Logement pour Tous asbl
Agence immobilière sociale

Ieder zijn Woning vzw
Sociaal verhuurkantoor

RAPPORT ANNUEL 2017

Logement pour Tous

Assemblée générale du 29 mars 2018

Par

Logement pour Tous

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

Rédaction Marie Ceysens, Laetitia Degomme, Ann Denef, Pierre Denis,
Marine Jacquemin, Fred Lambin, Elvira Puttevils, Olivier Vandentempel

Photos Logement pour Tous asbl, Renovassistance asbl

Mise en page Olivier Vandentempel

Mars 2018

TABLE DES MATIÈRES

Bilan 2017 et perspectives 2018 4
Carte des logements 9
Candidatures et mises en location 10
Logements de transit et habitats solidaires 14
Éducation au logement 25
Suivi technique 29
Prospection & rénovation 31
Partenariats et travail en réseau 38
Administration interne 41
Comptes et bilan 43

Annexes 48
- Statistiques 52
- Bilan et compte de résultats 56
- Rapport du Commissaire à l'Assemblée Générale 59
- Réglement de gestion des candidatures et d'attribution 62
- Plan d'actions 2016-2020 64

BILAN 2017 & PERSPECTIVES 2018

L'année 2017 a été principalement marquée par la confirmation de l'accroissement important que va connaître notre parc de logements dans les deux années à venir et par les mouvements dans le personnel. Nous y reviendrons un peu plus loin après un bref commentaire sur le cadre légal des AIS.

Cadre légal et législation

Notre cadre légal n'a pas fait l'objet de modifications et nous restons toujours en attente d'un nouvel arrêté concernant les modalités d'attribution et de gestion des candidatures. En effet, l'arrêté adopté en 2014 a été cassé par le Conseil d'Etat à la suite de différents recours dont un introduit par la Fédération des AIS. Logement pour Tous n'a toutefois pas revu, hormis quelques détails, le règlement qu'il a adopté dans cette matière en 2014. Celui-ci est repris en annexe à ce rapport.

La régionalisation de la loi du bail d'habitation adoptée le 27 juillet 2017 et entrée en vigueur le 1er janvier 2018 aura bien évidemment quelques conséquences pour les AIS. À nos yeux, la modification la plus importante réside dans la possibilité d'établir un nombre indéfini de baux de courte durée pour autant que la durée cumulée de ceux-ci ne dépasse pas trois ans. Dans le passé, une seule prorogation était possible. Cette nouvelle disposition, décriée par beaucoup, installe clairement une forme de précarité qui pourrait être dommageable pour les publics les plus fragilisés. Elle instaure pour tout bailleur la faculté de faire en quelque sorte ce qui était alors uniquement réservé aux AIS dans le cadre du logement de transit. On peut même raisonnablement se poser la question de l'utilité de maintenir dans le cadre AIS des conventions de transit, dites à titre précaire. Toutefois, dans un premier temps il est probable que rien ne changera fondamentalement sauf si ce n'est quelques adaptations mineures dans les baux type utilisés par les AIS.

Évolution de notre parc de logements

Cette année, notre parc est passé de 450 à 487 logements. Cette augmentation de 37 unités représente 38 nouveaux logements et 1 logement perdu. Parmi les 38 nouveaux logements pris en gestion, 27 nous ont été donnés en gestion par 14 propriétaires personnes physiques, 6 par notre partenaire Renovassistance, 3 par une société et 1 par une ASBL. À noter également que sur ces 38 logements, 23 sont toujours en cours de rénovation au 31 décembre. Ces logements devraient être mis en location entre avril et septembre 2018.

Tout au long de l'année, nous avons rencontré un peu plus d'une centaine de propriétaires intéressés par la collaboration avec une AIS. En fin d'année les contacts des propriétaires ont augmenté avec l'annonce de la décision du gouvernement bruxellois de réduire au 1er janvier 2018 à 0% le taux d'imposition en matière de précompte immobilier pour les logements confiés à une AIS. Cette mesure est très favorable au développement des AIS et nous espérons qu'elle diminuera notre charge administrative qui avait considérablement augmenté suite à l'adoption par différentes communes de règlements visant à accorder des réductions complémentaires au précompte immobilier.

Les négociations que nous menions en 2016 avec les promoteurs ION et ALPHASTONE ont abouti à la signature en juin 2017 d'un bail de 30 ans qui concernera 134 logements neufs. Il s'agit du projet «Central Gardens» à Anderlecht. Les logements sont répartis dans 6 immeubles dont 4 en intérieur d'îlot. Ces logements devraient nous être livrés en trois phases espacées chacune de 6 mois à partir d'octobre 2018. Ces logements sont vendus par le promoteur comme produit d'investissement et bénéficient d'un taux de TVA réduit à 12%. Il devrait offrir un rendement brut de l'ordre de 3%. Les acquéreurs seront subrogés aux droits et obligations découlant du bail établi entre Logement pour Tous et ION-ALPHASTONE. Ils bénéficieront toutefois de facultés de résiliation anticipée après 9 et 15 ans sous certaines conditions. Les acquéreurs auront toujours la possibilité de revendre leur bien à tout moment, les nouveaux acquéreurs restant subrogés aux droits et obligations pour la durée résiduelle du bail établi avec nous. La conjoncture financière notamment en matière de taux d'intérêt est favorable à ce type d'investissement.

Alors que fin 2016, la Région nous a donné son accord pour porter notre parc à 600 logements à l'horizon 2020, nous dépasserons ce seuil courant 2019. Une nouvelle demande devra donc être introduite courant 2018. Nous espérons évidemment qu'il y sera répondu positivement.

Un nouveau métier pour les AIS

Le secteur immobilier est depuis un peu plus d'un an très favorable au développement des AIS. En plus de mesures fiscales favorables, la croissance démographique annoncée et la conjoncture financière, notamment le niveau particulièrement peu élevé des taux d'intérêt, expliquent certainement cet attrait des investisseurs, petits et grands, pour les AIS. Plusieurs AIS sont ainsi amenées à examiner des projets de promotion immobilière. Il s'agit d'un tout autre cadre de négociation et de l'annonce d'un changement dans le métier de gestion locative. En effet, ces projets de promotion immobilière concernent à chaque fois un nombre important de logements. Outre le fait qu'il faudra au moment de leur livraison en assurer la mise en location rapidement, les AIS seront confrontées à de nouvelle formes de gestion du vivre ensemble. Il s'agira aussi de logements « passifs » pour les promotions immobilières disposant d'un permis d'urbanisme récent. Ce type de logements nécessitera un accompagnement des locataires afin de leur permettre d'utiliser au mieux celui-ci et nous l'espérons bénéficier des économies d'énergie annoncées.

Il semble donc évident que cette nouvelle orientation du secteur des AIS nécessitera que celles-ci élargissent leur personnel pour se doter des compétences nécessaires ou qu'elles arrivent à développer des collaborations avec des services locaux capables d'assurer l'accompagnement collectif de ces ensembles et l'accompagnement individuel des locataires occupant un logement passif. À cette fin, dans le cadre du projet Central Gardens, nous avons décidé d'acquérir un appartement dans le complexe afin de disposer d'un lieu pour pouvoir facilement organiser des réunions de locataires. Notre objectif est de, tant que faire se peut, impliquer au maximum nos locataires dans la gestion du vivre ensemble.

Ce développement et ce changement d'échelle ne doivent toutefois pas éloigner les AIS de leur métier d'origine. La dissémination du parc de logements des AIS dans des petits ensembles immobiliers constitue un atout en termes de mixité sociale. L'articulation de l'offre des AIS avec des primes à la rénovation et des primes énergie majorées constitue également un outil de rénovation du parc immobilier de la région.

Les AIS devront donc rechercher un équilibre dans leur développement afin de ne pas perdre de vue leur métier d'origine. L'attrait du secteur immobilier et des investisseurs pour les AIS risque d'être un phénomène conjoncturel. Dès que les taux d'intérêt dépasseront la barre des 2 à 3%, il est fort probablement que les comptes d'épargne seront réalimentés ou que d'autres types de placements seront privilégiés par ceux-ci.

Signalons encore que, comme en 2016, deux immeubles dont nous assurions la gestion locative ont été vendus et les acquéreurs nous en ont confié la gestion. Le premier concerne 24 logements construits en 2011 et l'autre comprend 5 logements qui feront l'objet d'un programme de rénovation afin d'en améliorer le confort et la performance énergétique.

Il est clair qu'aujourd'hui les AIS sont devenues un acteur clé pour le développement du parc de logements à caractère social en Région de Bruxelles-Capitale. Le développement important du secteur qui s'annonce les inscrit dans le long terme au côté des Sociétés Immobilières de Service Public, du Fonds du Logement et de l'action des communes et CPAS.

L'année 2017 en quelques chiffres

En matière d'entrée et de sortie de locataires, l'année 2017 est comparable aux années précédentes avec toutefois une hausse des entrées s'élevant à 148 avec 43 mises en location dans le cadre d'un bail de résidence principale et 105 dans le cadre d'une convention d'occupation d'un logement de transit individuel ou en habitat solidaire. L'année totalise également 82 sorties dont 35 d'un logement de transit ou d'un habitat solidaire et 8 mutations. Cela représente en moyenne près de 19 mouvements par mois.

Les logements de transit et les habitats solidaires que nous gérons constituent toujours une part très importante de notre activité. Le nombre de 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 l'issue de nombreux hébergements dont nous ne pouvons appréhender la qualité. Nous sommes ainsi plus favorables au logement de transit qui peut déboucher sur l'établissement d'un bail classique de résidence principale. Nous parlons alors de glissement. En 2017, 13 glissements ont été opérés dont 2 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 1600 incidents que notre gestionnaire technique et ses deux ouvriers ont dû répondre cette année. L'accroissement du parc un peu retardé a reporté l'élargissement de l'équipe technique à 2018.

Le suivi de chantier a concerné 5 immeubles représentant 15 logements et le suivi des demandes de primes à la rénovation et énergie 18 immeubles représentant 69 logements. Le suivi des demandes de primes reste stable et hélas, pour les primes à la rénovation, toujours contrarié par les lenteurs de l'administration. Celles-ci sont de plus en plus importantes et dommageables pour le sérieux des AIS. Devoir attendre 4 à 6 mois une promesse de prime à la rénovation et être empêché de commencer les travaux est tout simplement inadmissible. Pour le propriétaire cela représente un coût non-négligeable en termes de vide locatif qui pour des chantiers peu importants peut s'avérer être égal ou supérieur à la prime accordée.

Notre projet d'habitat intergénérationnel

La mise en place de notre projet d'habitat intergénérationnel rue des Quatre Vents à Molenbeek, soutenu dans la cadre de l'appel à projet organisé en 2015 par la Région et développé en partenariat avec Renovassistance, Convivial et La Rue, a été fortement retardée 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. Celui-ci récompense des projets exemplaires dans les domaines urbanistique, social, énergétique et économique. Le permis d'urbanisme a été octroyé et l'appel d'offre sera lancé début 2018.

Personnel en mouvement en 2017 et 2018

Jamais Logement pour Tous n'avait vu autant de mouvements dans le personnel que cette année.

Trois départs, tous les trois dans d'excellentes conditions, ont donc marqué l'année. Deux gestionnaires locatives, Géraldine en avril après 8 ans de service et Valérie en novembre après 6 ans de service. Notre chargée de projet, Anne-Claire nous a quitté en juillet après 3 ans de service.

Qui dit départ, dit engagement, Marine a remplacé Géraldine en mai et comme nous avions prévu d'engager un gestionnaire locatif supplémentaire, Laetitia et Margaux ont rejoint l'équipe début novembre. Fred, le nouveau chargé de projet, a quant à lui pris en charge ses fonctions en août.

Le mi-temps médical de notre comptable Stephan a été prolongé jusqu'à la fin de l'année. Hélas, de nouveaux ennuis de santé ont écourté son retour. Nous restons dans l'incertitude d'un retour prochain et le Conseil d'Administration a finalement décidé l'engagement d'un remplaçant en 2018.

L'année 2018 sera également marquée par le départ du directeur qui prendra sa pension après un peu plus de 20 ans à la tête de Logement pour Tous. C'est Muriel qui prendra les rênes à partir du mois de juin.

L'équipe et le Conseil d'Administration ont travaillé ensemble afin d'organiser au mieux la transition à laquelle Logement pour Tous va devoir faire face. Cette transition s'inscrit à différents niveaux : le changement de direction en 2018, la prise en gestion de 134 logements sur dix-huit mois, la mise en place d'un nouveau modèle de gestion locative dans lequel nous espérons impliquer les locataires, l'augmentation du personnel, …

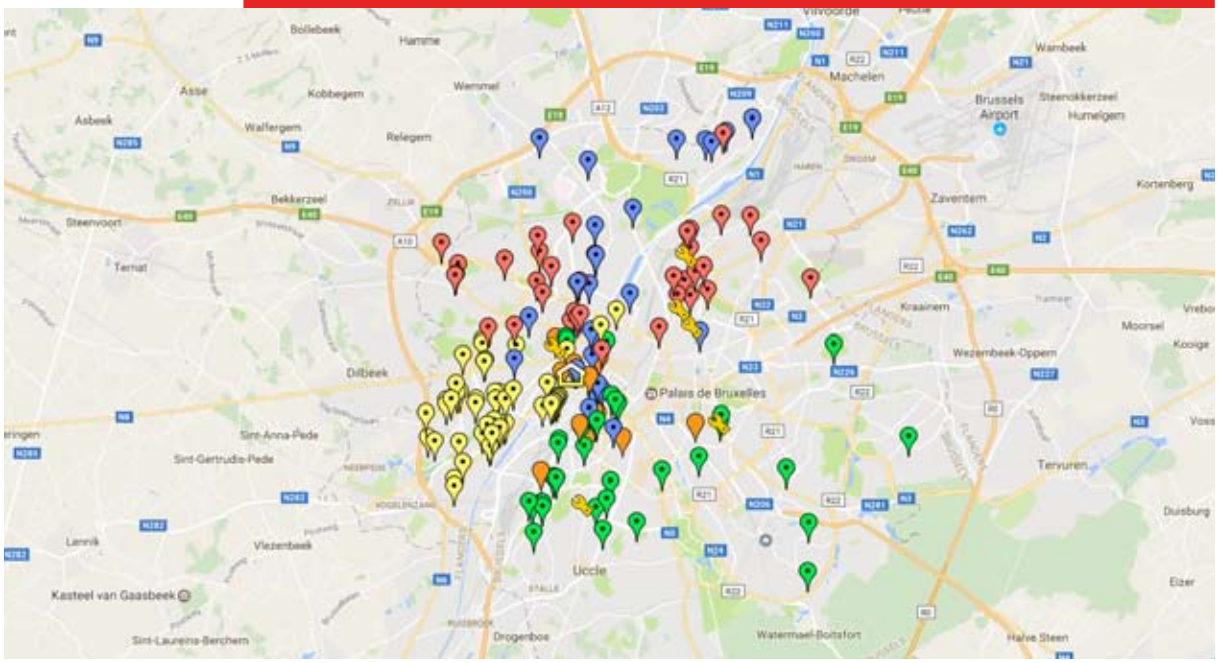
Trois journées ont été consacrées à ce travail afin d'établir un plan d'action le plus précis possible. L'implication de l'équipe dans cette réflexion avec les membres du Conseil d'Administration permet d'avoir une vision commune garante, nous l'espérons, de l'implication de chacun pour réussir au mieux cette transition.

Bilan financier

Au niveau financier, l'exercice se clôture avec un résultat positif avant affectation de 128.017,08 € alors que le budget était présenté en équilibre. Ce résultat particulièrement élevé s'explique principalement par des frais de personnel moins élevés en raison du mi-temps médical de notre comptable, le maintien des créances douteuses au même niveau que l'année précédente, moins d'interventions dans le loyer et des frais de fonctionnement moins élevés que prévu au budget.

Le Conseil d'Administration proposera à l'Assemblée Générale de transférer ce résultat positif dans un fonds affecté pour l'acquisition d'un appartement dans le cadre du projet Central Gardens comme évoqué plus haut. Le budget 2018 est présenté en équilibre.

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	125	25,7%
Bruxelles	89	18,3%
Molenbeek-Saint-Jean	85	17,5%
Schaerbeek	44	9,0%
Saint-Gilles	36	7,4%
Forest	36	7,4%
Uccle	12	2,5%
Ixelles	12	2,5%
Etterbeek	10	2,1%
Berchem-Sainte-Agathe	9	1,8%
Jette	8	1,6%
Evere	6	1,2%
Watermael-Boitsfort	5	1,0%
Woluwé-Saint-Pierre	3	0,6%
Woluwé-Saint-Lambert	3	0,6%
Ganshoren	1	0,2%
Koekelberg	1	0,2%
Saint Josse-ten-Noode	1	0,2%
Auderghem	1	0,2%
TOTAL	**487**	**100%**

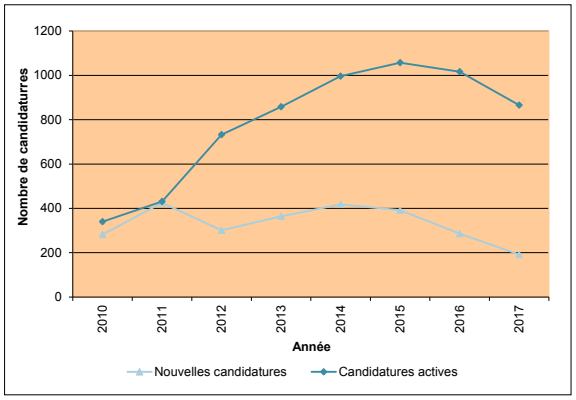
Tableau 1 : répartition des logements par commune au 31/12/17

CANDIDATURES ET MISES EN LOCATION

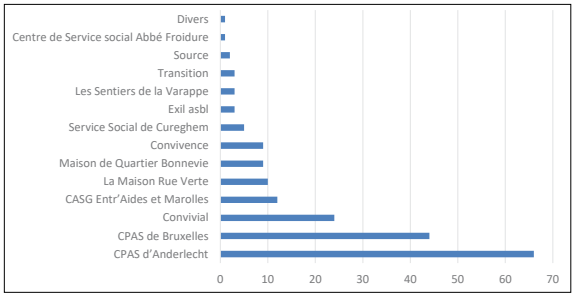
CANDIDATURES 2017

Au 31 décembre 2017, 866 ménages étaient inscrits dans notre registre de candidatures, soit 15% de moins que l'an dernier (1013). Pour la 22ème année consécutive, ce nombre régresse alors qu'il augmentait d'année en année depuis 2010.

Durant l'année 2017, 192 nouvelles candidatures ont été introduites par nos services sociaux partenaires. Pour la 2ème année consécutive, le nombre de nouveaux inscrits diminue nettement (286 nouvelles inscriptions l'an passé).

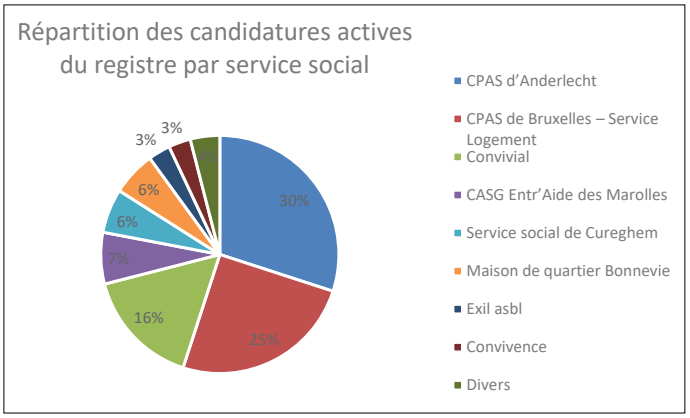


Graphique 1 : évolution du nombre de candidatures inscrites sur notre liste d'attente de 2010 à 2017 et des nouvelles candidatures introduites de 2010 à 2017



Graphique 2 : nouvelles candidatures transmises par chacun des partenaires sociaux en 2017

Les services sociaux nous envoient de nouvelles candidatures chaque année, le plus grand nombre de nos candidatures (110 sur les 192) provenant des 2 CPAS partenaires (Anderlecht et Bruxelles).



Graphique 3 : pourcentages du nombre de candidatures actives par service social conventionné

La répartition par service social des 866 candidatures en attente reste similaire d'année en année. Les deux services sociaux qui ont le plus de candidats en attente sont les CPAS de Bruxelles et d'Anderlecht. En 2017, leurs candidats représentent 55 % des candidatures en attente.

En 2017, 310 candidatures ont été annulées, ce qui est similaire à l'an passé (302). 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.

Les 3/4 de ces annulations sont dues à l'absence de réponse à la demande de mise à jour : un quart des candidats contactés pour la mise à jour n'a pas répondu à notre courrier. En effet, chaque année, au mois de janvier, nous envoyons un courrier « de mise à jour » à tous les ménages inscrits sur notre liste d'attente depuis au moins 6 mois. Ainsi, en janvier 2017, nous avons envoyé 898 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. Ils peuvent demander eux-mêmes la réactivation de leur candidature au cours de l'année. S'ils ne se manifestent pas avant le 31 décembre de l'année en cours, leur candidature est annulée. Ainsi, en décembre 2017, nous avons annulé 234 candidatures. Les candidatures annulées pourront néanmoins être réactivées au cours de l'année suivante à leur initiative dans les 6 premiers mois suivant l'annulation ou au-delà de ce délai, via leur service social, sans perdre leur ancienneté.

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. Cette année, un courrier supplémentaire a été envoyé directement aux candidats annulés en décembre. Jusqu'à présent, environ une dizaine de candidats ont ainsi pu faire réactiver leur candidature.

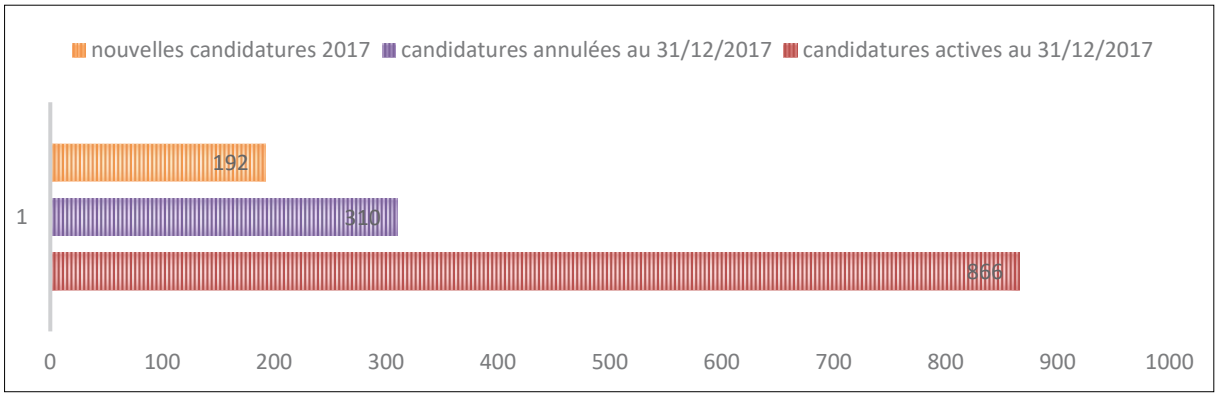
D'autres raisons peuvent être à l'origine d'une annulation. Les informations sur ces raisons sont collectées au cours de l'année lors de nos contacts avec les services sociaux, lors du processus d'attribution d'un logement ou à l'initiative des candidats.

Raisons des annulations des candidatures	2016		2017	
	Nombre	%	Nombre	%
Non réponse à la mise à jour	246	81 %	234	75 %
Obtention d'un logement de type « social »	39	13 %	54	17 %
Raisons dans le cadre du processus d'attribution : non réponse dans les délais, refus du logement à l'issue de la 3e proposition,…	9	3 %	10	3 %
Autres raisons : conditions d'accès non-remplies, décès, déménagement à l'étranger	8	3 %	12	4 %
TOTAL	**302**	**100 %**	**310**	**100 %**

Tableau 2 : raisons des annulations des candidatures en 2017

Le nombre important d'annulation de candidatures dû au manque de réponse à la mise à jour annuelle interpelle. Ces personnes ont-elles trouvé un logement ? Ont-elles changé d'adresse et omis de nous la communiquer ?

Pour résumer, en 2017, le nombre de nouvelles candidatures n'a pas compensé le nombre de candidatures annulées, diminuant ainsi le nombre de candidatures actives dans notre registre.



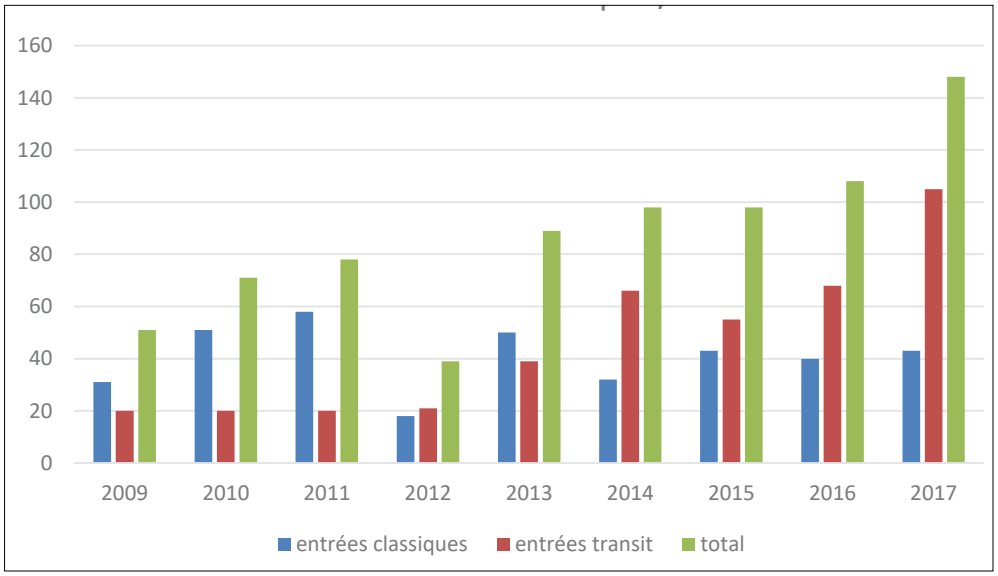
Graphique 4 : Nombre de nouvelles candidatures en 2017 et de candidatures annulées et actives au 31/12/2017

ENTRÉES 2017

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

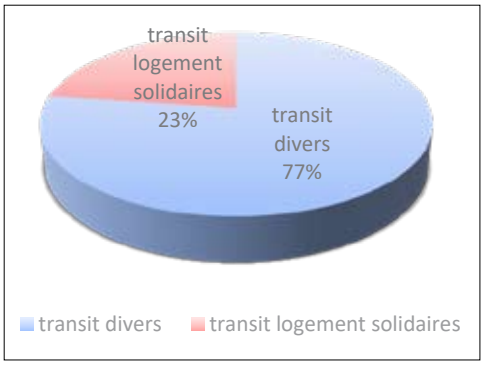
En 2017, nous avons réalisé 148 mises en location dont 105 concernent des logements de transit.

Le nombre de mises en location total est en progression constante depuis plusieurs années, augmentant cette année-ci de 23 unités par rapport à l'an passé. La part des personnes entrant en situation de transit constitue 71 % des mises en location en 2017, une forte augmentation par rapport aux 2 années précédentes, (54 % en 2016 et 49 % en 2015).

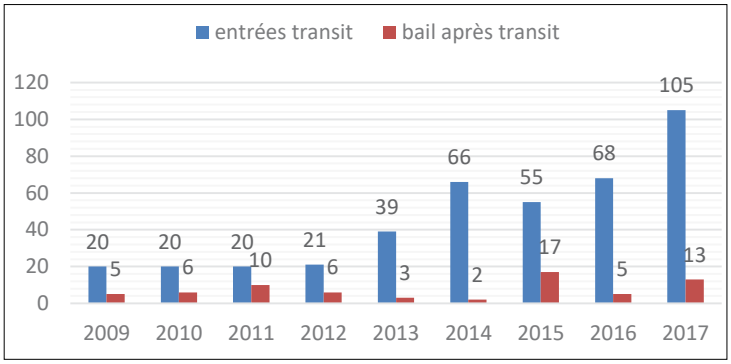


Graphique 5 : évolution des entrées entre 2009 et 2017

105 ménages ont signé des conventions de transit. Parmi ceux-ci, 31 sont entrés dans un de nos 7 logements solidaires, soit presque ¼ des entrées en transit. Enfin, 43 ménages ont signé un bail de résidence principale, dont 13 ont été signés à l'issue d'une période de transit (situation dite de « glissement » d'une convention de transit vers un bail). A noter que les glissements surviennent au minimum après une période d'un an et au maximum après une période de 18 mois, durée maximale de la convention de transit. Les glissements qui ont eu lieu une année X ne concernent donc a priori pas les personnes entrées cette même année mais celles entrées l'année précédente.



Graphique 6 : répartition des logements solidaires à partir des entrées en transit en 2017



Graphique 7 : nombre d'entrées en transit par année et nombre de glissements par année

Enfin, 8 ménages ont bénéficié d'une mutation au sein de notre parc locatif.

Les principales raisons à l'origine de ces mutations sont :

- 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.

LOGEMENTS DE TRANSIT ET HABITATS SOLIDAIRES

HABITATS SOLIDAIRES

En 2017, nous avons géré 7 habitats solidaires, comprenant un total de 37 chambres, dans lesquelles 31 nouvelles entrées ont été enregistrées. Alternative au « logement classique », ils permettent à différents publics très précarisés d'accéder à un logement avec un minimum de conditions.

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 que tout locataire se doit de respecter (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 d'une période de 18 mois d'occupation dans le cadre d'une convention de transit.

Nous collaborons étroitement 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 2017	Sorties en 2017	Glissements en 2017
Anvers	Fami-Home, Diogènes, Pierre d'Angle	Hommes	4	2	2	0
Moorslede			4	0	0	0
Van Hoorde			4	4	5	0
Couronne			6	3	3	0
« Chez Ailes » - Aumale	Bij Ons / Chez Nous	Femmes	4	4	3	1
« Koter solidaire » - Riches-Claires	Les Sentiers de la Varappe	4 étudiants / 2 jeunes en autonomie	6	5	4	Pas de glissement possible
« Léon » Cuissez	CEMO / Convivial	Réfugiés / jeunes en autonomie	9	13	13	Pas de glissement possible
TOTAL			**37**	**31**	**30**	**1**

Tableau 3 : liste des habitats solidaires et des mouvements en 2017

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 gérés par LPT sont de plus en plus connus par le « public de la rue ». Les locataires ont des difficultés à gérer leurs « invités » qui perturbent le bon fonctionnement de la cohabitation et créent 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 solidaires 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 Règlement régional d'Urbanisme (RRU). 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 ouvrent leur parapluie et nous imposent une série de mesures de sécurité souvent disproportionnées. Ces questions sont aujourd'hui en discussion avec la Région en vue de trouver une solution qui, tout en garantissant la sécurité des occupants et leur domiciliation, n'entravera pas le maintien ou le développement de ce type d'habitat. L'Habitat Solidaire devrait également faire prochainement l'objet d'un cadre permettant sa « labellisation ».

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

Anvers

Le logement communautaire de la Chaussée d'Anvers, objet d'un partenariat avec FH, Diogènes et Pierre d'Angle, comprend 4 chambres et a vu passer 6 occupants en 2017. Deux d'entre eux ont dû quitter l'appartement à la demande du partenariat, qu'il s'agisse de problèmes de paiement ou de respect des règles de vie. Sur ce dernier point, il est à noter que nous sommes sans doute moins tolérants qu'auparavant en ce qui concerne les entorses aux règles mises en place pour assurer la meilleure sécurité possible au sein des logements solidaires.

Anvers / Occupation et mouvements en 2017				
Profil	Date d'entrée	Date de sortie	Durée du séjour en mois au 31/12	Commentaire
Homme, 37 ans	17/08/2016	02/03/2017	6,6	Fin de convention pour cause de soucis de paiement
Homme, 40 ans	02/09/2016	-	16,2	-
Homme, 33 ans	03/04/2017	-	9,1	-
Homme, 32 ans	01/11/2016	06/10/2017	11,3	Fin de convention après plusieurs avertissements (hébergement)
Homme, 53 ans	01/12/2017	-	1,0	-
Homme, 74 ans	17/08/2016	-	16,7	-

Aumale – Chez Ailes

L'habitat solidaire de la Rue d'Aumale comprend 4 chambres destinées à des femmes ayant un parcours de rue et qui ne trouvent pas leur place dans les structures d'accueil classiques. Ce projet d'habitat solidaire se fait en partenariat avec l'asbl Bij Ons - Chez Nous qui s'occupe de la facilitation de la vie en communauté et de faire le relais vers des services sociaux spécialisés.

En 2017, 7 femmes ont séjourné dans cette maison. L'une d'entre elles a pu bénéficier d'un logement individuel mis à disposition par Logement Pour Tous. Elle occupe maintenant parfaitement son petit studio et est très contente de vivre seule.

Deux autres femmes ont quitté la maison après un séjour d'assez courte durée, le projet ne leur convenant pas.

Chez Ailes / Occupation et mouvements en 2017				
Profil	Date d'entrée	Date de sortie	Durée du séjour en mois au 31/12	Commentaire
Femme, 52 ans	01/10/2015	-	27,4	Glissement vers un bail classique au sein du logement solidaire
Femme, 47 ans	01/12/2017	-	1,0	-
Femme, 46 ans	01/12/2016	-	13,2	-
Femme, 50 ans	18/08/2017	-	4,2	-
Femme, 20 ans	01/01/2017	08/06/2017	5,3	Soucis au niveau du respect des règles de vivre-ensemble. Pas ou peu de collaboration avec les services d'accompagnement et LPT.
Femme, 50 ans	04/11/2015	01/05/2017	18,1	Mutation vers un logement individuel
Femme, 51 ans	18/07/2017	31/08/2017	1,5	La dame n'a jamais vraiment intégré le logement

Couronne

Fin 2016, LPT a pris en gestion un nouveau logement communautaire sis avenue de la Couronne, en partenariat avec Fami-Home, Diogènes, Pierre d'Angle et le CPAS d'Ixelles. Ce logement, situé dans une grande maison de maître, a permis d'accueillir 6 locataires issus du public sans abri.

L'année 2017 a donc été l'occasion de développer ce projet dans les conditions les plus favorables possibles (notons tout de même quelques soucis techniques liés à la chaudière ou à des pannes électriques). Alors que Fami-Home se charge de l'accompagnement du collectif, LPT porte la casquette du bailleur et assure la gestion locative. Les habitants ont dû faire face à plusieurs événements importants : le décès d'un colocataire, mais aussi la sortie en cours de route de plusieurs habitants pour qui la vie en communauté semblait compliquée. Nous nous rendons compte que pour beaucoup, la colocation est choisie « faute de mieux » et qu'il n'est pas évident d'établir une dynamique communautaire avec un public fragilisé (conflits liés à l'occupation des lieux communs ; répartition des charges entre habitants). Les habitants ont donc accueilli fin 2017 deux nouveaux colocataires, avec qui l'entente est toutefois cordiale jusqu'à présent. Notons enfin que les habitants expriment leur satisfaction d'avoir pu quitter la rue et intégrer ce logement même si la cohabitation n'est pas toujours facile. Ceci doit nous amener à relativiser l'habitat solidaire comme solution de logement à long terme. Il pourra l'être pour certains, mais pour d'autres il sera une étape vers l'occupation d'un logement individuel.

Couronne / Occupation et mouvements en 2017				
Profil	Date d'entrée	Date de sortie	Durée du séjour en mois au 31/12	Commentaire
Homme, 45 ans	07/11/2016	25/01/2017	2,6	Fin de cohabitation (projet non adapté aux attentes de Mr)
Homme, 51 ans	01/11/2016	14/07/2017	8,5	Fin de cohabitation suite à un conflit
Homme, 58 ans	13/02/2017	10/07/2017	4,9	Décès
Homme, 40 ans	01/11/2016	-	14,2	-
Homme, 57 ans	07/11/2016	-	14,0	-
Homme, 28 ans	09/11/2016	-	13,9	-
Homme, 57 ans	11/01/2017	-	11,8	-
Homme, 65 ans	20/09/2017	-	3,4	-
Homme, 35 ans	16/10/2017	-	2,5	-

Léon

Au sein d'une grande maison de maître située rue Léon Cuissez se vit le « projet Léon ». Celui-ci rassemble sous un même toit 4 jeunes mis en autonomie et 5 personnes qui ont pu obtenir l'asile en Belgique. Dans cet habitat solidaire, composé de logements de transit, mis en place en 2014, chaque habitant bénéficie d'un bel espace privé (chambre, salle de bain).

Avec nos partenaires, le CEMO (centre d'éducation en milieu ouvert) qui assure un suivi auprès des jeunes et CONVIVIAL qui est une ASBL d'insertion des personnes réfugiées, nous tâchons d'assurer un bon déroulement des séjours au sein de la maison.

Dans cette optique, différentes formations sont données au cours de l'année : sur l'hygiène ; concernant la recherche de logement ; les dépenses énergétiques. Elles ont lieu durant les réunions mensuelles tenues avec les habitants. La présence hebdomadaire de nos partenaires permet aussi de proposer des activités plus ludiques comme des cours de cuisine, des activités externes, la venue de Saint Nicolas et bien d'autres.

Léon / Occupation et mouvements en 2017				
Profil	Date d'entrée	Date de sortie	Durée du séjour en mois au 31/12	Commentaire
Homme, 18 ans	16/12/2015	06/06/2017	17,9	Fin de transit
Homme, 28 ans	11/01/2016	12/01/2017	12,2	Fin de la cohabitation
Femme, 24 ans	12/01/2016	05/01/2017	12,0	Location hors LPT
Femme, 62 ans	04/02/2016	06/06/2017	16,3	Mutation
Homme, 19 ans	11/04/2016	11/04/2017	12,2	Fin de transit
Femme, 20 ans	28/04/2016	15/03/2017	10,7	Fin de transit
Femme, 43 ans	19/10/2016	06/06/2017	7,7	Fin de transit
Homme, 28 ans	25/10/2016	13/06/2017	7,7	Fin de la cohabitation
Femme, 19 ans	16/01/2017	31/05/2017	4,5	Fin de transit
Homme, 22 ans	19/01/2017	04/09/2017	7,6	Fin de transit
Femme, 32 ans	07/02/2017	28/08/2017	6,7	Fin de transit
Homme, 23 ans	01/06/2017	20/12/2017	6,7	Location hors LPT
Homme, 18 ans	21/06/2017	16/08/2017	1,9	Fin de transit
Femme, 21 ans	25/04/2017			
Homme, 21 ans	22/06/2017			
Homme, 24 ans	10/07/2017			
Femme, 36 ans	10/07/2017			
Homme, 16 ans	25/07/2017			
Homme, 30 ans	07/09/2017			
Homme, 37 ans	07/09/2017			
Femme, 43 ans	07/09/2017			

Moorslede

La maisonnée a continué dans la stabilité au niveau des occupants. Il n'y a pas eu de sorties. Le locataire le plus récemment arrivé a signé un bail courant 2017, s'intégrant fort bien dans l'équilibre construit entre les 3 locataires qui vivaient déjà ensemble depuis plusieurs années. Ces derniers temps, la santé de l'un des locataires s'est malheureusement dégradée, réduisant fortement son autonomie. Les autres locataires se sont alors montrés solidaires en faisant les courses et le ménage pour lui, toutefois, cela pose de nombreuses questions pour chacun des locataires sur les perspectives à long terme, si la situation devait perdurer telle quelle.

Van Hoorde

Van Hoorde / Occupation et mouvements en 2017				
Profil	Date d'entrée	Date de sortie	Durée du séjour en mois au 31/12	Commentaire
Homme, 37 ans	18/09/2017	-	3,5	-
Homme, 40 ans	03/04/2017	--	9,1	-
Homme, 55 ans	03/04/2017		9,1	-
Homme, 34 ans	04/04/2017	30/05/2017	1,9	Fin de convention pour cause de violence
Homme, 27 ans	03/02/2017	20/03/2017	1,5	Problèmes de paiement et de santé mentale
Homme, 48 ans	04/08/2016	01/01/2017	5,0	Décès
Homme, 40 ans	01/09/2014	06/03/2017	30,6	Fin du bail d'un an. Pas de renouvellement pour cause de non-respect des règles de vie en communauté
Homme, 44 ans	23/09/2016	-	15,5	-

a maison de la rue Van Hoorde est un habitat solidaire comportant quatre chambres. En 2017, quatre personnes ont quitté le logement tandis que cinq y ont fait leur entrée. Nous avons eu à déplorer le décès d'un de nos locataires ainsi que quelques faits de violence qui ont ébranlé l'équilibre du groupe malgré le suivi régulier effectué par Fami-Home. Néanmoins, les locataires présents sont désireux de créer une dynamique commune et n'hésitent pas à fournir des efforts pour atteindre cet objectif.

« Koter solidaire » – Riches-Claires

Ce projet de kot communautaire réunissant 4 étudiant.e.s de l'enseignement supérieur et 2 jeunes en transit à très court terme a entamé en septembre sa cinquième année d'existence. Fin août, deux étudiants ont quitté le communautaire. Dès le début du mois de septembre 2017, après un travail de prospection plus poussé au niveau du profil et de l'intérêt pour le projet, deux nouvelles étudiantes ont rejoint les 2 occupantes restantes. Fin septembre, deux jeunes femmes mineures se sont installées dans les chambres du haut. Cette nouvelle année scolaire a donc débuté avec un groupe exclusivement féminin. Début du mois de novembre, une réunion locataires a été organisée afin d'informer toutes les occupantes sur leurs responsabilités en tant que locataires et de leur donner des informations techniques leur permettant de résoudre elles-mêmes quelques petites pannes techniques. Les 4 étudiantes sont particulièrement attentives à s'organiser de manière à assurer une présence pour les deux jeunes « transit » pendant les weekends et les vacances scolaires. Elles ont décoré le salon afin de le rendre plus convivial et plus agréable à vivre. Quand la situation s'est compliquée avec une des deux jeunes en transit, elles ont interpellé Les Sentiers pour évoquer leurs difficultés et voir comment gérer la situation.

Koter Solidaire / Occupation et mouvements en 2017				
Profil	Date d'entrée	Date de sortie	Durée du séjour en mois au 31/12	Commentaire
Jeune mineure, 17 ans	23/11/2016	28/04/2017	5,2	Fin de transit
Jeune mineure, 16 ans	17/02/2017	13/07/2017	4,9	Fin de transit
Jeune mineure, 16 ans	21/09/2017		3,4	
jeune mineure, 17 ans	21/09/2017		3,4	
Etudiant, 27 ans	15/08/2015	07/08/2017	24,1	Arrêt études - occupation plus opportune
Etudiant, 26 ans	12/09/2016	05/08/2017	10,9	Manque implication dans le projet solidaire
Etudiante, 20 ans	13/09/2017		3,6	
Etudiante, 23 ans	05/09/2017		3,9	

LOGEMENTS DE TRANSIT INDIVIDUELS

En plus des habitats solidaires, Logement Pour Tous gère un parc d'une quarantaine de logements de transit individuels, en partenariat avec une dizaine de services sociaux. Ce chiffre est resté stable en 2017. Il y a eu 21 entrées et 19 sorties. La durée d'occupation y est également de 18 mois, dans certains cas prolongeable en bail classique. Il y a eu 3 signatures de baux dans ce cadre en 2017.

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.

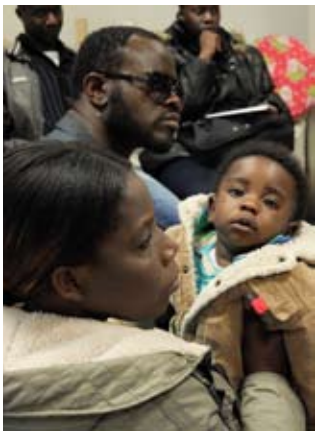
La quarantaine de logements de transit que nous gérons est disséminée dans notre parc en fonction du type de convention avec nos partenaires. Au cours des dernières années, des projets regroupant plusieurs logements de transit individuels ont été développés, tel que le projet « Esperanza », à Molenbeek, qui regroupe 21 logements de 1 à 3 chambre(s), et par lequel sont passés environ 80 ménages en quatre 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 l'année passée, nous nous rendons compte qu'il y a peu de perspectives de sortie pour le locataire à la fin de son transit, et les sorties se font rarement dans des conditions très favorables malgré l'accompagnement professionnel des services sociaux partenaires. C'est surtout le cas des familles. La temporalité du transit (18 mois) pose question, car il n'y a pas suffisamment de logements de qualité accessibles à Bruxelles, qui pourrait accueillir ce public à l'issue du transit. Il serait sans doute souhaitable qu'elle puisse être adaptée aux publics et en fonction des besoins. Nous pensons aussi que dans bien des situations il est ou serait préférable que la famille soit stabilisée dans son logement de transit par l'établissement d'un bail classique. Cette formule est particulièrement adaptée aux familles qui peuvent ainsi se projeter dans la durée. La réinsertion par le logement est aussi une intégration dans un quartier et devoir tout recommencer dans un autre lieu peut être démoralisant et source d'une rechute.

Nous tenons ici à remercier les propriétaires qui nous soutiennent dans ces projets par leur investissement et leur confiance nous permettant de fournir un logement décent à un prix accessible à une population très vulnérable.

ESPERANZA



En quatre années, environ 80 ménages sont passés par l'un des 21 logements d'Esperanza. Le bilan reste d'une année à l'autre mitigé dans la mesure où une large part des ménages sortis sont allés vers une situation moins satisfaisante que celle qu'ils quittaient (loyers plus élevés, logements plus petits, retour à la case départ, etc.) Nous estimons que sur les 19 personnes sorties en cours d'année 2017, seules 6 personnes ont a priori pu bénéficier d'un logement convenable (mutation LPT, location dans une autre AIS,…). Les autres ont retrouvé des logements à caractère non social ou sont retournés en famille voire en institution. Après un passage à Esperanza où les logements sont beaux et spacieux, il est difficile pour les locataires de s'imaginer la réalité du marché locatif bruxellois. L'intervention des services sociaux accompagnants s'avère d'autant plus nécessaire dans la quête difficile de logements convenables.

Les 19 sorties et donc entrées constatées en 2017 représentent un turn-over important qui amène son lot de nouveautés et d'incertitudes invitant Logement pour Tous à toujours se remettre en question, à évoluer et à pallier les demandes des locataires. C'est aussi une formidable occasion pour les travailleurs de Logement pour Tous d'être en relation directe avec les services sociaux partenaires, sans qui un accompagnement efficace ne pourrait avoir lieu.

Voici quelques faits marquants dans les différents immeubles du projet :

- Si en 2017 la plupart des périodes de transit se sont achevées de façon normale pour les locataires qui ont pu trouver une solution de relogement, plusieurs hébergements ont dû se terminer anticipativement.
    - LPT a dû convoquer une famille avec 4 enfants devant le juge de paix pour non-paiement de loyer très rapidement après leur installation dans le logement. Il était devenu impossible pour LPT et leur service social accompagnant de rentrer en contact avec eux. Ils ont donc malheureusement été expulsés en mai.
    - Une jeune mineure a fait un passage très bref dans son logement. Elle avait caché sa grossesse et n'occupait pas effectivement le logement. En concertation avec son service social, nous avons jugé qu'il n'était plus pertinent de continuer le projet avec elle.

- À la demande de son service social, LPT a également décidé de muter une jeune dans un logement hors Esperanza car habitant au rez de chaussée, elle éprouvait un sentiment d'insécurité suite à des tentatives d'effraction dans l'immeuble voisin.
- Un locataire a dû, à contrecoeur, donner son préavis suite à une décision d'ordre de quitter le territoire, l'empêchant de facto d'obtenir des revenus pour pourvoir à ses besoins.
- Un jeune locataire a préféré ne pas renouveler sa convention de transit suite à son implication présumée ou celle de ses amis dans des cambriolages répétés dans l'immeuble.
- Un autre jeune locataire a dû quitter son logement suite à la décision du Juge de le placer en IPPJ.

- L'atmosphère d'un immeuble dépend sensiblement des locataires qui le composent. En 2017, l'immeuble de l'Ourthe 6 a vu ses locataires se renouveler totalement. Si nous pouvions constater, au début de l'année 2017, beaucoup d'allées-venues de personnes extérieures à l'immeuble, ce problème s'est résolu naturellement à la suite de changements de locataires.
- Nous avons remarqué une consommation d'énergie importante pour le public jeune. Ceux-ci ont en effet du mal à définir les limites, et à rationaliser leurs comportements eu égard au prix de l'énergie. LPT réagit par une approche d'éducation au logement (distribution d'une farde d'accueil avec de bons conseils ainsi que la prise d'un rendez-vous axé spécifiquement sur cette problématique). Les services sociaux apprécient le travail de « tiers dynamique » assuré par LPT à propos de l'éducation au logement.

Le tableau en page suivante reprend de façon synthétique l'ensemble des mouvements en 2017 dans les 21 logements de transit du projet Esperanza.

Esperanza / Occupation et mouvements en 2017					
Immeuble	Profil	Date d'entrée	Date de sortie	Durée du séjour en mois au 31/12	Commentaire
OUR2	Couple 4 enfants	13/04/16	07/02/17	10,0	Fin de transit - location dans le privé
	Mère + 2 enfants	31/03/17		9,2	Mutation pour raisons familiales en interne au projet
	Mère + 4 enfants	02/09/15	03/04/17	19,3	Sortie après 2 mois de bail glissant
	Femme isolée (19 ans)	09/12/15	06/07/17	19,2	Fin de transit - Mme vivait avec sa sœur
	Femme isolée (18 ans)	06/01/17	01/03/17	1,8	Fin de transit - Mme enceinte est allée vivre chez son compagnon
	Couple 4 enfants	21/09/16	02/05/17	7,4	Sortie suite procédure d'expulsion
	Femme isolée (20 ans)	01/10/16	08/06/17	8,3	Fin de transit
	Femme isolée (17ans)	18/11/16	06/09/17	9,7	Mutation vers autre logement LPT
	Homme isolé (40 ans)	05/08/15		29,3	Glissement vers un bail courte durée
	Mère + 3 enfants	30/03/17		9,2	
	Mère + 2 enfants	14/04/17		8,7	
	Couple 4 enfants	07/04/17		8,9	
	Mère + 1 enfant	28/06/17		6,2	
	Mère + 4 enfants	07/06/17		6,9	
	Couple	03/08/17		5,0	
	Homme isolé (17 ans)	14/09/17		3,6	
OUR4	Homme isolé (57 ans)	01/04/16	31/03/17	12,1	Fin de transit (location hors LPT)
	Homme isolé (49 ans)	03/05/17	06/10/17	5,2	Fin de transit (renom donné par loc)
	Homme isolé (63 ans)	01/12/17		1	
OUR6	Homme isolé (27 ans)	15/02/16	06/06/17	15,9	Fin de transit (location hors LPT)
	Homme isolé (25 ans)	12/01/16	06/06/17	17,0	Fin de transit (location hors LPT)
	Homme isolé (36 ans)	11/08/15		29,1	Glissement vers un bail de courte durée (depuis 01/03/2017)
	Homme isolé (20 ans)	01/10/16	06/07/17	9,3	Fin de transit - retour chez famille
	Homme isolé (17 ans)	18/01/17	08/09/17	7,8	Fin de transit - placement en IPPJ
	Homme isolé (50 ans)	09/08/16	14/07/17	11,3	Fin de transit (location dans une autre AIS)
	Femme isolée (19 ans)	15/03/16	05/09/17	18,0	Fin de transit (location hors LPT)
	Femme + 1 enfant	12/06/17		6,7	
	Femme isolée (20 ans)	01/07/17		6,1	
	Homme isolé (32 ans)	01/08/17		5,1	
	Homme isolé (52 ans)	01/08/17		5,1	
	Femme isolée (17 ans)	17/10/17		2,5	
	Femme isolée (17 ans)	30/10/17		2,1	
LEO7	Homme isolé (45 ans)	12/07/17		5,7	
	Mère + 1 enfant	01/10/17		3,0	
	Couple + 1 enfant	02/10/17		3,0	
	Mère + 1 enfant	20/09/17		3,4	
	mère + 1 enfant	01/05/16	05/09/17	16,4	Fin de transit - location sur le marché privé
	homme isolé (62 ans)	01/11/16	22/05/17	6,7	Fin de transit
	Mère + 3 enfants	01/01/14	05/09/17	44,8	Location via Capteur de Logements
	Père + 2 enfants	01/08/16	09/08/17	12,4	Fin de transit - location sur le marché privé

COLLABORATIONS AVEC LES SERVICES D'AIDE A LA JEUNESSE

Depuis plusieurs années, nous collaborons avec plusieurs services d'aide à la jeunesse, multipliant l'hébergement de jeunes mineurs dans les logements de transit : 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 2017, 21 jeunes sont entrés dans un de ces logements de transit, et 21 en sont sortis. Ce public, particulièrement vulnérable, nécessite un accompagnement plus important et plus régulier. La mise en autonomie s'avère parfois inadéquate pour des jeunes très déstructurés. Un moment, parfois difficiles, est celui où les jeunes deviennent majeurs.

Par ailleurs, nous constatons qu'il peut être difficile pour certain.e.s de se retrouver à vivre seul.e.s dans un logement après des années de vie en institution, de gérer leurs consommations d'énergie et d'eau, d'entretenir régulièrement leur logement et de mettre des limites vis-à-vis de leurs fréquentations qui peuvent être à l'origine de troubles pour le voisinage.

Logements	Partenaires	Public	Nb de places	Entrées en 2017	Sorties en 2017	Glissements en 2017
Riches-Claires	Les Sentiers de la varappe	Etudiants + jeunes	6	5	4	Pas de glissement
Cuissez	CEMO	jeunes	4	7	9	Pas de glissement
Otlet	Petits Sapins, Outremer	jeunes	1	0	0	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	3	4	Bail à court terme possible
Ourthe 6 - 2 logements	Tramontane et Outremer	jeunes	2	3	1	Bail à court terme possible
Victoire	Mentor	MENA	1 ou 2	4	3	Pas de glissement possible
Porte de Hal	Petits Sapins	jeunes	1			Bail à court terme possible
Vleurgat	Mentor	MENA	1	1	1	Pas de glissement possible
Crickx - 2 logements	CEMO	jeunes	2	0	0	Bail à court terme possible
Theux	Petits Sapins	jeunes	1			Bail à court terme possible
Burgers	Petits Sapins	jeunes	1	1	1	Bail à court terme possible
TOTAL			**26**	**26**	**25**	

Tableau 11 : liste des logements solidaires et de transit accueillant des jeunes, et des mouvements en 2017

ÉDUCATION AU LOGEMENT

Comme chaque année, 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

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		2017	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Suivi consommation eau	14	42%	12	43%	16	31%	18	21%
Utilisation rationnelle de l'énergie	18	45%	14	50%	21	41%	36	42%
Humidité de condensation	3	9%	2	7%	7	14%	9	10%
Explication décompte de charges	1	3%	0	0%	0	0%	2	2%
Entretien logements / jardin / cour / enlèvement encombrants	-	-	-	-	7	14%	21	24%
TOTAL	**33**	**100%**	**28**	**100%**	**51**	**100%**	**86**	**100%**

Tableau 12 : type de suivi, en 2014 - 2017

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, 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 8 réunions de locataires dans 5 immeubles. A 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 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.

BATIMENT PASSIF LECLERCQ

Grâce à la collaboration entre 5 investisseurs privés, Habitat et Humanisme et Logement pour Tous, ce projet permet à 10 familles de bénéficier d'un logement passif depuis janvier 2017.

Il s'agit du premier immeuble passif géré par Logement pour Tous. Il dispose de panneaux solaires, d'une ventilation double-flux, d'une citerne de récupération d'eau de pluie ainsi que d'une toiture verte. Il répond aux standards bâtiments exemplaires (BATEX) de Bruxelles-Environnement. C'est une nouveauté pour nous, tant au niveau de certaines techniques utilisées que dans la nécessaire communication à mettre en place à destination des locataires quant aux comportements à adopter pour vivre au mieux dans une habitation passive.

Alors que l'éducation à l'occupation d'un logement passif est assurée au niveau collectif par « Une Maison en Plus » c'est « Logement Pour Tous » qui assure le suivi individuel.

Pendant cette première année, 4 réunions de locataires ont eu lieu dans les locaux du partenaire « Une Maison en Plus ». Un gros avantage dans cette collaboration est que ces locaux sont situés dans la maison de quartier située en face de notre immeuble. Nous avons pu compter sur la participation des locataires avec une moyenne d'environ 2/3 des locataires présents, les réunions se terminant parfois dans un logement, certains locataires souhaitant nous faire part de petits problèmes techniques rencontrés.

L'objectif de ces réunions était 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.

Animées par « Une Maison en Plus », « Habitat et Humanisme » et Logement pour Tous, les thèmes principaux mis en avant durant ces 4 réunions ont été : comment fonctionne un logement passif, gestion de la température dans les logements, nécessité de la ventilation, propreté dans les parties communes...

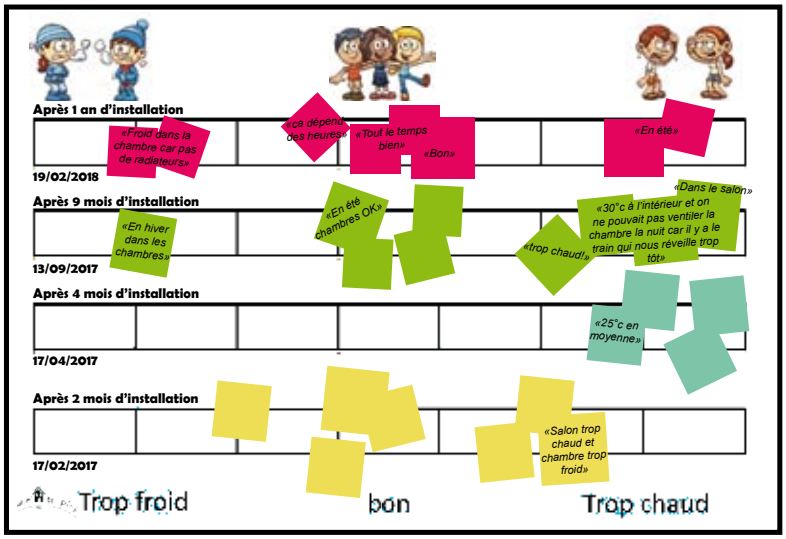
Grâce au soutien de la maison de quartier développant de nombreuses activités et animations avec les habitants du quartier l'approche participative et ludique a été privilégiée pendant les réunions. Ainsi en participant aux réunions et en vivant pendant un an dans leur logement, les locataires ont pu découvrir les avantages et contraintes qui pouvaient être liées à l'utilisation d'appartements passifs.

Les locataires ont pu également - s'ils le désiraient - bénéficier d'un accompagnement individuel « de proximité » réalisé par des bénévoles d' « Habitat et Humanisme ».

Après un an, nous pouvons faire un premier bilan (voir en annexe la synthèse des baromètres des locataires réalisée par « Une Maison en Plus ») :

L'impression générale des locataires quant à la qualité de vie dans leur logement est assez positive. Un confort global de qualité semble ressortir (confort acoustique grâce aux châssis très performants et confort thermique). Toutefois, plusieurs points d'attention sont mis en avant :

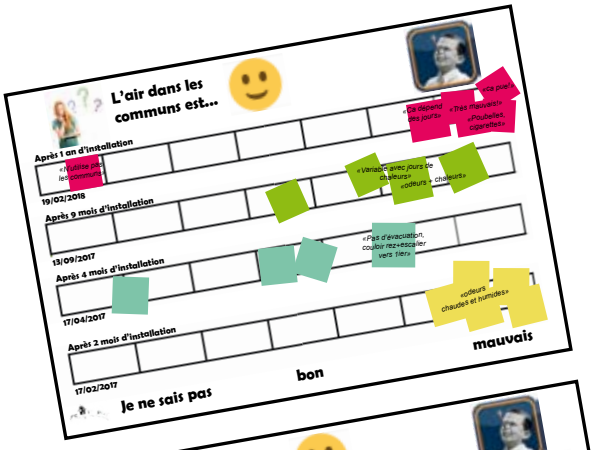
- Lié à l'immeuble : certains locataires se plaignent d'un problème de surchauffe en été. Lorsque plusieurs jours de grande chaleur se présentent, celle-ci a une forte tendance à être piégée dans les logements, en raison de l'inertie du bâtiment et de sa grande isolation thermique. Un pare-soleil aurait été utile pour prévenir ce problème, il n'y en a malheureusement pas dans ce bâtiment.
- Lié à l'immeuble et aux comportements : plusieurs locataires se plaignent de l'odeur et du manque de propreté dans les parties communes avec une sensation d'air vicié/saturé, à cela s'ajoute une chaleur parfois étouffante. En effet, des poubelles qui dégoulinent lorsqu'elles sont évacuées, des odeurs de cigarettes et autres contribuent à ce type de situation. La ventilation des espaces communs insuffisante y contribue également.

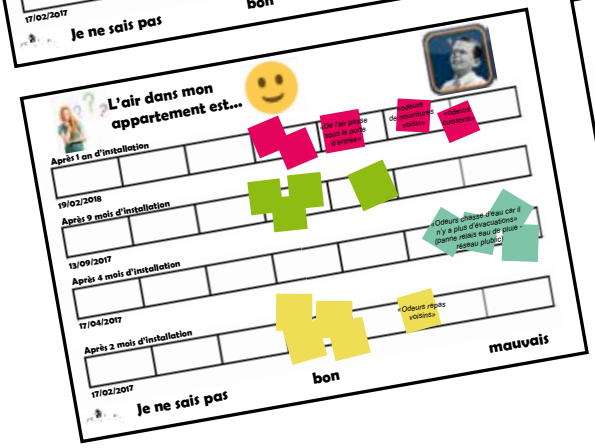


Concernant les consommations énergétiques, les analyses sont encore en cours mais l'on peut déjà dire que les locataires ventilent relativement bien leur logement en observant la consommation des installations de Ventilations Mécanique Continue (VMC).

Selon les standards passifs, la consommation en gaz pour la première année est trop élevée d'environ 25%, nous aurons plus de recul lors de l'établissement du prochain décompte de charges, après 2 années de consommation.

En 2018, grâce à nos partenaires





«Une Maison en Plus» et «Habitat et Humanisme», nous assurerons une continuité quant à l'éducation au logement en bâtiment passif au niveau des comportements à adopter pour gérer la température et la ventilation dans les logements.

une maison en plus

habitat et humanisme

SUIVI TECHNIQUE

La gestion de près de 500 logements signifie que nous sommes confrontés quotidiennement à une multitude de soucis techniques que nous appelons « incidents ».

En 2017, 1.285 incidents ont été signalés contre 1.227 en 20164 et 1.109 en 2015. Cela représente une moyenne de 2,8 interventions par logement en 2017 ou, si l'on considère qu'il y a plus ou moins 210 jours ouvrables par année, cela représente en moyenne un peu plus 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 ».

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

Pour les travaux plus importants comme le remplacement de cuisine et de chaudière, le débouchage de canalisation, la réparation de châssis, etc., nous faisons appel à des entreprises extérieures compétentes.

Un poste important dans le travail de l'équipe technique est aussi la remise en état des logements entre deux locations. Certains logements nous sont rendus sales et encombrés des affaires du locataire précédent. Vidage et nettoyage sont donc alors à notre charge. Ici aussi, la présence dans l'équipe « concierge itinérante », nous permet de mieux gérer les nettoyages d'appartements entre deux locations voire à la fin d'un chantier de rénovation.

Enfin les travaux de peinture sont pour la plupart effectués par les entreprises d'économie sociale Manus, Casa Blanco et Murmuur.

Incidents								
Type de problème	2014		2015		2016		2017	
	Nombre	En %	Nombre	En %	Nombre	En %	Nombre	En %
Châssis	27	3,1%	46	4,1%	56	4,6%	68	5,3%
Chauffage	176	20,4%	251	22,6%	266	21,7%	249	19,4%
Dégâts des eaux	74	8,6%	61	5,5%	99	8,1%	82	6,4%
Détecteurs de fumée	24	2,8%	29	2,6%	29	2,4%	51	4,0%
Divers	207	24%	311	28,0%	310	25,3%	340	26,5%
Égouts	28	3,2%	19	1,7%	20	1,6%	27	2,1%
Électricité	82	9,5%	111	10%	107	8,7%	101	7,9%
Électroménager	24	2,8%	19	1,7%	31	2,5%	41	3,2%
Nuisibles	34	3,9%	30	2,7%	36	2,9%	30	2,3%
Parlophonie	23	2,7%	19	1,7%	30	2,4%	24	1,9%
Sanitaire	107	12,4%	161	14,5%	153	12,5%	168	13,1%
Serrures	57	6,6%	52	4,7%	90	7,3%	104	8,1%
TOTAL	**863**	**100%**	**1109**	**100%**	**1227**	**100%**	**1285**	**100%**

Tableau 13 : type et nombre d'incidents de 2014 à 2017

PROSPECTION 2017 ET PERSPECTIVES

En 2017, Logement pour Tous a pris 38 nouveaux logements en gestion. Dans le courant de l'année, nous avons perdu 1 logement n'ayant pu trouver un accord avec le propriétaire pour faire les travaux qui s'imposaient notamment au niveau de la mise en conformité de l'installation électrique. Il a été convenu de mettre fin au mandat et nous avons organisé la mutation de la locataire. Globalement, le parc a donc augmenté de 37 logements.

Nbr. de logements au 31/12/2016	Accroissement 2017	Logements perdus en 2017	Nbr. de logements au 31/12/2017
450	38	1	487

Tableau 14 : accroissement du parc de logement en 2017

Cette augmentation n'est pas représentative du nombre de contacts établis avec des propriétaires intéressés par le principe des AIS. Nous avons environ 150 demandes d'information (par téléphone ou par mail) sur l'année. Suite à cette information générale et au premier contact, nous avons organisé près de 50 visites. Certaines offres établies à la suite de ces visites sont encore en cours de négociation et déboucheront peut-être sur la signature d'un mandat de gestion.

Cette année, nous avons encore été contactés par plusieurs promoteurs immobiliers en vue d'une collaboration et d'une prise en gestion de futurs logements en construction. Un nouveau profil de propriétaire semble s'intéresser aux AIS. À ce jour, comme présenté en introduction, nous avons établi dans le cadre du projet « Central Gardens » un accord pour la gestion de 134 logements dans le cadre d'un bail de 30 ans. Nous sommes actuellement encore en cours de discussion avec 3 autres investisseurs :chaque fois pour des projets comportant plusieurs dizaines de logements.

Le tableau suivant reprend les 38 nouveaux logements qui se sont ajoutés à notre parc.

Immeuble	Adresse	Localité	Date début mandat	Nombre de logements	Durée initiale mandat	Type de propriétaire
DM36	Rue Docteur De Meersman, 36	Anderlecht	01-janv-18	1	9	Privé
GUID	Rue St. Guidon 95	Anderlecht	01-janv-18	1	9	Privé
PAGO	Avenue des Pagodes, 177	Bruxelles	01-déc-17	1	9	Privé
VEEW	Rue de Veeweyde, 121	Anderlecht	01-nov-17	1	9	Privé
LAVA	Rue Adolphe Lavallée, 64	Molenbeek-S-J	01-oct-17	4	9	Privé
BASI	Avenue de la Basilique, 351/7	Koekelberg	01-sept-17	1	3	Privé
JU24	Bd. du Jubilé, 24	Molenbeek-S-J	01-sept-17	5	10	Privé
GELE	Rue Geleytsbeek, 100	Uccle	01-août-17	2	9	Privé
CAME	Place Cardinal Mercier, 48	Bruxelles	01-juil-17	2	9	ASBL
DUP3	Bd. Sylvain Dupuis 211	Anderlecht	01-juil-17	1	3	Privé
OSIE	Rue des Osiers, 22	Molenbeek-S-J	01-juil-17	5	10	Privé
REVI	Bd. de la Révision, 24	Anderlecht	01-juin-17	3	10	Société
HHAM	Av. Huart-Hamoir, 124	Schaerbeek	01-avr-17	3	10	ASBL
MER1	Rue Joseph Mertens 1	Berchem-S-A	01-avr-17	1	9	ASBL
VHAE	Bd. Maurice Van Haelen, 54	Forest	13-mars-17	3	10	ASBL
DEMO	Rue Démosthène ,130	Anderlecht	01-mars-17	1	9	Privé
W686	Chaussée de Waterloo 686	Uccle	01-mars-17	1	3	Privé
SINC	Rue de la Sincérité , 57	Anderlecht	01-févr-17	1	9	Privé
BUYS	Rue Cyrile Buysse,25	Anderlecht	01-janv-17	1	3	Privé
TOTAL				**38**		

Tableau 15 : nouveaux logements en 2017

SUIVI DE CHANTIER ET DEMANDES DE PRIMES

Nous avons eu plusieurs chantiers d'importance variée avec architecte qui ont débuté cette année. Certains se sont terminés en 2017, d'autres sont encore en cours en 2018 et devraient se terminer courant 2018. Pour tous ces dossiers, nous accompagnons les propriétaires dans les démarches diverses, conception, suivi de chantier éventuel et demande de primes.

Nous avons accompagné 5 propriétaires dans le suivi de chantier en 2017. Cela représente 15 logements dont la rénovation devrait se terminer dans le courant du premier semestre 2018. Dans le cas de l'Av.. Volders les logements sont occupés à l'exception d'un. Les logements sont donc rénovés séquentiellement et les locataires sont ainsi amenés à intégrer un appartement rénové. Les logements étant de même taille les locataires s'y installent définitivement. Nous avons eu la chance que les locataires acceptent tous de changer d'étage. Évidemment c'est pour un mieux !

Le tableau récapitulatif des dossiers traités en 2017 donne un aperçu de notre travail. L'estimation du rendement des primes est à prendre avec réserve. Une situation n'est pas l'autre pour le niveau de rénovation, des chantiers sont en cours et les primes énergies n'ont pas encore été demandées, des chantiers n'ont pas dû faire appel à un architecte.. Prudemment, on peut considérer qu'en rénovation complète, les primes vont représenter +/- 18% de l'ensemble des coûts du chantier.

Suivi chantiers & demandes de primes 2017									
Adresse chantier	Date début mandat	Nbre logements con-cernés	Missions	Travaux	Date début chan-tier	Date 1ère occupa-tion	Montant travaux HTVA	Montant primes rénovation & énergies estimée	Ratio Primes / Travaux
Crickx 43-47	juin-14	7	primes	PU-rénovation complète	fin 2015	août-16	203.275 €	41.119 €	20%
Fleuriste 31	avr-97	9	primes	PU-rénovation importante	2017	habité	191.863 €	56.739 €	29%
Hap 83	avr-16	3	primes	PU-rénovation complète	sept 2016	oct-17	448.000 €	87.749 €	20%
Marius Renard 39	janv-15	1	primes	isolation de l'enveloppe	2016	habité	18.572 €	4.144 €	22%
Van Kalken 14 & 18	sept-16	2	demande de devis, suivi de chantier et primes	Rénovation partielle	2017	mars-18	25.825 €	9.662 €	37%
Anethan 15	mai-16	1	primes	PU-rénovation complète	nov 2016	oct-17	305.000 €	40.769 €	14%
Augustin 12	avr-16	4	primes	PU-rénovation complète	sept 2016	aoû-17	439.170 €	108.623 €	24%
Consolation 26	oct-16	3	primes	PU-rénovation complète	mai 2016	sept-17	270.624 €	65.513 €	24%
Huart Hamoir	avr-17	3	primes	PU-rénovation complète	juin 2017	en cours	365.120 €	37.479 €	10%
Osier	juin-17	5	primes	PU-rénovation complète	juin 2017	en cours	419.190 €	86.019 €	20%
Quatre Vents		6	Primes - participation à la conception	PU-rénovation complète	PU en cours				
Rogier 19	avr-16	3	primes	PU-rénovation complète	sept-2016	juin-17	398 568 €	109.507 €	27%
Révision 24	juin-17	3	demande de devis, suivi de chantier et primes	rénovation complète	nov-2017	mai-18	124.289 €	19.028 €	15%
Sincérité	fév-17	1	demande de devis, suivi de chantier et primes	Rénovation partielle	fev-18	avr-18	17.652 €	5.071 €	28%
Van Haelen	mars-17	3	primes	PU-rénovation complète	nov-2017	en cours	530.008 €	75.452 €	14%

Suivi chantiers & demandes de primes 2017 (suite)									
Adresse chantier	Date début mandat	Nbre logements con-cernés	Missions	Travaux	Date début chantier	Date 1ère occupa-tion	Montant tra-vaux HTVA	Montant primes rénovation & énergies estimée	Primes / Travaux
Van Malder 22	oct-16	4	élaboration, demande de devis, suivi de chantier et primes	rénovation complète	nov-2017	en cours	316.320 €	69.660 €	22 %
Volders	juin-17	5	demande de devis, suivi de chantier et primes	rénovation complète	oct-2017	habité / en cours	202.216 €	30.728 €	15 %
Terre-Neuve 153 & 161	janv-97	6	demande de devis et primes	Façade	été 18	habité	21.105 €	11.043 €	52 %
TOTAL		**69**					**3.898.229 €**	**858.305 €**	22 %

Tableau 16 : rénovation et suivi de chantiers en 2017

JOURNÉE (A)TYPIQUE AU SEIN DU SERVICE TECHNIQUE

Leudardi 18 présembre :

Qui a dit qu'un « Chargé de projet prospection et suivi de chantier » ne rencontrerait dans son quotidien que normes RRU à vérifier et dossiers de primes à préparer ? En 6 mois de maison, une hypothèse de départ a volé en éclats. Non, ce métier n'est pas que technique. Bien sûr, il est humain dans le projet que poursuit l'agence, mais à bien y regarder, il est aussi éminemment humain dans les contacts au quotidien. Passage en revue des émotions et sentiments croisés au fil d'un jour.

9 h 32, entrée - perçue fracassante - dans le bureau technique que je partage avec M. Technique et M. État des lieux. Ils tiquent principalement sur mon déposé-lâché de trottinette, qu'ils jugent un chouïa trop percutant. J'argue la présence d'une chaise qui complique la manoeuvre. On est taquin au service technique, c'est comme ça qu'on fonctionne. Un clin d'oeil dans la voix, mes compères me lancent : « D'ailleurs Fred, c'est à cette heure-ci que tu arrives ? On t'a mis deux petits dossiers de prime réno C1 sur ton bureau pour démarrer en beauté. »

Le matin, je suis passé déposer un dossier de finalisation de prime à la région, Gare du Nord. Pas trop de file, un préposé affable et efficace, 3 coups de patte sur les sols si roulants de la station nordienne pour attraper un 4 de justesse, transfert à Lemonnier dans un 51 providentiel, coup de fil d'un entrepreneur qui voudrait passer chercher des clés et arrivée à l'arrêt Arts et métiers dès 9 h 29, puisque les trams allaient bon train.

La boîte qui chauffe

La besace dans le tiroir, la veste au dossier, le majeur sur le rectangle « on » de l'ordi et la tasse à l'index, direction la source percolatrice.

9 courriels à traiter depuis hier soir. Moisson moyenne. Répondre à un courrier électronique, c'est un peu comme éteindre un incendie. La région me demande de renvoyer un « Rectificatif de la facture ou copie du devis avec mention du prix (coûts détaillés par poste) et de la surface isolée, du type de matériau utilisé: valeur lambda (W/mK), épaisseur (cm), valeur R (m^2K/W). Ces informations doivent figurer sur la facture ou le devis. » Autre courriel d'un proprio qui s'impatiente car l'attente de la promesse de prime qui donne le feu vert pour le début des travaux se fait très longue. Courriel d'un archi qui déplace la réception provisoire de vendredi 9 h à vendredi 7 h 30, on préparera le café même pour les poules ce matin-là. Courriel d'une gestionnaire locative faisant part des doléances d'un locataire qui demande « quand on viendra réparer le dégât des eaux »… Vous en voulez d'autres ? J'en ai, passez me voir à l'occasion.

L'éternelle jeunesse

Au moment de se pencher sur la rédaction d'un formulaire de demande de prime d'embellissement de façade, l'éternelle jeunesse fait irruption inopinée dans le bureau. Ce propriétaire arrive de province en transport en commun, il est bientôt octogénaire mais vaillant comme un quadra. Il vient me déposer une réception électrique « en main propre » mais qu'il aurait fort bien pu glisser dans une enveloppe oblitérée.

Ce monsieur délicieusement courtois profite de sa visite pour me faire part de ses projets d'avenir. Il entend bien « racler ses fonds de tiroirs » pour, d'ici 7 à 8 ans, envisager le rachat du troisième appartement dans le petit immeuble où il possède déjà 2 logements. Quel bain de jouvence que d'entendre cela ! À l'heure où d'autres sirotent la tranquillité, voilà un homme qui, l'étincelle au coin de l'iris, est littéralement porté par son projet : fournir encore un autre logement destiné à des personnes moins favorisées. Émotion. Chargé de projet touché, mais pas coulé, plutôt surmotivé.

Un fil rouge soigneusement tissé

La matinée avance. Je sollicite auprès du directeur une « petite demi-heure de passage en revue des dossiers ». La seule chose qui aille de travers dans cette pièce est la position du bureau. Rafale de questions pour autant de réponses : « tu trouveras les normes AIS dans tel répertoire, il faut d'abord demander à tel entrepreneur s'il peut d'abord intervenir à telle adresse, n'oublie pas de demander à ce prospect ce qui l'a amené jusqu'à nous, et de lui dire qu'il devra penser à isoler son toit ». Pour chacun des cas de figure qui se posent chez Logement pour Tous, un seul et même fil rouge social : ce qui est décidé l'est toujours pour le bien de tous ceux au service desquels nous oeuvrons.

Popote interne

Toute l'équipe partage le repas de midi tous les midis. Excellent pour la cohésion du groupe. Attention, avec interdiction de parler boulot. Du coup, ça parle un poil trop souvent recettes de cuisine pour ma pomme, mais aussi débats de société, nettement plus riches. Soit, passons sur ce moment aussi vite qu'il passe chaque jour.

14 h 01, réunion de chantier le long d'un Boulevard qui n'en est pas vraiment un. Re-soit. Entrepreneur, proprio et Logement pour Tous s'affairent de concert à la révision complète de trois appartements d'un coup. La paroi de la salle de bains est à déplacer pour pouvoir accueillir une baignoire de 1 m 70 comme initialement prévu, remplacement des tuyaux de chauffage en supplément à faire valider par le MO (Maîtreaitre d'ouvrage), 6e appel téléphonique - cette fois sur place - au plombier de la copropriété pour fixer un rendez-vous afin de permettre le remplacement desdits tuyaux. Les pièces se suivent et les surprises ne se ressemblent pas : infiltration d'eau depuis la cour extérieure commune, il faut donc aussi contacter le syndic pour demander le recimentage des trous en maçonnerie. En urgence, bien sûr. Sinon, c'est moins drôle.

Chimie externe

14 h 53 retour rue du Chimiste. Il y a le PV de la réunion de chantier à établir et à diffuser à qui de droit, une brouette de nouveaux courriels à traiter, un propriétaire à prévenir que les primes C1 et C3 pour la nouvelle chaudière et ses vannes thermostatiques et autres thermostats vont être payées, un mandat à préparer pour une signature demain matin, le document Excel de Renovassistance reprenant l'avancement des différents dossiers à mettre à jour, les infos à donner par téléphone aux prospects qui appellent…

15 h 35, départ pour une prospection dans le Sud-Est de « ma Belle ». Zut, juste dans la zone où le propriétaire ne bénéficiera pas de la majoration de loyer de 10% prévue pour les biens des communes du croissant de richesse. La demeure est sympa, un récent veuvage (surmonté avec remarquable dignité) implique la libération du bien. L'immense grenier ne sera pas divisé en deux chambres pour un meilleur loyer. La volonté d'éviter le coût des travaux et celle de retrouver cet immense espace intact un jour ont pesé plus dans la balance que la perspective d'une chambre supplémentaire.

Alter et Go !

Quand les propriétaires envisagent de confier leur bien en gestion à une AIS, trois motivations reviennent de façon récurrente : la sécurité de la garantie de loyer, le confort d'être déchargé des tâches de gestion, et la dimension sociale de la formule. En fait, comme c'est le cas cet après-midi, je suis frappé d'entendre à quel point la quasi-totalité des propriétaires abordent spontanément ce dernier aspect dès le premier contact. C'est important pour eux, presque indispensable.

16 h 51, la visite se termine, la conversation a imperceptiblement glissé vers de la convivialité pure et dure. Elle prend fin aussi, non sans que je la termine sur la promesse d'un rapide retour chiffré relatif au montant du loyer que Logement pour Tous garantira. Consultation éclair de l'App de la STIB. Va pour un bus 61, il mène tout droit au boa orange qui rampera jusqu'à l'orée de la forêt qui me soigne. Fini pour aujourd'hui. Demain, c'est jacrendi et la journée sera tout aussi typique.

Récit : Fred Lambin

CERTIFICATION PEB EN 2017

En 2017, 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 2017, le nombre total de logements certifiés s'élève à 59 avec un PEB moyen se situant au niveau D, soit 176 kWh/an/m². Ce niveau est meilleur que celui de 2016 qui se situait à 263 kWh/an/m² soit un niveau E. Cette amélioration de performance peut notamment s'expliquer par la part plus importante de logements, soit 12 au total, ayant fait l'objet d'une rénovation lourde au cours de l'année et par le projet passif de 10 logements de la rue Leclercq à Forest.

Nos certificats PEB sont réalisés par deux certificateurs habitués, ce qui nous garantit une certaine constance dans la certification.

Certification PEB des logements	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2012 à 2017
Nombre de logements certifiés	45	70	43	58	25	59	**359**
Moyenne en kWh des logement certifiés	278 / E	190 / D	216 / E	184 / D	263 / D	176 / D	**213 / E+**
Minimum en kWh des logements certifiés	84 / B	97 / C	99 / C	95 / C	72 / B	25 / B	**25 / A**
Maximum en kWh des logements certifiés	618 / G	642 / G	473 / G	433 / G	456 / G	608 / G	**642 / G**

Tableau 17 : moyenne des certificats PEB effectués à LPT

Niveau	Consommation en kWhEP/m²/an
A	≤ 45
B	46 – 95
C	96 – 150
D	151 – 210
E	211 – 275
F	276 – 345
G	≥ 346

Tableau 18 : 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 présentant 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.

COLLABORATION AVEC LES SERVICES SOCIAUX

Un des enjeux capitaux du monde associatif est sa capacité à créer des réseaux afin de travailler autour d'objectifs communs. C'est la vision que nous développons depuis de nombreuses années au travers de nos collaborations avec une vingtaine de services sociaux avec lesquels nous avons signé un accord de collaboration. Ainsi, autour de Logement pour Tous s'est créé un réseau d'associations mobilisant des acteurs très différents, sensibles aux difficultés que leurs publics spécifiques rencontrent en matière de logement sur le territoire de la Région.

Dans le plan stratégique 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 2017, l'ensemble des coopérations existantes s'est poursuivi comme les années précédentes. Nous avons signé une convention de collaboration spécifique avec la cellule « Capteurs de logement » de l'Îlot afin d'effectuer la gestion locative d'immeubles et/ou d'appartements compris dans leur portefeuille de logement. Quand un logement est vide, la cellule nous transmet une candidature. L'accompagnement à domicile des locataires est effectué soit par Sacado de l'Îlot ou par Fami Home.

	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 Petits Sapins	Service d'aide à la jeunesse	Logements de transit
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 19 : liste des services sociaux conventionnés et types de collaboration

Comme les 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 conséquent des délais d'attente qui en découle, ces demandes ont malheureusement toutes été refusées.

PARTENARIATS

En 2017, 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. De nombreux locataires sont entrés début 2011. L'immeuble a changé de propriétaire et les locataires pourront voir leur bail prorogé à la fin de celui-ci. Habitat et humanisme continue d'offrir un accompagnement aux personnes qui en expriment le besoin. Depuis 2011, début de l'occupation des 24 logements, 2 locataires sont parties suite à l'acquisition de leur logement. Depuis 2016, Habitat et Humanisme a élargi sa collaboration dans le cadre du nouvel immeuble passif à Forest.

- **Renovassistance,** partenaire fondateur, pour qui nous gérons 105 logements au 31 décembre 2017.

- **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 » accompagne les locataires dans leurs 1er pas pour l'occupation optimale de leur logement passif.

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. Trois locataires se sont faits membres de cette association en vue d'acquérir leur logement. Ils sont inscrits sur la liste d'attente. En fonction de leur profil, nous continuons à informer les nouvelles familles locataires de cette possibilité d'acquisition.

ÉQUIPE

En 2017, l'équipe comptait 15 personnes. Valérie et Géraldine ont quitté l'équipe pour laisser la place à Marine, Margaux et Laetitia, et à Fred qui a remplacé Anne-Claire comme chargé de projet.

Liste du personnel en 2017 :

- Abdenour Fahri, *ouvrier polyvalent*
- Ann Denef, *gestionnaire locative*
- Daniel Tuset Perez, *responsable de la gestion technique*
- Elvira Puttevils, *gestionnaire locative*
- Fred Lambin, *chargé de projet - prospection et suivi de chantier*
- Idalina Oliveira – Da Silva, *concierge itinérante*
- Jalila Moussafir, *assistante administrative et comptable*
- Laetitia Degomme, *gestionnaire locative*
- Margaux Colinet, *gestionnaire locative*
- Marie Ceysens, *gestionnaire locative*
- Marine Jacquemin, *gestionnaire locative*
- Olivier Vandentempel, *gestionnaire technique et social*
- Pierre Denis, *directeur*
- Stephan Peeters, *comptable*
- Volodymyr Berezniuk, *ouvrier polyvalent*

CONSEIL D'ADMINISTRATION ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le CA de LPT est composé de:

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

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 Craenenbroeck
- Ida Charlottaux
- L'Ilôt a.s.b.l.
- Maison de Quartier Bonnevie

FORMATIONS / JOURNÉES D'ÉTUDE

23/02/2017: Gestion optimale de son installation de chauffage (CBENM-BCSPO – Olivier)

27/03/2017: Les assurances (FEDAIS – Olivier)

04/05/2017: Etats des lieux et dégâts locatifs (Fedais – Olivier, Anne-Claire et Daniel)

09/05/2017: Les Agences Immobilières sociales (RBDH – Marine)

29/05/2017: Défense du droit au logement: exploration des différents modes d'action par Quinoa ASBL (RBDH – Marine)

24/10/2017: Les normes de qualité du code du logement (RBDH – Elvira, Fred)

27/10/2017: Journée membres RBDH (RBDH – Elvira et Marine)

07/11/2017: Vos chaudières et cheminées sont-elles encore conformes ? (SNPC – Fred)

14/12/2017: Matinée d'échange : Aspects sociaux des habitats solidaires (Habitat & Participation – Marine)

Les comptes 2017 et le budget 2018 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 2017 et le budget 2018 ont été approuvés par le CA lors de la réunion du 12 mars 2017. À la fin de ce rapport sont repris une présentation simplifiée du bilan 2017 et du compte de résultat 2017 comparé à celui de 2016 ainsi que le budget 2017.

L'exercice 2017 se clôture avec un résultat positif de 128.017,80 € avant affectation, alors que le budget avait été établi en équilibre. Ce bénéfice sera transféré dans un fonds affecté en vue de l'acquisition d'un appartement dans le cadre du projet Central Gardens.

Le budget 2018 est présenté en équilibre. Il est établi sur base d'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 avait été constituée jusqu'au 31 décembre 2006.

FONDS AFFECTÉS POUR PASSIF SOCIAL

À partir de 2007, il a été décidé de constituer un nouveau fonds affectés 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 97.855,43 € 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 € + 97.855,43 €, soit 191.575,43 €.

CRÉANCES LOCATIVES

Afin de permettre une meilleure lecture du bilan au niveau du poste « locataires », différentes écritures transitoires ont été passées au 31/12/2017.

Le poste « 444100 - Avances locataires (loyers et charges) (84.801,18 €) » reprend au passif les montants « dus » aux locataires au 31/12/2017. Il s'agit soit de loyers pour le mois de janvier 2018 déjà payés ou de soldes de décomptes de charges 2017, établis en 2018 et comptabilisés en faveur des locataires au 31/12/2017. 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 pas une différence entre des débits et des crédits.

Le poste « 400000 - Locataires (loyers et charges < 1 mois) (16.831,36 €) » reprend à l'actif le montant total des loyers et des charges dus par les locataires au 31/12/2017 pour autant que le montant dû par locataire soit inférieur ou égal à son loyer mensuel.

Le poste « 400003 - Créances autres que locataires (36.114,61 €) ». Ce poste concerne des « clients » autres que des locataires (associations, propriétaires, ..). Il s'agit essentiellement d'une facturation au 31/12/2017 de prestations et de décompte des charges.

Le poste « 400005 - Locataires (loyers et charges > 1 mois) (30.403,48 €) » reprend à l'actif le montant total des loyers et des charges dus par les locataires au 31/12/2017 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 (46.403,17 €) », 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 diminution par rapport à l'année 2016 relativement au total annuel des loyers et charges passant ainsi de 1,70 % à 1,47 %. Elles confirment hélas la « précarité » importante de nos locataires.

.....

RÈGLES D'AMORTISSEMENT

Matériel informatique, électronique et logiciels

Le matériel informatique, électronique et les logiciels importants sont amortis sur 3 ans pour un minimum de 1.000 €.

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 pour la même durée le 1/08/2011.

PROVISIONS POUR PECULES DE VACANCES

Il s'agit des pécules de vacances provisionnés en 2017 et à payer en 2018. Le montant de la provision pour pécules de vacances est établi par le secrétariat social. Les trois départs durant l'année 2017 justifient la diminution de cette provision pour les employés.

Provision pour pécules de vacances	Situation au 31/12/2016	Situation au 31/12/2017	Ajustement 2017
Employés	71.532,81 €	67.991,90 €	-3.540,91 €
Ouvriers	8.960,13 €	8.977,21 €	17,08 €

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 2017, la provision a été augmentée de 25.191,35 € sachant qu'il n'y a pas eu d'utilisation de celle-ci durant l'exercice.

Calcul de la provision	2016	2017
Loyers et redevances transit à payer par les locataires (comptes 700100 à 700300 et 705000)	2.548.021,43 €	2.799.934,89 €
Montant de la provision à constituer (10%)	254.802,14 €	279.993,49 €
Provision constituée au 31/12/2016	**19.502,38 €**	
Solde de provision à constituer au 31/12/2017		**25.191,35 €**

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.

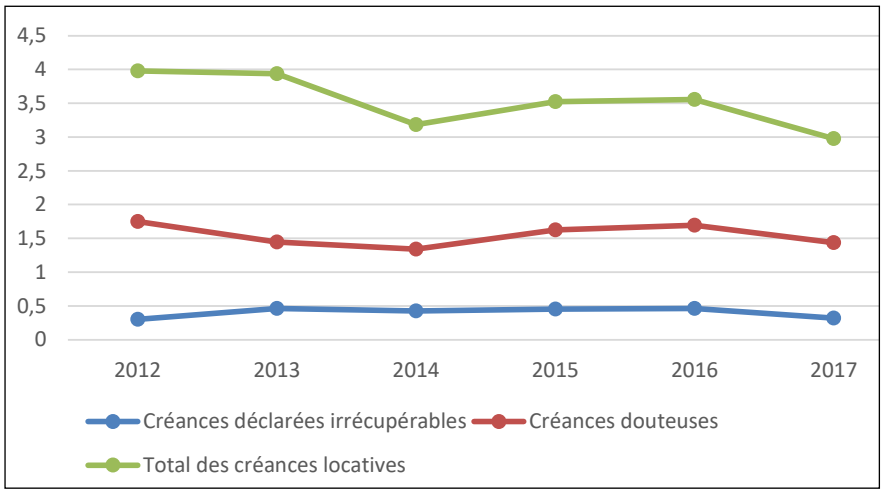
Les créances douteuses au 31/12/2016 s'élevaient à 48.561,91 €. De ce montant, dans le courant de l'année 2017, 10.854,09 € ont été récupérés et 18.775,07 € ont été mis en dotation. Au montant ainsi obtenu, il y lieu de déduire la montant des créances déclarées irrécupérables au 31/12/2017, soit 10.079,72 €. **On obtient ainsi un total au 31/12/2017 de 46.403,17 € de créances douteuses concernant 41 locataires.**

Au 31/12/2017, les créances concernant 14 locataires ont été déclarées irrécupérables. Le total de ces créances s'élève à 10.079,72 €.

Le tableau suivant reprend une comparaison des créances locatives au 31 décembre des 5 dernières années relatives au montant des loyers et des charges perçus. On peut ainsi observer la variation relative de ces créances. Elles oscillent globalement entre 2,98% et 3,94%. La situation à fin 2017 représente une diminution de 0,58% par rapport à 2016 grâce au travail constant de suivi assuré par les gestionnaires et le service comptabilité pour la contenir.

	2013		2014		2015		2016		2017	
	En euros	%[1]	En euros	%[1]	En euros	%[1]	En euros	%[1]	En euros	%[1]
Total des loyers & charges perçus au 31/12	**2.146.299**		**2.510.750**		**2.705.893**		**2.863.972**		**3.145.985,5**	
Créances déclarées irrécupérables	9.930	0,46	10.712	0,43	12.284	0,45	13.256	0,46	10.080	0,32
Loyers & charges retards inférieurs à 1 mois	16.506	0,77	17.484	0,70	20.033	0,74	21.805	0,76	16.831	0,53
Loyers & charges retards supérieurs à 1 mois	37.020	1,72	28.759	1,15	31.363	1,16	31.482	1,10	30.403	0,97
Créances douteuses	30.998	1,44	33.646	1,34	43.920	1,62	48.561	1,70	46.403	1,47
Total des créances locatives	**84.524**	**3,94**	**79.889**	**3,18**	**95.316**	**3,52**	**101.848**	**3,56**	**93.637**	**2,98**

[1] Rapport entre chaque rubrique et le total des loyers & charges au 31/12 de l'année correspondante
Tableau 22 : comparaison des créances locatives au 31/12, 2012-2017



Graphique 8 : évolution des créances locatives au 31/12, 2012-2017

ANNEXES

Statistiques 49

- Statistiques logements 49
- Statistiques candidats 53
- Statistiques locataires 55
- Statistiques propriétaires 55

Bilan et compte de résultats 56

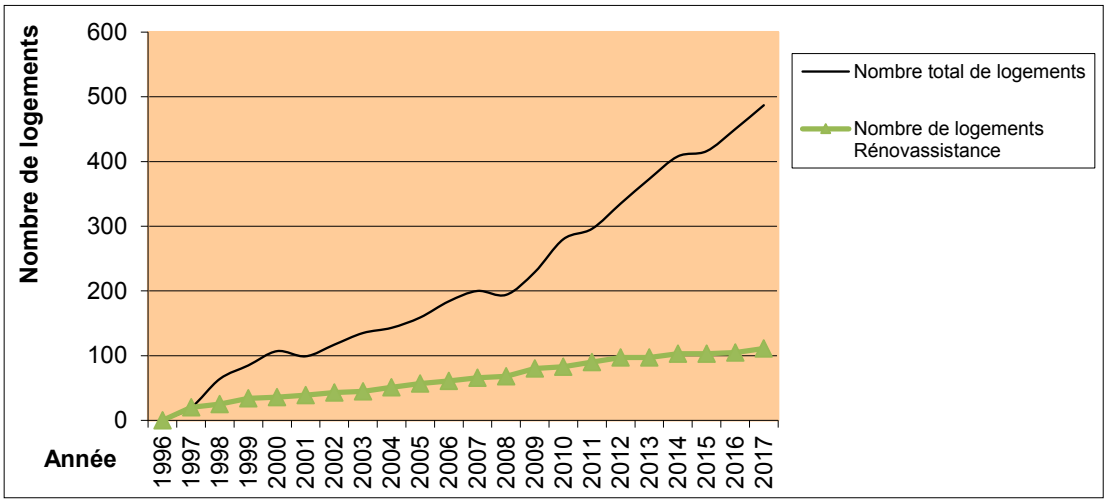
Rapport du Commissaire à l'Assemblée Générale 59

Réglement d'attribution de gestion des candidatures et d'attribution 62

Plan d'actions 2016-2020 64

STATISTIQUES LOGEMENTS

Évolution du nombre de logements en gestion au 31 décembre 2017



Graphique 9 : évolution du nombre de logements total en gestion et du nombre de logements de Rénovassistance, de 1996 à 2017

Nbr. de logements au 31/12/2016	Accroissement 2017	Logements perdus en 2017	Nbr. de logements au 31/12/2017
450	38	1	487

Tableau 23 : évolution du nombre de logements en gestion en 2017

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	14%
1020		1	1	1		1				2				6	1%
1030	3	8	17	12	2	1					1			44	9%
1040	2	1	2	3	1								1	10	2%
1050	6	1	1	3								1		12	2%
1060	9	4	12	8	3									36	7%
1070	23	35	34	16	4	4			2	6	1			125	26%
1080	5	34	21	18	3	1			1	1	1			85	17%
1081			1											1	0%
1082			5	3					1					9	2%
1083		1												1	0%
1090	1	2	2	1						1	1			8	2%
1120		10	5						1					16	3%
1140	1	2		1						2				6	1%
1150	1	1		1										3	1%
1160										1				1	0%
1170			4							1				5	1%
1180	2	3	2	4							1			12	2%
1190	4	13	7	9	2						1			36	7%
1200		1	1		1									3	1%
1210			1											1	0%
TOTAL	**64**	**125**	**134**	**99**	**27**	**9**	**1**	**1**	**5**	**14**	**6**	**1**	**1**	**487**	**100%**

Tableau 24 : Répartition du parc de logements au 31/12/2017 par Codes Postaux et par nombre de chambres à coucher
(Le nombre suivi d'un M désigne une maison)

Motivations	2013		2014		2015		2016		2017	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Vers un logement plus adapté (location hors LPT)	10	18	10	15	16	18	11	12	19	23
Vers un logement social	6	11	4	6	8	9	6	7	7	9
Vers un logement plus adapté (acquisition)	5	9	2	3	2	2	5	6	3	4
Vers un logement plus adapté (mutations LPT)	10	18	16	24	11	12	12	13	8	10
Fin de convention transit ou cohabitation	19	35	24	35	50	56	47	52	30	37
Expulsion pour non paiement du loyer	4	7	5	7	0	0	1	1	7	9
Fin de bail/transit suite à un renon donné par LPT	0	0		0	0	0	4	4	5	6
Fin de bail suite à un décès	1	2	4	6	1	1	4	4	3	4
Départ à la cloche de bois	0	0	3	4	2	2	0	0	0	0
TOTAL	**55**	**100**	**68**	**100**	**90**	**100**	**90**	**100**	**82**	**100**

Tableau 25 : raisons et destination des locataires sortants de 2013 à 2017

Type de contrat ente LpT et les locataires	2013		2014		2015		2016		2017	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Bail de résidence principale	63	62	49	43	66	51	57	46	43	29
Convention de transit	19	19	38	33	55	30	40	32	74	50
Convention de transit dans un logement solidaire (cohabitation)	20	20	27	24	24	19	28	22	31	21
TOTAL	**102**	**100**	**114**	**100**	**129**	**100**	**125**	**100**	**148**	**100**

Tableau 26 : distribution des nouveaux locataires suivant type de convention, de 2013 à 2017

Type de logement	Nombre de lgts	%	Loyer maximal locataire (arrêté 2016 - indexation 08/17)	Loyer moyen à LPT au 31/12/2017 intervention déduite	Intervention mensuelle moyenne en 2017
Studio	64	13,1 %	336,45 €	301 €	43 €
1 chambre	125	25,7 %	388,21 €	367 €	56 €
2 chambres	134	27,5 %	452,91 €	451 €	72 €
3 chambres	99	20,3 %	543,48 €	547 €	70 €
4 chambres	27	5,5 %	647,01 €	584 €	66 €
5 chambres et +	10	2,1 %	802,29 €	789 €	108 €
Maison 2 Ch	1	0,2 %	487,17 €	487,17 €	174 €
Maison 3 Ch	5	1,0 %	582,23 €	618 €	110 €
Maison 4 Ch +	22	4,5 %	802,29 €	829 €	135 €
TOTAL	**487**	**100 %**			

Tableau 27 : type de logements et loyers correspondants

Type d'intervention dans le loyer	2014		2015		2016		2017	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Obligatoire*	225.122,66 €	92,7	255.652,45 €	93,5	308.962,38 €	94	351.175,06 €	94,6
Facultative**	17.797,16 €	7,3	17.800,50 €	6,5	19.645,02 €	6	20.005,34 €	5,4
TOTAL	**242.919,82 €**	**100**	**273.452,95 €**	**100**	**328.607,40 €**	**100**	**371.180,40 €**	**100**

Tableau 28 : montants des interventions dans le loyer par type d'intervention

* L'intervention dans le loyer obligatoire correspond à la différence entre le loyer versé au propriétaire et le loyer maximum correspondant au type de logement occupé par un locataire dont les revenus sont inférieurs au revenu d'admission du logement social.

** L'intervention dans le loyer facultative est une intervention supplémentaire accordée par LPT afin de réduire encore le loyer des personnes isolées disposant d'un revenu inférieur ou égal au revenu d'intégration. En effet, dans cette situation le loyer d'un studio ou d'un appartement une chambre peut représenter plus de 40% des revenus du locataire ce qui est énorme.

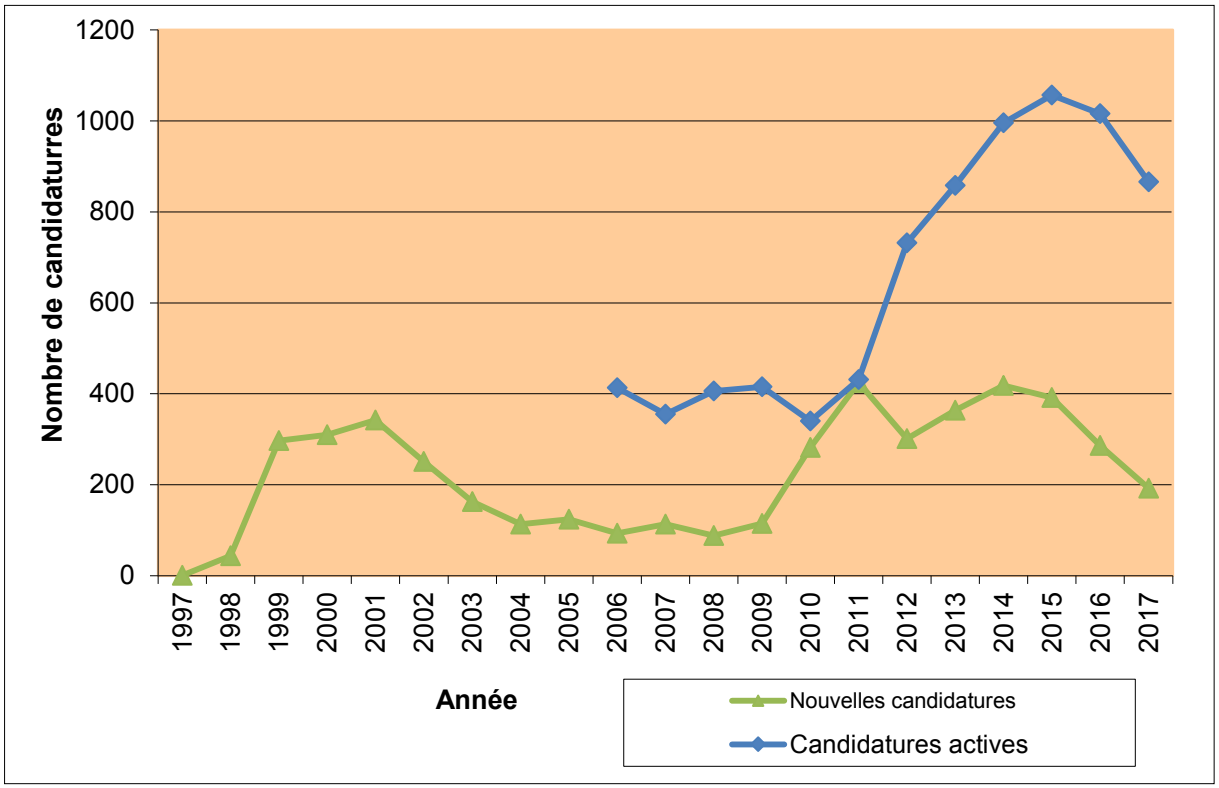
LOYERS VERSÉS AUX PROPRIETAIRES

Type de logement	Loyer de … à …
Studio	198 à 419 €
1 chambre	257 à 481 €
2 chambres	267 à 554 €
3 chambres	336 à 697 €
4 chambres	506 à 770 €
Maison ou appartement 5 chambres et plus	756 à 988 €

Tableau 29 : loyers versés aux propriétaires

STATISTIQUES CANDIDATS LOCATAIRES

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



Graphique 10: nouvelles candidatures à LPT par an et candidatures actives

Type de logement	2013		2014		2015		2016		2017	
	Nouveaux candidats	%	Nouveaux candidats	%	Nouveaux candidats	%	Nouveaux candidats	%	Nouveaux candidats	%
1 chambre ou studio	173	48	195	47	178	45	139	49	94	49
2 chambres	106	29	135	32	120	31	62	22	51	27
3 chambres	60	16	67	16	72	18	68	24	35	18
4 chambres	22	6	15	4	18	5	16	6	10	5
5 chambres et plus	3	1	6	1	4	1	1	0	2	1
TOTAL	**364**	**100**	**418**	**100**	**392**	**100**	**286**	**100**	**192**	**100**

Tableau 30: type de logements souhaités par les nouveaux candidats, 2013-2017

Ressources principales du ménage	2013		2014		2015		2016		2017	
	Nouveaux candidats	%	Nouveaux candidats	%	Nouveaux candidats	%	Nouveaux candidats	%	Nouveaux candidats	%
CPAS	237	65	282	67	274	70	194	68	134	70
Chômage	39	11	48	11	36	9	29	10	22	11
Travail	39	11	50	12	46	12	42	15	16	8
Autres	20	5	12	3	10	3	0	0	5	3
Alloc. handicapé	11	3	14	3	12	3	5	2	6	3
Pension	7	2	3	1	1	0	11	4	3	2
Mutuelle	11	3	9	2	13	3	5	2	6	3
TOTAL	**364**	**100**	**418**	**100**	**392**	**100**	**286**	**100**	**192**	**100**

Tableau 31 : revenus des candidats, 2013-2017

Situation familiale	2013		2014		2015		2016		2017	
	Nouveaux candidats	%	Nouveaux candidats	%	Nouveaux candidats	%	Nouveaux candidats	%	Nouveaux candidats	%
Isolé	157	43	173	41	152	39	113	40	79	41
Couple	6	2	17	4	6	2	7	2	1	1
Femme seule + enfant(s)	120	33	133	32	141	36	15	40	72	38
Homme seul + enfant(s)	11	3	9	2	7	2	1	0	1	1
Couple + enfant(s)	68	19	81	19	78	20	49	17	36	19
Fratrie	0	0	1	0	1	2	0	0	1	1
Autre	2	1	4	1	7		1	0	2	1
TOTAL	**364**	**100**	**418**	**100**	**392**	**100**	**286**	**100**	**192**	**100**

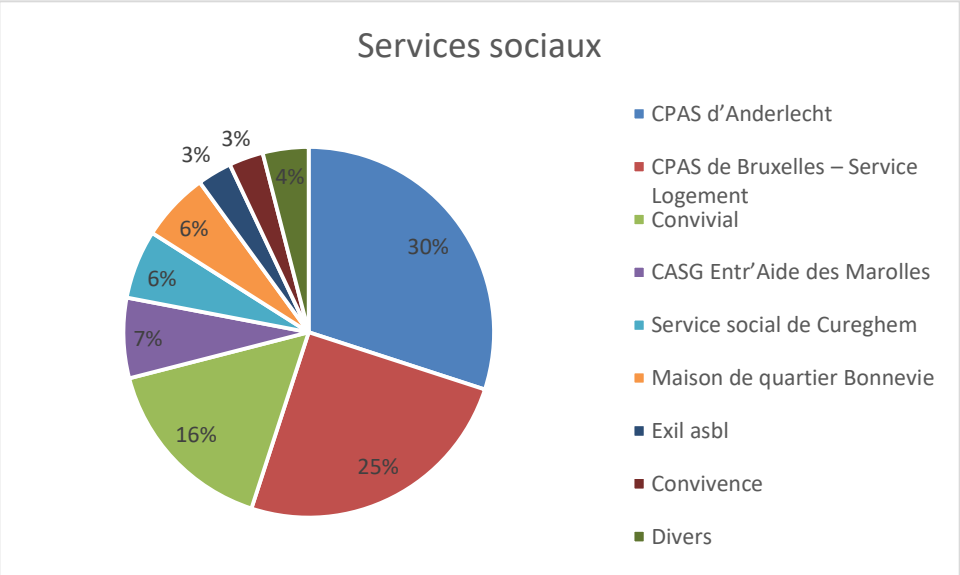
Tableau 32 : situation familiale des candidats, 2013-2017

Type de logement	Candi-datures au 01/03/14	%	Candi-datures au 01/01/15	%	Candi-datures au 01/01/16	%	Candi-datures au 01/01/17	%	Candi-datures au 01/01/18	%
1 chambre ou studio	324	38	376	39	394	37	358	35	273	32
2 chambres	263	31	313	33	337	32	293	29	250	29
3 chambres	182	21	195	20	238	23	278	27	256	30
4 chambres	73	9	64	7	71	7	69	7	72	8
5 chambres	9	1	10	1	14	1	15	1	13	2
6 chambres et +	7	1	2	0	3	0	3	0	2	0
TOTAL	**858**	**100**	**960**	**100**	**1057**	**100**	**1016**	**100**	**866**	**100**

Tableau 33 : nombre de candidatures par type de logements, 2014-2017

Services sociaux conventionnés	Candidatures actives au 01/01/2015		Candidatures actives au 01/01/2016		Candidatures actives au 01/01/2017		Candidatures actives au 01/01/2018	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CASG Entr'Aide des Marolles	61	6,1	63	6	61	6	60	6,9
Centre de Service social Abbé Froidure	3	0,3	4	0,4	4	0,4	4	0,5
Convivence	10	1,0	18	1,7	23	2,3	23	2,7
Convivial	145	14,6	157	14,9	159	15,6	141	16,3
CPAS d'Anderlecht	235	23,6	227	21,5	252	24,8	256	29,6
CPAS de Bruxelles – Service Logement	330	33,1	391	37	332	32,7	216	24,9
Exil asbl	51	5,1	43	4,1	34	3,3	29	3,3
La Maison Rue Verte	22	2,2	18	1,7	7	0,7	10	1,2
Les Sentiers de la Varappe	1	0,1	0	0	0	0	1	0,1
Maison de quartier Bonnevie	52	5,2	50	4,7	56	5,5	51	5,9
Mentor	11	1,1	11	1,0	13	1,3	9	1,0
Service social de Cureghem	68	6,8	62	5,9	59	5,8	53	6,1
Source	0	0	0	0	0	0	2	0,2
Transition	5	0,5	10	0,9	13	1,3	10	1,2
Transhumance	2	0,2	3	0,3	3	0,3	1	0,1
TOTAL	**996**	**100**	**1057**	**100**	**1016**	**100**	**866**	**100**

Tableau 34 : nombre de candidatures en attente par service social, 2015-2017



STATISTIQUES LOCATAIRES

Situation familiale	2013		2014		2015		2016		2017	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Isolé	138	37	146	38	158	38	166	39	186	39
Couple	15	4	16	4	13	3	18	4	21	4
Fratrie	3	1	3	1	5	1	2	0	3	1
Femme seule + enfant(s)	103	28	111	29	124	30	124	29	148	31
Homme seul + enfant(s)	11	3	11	3	17	4	18	4	22	5
Couple + enfant(s)	102	27	102	26	99	24	98	23	100	21
TOTAL	**372**	**100**	**389**	**100**	**416**	**100**	**426**	**100**	**480**	**100**

Tableau 35 : situation familiale des locataires, 2012-2016

Ressources principales du ménage	2013		2014		2015		2016		2017	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Travail	61	16	69	18	67	16	65	15	69	14
Chômage	96	26	110	28	114	27	114	27	125	26
CPAS	145	39	139	36	161	39	170	40	195	41
Mutuelle	22	6	23	6	27	6	25	6	33	7
Pension	17	5	18	5	26	6	28	7	30	6
Alloc. handicapé	18	5	19	5	13	3	10	2	14	3
Autres	13	3	11	3	8	2	14	3	14	3
TOTAL	**372**	**100**	**389**	**100**	**416**	**100**	**426**	**100**	**480**	**100**

Tableau 36 : revenu des ménages locataires, 2012-2016

STATISTIQUES PROPRIÉTAIRES

Type de propriétaire	Nombre de propriétaires	%	Nombre d'immeubles	%	Nombre de logements	%
ASBL-Fondation	22	14	70	35	172	35
Particulier	120	77	118	59	234	48
Société	12	8	11	6	80	16
Public	1	1	1	1	1	0
Para public	0	0	0	0	0	0
TOTAL	**155**	**100**	**200**	**100**	**487**	**100**

Tableau 37 : type de propriétaires

Type de relation avec le propriétaire	Nombre d'immeubles	%	Nombre de logements	%
Mandat de gestion	188	98	473	97
Emphythéose	0	0	0	0
Location / sous location	3	2	14	3
TOTAL	**191**	**100**	**487**	**100**

Tableau 38 : type de relation avec les propriétaires

BILAN

ACTIF		2017	2016
ACTIFS IMMOBILISES	20/28	*20.755,90*	*7.865,24*
Immobilisations incorporelles	21		
210000 FRAIS DE DEVELOP. SITE INTERNET		3.773,57	3.773,57
210900 AMORT. FRAIS DEVELOP. SITE INTERNET		(3.773,57)	(3.773,57)
Immobilisations corporelles	22/27	*17.755,90*	*7.865,24*
Mobilier et matériel roulant	24	*7.932,85*	*7.865,24*
Appartenant à l'association en pleine propriété	241	*7.932,85*	*7.865,24*
241000 VAL ACQUIS. VEHICULES		20.028,48	20.028,48
241101 VAL. ACQUIS. MAT. INFORMATIQUE		16.001,86	15.180,87
241102 VAL. ACQUIS. MOBILIER & OUTILLAGE		19.867,28	16.576,60
241103 VAL. ACQUIS. AMENAG. BUREAUX		22.529,24	22.529,24
241900 AMORT. VEHICULES		(20.028,48)	(20.028,48)
241901 AMORT. MAT. INFORMATIQUE		(14.704,18)	(12.804,05)
241902 AMORT. MOBILIER & OUTILLAGE		(14.985,65)	(13.547,95)
241903 AMORT. AMENAG. BUREAUX		(20.775,70)	(20.069,47)
Immobilisations en cours et acomptes versés	27	*9.823,05*	
271000 ACOMPTE CENTRAL GARDENS		9.823,05	
Immobilisations financières	28	*3.000,00*	
Autres immobilisations financières	284/8	*3.000,00*	
Actions et parts	284	*3.000,00*	
284001 PART CAPI HOME SWEET COOP		3.000,00	
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	*1.480.431,35*	*1.203.205,78*
Créances à un an au plus	40/41	*743.464,91*	*571.612,64*
Créances commerciales	40	*133.164,12*	*113.915,69*
400000 CREANCES LOCATIVES < à 1 MOIS		16.831,36	21.804,89
400001 LOCATAIRES GARANTIES LOCATIVES		47.281,78	34.129,36
400003 AUTRES CREANCES		36.114,61	22.474,02
400005 FIN EXE. LOCATAIRES CREANCES > 1 MOIS		30.403,48	31.481,57
404000 PRODUITS A RECEVOIR		27,05	4.025,85
407000 CREANCES LOCATIVES DOUTEUSES		46.403,17	48.560,91
407400 FIN EXE. CREANCES AUTRES QUE LOCATAIRES		2.505,84	(48.560,91)
409000 DOTATION CREANCES DOUTEUSES		(46.403,17)	
Autres créances	41	*610.300,79*	*457.696,95*
411100 T.V.A. A REGULARISER EXERCICE SUIVANT		(197,19)	
414000 SUBVENTION Rég. BXL A RECEVOIR		144.927,75	136.910,16
414003 SUBVENTION REG BXL QUATRE VENTS		20.000,00	20.000,00
416000 FOURNISSEURS DEBITEURS FIN EXE		16.322,31	7.462,12
416001 NOTES DE CREDIT A RECEVOIR			3.393,74
416100 PRIME RENO POUR TIERS A RECEVOIR		352.809,67	225.062,46
416101 PRIME ENERGIE POUR TIERS A RECEVOIR		57.352,10	57.352,10
416102 PRIME RENO ANDERLECHT A ATTRIBUER		(4.186,05)	(4.186,05)
416200 PROPRIETAIRES DEBITEURS		23.714,15	11.275,04
416400 CREANCES EN RAPPORT AU PERSONNEL		(441,95)	427,38
Placements de trésorerie	50/53	*8.416,57*	*8.409,86*
530001 TRIODOS GLO CHIMISTE 523-0408409-17		3.308,02	3.304,63
530002 TRIODOS GLO BERK 523-0445244-89		3.096,40	3.093,23
530003 TRIODOS GLO COUR 523-0478301-69		2.012,15	2.012,00
Valeurs disponibles	54/58	*722.070,47*	*613.720,94*
550001 TRIODOS 523-0402762-93		639.065,36	601.802,23
550003 TRIODOS VUE 523-0802126.11		266,69	506,69
550004 BNP BE29 0012 8859 3264		82.733,42	10.406,68
570001 CAISSE EURO		5,00	1.005,34
580000 VIREMENT INTERNE		(834,26)	
Comptes de régularisation	490/1	*6.479,40*	*9.462,34*
490000 CHARGES A REPORTER		4.229,40	9.462,34
491000 PRODUITS ACQUIS		2.250,00	
Montant total de l'actif		**1.500.352,99**	**1.211.071,02**

PASSIF		2017	2016
FONDS SOCIAL	10/15	*416.382,03*	*289.609,34*
Fonds associatifs	10	*191.753,91*	*191.753,91*
Patrimoine de départ	100	*191.753,91*	*191.753,91*
100000 PATRIMOINE DE DEPART		191.753,91	191.753,91
Fonds affectés	13	*97.855,43*	*97.855,43*
131000 FONDS AFFECTES POUR PASSIF SOCIAL		97.855,43	97.855,43
Solde 6 et 7	149	126.772,69	
*** 149999 Solde entre 6 et 7		126.772,69	
PROVISIONS	16	*279.993,49*	*254.802,14*
Provisions pour risques et charges	160/5	*279.993,49*	*254.802,14*
Grosses réparations et gros entretien	162	*279.993,49*	*254.802,14*
162000 PROV. POUR GARANTIES GESTION LOCATIVE		279.993,49	254.802,14
DETTES	17/49	*804.811,73*	*666.659,54*
Dettes à un an au plus	42/48	*690.899,57*	*561.946,66*
Dettes commerciales	44	*132.823,86*	*95.648,50*
Fournisseurs	440/4	*132.823,86*	*95.648,50*
440000 FOURNISSEURS		44.662,67	13.420,48
440001 PROPRIETAIRES		3.270,01	257,47
			1.300,08
			3.082,04
444100 LOCATAIRES CREDITEURS FIN EX.		84.891,18	77.588,43
Dettes fiscales; salariales et sociales	45	*82.200,09*	*83.796,79*
Impôts	450/3	*3.684,94*	*3.226,85*
451000 TVA A PAYER		3.691,60	2.394,45
453000 PRECOMPTES RETENUS		(6,66)	832,40
Rémunérations et charges sociales	454/9	*78.515,15*	*80.569,94*
455000 REMUNERATIONS		1.546,04	13,08
456100 PROVISION PECULE DE VACANCES EMPLOYES		67.991,90	71.532,81
456200 PROVISION PECULE DE VACANCES OUVRIERS		8.977,21	8.960,13
			63,92
Dettes diverses	48	*475.875,62*	*382.501,37*
Obligations; coupons échus et cautionnements reçus en numéraire	480/8	*475.875,62*	*382.501,37*
481000 SINISTRES ASSURANCES		(492,19)	803,37
482003 FOND MOBILIER ESPERANZA		703,50	408,50
482004 FOND COMMUNS CHEZ AILES		100,00	100,00
482005 FOND COMMUNS CUISSEZ		(57,45)	372,68
483998 PROPRIETAIRE LOYERS		(3.209,78)	1.912,12
484998 PROPRIETAIRES PRIMES/CHANTIERS		402.838,41	309.728,13
484999 PROPRIETAIRES DEBITEURS/CHANTIERS		(27.917,72)	
485000 RENOVASSISTANCE NDB		34,12	
488000 GARANTIE LOCATIVE A CONSTITUER		46.811,02	34.129,36
488500 GARANTIE LOCATIVE A PLACER		57.065,71	35.047,21
Comptes de régularisation	492/3	*113.912,16*	*104.712,88*
492000 CHARGES A IMPUTER		9.803,50	4.712,88
493000 PRODUITS A REPORTER		103.274,40	100.000,00
Montant total du passif		**1.500.352,99**	**1.211.071,02**

DÉPENSES

4

Compte	Libellé	Exercice 2016	%	Budget 2017	%	Exercice 2017	%	Ratio budget/réalisé	Budget 2018
600000	Loyer à verser aux propriétaires	2.160.649,73 €	50,80	2.325.000,00 €	51,43	2.360.023,13 €	48,99	102%	2.531.000,00 €
600001	Redevances transit	164.028,72 €	3,86	170.000,00 €	3,76	186.456,10 €	3,87	110%	205.000,00 €
600002	Redevances projets particuliers	115.835,15 €	2,72	126.000,00 €	2,79	127.494,13 €	2,65	101%	150.000,00 €
		2.440.513,60 €	*57,38*	***2.621.000,00 €***	*57,97*	***2.673.973,36 €***	*55,51*	102%	***2.886.000,00 €***
601000	Charges et consommations à charge des locataires	343.271,61 €	8,07	300.000,00 €	6,64	346.050,65 €	7,18	115%	350.000,00 €
602000	Entretiens et réparations à charge propriétaires	117.140,41 €	2,75	120.000,00 €	2,65	241.331,16 €	5,01	201%	160.000,00 €
603000	Part LpT charges immeubles	3.746,10 €	0,09	4.000,00 €	0,09	2.952,35 €	0,06	74%	4.000,00 €
604000	Entretiens, réparations et charges LPT	16.817,65 €	0,40	20.000,00 €	0,44	19.105,03 €	0,40	96%	20.000,00 €
604100	Dégâts locatifs locataires	11.726,23 €	0,28	15.000,00 €	0,33	10.320,19 €	0,21	69%	20.000,00 €
604102	Entretien et réparation locataires	4.891,91 €	0,12	4.000,00 €	0,09	5.481,46 €	0,11	137%	4.000,00 €
605200	Intervention LpT dans le loyer facultative	19.672,80 €	0,46	30.000,00 €	0,66	20.005,34 €	0,42	67%	25.000,00 €
605100	Intervention LpT dans le loyer obligatoire	309.016,97 €	7,27	365.000,00 €	8,07	351.175,06 €	7,29	96%	375.000,00 €
606000	Vide locatif à payer	27.192,64 €	0,64	30.000,00 €	0,66	33.528,56 €	0,70	112%	35.000,00 €
607100	Fournitures chantier	15.258,29 €	0,36	20.000,00 €	0,44	23.201,25 €	0,48	116%	25.000,00 €
608100	Prestations extérieures pour chantier	25.378,08 €	0,60	30.000,00 €	0,66	41.973,78 €	0,87	140%	45.000,00 €
		894.112,69 €	*21,02*	***938.000,00 €***	*20,75*	***1.095.124,83 €***	*22,73*	117%	***1.063.000,00 €***
610000	Loyers des bureaux	11.319,12 €	0,27	16.000,00 €	0,35	15.432,35 €	0,32	96%	17.000,00 €
610100	Charges des bureaux	7.681,21 €	0,18	10.000,00 €	0,22	8.700,72 €	0,18	87%	8.000,00 €
610200	Aménagement bureaux	0,00 €	0,00	2.000,00 €	0,04	360,50 €	0,01	18%	2.000,00 €
611140	Carburant véhicule et parking	1.806,51 €	0,04	2.000,00 €	0,04	2.031,97 €	0,04	102%	2.500,00 €
611340	Entretien véhicule	1.437,12 €	0,03	2.000,00 €	0,04	3.002,19 €	0,06	150%	1.000,00 €
612000	Fournitures de bureau	3.973,84 €	0,09	4.500,00 €	0,10	5.607,86 €	0,12	125%	6.000,00 €
612200	Equipement bureau & outillage	1.311,84 €	0,03	1.000,00 €	0,02	2.729,60 €	0,06	273%	2.500,00 €
612300	Entretien informatique	2.587,36 €	0,06	2.500,00 €	0,06	537,83 €	0,01	22%	1.000,00 €
612400	Vêtements, sécurité	0,00 €	0,00	300,00 €	0,01	6,09 €	0,00	2%	300,00 €
612500	Téléphone	5.965,40 €	0,14	6.500,00 €	0,14	5.672,77 €	0,12	87%	6.500,00 €
612530	Poste	4.629,70 €	0,11	5.500,00 €	0,12	5.234,22 €	0,11	95%	6.000,00 €
612701	Photocopies extérieures	1.991,29 €	0,05	2.000,00 €	0,04	1.323,09 €	0,03	66%	2.000,00 €
613100	Frais de Secrétariat Social	5.559,86 €	0,13	6.000,00 €	0,13	6.210,16 €	0,13	104%	6.000,00 €
613201	Honoraires d'avocat	6.494,49 €	0,15	7.000,00 €	0,15	5.427,79 €	0,11	78%	5.000,00 €
613202	Frais d'huissiers et d'avocats	3.864,15 €	0,09	4.000,00 €	0,09	6.207,03 €	0,13	155%	5.000,00 €
613204	Frais d'expulsion	0,00 €	0,00	1.000,00 €	0,02	- €	0,00	0%	1.000,00 €
613353	Assurance véhicule et taxes	1.087,39 €	0,03	1.200,00 €	0,03	2.112,80 €	0,04	176%	1.500,00 €
613400	Frais de gestion chèques repas	1.531,64 €	0,04	2.000,00 €	0,04	1.620,01 €	0,03	81%	1.500,00 €
613500	Assurance incendie bureaux	250,75 €	0,01	260,00 €	0,01	130,32 €	0,00	50%	300,00 €
613540	Assurance RC Générale	1.322,27 €	0,03	1.440,00 €	0,03	1.264,38 €	0,03	88%	1.800,00 €
613541	Assurance RC Administrateur	382,38 €	0,01	400,00 €	0,01	382,38 €	0,01	96%	600,00 €
613700	Mandat Reviseur	0,00 €	0,00	3.000,00 €	0,07	2.283,05 €	0,05	76%	3.000,00 €
613800	CISO & DPO dans cadre GDPR	0,00 €	0,00	- €	0,00	- €	0,00		6.000,00 €
613900	Frais administratifs divers	245,58 €	0,01	600,00 €	0,01	625,00 €	0,01	104%	1.000,00 €
614100	Documentation & abonnements	226,14 €	0,01	500,00 €	0,01	343,33 €	0,01	69%	600,00 €
614200	Formations	2.121,40 €	0,05	4.000,00 €	0,09	205,75 €	0,00	5%	4.000,00 €
614400	Education au logement	0,00 €	0,00	500,00 €	0,01	165,00 €	0,00	0%	500,00 €
614600	Supervision équipe	1.117,50 €	0,03	2.500,00 €	0,06	3.053,50 €	0,06	122%	4.000,00 €
615000	Frais de déplacement	5.204,36 €	0,12	6.000,00 €	0,13	1.870,35 €	0,04	31%	5.000,00 €
615110	Frais de réunions	6.298,88 €	0,15	1.500,00 €	0,03	3.510,87 €	0,07	234%	3.000,00 €
615300	Frais de publications légales	187,20 €	0,00	300,00 €	0,01	115,92 €	0,00	39%	300,00 €
615400	Cotisations diverses	275,00 €	0,01	400,00 €	0,01	1.334,67 €	0,03	334%	500,00 €
		78.872,38 €	*1,85*	***96.900,00 €***	*2,14*	***87.501,50 €***	*1,82*	90%	***105.400,00 €***
620000	Frais de personnel	750.663,00 €	17,65	797.721,54 €	17,65	795.608,53 €	16,52	100%	947.299,00 €
630100	Amortissement matériel informatique & soft (3 ans)	3.285,09 €	0,08	3.500,00 €	0,08	1.900,13 €	0,04	54%	2.000,00 €
630102	Amortissement mobilier de bureau (5 ans)	896,05 €	0,02	1.000,00 €	0,02	1.437,70 €	0,03		1.500,00 €
630103	Amortissement aménagement des bureaux (7 ans)	819,93 €	0,02	1.000,00 €		706,23 €			800,00 €
630104	Amortissement site internet (3 ans)	0,00 €	0,00		0,00	- €	0,00		
630110	Amortissement sur véhicule (5 ans)	0,00 €	0,00		0,00	- €	0,00		
		5.001,07 €	*0,12*	***5.500,00 €***	*0,12*	***4.044,06 €***	*0,08*	74%	***4.300,00 €***
634000	Réduction de valeur (créances douteuses)	30.108,86 €	0,71	30.000,00 €	0,66	18.776,07 €	0,39	63%	20.000,00 €
634100	Reprises sur créances douteuses	-25.467,82 €	-0,60	- 10.000,00 €	-0,22	- 20.933,81 €	-0,43	209%	- 20.000,00 €
637000	Provision pour garantie de gestion locative (10% des loyers versés par les l	19.502,38 €	0,46	21.000,00 €	0,46	25.191,35 €	0,52	120%	25.000,00 €
640000	Taxe de circulation	170,02 €	0,00	200,00 €		170,02 €	0,00		200,00 €
640100	Taxe sur le patrimoine	0,00 €	0,00	400,00 €		686,02 €	0,01		400,00 €
642000	Créances locataires déclarées irrécupérables	13.256,03 €	0,31	20.000,00 €	0,44	10.079,72 €	0,21	50%	25.000,00 €
650000	Frais financiers et divers	62,71 €	0,00	100,00 €	0,00	73,41 €	0,00	73%	100,00 €
668000	Autres charges exceptionnelles	32,99 €	0,00	100,00 €	0,00	- €	0,00	0%	100,00 €
		37.665,17 €	*0,89*	***61.800,00 €***	*1,37*	***34.042,78 €***	*0,71*		***50.800,00 €***
	Résultat de l'exercice avant affectation		0,00		0,00	126.772,69 €	*2,63*		- €
691000	Fonds affecté pour passif social	46.265,00 €	1,09		0,00	- €	0,00		
	Total des charges	**4.253.092,91 €**	**100,00**	**4.520.921,54 €**	**100,00**	**4.817.067,75 €**	**100,00**	107%	**5.056.799,00 €**

RECETTES

Compte	Libellé	Exercice 2016	%	Budget 2017	%	Exercice 2017	%	Ratio budget/réalisé	Budget 2018
700100	Loyers des logements (part propriétaires)	2.160.649,73 €	50,80	2.325.000,00 €	51,43	2.360.023,13 €	48,99	102%	2.531.000,00 €
700101	Redevances logements de transit	164.028,72 €	3,86	170.000,00 €	3,76	186.463,77 €	3,87	110%	205.000,00 €
700102	Redevances projets particuliers	120.022,10 €	2,82	126.000,00 €	2,79	140.847,56 €	2,92	112%	150.000,00 €
705000	Frais de gestion (3,95 % HTVA)	103.320,88 €	2,43	108.000,00 €	2,39	112.600,43 €	2,34	104%	154.000,00 €
		2.352.997,57 €	55,32	*2.646.000,00€*	58,53	*2.799.934,89 €*	58,13	106%	*3.040.000,00€*
707000	Honoraires chantiers et services	0,00 €	0,00	5.000,00 €	0,11	- €	0,00	0%	- €
708100	Prestations cocontractant refacturées	25.378,08 €		30.000,00 €		41.611,03 €		139%	45.000,00 €
709000	Prestations diverses	31.971,95 €	0,75	25.000,00 €	0,55	39.066,57 €	0,81	156%	30.000,00 €
701100	Provisions, charges & consommations locatives	315.950,27 €	7,43	300.000,00 €	6,64	346.050,65 €	7,18	115%	350.000,00 €
701199	Décompte des charges à établir	0,00 €	0,00		0,00	- €	0,00		
704100	Récupération dégâts locatifs	20.348,11 €	0,48	15.000,00 €	0,33	16.067,76 €	0,33	107%	20.000,00 €
704101	Récupération services aux locataires	0,00 €	0,00	1.000,00 €	0,02	100,00 €	0,00	10%	1.000,00 €
704102	Entretiens et réparations locataires	4.891,91 €	0,12	3.000,00 €	0,07	5.481,46 €	0,11	183%	4.000,00 €
704200	Indeminité résiliation bail	0,00 €	0,00		0,00	- €	0,00		
704300	Intérêts judiciaires et dépens	3.247,41 €	0,08	3.000,00 €	0,07	1.022,50 €	0,02	34%	2.000,00 €
704900	Autres récupérations	1.751,07 €	0,04	1.000,00 €	0,02	2.102,48 €	0,04	210%	2.000,00 €
704901	Récupération entretien & réparations locataires	19.101,64 €		15.000,00 €		26.481,85 €		177%	20.000,00 €
704902	Récupération entretien & réparations propriétaires	1.516,71 €		1.000,00 €		1.223,02 €		122%	1.000,00 €
702000	Charges, entretien, réparations propriétaires	117.140,41 €	2,75	120.000,00 €	2,65	240.648,33 €	5,00	201%	160.000,00 €
730000	Dons	0,00 €			0,00	- €	0,00		
736000	Subsides Région de Bruxelles Capitale	1.160.563,06 €	27,29	1.281.121,54 €	28,34	1.285.801,28 €	26,69	100%	1.371.074,00 €
736009	Régularisation subside année antérieure	-14.919,96 €	-0,35	- 35.000,00 €	-0,77	- 20.853,85 €	-0,43	60%	- 35.000,00 €
740100	Autres subsides	0,00 €	0,00		0,00	- €	0,00		
740300	Réductions ONSS Plan ACTIVA	7.000,00 €	0,16	5.600,00 €	0,12	5.600,00 €	0,12	100%	4.000,00 €
740301	Réductions ONSS structurelle		0,00			2.590,50 €	0,05		
740302	MARIBEL	9.521,78 €	0,22	21.000,00 €		21.250,00 €	0,44	101%	40.725,00 €
740400	Allocation d'insertion	0,00 €	0,00		0,00	- €	0,00		
744000	Récupérations diverses	0,00 €	0,00		0,00	1.436,51 €	0,03		
740600	Congés Education ONEM	0,00 €	0,00		0,00	- €	0,00		
740900	Exonération précompte professionnel	1.329,55 €				1.425,56 €			1.000,00 €
746200	Intervention assurance acc. Trav.	0,00 €	0,00		0,00	- €	0,00		
750000	Intérêts sur banque	279,49 €	0,01	200,00 €	0,00	27,21 €	0,00	14%	- €
760000	Récupérations except. s/créances irrécupérables	0,00 €	0,00		0,00	- €	0,00		
762000	Reprise provision pour risques & charges execpt.	0,00 €				- €	0,00		
764000	Produits exceptionnels sur créances locatives	0,00 €				- €			
	Perte de l'exercice		0,00		0,00		0,00		
	Total des produits	**4.253.092,91 €**	**94,30**	**4.520.921,54 €**	**98,52**	**4.817.067,75 €**	**98,53**	107%	**5.056.799,00 €**

SCPRL M.C DEBROUX-LEDDET & C°	**LOGEMENT POUR TOUS ASBL**
Réviseurs d'entreprises	**Rue du Chimiste, 34/10**
Av. J.F. Debecker, 114	
1200 Bruxelles	**1070 Bruxelles**

RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES MEMBRES DE L'ASSOCIATION « LOGEMENT POUR TOUS » ASBL SUR LES COMPTES ANNUELS POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2017

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de votre association, nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre sur l'audit des comptes annuels ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale des membres du 13 avril 2016, conformément à la proposition de l'organe de gestion .Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale des membres statuant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2018. Nous avons déjà exercé le contrôle légal des comptes annuels de l'association LOGEMENT POUR TOUS pour l' exercice comptable 2016.

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de l'association LOGEMENT POUR TOUS, comprenant le bilan au 31 décembre 2017, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 1.500.352,99 et dont le compte de résultats se solde par un résultat positif de l'exercice de € 126.772,69.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'association au 31décembre 2017, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'association, les explications et informations requises pour notre audit.
Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Responsabilités de l'organe de gestion relatives aux comptes annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des 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.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe de gestion d'évaluer la capacité de l'association à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre l'association en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'association;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations fournies les concernant par cette dernière;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'association à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire l'association à cesser son exploitation;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe de gestion notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constations importantes relevée lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

*
* *

Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe de gestion

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

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le respect de certaines dispositions de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Mentions relatives à l'indépendance

- Nous n'avons pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de l'association au cours de notre mandat.

Autres mentions

- 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 connaissance 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 fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes qui devrait être mentionnée dans notre rapport.

Bruxelles, le 13 mars 2018

Société civile SPRL M.C. Debroux-Leddet & C°

Reviseurs d'entreprises

Représentée par Marie-Chantal Debroux-Leddet

Commissaire

Mise à jour 04/03/2018

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 confirmation et de mise à jour de sa candidature dans lequel il déclare sur l'honneur sa composition de ménage et les revenus de tous les membres de son ménage. 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 2e 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 : Service Public Régional de Bruxelles
Bruxelles Logement
Madame Arlette Verkruyssen, Fonctionnaire délégué
Direction Affaires Juridiques Logement
CCN, 9.321
Rue du Progrès 80 bte1
1035 Bruxelles

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 ».