

RAPPORT ANNUEL 2013



Assemblée générale du 27 mars 2014

Mars 2014

Par	Logement Pour Tous – rue du Chimiste, 34-36, 1070 Anderlecht
Rédaction	Pierre Denis, Marie Ceysens, Ann Deneff, Valérie Flahaux, Jean-Michel Gerin, Stephan Peters, Géraldine Thomas, Daniel Tuset-Perez
Mise en page	Géraldine Thomas
Photos	Logement Pour Tous

TABLE DES MATIERES

Avant-propos	5
Bilan 2013 et perspectives 2014	8
Carte des logements	10
Candidatures et mises en location	11
Logements de transit et habitats solidaires	15
Education au logement	19
Dimension participative	20
Suivi technique	22
Logements en chantier	23
Partenariats et travail en réseau	25
Administration interne	29
Comptes et bilan	30
Annexes : statistiques	34
bilan comptable	41
compte de résultats	42



L'année 2013 est marquée par la réforme du Code du Logement. Celle-ci touche toutes les facettes de la politique du logement en Région de Bruxelles-Capitale et donc les Agences Immobilières Sociales (AIS).

Ce remaniement complet du Code du Logement concerne les AIS à trois titres principaux : le droit de gestion publique, les règles applicables aux logements mis en location (registre et attribution) et les modalités générales de fonctionnement et d'agrément. Nous présentons ici brièvement les deux premiers titres.

Le droit de gestion publique

Le droit de gestion publique est défini dans la nouvelle ordonnance portant sur le Code du Logement comme : « le droit pour un opérateur immobilier public ou une AIS de gérer un immeuble abandonné ou inoccupé, ou qui n'a pas fait l'objet des travaux de rénovation ou d'amélioration dans les délais fixés par le Gouvernement en vue de le mettre en location, lorsque le titulaire d'un droit réel principal sur ce bien a refusé l'offre écrite de louer l'habitation concernée au loyer proposé »¹.

Ce droit qui est repris dans le Code du Logement depuis 2004, maintenant donné aux AIS, n'est pas soutenu par l'ensemble de celles-ci. En effet, un nombre important d'AIS estime d'une part qu'elles n'ont pas à intervenir dans un processus contraignant vis-à-vis des propriétaires et souhaite rester dans une relation positive avec ceux-ci. D'autre part, bien qu'elles exercent une mission subventionnée par les pouvoirs publics, elles refusent l'assimilation qui est faite entre elles et les opérateurs immobiliers publics et réaffirment qu'elles sont des acteurs de droit privé.

Toutefois, il existe une minorité d'AIS convaincue de pouvoir jouer un rôle actif en appliquant la faculté qui leur est donnée au travers de cette nouvelle ordonnance d'exercer un droit de gestion publique. A cet égard, il est indispensable que ces AIS se voient dotées de moyens humains et financiers pour exercer ce droit de gestion publique. Le processus de prise en gestion publique peut être long et parsemé d'embûches. Si tous les frais engagés peuvent être portés à charge du propriétaire du bien faisant l'objet du droit de gestion publique, si la durée de ce droit doit permettre l'amortissement de ces frais, qu'en sera-t-il des frais engagés pour une procédure qui n'aboutirait pas suite à des recours ou pour toute autre raison ?

Il semble qu'on attend beaucoup des AIS pour l'application de ce droit de gestion publique. Depuis son introduction dans le Code en 2004, on ne recense aujourd'hui que deux applications dans le chef des Opérateurs Immobiliers Publics. Pourquoi et comment les AIS feraient-elles mieux, sans moyens supplémentaires ?

Règles applicables aux logements mis en location

Avant ce nouveau Code bruxellois du Logement, les AIS n'étaient pas soumises à l'application de modalités communes, coulées dans un cadre légal, pour la gestion de leur registre de candidatures et l'attribution des logements pris en gestion ou dont elles sont locataire principal. Est-ce à dire que les AIS étaient libres de faire n'importe quoi ? Il n'en est rien. Chaque AIS devant être agréée préalablement à l'exercice d'une activité

subventionnée est tenue de remettre au ministre compétent, pour cet agrément, renouvelé tous les 5 ans, le mode d'attribution des logements et le mode d'établissement et de tenue du registre d'inscriptions². En outre, annuellement lors de la demande de sa subvention, elle est tenue d'informer le Ministre de toute modification intervenue dans ces deux modes³. L'adoption d'un règlement d'attribution ne constitue donc pas en soi une nouveauté pour les AIS.

Avec le nouveau Code bruxellois du Logement, l'ordre chronologique devient un critère absolu⁴. Celui-ci peut toutefois être pondéré par d'autres critères⁵ pour autant que ceux-ci ne créent pas une « *discrimination fondée sur le sexe, la prétendue race, la couleur, l'ascendance, la nationalité, l'origine nationale ou ethnique, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, l'état de santé actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique ou l'origine sociale* »⁶. A cet égard, tout le titre X du Code du Logement introduit en 2009 dans le Code bruxellois du Logement⁷, est consacré aux principes d'égalité de traitement. Il permet toutefois aux opérateurs immobiliers d'adopter des actions positives définies comme des « *mesures spécifiques destinées à prévenir ou à compenser les désavantages liés à l'un des critères protégés, en vue de garantir une pleine égalité dans la pratique* »⁸. Ces mesures spécifiques doivent répondre à une inégalité manifeste, avoir pour objectif la disparition de celle-ci, lorsque l'inégalité cesse d'exister et ne pas restreindre inutilement les droits d'autrui⁹.

Dans la pratique des AIS, ces dispositions aussi importantes soient-elles pour établir objectivement des critères de priorité, ne sont pas d'un grand secours. La force des AIS réside dans leur capacité à créer ou assurer une certaine mixité sociale grâce à la dispersion de leur parc de logements. Cette mixité favorisera dans bien des cas l'intégration d'un public marginalisé. Il nous arrive d'être confrontés à des problématiques sociales complexes se répercutant sur la vie de l'immeuble. Celles-ci

peuvent amener les habitants de l'immeuble à vivre des tensions telles que seule l'éviction du locataire pourra les apaiser. Comment, dans de telles circonstances, appliquer systématiquement l'ordre chronologique qui risquerait de confronter à nouveau les locataires d'un immeuble à une problématique ingérable dans ce contexte ? La responsabilité de l'AIS vis-à-vis du propriétaire, qu'elle soit gestionnaire ou locataire principal, est importante. La majorité des propriétaires est autant soucieuse de ce qu'il adviendra de leur bien que de ce qu'il adviendra des relations dans l'immeuble suite à l'arrivée du locataire placé par l'AIS. L'AIS doit donc, pour respecter ses engagements, disposer d'une marge de manœuvre pour l'attribution des logements, qu'une procédure respectant strictement l'ordre chronologique ne peut rencontrer.

La question du loyer et des charges constitue une autre difficulté potentielle pouvant amener certaines AIS à déroger à l'ordre chronologique. Les loyers pratiqués par les AIS se situent entre ceux du marché privé et ceux pratiqués par les sociétés de logement social. Ils sont toutefois plus proches des loyers du secteur privé. Pour les bénéficiaires de revenus équivalents au revenu d'intégration sociale, ils peuvent représenter une part excessive de ces revenus. Pour un isolé, le loyer maximum qu'une AIS peut demander au locataire représente entre 40 et 46% du revenu d'intégration sociale. Il ne faut pas oublier que ce loyer doit être majoré des charges qui, dans certains grands immeubles disposant de jardins, ascenseur, concierge, peuvent être très importantes.

Dans la majorité des situations, la proposition d'un loyer élevé amènera le candidat à décliner l'offre. Il n'est pas exclu qu'un locataire acceptant un loyer représentant plus de 35% de ses revenus s'en sorte, mais au prix de sacrifices importants. C'est son choix et sa responsabilité ! Toutefois, est-il raisonnable pour une Agence Immobilière Sociale, de devoir proposer un logement uniquement suivant l'ordre chronologique, sachant que la part du loyer hors charges mangera plus du

tiers des revenus du locataire concerné ? Qui plus est lorsqu'on sait que le candidat est déjà confronté à un endettement important.

Il semblerait donc opportun de revoir la possibilité de dérogation prévue au Code uniquement en faveur d'un demandeur en situation d'urgence extrême, en y ajoutant la possibilité d'y déroger aux fins de maintenir l'équilibre dans un immeuble, ou s'il est nécessaire de pacifier un immeuble suite à l'exclusion d'un locataire ayant engendré des tensions disproportionnées, et enfin dans les situations où le loyer, hors charges, représente plus de 35% des revenus du candidat. L'ajout est simple et s'inscrit dans un cadre où les dérogations doivent être formellement motivées et ne peuvent excéder 40% du nombre des attributions effectuées l'année précédente. Il y a donc peu de risque que les AIS abusent de cette disposition.

Notons enfin que les logements de transit échappent au respect de ces nouvelles obligations.

¹Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, Titre Ier, Art. 2, §1^{er}, 8°, M.B., 26 juillet 2013.

²Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les Agences Immobilières Sociales du 28 février 2008, Art.2, §2, 6° et 7°, M.B., 28 mars 2008.

³ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les Agences Immobilières Sociales du 28 février 2008, Art.10, §1, 4°

⁴ Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 juillet 2013 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement, Art. 29, M.B., 26 juillet 2013.

⁵ Ibidem, Art. 30.

⁶ Ibidem, Art. 192.

⁷ Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 mars 2009 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement, M.B., 7 avril 2009.

⁸ Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 11 juillet 2013, Art. 193, 7°

⁹ Ibidem, Art. 198.



Bilan 2013 & Perspectives 2014



L'augmentation de notre parc s'est poursuivie en 2013 au même rythme qu'en 2012. Ainsi, 45 nouveaux logements ont été pris en gestion durant cette année parmi lesquels 26 logements sont consacrés à du logement de transit dans le cadre de nouvelles collaborations. Il s'agit du projet « *Esperanza* », développé avec l'asbl du même nom, qui nous a confié 21 logements rénovés et meublés et du projet « *Léon* » qui comportera 5 logements dont 2 unités en cohabitation.

Les perspectives pour 2014 sont encourageantes et la barre des 400 logements devrait être atteinte, voire dépassée, pour la fin de l'année. La partie forfaitaire du subside qui nous est accordé par la Région de Bruxelles-Capitale étant limitée à 400 logements, nous devons être attentifs à mesurer l'implication que cela pourrait avoir sur notre développement. Toutefois, la partie variable étant de loin la plus importante - elle représente 80 % de notre subvention pour 2014, nous pouvons envisager sans trop d'inquiétude de poursuivre l'accroissement de notre parc.

Quelques 49 logements se sont libérés en 2013 contre 35 en 2012. Si l'on se rappelle que l'accroissement du parc en 2012 s'est fait principalement en fin d'année, on comprend que l'année 2013 a été marquée par une augmentation importante des mises en location. Elles s'élèvent ainsi à 106 contre 39 en 2012. Soit une moyenne de 2 mises en location par semaine ! L'équipe a donc été particulièrement sollicitée par celles-ci. Cette sollicitation est et sera d'autant plus importante que nous avons doublé le nombre de nos logements de transit.

En matière de personnel, l'équipe s'est agrandie en février avec l'engagement d'un nouveau collaborateur chargé de la réalisation des états des lieux et de l'accompagnement des locataires en matière d'éducation au logement et plus particulièrement en matière d'utilisation rationnelle de l'énergie. Le gestionnaire technique est donc déchargé de la réalisation des états des lieux. En effet, vu l'augmentation du parc de logements, il ne pouvait plus assurer valablement la réalisation de ceux-ci et le suivi technique des logements. De leur côté, les quatre gestionnaires locatives sont partiellement déchargées du suivi locatif en matière d'éducation au logement.

Il nous est apparu de plus en plus important d'assurer un suivi régulier des locataires présentant une surconsommation d'énergies et d'eau. Il est hélas trop fréquent de voir des décomptes de charges se solder par des suppléments de plusieurs centaines voire de plusieurs milliers d'euros ! Il était donc impératif d'assurer un suivi le plus rapidement possible afin limiter ces suppléments qui mettent en péril nos locataires et nos créances. Nous sommes aussi attentifs à l'amélioration de la performance énergétique de nos logements lors de la prise en gestion de ceux-ci, mais également en cours de mandat. Nous sensibilisons ainsi les propriétaires à faire les investissements nécessaires, placement de double vitrage, isolation de toiture voire de façade, remplacement de chaudière voire de convecteurs par une installation de chauffage performante. Toutes nos démarches ne donnent pas nécessairement de résultat et nous avons d'ailleurs convenu avec un propriétaire de mettre fin au mandat d'ici la fin de l'année 2014.

L'équipe s'est aussi réduite fin d'année avec le départ de notre architecte. Un nouveau profil de fonction a été établi pour un nouvel engagement. Nous avons également pris la décision d'engager un ouvrier supplémentaire pour répondre à l'accroissement du nombre des interventions techniques et améliorer nos délais d'intervention. Ces deux engagements sont prévus durant le premier trimestre de 2014.

Fin 2013, nous avons également adapté notre politique d'intervention dans les loyers. Constatant que les isolés bénéficiant d'un revenu équivalent au revenu d'intégration sociale devaient bien souvent consacrer plus de 40% de celui-ci à leur loyer, nous avons mis en place un mécanisme d'intervention complémentaire. Ainsi, une intervention facultative pouvant aller jusqu'à 65 € par mois a été mise en place et une enveloppe de 40.000 € a été inscrite au budget 2014.

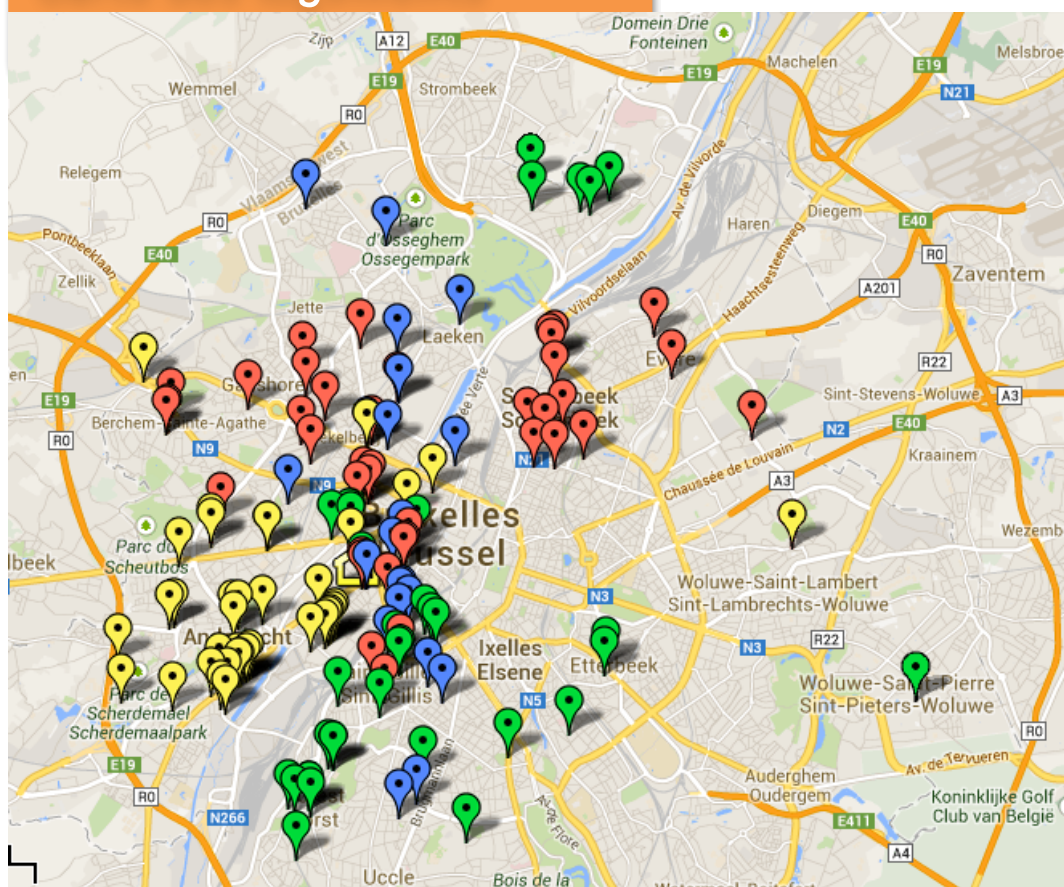
Le suivi de chantier de rénovation a encore été important en 2013. Pas moins de 20 chantiers dont 9 où nous avons assuré l'élaboration et le suivi. Pour les autres, l'essentiel de notre mission s'est limitée à l'introduction et au suivi des demandes de prime à la rénovation et de primes énergie. Ces dernières, suite à l'épuisement du budget 2013 annoncé fin juin, ont occasionné une surcharge de travail car elles ont dû être introduites avant le 31 octobre pour pouvoir encore bénéficier des conditions 2013.

Au niveau financier, nous présentons un résultat positif avant affectation de 25.741,64 €. Celui-ci vient compenser les pertes d'exercices antérieurs. Le solde sera réservé au fonds affecté pour passif social.

Enfin, nous avons adopté un nouveau logo plus dynamique et nous nous sommes dotés d'un site web que nous espérons simple et attractif et que l'on peut découvrir à l'adresse www.logementpourtous.be.



Carte des logements



(Les couleurs représentent la répartition des logements par gestionnaire).

Répartition des logements par commune (au 31/12/2013)

Commune	Nombre de logements	En %
Anderlecht	94	25%
Berchem St. Agathe	8	2%
Bruxelles	88	24%
Etterbeek	6	2%
Evere	5	1%
Forest	20	5%
Ganshoren	2	1%
Ixelles	8	2%
Jette	6	2%
Molenbeek St. Jean	66	18%
Schaerbeek	26	7%
St. Gilles	30	8%
Uccle	8	2%
Woluwé St. Pierre	3	1%
Woluwé St. Lambert	3	1%
TOTAL	373	100%

Candidatures et mises en location



Candidats

Le nombre total de candidats locataires en attente d'un logement, en date du 1^{er} mars 2014, s'élève à 858. Au cours de l'année 2013, nous avons introduit **364 nouvelles candidatures**.

Le nombre de candidats locataires inscrits dans notre registre ne cesse d'augmenter d'année en année. Nous nous en inquiétons déjà en 2011. En effet, de 2009 à 2011, le nombre de candidatures introduites a été multiplié par quatre. Nous nous sommes alors alarmés des conséquences sur le temps d'attente avant la proposition d'un logement.

Pour limiter cette tendance, nous avons rappelé à chaque service social partenaire de choisir parmi son public les personnes les plus vulnérables face au marché locatif privé. La crise du logement à Bruxelles est telle que cette demande a eu peu d'effet : nous avons reçu 364 nouvelles candidatures en 2013, contre 301 en 2012.

En janvier de chaque année, nous prenons contact avec les candidats locataires afin de mettre à jour leur candidature. Ceux-disposent d'un délai d'un mois pour répondre à cette mise à jour. Sans réponse de leur part, nous ne tenons plus compte de leur candidature dans les attributions. Enfin, au 31 décembre de la même année, leur candidature est annulée. Nous sommes, chaque année, étonnés par le nombre de personnes qui ne répondent pas à cette mise-à-jour. Ainsi, en 2013, sur

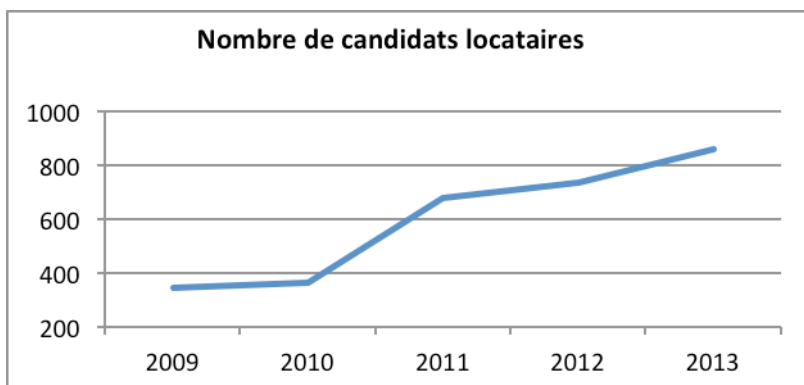
environ 600 formulaires envoyés, 172 candidatures ont été annulées au 1^{er} janvier 2014. Précisons qu'en parallèle, nous faisons une mise-à-jour avec les services sociaux envoyeurs, qui tentent de reprendre contact avec ces candidats.

Candidats et demandes particulières

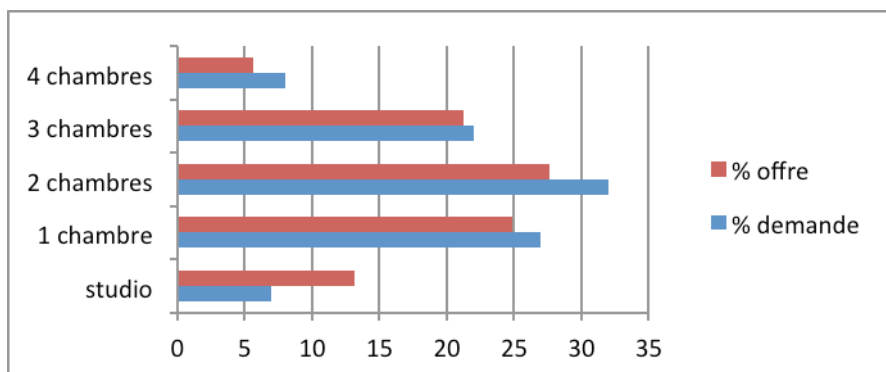
Devant le nombre important de demandes de logements situées au rez-de-chaussée ou au 1^{er} étage, nous avons demandé à nos candidats de motiver ces demandes par un certificat médical. Cette année, nous avons reçu 83 certificats médicaux.

Afin de réserver les logements adaptés aux personnes à mobilité réduite, nous avons quelque peu modifié notre procédure d'attribution. Lorsqu'un logement pourvu d'un ascenseur ou situé au rez-de-chaussée est disponible, nous privilégions les candidats ayant présenté un certificat médical. Ils sont toujours sélectionnés dans l'ordre chronologique de leur inscription mais doivent avoir un minimum de 6 mois d'ancienneté sur la liste d'attente.

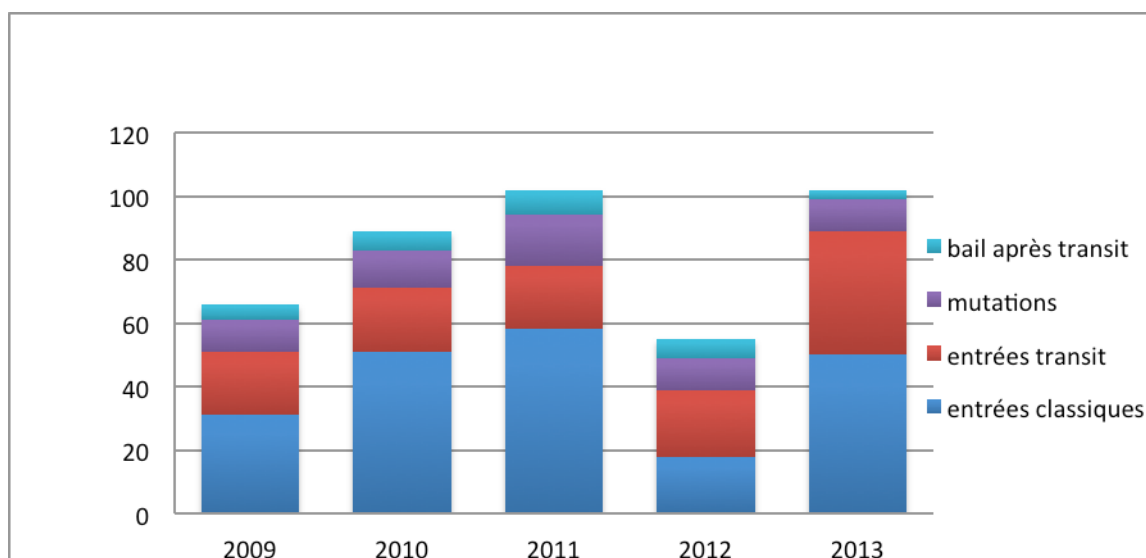
Progression du nombre de candidatures inscrites sur notre liste d'attente, de 2009 à 2013



Comparaison entre offre (parc de logements) et demande en fonction du nombre de chambre, en pourcentage



Evolution des entrées entre 2009 et 2013, en unités



Entrées 2013

2013 a été une année bien remplie ! En effet, nous avons mis 99 logements en location. Parmi ces 99 mises en location, 50 baux classiques ont été signés, 10 baux ont été signés dans un processus de mutation, et 35 mises en location se sont déroulées dans le cadre de conventions de transit. De plus, pour la première fois cette année, 4 baux étudiants ont été signés. Outre ces 99 mises en location, 3 baux ont été signés avec des locataires vivant en logement de transit (glissement).

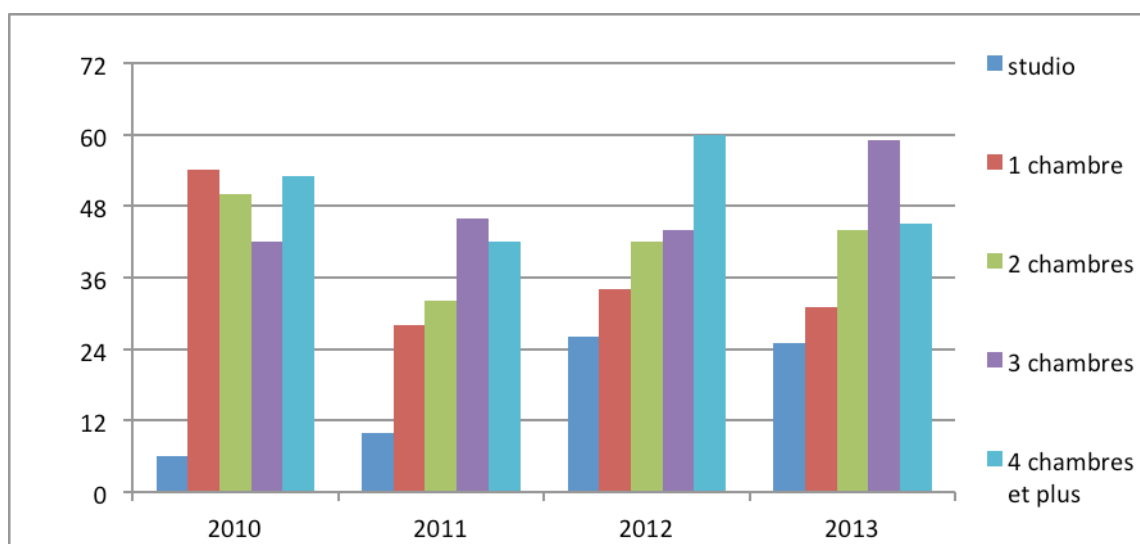
Le nombre d'entrées en logement de transit a fortement augmenté en 2013. Ceci s'explique principalement par la création de nouveaux habitats solidaires (« Chez Ailes » et « Van Hoorde », cf. projet particulier p. 17) et au renforcement de la collaboration avec les Services d'Aide à la Jeunesse (« Koter solidaire », cf. projet particuliers p. 17) et deux nouveaux mandats de gestion pour des studios destinés à la mise en autonomie d'un public SAJ.

Temps d'attente

Sur base des 50 baux de type classique signés en 2013, les temps d'attente moyens étaient de :

Types de logement	Temps d'attente moyen pour les baux classiques conclus en 2013
studios	Un peu plus de 2 ans
1 chambre	Un peu plus de 2 ans et demi
2 chambres	Un peu moins de 4 ans
3 chambres	5 ans
4 chambres et plus	Un peu moins de 4 ans

Evolution du temps d'attente moyen sur les 4 dernières années, en mois



Le temps d'attente par type de logement peut varier très fort d'une année à l'autre. Il est clair qu'il est fortement influencé par le volume et le type de logement que nous prenons en gestion. Par contre, depuis 2010, le temps d'attente moyen, tous types de logement confondus, est relativement stable : à peu près 3 ans et demi. Seul en 2011, le temps d'attente moyen était un peu inférieur.

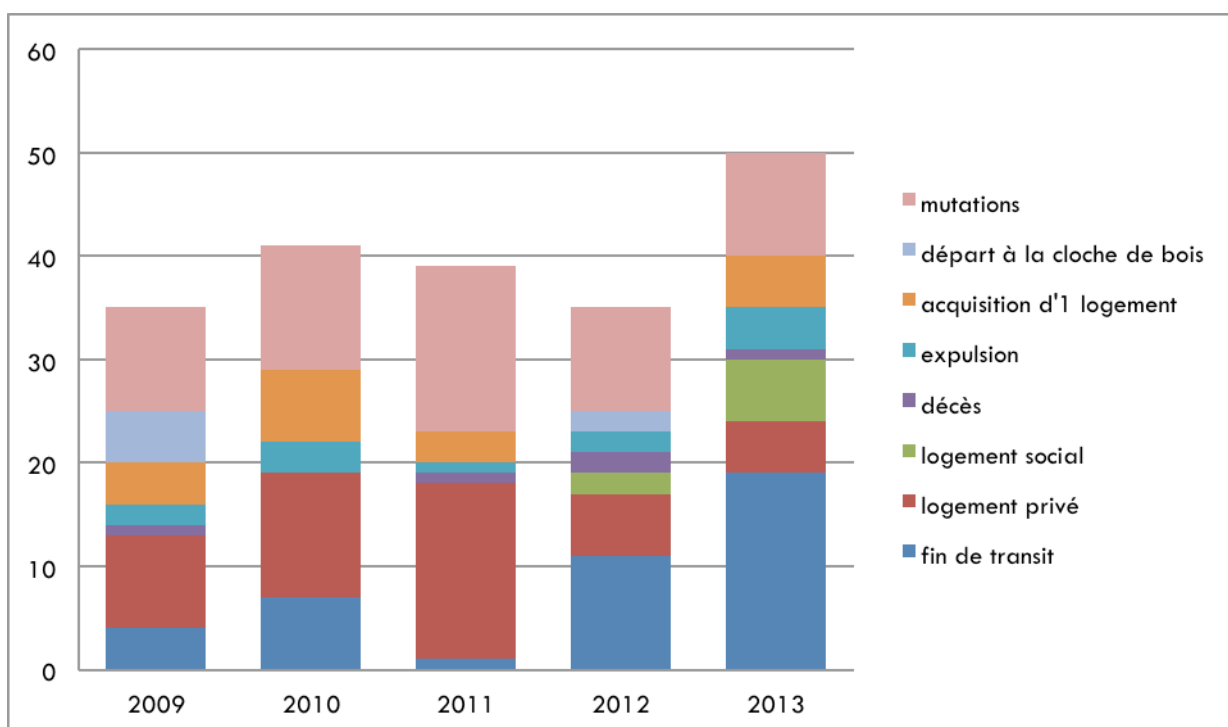
Sorties 2013

En 2013, 45 ménages ont quitté Logement pour Tous. Pour 19 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 26 autres : 5 ménages ont choisi de louer un logement dans le parc locatif privé, 6 ménages ont bénéficié d'un logement social, 1 personne est décédée, 4 ménages ont été expulsés, 5 ménages sont restés dans des logements dont le mandat a pris fin et enfin 5 ménages ont acquis un logement.

En plus de ces 45 ménages, 10 familles ont bénéficié d'une mutation vers un logement plus adapté, dans le parc immobilier de Logement pour Tous.

L'augmentation des départs en fin de transit est liée à l'augmentation de notre parc dédié au logement de transit individuel et communautaire. Nous constatons également que le nombre de mutations est stable pendant cette période.

Motifs de départ, entre 2009 et 2013, en unités



Logements de transit & habitats solidaires



En 2013, LPT a géré six habitats solidaires, soit un total de 28 chambres, pour des locataires permanents ou de passage. Le projet de logement solide Bodeghem s'est achevé pendant l'été et trois nouveaux projets ont démarré à l'automne. Quant à notre parc de logements de transit, il a doublé fin 2013 / début 2014 avec la mise en location de 21 nouveaux logements à Molenbeek dans le cadre de notre projet « Esperanza » (voir page 17).

Des alternatives au « logement classique »

A côté de la gestion de logements dits « classiques », c'est-à-dire des logements individuels avec un contrat de bail, LPT gère deux autres types de logements, en étroite collaboration avec des partenaires assurant l'accompagnement social des locataires : les habitats solidaires et les logements de transit.

Les **habitats solidaires**, dont les premiers remontent à 2002, sont des logements basés sur le principe de la cohabitation. Le locataire démarre avec des conventions de transit (pour 18 mois maximum) qui peuvent évoluer vers un bail. Jusqu'à maintenant, ces logements ciblaient un public de personnes sans-abri, dans le cadre de notre projet « d'accès direct de la rue au logement » développé avec Fami-Home, Diogènes et Pierre d'Angle. Ce projet se veut avec un minimum de contraintes. Cette année, nous avons élargi notre public, à l'initiative d'autres partenaires: des femmes d'une part et un mixte de jeunes en autonomie et d'étudiants d'autre part.



Le projet de Bodeghem s'est achevé en juillet 2013 suite à la reprise du bâtiment par le propriétaire. Les 6 personnes qui y vivaient ont été mutées vers un logement individuel (de Logement Pour Tous pour 5 d'entre elles). Avec le recul, il semble que ce changement ait été bénéfique pour tous. Les locataires se sont en effet bien adaptés à la vie en logement individuel.

En 2013, « l'habitat solide » a obtenu une reconnaissance juridique dans le Code du Logement comme forme alternative d'habitat. Il s'agit d'une réponse innovante à la crise du logement. Des freins administratifs empêchent encore le développement de ce type d'habitat: les droits sociaux ne sont pas individualisés, ce qui pourrait pénaliser les personnes bénéficiant de revenus d'insertion ou de revenus de remplacement, les personnes touchant un taux cohabitant plutôt qu'un taux isolé. Il est important de souligner que nous ne sommes cependant pas confrontés à ce problème dans nos habitats solidaires, grâce à une collaboration constructive avec les CPAS.

Les **logements de transit** sont des logements individuels gérés en collaboration avec des services sociaux qui assurent l'accompagnement social des locataires pendant la durée de l'occupation. Le public de ces logements dépend du service social partenaire : familles ou femmes venant de maisons d'accueil, réfugiés, jeunes mineurs non-accompagnés, jeunes en prise d'autonomie,...

Comme pour les habitats solidaires, la période de transit peut s'étendre jusqu'à dix-huit mois maximum. Dans certains cas exceptionnels, il est possible pour les locataires de rester dans le logement au-delà de cette période après l'établissement d'un « bail classique ». Notre parc de logements de transit s'est

considérablement développé fin 2013 / début 2014 avec la mise en location de 21 logements de transit de une à trois chambres à Molenbeek dans le cadre du projet « Esperanza ».

Cinq nouveaux projets en 2013

L'accent a été mis cette année sur cinq nouveaux projets qui ont permis de consolider et diversifier nos partenariats (voir p.25) et de doubler notre offre de logements de transit. Tous ces projets ont été conçus en 2013 et les premières entrées se sont déroulées en septembre. Deux d'entre eux seront occupés à partir de 2014.

Projet	Public	Type de logement	1res entrées	Services sociaux
« Chez Ailes » (Anderlecht)	Femmes venant de la rue	Habitat solidaire : maison 4 chambres	09/2013	Bij Ons
« Koter solidaire » (Bruxelles)	2 jeunes en autonomie + 4 étudiants	Habitat solidaire : appartement 6 chambres	09/2013	Les Sentiers de la Varappe
Habitat solidaire « Van Hoorde » (Evere)	Hommes venant de la rue	Habitat solidaire : maison 4 chambres	10/2013	Fami-Home / Diogènes / Pierre d'Angle
« Esperanza » (Molenbeek)	Mixte	21 logements de transit de 1 à 3 chambres	01/2014	Convivial / Fami-Home / La Tramontane / L'Îlot – S.ac.a.do / Les Sentiers de la Varappe / Outre-Mer / Source / Transition
« Léon » (Ixelles)	Jeunes en autonomie + réfugiés	un habitat solidaire de 9 chambres	04/2014	Convivial / le CEMO

Focus sur les nouveaux projets

« Chez Ailes » à Anderlecht

Le projet « Chez Ailes » est un habitat solidaire destiné à des femmes ayant un parcours de rue et qui vise à leur permettre de (re)trouver un sentiment de bien-être et de sécurité. LPT qui a déjà une certaine expérience de ce type de projet, majoritairement avec des hommes, a été contacté par l'association « Bij Ons / Chez nous ». La construction du projet s'est faite rapidement, et nous avons mis à disposition, avec enthousiasme, une maison de 4 chambres à Anderlecht pour le projet. Les premières entrées ont eu lieu en septembre 2013.

Cette maison située rue d'Aumale est, à la base, une maison unifamiliale. Chaque femme a sa propre chambre et la cuisine, les sanitaires et le salon sont partagés. Nous ne sommes qu'au début du projet et, au 31/12/2013, six femmes sont passées par la rue d'Aumale.

Il est encore tôt pour tirer des conclusions ou des tendances mais force est de constater que la cohabitation entre femmes n'est certainement pas plus facile qu'entre hommes !

« Koter solidaire » à Bruxelles

Les Sentiers de la Varappe ont acquis un bâtiment dans le centre-ville pour y installer leurs bureaux. Ils ont souhaité y développer un « kot » communautaire accueillant des étudiants et des jeunes en prise d'autonomie.

Ce projet a concrètement démarré à la rentrée de septembre. C'est ainsi que 4 étudiants (3 futurs assistants sociaux et une étudiante en communication) ont signé un bail étudiant pour la durée de l'année académique. Deux jeunes mineurs les ont rejoints peu après pour une durée d'occupation de maximum 6 mois en transit afin de leur permettre de se poser et de réfléchir aux projets concrets à court terme qu'ils souhaitent développer.

Les étudiants, tous majeurs, font office d'ainés et assurent une présence régulière, bienveillante et soutenante vis-à-vis de ces jeunes en transit. Ils sont les garants de la création d'une atmosphère conviviale et du

respect des règles de la vie en commun. Une fois par semaine, ils partagent un repas du soir tous ensemble.

Habitat solidaire « Van Hoorde » à Evere

Ce projet est à l'initiative de Fami-Home et d'une famille qui a acheté une maison unifamiliale de quatre chambres avec jardin afin d'y développer, après rénovation, un habitat solidaire pour un public d'hommes venant directement de la rue. Les travaux de rénovation terminés, les premiers arrivants se sont installés mi-novembre. Avec la collaboration de Fami-Home, chaque chambre a été coquettement meublée et les locataires ont ainsi pu intégrer un lieu de vie accueillant où se (re)constituer un espace de vie intime et sécurisant. Fami-Home est à leurs côtés pour assurer la cohésion du projet et contribuer au développement de la dynamique de la vie en commun.

Les passés sont lourds, les pulsions à fleur de peau, les caractères tranchés, la cohabitation n'est donc pas de tout repos. Et la priorité de ces hommes n'est pas la vie en commun mais d'avoir un toit au-dessus de leur tête. Les débuts sont chaotiques et nous posent beaucoup de questions. Le challenge est d'arriver petit à petit à amener ces quatre personnalités différentes à coopérer pour faire de leur maison un lieu où ils peuvent retrouver un peu d'estime d'eux-mêmes.

« Esperanza » à Molenbeek

L'asbl Esperanza nous a contactés courant 2012 pour la prise en gestion de 21 logements de transit dans quatre immeubles dans la commune de Molenbeek. Les logements, de une à trois chambres, ont été entièrement rénovés et meublés pour les mettre à disposition de familles, femmes avec enfants ou personnes isolées en difficulté de logement, pour les aider à rebondir et se poser pour quelques mois.

En accord avec l'asbl Esperanza pour ce projet, nous avons fait appel à notre réseau de partenaires. Huit d'entre eux, parmi lesquels une maison d'accueil, deux services d'accompagnement à domicile, trois services de mise en autonomie de jeunes, un service

accompagnant des personnes handicapées et un service suivant des personnes réfugiées, ont répondu présent. Cela a abouti à la création d'un partenariat riche et stimulant. Les premières entrées effectuées, le partenariat se questionne sur les suites à donner aux aspects communautaires du projet : la mise en place d'une buanderie commune, pourquoi pas une école de devoirs ou une bibliothèque,...

La mise à disposition des logements était prévue mi-2013, mais des travaux conséquents de Sibelga, ont repoussé les entrées à décembre 2013 et à janvier 2014. Les logements fonctionnels et confortables plaisent beaucoup aux locataires. Ce qui nous questionne quant à leur motivation à trouver un autre logement dans les 12 mois qui suivent leur entrée. Nous en saurons plus en 2014 !

« Léon » à Ixelles

En décembre 2012, un propriétaire a contacté LPT, car il souhaitait mettre son bien à disposition de personnes défavorisées. Nous avons fait appel à nos partenaires sociaux et c'est ainsi que le projet Léon est né !

Il s'agit d'un habitat solidaire intergénérationnel. Les 9 chambres, équipées de sanitaires individuels et les 4 pièces communes – 2 cuisines et 2 séjours – seront partagées par un public d'âges et de genres différents. Les locataires pourront signer un bail de type classique après une période de transit de 18 mois.

Le Centre d'Education en Milieu Ouvert (CEMO) assurera le suivi des jeunes âgés de 16 à 24 ans. L'hébergement est considéré comme point de départ à la construction d'un nouveau projet de vie.

Enfin, l'asbl Convivium accompagne des personnes adultes récemment reconnues réfugiées politiques et devant quitter leur structure d'accueil. Le logement constitue le point de départ à l'ouverture de leurs droits sociaux et à leur intégration dans la société belge.

Les premiers habitants s'installant en avril 2014, nous reviendrons plus longuement sur ce projet dans le rapport annuel 2014.



En février 2013, l'équipe a accueilli un nouveau collaborateur pour travailler spécifiquement sur l'éducation au logement. Il est également en charge des états des lieux. Cela complète l'action des gestionnaires locatives dans le suivi quotidien des locataires, et décharge aussi le service technique. Une « farde d'accueil » développée à l'initiative de la Fédération des AIS, est désormais remise à tous les nouveaux locataires.

Notre objectif est de rendre les locataires plus autonomes dans leur logement face aux problèmes qu'ils rencontrent, et de les sensibiliser en matière de consommations énergétiques.

Au niveau individuel

Concrètement, notre conseiller en éducation au logement intervient quand les gestionnaires locatives tirent la « sonnette d'alarme » : consommations d'eau, de gaz ou d'électricité très élevées, problèmes d'humidité dans le logement, mauvaise compréhension de l'installation de chauffage ou du thermostat,... Il se rend au domicile des ménages et leur dispense les **conseils** nécessaires. Il leur demande également de faire un relevé de leurs consommations à intervalles réguliers pour pouvoir faire un suivi sur plusieurs mois. En 2013, une vingtaine de locataires ont été visités dans le cadre de cet accompagnement, ainsi qu'une trentaine pour des interventions plus techniques. Il est également en charge des **états des lieux**. Pas moins de 40 états des lieux de sortie et 95 états des lieux d'entrée ont été effectués en 2013. Un sacré défi ! L'année 2014 devrait laisser davantage de temps pour les visites à domicile.

A l'initiative de la FEDAIS qui a coordonné le projet, nous avons participé au développement d'une « **farde d'accueil** » que nous remettons à chaque nouveau venu ou à des locataires qui présentent des comportements problématiques

au niveau de l'occupation ou de l'entretien des lieux. Cette farde se compose d'une partie « classement » (pour les contrats, factures, courriers de l'AIS...), et d'une partie « infos et conseils » sur une variété de thématiques : droits et devoirs, gestion de l'énergie, logement et santé, tri des déchets, numéros d'urgence,... Cet outil semble apprécié des locataires et des services sociaux avec lesquels nous travaillons. Cela nous permet de mettre davantage l'accent sur les responsabilités du locataire dans son logement.

Au niveau collectif

Nous continuons nos **réunions de locataires**, dans les immeubles de plus de quatre logements, pour y discuter de la vie en commun ou des règles de cohabitation. Dix réunions ont eu lieu en 2013. Dans les nouveaux immeubles, la réunion se fait rapidement après l'emménagement des locataires. Quand c'est possible, nous la faisons en partenariat avec un service social de proximité, pour informer les locataires des ressources disponibles dans leur quartier : par exemple « la Maison de la participation » à Anderlecht, « l'Entr'Aide des Marolles » à Bruxelles, le « Centre Communautaire Maritime » à Molenbeek, ou l'asbl « Buurtwerk Chambéry » à Etterbeek.

A la rue de la **Sambre**, nous avons fait appel à l'asbl « Eco-conso » pour organiser des animations sur les consommations d'énergie (24 logements basse-énergie), dans le cadre du « **Défi-énergie** ». Les locataires étaient très demandeurs, car certains d'entre eux avaient reçu des factures d'eau et/ou de chauffage élevées. Deux séances se sont déroulées fin 2013 et des diagnostics individuels ont été réalisés dans une dizaine de logements. Nous en évaluerons l'impact lors de la remise du prochain décompte de charges. Dans tous les cas, la motivation et l'implication des locataires dans le processus jouent beaucoup dans l'efficacité du suivi !

Dimension participative

Nous avons à cœur d'impliquer les locataires dans les décisions les concernant, et de les mobiliser autour de problématiques ou de projets particuliers, en lien avec leur logement. Les réunions de locataires sont un moyen, mais il en existe d'autres, portés par certains de nos partenaires. Nous manquons malheureusement de temps, et parfois de compétences, pour aller plus loin dans cette démarche.

Implication des locataires

Les locataires sont informés, consultés, et ont l'opportunité d'émettre des propositions ou d'influencer des décisions lors des réunions de locataires. C'est le cas notamment pour la réalisation de petits travaux de rénovation, ou d'amélioration pouvant affecter le montant de leurs charges. Nous avons également des permanences deux fois par semaine, pendant lesquelles ils peuvent nous interpellier, que ce soit pour des problèmes individuels dans leur logement, ou liés à leur immeuble (cohabitation, propreté, défaillance technique,...).

Ceci dit, mobiliser les locataires autour de questions collectives reste un défi. Certains d'entre eux, après avoir obtenu un logement se replient sur leur nouvel « intérieur » sans réel désir de rencontre avec ce qui se passe autour. Pour d'autres, les problèmes (financiers, santé, administratifs...) sont tels qu'il leur reste peu d'énergie pour le reste. Enfin, tous n'ont pas les capacités linguistiques ou culturelles pour intervenir. Les adolescents et les jeunes sont particulièrement difficiles à mobiliser, et cela nécessiterait des interventions ciblées.

Projets d'embellissement

Voici deux exemples concrets qui ont mobilisé plusieurs de nos locataires en 2013 dans le cadre d'un contrat de quartier. Nous avons reçu un subside de la Ville de Bruxelles, dans le

cadre du Contrat de quartier « Jardins aux fleurs », pour l'embellissement des balcons d'un immeuble que nous gérons à la rue des **Chartreux**. Plusieurs locataires se sont retrouvés un dimanche sur un marché floral pour y choisir les fleurs. Nous avons aussi organisé un atelier pour y créer des moulins à vent à mettre aux balcons. Cette activité a mobilisé pas mal de voisins et leurs enfants et a créé une belle dynamique, tout en valorisant la façade de l'immeuble... A refaire ! A la rue des **Fleuristes**, le Comité d'Action général des Marolles (CGAM) nous a contactés dans le cadre d'un projet de verdurisation des façades. Une locataire a planté et entretient un chèvrefeuille en façade.

Participation à la vie de l'asbl

Nous avons prévu, en 2013, d'inviter nos locataires à participer à l'Assemblée Générale de LPT, au même titre que les services sociaux conventionnés et les propriétaires, en vue, éventuellement d'aboutir à la participation d'un locataire au Conseil d'Administration. Cette question a été maintes fois soulevée au cours des derniers mois, mais la mise en pratique s'est révélée plus ardue que prévu. Il n'y a pas, comme dans les sociétés de logement social, de Comités de Consultation de Locataires (Cocolos), car nos immeubles sont trop petits, éloignés les uns des autres et les situations que vivent les locataires d'un immeuble/maison à l'autre sont très hétérogènes.

Dès lors formaliser un processus de participation à notre asbl implique plusieurs étapes qui nous paraissent essentielles. En premier lieu, définir les objectifs : s'agit-il de responsabiliser les locataires ? Valoriser leur expérience de terrain ? (Les locataires sont nécessairement experts de terrain) Créer du lien social ? Quel niveau de participation ou de mobilisation privilégions-nous : information ? Consultation ? Partage de

pouvoir ? Qu'est-ce qui va les mobiliser à participer et comment les motiver ?

Nous avons imaginé aborder ce sujet lors des réunions de locataires, ensuite organiser une réunion pour les personnes intéressées, ou envoyer une « lettre d'information », avec le risque que cela soit trop impersonnel. Toujours est-il que pris dans le tourbillon de notre travail de gestion quotidienne et ses multiples imprévus, nous avons reporté la réalisation de ce projet.



Projets d'acquisition

Une quinzaine de nos locataires se sont investis dans des « **Groupe d'Épargne Solidaire** » (GES) en vue de devenir propriétaire. Ces groupes permettent la mise en commun de moyens destinés à financer l'acompte nécessaire lors du compromis de vente. Chaque membre épargne mensuellement un montant fixe. Ils bénéficient également d'un accompagnement individuel et collectif et d'entraide tout au long du processus d'achat.

Le projet « *Bâtir ensemble* » coordonné par « Habitat et Humanisme » et le CIRE à Molenbeek, réunissait une trentaine de familles depuis 2011 dont 6 locataires de LPT, s'est terminé cette année. Il va être prolongé d'un an. Un de nos locataires a acquis un logement en 2013 dans la région de Charleroi. Le projet « *La Clé* », coordonné par Samenlevingsopbouw et le CIRE à Anderlecht, permettra à cinq ménages dont au moins un de LPT d'acheter un logement dans le premier « **Community Land Trust** » de Bruxelles, en 2016. D'autres projets sont en cours...

En novembre 2013, le CIRE a présenté une étude qui fait le **bilan de dix ans de projets**. Cette étude met en évidence que les GES ont permis à 50% des personnes interrogées de devenir propriétaires que ce soit pendant la durée du projet ou après. Néanmoins, le prix de l'immobilier a augmenté bien plus vite que les revenus, ce qui constitue un frein important à l'acquisition. Par ailleurs, les conditions du Fonds du Logement sont devenues plus strictes. Les familles qui ont le plus de chance d'acquérir un logement sont des familles jeunes avec revenus suffisants et très actives dans leurs démarches. Dans ces conditions, comme le questionne le CIRE, « l'acquisition est-elle encore une piste pour les familles à faibles revenus pour sortir du cercle de la pauvreté ? »

Récits de vie

Autre projet auquel nous et nos locataires avons été associés, et que l'on ne peut pas réellement qualifier de participatif, même s'il implique une vingtaine de nos locataires, ce sont les 25 ans de l'asbl Rénovassistance et l'édition de l'ouvrage « **Bâtir la dignité, Récits de locataires** ». Avec 97 logements au 31/12/2013, Rénovassistance pourvoit un quart de notre parc locatif. Son objet est la rénovation de qualité de logements vides via un réseau de propriétaires et de prêteurs. Ces logements sont ensuite mis en location via notre AIS. Rénovassistance a compilé, par l'intermédiaire de deux sociologues bénévoles, des témoignages de 23 de nos locataires et d'acteurs qui gravitent autour de leurs activités. Ce bel ouvrage met en avant la parole de familles qui ont souvent connu un parcours difficile avant d'arriver dans nos logements. Une belle rencontre entre les sympathisants de Rénovassistance et les bénéficiaires des logements, mais aussi entre les gestionnaires et les locataires, avec un autre regard à la clé. Et aussi un peu de fierté dans le chef des habitants interrogés, qui nous ont fait part d'une expérience positive. Les locataires ont été invités à l'événement des 25 ans de Rénovassistance, pendant lequel certains de ces témoignages ont été mis en scène par des comédiens professionnels.

Suivi technique

La gestion de 373 logements signifie que nous sommes confrontés quotidiennement à une multitude de soucis techniques que nous appelons « incidents ».

Ces incidents vont de la simple chasse qui coule aux problèmes plus structurels des bâtiments (problèmes de toiture, infiltrations, etc.). La plupart du temps, ces soucis sont décelés par les locataires eux-mêmes qui les signalent ensuite aux gestionnaires. Avec l'aide du gestionnaire technique, un diagnostic est posé et une solution est recherchée.

LPT tente 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 plombs, 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.

La plupart du temps cependant, l'intervention sur place du gestionnaire technique ou d'un ouvrier de LPT s'avère nécessaire. L'équipe technique a donc eu fort à faire cette année avec près de 350 « incidents ». Sa force

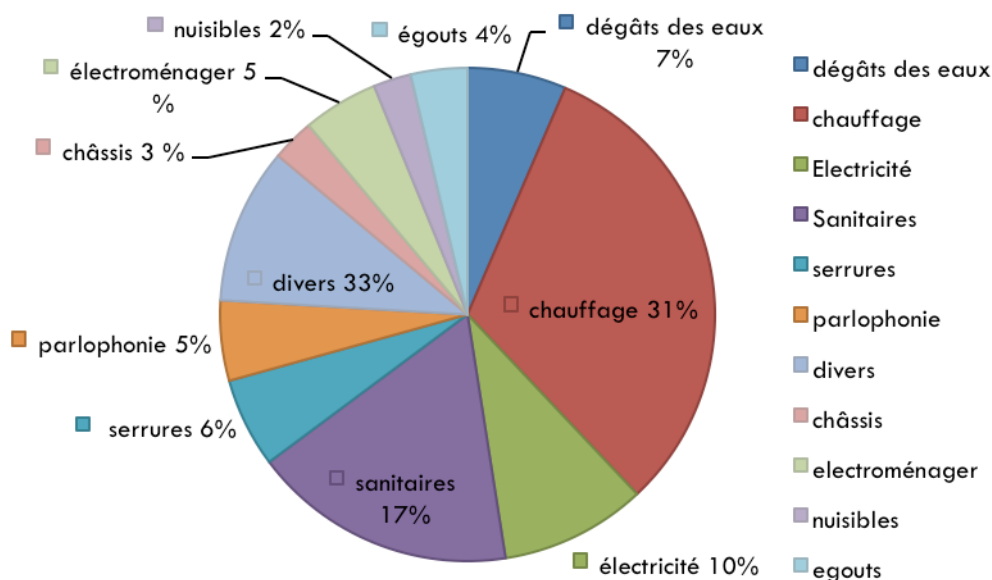
d'intervention sera d'ailleurs renforcée en 2014 avec l'arrivée d'un second ouvrier.

Enfin, pour des travaux plus importants, LPT fait appel à des entreprises extérieures compétentes pour des travaux tels le remplacement de cuisines et de chaudières, le débouchage de canalisation, la réparation de châssis, etc.

Un poste important dans le travail de l'équipe technique est aussi la remise en état des logements entre deux locataires. Certains logements nous restent sur les bras encore pleins des affaires du précédent locataire. Les travaux de peinture sont quant à eux pour la plupart effectués par l'entreprise d'économie sociale Manus.

Nous le voyons dans ce graphique, le type d'incident le plus souvent recensé reste les problèmes de chauffage et d'eau chaude sanitaire. Viennent ensuite les incidents « sanitaires » c'est-à-dire les chasses entartrées, les joints de robinet à remplacer, les pommeaux de douche qui fuient, etc. Les problèmes électriques tiennent aussi une bonne place, et pour finir l'item divers couvre, comme son nom l'indique, différents problèmes (petites réparations en plafonnage, placement de nouvelles charnières, etc.).

Répartition des incidents en 2013, en pourcentage



Suivi de chantier



Adresse chantier	Date début mandat	nb de lgmts	Missions	Travaux	Date début chantier	Date 1ère occupation	Montant des travaux	Montant des primes réno & énergie	Primes/ Travaux
Gand1	déc-97	1	Elaboration, suivi, primes	Electricité et chauffage	2013	na	13.321 €	5.185 €	39%
Gand2	oct-02	1	Elaboration, suivi, primes	Chauffage	2013	na	11.008 €	5.016 €	46%
Parc	août-11	5	Préparation partielle du projet, suivi primes	PU - Rénovation complète	2012	août-13	592.167 €	164.688 €	28%
Revision	mai-12	1	Suivi primes	Rénovation complète	2012	avr-13	119.929 €	52.035 €	43%
Blauwet	juil-12	1	Elaboration, suivi, primes	Chauffage, isolation	2012	févr-13	41.394 €	16.429 €	40%
Formanoir	sept-12	6	Elaboration, suivi, primes	PU-Rénovation complète	2012	juil-13	255.194 €	71.282 €	28%
Vanderborgh	oct-12	1	Elaboration, suivi, primes	Rénovation complète	2012	juil-13	79.848 €	33.657 €	42%
Notre Dame	nov-12	3	Suivi primes	PU - Création d'une de 3ch et rénovation partielle de deux appartement	2012	oct-13	237.021 €	75.601 €	32%
Saint Guidon	nov-12	1	Elaboration, suivi, primes	Châssis et électricité	2012	févr-13	13.338 €	7.344 €	55%
Seutin	nov-12	3	Suivi primes	PU-Rénovation complète	2013	mars-14	463.200 €	107.695 €	23%
Arbre Ballon	nov-12	1	Elaboration, suivi	Electricité et SDB	2012	févr-13	6.777 €	0 €	0%
De Meersman	déc-12	4	Suivi primes	PU-Rénovation complète	2013	mars-14	634.200 €	152.821 €	24%
Cuisse	janv-13	7	Suivi primes	PU-Rénovation complète	2013	avr-14	550.391 €	142.368 €	26%
Sterks	janv-13	1	appel d'offre + suivi de primes	Chauffage, électricité, isolation,	2013	mai-13	50.419 €	20.977 €	42%
Zamenhof	janv-13	1	Elaboration, suivi, primes	Châssis et électricité	2013	mars-13	6.446 €	4.122 €	64%
Léopold/Ourthe	mars-13	21	Suivi primes énergies uniquement	PU-Rénovation complète	2012	déc-13	na	90.502 €	na
Van Hoorde	mai-13	1	Elaboration, suivi, primes	Toiture, isolation, ge, châssis, électricité	2013	oct-13	69.526 €	40.402 €	58%
Itterbeek	sept-13	3	Suivi primes	PU-Rénovation complète	2013		en cours		na
Ransbeek	sept-13	1	Suivi primes	PU-Rénovation complète	2013		en cours		na
Willemyns	sept-13	1	Suivi primes	PU-Rénovation complète	2013		en cours		na
Total		63					3.130.858 €	984.939 €	

Suivi chantier en 2013

Comme en témoigne le tableau précédent, l'activité de rénovation de logements a encore été très importante en 2013. Trois chantiers sont encore en cours. Pour ces vingt chantiers, qui concernent 63 logements, nous avons assuré l'élaboration et le suivi de 9 chantiers et bien évidemment géré les dossiers de prime à la rénovation et de primes énergie de tous les chantiers. Il s'agit ici des chantiers de rénovation technique des logements. S'y ajoutent les travaux de rafraîchissement des appartements entre deux locataires.



L'épuisement du budget 2013 concernant les primes énergie, annoncé fin juin, a occasionné une surcharge de travail car un nombre important de dossiers a dû être introduit avant le 31 octobre pour pouvoir encore bénéficier des conditions 2013.

En 2013, dans le cadre de notre plan d'action qui vise à améliorer la performance énergétique de notre parc, nous avons eu l'accord d'un propriétaire pour le remplacement dans deux logements de convecteurs au gaz par une installation de chauffage central. Un autre propriétaire par contre a refusé notre demande de rénovation de son immeuble et il a été convenu de mettre fin au mandat de gestion après avoir libéré les logements pour la fin 2014.

Certification PEB en 2013

La certification PEB des nouveaux logements pris en gestion et des anciens remis en location s'est poursuivie en 2013. En effet, depuis le 1^{er} novembre 2011, lors de chaque nouvelle mise en location le certificat PEB doit être communiqué au candidat locataire et annexé au bail. Pour l'année 2013, le nombre total de logements certifiés s'élève à 71 dont 48 ont fait l'objet d'une rénovation complète.

Le PEB moyen des logements certifiés s'est ainsi amélioré passant du niveau E (243 Kwh/an/m²) à D (210 Kwh/an/m²). La moyenne des PEB réalisés en 2013 est de 194 Kwh/an/m² contre 224 en 2012. Si on observe uniquement celle des logements qui ont fait l'objet d'une rénovation importante, elle est de 155 Kwh/an/m² en 2013 contre 173 en 2012. L'amélioration est donc significative même s'il s'agit d'un indicateur souvent contesté. Nos certificats PEB sont réalisés par deux certificateurs réguliers ce qui nous garantit une certaine cohérence dans la certification.

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

Moyenne des certificats PEB effectués à LPT

	Du 01/11/11 au 01/03/2014	2012	2013
Nombre de logements certifiés	131	37	71
Moyenne en kWh	210 = D	224 = E	194 = D
Moyenne des logements rénovés		173 = D	155 = D

Partenariat & travail en réseau



Collaboration avec les services sociaux

L'un des enjeux majeurs du monde associatif est sa capacité à créer des réseaux pour travailler autour d'objectifs communs. C'est la vision développée par LPT au travers de son travail de collaboration avec une vingtaine de services sociaux conventionnés. Ainsi, autour de l'asbl s'est créé un véritable réseau d'associations mobilisant des acteurs très différents, sensibles aux difficultés que leur public rencontre en matière de logement en Région de Bruxelles-Capitale.

Dans le plan stratégique 2012-2014, 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, etc.

Services sociaux conventionnés

En 2013, l'ensemble des collaborations existantes s'est poursuivi et a fait l'objet d'une évaluation.

Nous avons entamé une nouvelle collaboration avec l'asbl « *Bij Ons – Chez Nous* » qui, depuis 1998, accueille, en journée, un public composé de personnes sans-abri, à faibles revenus, personnes isolées, squatteurs, personnes sans papiers, etc., favorisant la solidarité. La convention de collaboration signée entre nos deux associations prévoit l'accueil en logement de transit de femmes vivant dans la rue. Six femmes suivies par ce service ont ainsi pu

bénéficier d'un logement de transit dans une maison à Anderlecht.

Dans le cadre du projet Esperanza qui concerne la gestion d'un immeuble composé de 21 logements de transit situé à Molenbeek, nous avons signé une convention de collaboration avec l'asbl « *L'Ilot* » qui s'ajoute aux autres partenaires de ce projet. L'Ilot peut ainsi introduire des candidatures de transit pour ce projet et c'est son service d'accompagnement « *S.AC.A.DO* » qui s'occupe ensuite du suivi de ces locataires ainsi que des locataires provenant de la maison d'accueil « *Source* ». Ce projet est développé en détail page 17.



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 important des délais d'attente qui en découle, ces demandes ont dû malheureusement être refusées.

Liste des services sociaux conventionnés

	Durée de la collaboration	Type de service social	Type de collaboration
Bij Ons – Chez Nous	2013 	Accueil de jour pour personnes fragilisées	Logements solidaires
CASG Entr'Aide des Marolles	10 ans	Centre d'Action sociale globale	Logements classiques et de transit Source
Centre d'Accueil social Abbé Froidure		Service social d'aide aux familles	Logements classiques
Centre social du Béguinage	10 ans	Service social pour personnes adultes primo arrivantes ou en fragilité sociale.	Logements classiques
CPAS d'Anderlecht	9 ans	Centre public d'action sociale	Logements classiques
CPAS de Bruxelles - Service Logement	10 ans	Centre public d'action sociale	Logements classiques
Convivence	10 ans	Association d'insertion par le logement	Logements classiques
Convivium	10 ans	Service social visant l'insertion des réfugiés en Belgique	Logements classiques et transit
Exil asbl	10 ans	Centre médico-psychosocial pour victimes de violation des droits de l'homme, de la torture et pour personnes exilées	Logements classiques
Fami-Home	12 ans	Service d'habitat accompagné	Logements solidaires
La Maison Rue Verte	10 ans	Maison d'accueil pour femmes avec ou sans enfant(s)	Logements classiques et de transit
La Tramontane	2 ans	Service d'aide à la jeunesse	Logements de transit
Le Réseau d'Aide aux Toxicomanes	7 ans	Service actif en matière de toxicomanie	Logements classiques et de transit via Source
Les Sentiers de la Varappe	10 ans	Service d'aide à la jeunesse	Logement s classiques, de transit et solidaires
L'Ilot	2013 	Service d'accueil des personnes sans-abri	Logements de transit
Maison de Quartier Bonnevie	10 ans	Maison de Quartier – insertion par le logement	Logements classiques
Mentor-Escale	10 ans	Accompagnement des mineurs étrangers non accompagnés	Logements classiques et de transit
Outre-mer	2 ans	Service d'aide et d'intervention éducative	Logements de transit
Service Social de Cureghem		Service social polyvalent de quartier	Logements classiques
Source	11 ans	Maison d'accueil pour hommes seuls, couples et familles	Logements classiques et de transit
Transhumance – Fraternité du Bon Pasteur	11 ans	Projet social pour l'accompagnement de familles en difficultés et de jeunes en quête d'autonomie	Logements classiques et de transit
Transition	2 ans	Service d'accompagnement pour adolescents et adultes handicapés	Logements classiques et transit

Services post-hébergement pour les locataires en logement 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 Savoir	Centre d'action sociale globale
Wolu Service	Centre d'aide active à la recherche d'emploi
S.AC.A.DO	Service d'accompagnement



Partenariats

En 2013, 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. Ce projet d'une durée de 2 ans s'est terminé cette année. Aucun des habitants de la rue de la Sambre participant à ce projet n'a encore acquis son propre logement. Les difficultés, à côté de la motivation à quitter un logement confortable au loyer abordable, sont surtout des moyens financiers limités et la rareté de l'offre de logements abordables à Bruxelles. Cette association nous a également permis la signature de cinq mandats de gestion avec des propriétaires investisseurs dans la construction de dix logements passifs, dans le cadre d'un contrat de quartier à Forest. Ces logements devraient être achevés en 2016.

Renovassistace, partenaire fondateur, dont nous gérons 97 logements au 31 décembre 2013. L'asbl a fêté cette année ses 25 ans. (voir p. 21).

Cette année, nous avons amplifié nos collaborations avec les **services d'aide à la jeunesse**. En effet, l'asbl « *Les petits Sapins de Uccle* » nous a confié deux nouveaux studios en gestion à Evere et à Saint-Gilles. Ces logements sont dédiés à du logement de transit pour des jeunes mineurs proches de leur majorité.

Bien que déjà partenaires des « *Sentiers de la Varappe* » depuis plus de 10 ans, nous avons signé avec eux une convention de collaboration spécifique pour la gestion d'un logement communautaire de 6 chambres dans l'immeuble qu'ils ont acquis rue des Riches-Clares au centre de Bruxelles. Le projet « *Koter solidaire* » rassemble 4 étudiants d'une école supérieure bruxelloise et 2 jeunes en transit. Ce projet est décrit en détail page 17 dans la partie « Logement de transit ».

Nous avons également entamé des rencontres avec le « *Centre d'Education en Milieu ouvert* » (CEMO) de Saint Gilles dans le cadre d'un nouveau projet de logements solidaires sur la commune d'Ixelles. Ce projet se concrétisera avec l'entrée des locataires en 2014.

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 membre de l'asbl Community Land Trust Bruxelles.





Equipe

Dans le courant de l'année 2013, Daniel Tuset-Perez a été engagé. Il est chargé de l'éducation au logement et des états des lieux avec les propriétaires et les locataires. Janneth Gonzalez a quant à elle quitté notre équipe en novembre 2013. Deux engagements sont prévus en 2014.

Au 31/12/2013, l'équipe est composée de :

- Marie Ceysens, gestionnaire locative
- Ann Deneff, gestionnaire locative
- Pierre Denis, directeur
- Abdenmour Farhi, ouvrier
- Valérie Flahaux, gestionnaire locative
- Jean-Michel Gerin, gestionnaire technique
- Stephan Peters, comptable
- Géraldine Thomas, gestionnaire locative
- Daniel Tuset-Perez, conseiller

Conseil d'Administration

En 2013, le CA s'est réuni six fois. Il se compose de sept membres:

- Bernard Cassiers, président, propriétaire
- Paul Defawe, secrétaire, représentant Renovassistance
- Daisy Desablens, à titre individuel, propriétaire
- Pierre Hargot, représentant du Home familial bruxellois
- Floriane Philippe, représentant Source
- Marie Wastchenko, représentant Convivence
- Olivier Van Craenenbroeck, à titre individuel, propriétaire (Candidat, observateur en 2013)

Formations et journées d'étude

- 25/02/2013 : Formation chauffage (Ann, Valérie, Géraldine)
- 16/04/2013 : Supervision avec la Fondation Dolto (Valérie, Marie, Géraldine, Ann, Pierre)
- 22/05/2013 : « Logement et planification régionale » – RBDH (Valérie)
- 30/05/2013 : « Susciter des changements de comportement » - Alter Echos (Géraldine)
- 06/06/2013 : « Logement et planification communale » – RBDH (Valérie)
- 24/06/2013 : « Le nouveau code du logement » - RBDH (Marie)
- 04/09/2013 : « Vivre le passif, Projet L'Espoir » (Ann, Géraldine)
- 19/09/2013 : Journée FEDAIS – projet logements durables (tous)
- Depuis le 10/10/2013, « Pratiques participatives avec des publics précarisés » – Repères ASBL (Valérie, Marie)
- 18/11/2013 : Journée de réflexion « Les groupes d'épargne collective et solidaire » - CIRE (Ann, Géraldine, Valérie, Marie)
- 11/2013 : Colloque sur le nouveau Code du Logement (Pierre comme orateur).

Comptes & bilan



Les comptes 2013 et le budget 2014 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 2013 et le budget 2014 ont été approuvés par le CA lors de la réunion du 17 mars 2014. Dans la suite de cette section figurent le bilan 2013 et le compte de résultat 2013 comparés à ceux de 2012. Vient 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 2013.

L'exercice 2013 se clôture avec un résultat positif de 25.741,64 € avant affectation, alors que le budget avait été établi en bénéfice de 15.994,74 €. Ce résultat positif vient réduire à néant la perte reportée de 15.787,15 € résultant des exercices précédents. Le CA a décidé en sa séance du 17 mars 2014 de transférer le solde du bénéfice de 9.954,49 € au fonds affecté pour passif social.

Le budget 2014 est présenté avec un bénéfice de plus ou moins 17.750 €.

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 charges et risques sociaux qui avait été constituée jusqu'au 31/12/05.

Patrimoine de départ au 01/01/06 : 98.033,91 €

+ Provision pour charges et risques sociaux 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 charges et risques sociaux. 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 reconduites au 31/12/2013.

Le poste « 444100 - Avances locataires (loyers et charges) (38.074,31 €) » reprend au passif les montants « dus » aux locataires au 31/12/2013. Il s'agit en fait soit de loyers pour le mois de janvier 2014 déjà payés ou de soldes de décomptes de charges 2013 comptabilisés en faveur des locataires au 31/12/2013. Il s'agit également d'une réduction de loyer allouée ou pro-méritée sur les loyers 2013, calculée et comptabilisée au 31/12/2013, dont le remboursement se fait dans le courant de

l'année 2014 et enfin une réduction du précompte immobilier accordée au propriétaire en faveur du locataire ayant au moins deux enfants à charge au 1/1/2013. 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) (16.506,16 €) » reprend à l'actif le montant total des loyers et des charges dus par les locataires au 31/12/2013 pour autant que le montant par locataire soit inférieur ou égal à son loyer mensuel. Ce poste concerne 94 locataires.

Le poste « 400003 - Créances autres que locatives (26.398.43 €) ». Ce poste concerne des « clients » autres que des locataires (associations, propriétaires, ..). Il s'agit essentiellement d'une facturation au 31/12/2013 de prestations et de décompte des charges. Ce poste concerne 25 propriétaires et/ou associations.

Le poste « 400005 - Locataires (loyers et charges > 1 mois) (37.020,51 €) » reprend à l'actif le montant total des loyers et des charges dus par les locataires au 31/12/2013 pour autant que le montant par locataire soit supérieur à son loyer mensuel. Ce poste concerne 40 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 (30.998,28 €) », 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 en diminution par rapport à l'année 2012 malgré l'augmentation du nombre de locataires. Elles confirment la « précarité » des locataires de LPT.

Règles d'amortissement

- **Matériel informatique, électronique et logiciels**

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

- **Frais de développement site internet**

Le développement du site internet est amorti sur 3 ans.

- **Mobilier et autres équipements de bureau, véhicules**

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

- **Aménagements des bureaux rue du Chimiste 34-36**

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

Provisions pour pécules de vacances

Il s'agit des pécules de vacances provisionnés en 2013 et à payer en 2014.

Le montant de la provision pour pécules de vacances est établi par le secrétariat social.

Provision pour pécules de vacances	Situation au 31/12/2012	Situation au 31/12/2013	Ajustement 2013
Employés	52.042,15 €	53.991,00 €	1.948,85 €
Ouvriers	5.773,30 €	3.935,93 €	-1.837,37 €

Provisions pour charges et risques locatifs exceptionnels

L'Assemblée Générale du 16/04/2008 a porté la provision pour charges et risques locatifs exceptionnels 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 2013, la provision a été augmentée de 19.813,72 € sachant qu'il n'y a pas eu d'utilisation de celle-ci.

Calcul de la provision 2013

	2012	2013
Loyers et redevances transit à payer par les locataires (comptes 700100 à 700300)	1.619.269,04€	1.817.406,21€
Montant de la provision à constituer (10 %)	161.926,90€	181.740,62€
Provision constituée au 31/12/2012	18.034,07€	
Solde de provision à constituer au 31/12/2013		19.813,72€

Provision pour créances douteuses

La provision pour créances douteuses est présentée à l'actif du bilan et est 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 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.

Au 31/12/2013, les créances douteuses s'élèvent à 30.998,28 €.

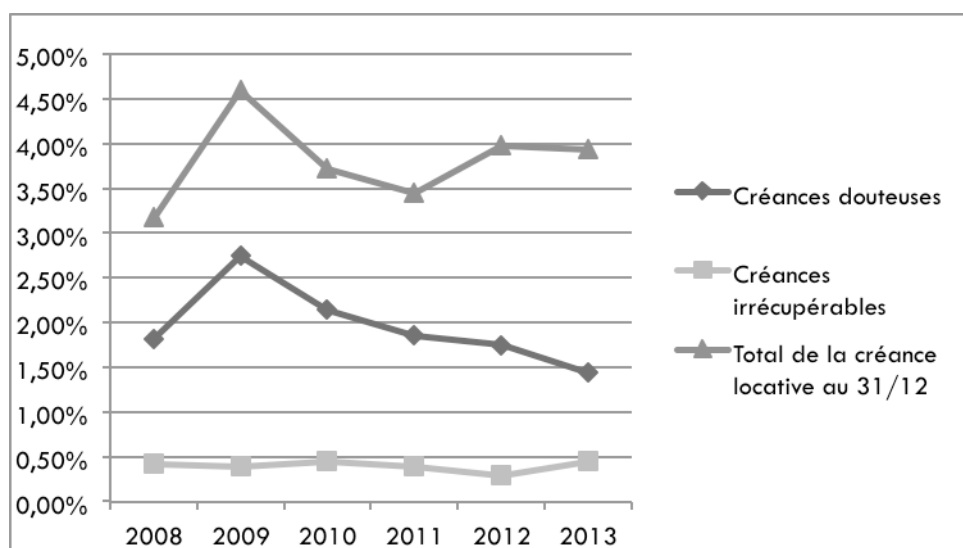
Les créances douteuses au 31/12/2012 s'élevaient à 33.696,29 €. De ce montant, dans le courant de l'année 2013, 18.453,56 € ont été récupérés et 4.973,14 € ont été mis en dotation. Au montant ainsi obtenu, il y lieu d'ajouter la somme de 10.782,41 € représentant les créances douteuses apparues en 2013. On obtient ainsi un total au 31/12/2013 de 30.998,28 € concernant 32 locataires.

Au 31/12/2013, les créances concernant 5 locataires ont été déclarées irrécupérables. Ces créances s'élèvent à 9.929,89 €.

Le tableau suivant reprend une comparaison des créances locatives au 31 décembre des cinq dernières années relativement au montant des loyers perçus. On peut ainsi observer la variation relative de ces créances. Elles oscillent globalement entre 3,45 % et 4,61 %. La situation fin 2013 représente une légère diminution de 0,04% par rapport à 2012 grâce au travail constant de suivi assuré par les gestionnaires et le comptable pour contenir l'augmentation résultant des exercices précédents mais en diminution si l'on considère l'augmentation du volume des loyers et charges de 11,59 % par rapport à 2012.

Comparaison des créances locatives 2009-2013, en €, en fonction du montant des loyers perçus.

	2009		2010		2011		2012		2013	
Total des loyers au 31/12	1.039.818		1.270.259		1.701.163		1.923.327		2.146.299	
Créances douteuses	28.612	2,75%	27.217	2,14%	31.589	1,86%	33.696	1,75%	30.998	1,44%
Créances irrécupérables	4.119	0,40%	5.775	0,45%	6.716	0,39%	5.750	0,30%	9.930	0,46%
Total de la créance locative au 31/12	47.926	4,61%	47.396	3,73%	58.768	3,45%	76.633	3,98%	84.525	3,94%



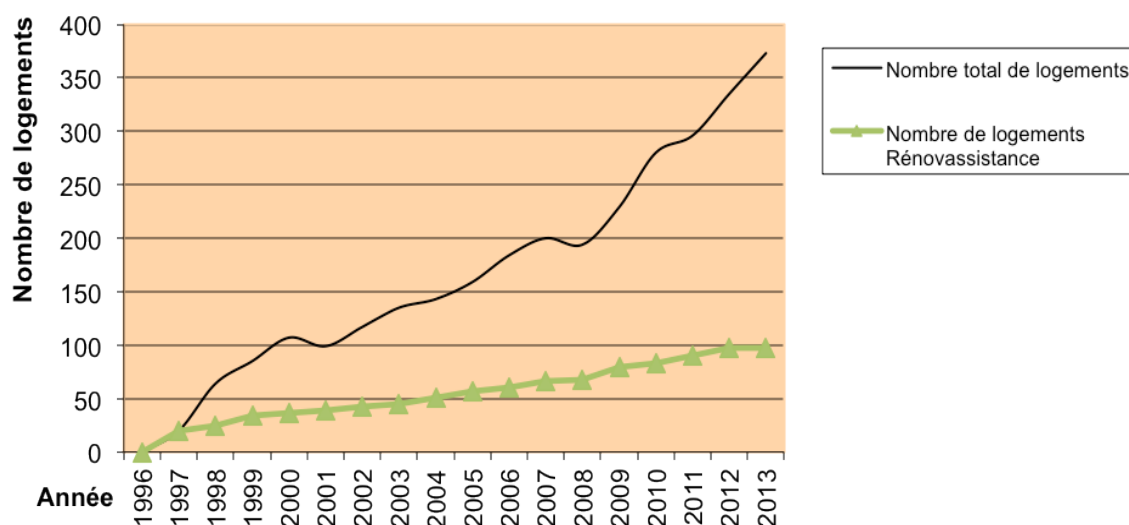
Annexes - Statistiques



- ✓ Statistiques logements
- ✓ Statistiques loyers
- ✓ Statistiques candidats
- ✓ Statistiques locataires
- ✓ Statistiques communes / propriétaires

STATISTIQUES LOGEMENTS

Evolution du nombre de logements en gestion, 1996-2013



Nbr. de logements au 31-12-12	Accroissement 2013	Logements perdus en 2013	Nbr. de logements au 31-12-13
335	47	9	373

Parc au 31/12/2013 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	13	17	16	10	2	1					63	17%
1020			3	3	1	1			2			10	3%
1030	2	4	9	9		1				1		26	7%
1040	1		2	2							1	6	2%
1050	4	1	1	2								8	2%
1060	3	5	12	8	2							30	8%
1070	23	21	26	12	4	4		1	2	1		94	25%
1080	4	25	18	12	3	1		1	1	1		66	18%
1082			4	3				1				8	2%
1083		1	1									2	1%
1090	1	1	2						1	1		6	2%
1120		9	5					1				15	4%
1140	1	2		1					1			5	1%
1150	1	1		1								3	1%
1180	2		1	4						1		8	2%
1190	3	9	1	5	1				1			20	5%
1200		1	1	1								3	1%
TOTAL	49	93	103	79	21	9	1	4	8	5	1	373	100%
En %	13%	25%	28%	21%	6%	2%	0%	1%	2%	1%	0%	100%	

Flux des locataires et motivations des départs

Motivations	2009		2010		2011		2012		2013	
	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%
Vers un logement plus adapté (location hors LPT)	9	24	12	27	17	40	6	17	10	18
Vers un logement social	0	0	0	0	0	0	0	0	6	11
Vers un logement plus adapté (acquisition)	4	11	7	16	3	7	2	6	5	9
Vers un logement plus adapté (mutations LPT)	10	26	12	27	16	38	10	29	10	18
Fin de convention transit ou cohabitation	4	11	7	16	1	2	11	31	19	35
Expulsion pour non paiement du loyer	2	5	3	7	1	2	2	6	4	7
Fin de bail/transit suite à un renon donné par LPT	3	8	3	7	3	7	0	0	0	0
Fin de bail suite à un décès	1	3	0	0	1	2	2	6	1	2
Départ à la cloche de bois	5	13	0	0	0	0	2	6	0	0
Total	38	100	44	100	42	100	35	100	55	100

Type de contrats signés avec les locataires, 2009-2013

Type de contrat	2009		2010		2011		2012		2013	
	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%	NBR	%
Bail de résidence principale	41	67	63	76	87	81	18	46	63	62
Convention de transit	11	18	14	17	18	17	18	46	19	19
Convention de transit dans un logement solidaire (cohabitation)	9	15	6	7	2	2	3	8	20	20
Total	61	100	83	100	107	100	39	100	102	100

Type de logements et loyers correspondants

Type logement	Nombre de logements	%	Loyer maximal locataire (arrêté 04/09/08-indexation 08/13)	Loyer moyen à LPT au 31/12/2013 intervention déduite	Intervention mensuelle moyenne en 2013
Studio	49	13,1%	320,14 €	300,46 €	41 €
1 chambre	93	24,9%	369,38 €	342,94 €	36 €
2 chambres	103	27,5%	430,94 €	430,88 €	54 €
3 chambres	79	21,1%	517,12 €	512,61 €	61 €
4 chambres	21	5,6%	615,63 €	529,29 €	47 €
5 chambres ET +	10	2,7%	763,38 €	723,35 €	97 €
Maison 3 Ch	1	0,3%	560,58 €	544,94 €	120 €
Maison 4ch et +	18	4,8%	772,45 €	763,28 €	135 €
Total	374	100%			

Type d'intervention dans le loyer

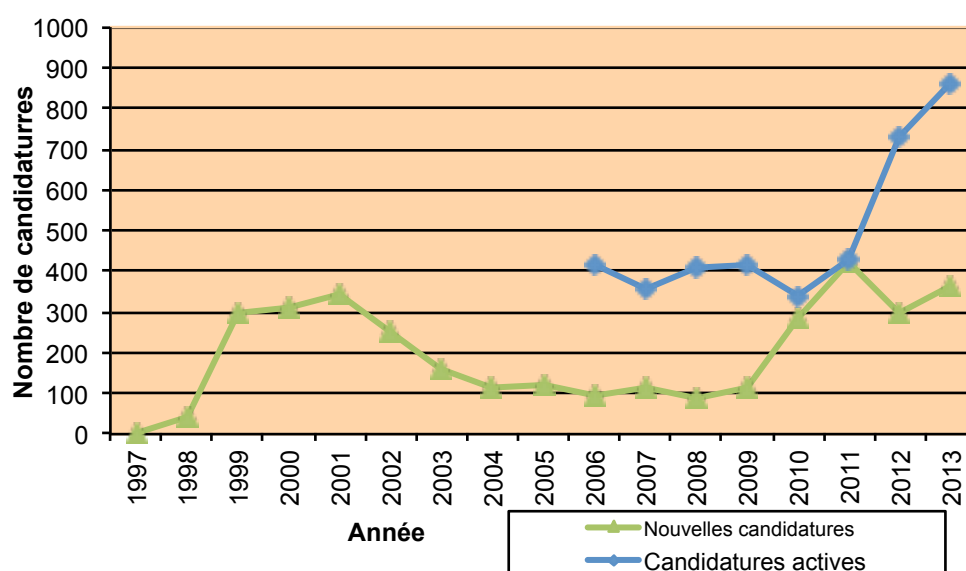
Type d'intervention dans le loyer	2010		2011		2012		2013	
	Montant	%	Montant	%	Montant	%	Montant	%
Obligatoire	61.319,01 €	70	132.562,63 €	91	163.475,26 €	96,6	187.000,37 €	97,2
Facultative	25.866,22 €	30	12.932,79 €	9	5.771,94 €	3,4	5.324,04 €	2,8
Total	87.185,23 €	100	145.495,42 €	100	169.247,20 €	100	192.324,41 €	100

Loyers versés aux propriétaires

Type de logement	Loyer de ... à ...
Studio	341 à 411 €
1 chambre	378 à 479 €
2 chambres	484 à 551 €
3 chambres	573 à 655 €
4 chambres	577 à 767 €
Maison ou appartement 5 chambres et plus	635 à 971 €

STATISTIQUES CANDIDATS

Nouvelles candidatures / an et candidatures actives au 01/03/2014



Type de logement souhaité par les nouveaux candidats, 2009-2013

Type de logement	Nouveaux candidats 2009	%	Nouveaux candidats 2010	%	Nouveaux candidats 2011	%	Nouveaux candidats 2012	%	Nouveaux candidats 2013	%
1 chambre ou studio	35	30	117	41	200	47	118	39	173	48
2 chambres	33	29	96	34	120	28	91	30	106	29
3 chambres	33	29	44	16	62	15	67	22	60	16
4 chambres	10	9	17	6	28	7	17	6	22	6
5 chambres et plus	4	3	8	3	15	4	8	3	3	1
Total	115	100	282	100	425	100	301	100	364	100

Rvenus des candidats, 2009-2013

Ressources principales du ménage	Nouveaux candidats 2009	%	Nouveaux candidats 2010	%	Nouveaux candidats 2011	%	Nouveaux candidats 2012	%	Nouveaux candidats 2013	%
CPAS	64	56	200	71	306	72	204	68	237	65
Chômage	16	14	39	14	51	12	34	11	39	11
Travail	20	17	24	9	41	10	34	11	39	11
Autres	6	5	4	1	3	1	12	4	20	5
Alloc. handicapé	2	2	1	0	11	3	4	1	11	3
Pension	4	3	2	1	4	1	7	2	7	2
Mutuelle	3	3	12	4	9	2	6	2	11	3
Total	115	100	282	100	425	100	301	100	364	100

Situation familiale des candidats, 2009-2013

Situation familiale	Nouveaux candidats 2009	%	Nouveaux candidats 2010	%	Nouveaux candidats 2011	%	Nouveaux candidats 2012	%	Nouveaux candidats 2013	%
Isolé	27	23	103	37	179	42	104	35	157	43
Couple	5	4	9	3	13	3	11	4	6	2
Femme seule + enfant(s)	37	32	98	35	114	27	89	30	120	33
Homme seul + enfant(s)	9	8	5	2	10	2	8	3	11	3
Couple + enfant(s)	37	32	65	23	100	24	84	28	68	19
Fratrie	0	0	0	0	3	1	3	1	0	0
Autre	0	0	2	1	6	1	2	1	2	1
Total	115	100	282	100	425	100	301	100	364	100

Nombre de candidatures en attente, par type de logements, 2011 - 2014

Type de logement	candidatures au 01/03/11	%	candidatures au 01/03/12	%	candidatures au 01/03/13	%	candidatures au 01/03/14	%
1 chambre ou studio	134	31	259	38	279	38	324	38
2 chambres	148	34	202	30	212	29	263	31
3 chambres	94	22	135	20	157	21	182	21
4 chambres	39	9	51	8	60	8	73	9
5 chambres	13	3	23	3	19	3	9	1
6 chambres et +	3	1	6	1	5	1	7	1
Total	431	100	676	100	732	100	858	100

Nombre de candidatures actives / service social, 2011 - 2014

Services sociaux conventionnés	Candidatures actives au 01/03/2011		Candidatures actives au 01/03/2012		Candidatures actives au 01/03/2013		Candidatures actives au 01/03/2014	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
CASG Entr'Aide des Marolles	20	4,7	42	6,2	49	6,7	59	6,9
Centre de Service social Abbé Froidure	6	1,4	6	0,9	3	0,4	3	0,3
Centre social du Béguinage	1	0,2	1	0,1	0	0,0	0	0,0
Convivence	9	2,1	10	1,5	7	1,0	6	0,7
Convivial	50	11,8	96	14,2	107	14,6	139	16,2
CPAS d'Anderlecht	42	9,9	143	21,2	176	24,0	209	24,4
CPAS de Bruxelles – Service Logement	92	21,7	137	20,3	135	18,4	213	24,8
Diogènes	0	0,0	0	0,0	1	0,1	0	0,0
Exil asbl	47	11,1	64	9,5	66	9,0	56	6,5
Huis van Vrede	0	0,0	0	0,0	2	0,3	2	0,2
La Maison Rue Verte	11	2,6	10	1,5	14	1,9	22	2,6
L'ilot		0,0	0	0,0	0	0,0	2	0,2
Les Sentiers de la Varappe	1	0,2	2	0,3	3	0,4	2	0,2
Maison de Quartier Bonnevie	90	21,2	82	12,1	82	11,2	49	5,7
Mentor	16	3,8	23	3,4	19	2,6	12	1,4
Outre-Mer	0	0,0	0	0,0	0	0,0	2	0,2
R.A.T. (Réseau d'Aide aux Toxicomanes)		0,0	1	0,1	1	0,1	1	0,1
Service social de Cureghem	34	8,0	51	7,5	57	7,8	65	7,6
Source	1	0,2	3	0,4	2	0,3	4	0,5
Transition			1	0,1	2	0,3	4	0,5
Transhumance	4	0,9	4	0,6	2	0,3	2	0,2
Absence de service conventionné					4	0,5	6	0,7
TOTAL	424	100	676	100	732	100	858	100

STATISTIQUES LOCATAIRES

Situation familiale des locataires, 2009 - 2013

Situation familiale	2009		2010		2011		2012		2013	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Isolé	55	30	75	33	91	33	100	33	138	37
Couple	8	4	11	5	15	5	15	5	15	4
Fratrie	2	1	3	1	3	1	4	1	3	1
Femme seule + enfant(s)	53	29	62	27	83	30	89	29	103	28
Homme seul + enfant(s)	9	5	10	4	8	3	12	4	11	3
Couple + enfant(s)	56	31	65	29	74	27	87	28	102	27
Total	183	100	226	100	274	100	307	100	372	100

Revenus des ménages locataires, 2009 - 2013

Ressources principales du ménage	2009		2010		2011		2012		2013	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Travail	39	21	53	23	61	22	57	19	61	16
Chômage	41	22	57	25	71	26	85	28	96	26
CPAS	81	44	89	39	106	39	112	36	145	39
Mutuelle	8	4	10	4	12	4	17	6	22	6
Pension	6	3	12	5	14	5	15	5	17	5
Alloc. handicapé	6	3	5	2	7	3	13	4	18	5
Autres	2	1	0	0	3	1	8	3	13	3
Total	183	100	226	100	274	100	307	100	372	100

STATISTIQUES PROPRIETAIRES

Type de propriétaires

Type de propriétaire	Nombre de propriétaires	%	Nombre d'immeubles	%	Nombre de logements	%
ASBL-Fondation	21	24	60	43	192	51
Particulier	63	72	77	55	171	46
Société	2	2	2	1	8	2
Public	0	0	0	0	0	0
Para public	1	1	2	1	2	1
Total	87	100	141	100	373	100

Type de relation avec les propriétaires

Type de relation avec le propriétaire	Nombre d'immeubles	%	Nombre de logements	%
Mandat de gestion	139	99	360	97
Emphytéose	0	0	0	0
Location / sous location	2	1	13	3
Total	141	100	373	100

BILAN

ACTIF				PASSIF			
		2013	2012			2013	2012
210000	Frais de développ. Site internet	3.773,57 €	- €	100000	Patrimoine de départ	191.753,91 €	191.753,91 €
240101	Val. acquis mat. informatique	25.472,13 €	23.646,67 €	10		191.753,91	191.753,91
240102	Val. acquis. mobil. bureau & outill.	12.495,67 €	12.167,28 €	131000	Fonds affectés au personnel	38.363,00 €	28.408,51 €
240103	Val.acquis. amenag. Chimiste	18.291,85 €	18.291,85 €	13		38.363,00	28.408,51
210900	Amortis. Frais développ. Site internet	- 1.257,86 €	- €	141000	Résultat reporté	- 15.787,15 €	- 9.976,15 €
240901	Amortis. mat. informatique	- 23.893,51 €	- 22.345,52 €		Résultat de l'exercice	15.787,15 €	- 5.811,00 €
240902	Amortis. mobilier de bureau	- 10.579,40 €	- 9.867,04 €	14		0,00	-15.787,15
240903	Amortis.amenag.Chimiste	- 18.291,85 €	- 18.291,85 €	162000	Provision risques locatifs	181.740,62 €	161.926,90 €
241000	Val. acquis. véhicules	20.028,48 €	20.028,48 €	16		181.740,62	161.926,90
241900	Amortis. véhicules	- 13.452,05 €	- 9.446,35 €	440000	Fournisseurs	18.789,45 €	15.833,96 €
24		12.587,03	14.183,52	440001	Propriétaires	41.704,48 €	684,03 €
288002	Provision statutaire Assubel	106,50 €	106,50 €	444000	Factures à recevoir	- €	- €
288003	Caution télécommande Chimiste	47,19 €	47,19 €	444100	Fin exercice locataires créditeurs	38.074,31 €	24.778,09 €
28		153,69	153,69	44		98.568,24	41.296,08
400000	Locataires retard inférieur à 1 mois	16.506,16 €	16.038,76 €	451000	TVA à payer	923,51 €	229,85 €
400001	Garantie locative	36.954,13 €	22.289,47 €	453000	Précomptes retenus	- 299,53 €	16.908,78 €
400003	Créances autres que locataires	26.398,43 €	17.259,22 €	454000	ONSS	- 489,24 €	7.661,60 €
400005	Locataires retard supérieur à 1 mois	37.020,51 €	26.898,22 €	455000	Rémunérations	- €	90,00 €
404000	Produits à recevoir	5.539,11 €	6.218,79 €	456100	Provision pécule vacances employés	53.991,00 €	52.042,15 €
407000	Créances douteuses	30.998,28 €	33.696,29 €	456200	Provision pécule vacances ouvriers	3.935,93 €	5.773,30 €
409000	Provision pour créances douteuses	- 30.998,28 €	- 33.696,29 €	459000	Autres dettes sociales	21,00 €	1.064,00 €
40		122.418,34	88.704,46	45		58.082,67	83.769,68
414000	Subvention Rég. BXL à recevoir	87.511,15 €	74.329,22 €	4830	Comptes propriétaires (loyers)	747,38 €	622,81 €
416000	Fournisseurs débiteurs	471,00 €	547,22 €	4840	Comptes propriétaires (chantiers)	346.773,04 €	212.166,09 €
416100	Prime Réno pour tiers à recevoir	276.699,06 €	225.322,49 €	4880	Garantie locative à constituer	36.954,13 €	22.289,47 €
416101	Prime énergie pour tiers à recevoir	69.828,32 €	- €	4885	Garantie locative à placer	21.245,46 €	14.164,45 €
416200	Propriétaires débiteurs	37.196,52 €	33.044,12 €	4890	Avances diverses	- €	- €
416400	Créances en rapport au personnel	580,00 €	57,34 €	48		405.720,01	249.242,82
41		472.286,05	333.300,39	492000	Charges à imputer	4.573,35 €	1.519,32 €
490000	Charges à reporter	10.091,97 €	7.311,55 €	49		4.573,35	1.519,32
491000	Produits acquis	13.824,88 €	11.222,86 €				
49		23.916,85	18.534,41				
530001	TRIODOS Garantie loc. Chimiste	3.265,61 €	3.237,87 €				
530002	TRIODOS Garantie loc. Berkendael	3.060,00 €	- €				
53		6.325,61	3.237,87				
550000	FORTIS 001-2885932-64	21.932,37 €	23.954,81 €				
550001	TRIODOS 523-0402762-93	311.352,56 €	258.136,85 €				
550002	CIGALE 035-3307443-75	329,07 €	326,20 €				
550003	TRIODOS VUE 523-0802126.11	492,62 €	492,62 €				
55		334.106,62	282.910,48				
570001	Caisse EURO	7.007,61 €	1.105,25 €				
570002	Caisse chèques repas	- €	- €				
57		7.007,61	1.105,25				
	TOTAL	978.801,80	742.130,07		TOTAL	978.801,80	742.130,07

DEPENSES

Compte	Libellé	Exercice 2012	%	Budget 2013	%	Exercice 2013	%	Ratio budget/réalisé	Budget 2014
600000	Loyer à verser aux propriétaires	1.406.502,60€	47,26	1.470.000,00€	45,11	1.594.735,77€	49,67	108%	1.780.000,00€
600001	Redevances transit	82.092,13€	2,76	132.000,00€	4,05	83.245,14€	2,59	63%	167.000,00€
600002	Redevances projets particuliers	56.565,68€	1,90	46.000,00€	1,41	58.968,49€	1,84	128%	85.000,00€
		1.545.160,41 €	51,92	1.648.000,00 €	50,57	1.736.949,40 €	54,10	105%	2.032.000,00 €
601000	Charges et consommations à charge des locataires	308.269,45€	10,36	360.000,00€	11,05	331.495,28€	10,33	92%	420.000,00€
602000	Entretiens et réparations à charge propriétaires	294.393,90€	9,89	320.000,00€	9,82	205.072,09€	6,39	64%	246.000,00€
603000	Part LpT charges immeubles	1.203,45€	0,04	5.000,00€	0,15	2.789,10€	0,09	56%	5.000,00€
604000	Entretiens, réparations et charges LPT	13.457,84€	0,45	15.000,00€	0,46	15.557,21€	0,48	104%	15.000,00€
604100	Dégâts locatifs locataires	1.540,92€	0,05	2.000,00€	0,06	11.015,90€	0,34	551%	10.000,00€
604102	Entretien et réparation locataires	2.677,33€	0,09	3.000,00€	0,09	4.891,93€	0,15	163%	5.000,00€
605200	Intervention LpT dans le loyer facultative	5.771,94€	0,19	6.000,00€	0,18	5.324,04€	0,17	89%	40.000,00€
605100	Intervention LpT dans le loyer obligatoire	163.475,26€	5,49	184.000,00€	5,65	187.000,37€	5,82	102%	220.000,00€
606000	Vide locatif à payer	10.778,32€	0,36	12.000,00€	0,37	16.593,11€	0,52	138%	18.000,00€
607100	Fournitures chantier	9.683,71€	0,33	10.000,00€	0,31	17.178,02€	0,54	172%	18.000,00€
608100	Prestations extérieures pour chantier	2.214,62€	0,07	2.500,00€	0,08	- €	0,00		- €
		813.466,74 €	27,34	919.500,00 €	28,22	796.917,05 €	24,82	87%	997.000,00 €
610000	Loyers des bureaux	10.845,12€	0,36	11.500,00€	0,35	10.984,16€	0,34	96%	11.500,00€
610100	Charges des bureaux	7.149,03€	0,24	7.500,00€	0,23	6.892,14€	0,21	92%	7.500,00€
610200	Aménagement bureaux	- €	0,00	500,00€	0,02	- €	0,00	0%	500,00€
611140	Carburant véhicule et parking	1.343,77€	0,05	1.500,00€	0,05	1.579,09€	0,05	105%	1.800,00€
611340	Entretien véhicule	792,27€	0,03	600,00€	0,02	426,60€	0,01	71%	600,00€
612000	Fournitures de bureau	2.526,12€	0,08	2.600,00€	0,08	1.976,76€	0,06	76%	2.400,00€
612200	Petit équipement bureau & outillage	642,25€	0,02	1.000,00€	0,03	403,68€	0,01	40%	500,00€
612300	Entretien informatique et équipement de bureau	2.184,35€	0,07	2.000,00€	0,06	803,45€	0,03	40%	1.000,00€
612400	Vêtements, sécurité	100,00€	0,00	300,00€	0,01	- €	0,00	0%	300,00€
612500	Téléphone	4.540,08€	0,15	4.800,00€	0,15	5.367,18€	0,17	112%	5.200,00€
612530	Poste	3.875,30€	0,13	4.000,00€	0,12	3.814,58€	0,12	95%	4.000,00€
612701	Photocopies extérieures	598,21€	0,02	600,00€	0,02	677,71€	0,02	113%	800,00€
613200	Frais de Secrétariat Social	4.135,30€	0,14	4.500,00€	0,14	4.644,34€	0,14	103%	4.900,00€
613201	Honoraires d'avocat	6.240,51€	0,21	7.000,00€	0,21	5.810,78€	0,18	83%	7.000,00€
613202	Frais d'huissiers et d'avocats	3.398,39€	0,11	3.000,00€	0,09	2.234,26€	0,07	74%	3.000,00€
613204	Frais d'expulsion	1.334,64€	0,04	2.000,00€	0,06	2.309,80€	0,07	115%	2.500,00€
613353	Assurance véhicule et taxes	1.398,16€	0,05	1.000,00€	0,03	1.357,05€	0,04	136%	1.500,00€
613400	Frais de gestion chèques repas	1.896,97€	0,06	2.000,00€	0,06	1.753,44€	0,05	88%	1.800,00€
613500	Assurance incendie bureaux	109,61€	0,00	120,00€	0,00	115,91€	0,00	97%	150,00€
613540	Assurance RC Générale	903,10€	0,03	400,00€	0,01	1.049,42€	0,03	262%	1.200,00€
613541	Assurance RC Administrateur	382,38€	0,01	400,00€	0,01	382,38€	0,01	96%	500,00€
613800	Frais Outplacement	1.823,25€	0,00	- €	0,00	2.154,75€	0,07		- €
613900	Frais administratifs divers	503,13€	0,02	600,00€	0,02	260,58€	0,01	43%	500,00€
614100	Documentation & abonnements	359,85€	0,01	500,00€	0,02	317,85€	0,01	64%	500,00€
614200	Formations	824,00€	0,03	2.000,00€	0,06	902,32€	0,03	45%	2.000,00€

DEPENSES

Compte	Libellé	Exercice 2012	%	Budget 2013	%	Exercice 2013	%	Ratio budget/réalisé	Budget 2014
614400	Education au logement	- €	0,00	500,00€	0,02	147,00€	0,00	0%	500,00€
614600	Supervision équipe	786,08€	0,03	1.000,00€	0,03	- €	0,00	0%	1.500,00€
615000	Frais de déplacement	3.239,18€	0,11	3.600,00€	0,11	4.006,68€	0,12	111%	4.500,00€
615110	Frais de réunions	809,01€	0,03	1.000,00€	0,03	710,02€	0,02	71%	1.000,00€
615300	Frais de publications légales	184,92€	0,01	250,00€	0,01	71,95€	0,00	29%	250,00€
615400	Cotisations diverses	447,00€	0,02	500,00€	0,02	310,00€	0,01	62%	500,00€
617100	Frais intérimaire ou ART.60	195,87€	0,01	1.000,00€	0,03	- €	0,00	0%	1.000,00€
		63.567,85 €	2,14	68.270,00 €	2,10	61.463,88 €	1,91	90%	70.900,00 €
620000	Frais de personnel	521.087,10€	17,51	564.000,00€	17,31	554.511,87€	17,27	98%	645.000,00€
630100	Amortissement matériel informatique & soft (3 ans)	1.728,59€	0,06	2.200,00€	0,07	1.547,99€	0,05	70%	3.000,00€
630102	Amortissement mobilier de bureau (5 ans)	786,11€	0,03	- €	0,00	712,36€	0,02		1.000,00€
	Amortissement aménagement des bureaux (7 ans)								400,00€
630104	Amortissement site internet (3 ans)	- €	0,00	500,00€	0,02	1.257,86€	0,04		1.200,00€
630110	Amortissement sur véhicule (5 ans)	4.005,70€	0,13	4.005,00€	0,12	4.005,70€	0,12	100%	4.005,00€
		6.520,40 €	0,22	6.705,00 €	0,21	7.523,91 €	0,23	112%	9.605,00 €
633000	Réduction de valeur (créances douteuses)	15.136,00€	0,51	16.000,00€	0,49	15.755,55€	0,49	98%	16.000,00€
633100	Reprises sur créances douteuses	- 13.029,09€	-0,44	- 10.000,00€	-0,31	- 18.453,56€	-0,57	185%	- 10.000,00€
637000	Provision pour garantie de gestion locative (10% des loyers et charges locataires)	18.034,07€	0,61	20.000,00€	0,61	19.813,72€	0,62	99%	23.000,00€
640000	Taxe de circulation	170,02€	0,01			170,02€	0,01		200,00€
640100	Taxe sur le patrimoine	- €	0,00	- €		162,42€	0,01		200,00€
642000	Créances locataires déclarées irrécupérables	5.750,07€	0,19	10.000,00€	0,31	9.929,89€	0,31	99%	11.100,00€
650000	Frais financiers et divers	34,85€	0,00	161,65€	0,00	34,45€	0,00	21%	200,00€
668000	Autres charges exceptionnelles	- €	0,00		0,00	50,00€	0,00	0%	- €
		26.095,92 €	0,88	36.161,65 €	1,11	27.462,49 €	0,86		40.700,00 €
	Résultat de l'exercice		0,00	15.994,74€	0,49	25.741,64€	0,80		17.748,74€
691000	Fonds affecté pour passif social		0,00		0,00	- €	0,00		
						- €			
	Total des dépenses	2.975.898,42€	100	3.258.631,39€	100	3.210.570,24€	100	99%	3.812.953,74€

RECETTES

Compte	Libellé	Exercice 2012	%	Budget 2013	%	Exercice 2013	%	Ratio budget/réalisé	Budget 2014
700100	Loyers des logements (part propriétaires)	1.406.502,60 €	47,26	1.470.000,00 €	45,11	1.594.735,77 €	49,67	108%	1.780.000,00 €
700101	Redevances logements de transit	82.092,13 €	2,76	132.000,00 €	4,05	83.245,14 €	2,59	63%	167.000,00 €
700102	Redevances projets particuliers	65.736,93 €	2,21	55.000,00 €	1,69	66.378,66 €	2,07	121%	85.000,00 €
705000	Loyers des logements (frais de gestion 4,13% HTVA)	64.937,38 €	2,18	68.000,00 €	2,09	73.046,64 €	2,28	107%	80.000,00 €
		1.619.269,04 €	54,41	1.725.000,00 €	52,94	1.817.406,21 €	56,61		2.112.000,00 €
707000	Honoraires chantiers	19.905,46 €	0,67	18.000,00 €	0,55	2.066,12 €	0,06	11%	5.000,00 €
709000	Prestations diverses	25.939,36 €	0,87	22.000,00 €	0,68	28.695,24 €	0,89	130%	30.000,00 €
701100	Provisions, charges & consommations locatives	304.058,25 €	10,22	360.000,00 €	11,05	328.893,26 €	10,24	91%	420.000,00 €
701199	Décompte des charges à établir	4.211,20 €	0,14		0,00	2.602,02 €	0,08		0,00 €
704100	Récupération dégâts locatifs	5.141,50 €	0,17	4.000,00 €	0,12	8.470,82 €	0,26	212%	6.000,00 €
704101	Récupération services aux locataires	2.299,14 €	0,08		0,00	1.919,46 €	0,06		2.000,00 €
704102	Entretiens et réparations locataires	2.677,33 €	0,09		0,00	4.891,93 €	0,15		3.000,00 €
704200	Indemnité résiliation bail	0,00 €	0,00		0,00	- €	0,00		0,00 €
704300	Intérêts judiciaires et dépens	1.160,22 €	0,04	1.000,00 €	0,03	487,50 €	0,02	49%	1.000,00 €
704900	Récupérations diverses	496,49 €	0,02	500,00 €	0,02	1.102,15 €	0,03	220%	1.000,00 €
702000	Charges, entretien, réparations propriétaires	294.393,90 €	9,89	320.000,00 €	9,82	205.072,09 €	6,39	64%	246.000,00 €
730000	Dons	0,00 €			0,00	- €	0,00		0,00 €
736000	Subsides Région de Bruxelles Capitale	669.659,90 €	22,50	791.131,39 €	24,28	791.131,39 €	24,64	100%	977.255,72 €
736009	Régularisation subside année antérieure	-3.817,80 €	-0,13		0,00	7.363,23 €	-0,23		-1.101,98 €
740100	Autres subsides		0,00		0,00	500,00 €	0,02		0,00 €
740300	Réductions ONSS Plan ACTIVA	12.687,23 €	0,43	7.800,00 €	0,24	13.280,40 €	0,41	170%	4.400,00 €
740301	Réduction ONSS personnel âgé	0,00 €	0,00	0,00 €		4.600,00 €	0,14		4.600,00 €
740400	Allocation d'insertion	6.575,00 €	0,22	5.700,00 €	0,17	2.950,00 €	0,09	52%	0,00 €
744000	Récupérations diverses	487,22 €	0,02		0,00	815,90 €	0,03		
740600	Congés Education ONEM	1.114,58 €	0,04	1.000,00 €	0,03	1.100,00 €	0,03	110%	0,00 €
746200	Intervention assurance acc. Trav.	0,00 €	0,00		0,00	- €	0,00		
750000	Intérêts sur banque	3.432,77 €	0,12	2.500,00 €	0,08	1.948,98 €	0,06	78%	1.800,00 €
760000	Récupérations except. s/créances irrécupérables	396,63 €	0,01		0,00	- €	0,00		
762000	Reprise provision pour risques & charges except. Perte de l'exercice	5.811,00 €	0,20		0,00	- €	0,00		
	Total des produits	2.975.898,42 €	100,00	3.258.631,39 €	100,00	3.210.570,24 €	100,00	99%	3.812.953,74 €