

Logement Pour Tous asbl
Agence immobilière sociale

Ieder Zijn Woning vzw
Sociaal Verhuurkantoor



Assemblée générale du 28 mars 2013

Mars 2013

Par Logement Pour Tous – rue du Chimiste, 34-36, 1070 Anderlecht
Rédaction Pierre Denis, Marie Ceysens, Ann Deneff, Valérie Flahaux, Janneth Gonzalez, Stephan
Peters, Géraldine Thomas
Mise en page Géraldine Thomas

TABLE DES MATIERES

Avant-propos	5
Bilan 2012 et perspectives 2013	6
Programme opérationnel 2012-2014	8
Carte des logements	9
Evolution du parc en 2012	10
Candidatures et mises en location	11
Logements de transit et logements solidaires	15
Accompagnement des locataires	16
Créance locative	17
Suivi technique	20
Logements en chantier	22
Partenariats et travail en réseau	26
Administration interne	29
Comptes et bilan	30
Annexes : statistiques	37

Avant - propos



Ce rapport dont la forme change cette année et que nous voulons plus synthétique et plus orienté sur les faits marquants de l'année est le résultat du travail de toute l'équipe de Logement pour Tous (LPT) soutenue par son Conseil d'Administration. Qu'ils soient remerciés ici de leur travail et de leur dévouement à la réalisation de notre objectif social.

L'augmentation de notre parc nous amène au 31 décembre 2012 à gérer **335 logements** et nous rapproche de la limite des 400 logements prévue à ce jour par l'arrêté organisant les Agences immobilières sociales (AIS). Compte tenu de la croissance prévisible pour 2013, nous avons signé en février un mandat pour 21 logements, nous devrions atteindre les 400 logements fin 2014. Ce point fera donc l'objet de toute notre attention lorsque, suite à l'adoption du nouveau Code du Logement, la révision de l'arrêté sera à l'ordre du jour.

De la révision du Code du Logement qui, au moment où nous écrivons ces lignes, est en discussion au Conseil régional bruxellois, nous devons retenir en ce qui concerne les AIS, la confirmation de leur capacité à intervenir dans le cadre du droit de gestion public, la fixation d'un cadre plus précis en matière d'attribution et la précision des postes pouvant justifier l'utilisation des subventions qui nous sont accordées.

Notons aussi qu'il introduit de nouveaux concepts comme le logement « solidaire » et « intergénérationnel » ainsi que la possibilité pour le gouvernement d'accorder dans ce cadre des subventions à différents types d'acteurs dont les AIS.

Enfin, le CLT « Community Land Trust » et les « Groupes d'épargne collective et solidaire » sont aussi reconnus dans le Code du Logement ouvrant ainsi une réelle perspective à leur développement et, nous l'espérons, à leur articulation au travail des AIS. En effet, nous voyons dans ces initiatives favorisant l'accès à la propriété, que nous soutenons depuis leur apparition, un prolongement à l'occupation d'un logement dans une AIS. Depuis quelques années nous avons chaque année deux, trois, voire quatre locataires qui nous quittaient suite l'acquisition d'un logement. Il n'y a aucun départ de ce type en 2012 et nous le regrettons vivement. Si les taux d'intérêt restent très bas, le marché bruxellois n'est pas favorable malgré la crise. Le développement du CLT devrait, nous l'espérons, favoriser dans le futur l'acquisition de logements par nos locataires.



Bilan 2012 & Perspectives 2013



L'année 2012 peut être qualifiée d'année relativement calme. Nous n'avons pourtant pas tourné nos pouces et avons pris du temps, en début d'année, pour finaliser notre programme opérationnel.

L'accroissement de notre parc a doublé par rapport à 2011, cette augmentation s'est particulièrement produite en fin d'année. Ainsi, 70 % des logements pris en gestion en 2012 l'ont été entre septembre et décembre. D'autre part, 81% des logements pris en gestion en 2012 font l'objet d'une rénovation partielle ou complète. Cette situation explique notamment qu'il y a eu sensiblement moins de mise en location en 2012 par rapport à 2010 et 2011. Nous n'avons toutefois pas été confrontés à plus d'incidents techniques qu'en 2011. L'amélioration de nos délais d'intervention restera un objectif pour 2013.

En matière de personnel, nous avons mis fin au contrat d'un de nos deux ouvriers. Nous avons en effet pu, à partir de juin 2012 pour la remise en état des appartements, développer une collaboration très satisfaisante avec l'asbl « Manus Bxl » agréée comme initiative de développement locale de l'emploi et dont les bureaux sont sur le même site que les nôtres. Cette collaboration devrait se développer en 2013.

Les perspectives d'accroissement du parc en 2013 sont déjà très positives. Ainsi, 21 nouveaux logements devraient nous être confiés en février dans le cadre d'un projet avec l'asbl Esperanza. La collaboration avec Rénovassistance devrait quant à elle nous amener certainement 4 logements.

Nous présentons dans ce rapport une première analyse des certificats PEB qui ont été réalisés depuis la mise en application de l'ordonnance sur la Performance énergétique des Bâtiments. Les 50 PEB réalisés au 31 décembre 2012 ne peuvent donner une image représentative de notre parc mais ils montrent une grande disparité de résultats et doivent nous encourager à la promotion des travaux qui peuvent les améliorer.

Ces améliorations sont bien nécessaires quand on observe la hausse du coût de l'énergie qui vient mettre en péril le budget de nos locataires. Elles ne seront toutefois jamais suffisantes lorsqu'on observe qu'une grande partie des économies possibles en matière d'énergie nécessite un changement de comportement. Ces deux axes de travail sont l'enjeu du projet « logement durable » entamé par la Fédération des Agences immobilières sociales. Notre conviction sur ce point nous amènera en 2013 à consacrer plus de moyens au suivi de nos locataires et à développer des partenariats afin qu'un tel suivi puisse être assuré.

Nos créances locatives, timidement maîtrisées, témoignent de la précarité grandissante de nos locataires. Si nos créances douteuses ont à peine augmenté en 2012, l'ensemble de la créance locative qui représentait 3,45% des loyers et charges en 2011 est passée à 3,98 % au 31 décembre 2012. Cette augmentation des créances locatives s'explique principalement par des suppléments de charges dus notamment à une augmentation de la consommation d'eau mais aussi à une nouvelle augmentation du

prix de l'eau de l'ordre de 20% entre 2011 et 2012. Celle-ci est essentiellement due à l'augmentation des frais d'assainissement particulièrement pénalisante pour les ménages qui ont une consommation supérieure à 15m³ par personne et par an.

L'analyse de notre créance locative nous a également amené à constater qu'elle n'était pas directement liée à la part des revenus consacrée au loyer. Cette part, qui peut représenter plus de 40% des revenus, force d'une part à l'admiration pour la gestion budgétaire que cela suppose pour nos locataires et d'autre part à l'indignation en constatant qu'ils doivent vivre avec aussi peu de ressources. Aussi, une révision des plafonds des loyers AIS pour ces catégories de locataires nous semblerait utile pour essayer timidement de rééquilibrer le budget de ces ménages quand on sait qu'il faut encore ajouter les frais d'énergie et les charges locatives.

En matière de candidatures, la forte croissance constatée dans les inscriptions en 2011 ne s'est pas reproduite en 2012 à la suite principalement d'un travail de sensibilisation des services sociaux partenaires. Les délais d'attente pour l'obtention d'un logement restent importants et vont de deux à plus de cinq ans suivant le type de logement !

A côté de la constitution ou du suivi des dossiers de primes à la rénovation et de primes énergies de 16 chantiers de rénovation, notre architecte a assuré au cours de l'année 2012 la préparation ou le suivi intensif de 9 chantiers représentant 17 logements.

Enfin, au niveau financier nous présentons un résultat avec une perte limitée à 5.811€ alors qu'au budget elle avait été estimée à près de 45.000€. Le budget 2013 est quant à lui présenté avec un résultat positif qui devrait, nous l'espérons, permettre d'annuler les pertes reportées.



Programme opérationnel 2012-2014



Durant les premiers mois de 2012, nous avons finalisé notre programme opérationnel pour la période 2012-2014. Celui-ci se construit autour de 6 grands axes de travail que nous présentons succinctement. Notre programme définit les objectifs à atteindre, les moyens envisagés, les échéances ainsi qu'une série d'indicateurs devant permettre l'évaluation.

Les six grands axes sont :

1. Développer et améliorer notre réseau de partenaires

La création de Logement pour Tous est le fruit d'un partenariat et notre développement s'est construit sur celui-ci et sur son élargissement progressif. Il est donc important de prendre des temps d'évaluation, de nous recentrer sur ce qui fonctionne, d'identifier nos nouveaux besoins et de mettre en place des partenariats pour y répondre.

2. Améliorer notre organisation et notre communication interne

L'efficacité de notre travail dépend principalement d'une bonne communication notamment entre la gestion technique et la gestion locative ou entre la gestion comptable et la gestion locative. Il s'agit aussi de mieux structurer nos réunions d'équipe, de mieux organiser nos permanences, d'améliorer notre « accessibilité » et notre visibilité.

3. Développer notre action en termes d'éducation au logement

Nous voudrions ici principalement améliorer la responsabilisation de nos locataires vis-à-vis de tous les problèmes qui peuvent naître de l'occupation de leur logement. Il nous semble important de donner à nos locataires des outils afin d'être plus autonomes.

4. Favoriser l'implication et la participation des locataires

Cet axe est complémentaire à la responsabilisation de nos locataires mais vise davantage la dimension collective. Il s'agit de favoriser l'implication des locataires au niveau de leur immeuble et de leur quartier. Nous voulons aussi petit à petit les impliquer dans nos structures : Assemblée générale et pourquoi pas Conseil d'Administration.

5. Améliorer notre gestion comptable, nos procédures et nos outils de gestion locative

L'évaluation et l'amélioration de nos procédures de suivi des créances locatives est un enjeu constant et de plus en plus important dans un contexte de crise économique. Les outils informatiques dont nous disposons répondent certes à nos besoins mais doivent être constamment améliorés et articulés. Ils dépendent cependant trop d'une personne et il est indispensable d'améliorer cela.

6. Améliorer la qualité de notre parc de logements

Il existe une fraction de notre parc dont la qualité peut faire l'objet d'améliorations certaines. L'évaluation de notre parc de logements et la motivation des propriétaires à investir dans des améliorations sont donc indispensables. D'autre part, toute nouvelle prise en gestion doit préalablement faire l'objet d'une évaluation précise tant au niveau de la qualité générale que de la performance énergétique. Les incitants que sont les primes à la rénovation et les primes énergie doivent être mis en valeur.

Une première évaluation a été faite en novembre 2012 et une seconde sera faite en juin 2013. Quelques objectifs précis sont déjà atteints mais l'essentiel du travail reste à faire.

Carte des logements

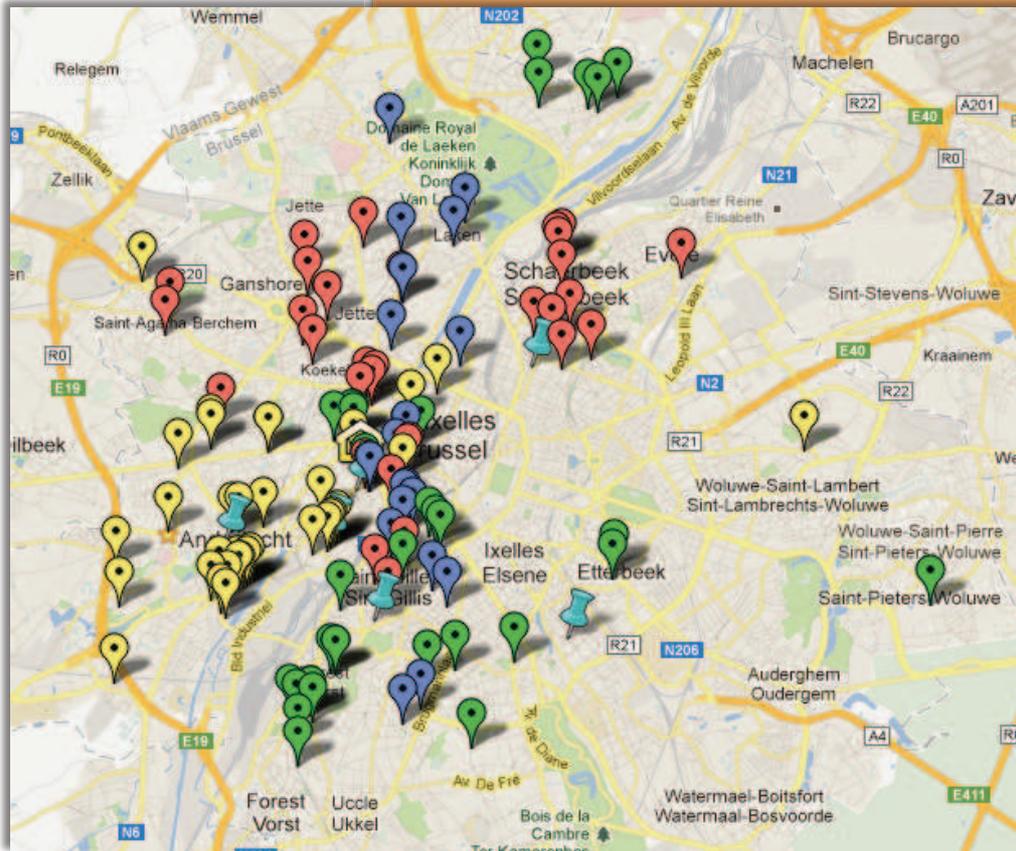


Tableau 1 - répartition des logements par commune (parc au 31/12/2012)

Anderlecht	85	25 %
Berchem Sainte Agathe	5	1 %
Bruxelles - Ville	64	19 %
Etterbeek	6	2 %
Evere	3	1 %
Forest	20	6 %
Ganshoren	2	1 %
Ixelles	8	2 %
Jette	6	2 %
Laeken	14	4 %
Molenbeek	45	13 %
Neder-over-Hembeek	13	4 %
Schaerbeek	26	8 %
Saint-Gilles	24	7 %
Uccle	8	2 %
Woluwé - Saint- Lambert	3	1 %
Woluwé - Saint- Pierre	3	1 %
Total	335	

Evolution du parc en 2012



Evolution du parc en 2012

La croissance de notre parc de logements a été importante en 2012. 43 nouveaux logements ont été pris en gestion et il a été mis fin au mandat de 4 logements. Ceci représente une augmentation nette de 39 logements contre 16 en 2011 mais 51 en 2010. Nous gérons ainsi 335 logements au 31 décembre 2012 et nous nous approchons de la limite des 400 logements fixée à ce jour pour les AIS.

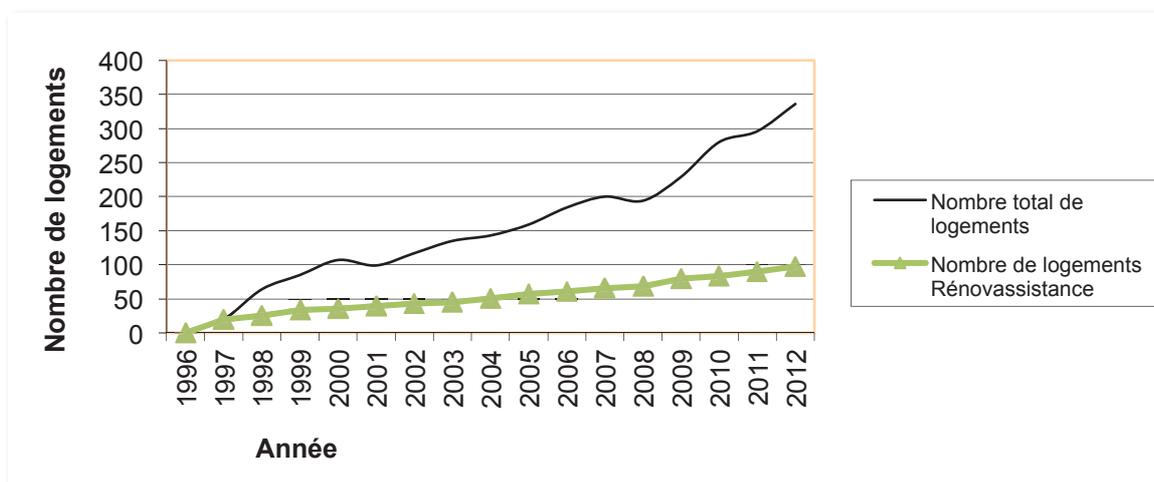
La croissance de notre parc s'est particulièrement faite en fin d'année. Ainsi, 70% des logements pris en gestion en 2012 l'ont été entre septembre et décembre. Comme 81 % des logements pris en gestion en 2012 feront l'objet d'une rénovation partielle ou complète, la mise en location s'en voit différée et reportée pour une partie en 2013. Fait relativement exceptionnel, un propriétaire nous a confié deux logements neufs et qui plus est basse énergie.

Notre membre fondateur, **Rénovassistance**, reste notre principal fournisseur de logements.

Ceux-ci représentent un peu moins du tiers de notre parc. Il faut noter que la prospection menée à LPT reste passive. Ce sont les propriétaires qui viennent vers nous. Sur 93 contacts en 2012, nous avons connu deux pics. L'un en juin et juillet avec 27 contacts, et l'autre entre octobre et décembre avec 23 contacts.

L'investissement immobilier semble devenir une valeur refuge. A plusieurs reprises, chaque année, nous sommes contactés par des propriétaires désireux d'acquiescer un bien immobilier pour nous le confier ensuite en gestion. En 2011 et 2012, 7 opérations représentant 18 logements se sont concrétisées. Si l'objectif social est certes présent dans chaque situation, le placement financier en toute sécurité n'est jamais absent des motivations. Cette situation est donc très favorable pour notre développement d'autant plus que dans la majorité des situations les logements font l'objet d'une rénovation complète (14 logements) et qu'une attention est donnée à l'amélioration de la performance énergétique (14 logements également).

Graphique 2 – Evolution de notre parc depuis notre création en 1996



Candidatures et mises en location



2012, une année relativement calme en termes de mises en location.

Candidats

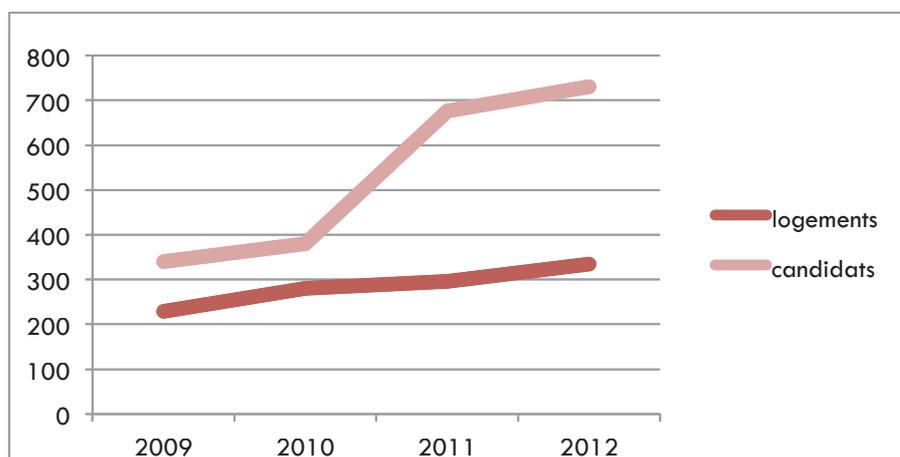
Dans notre rapport annuel 2011, nous nous inquiétons de l'augmentation du nombre de nos candidats locataires. En effet, entre 2009 et 2011 le nombre de candidatures introduites a été multiplié par quatre. LPT ayant l'ambition de loger des personnes particulièrement vulnérables face au marché locatif privé, nous pouvons nous demander s'il est pertinent de proposer un logement plusieurs années après l'inscription. Face à ce constat, nous avons demandé aux services sociaux conventionnés de ne nous transmettre que les candidatures des personnes les plus mal logées, des personnes qui vivent les situations les plus critiques. Cette politique a porté ses fruits puisque nous avons inscrit **301 nouvelles candidatures en 2012**, comparé à 427 en 2011, ce qui a permis de limiter l'augmentation du nombre de candidats.

Le **nombre total de candidats** en attente, en date du 1 mars 2013 **est de 732**.

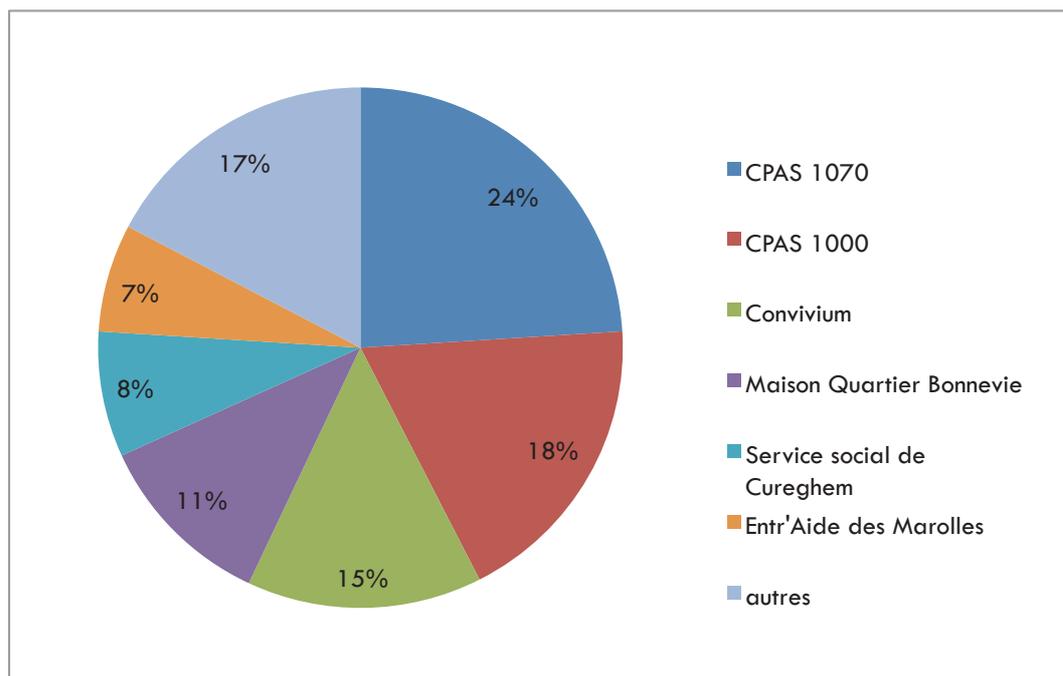
Chaque année au mois de janvier, depuis maintenant 5 ans, nous prenons contact avec les candidats locataires afin de mettre à jour leur candidature. Sans réponse de leur part, nous estimons qu'ils ne sont plus en recherche de logement et nous annulons leur candidature en fin d'année. Comment ne pas marquer notre étonnement devant le nombre de personnes qui ne répondent pas à cette mise à jour ? Ainsi, 243 ménages inscrits durant les années précédentes n'ont pas répondu à notre appel de ce début janvier 2013. Mais encore, plus du tiers des candidats inscrits en 2012, n'ont pas donné suite à la mise à jour.

Ce sont les CPAS d'Anderlecht et de Bruxelles Ville qui ont introduit le plus grand nombre de candidatures. En effet, en 2012, 24 % des candidatures sont issues du CPAS d'Anderlecht et 18,5 % du CPAS de Bruxelles Ville. Suivent les candidatures de Convivium (14,5 %), de La Maison de Quartier Bonnevie (11,2%) et du Service social de Cureghem (7,8 %) et de l'Entr'Aide des Marolles (6,7%).

Graphique 3 - évolution comparée du nombre de candidatures et du parc de logements



Graphique 4 - pourcentage de candidatures par service social conventionné



Entrées 2012

Nous avons mis en location 49 logements en 2012, contre 94 en 2011 et 83 logements en 2010. Par contre, la proportion de mises en location dans le cadre de conventions de transit a augmenté de 10% par rapport à 2011.

Parmi ces 49 mises en location, 18 baux classiques ont été signés avec des candidats locataires via notre liste d'attente. 10 baux (soit 20%) ont été signés dans un processus de mutation de ménages locataires, soit pour des raisons de surpopulation (6 ménages), soit parce que le propriétaire a mis fin au mandat de gestion (3 logements) ou suite au souhait d'un locataire de quitter un « habitat solidaire ». 21 mises en location se sont déroulées dans le cadre de conventions de transit. Comparativement, nous avons donc attribué davantage de logements en convention de transit que les années précédentes (42% des logements mis en location en 2012, contre 33% en 2011). Ceux-ci représentent une charge de travail supplémentaire par rapport aux baux classiques, car les conventions sont renouvelées à fréquence régulière, et nous faisons un accompagnement plus poussé des locataires. En plus de ces 49 mises en location,

nous avons signé 6 baux dits « glissants » avec des ménages en fin de transit.

En 2012 nous avons approfondi notre **réflexion sur les demandes de mutation**. Devons-nous y répondre et dans quelle conditions ? Certains ménages vivent depuis longtemps dans un logement de LPT et les familles évoluent. Surpopulation, logement trop grand, handicap lié à l'âge ou à la maladie...les demandes sont nombreuses. S'il nous semble parfois évident qu'il faut répondre à ces demandes, force est de constater qu'elles requièrent beaucoup plus de travail et impliquent plus de frais qu'une simple mise en location : il faut remettre en état deux logements, gérer l'entrée dans le nouveau logement mais aussi la clôture de l'ancien et enfin remettre en location le premier logement.

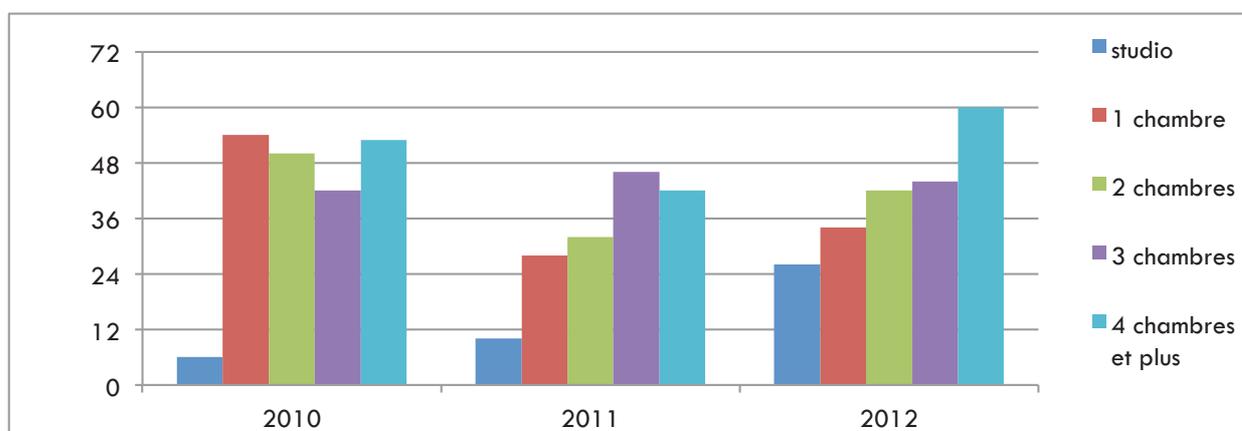
Suite à l'afflux de demandes de mutation, nous préparons des règles et une procédure qui organise la recevabilité des demandes (surpopulation, sous population, fin de mandat de gestion,...) ainsi que la priorité à accorder à ces demandes. Cette procédure sera finalisée dans le courant de l'année 2013.

Temps d'attente

Nous avons, cette année, essayé d'analyser un peu plus le temps d'attente de nos candidats locataires pour obtenir un logement. Cette question du temps d'attente revient à toutes nos permanences et nous sommes bien en peine d'y répondre. Sur base des 18 baux de type classique signés en 2012, les temps d'attente moyens étaient d'environ (voir ci-contre).

Type de logement	Temps d'attente moyen
studio	2 ans
1 chambre	3 ans
2 chambres	3 ans et demi
3 chambres	4 ans
4 chambres	5 ans

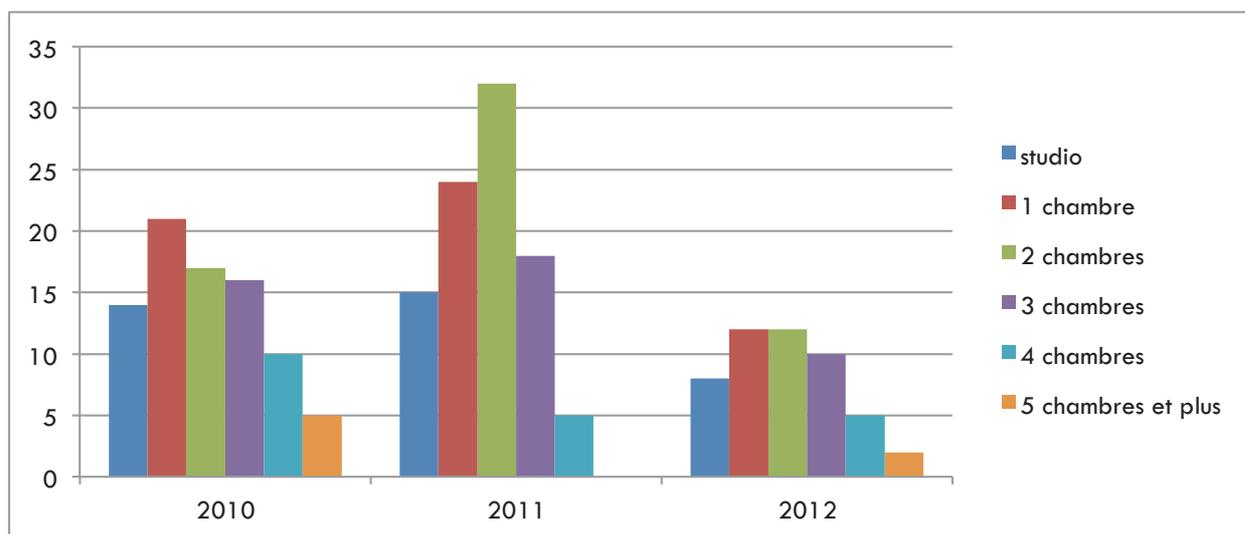
Graphique 5 - évolution du temps d'attente moyen sur les 3 dernières années, en mois et par type



Globalement, tout type de logements confondus, **le temps d'attente est en augmentation**. Cependant, nous constatons que cette augmentation est variable en fonction du type de logement. Si l'augmentation du temps d'attente est nette pour les studios et les grands logements (4 chambres et plus), le temps

d'attente pour les autres logements varie d'une année à l'autre. Comme le montre le tableau suivant, cette disparité s'explique par l'offre de logements que nous avons chaque année. Cette offre est déterminée par les logements qui se libèrent et les nouveaux logements que nous avons pris en gestion.

Graphique 6 – offre de logements, par nombre de chambre(s) et par année

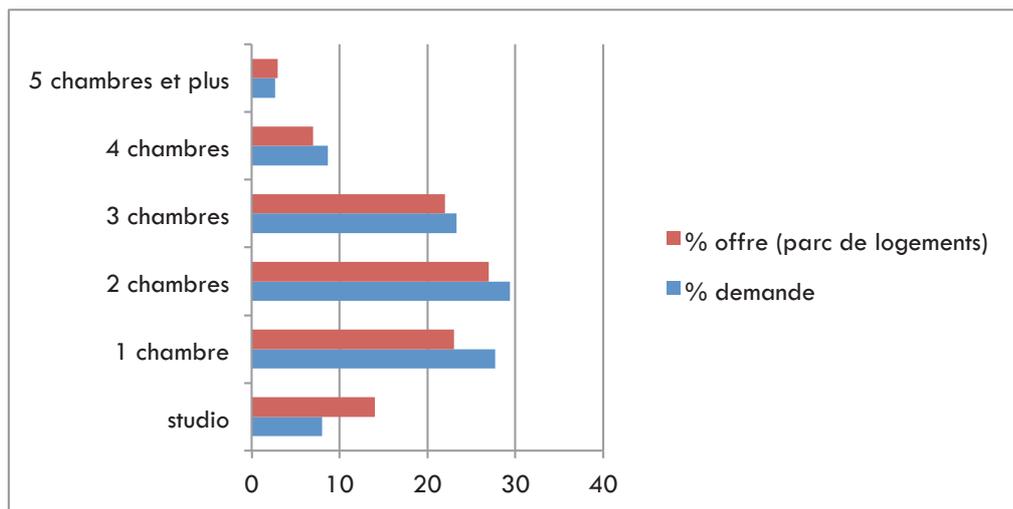


Dans le **graphique 5**, on constate que le temps d'attente pour un logement de 1 chambre est passé de 50 mois, soit un peu plus de 4 ans, en 2010 à 32 mois (deux ans ½) en 2011, année durant laquelle nous avons mis en location 32 logements 1 chambre, contre 17 en 2010. De la même manière, le temps d'attente pour un studio a fortement augmenté en 2012 (26 mois plutôt que 10 en 2011) dans la mesure où nous avons mis seulement 8 studios en location en 2012 contre 15 en 2011.

Le **graphique 7** montre assez clairement que la distribution relative de notre parc de logements par type d'appartement (nombres de chambres à coucher) est similaire à la distribution relative de la demande de logement. Bien évidemment, en valeur absolue, nous avons bien moins de logements (307) que de candidats (732) et moins encore de logements vides à mettre en location...

Ce graphique illustre également que le temps d'attente pour les studios est plus court que pour tout autre type de logement car les studios représentent 14% de notre parc alors qu'ils ne représentent que 8% des demandes.

Graphique 7 - comparaison entre offre (parc de logements) et demande, en fonction du nombre de chambres, en pourcentage



Sorties 2012

En 2012, **25 ménages ont quitté LPT**. Pour 11 ménages, la sortie était prévue puisqu'il s'agissait de fin de période de transit (convention d'occupation pour une période de 18 mois maximum). Parmi les 14 autres, 7 ménages ont choisi de louer un logement dans le parc locatif privé, 2 ménages ont bénéficié d'un logement social, 2 personnes sont décédées, 2 ménages ont été expulsés et enfin, 2 autres sont partis à la cloche de bois.

Il est à noter qu'aucun ménage n'a acquis de logement en 2012.

En plus de ces 25 ménages, **10 familles ont bénéficié d'une mutation** comme cela a déjà été souligné dans la section précédente concernant les entrées.



Logements de transit & logements solidaires



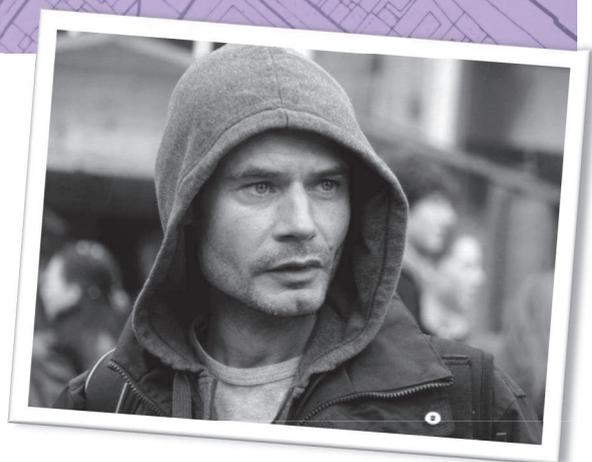
Dans le cadre des projets particuliers développés par LPT, environ 7% de notre parc de logements est alloué à des logements de transit (19 logements) et à des « logements solidaires » (14 chambres dans trois logements communautaires). Cette activité nécessite une implication plus importante des membres de l'équipe, en termes de suivi administratif et d'accompagnement des locataires.

Logements de transit

En 2012, 33 ménages ou personnes isolées ont effectué un passage par un logement de transit de notre parc.

Les logements de transit que nous gérons sont le fruit de collaborations riches avec un ensemble de partenaires : maisons d'accueil, associations d'aide aux mineurs non-accompagnés, associations d'aide aux réfugiés, services d'aide à la jeunesse, services d'aide aux toxicomane, ... (Voir p. 27 la liste de ces services). Ces services assurent un accompagnement social pendant toute la durée du transit, voire au-delà pour les logements à « bail glissant » que nous gérons dans le cadre de notre collaboration avec la maison d'accueil Source. Ils permettent à des familles ou des personnes isolées en situation particulièrement instable, pour des raisons financières ou sociales, de se « poser » et d'apprendre ou de réapprendre à vivre de façon (plus) autonome.

En 2012, nous avons commencé deux nouvelles collaborations avec deux services d'Aide à la Jeunesse : les « **Petits Sapins de Uccle** », service d'accueil et d'aide éducative (SAAE), et le service **Outre-Mer**, service d'aide et d'intervention éducative (SAIE).



Logements solidaires

En 2012, 17 locataires ont bénéficié d'une chambre dans un des trois logements communautaires dits « solidaires ». Cela représente 10 sorties et 9 entrées.

Les chambres sont soit occupées dans le cadre d'une convention de transit, soit dans le cadre d'un bail. Il est en effet possible pour les locataires qui le souhaitent de « glisser » en bail classique après 18 mois d'occupation en transit. La stabilité dans l'occupation varie d'un logement à l'autre et d'une période à l'autre. Elle montre toutefois la pertinence du modèle et ses limites. Les départs se font soit vers des logements individuels soit vers des structures d'hébergement bénéficiant d'un encadrement plus important. Le retour à la rue est à ce jour exceptionnel.

Suite à la vente prochaine de l'immeuble, l'appartement de la rue de Bodeghem a commencé à se vider de ses occupants fin 2012. Diverses solutions ont été trouvées à ce jour pour reloger 4 des 6 occupants.

Nos trois logements solidaires font partie d'un projet « d'accès direct de la rue au logement », en partenariat avec Fami-Home (habitat accompagné), Diogènes (travail de rue) et Pierre d'Angle (asile de nuit), qui existe depuis 2002.

Accompagnement des locataires

14 réunions de locataires en 2012, plus de 400 visites à domicile effectuées par les gestionnaires chez des locataires. Tout en continuant nos visites à domicile et nos activités d'éducation au logement, nous avons mis l'accent en 2012 sur l'implication des locataires dans la gestion de leur logement.

Dans le cadre de notre programme opérationnel, nous avons prévu d'explorer plusieurs axes. Nous souhaitons rendre les locataires plus autonomes face à tous les problèmes qu'ils peuvent rencontrer dans leur logement. Nous cherchons également à les responsabiliser davantage à l'entretien de leur logement ainsi qu'à leurs consommations énergétiques. Enfin, nous voulons favoriser leur participation à l'échelle de leur immeuble ou de leur quartier, voire au sein de LPT. Pas de recette miracle, sinon l'accompagnement au jour le jour des locataires via nos permanences, visites à domicile et réunions de locataires.

Concernant l'**autonomie des locataires**, nous prenons plus de temps pour vérifier qu'ils comprennent l'utilisation de leur logement (thermostat, ventilation, chaudière...), et les conséquences de leur comportement sur le logement. L'exemple le plus classique est le problème d'humidité dû à la condensation. Nous sommes plus stricts vis-à-vis de certaines demandes d'intervention. Nous facturons davantage, ou invitons les locataires à contacter un service de brico-dépannage de quartier, qui se rend à domicile à des tarifs intéressants. Nous travaillons actuellement avec notre fédération, la FEDAIS¹, au développement d'une « farde d'accueil » qui reprendra toutes ces informations et inclura une rubrique spéciale sur les droits et devoirs des locataires.

Dans un autre domaine, suite à des infractions et des vols dans certains immeubles, nous avons commencé à établir des collaborations avec des conseillers en **techno-prévention** dans plusieurs communes. Des visites techniques sont organisées dans les immeubles et, sur base du rapport du conseiller à la fois sur les aspects techniques et comportementaux, nous organisons une réunion avec les locataires (en 2012, 3 réunions ont eu lieu sur ce thème).

Concernant le suivi des **consommations énergétiques**, nous profitons du décompte de charges annuel pour nous rendre à domicile. Ceci permet de sensibiliser davantage et de vérifier, notamment pour les gros consommateurs d'eau, que le problème n'est pas lié à l'installation technique. Nous orientons les locataires qui demandent un accompagnement plus poussé vers les services compétents.

Quant à la **participation** des locataires, c'est un processus qui prend différentes formes. Nous continuons à organiser des réunions de locataires dans les immeubles pour y discuter des aspects liés à la vie en commun (14 réunions ont été organisées en 2012). Nous tentons de favoriser leur implication au sein de leur immeuble, ex. fête des voisins, entraide entre locataires, attention par rapport au jardin... Certains locataires sont déjà très investis au sein d'un service social, ce qui les amène à prendre un rôle plus actif dans leur immeuble. Nous les tenons également informés des initiatives qui se développent dans leur quartier. Nous avons ainsi soutenu la demande de subside dans le cadre du contrat de quartier « Jardins aux fleurs » de la Ville de Bruxelles pour le fleurissement des balcons. Nous aimerions également intégrer davantage les locataires dans la vie de LPT – à travers la participation à l'AG, par exemple.

Certains locataires sont également actifs dans des **projets d'accès à la propriété**, dans le cadre de Groupes d'Épargne solidaires (6 locataires de la rue de la Sambre), ou de Community Land Trust (CLT)², une première expérience devant voir le jour en 2013 en Région bruxelloise.

L'accompagnement des locataires nécessite parfois de passer le **relai à des services spécialisés**, surtout pour les problématiques d'ordre social. Pour les conflits de voisinage, nous faisons davantage appel au réseau (ex. service social d'envoi), ou à des médiateurs spécialisés (médiateurs communaux). Trois ou quatre cas ont nécessité une attention particulière en 2012.

¹ Fédération des AIS – www.fedais.be

² Le CLT est un nouveau modèle d'accès à la propriété où le foncier reste aux mains du trust. Pour en savoir plus :

<http://communitylandtrust.wordpress.com/about/community-land-trust-en-quelques-mots/>



En date du 31 décembre 2012, 51 locataires ont une créance locative supérieure au montant d'un mois de loyer, soit 16,6 % de nos locataires. Parmi ces ménages, nous comptons 23 locataires dont la créance a été déclarée douteuse, dès lors que nous soupçonnons que celle-ci pourrait ne pas être remboursée.

Ces 23 locataires ayant des créances dites « douteuses » représentent 7,5 % de nos locataires et leur créance représente 1,6 % du montant total des loyers annuels charges comprises, soit 33.696,29 € sur 1.923.327 € (voir tableau 16 p.43)

Pour les **28 autres ménages** soit 9 % de nos ménages locataires, **nous pensons pouvoir récupérer la créance.** Cette créance représente 1,4 % du total annuel des loyers charges comprises, soit 26.898,22 € sur 1.923.327 € (voir tableau 16, p.43).

Le suivi de cette créance locative est un travail difficile et un souci constant. Il est donc important d'essayer de mieux comprendre comment se forme cette créance pour essayer de l'endiguer au mieux.

La conjoncture économique n'est pas favorable. La part de nos locataires disposant de revenus de remplacement augmente. Il en va de même du coût de la vie pour l'énergie et l'eau.

Nous constatons que la formation de ces créances résulte souvent d'événements ponctuels comme la réception d'une facture importante et imprévue, d'un supplément de charges, ou d'accident de la vie comme une séparation ou une hospitalisation.

Nous avons donc voulu observer d'un peu plus près la structure de notre créance locative. S'agit-il exclusivement d'un arriéré de loyer ou de charges ou encore d'un mixte des deux ?

Part des décomptes de charges dans la créance

Le tableau suivant reprend, d'une part, les ménages ayant une créance de plus d'un mois de loyer, dite douteuse, et les ménages présentant une créance de plus d'un mois non douteuse. D'autre part, le tableau départage les créances composées uniquement d'arriérés de paiement de loyer, de celles composées de décomptes de charges et enfin de celles qui sont composées d'arriérés de loyer et de

Tableau 8 – répartition des créances

	Créance > 1 mois non douteuse				Créance > 1 mois douteuse			
	nb ménages	% ménages	montant	% montant	nb ménages	% ménages	montant	% montant
créance loyer	11	39%	8.085,67	30%	12	50%	10.678,08	31,69%
créance charges	13	46%	14.703,2	55%	0	0	0	0
créance mixte	4	14%	4.109,35	15%	12	50%	23.018,21	68,31%
total	28	100%	26.898,22	100%	24	100%	33.696,29	100%

Ainsi on constate que pour la part de la créance dite non-douteuse, 55% de cette créance est constituée d'un supplément de charges. Par contre, aucune créance locative douteuse n'est constituée exclusivement d'un supplément de charges.

Les décomptes de charges sont en principe établis annuellement. Ils peuvent toutefois souffrir de retards plus ou moins importants selon que nous disposons en temps utile de toutes les informations pour les établir et selon aussi notre diligence à les établir. Dans ces décomptes se retrouvent les charges dites privatives et communes, variables d'un immeuble à l'autre. La charge privative la plus importante est l'eau, dont Logement pour tous est toujours titulaire du compteur. Il y a également, suivant les cas, l'entretien de la chaudière individuelle, l'assurance incendie. Les charges communes peuvent aussi être variables suivant le type d'immeuble, avec ou sans ascenseur, avec ou sans jardin, avec ou sans concierge.

Nous avons constaté que la consommation d'eau explique quasi toujours le déséquilibre entre les provisions et les décomptes des charges annuels. Ce déséquilibre s'explique d'une part par une consommation excessive et d'autre part par la hausse importante du prix de l'eau que nous estimons autour de 20% ces deux dernières années. Nous en concluons :

- que notre estimation des provisions doit être revue systématiquement ;
- qu'il est indispensable d'assurer en début de location un suivi des consommations d'eau afin d'éviter les dérapages ;
- qu'il est indispensable de ne prendre aucun retard dans l'établissement des décomptes ;
- qu'il est urgent d'intensifier la sensibilisation de nos locataires ;
- qu'il est indispensable d'ajuster nos provisions.

Cette dernière mesure relève toutefois de la quadrature du cercle pour nos locataires dont la créance est élevée. Comment significativement résorber la créance et augmenter les provisions ? Il est souvent difficile de proposer un montant raisonnable, pour le budget serré de nos locataires, couvrant à la fois l'augmentation des provisions et l'apurement de

Face à ces dérives en matière de consommation d'eau, nous renvoyons régulièrement nos locataires vers le CPAS afin qu'il puisse bénéficier d'une aide du Fonds social de l'Eau. Celle-ci reste hélas dans la plupart des cas insuffisante.

Part du revenu consacré au loyer hors charges

Afin de mieux comprendre notre créance locative, nous nous sommes demandé s'il y avait un lien entre cette créance et les revenus ou la structure familiale de nos locataires. Ces deux variables étant fortement corrélées, nous avons obtenu les mêmes résultats. Nous avons donc observé qu'il n'y avait pas de corrélation significative entre le fait d'avoir une créance locative supérieure à un mois de loyer et la part du revenu consacré au loyer ou entre le fait d'avoir une créance locative supérieure à un mois de loyer et le fait d'être isolé avec ou sans enfant, en couple avec ou sans enfant.

Malgré cette absence de lien, l'analyse de la part du revenu consacré au loyer nous a interpellé !

Le prix moyen des loyers de LPT (hors charges) en 2011 était de 327€ pour un appartement une chambre, de 407€ pour un logement de 2 chambres et de 481€ pour un logement 3 chambres.

En comparaison avec le dernier rapport de l'observatoire des loyers¹, le prix moyen des logements du parc locatif privé en 2011 était de 541€ pour un logement 1 chambre ; 663€ pour un logement 2 chambres et de 805€ pour un logement 3 chambres.

Les logements de LPT étaient donc en 2011 **en moyenne 39 % moins chers que les loyers du parc locatif privé**. Les prix comparés sont ceux de 2011, seuls disponibles en ce qui concerne le parc locatif privé. Nous pouvons supposer que cet écart n'a pas évolué voire s'est amplifié en 2012 puisque les loyers AIS sont plafonnés et augmentent sur base de l'indice santé, tandis que les prix du parc locatif privé répondent à la loi du marché.

Il est communément admis que la part du revenu consacré au loyer ne devrait pas être supérieure à 30%. Nous avons donc observé la part du loyer, hors charges, suivant les revenus et la composition familiale de nos locataires.

¹ Observatoire des loyers – Enquête 2011 – Marie-Laurence De Keersmaecker – SLRB –p. 23.

Bien que nos loyers soient en moyenne 39% moins élevés que ceux du parc locatif privé, nous constatons que nos locataires, en particulier les isolés disposant d'un revenu équivalent au revenu d'intégration sociale, sont nombreux à consacrer **plus de 30% de leur revenu pour se loger.**

Ainsi, si nous prenons en compte le prix moyen des loyers de LPT en 2012 (voir tableau 4 p.38), une personne isolée vivant du revenu d'intégration sociale (785,61 €, février 2012) doit consacrer près de 43 % de son revenu à son loyer hors charges, si elle vit dans un logement une chambre. Elle consacrerait 37 % de son revenu pour un studio.

Pour un logement 2 chambres, une personne vivant du chômage depuis plus d'un an (1090,70 € en février 2012) et ayant 1 enfant (130,02€ d'allocations familiales), consacre en moyenne 33 % de son revenu pour son logement. S'il y a un deuxième enfant (318,81 € d'allocations familiales), cette personne y consacrerait 29 % de son revenu.

Une famille monoparentale vivant du revenu d'intégration sociale, soit 1047,48 € (février 2012) et ayant 4 enfants, soit 842 € d'allocations familiales, doit consacrer 38 % de son revenu pour le loyer hors charges d'un logement 5 chambres. Par contre, cette même famille consacrerait 27 % de son revenu pour un logement 4 chambres.

Ces constats, même s'ils n'expliquent pas une créance locative plus élevée, forcent d'une part à l'admiration pour la gestion budgétaire de nos locataires et d'autre part à l'indignation en constatant que ceux-ci doivent vivre avec aussi peu de ressources. Aussi, une révision des plafonds des loyers AIS pour ces catégories de locataires, nous semblerait utile pour essayer de rééquilibrer le budget de ces ménages quand on sait qu'il faut encore ajouter les frais d'énergie et les charges locatives.



Suivi technique

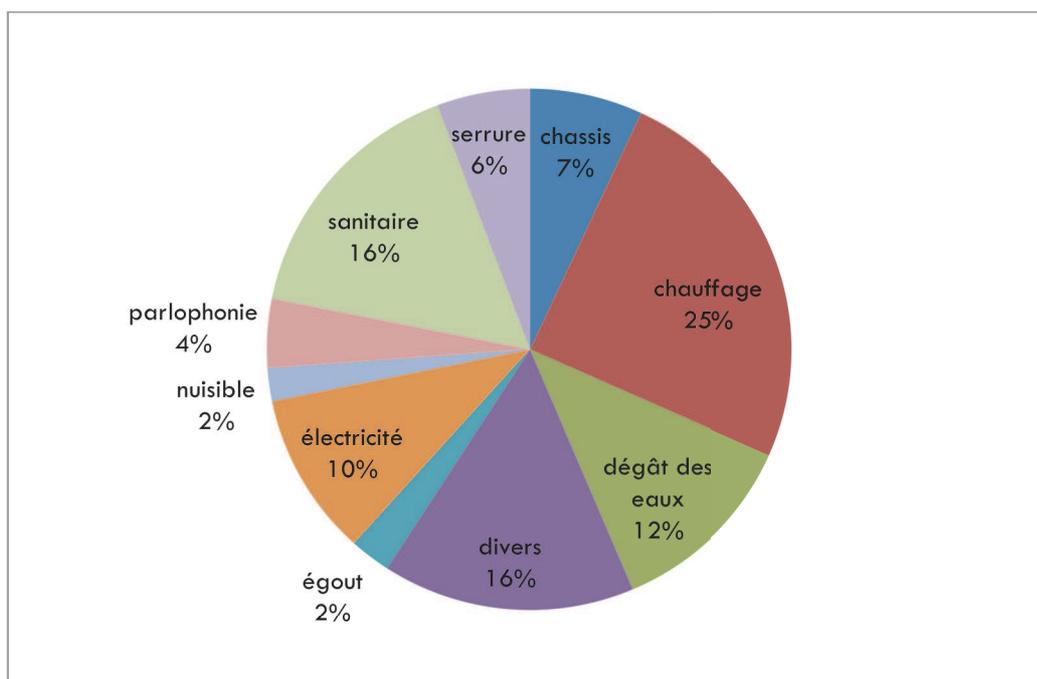


La gestion des incidents techniques reste un défi permanent à LPT. En 2012, 837 incidents dans 106 immeubles différents ont été signalés. Ce nombre d'incidents n'est heureusement pas plus important qu'en 2011 et ce malgré l'augmentation du parc de logements

Incidents

Les incidents techniques qui nous sont signalés sont soit traités par notre ouvrier polyvalent soit orienté vers une société compétente. Le suivi est assuré par le gestionnaire technique. Le graphique suivant reprend les incidents 2012 classés par catégorie.

Graphique 9 - incidents 2012 par catégorie, en pourcentage



Pour les problèmes de **chauffage** (plus de 200 incidents), 88 interventions ont été demandées aux sociétés en charge de l'entretien et des réparations (essentiellement pour des problèmes d'eau chaude sanitaire). Le reste des interventions a en grande partie été assuré par LPT. Il s'agit principalement de groupes de sécurité à remplacer, de vannes thermostatiques bloquées, de purge ou de remises à pression de l'installation.

Au niveau **sanitaire**, les interventions les plus courantes sont les chasses d'eau et robinets qui fuient, remplacement de robinets d'arrêt, siphons qui coulent.

Les travaux d'électricité (10%) consistent le plus souvent en des remplacements d'ampoules dans les communs, de prises et d'interrupteurs défectueux, de disjoncteurs, etc.

Pour les problèmes de **châssis**, nous avons enfin trouvé une société spécialisée dans la réparation et le remplacement de pièces, tels remplacements de compas, de crémones, de charnières sur des châssis.

Nous appelons « **dégâts des eaux** » les conséquences (même minimales) de débordements de machines à laver, de canalisations bouchées, de tuyauteries défectueuses, etc.

Les problèmes **d'égouts** (bouchage de décharges en tout genre) sont la plupart du temps résolus en faisant appel à une société spécialisée.

Enfin, les « **divers** » sont toutes ces petites choses telles que le remplacement de détecteurs de fumée, la re fixation de portes de meubles de cuisine, etc.

De plus en plus, nous encourageons nos locataires à prendre leurs responsabilités en les informant de leurs devoirs et obligations en matière d'entretien et de réparation au sein de leur logement. Pour les aider à cette plus grande autonomie, nous les aiguillons vers de petits services de proximité qui proposent des interventions « bricolage » à prix modérés (par exemple, les « Petits Boulots » de Télé Service, les « Compagnons dépanneurs », etc.)

Malgré tout, nous sommes évidemment encore amenés à intervenir pour des choses qui sont normalement à charge du locataire. Dans ce cas, nous facturons systématiquement et immédiatement l'intervention afin que nos locataires prennent conscience de leur responsabilité dans l'entretien de leur logement.

Remise en état des logements

L'équipe technique de Logement Pour Tous est aussi responsable de la remise en état, ou du simple rafraîchissement des logements entre deux locataires. Suite au départ de l'un des ouvriers de l'équipe, nous avons décidé de sous-traiter en partie les travaux de peinture et nettoyage des logements. Ainsi, à partir de juin 2012 nous travaillons régulièrement avec l'asbl « Manus Bxl » agréée comme initiative de développement local de l'emploi et dont les bureaux sont sur le même site que les nôtres.



Logements en chantier



Les logements que nous prenons en gestion ont souvent besoin d'une remise en état ou d'une rénovation parfois très importante. Les services et les travaux proposés par LPT aux propriétaires ont pour objectif d'offrir aux locataires des espaces de qualité disposant d'une bonne performance énergétique.

Pas moins de 15 chantiers représentant la rénovation de 29 logements ont été suivis à des titres divers durant l'année 2012.

LPT s'occupe toujours d'introduire et de suivre pour le propriétaire les demandes de primes à la rénovation et de primes énergie. Nous pouvons également représenter le maître d'ouvrage aux réunions de chantier et proposer pour les chantiers ne nécessitant pas de permis d'urbanisme d'assurer l'élaboration du projet et le suivi de chantier. Depuis 2010, ces missions, suivant leur ampleur, peuvent faire l'objet d'une rémunération.

Tableau 10 - Chantier suivis en 2012

Adresse chantier	Nbr logements	Missions	Travaux	Date début de chantier	Date 1re occupation	Montant des Travaux	Montant des primes rénovation	Primes/travaux (*)
Berkendael	3	Elaboration, primes et suivi	Rénovation complète	2011	avr-12	185.911€	37.182€	20%
Cavell	1	Elaboration, primes et suivi	Rénovation complète	2011	juin-12			
Constitution	1	Elaboration, primes et suivi	Rénovation complète	2011	août-12	24.000€	0€	0%
Delcourt - arrière	2	Elaboration, primes et suivi	Rénovation complète	2011	janv-13	236.153€	72.000€	30%
Vanderborght	1	Elaboration, primes et suivi	Rénovation complète	2012	-	72.342€	18.727€	26%
Formanoir	6	Elaboration, primes et suivi	Rénovation complète	2012	-	255.194€	71.282€	28%
Saint Guidon	1	Elaboration, primes et suivi	Electricité et châssis	2012	févr-13	13.338€	7.344€	55%
Blauwet	1	Elaboration, primes et suivi	Isolation - chauffage - murs - sols	2012	févr-13	47.468€	7.593€	16%
Lierre	1	Elaboration, primes et suivi	Isolation - électricité - murs - sols	2012	oct-12	37.433€	6.808€	18%
Zamenhof	1	Elaboration, primes et suivi	Electricité et châssis	2012	mars-13	6.446€	3.081€	48%
Arbre Ballon	1	Elaboration, primes et suivi	Electricité et SDB	2012	févr-13	6.393€	1.411€	22%
Parc	5	Elaboration partielle, suivi primes	Rénovation complète	2012	-	508.690€	68.054€	13%
Van Lint	2	Suivi primes	Rénovation complète	2011	janv-12	158.018€	22.388€	14%
Mons	2	Suivi primes	Rénovation complète	2011	juil-12			
Révision	1	Suivi primes	Rénovation complète	2012	-	119.929€	29.824€	25%
29								

(*) ratio indicatif pouvant varier suivant le coût final du chantier et la promesse définitive de prime à la rénovation

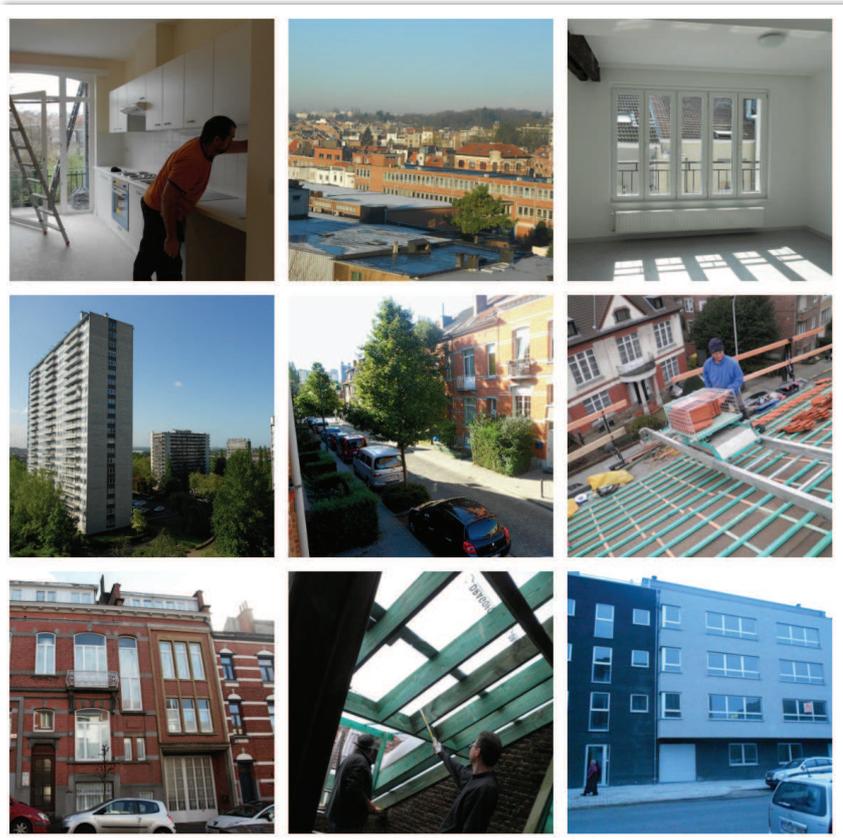
Nous encourageons les propriétaires qui nous confient leur bien à réaliser les travaux nécessaires pour obtenir un logement de qualité. En s'appuyant sur la nouvelle ordonnance de Performance énergétique des Bâtiments (PEB), et dans le but de réduire les charges des locataires, nous insistons auprès des propriétaires pour qu'ils veillent à l'isolation thermique de leurs logements. Pour ce faire, nous pouvons faire valoir le bénéfice des primes à la rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale et des primes énergie de Bruxelles-Environnement.

Pour les **primes à la rénovation**, le propriétaire peut bénéficier d'une prime représentant 80% du coût des travaux acceptés par la Région de Bruxelles Capitale. Dans le cas d'une rénovation complète, sachant que tous les travaux ne sont pas couverts et sachant que ceux pris en considération sont plafonnés, la prime varie généralement entre 15% et 20 % du coût des travaux de rénovation. Les rénovations partielles donnent un rendement de primes beaucoup plus élevé et pouvant aller jusqu'à 50% du coût des travaux.

En confiant leur bien à une AIS, les propriétaires peuvent également bénéficier de **primes énergie plus élevées**. En effet, les demandeurs bénéficient alors de la prime correspondant à la catégorie « faibles revenus »¹.

A partir de 2013, dans le but d'encourager les rénovations basse énergie et passif, Bruxelles-Environnement n'octroie plus que deux primes énergie par an pour l'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment qui en comporte quatre (sol, toiture, murs, vitrage). Il faut donc choisir ! Cette modification affecte principalement les rénovations complètes, qui ne visent pas au minimum la réalisation de logements basse énergie. Toutefois, les primes pour le vitrage et l'isolation des murs par l'extérieur ont sensiblement augmenté depuis juillet 2012. A partir de 2013 les plafonds d'intervention concernant les postes d'isolation de l'enveloppe du bâtiment ont été supprimés.

¹ Voir le site de Bruxelles environnement : <http://www.bruxellesenvironnement.be>



Certificats PEB

Depuis le 1^{er} novembre 2011, lors de chaque nouvelle mise en location d'un logement, nous devons produire un certificat PEB afin d'être en mesure de communiquer aux futurs locataires le niveau de consommation énergétique du logement qu'ils vont habiter. Pour l'année 2012, le nombre total de logements certifiés s'élève à 37 dont 18 logements ont été rénovés entre 2010 et 2012.

Les niveaux de performance se répartissent comme suit :

Niveau	Consommation en kWhEP/m ² /an
B	46 – 95
C	96 – 150
D	151 – 210
E	211 – 275
F	276 – 345
G	≥ 346

Graphique 11 : Niveaux des certificats PEB en 2012

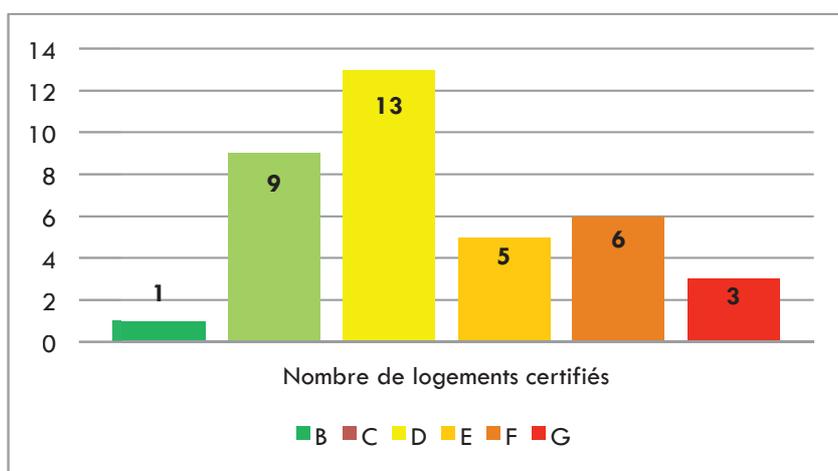
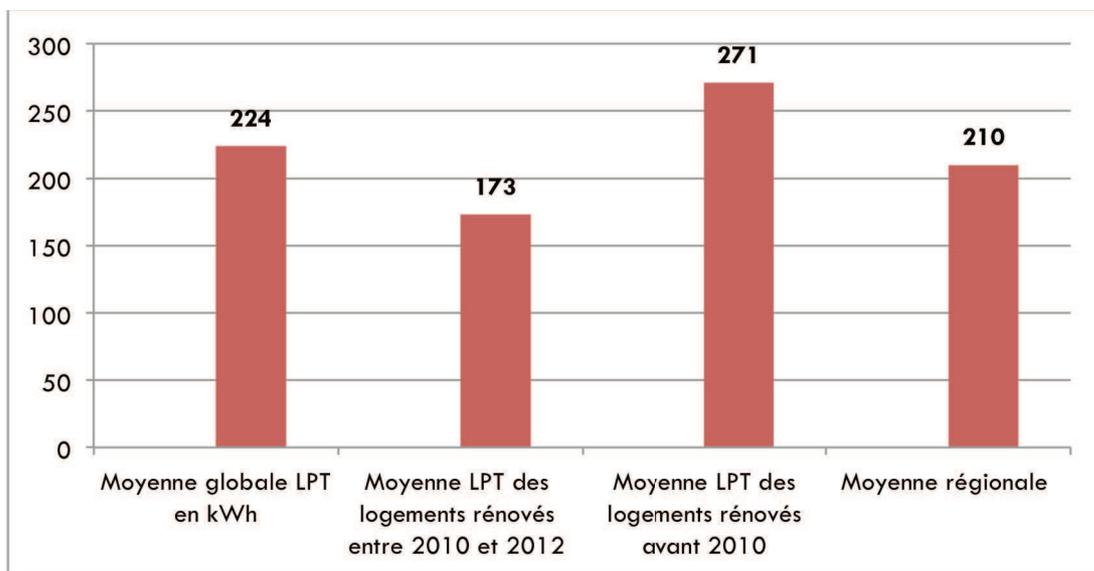


Tableau 12 : moyenne des certificats PEB effectués à LPT comparée à la moyenne des certificats en Région de Bruxelles-Capitale

	Du 1/11/11 au 28/02/2013	Année 2012
Nombre de logements certifiés	50	37
Moyenne en kWh	243 = E	224 = E
Moyenne des logements rénovés		173 = D
Moyenne des logements non-rénovés entre 2010 et 2012		271 = E
Médiane en kWh	198 = D	191 = D
Meilleur score en kWh	84 = B	84 = B
Moins bon score en kWh	618 = G	618 = G

Graphique 13 : moyenne des certificats PEB effectués à LPT comparés à la moyenne des certificats en Région de Bruxelles-Capitale



La moyenne régionale pour tous les logements certifiés à ce jour est de 210 c'est à dire D.

Avec 50 logements certifiés à la fin 2012, notre échantillon est encore loin d'être significatif. Toutefois, il semble que le niveau PEB des logements rénovés entre 2010 et 2012 est sensiblement meilleur que celui des logements rénovés avant 2010 et meilleur que la moyenne régionale. Cette tendance sera à vérifier dans les années à venir.



Partenariat & travail en réseau



Collaboration avec les services sociaux

Nous sommes convaincus que l'efficacité de notre travail réside dans la force des collaborations que nous avons pu développer au cours des années. Dans le plan stratégique 2012-2014, l'accent est mis à la fois sur le renforcement des collaborations existantes et sur le développement de nouvelles collaborations. L'identification de nos besoins non-satisfaits ou nouveaux constitue la première étape. Cette identification est en cours. A titre d'exemple, il nous semble important de développer de nouvelles collaborations afin de pouvoir plus facilement orienter nos locataires en difficultés vers des services de guidance budgétaire.

Services sociaux conventionnés

En 2012, l'ensemble des collaborations existantes s'est poursuivi et au moins un temps d'évaluation a été pris avec chaque service. Dans le cadre de la prise en gestion de deux logements de transit, nous avons établi deux nouvelles collaborations.

L'une avec les « **Petits Sapins d'Uccle** », service d'accueil et d'aide éducative (SAAE) dans le domaine de l'aide à la jeunesse et l'autre avec « **Outre-Mer** », service d'aide et d'intervention éducative (SAIE), service assurant le suivi de jeunes en appartements autonomes et d'enfants en milieu familial. Deux jeunes filles suivies par ce service ont ainsi pu bénéficier d'un logement de transit.

Il faut noter aussi que les mandats de gestion établis pour ces deux nouveaux logements de transit prévoient que si les « Petits Sapins d'Uccle » et « Outre-Mer » n'ont pas de candidats à proposer lors d'une remise en location de ces logements, nous pouvons proposer les logements aux autres services d'aide à la jeunesse avec lesquels nous collaborons (Les Sentiers de la Varappe, La tramontane et Mentor).



Tableau 14 - liste des services sociaux conventionnés

	TYPE DE SERVICE SOCIAL	TYPE DE COLLABORATION
CASG Entr'Aide des Marolles	Centre d'Action sociale globale	Logements classiques
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
Convivence	Association d'insertion par le logement	Logements classiques
Convivium	Service social visant l'insertion des réfugiés en Belgique	Logements classiques & 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 solidaires
La Maison Rue Verte	Maison d'accueil pour femmes avec ou sans enfant(s)	Logements classiques & 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
Les Sentiers de la Varappe	Service d'aide à la jeunesse	Logement s classiques & transit
Maison de Quartier Bonnevie	Maison de Quartier – insertion par le logement	Logements classiques
Mentor-Éscale	Accompagnement des mineurs étrangers non accompagnés	Logements classiques & 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 & transit
Transhumance – Fraternité du Bon Pasteur	Projet social pour l'accompagnement de familles en difficultés et de jeunes en quête d'autonomie	Logements classiques & transit
Transition	Service d'accompagnement pour adolescents et adultes handicapés	Logements classiques & transit

Tableau 15 - services post-hébergements pour les locataires en logements de transit avec Source

Dans le cadre de notre collaboration avec la maison d'accueil **Source**, un accompagnement «post-hébergement » est assuré pour les personnes et familles quittant la maison d'accueil et occupant un logement de transit par un service social partenaire. L'accompagnement est assuré en principe durant toute la durée du transit, voire au-delà dans la mesure où les occupants peuvent, à l'issue de la période de transit, bénéficier d'un bail classique (bail glissant).

Antonin Artaud	Centre de santé mentale
CASG Entr'Aide des Marolles	Centre d'Action sociale globale
Hestia - Projet Lama	Accompagnement thérapeutique de toxicomanes en milieu urbain
Prisme Nord-Ouest	Soins psychiatriques aux patients séjournant à domicile
Puerto	Service d'accompagnement aux sans-abris
Le Réseau d'Aide aux Toxicomanes	Service actif en matière de toxicomanie
Service d'Accompagnement de Bruxelles	Service pour l'autonomie et la participation des personnes handicapées à la société
Solidarité Savoie	Centre d'action sociale globale
Wolu Service	Centre d'aide active à la recherche d'emploi

Partenariats

En 2012, nous avons poursuivi nos collaborations avec :

- **Renovassistance**, partenaire fondateur, pour lequel nous gérons 90 logements.
- **Habitat et Humanisme** concernant les projets de la rue de la Sambre (24 logements pris en gestion en 2011) et la chaussée d'Anvers (4 logements pris en gestion en 2010).
- **La Maison Rue Verte**, maison d'accueil pour femmes, dont 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.

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 des délais d'attente qui en découlent, ces demandes ont malheureusement été refusées.

Par ailleurs, Logement pour Tous est membre du **Réseau bruxellois pour le Droit à l'Habitat** (RBDH), de la **Fédération des Agences immobilières sociales** (FEDAIS) et de la plateforme **Community Land Trust** (CLT).

Administration interne



Equipe

En 2012, l'équipe est restée stable. Seul Chérif Benamer, l'un de nos ouvriers, a quitté Logement pour Tous.



De gauche à droite : Pierre Denis, Marie Ceysens, Ann Denef, Géraldine Thomas, Jean-Michel Gerin, Abdennour Farhi, Valérie Flahaux, Stephan Peters, Janneth Gonzalez.

ion

de six membres :

ésident
ésentant

itre individuel
ésentant le Home

présentant Source
eprésentant

En 2012, les membres de l'équipe ont continué à se former. Les thématiques concernées sont diverses : précarité énergétique (Bruxelles-Environnement), initiation à la médiation (Ligue de l'Enseignement et de l'Education permanente), fiscalité des ASBL, Hygiène et Précarité (Infirmiers de Rue), Guidance sociale énergétique (FEDAIS), etc.

La FEDAIS a également organisé quelques échanges de pratiques auxquels nous avons participé. Les thèmes en étaient les procédures d'inscription et d'attribution et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie.

Comptes & bilan



Les comptes 2012 et le budget 2013 de LPT ont fait l'objet d'un examen par le CA assisté de M. Florent Peterkenne, réviseur d'entreprises à la pension. Cet examen n'a pas constaté d'irrégularités. Nous remercions M. Peterkenne pour sa collaboration bénévole.

Les comptes 2012 et le budget 2013 ont été approuvés par le CA lors de sa réunion du 22 janvier 2013.

A la suite de cette section figurent le bilan 2012 et le compte de résultat 2012 comparés à celui de 2011. Viennent ensuite une série de commentaires permettant une meilleure lecture du bilan. Les règles d'amortissement et de constitution des provisions sont présentées avec le calcul des provisions établies à fin 2012.

L'exercice 2012 se clôture avec un résultat négatif de 6.925,58 €, alors que le budget avait été établi en perte de 45.220,10 €. Ce résultat négatif vient augmenter la perte reportée de 9.976,15 € résultant des exercices précédents. Il est beaucoup moins important que prévu en raison d'un vide locatif et de frais de fonctionnement moins importants que prévu, ainsi que de recettes un peu plus élevées.

Le budget 2013 est présenté avec un résultat positif de 15.994,74 €.

Commentaires

Le patrimoine de départ au 31/12/09 est identique à celui du 31/12/06 comme le prévoit la loi sur la comptabilité des asbl. Il se compose toutefois de deux montants : le patrimoine de départ proprement dit et la provision pour risques et charges sociales qui avait été constituée jusqu'au 31/12/05.

Patrimoine de départ au 01/01/06 :	98.033,91 €
+ Provision pour risques et charges sociales au 01/01/06 :	93.750,00 €
= Patrimoine de départ au 31/12/06 :	191.753,91 €

Il a été décidé de constituer un « fonds affecté pour passif social » sur base des règles de calcul de l'ancienne provision pour risques et charges sociales. Nous considérons donc que le patrimoine de départ inclut une partie du fonds affecté pour passif social.

Créances locatives

Afin de permettre une meilleure lecture du bilan au niveau du poste « locataires », différentes écritures transitoires ont été passées au 31/12/2012.

Le poste « 444100 - Avances locataires (loyers et charges) (24.778,09€) » reprend au passif les montants « dus » aux locataires au 31/12/2012. Il s'agit soit de loyers pour le mois de janvier 2013 déjà payés ou de soldes de décomptes de charges 2012 comptabilisés en faveur des locataires au 31/12/2012. 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) (16.038,76€) » reprend à l'actif le montant total des loyers et des charges dus par les locataires au 31/12/2012 pour autant que le montant par locataire soit inférieur ou égal à son loyer mensuel. Ce poste concerne 88 locataires.

Le poste « 400003 - Créances autres que locataires (17.259,22€) » Ce poste concerne des « clients » autres que des locataires (associations, propriétaires, ..). Il s'agit essentiellement d'une facturation au 31/12/2012 de prestations et de décompte des charges. Ce poste concerne 19 propriétaires et/ou associations.

Le poste « 400005 - Locataires (loyers et charges > 1 mois) (26.898,22€) » reprend à l'actif le montant total des loyers et des charges dus par les locataires au 31/12/2012 pour autant que le montant par locataire soit supérieur ou égal à son loyer mensuel. Ce poste concerne 28 locataires. 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 (33.696,29€) », 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 mais restent stables par rapport à l'année 2011 malgré l'augmentation du nombre de locataires. Elles concernent 23 locataires.

Règles d'amortissement

- **Matériel informatique, électronique et logiciels**
Le matériel informatique, électronique et les logiciels importants sont amortis sur 3 ans.
- **Mobilier et autres équipements de bureau, véhicules**
Le mobilier, les autres équipements de bureau importants et les véhicules sont amortis sur 5 ans.
- **Aménagements des bureaux rue du Chimiste 34-36**
Il s'agit des frais de cloisonnement de la surface louée, l'amortissement se fait « prorata - temporis » en fonction de la durée du bail conclu. Le bail est de 9 ans et a été reconduit le 1/08/ 2011.

Provisions pour pécules de vacances

Il s'agit des pécules de vacances provisionnés en 2012 et à payer en 2013. Le montant de la provision pour pécules de vacances est établi par le secrétariat social.

Provision pour pécules de vacances	Situation au 31/12/2011	Situation au 31/12/2012	Ajustement 2012
Employés	48.172,29 €	52.042,15 €	3.869,86 €
Ouvriers	6.318,66 €	5.773,30 €	-545,36 €

Provisions pour risques et 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 libre et 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 2012, la provision a été augmentée de 18.034,07 € sachant qu'il n'y a pas eu d'utilisation de celle-ci.

Calcul de la provision 2012

	2011	2012
Loyers et redevances transit à payer par les locataires (comptes 700100 à 700102)	1.438.928,31€	1.619.269,04€
Montant de la provision à constituer (10 %)	143.892,83€	161.926,90€
Provision constituée au 31/12/2011	35.174,45€	
Solde de provision à constituer au 31/12/2012		18.034,07€

Provisions pour créances douteuses et créances irrécupérables

La provision pour créances douteuses est présentée à l'actif du bilan et en charge dans le compte de résultat. Elle est établie pour un montant correspondant à 100% de la créance.

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 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 le prescrivent les normes comptables.

Au 31/12/2012, les créances douteuses s'élèvent à 33.696,29 €.

Les créances douteuses au 31/12/2011 s'élevaient à 31.589,38 €. De ce montant, dans le courant de l'année 2012, 13.029,09 € ont été repris sur la provision (soit récupérés ou déclarés irrécupérables) et 4.630,04 € ont été mis en dotation. Au montant ainsi obtenu, il y lieu d'ajouter la somme de 10.505,96 € représentant les créances douteuses nées en 2012. On obtient ainsi un total au 31/12/2012 de 33.696,29 € concernant 23 locataires.

Les créances dont la récupération semble quasi impossible sont comptabilisées au 31/12 par reprise sur la provision pour créances douteuses dans un compte de charges « créances irrécupérables » sur décision du Conseil d'Administration.

Au 31/12/2012, les créances irrécupérables concernent 6 locataires et s'élèvent à 5.750,07€.

Toutefois si une récupération était malgré tout possible, les sommes récupérées seraient actées en recettes exceptionnelles.

BILAN ACTIF				PASSIF			
		2012	2011			2012	2011
240101	Val. acquis mat. informatique	23.646,67 €	23.646,67 €	100000	Patrimoine de départ	191.753,91 €	191.753,91 €
240102	Val. acquis. mobil. bureau & outil.	12.167,28 €	11.277,99 €	10		191.753,91	191.753,91
240103	Val.acquis. amenag. Chimiste	18.291,85 €	18.291,85 €	131000	Fonds affectés au personnel	28.408,51 €	28.408,51 €
240901	Amortis. mat. informatique	-22.345,52 €	-20.616,93 €	13		28.408,51	28.408,51
240902	Amortis. mobilier de bureau	-9.867,04 €	-9.080,93 €	141000	Résultat reporté	-9.976,15 €	-3.320,48 €
240903	Amortis.amenag.Chimiste	-18.291,85 €	-18.291,85 €		Résultat de l'exercice	-5.811,00 €	-6.655,67 €
241000	Val. acquis. véhicules	20.028,48 €	20.028,48 €	14		-15.787,15	-9.976,15
241900	Amortis. véhicules	-9.446,35 €	-5.440,65 €	162000	Provision risques locatifs	161.926,90 €	143.892,83 €
24		14.183,52	19.814,63	16		161.926,90	143.892,83
288002	Provision statutaire Assubel	106,50 €	106,50 €	440000	Fournisseurs	15.833,96 €	13.535,70 €
288003	Caution télécommande Chimiste	47,19 €	47,19 €	440001	Propriétaires	684,03 €	67.854,52 €
28		153,69	153,69	444000	Factures à recevoir	- €	1.369,31 €
400000	Locataires retard inférieur à 1 mois	16.038,76 €	11.518,38 €	444100	Fin exercice locataires créditeurs	24.778,09 €	29.362,00 €
400001	Garantie locative	22.289,47 €	26.050,05 €	44		41.296,08	112.121,53
400003	Créances autres que locataires	17.259,22 €	48.273,02 €	451000	TVA à payer	229,85 €	3.082,21 €
400005	Locataires retard supérieur à 1 mois	26.898,22 €	15.660,21 €	453000	Précomptes retenus	16.908,78 €	15.342,07 €
404000	Produits à recevoir	6.218,79 €	5.905,46 €	454000	ONSS	7.661,60 €	10.325,29 €
407000	Créances douteuses	33.696,29 €	31.589,38 €	455000	Rémunérations	90,00 €	- €
409000	Provision pour créances douteuses	-33.696,29 €	-31.589,38 €	456100	Provision pécule vacances employés	52.042,15 €	48.172,29 €
40		88.704,46	107.407,12	456200	Provision pécule vacances ouvriers	5.773,30 €	6.318,66 €
414000	Subvention Rég. BXL à recevoir	74.329,22 €	77.300,00 €	459000	Autres dettes sociales	1.064,00 €	1.435,00 €
416000	Fournisseurs débiteurs	547,22 €	1.691,64 €	45		83.769,68	84.675,52
416100	Prime Réno pour tiers à recevoir	225.322,49 €	68.150,67 €	4830	Comptes propriétaires (loyers)	622,81 €	-421,35 €
416101	Prime énergie pour tiers à recevoir	- €	14.234,58 €	4840	Comptes propriétaires (chantiers)	212.166,09 €	87.311,84 €
416200	Propriétaires débiteurs	33.044,12 €	26.051,90 €	4880	Garantie locative à constituer	22.289,47 €	26.050,05 €
416400	Créances en rapport au personnel	100,00 €	100,00 €	4885	Garantie locative à placer	14.164,45 €	22.317,79 €
41		333.343,05	187.528,79	4890	Avances diverses	42,66 €	-56,48 €
490000	Charges à reporter	7.311,55 €	5.743,17 €	48		249.285,48	135.201,85
491000	Produits acquis	11.222,86 €	7.011,66 €	492000	Charges à imputer	1.519,32 €	8.163,06 €
49		18.534,41	12.754,83	49		1.519,32	8.163,06
530001	TRIADOS Garantie loc. Chimiste	3.237,87 €	3.207,00 €				
53		3.237,87	3.207,00				

Depenses 2012

Compte	Libellé	Exercice 2011	%	Budget 2012	%	Exercice 2012	%	Ratio budget/réalisé	Budget 2013
600000	Loyer à verser aux propriétaires	1.256.020,77 €	46,85	1.360.000,00 €	47,91	1.406.502,60 €	47,26	103%	1.470.000,00 €
600001	Redevances transit	58.420,87 €	2,18	72.000,00 €	2,54	82.092,13 €	2,76	114%	132.000,00 €
600002	Redevances projets particuliers	54.342,36 €	2,03	73.000,00 €	2,57	56.565,68 €	1,90	77%	46.000,00 €
		1.368.784,00 €	51,06	1.505.000,00 €	53,02	1.545.160,41 €	51,92	103%	1.648.000,00 €
601000	Charges et consommations à charge des locataires	266.119,01 €	9,93	230.000,00 €	8,10	308.269,45 €	10,36	134%	360.000,00 €
602000	Entretiens et réparations à charge propriétaires	229.809,60 €	8,57	250.000,00 €	8,81	294.393,90 €	9,89	118%	320.000,00 €
603000	Part LpT charges immeubles	6.833,84 €	0,25	5.000,00 €	0,18	1.203,45 €	0,04	24%	5.000,00 €
604000	Entretiens, réparations et charges LPT	8.086,96 €	0,30	12.000,00 €	0,42	13.457,84 €	0,45	112%	15.000,00 €
604100	Dégâts locatifs locataires	735,27 €	0,03	1.000,00 €	0,04	1.540,92 €	0,05	154%	2.000,00 €
604102	Entretien et réparation locataires	711,73 €	0,03	1.000,00 €	0,04	2.677,33 €	0,09	268%	3.000,00 €
605200	Intervention LpT dans le loyer facultative	12.932,79 €	0,48	4.000,00 €	0,14	5.771,94 €	0,19	144%	6.000,00 €
605100	Intervention LpT dans le loyer obligatoire	132.562,63 €	4,95	165.000,00 €	5,81	163.475,26 €	5,49	99%	184.000,00 €
606000	Vide locatif à payer	21.644,36 €	0,81	24.000,00 €	0,85	10.778,32 €	0,36	45%	12.000,00 €
607100	Fournitures chantier	16.289,64 €	0,61	12.000,00 €	0,42	9.683,71 €	0,33	81%	10.000,00 €
608100	Prestations extérieures pour chantier	0,00 €	0,00	- €	0,00	2.214,62 €	0,07		2.500,00 €
		695.725,83 €	25,95	704.000,00 €	24,80	813.466,74 €	27,34	116%	919.500,00 €
610000	Loyers des bureaux	10.458,68 €	0,39	11.000,00 €	0,39	10.845,12 €	0,36	99%	11.500,00 €
610100	Charges des bureaux	6.760,89 €	0,25	7.000,00 €	0,25	7.149,03 €	0,24	102%	7.500,00 €
610200	Aménagement bureaux	0,00 €	0,00	1.000,00 €	0,04	- €	0,00	0%	500,00 €
611140	Carburant véhicule et parking	1.978,54 €	0,07	2.000,00 €	0,07	1.343,77 €	0,05	67%	1.500,00 €
611340	Entretien véhicule	266,54 €	0,01	600,00 €	0,02	792,27 €	0,03	132%	600,00 €
612000	Fournitures de bureau	3.369,13 €	0,13	2.200,00 €	0,08	2.526,12 €	0,08	115%	2.600,00 €
612200	Petit équipement bureau & outillage	4.326,72 €	0,16	4.000,00 €	0,14	642,25 €	0,02	16%	1.000,00 €
612300	Entretien informatique et équipement de bureau	1.269,35 €	0,05	2.500,00 €	0,09	2.184,35 €	0,07	87%	2.000,00 €
612400	Vêtements, sécurité	172,38 €	0,01	300,00 €	0,01	100,00 €	0,00	33%	300,00 €
612500	Téléphone	5.643,74 €	0,21	4.500,00 €	0,16	4.540,08 €	0,15	101%	4.800,00 €
612530	Poste	3.314,93 €	0,12	3.000,00 €	0,11	3.875,30 €	0,13	129%	4.000,00 €
612701	Photocopies extérieures	2.129,13 €	0,08	2.000,00 €	0,07	598,21 €	0,02	30%	600,00 €
613200	Frais de Secrétariat Social	3.760,13 €	0,14	4.500,00 €	0,16	4.135,30 €	0,14	92%	4.500,00 €
613201	Honoraires d'avocat	6.738,83 €	0,25	6.500,00 €	0,23	6.240,51 €	0,21	96%	7.000,00 €
613202	Frais d'huissiers et d'avocats	2.368,54 €	0,09	500,00 €	0,02	3.398,39 €	0,11	680%	3.000,00 €

Compte	Libellé	Exercice 2011	%	Budget 2012	%	Exercice 2012	%	Ratio budget/réalisé	Budget 2013
613204	Frais dexpulsion	0,00 €	0,00	2.000,00 €	0,07	1.334,64 €	0,04	67%	2.000,00 €
613353	Assurance véhicule et taxes	1.588,60 €	0,06	1.600,00 €	0,06	1.398,16 €	0,05	87%	1.000,00 €
613400	Frais de gestion chèques repas	1.773,18 €	0,07	2.000,00 €	0,07	1.896,97 €	0,06	95%	2.000,00 €
613500	Assurance incendie bureaux	101,54 €	0,00	90,00 €	0,00	109,61 €	0,00	122%	120,00 €
613540	Assurance RC Générale	461,09 €	0,02	500,00 €	0,02	903,10 €	0,03	181%	400,00 €
613541	Assurance RC Administrateur	382,38 €	0,01	450,00 €	0,02	382,38 €	0,01	85%	400,00 €
613800	Frais Outplacement	0,00 €	0,00	- €	0,00	1.823,25 €	0,06		- €
613900	Frais administratifs divers	449,47 €	0,02	600,00 €	0,02	503,13 €	0,02	84%	600,00 €
614100	Documentation & abonnements	409,70 €	0,02	600,00 €	0,02	359,85 €	0,01	60%	500,00 €
614200	Formations	1.245,43 €	0,05	1.500,00 €	0,05	824,00 €	0,03	55%	2.000,00 €
614400	Education au logement	0,00 €	0,00	500,00 €	0,02	- €	0,00	0%	500,00 €
614600	Supervision équipe	0,00 €	0,00	1.000,00 €	0,04	786,08 €	0,03	79%	1.000,00 €
615000	Frais de déplacement	2.888,15 €	0,11	1.400,00 €	0,05	3.239,18 €	0,11	231%	3.600,00 €
615110	Frais de réunions	2.078,56 €	0,08	2.000,00 €	0,07	809,01 €	0,03	40%	1.000,00 €
615300	Frais de publications légales	73,98 €	0,00	250,00 €	0,01	184,92 €	0,01	74%	250,00 €
615400	Cotisations diverses	345,00 €	0,01	500,00 €	0,02	447,00 €	0,02	89%	500,00 €
617100	Frais intérimaire ou ART.60	3.969,10 €	0,15	3.000,00 €	0,11	195,87 €	0,01	7%	1.000,00 €
		68.323,71 €	2,55	69.590,00 €	2,45	63.567,85 €	2,14	91%	68.270,00 €
620000	Frais de personnel	492.540,52 €	18,37	520.000,00 €	18,32	521.087,10 €	17,51	100%	564.000,00 €
630100	Amortissement matériel informatique & soft (3 ans)	2.843,71 €	0,11	1.800,00 €	0,06	1.728,59 €	0,06	96%	2.200,00 €
630102	Amortissement mobilier de bureau (5 ans)	851,47 €	0,03	650,00 €	0,02	786,11 €	0,03	121%	- €
630103	Amortissement aménagement bureaux & site internet	1.226,67 €	0,05	- €	0,00	- €	0,00		500,00 €
630110	Amortissement sur véhicule (5 ans)	4.005,70 €	0,15	5.300,00 €	0,19	4.005,70 €	0,13	76%	4.005,00 €
		8.927,55 €	0,33	7.750,00 €	0,27	6.520,40 €	0,22	84%	6.705,00 €
633000	Réduction de valeur (créances douteuses)	16.975,93 €	0,63	16.000,00 €	0,56	15.136,00 €	0,51	95%	16.000,00 €
633100	Reprises sur créances douteuses	-12.603,24 €	-0,47	-6.000,00 €	-0,21	-13.029,09 €	-0,44	217%	-10.000,00 €
637000	Provision pour garantie de gestion locative (10% des loyers versés par les locataires)	35.174,45 €	1,31	15.840,00 €	0,56	18.034,07 €	0,61		20.000,00 €
640000	Taxe de circulation	114,59 €	0,00	- €		170,02 €	0,01		
642000	Créances locataires déclarées irrécupérables	6.716,03 €	0,25	6.000,00 €	0,21	5.750,07 €	0,19	96%	10.000,00 €
650000	Frais financiers et divers	46,97 €	0,00	200,00 €	0,01	34,85 €	0,00	17%	161,65 €
660000	Autres charges exceptionnelles	0,00 €	0,00	200,00 €	0,01	- €	0,00	0%	
		46.424,73 €	1,73	32.240,00 €	1,14	26.095,92 €	0,88		36.161,65 €
	Résultat de l'exercice		0,00				0,00		15.994,74 €
	Total des charges	2.680.726,34 €	100,00	2.838.580,00 €	100,00	2.975.898,42 €	100,00	105%	3.258.631,39 €

Recettes 2012

Compte	Libellé	Exercice 2011	%	Budget 2012	%	Exercice 2012	%	budget/réalisé	Budget 2013
700100	Loyers des logements (part propriétaires)	1.256.020,77 €	46,85	1.360.000,00 €	47,91	1.406.502,60 €	47,26	103%	1.470.000,00 €
700101	Redevances logements de transit	58.420,87 €	2,18	72.000,00 €	2,54	82.092,13 €	2,76	114%	132.000,00 €
700102	Redevances projets particuliers	66.791,04 €	2,49	73.000,00 €	2,57	65.736,93 €	2,21	90%	55.000,00 €
705000	Loyers des logements (frais de gestion 4,13% HTVA)	57.695,63 €	2,15	79.000,00 €	2,78	64.937,38 €	2,18	82%	68.000,00 €
		1.438.928,31 €		1.584.000,00 €		1.619.269,04 €			1.725.000,00 €
707000	Honoraires chantiers	36.115,46 €	1,35	18.000,00 €	0,63	19.905,46 €	0,67	111%	18.000,00 €
709000	Prestations diverses			18.000,00 €	0,63	25.939,36 €	0,87	144%	22.000,00 €
701100	Provisions, charges & consommations locatives	262.234,53 €	9,78	230.000,00 €	8,10	304.058,25 €	10,22	132%	360.000,00 €
701199	Décompte des charges à établir	1.171,35 €	0,04			4.211,20 €	0,14		
704100	Récupération dégâts locatifs	2.113,18 €	0,08	2.000,00 €	0,07	5.141,50 €	0,17	257%	4.000,00 €
704101	Récupération services aux locataires	0,00 €		0,00 €		2.299,14 €	0,08		
704102	Entretiens et réparations locataires	711,73 €	0,03			2.677,33 €	0,09		
704200	Indemnité résiliation bail	0,00 €	0,00	500,00 €	0,02	- €	0,00	0%	
704300	Intérêts judiciaires et dépens	2.988,70 €	0,11	500,00 €	0,02	1.160,22 €	0,04	232%	1.000,00 €
704900	Récupérations diverses	-275,70 €	-0,01	500,00 €	0,02	496,49 €	0,02	99%	500,00 €
702000	Charges, entretien, réparations propriétaires	229.809,60 €	8,57	250.000,00 €	8,81	294.393,90 €	9,89	118%	320.000,00 €
730000	Dons			0,00 €	0,00	- €	0,00		
736000	Subsides Région de Bruxelles Capitale	663.092,13 €	24,74	669.659,90 €	23,59	669.659,90 €	22,50	100%	791.131,39 €
736009	Régularisation subside année antérieure		0,00		0,00	-3.817,80 €	-0,13		
740300	Réductions ONSS Plan ACTIVA	15.312,50 €	0,57	10.200,00 €	0,36	12.687,23 €	0,43	124%	7.800,00 €
740400	Allocation d'insertion	16.350,00 €	0,61	7.000,00 €	0,25	6.575,00 €	0,22	94%	5.700,00 €
744000	Récupérations diverses	690,03 €	0,03	0,00 €		487,22 €	0,02		
740600	Congés Education ONEM	0,00 €		0,00 €		1.114,58 €	0,04		1.000,00 €
746200	Intervention assurance acc. Trav.	862,08 €	0,03	0,00 €	0,00	- €	0,00		
750000	Intérêts sur banque	3.897,88 €	0,15	3.000,00 €	0,11	3.432,77 €	0,12	114%	2.500,00 €
760000	Récupérations except. s/créances irrécupérables	68,89 €	0,00	0,00 €	0,00	396,63 €	0,01		
762000	Reprise provision pour risques & charges except.					- €	0,00		
	Perte de l'exercice	6.655,67 €	0,25	45.220,10 €	1,59	5.811,00 €	0,20		
	Total des produits	2.680.726,34€	100,00	2.838.580,00€	100,00	2.975.898,42€	100,00	105%	3.258.631,39€

STATISTIQUES LOGEMENT

Tableau 1 : Parc au 31/12/2012 par code postal et par nombre de chambres à coucher

CODE POSTAL	0	1	2	3	4	5	6	3M	4M	5M	7M	TOTAL	En %
1000	4	14	17	16	10	2	1					64	19%
1020		2	5	3	2	1			1			14	4%
1030	2	4	9	9		1				1		26	8%
1040	1		2	2							1	6	2%
1050	4	1	1	2								8	2%
1060	2	4	8	8	2							24	7%
1070	23	18	22	12	4	4			2			85	25%
1080	4	10	15	9	3	1		1	1	1		45	13%
1082			3	2								5	1%
1083		1	1									2	1%
1090	1	1	2		1					1		6	2%
1120		9	3					1				13	4%
1140		2		1								3	1%
1150	1	1		1								3	1%
1180	2		1	4						1		8	2%
1190	3	9	1	5	1				1			20	6%
1200		1	1	1								3	1%
TOTAL	47	77	91	75	23	9	1	2	5	4	1	335	100%

Tableau 2 : Flux des locataires et motivations des départs

Motivations	2008		2009		2010		2011		2012	
	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%
Vers un logement plus adapté (location hors LPT)	6	15	9	24	12	27	17	40	6	17
Vers un logement social									2	6
Vers un logement plus adapté (acquisition)	3	7	4	11	7	16	3	7	0	0
Vers un logement plus adapté (mutations LPT)	16	39	10	26	12	27	16	38	10	29
Fin de convention transit ou cohabitation	10	24	4	11	7	16	1	2	11	31
Expulsion pour non paiement du loyer	0	0	2	5	3	7	1	2	2	6
Fin de bail/transit suite à un renon donné par LPT	6	15	3	8	3	7	3	7	0	0
Fin de bail suite à un décès	0	0	1	3	0	0	1	2	2	6
Départ à la cloche de bois	0	0	5	13	0	0	0	0	2	6
Total	38	41	38	100	44	100	42	100	35	100

Tableau 3 : Type de contrats signés avec les locataires, 2008-2012

Type de contrat	2008		2009		2010		2011		2012	
	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%
Bail de résidence principale	28	57	41	67	63	76	87	81	18	46
Convention de transit	14	29	11	18	14	17	18	17	18	46
Convention de transit dans un logement solidaire (cohabitation)	7	14	9	15	6	7	2	2	3	8
Total	49	100	61	100	83	100	107	100	39	100

Tableau 4: Type de logements et loyers correspondant

Type logement	Nombre de logements	%	Loyer maximal locataire (arrêté 04/09/08-indexation 08/12)	Montant minimal LPT (si loyer inférieur, d'intervention dans celui-ci)	Loyer moyen à LPT au 31/12/2012 intervention déduite	Intervention mensuelle moyenne en 2012
Studio	47	14,0%	312,00 €	216,00 €	294,00 €	40 €
1 chambre	77	23,0%	360,00 €	247,00 €	336,00 €	27 €
2 chambres	91	27,2%	420,00 €	310,00 €	414,00 €	51 €
3 chambres	77	23,0%	504,00 €	402,00 €	496,00 €	64 €
4 chambres	23	6,9%	600,00 €	494,00 €	515,00 €	45 €
5 chambres	9	2,7%	744,00 €	557,00 €	721,00 €	96 €
6 chambres et +	1	0,3%	744,00 €	629,00 €	na	na
Maison 4ch et +	10	3,0%	744,00 €	707,00 €	672,00 €	92 €
Total	335	100%				

Tableau 5: Type d'intervention dans le loyer

Type d'intervention dans le loyer	2008		2009		2010		2011		2012	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Obligatoire	24.954,00 €	38	38.426,40 €	51	61.319,01 €	70	132.562,63 €	91	163.475,26 €	97
Facultative	41.536,00 €	62	36.563,67 €	49	25.866,22 €	30	12.932,79 €	9	5.771,94 €	3
Total	66.490,00 €	100	74.990,07 €	100	87.185,23 €	100	145.495,42 €	100	169.247,20 €	100

Tableau 6: Loyers versés aux propriétaires

Type de logement	Loyer de ... à ...
Studio	280 € à 396 €
1 chambre	300 € à 459 €
2 chambres	400 € à 531 €
3 chambres	440 € à 630 €
4 chambres	500 € à 744 €
Maison ou appartement 5 chambres et plus	700 € à 907 €

Tableau 7: Evolution des créances locatives, 2008-2012

	2008		2009		2010		2011		2012	
	En euros	% (1)	En euros	% (1)	En euros	% (1)	En euros	% (1)	En euros	% (1)
Total des loyers perçus au 31/12	919.178 €		1.039.818 €		1.270.259 €		1.701.163 €		1.923.327 €	
Loyers retards inférieurs à 1 mois	5.429 €	0,59	5.857 €	0,56	8.102 €	0,64	11.518 €	0,68	16.039 €	0,83
Loyers retards supérieurs à 1 mois	7.102 €	0,77	13.457 €	1,29	12.077 €	0,95	15.660 €	0,92	26.898 €	1,39
Créances douteuses	16.770 €	1,82	28.612 €	2,75	27.217 €	2,14	31.589 €	1,86	33.696 €	1,75
Sous total loyers retards > à 1 mois et créances douteuses	23.872 €	2,60	42.069 €	4,05	39.294 €	3,09	47.250 €	2,78	60.594 €	3,15
Total des créances locatives	29.301 €	3,19	47.926 €	4,61	47.396 €	3,73	58.768 €	3,45	76.633 €	3,98

STATISTIQUES CANDIDATS

Tableau 8: Nouvelles candidatures / an et candidatures actives au 01/03/2013

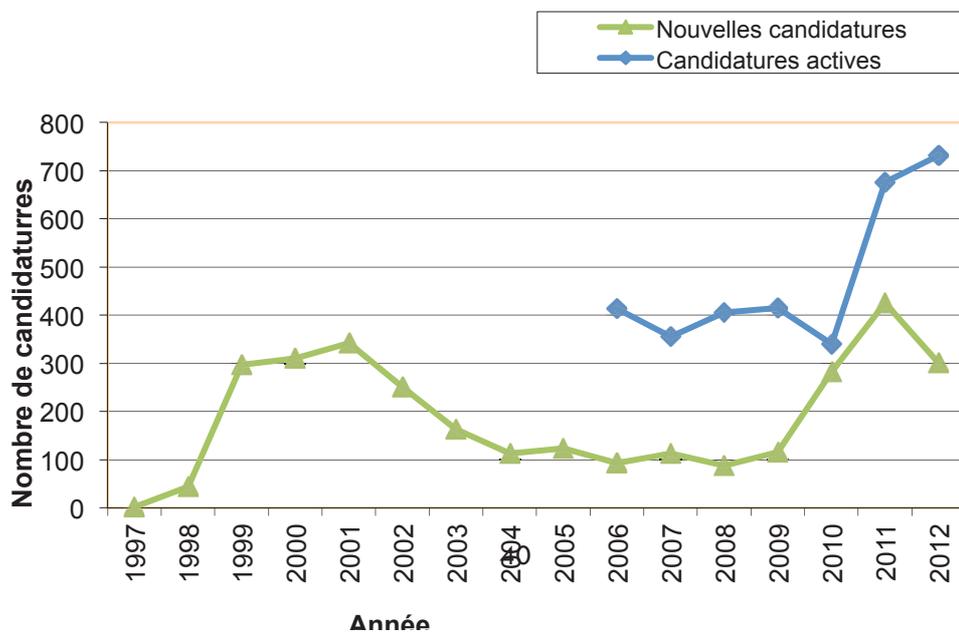


Tableau 9 : Type de logements souhaités par les nouveaux candidats, 2008-2012

Type de logement	Nouveaux candidats 2008	%	Nouveaux candidats 2009	%	Nouveaux candidats 2010	%	Nouveaux candidats 2011	%	Nouveaux candidats 2012	%
1 chambre ou studio	34	39	35	30	117	41	200	47	118	39
2 chambres	29	33	33	29	96	34	120	28	91	30
3 chambres	20	23	33	29	44	16	62	15	67	22
4 chambres	5	6	10	9	17	6	28	7	17	6
5 chambres et plus	0	0	4	3	8	3	15	4	8	3
Total	88	100	115	100	282	100	425	100	301	100

Tableau 10 : Ressources des candidats, 2008-2012

Ressources principales du ménage	Nouveaux candidats 2008	%	Nouveaux candidats 2009	%	Nouveaux candidats 2010	%	Nouveaux candidats 2011	%	Nouveaux candidats 2012	%
CPAS	51	58	64	56	200	71	306	72	204	68
Chômage	15	17	16	14	39	14	51	12	34	11
Travail	10	11	20	17	24	9	41	10	34	11
Autres	4	5	6	5	4	1	3	1	12	4
Alloc. handicapé	3	3	2	2	1	0	11	3	4	1
Pension	1	1	4	3	2	1	4	1	7	2
Mutuelle	4	5	3	3	12	4	9	2	6	2
Total	88	100	115	100	282	100	425	100	301	100

Tableau 11 : Situation familiale des candidats, 2008-2012

Situation familiale	Nouveaux candidats 2008	%	Nouveaux candidats 2009	%	Nouveaux candidats 2010	%	Nouveaux candidats 2011	%	Nouveaux candidats 2012	%
Isolé	31	35	27	23	103	37	179	42	104	35
Couple	1	1	5	4	9	3	13	3	11	4
Femme seule + enfant(s)	33	38	37	32	98	35	114	27	89	30
Homme seul + enfant(s)	2	2	9	8	5	2	10	2	8	3
Couple + enfant(s)	20	23	37	32	65	23	100	24	84	28
Fratrie	1	1	0	0	0	0	3	1	3	1
Autre	0	0	0	0	2	1	6	1	2	1
Total	88	100	115	100	282	100	425	100	301	100

Tableau 12 : Nombre de candidatures en attente, par type de logements

Type de logement	candidatures au 01/03/10	%	candidatures au 01/03/11	%	candidatures au 01/03/12	%	candidatures au 01/03/13	%
1 chambre ou studio	71	21	134	31	259	38	279	38
2 chambres	126	37	148	34	202	30	212	29
3 chambres	93	27	94	22	135	20	157	21
4 chambres	36	11	39	9	51	8	60	8
5 chambres	11	3	13	3	23	3	19	3
6 chambres et +	3	1	3	1	6	1	5	1
Total	340	100	431	100	676	100	732	100

Tableau 13 : Nombre de candidatures actives / service social

Services sociaux conventionnés	Candidatures actives au 01/03/2010		Candidatures actives au 01/03/2011		Candidatures actives au 01/03/2012		Candidatures actives au 01/03/2012	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CASG Entr'Aide des Marolles	16	4,9	20	4,7	42	6,2	49	6,7
Centre de Service social Abbé Froidure	10	3,1	6	1,4	6	0,9	3	0,4
Centre social du Béguinage	1	0,3	1	0,2	1	0,1	0	0,0
Convivence	3	0,9	9	2,1	10	1,5	7	1,0
Convivial	33	10,1	50	11,8	96	14,2	107	14,6
CPAS d'Anderlecht	20	6,1	42	9,9	143	21,2	176	24,0
CPAS de Bruxelles – Service Logement	32	9,8	92	21,7	137	20,3	135	18,4
Diogène	0	0,0	0	0,0	0	0,0	1	0,1
Exil asbl	37	11,3	47	11,1	64	9,5	66	9,0
Huis van Vrede	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	0,3
La Maison Rue Verte	14	4,3	11	2,6	10	1,5	14	1,9
Lama – Hestia	4	1,2		0,0	0	0,0	0	0,0
Les Sentiers de la Varappe	0	0,0	1	0,2	2	0,3	3	0,4
Maison de quartier Bonnevie	99	30,4	90	21,2	82	12,1	82	11,2
Mentor asbl	4	1,2	16	3,8	23	3,4	19	2,6
R.A.T. (Réseau d'Aide aux Toxicomanes)	2	0,6		0,0	1	0,1	1	0,1
Service social de Cureghem	49	15,0	34	8,0	51	7,5	57	7,8
Source	0	0,0	1	0,2	3	0,4	2	0,3
Transition					1	0,1	2	0,3
Transhumance	2	0,6	4	0,9	4	0,6	2	0,3
TOTAL	326	100	424	100	676	100	732	100

STATISTIQUES LOCATAIRES

Tableau 14 : Situation familiale des locataires

Situation familiale	2008		2009		2010		2011		2012	
	Nombre	%								
Isolé	55	32	55	30	75	33	91	33	100	33
Couple	8	5	8	4	11	5	15	5	15	5
Fratric	1	1	2	1	3	1	3	1	4	1
Femme seule + enfant(s)	52	30	53	29	62	27	83	30	89	29
Homme seul + enfant(s)	5	3	9	5	10	4	8	3	12	4
Couple + enfant(s)	53	30	56	31	65	29	74	27	87	28
Total	174	100	183	100	226	100	274	100	307	100
(*) Au 31/12/ 2012, 36 logements sont en cours de rénovation ou en mise en location										
(**) Au 31/12/2012 les trois logements solidaires (cohabitation) représentent 11 locataires										

Tableau 15: Ressources des ménages locataires

Ressources principales du ménage	2008		2009		2010		2011		2012	
	Nombre	%								
Travail	49	28	39	21	53	23	61	22	57	19
Chômage	38	22	41	22	57	25	71	26	85	28
CPAS	65	37	81	44	89	39	106	39	112	36
Mutuelle	6	3	8	4	10	4	12	4	17	6
Pension	8	5	6	3	12	5	14	5	15	5
Alloc. handicapé	5	3	6	3	5	2	7	3	13	4
Autres	3	2	2	1	0	0	3	1	8	3
Total	174	100	183	100	226	100	274	100	307	100

STATISTIQUES PROPRIETAIRES

Tableau 16 : Type de propriétaires

Type de propriétaire	Nombre de propriétaires	%	Nombre d'immeubles	%	Nombre de logements	%
ASBL-Fondation	21	25	56	42	183	55
Particulier	59	71	73	54	141	42
Société	2	2	3	2	9	3
Public	0	0	0	0	0	0
Para public	1	1	2	1	2	0
Total	83	100	134	100	335	100

Tableau 17 : Type de relation avec les propriétaires

Type de relation avec le propriétaire	Nombre d'immeubles	%	Nombre de logements	%
Mandat de gestion	132	99	322	96
Emphythéose	0	0	0	0
Location / sous location	2	1	13	4
Total	134	100	335	100

