100**	**389**	**100**	**416**	**100**	**426**	**100**

Tableau 14 : revenu des ménages locataires, 2012-2016

STATISTIQUES PROPRIÉTAIRES

Type de propriétaire	Nombre de propriétaires	%	Nombre d'immeubles	%	Nombre de logements	%
ASBL-Fondation	25	21	70	39	208	46
Particulier	86	74	101	56	202	45
Société	5	4	7	4	39	9
Public	1	1	1	1	1	0
Para public	0	0	0	0	0	0
TOTAL	**117**	**100**	**179**	**100**	**450**	**100**

Tableau 15 : type de propriétaires

Type de relation avec le propriétaire	Nombre d'immeubles	%	Nombre de logements	%
Mandat de gestion	177	98	436	97
Emphythéose	0	0	0	0
Location / sous location	3	2	14	3
TOTAL	**180**	**100**	**450**	**100**

Tableau 16 : type de relation avec les propriétaires

BILAN

ACTIF				PASSIF			
		2016	2015			2016	2015
210000	Frais de dévelop. Site internet	3.773,57 €	3.773,57 €	100000	Patrimoine de départ	191.753,91 €	191.753,91 €
240101	Val. acquis mat. informatique	15.180,87 €	13.611,43 €	10		***191.753,91***	***191.753,91***
240102	Val. acquis. mobil. bureau & outil.	16.576,60 €	15.134,52 €	131000	Fonds affectés au personnel	38.363,00 €	38.363,00 €
240103	Val.acquis. amenag. Chimiste	22.529,24 €	22.529,24 €	13		***38.363,00***	***38.363,00***
210900	Amortis. Frais dévelop. Site internet	- 3.773,57 €	- 3.773,57 €	141000	Résultat reporté	13.227,43 €	18.871,64 €
240901	Amortis. mat. informatique	- 12.804,05 €	- 9.518,96 €		Résultat de l'exercice	46.265,00 €	- 5.644,21 €
240902	Amortis. mobilier de bureau	- 13.547,95 €	- 12.651,90 €	14		***59.492,43***	***13.227,43***
240903	Amortis.amenag.Chimiste	- 20.069,47 €	- 19.249,54 €	162000	Provision risques locatifs	254.802,14 €	235.299,76 €
241000	Val. acquis. véhicules	20.028,48 €	20.028,48 €	16		***254.802,14***	***235.299,76***
241900	Amortis. véhicules	- 20.028,48 €	- 20.028,48 €	440000	Fournisseurs	13.420,48 €	26.527,10 €
24		***7.865,24***	***9.854,79***	440001	Propriétaires	257,47 €	- €
				400002	Garanie locative à placer	1.300,08 €	
				444000	Factures à recevoir	3.082,04 €	- €
28		***0,00***	***0,00***	444100	Fin exercice locataires créditeurs	77.588,43 €	71.877,20 €
400000	Locataires retard inférieur à 1 mois	21.804,89 €	20.033,62 €	44		***95.648,50***	***98.404,30***
400001	Garantie locative	34.129,36 €	45.223,40 €	451000	TVA à payer	2.394,45 €	2.059,48 €
400003	Créances autres que locataires	22.474,02 €	23.008,99 €	453000	Précomptes retenus	832,40 €	7.748,34 €
400005	Locataires retard supérieur à 1 mois	31.481,57 €	31.363,16 €	454000	ONSS	- €	9.566,04 €
404000	Produits à recevoir	4.025,85 €	23.144,93 €	455000	Rémunérations	13,08 €	1.119,67 €
407000	Créances douteuses	45.560,91 €	43.919,87 €	456100	Provision pécule vacances employés	71.532,81 €	59.192,98 €
409000	Provision pour créances douteuses	- 45.560,91 €	- 43.919,87 €	456200	Provision pécule vacances ouvriers	8.960,13 €	8.766,59 €
40		***113.915,69***	***142.774,10***	459000	Autres dettes sociales	63,92 €	14,00 €
414000	Subvention Rég. BXL à recevoir	136.910,16 €	402.627,75 €	45		***83.796,79***	***88.467,10***
414003	Subvention Rég. BXL Quatre Vents	20.000,00 €	100.000,00 €	481000	Sinistres assurances	803,37 €	2.663,99 €
416000	Fournisseurs débiteurs	7.462,12 €	2.978,88 €	482003	Fonds mobilier Esperanza	408,50 €	485,00 €
416001	Notes de crédit à recevoir	3.393,74 €	1.928,61 €	482004	Fond communs chez Ailes	100,00 €	100,00 €
416100	Prime Réno pour tiers à recevoir	225.062,46 €	63.600,52 €	482005	Fond communs Cuissez	372,68 €	
416101	Prime énergie pour tiers à recevoir	57.352,10 €	- €	483	Comptes propriétaires (loyers)	1.912,12 €	12,55 €
416102	Prime Réno Anderlecht à attribuer	- 4.186,05 €		484	Comptes propriétaires (chantiers-primes)	309.728,13 €	95.561,39 €
416200	Propriétaires débiteurs	11.275,04 €	22.544,19 €	488	Garantie locative à constituer	34.129,36 €	41.406,44 €
416400	Créances en rapport au personnel	427,38 €	162,64 €	488	Garantie locative à placer	35.047,21 €	35.468,56 €
41		***457.696,95***	***593.842,59***				
490000	Charges à reporter	9.462,34 €	2.010,39 €			***382.501,37***	***175.697,93***
49		***9.462,34***	***2.010,39***				
530001	TRIODOS Garantie loc. Chimiste	3.304,63 €	3.297,70 €	492000	Charges à imputer	4.712,88 €	4.914,81 €
530002	TRIODOS Garantie loc. Berkendael	3.093,23 €	3.086,74 €	493000	Produits à reporter	100.000,00 €	110.000,00 €
530003	TRIODOS Garantie loc. Couronne	2.012,00 €		49		***104.712,88***	***114.914,81***
53		***8.409,86***	***6.384,44***				
550000	BNP BE29 0012 8859 3264	10.406,68 €	17.276,29 €				
550001	TRIODOS 523-0402762-93	601.802,23 €	170.980,23 €				
550002	CIGALE 035-3307443-75	- €	331,49 €				
550003	TRIODOS VUE 523-0802126.11	506,69 €	10.506,69 €				
55		***612.715,60***	***199.094,70***				
570001	CAISSE	1.005,34 €	2.167,23 €				
570002	Caisse chèques repas	- €	- €				
57		***1.005,34***	***2.167,23***				
	TOTAL	**1.211.071,02**	**956.128,24**		**TOTAL**	**1.211.071,02**	**956.128,24**

DÉPENSES

Compte	Libellé	Exercice 2015	%	Budget 2015	%	Exercice 2016	%	Ratio budget/réalisé	Budget 2017
600000	Loyer à verser aux propriétaires	1.972.849,86€	48,1%	2.250.000,00€	49,3%	2.160.649,73 €	50,8%	96%	2.325.000,00 €
600001	Redevances transit	163.404,83€	4,0%	165.000,00€	3,6%	164.028,72 €	3,9%	99%	170.000,00 €
600002	Redevances projets particuliers	111.917,22€	2,7%	125.000,00€	2,7%	115.835,15 €	2,7%	93%	126.000,00 €
		2.248.171,91 €	54,8%	***2.540.000,00 €***	55,7%	***2.440.513,60 €***	57,4%	96%	***2.621.000,00 €***
601000	Charges et consommations à charge des locataires	335.824,92€	8,2%	350.000,00€	7,7%	343.271,61 €	8,1%	98%	300.000,00 €
602000	Entretiens et réparations à charge propriétaires	243.012,46€	5,9%	250.000,00€	5,5%	117.140,41 €	2,8%	47%	120.000,00 €
603000	Part LpT charges immeubles	3.785,67€	0,1%	4.000,00€	0,1%	3.746,10 €	0,1%	94%	4.000,00 €
604000	Entretiens, réparations et charges LPT	20.105,67€	0,5%	20.000,00€	0,4%	16.817,65 €	0,4%	84%	20.000,00 €
604100	Dégâts locatifs locataires	12.032,19€	0,3%	15.000,00€	0,3%	11.726,23 €	0,3%	78%	15.000,00 €
604102	Entretien et réparation locataires	2.295,23€	0,1%	3.000,00€	0,1%	4.891,91 €	0,1%	163%	4.000,00 €
605200	Intervention LpT dans le loyer facultative	17.800,50€	0,4%	25.000,00€	0,5%	19.672,80 €	0,5%	79%	30.000,00 €
605100	Intervention LpT dans le loyer obligatoire	255.652,45€	6,2%	305.000,00€	6,7%	309.016,97 €	7,3%	101%	365.000,00 €
606000	Vide locatif à payer	30.836,50€	0,8%	30.000,00€	0,7%	27.192,64 €	0,6%	91%	30.000,00 €
607100	Fournitures chantier	26.293,96€	0,6%	30.000,00€	0,7%	15.258,29 €	0,4%	51%	20.000,00 €
608100	Prestations extérieures pour chantier	61.386,98€	1,5%	75.000,00€	1,6%	25.378,08 €	0,6%	34%	30.000,00 €
		1.009.026,53 €	24,6%	***1.107.000,00 €***	24,3%	***894.112,69 €***	21,0%	81%	***938.000,00 €***
610000	Loyers des bureaux	11.091,60€	0,3%	11.500,00€	0,3%	11.319,12 €	0,3%	98%	16.000,00 €
610100	Charges des bureaux	7.432,02€	0,2%	7.500,00€	0,2%	7.681,21 €	0,2%	102%	10.000,00 €
610200	Aménagement bureaux	- €	0,0%	500,00€	0,0%	- €	0,0%	0%	2.000,00 €
611140	Carburant véhicule et parking	1.944,65€	0,0%	2.000,00€	0,0%	1.806,51 €	0,0%	90%	2.000,00 €
611340	Entretien véhicule	1.816,74€	0,0%	1.800,00€	0,0%	1.437,12 €	0,0%	80%	2.000,00 €
612000	Fournitures de bureau	3.191,40€	0,1%	3.000,00€	0,1%	3.973,84 €	0,1%	132%	4.500,00 €
612200	Petit équipement bureau & outillage	560,87€	0,0%	800,00€	0,0%	1.311,84 €	0,0%	164%	1.000,00 €
612300	Entretien informatique et équipement de bureau	1.180,57€	0,0%	1.500,00€	0,0%	2.587,36 €	0,1%	172%	2.500,00 €
612400	Vêtements, sécurité	- €	0,0%	300,00€	0,0%	- €	0,0%	0%	300,00 €
612500	Téléphone	5.314,61€	0,1%	5.300,00€	0,1%	5.965,40 €	0,1%	113%	6.500,00 €
612530	Poste	4.473,37€	0,1%	5.000,00€	0,1%	4.629,70 €	0,1%	93%	5.500,00 €
612701	Photocopies extérieures	1.197,67€	0,0%	1.300,00€	0,0%	1.991,29 €	0,0%	153%	2.000,00 €
613200	Frais de Secrétariat Social	5.479,50€	0,1%	5.600,00€	0,1%	5.559,86 €	0,1%	99%	6.000,00 €
613201	Honoraires d'avocat	4.558,67€	0,1%	5.000,00€	0,1%	6.494,49 €	0,2%	130%	7.000,00 €
613202	Frais d'huissiers et d'avocats	1.101,38€	0,0%	4.500,00€	0,1%	3.864,15 €	0,1%	86%	4.000,00 €
613204	Frais dexpulsion	- €	0,0%	1.500,00€	0,0%	- €	0,0%	0%	1.000,00 €
613353	Assurance véhicule et taxes	1.108,07€	0,0%	1.300,00€	0,0%	1.087,39 €	0,0%	84%	1.200,00 €
613400	Frais de gestion chèques repas	1.583,29€	0,0%	1.600,00€	0,0%	1.531,64 €	0,0%	96%	2.000,00 €
613500	Assurance incendie bureaux	119,11€	0,0%	150,00€	0,0%	250,75 €	0,0%	167%	260,00 €
613540	Assurance RC Générale	931,70€	0,0%	1.000,00€	0,0%	1.322,27 €	0,0%	132%	1.440,00 €
613541	Assurance RC Administrateur	382,38€	0,0%	400,00€	0,0%	382,38 €	0,0%	96%	400,00 €
613800	Frais Outplacement	- €	0,0%	3.000,00€	0,1%	- €	0,0%	0%	3.000,00 €
613900	Frais administratifs divers	630,27€	0,0%	600,00€	0,0%	245,58 €	0,0%	41%	600,00 €
614100	Documentation & abonnements	393,22€	0,0%	500,00€	0,0%	226,14 €	0,0%	45%	500,00 €

DÉPENSES (SUITE)

Compte	Libellé	Exercice 2015	%	Budget 2015	%	Exercice 2016	%	Ratio budget/réalisé	Budget 2017
614200	Formations	604,26€	0,0%	3.500,00€	0,1%	2.121,40 €	0,0%	61%	4.000,00 €
614400	Education au logement	100,00 €	0,0%	500,00 €	0,0%	- €	0,0%	0%	500,00 €
614600	Supervision équipe	989,72 €	0,0%	2.500,00 €	0,1%	1.117,50 €	0,0%	45%	2.500,00 €
615000	Frais de déplacement	4.865,53 €	0,1%	4.800,00 €	0,1%	5.204,36 €	0,1%	108%	6.000,00 €
615110	Frais de réunions	1.368,92 €	0,0%	6.400,00 €	0,1%	6.298,88 €	0,1%	98%	1.500,00 €
615300	Frais de publications légales	202,01 €	0,0%	259,39 €	0,0%	187,20 €	0,0%	72%	300,00 €
615400	Cotisations diverses	315,00 €	0,0%	400,00 €	0,0%	275,00 €	0,0%	69%	400,00 €
		62.936,53 €	1,5%	***84.009,39 €***	1,8%	***78.872,38 €***	1,9%	94%	***96.900,00 €***
620000	Frais de personnel	**728.320,76 €**	17,8%	**760.000,00 €**	16,7%	**750.663,00 €**	17,6%	99%	797.721,54 €
630100	Amortissement matériel informatique & soft (3 ans)	3.496,22 €	0,1%	2.989,15 €	0,1%	3.285,09 €	0,1%	110%	3.500,00 €
630102	Amortissement mobilier de bureau (5 ans)	1.214,65 €	0,0%	771,30 €	0,0%	896,05 €	0,0%	116%	1.000,00 €
630103	Amortissement aménagement des bureaux (7 ans)	819,93 €	0,0%	593,22 €	0,0%	819,93 €	0,0%	138%	1.000,00 €
630104	Amortissement site internet (3 ans)	1.257,85 €	0,0%	- €	0,0%	- €	0,0%		
630110	Amortissement sur véhicule (5 ans)	2.570,73 €	0,1%	- €	0,0%	- €	0,0%		
		9.359,38 €	0,2%	***4.353,67 €***	0,1%	***5.001,07 €***	0,1%	115%	***5.500,00 €***
633000	Réduction de valeur (créances douteuses)	30.229,82 €	0,7%	30.000,00 €	0,7%	30.108,86 €	0,7%	100%	30.000,00 €
633100	Reprises sur créances douteuses	- 19.956,20 €	-0,5%	- 10.000,00 €	-0,2%	- 25.467,82 €	-0,6%	255%	- 10.000,00 €
637000	Provision pour garantie de gestion locative	19.228,28 €	0,5%	30.000,00 €	0,7%	19.502,38 €	0,5%	65%	21.000,00 €
640000	Taxe de circulation	170,02 €	0,0%	200,00 €	0,0%	170,02 €	0,0%	85%	200,00 €
640100	Taxe sur le patrimoine	304,57 €	0,0%	300,00 €	0,0%	- €	0,0%	0%	400,00 €
642000	Créances locataires déclarées irrécupérables	12.283,56 €	0,3%	16.000,00 €	0,4%	13.256,03 €	0,3%	83%	20.000,00 €
650000	Frais financiers et divers	31,20 €	0,0%	200,00 €	0,0%	62,71 €	0,0%	31%	100,00 €
668000	Autres charges exceptionnelles	108,72 €	0,0%	- €	0,0%	32,99 €	0,0%	0%	100,00 €
		42.399,97 €	1,0%	***66.700,00 €***	1,5%	***37.665,17 €***	0,9%	56%	***61.800,00 €***
	Résultat de l'exercice	- €	0,0%	- €	0,0%	46.265,00 €	1,1%	0%	- €
691000	Fonds affecté pour passif social	- €	0,0%	- €	0,0%		0,0%	0%	- €
	Total des dépenses	**4.100.215,08€**	**100%**	**4.562.063,06€**	**100%**	**4.253.092,91€**	**100%**	**93%**	**4.520.921,54€**

RECETTES

Compte	Libellé	Exercice 2015	%	Budget 2016	%	Exercice 2016	%	Ratio budget/réalisé	Budget 2017
700100	Loyers des logements (part propriétaires)	1.972.849,86 €	48,1%	2.250.000,00 €	49,3%	2.160.649,73 €	50,8%	96,0%	2.325.000,00 €
700101	Redevances logements de transit	163.404,83 €	4,0%	165.000,00 €	3,6%	164.028,72 €	3,9%	99,4%	170.000,00 €
700102	Redevances projets particuliers	121.642,15 €	3,0%	125.000,00 €	2,7%	120.022,10 €	2,8%	96,0%	126.000,00 €
705000	Loyers des logements (frais de gestion 4,13% HTVA)	95.100,73 €	2,3%	106.000,00 €	2,3%	103.320,88 €	2,4%	97,5%	108.000,00 €
		2.352.997,57 €	57,4%	*2.646.000,00€*	58,0%	*2.548.021,43€*	59,9%	96,3%	*2.729.000,00€*
707000	Honoraires chantiers	5.492,99 €	0,1%	20.000,00 €	0,4%	- €	0,0%	0,0%	5.000,00 €
708100	Prestations extérieures à facturer	59.145,20 €	1,4%	75.000,00 €	1,6%	25.378,08 €	0,6%	33,8%	30.000,00 €
709000	Prestations diverses	27.394,75 €	0,7%	33.000,00 €	0,7%	31.971,95 €	0,8%	96,9%	25.000,00 €
701100	Provisions, charges & consommations locatives	352.895,20 €	8,6%	350.000,00 €	7,7%	315.950,27 €	7,4%	90,3%	300.000,00 €
701199	Décompte des charges à établir	- €	0,0%	- €	0,0%	- €	0,0%		
704100	Récupération dégâts locatifs	18.556,27 €	0,5%	15.000,00 €	0,3%	20.348,11 €	0,5%	135,7%	15.000,00 €
704101	Récupération services aux locataires	636,00 €	0,0%	1.000,00 €	0,0%	- €	0,0%	0,0%	1.000,00 €
704102	Entretiens et réparations locataires	2.195,23 €	0,1%	3.000,00 €	0,1%	4.891,91 €	0,1%	163,1%	3.000,00 €
704200	Indeminité résiliation bail	- €	0,0%	1.000,00 €	0,0%	- €	0,0%	0,0%	
704300	Intérêts judiciaires et dépens	739,94 €	0,0%	1.000,00 €	0,0%	3.247,41 €	0,1%	324,7%	3.000,00 €
704900	Autres récupérations	2.068,98 €	0,1%	500,00 €	0,0%	1.751,07 €	0,0%	350,2%	1.000,00 €
704901	Récupération entretien et réparations locataires	14.811,19 €	0,4%	15.000,00 €	0,3%	19.101,64 €	0,4%	127,3%	15.000,00 €
704902	Récupération entretien et réparations propriétaires	650,91 €	0,0%	500,00 €	0,0%	1.516,71 €	0,0%	303,3%	1.000,00 €
702000	Charges, entretien, réparations propriétaires	243.012,46 €	5,9%	250.000,00 €	5,5%	117.140,41 €	2,8%	46,9%	120.000,00 €
730000	Dons	- €		- €	0,0%	- €	0,0%		
736000	Subsides Région de Bruxelles Capitale	1.006.569,37 €	24,5%	1.160.563,06 €	25,4%	1.160.563,06 €	27,3%	100,0%	1.281.121,54 €
736009	Régularisation subside année antérieure	- 8.751,44 €	-0,2%	- 20.000,00 €	-0,4%	- 14.919,96 €	-0,4%	74,6%	- 35.000,00 €
740100	Autres subsides	- €	0,0%	- €	0,0%	- €	0,0%		
740300	Réductions ONSS Plan ACTIVA	11.200,00 €	0,3%	10.000,00 €	0,2%	7.000,00 €	0,2%	70,0%	5.600,00 €
740301	Réduction ONSS plus de 57 ans	- €	0,0%	- €	0,0%	9.521,78 €	0,2%		21.000,00 €
740400	Allocation d'insertion	- €	0,0%	- €	0,0%	- €	0,0%		
740600	Congé éducation ONEM	1.178,24 €	0,0%	- €	0,0%	- €	0,0%		
740900	Exonérations PP à payer	1.302,37 €	0,0%	- €	0,0%	- €	0,0%		
744000	Récupérations diverses	1.573,86 €	0,0%	- €	0,0%	1.329,55 €	0,0%		
746200	Intervention assurance acc. Trav.	- €	0,0%	- €	0,0%	279,49 €	0,0%		200,00 €
750000	Intérêts sur banque	836,14 €	0,0%	500,00 €	0,0%	- €	0,0%	0,0%	
760000	Récupérations except. s/créances irrécupérables	65,64 €	0,0%	- €	0,0%	- €	0,0%		
762000	Reprise provision pour risques & charges execpt.	- €	0,0%	- €	0,0%	- €	0,0%		
764000	Produits exceptionnels sur créances locatives	- €	0,0%	- €	0,0%		0,0%		
	Perte de l'exercice	5.644,21 €	0,1%	- €	0,0%		0,0%		
	Total des produits	**4.100.215,08 €**	**100%**	**4.562.063,06 €**	**100%**	**4.253.092,91 €**	**100%**	**93,2%**	**4.520.921,54 €**

MARIE-CHANTAL DEBROUX-LEDDET

Réviseur d'Entreprises

Avenue J.F. Debecker, 114
1200 Bruxelles

LOGEMENT POUR TOUS ASBL

Rue Du Chemiste 34-36

1070 Bruxelles

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'ASSOCIATION LOGEMENT POUR TOUS ASBL POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2016

Conformément aux dispositions légales et statutaires, nous vous faisons rapport dans le cadre de notre mandat de commissaire. Ce rapport inclut notre opinion sur les comptes annuels, ainsi que les déclarations complémentaires requises. Les comptes annuels comprennent le bilan au 31 décembre 2016, le compte de résultats de l'exercice clos à cette date et l'annexe.

Rapport sur les comptes annuels – Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle des comptes annuels de l'association LOGEMENT POUR TOUS ASBL pour l'exercice clos le 31 décembre 2016, établis sur la base du référentiel comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à € 1.211.071,02 € et dont le compte de résultats se solde par un bénéfice à affecter de l'exercice de € 46.265,00 €.

Responsabilité de l'organe de gestion relative à l'établissement des comptes annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Responsabilité du commissaire

Notre responsabilité est d'exprimer une opinion sur ces comptes annuels sur la base de notre audit. Nous avons effectué notre audit selon les normes internationales d'audit (ISA). Ces normes requièrent de notre part de nous conformer aux exigences déontologiques, ainsi que de planifier et de réaliser l'audit en vue d'obtenir une assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives.

Un audit implique la mise en œuvre de procédures en vue de recueillir des éléments probants concernant les montants et les informations fournis dans les comptes annuels. Le choix des procédures mises en œuvre, y compris l'évaluation des risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes où résultent d'erreurs, relève du jugement du commissaire. En procédant à cette évaluation des risques, le commissaire prend en compte le contrôle interne de l'association relatif à l'établissement de comptes annuels donnant une image fidèle, cela afin de définir des procédures d'audit appropriées selon les circonstances, et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'association. Un audit consiste également à apprécier le caractère approprié des règles d'évaluation retenues, le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, et la présentation d'ensemble des comptes annuels.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'association, les explications et informations requises pour notre contrôle.

Nous estimons que les éléments probants recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Opinion sans réserve

A notre avis, les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'ASBL LOGEMENT POUR TOUS ASBL au 31 décembre 2016, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

L'organe de gestion est responsable du respect par l'association de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations et des statuts de l'association, ainsi que des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité.

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans tous les aspects significatifs, le respect de certaines obligations légales et réglementaires. Sur cette base, nous faisons les déclarations complémentaires suivantes, qui ne sont pas de nature à modifier la portée de notre opinion sur les comptes annuels:

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations.

Bruxelles, le 14 mars 2017

Commissaire

Marie-Chantal Debroux-Leddet

Gestion des candidatures et règlement d'attribution

En application au 01/07/ 2014

Art. 1 – Champs d'application

Le présent règlement s'applique à tous les logements offerts en location par les Agences immobilières Sociales (AIS), au sens de l'article 26 du Code bruxellois du logement (ci-après « le Code »), à l'exception des logements de transit tels que définis par l'article 2,24° du Code. Les logements sont donnés en location dans le respect des dispositions civiles en vigueur concernant le bail de résidence principale.

Art. 2 - Conditions d'inscription

Conditions à remplir pour pouvoir être candidat à « Logement pour Tous » (LpT) :

- Les candidatures sont introduites exclusivement par un service social conventionné avec Logement pour Tous ;
- Le candidat-locataire doit être majeur, être mineur émancipé ou mineur mis en autonomie ;
- Les revenus du ménage ne peuvent être supérieurs à 80% du revenu d'admission dans le Logement Social ;
- Le candidat locataire ni aucun membre de son ménage ne peuvent posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immeuble affecté au logement ;
- La candidature d'un ménage occupant un logement social , un logement dans une autre Agence Immobilière Sociale, un logement du Fonds du Logement ou tout autre type de logement conventionné par les pouvoirs publics ne sera prise en considération ou maintenue dans le registre de candidature que sur base d'un avis motivé du service social.

Art. 3 - Dérogation à la condition de revenu

Il peut être dérogé à la condition de revenus dans les situations de surendettement moyennant accord du Conseil d'Administration (CA) de Logement pour Tous. L'arrêté AIS du 28 février 2008, MB du 28/03/2014, prévoit que les revenus (montant net imposable) ne peuvent dépasser le double du revenu d'admission dans le logement social. Les demandes de dérogation seront soumises au CA sur base d'un rapport établi par le service social chargé de la guidance budgétaire ou de la médiation de dettes.

Art. 4 - Introduction des candidatures

Voir formulaire en annexe

Le formulaire de demande de candidature doit être soigneusement complété par le service social conventionné avec Logement pour Tous et le candidat.

Le service social conventionné transmet le formulaire de demande de candidature à LPT.

Les « exclusions » reprises dans le formulaire sont prises en compte lors de la présélection des candidats avant une attribution.

Art. 5 - Introduction de la candidature au registre

Les candidatures sont introduites au registre dans l'ordre chronologique de leur réception. Un accusé de réception est envoyé au candidat et au service social conventionné qui en a introduit la demande. Le cas échéant, des informations complémentaires sont demandées si le formulaire de demande de candidature n'est pas complet.

Le registre est anonyme et contient le numéro de la candidature, la date d'inscription, le type d'appartement (nombre de chambres à coucher) nécessaire au candidat établi sur base de la composition de ménage. Les enfants bénéficiant de modalités d'hébergement chez le candidat peuvent être pris en considération sur présentation d'une décision judiciaire.

Il reprend également le cas échéant les références et coordonnées du ou des logement(s) proposé(s), la date de proposition, la date de la décision d'attribution, le motif d'annulation.

Un ou deux types d'appartement sont repris au registre (voir aussi Art. 8):

- Le type 1er choix représente le nombre de chambres à coucher nécessaire en application des normes d'occupation AIS[1] sans tenir compte des deux dérogations possibles.
- Le type 2ème choix représente le nombre de chambres à coucher nécessaire en application des normes d'occupation AIS en tenant compte des deux dérogations possibles : isolé avec enfant, le parent peut dormir dans le living et si appartement avec une chambre de 12 m², celle-ci peut convenir pour trois enfants de moins de 10 ans.

Le registre est accessible pour consultation à tout le moins aux demandeurs et aux membres du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Si sur base du formulaire de candidature et de ses éventuelles annexes Logement pour Tous estime que la candidature est irrecevable, le candidat-locataire et le Service Social qui a introduit sa candidature en sont informés par un courrier dûment motivé envoyé par recommandé. Ce courrier précise les modalités de recours éventuel.

Art. 6 - Modalités de mise à jour du registre

Annuellement en janvier, chaque candidat locataire est invité à renvoyer un formulaire de mise à jour de sa candidature en y joignant une copie de sa composition de ménage au 1er janvier de l'année en cours et une copie de son dernier avertissement extrait de rôle. Sans réponse pour le 31 mars, la candidature est suspendue (statut dans le registre = « suspension »). A défaut de réaction toutes les candidatures suspendues sont annulées le 31 décembre.

Annuellement en juin, chaque service social conventionné (SSC) reçoit la liste des candidatures suspendues pour une mise à jour.

- soit le SSC parvient à contacter le candidat et celui-ci prend contact avec LPT pour mettre à jour sa candidature ;
- soit, malgré l'intervention du SSC, LPT reste sans nouvelle du candidat. Dans ce cas la candidature est annulée le 31 décembre.

Art. 7 - Réactivation d'une candidature annulée administrativement

Quand une candidature est annulée administrativement (non réponse à un courrier ou à une demande de mise à jour), et qu'il y a une demande de réactivation dans les 6 mois qui suivent la date d'annulation, la candidature est réactivée à la date originelle de la demande.

Si la demande de réactivation intervient après 6 mois suivant la date d'annulation, il n'y a pas de réactivation possible sur demande du candidat. Toutefois, une réactivation peut être envisagée sur base de motivations « valables » présentées par le Service Social Conventionné (SSC). Dans ce cas, la décision se prend en réunion d'équipe. Si l'équipe ne s'estime pas en mesure de prendre une décision, elle soumet la demande au CA. En cas de refus une nouvelle demande peut être introduite par un Service Social conventionné.

Art. 8 - Sélection dans le registre de candidature

La proposition des logements et la décision d'attribution de ceux-ci suit impérativement l'ordre chronologique des candidatures inscrites au Registre pour autant que la candidature soit en adéquation avec le nombre de chambres du logement mis en location conformément à la règlementation reprise dans l'Arrêté ministériel du 23 janvier 2014 déterminant les normes d'adéquation des logements pour l'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 instituant une allocation de relogement. Il est également tenu compte des exclusions notifiées par le candidat dans son formulaire de candidature.

Est adapté à la taille du ménage, le logement qui comprend, en fonction de la composition familiale, le nombre de chambres suivant :

1. Une chambre pour une personne majeure seule ou un couple marié ou vivant maritalement. Les flats et studios sont réservés à des candidats isolés ou en couple ;
2. Une chambre additionnelle par personne majeure supplémentaire, enfant supplémentaire ou couple marié ou vivant maritalement supplémentaire. Cependant, peuvent occuper une seule chambre :
   - deux enfants de sexe différents lorsqu'ils ont moins de douze ans ou deux personnes de même sexe pour autant que la chambre présente une surface de 9 m² au moins ;
   - trois enfants de moins de douze ans pour autant que la chambre présente une surface de 12 m2 au moins ;

[1] Arrêté ministériel du 23 janvier2014 déterminant les normes d'adéquation des logements pour l'application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 28 novembre 2013 instituant une allocation de relogement (Moniteur Belge du 7 février 2014)

3. La surface des pièces communes du logement doit également être adaptée à la composition du ménage sachant que l'ensemble composé par la cuisine et la ou les pièces de vie (salon, living) doit présenter une surface de minimum de 20 m² pour un ou deux occupants. Cette surface est majorée de 2 m² pour les cinq premiers occupants supplémentaires et 1 m² pour les occupants suivants.
4. Il est tenu compte des modalités d'hébergement du ou des enfant(s) chez l'un ou l'autre des membres du ménage, telle qu'actées dans une décision judiciaire.

Par dérogation, les logements situés au rez-de-chaussée ou desservis par un ascenseur peuvent être proposés prioritairement aux candidats ayant fait état dans leur formulaire de candidature de problèmes de santé ou de mobilité, justifiés par un certificat médical ou une attestation de handicap.

Art. 9 - Contact avec le candidat sélectionné

Le contact avec le candidat locataire est pris par le gestionnaire locatif sur base de la sélection établie conformément à l'article 8, et en concertation avec le membre de l'équipe chargé de la gestion de l'immeuble.

Le candidat est contacté par téléphone.

1. Si le contact est établi, le candidat a 3 jours ouvrables pour manifester son intérêt pour le logement proposé. Un rendez-vous est alors pris pour une enquête à domicile Le candidat est invité à signer un accusé de réception de la proposition de logement qui lui a été faite.
2. Si le contact est établi et que le candidat refuse d'emblée l'offre qui lui est faite, un envoi recommandé lui est adressé actant son refus et reprenant en annexe une copie de la proposition de logement qui lui a été faite.

S'il n'est pas possible d'entrer en contact avec le candidat par téléphone un message est laissé l'informant brièvement et l'invitant à prendre contact. En outre, la proposition de logement lui est envoyée par courrier ordinaire. Le candidat dispose d'un délai de 5 jours ouvrables, à compter du jour d'envoi du courrier, pour prendre contact. A défaut, sa candidature est annulée et un courrier recommandé l'informe de cette annulation.

Le contact téléphonique et le courrier reprenant la proposition de logement précisent le type de logement, les conditions (loyer, charges, garantie locative) et l'adresse du logement en donnant la rue mais sans préciser le numéro. Le loyer indiqué est celui prévu dans le mandat de gestion. Le montant de l'intervention « obligatoire » dans le loyer est également précisé.

Le candidat est également informé que logement est proposé sous réserve :

- Du contrôle que toutes les conditions d'admission de la candidature sont bien remplies. A cette fin, une composition de ménage récente et une attestation de revenus devront être remises lors de l'enquête à domicile.
  - S'il apparaît que la composition de ménage n'est pas adaptée au logement proposé, la candidature est remise en attente et le candidat en est informé par un envoi recommandé.
  - S'il apparaît que les conditions de revenus ou de propriété ne sont pas remplies, le candidat est informé par courrier recommandé de l'annulation de sa candidature.
- De l'accord du comité d'attribution qui est le seul à pouvoir prendre la décision d'attribution.

Le candidat est aussi clairement informé que 3 propositions au maximum peuvent lui être faites.

Le candidat qui refuse la 1er ou la 2ème proposition qui lui est faite verra sa candidature gelée (aucune proposition) pendant 6 mois à dater de la date de proposition du logement. Une notification de son refus sera faite par envoi recommandé.

Le candidat qui refuse 3 propositions de logement ou qui ne donne aucune suite à une proposition qui lui a été faite verra sa candidature annulée. Un courrier recommandé l'informe de cette annulation.

Art. 10 – Visite au domicile du candidat

Un membre de l'équipe réalise une visite au domicile du candidat.

Les objectifs de cette visite sont :

- Faire connaissance avec le candidat locataire ;
- Vérifier si les conditions d'admission de sa candidature sont toujours bien remplies.
- Apprécier ses conditions de logement ;
- Apprécier la façon dont le logement est investi, occupé, entretenu, …
- Faire le point sur les autres informations reprises dans le formulaire de candidature ;
- Préciser les motivations de la demande de logement ;
- Réaliser le rapport qui sera soumis au **comité d'attribution**.

Art. 11 - Information du Service Social conventionné

Le SSC qui a introduit la candidature est informé simultanément de la proposition qui a été faite au candidat.

Art. 12 - Comité d'attribution et suite

Le comité d'attribution se compose d'au moins 4 membres de l'équipe. Sauf urgence, il se tient lors de la réunion hebdomadaire de l'équipe.

Le comité prend connaissance du rapport de l'enquête à domicile. Il examine toutes les questions pouvant se poser quant au respect des conditions d'attribution

Si le comité confirme l'adéquation de la candidature au logement offert, le candidat est contacté, par téléphone, pour une visite du logement proposé. **Le candidat qui refuse 3 propositions de logement verra sa candidature annulée.**

Si le comité ne retient pas la candidature, il propose soit son annulation soit son reclassement dans le registre, en ordre d'ancienneté.

S'il n'y a pas de consensus au sein de l'équipe, la proposition d'annulation de la candidature est présentée au CA.

L'annulation d'une candidature est confirmée par un courrier motivé par envoi recommandé. Le courrier précise également les voies et délais de recours.

Art. 13 - Visite du logement

Après accord du comité d'attribution, un rendez-vous est pris avec le candidat pour la visite du logement. Le candidat a jusqu'au lendemain 12h pour faire part de sa décision. A défaut de réponse dans ce délai, la candidature est annulée et le candidat en est informé par un courrier recommandé.

Art 14 - Recours

En cas d'annulation d'une candidature, de toute contestation d'une décision d'attribution ou de la contestation d'une décision d'irrecevabilité d'une candidature, un recours interne peut être introduit par le candidat locataire ou son service social. Le recours doit être adressé par écrit au Conseil d'Administration de « Logement pour Tous ».

En outre, le candidat locataire peut introduire un recours externe en réformation visé par l'article 32 §2, du Code. Ce recours doit être introduit dans le mois de la notification de la décision d'attribution ou, le cas échéant, dans le mois de la notification de la décision prise par le Conseil d'Administration suite à un recours interne.

Ce recours externe peut viser toute décision qui lèse un candidat-locataire, en ce compris une décision d'irrecevabilité prise sur base de l'article 5 du présent règlement.

Ce recours est adressé au fonctionnaire délégué du Gouvernement par lettre recommandée.

A partir de la date d'introduction du recours externe le fonctionnaire délégué du Gouvernement statue sur le recours dans un délai d'un mois. Le fonctionnaire délégué du Gouvernement confirme ou réforme la décision contestée. Dans cette dernière hypothèse, si le recours concerne une décision d'attribution, sa décision porte tous les effets d'une décision d'attribution prise en vertu de l'article 12 du présent règlement. En conséquence, le candidat locataire dispose d'un droit absolu à l'attribution du premier logement adapté devenu vacant.

La décision prise sur recours est notifiée au requérant et indique les voies de recours ordinaires disponibles.

A défaut de notification de la décision dans un délai de 40 jours faisant suite au dépôt à la poste du recommandé d'introduction du recours externe, le requérant peut, par lettre recommandée, adresser un rappel au fonctionnaire délégué du Gouvernement. Si, à l'expiration d'un nouveau délai de 20 jours prenant cours à la date du dépôt à la poste de l'envoi recommandé contenant rappel, le requérant n'a pas reçu de décision, son recours est réputé fondé.

Logement pour Tous

PLAN D'ACTIONS 2016-2020

Introduction	L'objectif de base de Logement pour Tous (LPT) est d'augmenter l'offre sociale de logements en Région de Bruxelles-Capitale, répondant aux critères suivants : 1. Logements dont les loyers sont les plus compatibles possibles avec les ressources du public visé ; 2. Logements de qualité ; 3. Logements permettant ou rendant possible l'amélioration de la qualité de vie ; 4. Logements permettant une insertion sociale, voire une réinsertion sociale.
Objectifs quantitatifs	A l'horizon de 2020, Logement pour Tous devrait pouvoir gérer plus ou moins **600 logements**. Cet objectif ne devrait toutefois pas être atteint au détriment de la qualité de la gestion sociale et des relations avec les locataires. Il ne s'agit donc pas d'un objectif absolu. Il sera également dépendant des subsides dont disposera Logement pour Tous. En effet, l'arrêté du 17 décembre 2015 organisant les AIS nécessite un accord du Ministre du Logement et du Budget pour dépasser le seuil de 450 logements.
Territoire de développement	L'activité de Logement pour Tous se développera sur les 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale. Toutefois, pour des raisons d'efficience, Logement pour Tous concentrera son activité dans les communes et quartiers du centre (Bruxelles, Anderlecht, Forest, Molenbeek, Schaerbeek, St. Gilles). Logement pour Tous entend également développer ses activités le plus possible en concertation avec les autres Agences Immobilières Sociales agréées par la Région. En effet, il s'agit d'éviter toute concurrence entre AIS dont pourraient tirer parti les propriétaires et de respecter certaines « spécialisations » de l'une ou l'autre AIS.
Qualité des logements, rénovation et performance énergétique	Comme dans les plans d'actions précédents, la priorité sera donnée à la gestion de logements de bonne qualité et à la prise en gestion de logements ayant fait l'objet d'une rénovation la plus complète possible en vue d'en améliorer la performance énergétique. Logement pour Tous continuera à sensibiliser les propriétaires à l'amélioration de la performance énergétique de leurs logements notamment par la promotion des primes énergies (IBGE) et des primes à la rénovation de l'habitat.

Public cible de locataires

Le public cible de locataires sera maintenu. Il s'agit des ménages dont le revenu égal ou inférieur à 80% du revenu d'admission dans le secteur du logement social et dont la candidature a été introduite par un Service Social conventionné.

Les vingt ans d'expérience de LPT montrent que la qualité de l'accompagnement social est déterminante pour répondre aux difficultés qui peuvent se présenter avec un locataire. Les accords de collaborations établis avec une vingtaine de services sociaux continueront de faire l'objet d'évaluations régulières.

Ces collaborations déterminent également le public touché. Logement pour Tous sera attentif aux demandes de collaboration afin de garder la plus large diversité des publics. Une attention particulière sera donnée à la création ou à l'adaptation de logements en faveur de personnes moins valides.

Education au logement et services aux locataires

Logement pour Tous veillera à développer un travail d'éducation au logement au tant au niveau collectif qu'individuel. Le suivi des locataires se fera en relais avec des services sociaux spécialisés notamment en matière d'occupation du logement en « bon père de famille » et en matière de guidance énergétique. Logement pour Tous veillera également à favoriser la convivialité dans les immeubles et l'intégration des locataires dans le quartier en relais avec les associations de quartier.

Libération des logements

Logement pour Tous sera attentif à permettre la libération des logements occupés par des familles dont les conditions de revenus se sont particulièrement améliorées. Ainsi, des renons pourront être données pour des baux ayant atteint ou dépassé 9 ans. Par ailleurs, Logement pour Tous veillera à permettre à ses locataires d'entamer un processus d'acquisition de leur propre logement notamment par la promotion de l'acquisition d'un bien dans le cadre du « Community Land Trust ». Cette incitation touchera particulièrement les familles occupant un grand logement. Elle pourra se faire individuellement ou dans le cadre d'une démarche collective comme notamment celle proposée par le CIRE avec les Groupes d'Epargne Solidaire.

Créances locatives

Le suivi des créances locatives constitue un enjeu fondamental pour un développement solide d'une agence immobilière sociale. Logement pour Tous continuera à être particulièrement attentif à leur contrôle, voire à leur diminution. L'objectif sera de maintenir la créance locative totale sous la barre des 4% des loyers et provisions pour charges dus par les locataires.

Logements de transit et logements en cohabitation

Convaincu du rôle spécifique que joue une agence immobilière sociale dans la gestion de logements de transit et de logements en cohabitation (logements solidaires), Logement pour Tous poursuivra et développera les collaborations en cours.

LPT sera toutefois attentif à ne pas s'éloigner de ses missions de base dans la mesure où la gestion de logements de transit et en cohabitation demande beaucoup de temps. Dans ce cadre, il défendra auprès de la Région une meilleure reconnaissance de ces activités par la dotation de moyens plus importants.

LPT est aussi bien conscient que si le logement de transit ne débouche pas sur une solution de logement adapté à la famille qui en a bénéficié, il n'aura servi à rien sinon à offrir une parenthèse sans lendemain. L'augmentation de l'offre de logements sociaux est donc indispensable.

Le quota au 31 décembre 2015 de l'ordre de 12 % de logements de transit ou de logements solidaires sera maintenu.

Promotion des AIS et du droit au logement

Afin de promouvoir les AIS et le droit au logement :

- De façon générale, LPT participera au développement des AIS et à la promotion du logement en faveur des plus démunis en Région de Bruxelles-Capitale ;
- LPT s'impliquera activement dans la fédération des AIS afin de promouvoir le secteur et de régler les relations entre AIS, particulièrement en termes de concurrence, de compétence territoriale, de définition des loyers et de partage d'expériences. Il s'agira aussi de permettre aux AIS de disposer d'un outil performant de gestion informatique.
- LPT s'impliquera également au sein du RBDH (Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat) et de la plateforme « Community Land Trust ».