

RAPPORT ANNUEL

2018





Logement pour Tous asbl - Rue du Chimiste 34-36 1070 Anderlecht
info@ais-lpt.brussels - **www.logementpourtous.be**

Sommaire

BILAN 2018 & PERSPECTIVES 2019	4
ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS EN 2018	9
DU CANDIDAT AU LOCATAIRE	10
Candidatures 2018.....	10
Entrées 2018	12
Sorties 2018	14
Les locataires présents au 31/12/2018	15
Le suivi collectif des locataires.....	16
Créances locatives.....	17
ÉDUCATION AU LOGEMENT	18
SUIVI TECHNIQUE.....	21
PROSPECTION 2018 & PERSPECTIVES.....	23
LOGEMENTS DE TRANSIT & HABITATS SOLIDAIRES	26
Transit	26
L'habitat Solidaire.....	27
LE PARTENAIRE INDISPENSABLE D'UNE AIS : LE PROPRIÉTAIRE.....	29
TRAVAIL DE RESEAU & PARTENARIAT	31
VIE DE L'ÉQUIPE	35
CONSEIL D'ADMINISTRATION & ASSEMBLÉE GÉNÉRALE	37
PLAN D'ACTION 2019-2021	38
COMPTES ET BILAN	41
ANNEXES	45
STATISTIQUES	51



BILAN 2018 ET PERSPECTIVES 2019



2018, année de transition et quelle transition !

LPT a connu cette année un évènement majeur. Pierre Denis, fondateur et directeur de LPT depuis 22 ans a pris sa retraite mais n'a heureusement pas complètement quitté l'équipe. Après 1 mois de fonctionnement en binôme avec la nouvelle directrice, Muriel Vander Ghinst, il a accepté de poursuivre une mission au sein de LPT afin d'assurer la mise en œuvre du nouveau programme informatique en 2019. Ce changement s'accompagne d'une croissance importante du parc de logements et représente un défi majeur : le maintien des excellentes pratiques tout en apportant les évolutions nécessaires à un contexte de croissance du parc et de l'équipe.

Afin d'évaluer au mieux les adaptations nécessaires nous avons travaillé sur nos atouts et nos besoins, ce point sera développé au chapitre « plan d'action 2019-2021 ».

Vie de l'équipe

Dans notre rapport 2017 nous mettions en évidence le turn-over important au sein de l'équipe, avec 3 départs et 4 arrivées. Ce mouvement de personnel s'est poursuivi en 2018 par le départ de notre comptable depuis 6 ans et l'engagement d'un responsable comptable et administratif en avril pour le remplacer, mais qui nous a quitté début 2019.

Une nouvelle direction est arrivée en juin pour un mois de formation et prise de fonction en juillet.

En octobre, départ momentané d'une gestionnaire (pour 6 mois), arrivée de sa remplaçante engagée en CDI pour compléter l'équipe. Décembre 2018 a vu se réaliser le renforcement prévu de longue date du service technique par l'engagement d'un technicien polyvalent.

La croissance de l'équipe nous a conduits à rechercher plus d'espace. Le déménagement d'Euclides vers nos nouveaux bureaux situés à Molenbeek aura lieu début mai 2019. Nous nous installerons dans le centre d'affaires «Crystal Palace», rue de la Borne, en prenant nos quartiers au 5^{ème} étage d'un ancien immeuble industriel reconverti.

Qui dit arrivée de nouveaux collègues dit également remise sur le métier des pratiques et des procédures. Ce travail entamé en septembre 2018 se poursuivra en 2019 en y incluant le Conseil d'Administration afin de répondre au mieux à l'évolution de notre contexte de travail.

Cadre Légal

La Région de Bruxelles-Capitale (RBC) nous a demandé de mettre notre règlement d'attribution à jour afin d'y intégrer les obligations légales reprises dans l'arrêté du 21 décembre 2017. Cet arrêté avait pour objectif de clarifier, rendre plus transparentes et harmoniser les pratiques d'attribution des logements pour les différents opérateurs du logement en RBC.

Bien que les AIS ne soient pas en tant que telles des opérateurs publics, cet arrêté nous assimile aux différents acteurs régionaux et communaux du logement à vocation sociale.

Ce travail d'adaptation a été effectué, tout en conservant nos particularités, et soumis à l'administration régionale fin 2018. En effet, l'une de nos spécificités est de ne pas inscrire de candidats en direct, mais uniquement via des partenaires conventionnés qui nous garantissent ainsi la possibilité d'un accompagnement de nos locataires. Nous attendons le retour de la Région à ce sujet.



Évolution du parc de logements

Notre parc de logements est passé de 487 unités fin 2017 à 563 fin 2018, plus de 50 logements doivent encore faire l'objet de rénovations ou de livraison (pour Central Gardens) et seront mis en location courant 2019.

8 logements nous ont été donnés en gestion par notre partenaire Renovassistance, 4 par des ASBL, 47 par un promoteur et 17 par des personnes physiques. 6 logements neufs acquis pour être mis en gestion AIS font partie de ces nouveaux logements, ce qui illustre un phénomène récent : l'acquisition de logements en tant que placement « en bon père de famille » dans le cadre des avantages fiscaux associés depuis 2018 à ce type d'opération.

L'octroi d'une exonération totale du précompte immobilier pour les biens donnés en gestion aux AIS depuis 2018 en RBC a simplifié notre gestion administrative et incité de nouveaux propriétaires à franchir le pas. Et même si cette première année a connu quelques couacs lors de l'envoi des enrôlements par Bruxelles Fiscalité - nous avons dû introduire une 15^{aine} de réclamations au nom des propriétaires - nous constatons l'efficacité de cette mesure fiscale associée à la réduction à 12 % de la TVA sur les biens neufs.



C'est entre autres ce contexte favorable aux investisseurs qui nous a valu de signer une nouvelle convention avec la société Inclusio pour la prise en gestion de 33 nouveaux logements situés à Anderlecht dans les complexes « Les Étangs », logements qui sont en construction et devraient nous être confiés en 2020 (voir chapitre « prospection » pour plus de détails).

Nous avons, de ce fait, demandé à la Région de pouvoir augmenter notre parc à 800 logements, ce qui nous a très rapidement été accordé. Parallèlement, notre Conseil d'Administration a marqué son accord pour stabiliser momentanément notre parc à 800 logements le temps de bien maîtriser la gestion de grands ensembles (Central Gardens et Les Étangs), étape qui constitue un réel changement de métier pour une AIS.

Compte tenu de cet accroissement sans réel besoin de prospection, et pour diminuer la charge de travail en matière d'accompagnement des rénovations, nous avons décidé de certains critères plus sélectifs en matière de prise en gestion. Nous avons ainsi refusé plus de logements sur base de leur coût de charges communes (grandes copropriétés des années '50 à '70) et/ou de manque d'efficacité énergétique.

Le secteur des AIS

En cette année 2018, les AIS ont fêté leurs 20 ans d'existence en tant qu'actrices reconnues et subventionnées par la Région de Bruxelles-Capitale. Cet anniversaire était assorti d'un beau cadeau : un accroissement annuel de plus de 15 % du parc pour un nombre total de 5.550 logements fin 2018. Cette évolution quantitative amène son lot de questions sur la professionnalisation et la cohérence du métier des AIS. Un des éléments de réponse est la mise en œuvre d'un logiciel de gestion informatique commun à toutes les AIS bruxelloises. Ce travail est mené depuis 2 ans en collaboration avec le Centre d'Informatique pour la Région bruxelloise (CIRB) par Pierre Denis en tant que chargé de projet pour la Fédération des AIS. Nous bénéficierons donc en 2019 d'un nouveau logiciel créé sur mesure pour notre secteur en s'inspirant des bonnes pratiques de Logement pour Tous. Par son implication dans ce travail de longue haleine, Pierre Denis a, une fois de plus, fait preuve de sa capacité à renforcer les collaborations en vue d'améliorer le fonctionnement de toutes les AIS.

L'année 2018 en quelques chiffres

La croissance du parc se reflète dans le nombre de mouvements observés cette année : nous comptons 160 entrées qui se composent de 81 baux classiques, 42 conventions de transit et 37 conventions en habitat solidaire. À cela s'ajoutent 125 sorties et mutations (détaillées au chapitre « nos locataires »), ce qui donne une moyenne de 24 mouvements par mois, soit **une augmentation de 24 % des mouvements** au sein de notre parc par rapport à 2017 !

Le nombre de logements de transit et solidaires est resté stable, nous n'avons pas développé de nouveau projet de ce type.

Un chiffre qui donne la mesure de notre évolution : fin 2018 notre parc de logements permet à **1.427 personnes** d'être logées dignement, avec un loyer adapté à leurs revenus.

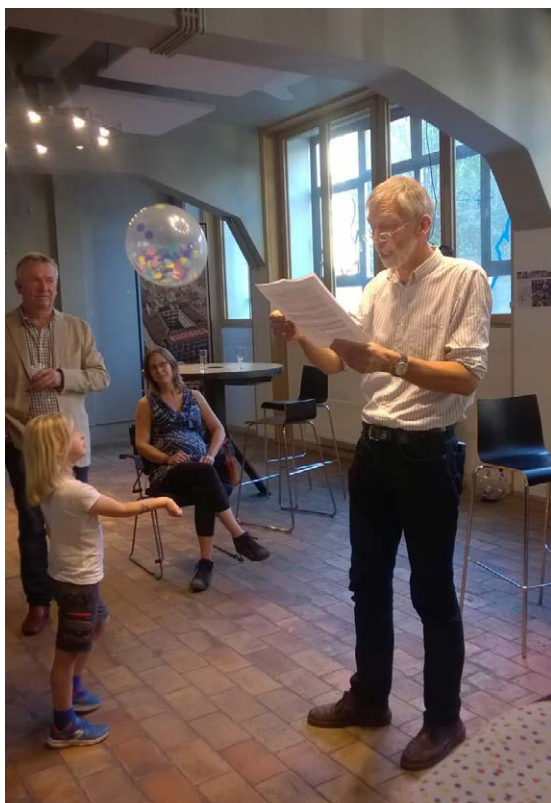
Malgré cette augmentation du parc et des mouvements, nous pouvons nous réjouir du maintien de nos bons résultats en créances locatives, qui sont en baisse par rapport à 2017, passant de 3,37 % à 2,60 % du chiffre d'affaires, tout en ne procédant qu'à une seule expulsion pour créances locatives.

Les projets en cours

Notre projet d'habitat intergénérationnel avec Renovassistance rue des Quatre Vents a connu un retard dû à la pollution des sols. Le chantier a pu cependant démarrer fin 2018. Le partenariat avec Convivial et La Rue pour l'attribution des logements et l'accompagnement communautaire des futurs habitants s'est mis en place et nous sommes impatients de voir son aboutissement dans le 4^{ème} trimestre de 2019. Il s'agit d'une expérience de mixité culturelle et générationnelle qui fait la part belle aux souhaits des habitants. En effet, le jardin potager arrière sera aménagé en tenant compte de leurs idées afin de favoriser la vie en collectivité et l'ouverture, à des moments choisis, aux autres habitants du quartier.

Et pour terminer, quelques mots sur notre projet phare, Central Gardens. Le chantier a pu démarrer au 4^{ème} trimestre 2018 et les 47 premiers logements (dont celui que nous avons acheté) seront livrés en octobre 2019. Comme vous pourrez le lire au chapitre « prospection et rénovation », la préparation des attributions et l'établissement d'un réseau pour favoriser l'intégration de nos locataires dans leur nouveau quartier a déjà commencé.

Vous l'aurez compris à la lecture de ces lignes, Logement pour Tous connaît une évolution considérable de son parc et aura pendant les prochaines années de beaux défis à relever.



Intervention de Pierre Denis lors à l'occasion de sa fête de départ - juin 2018

ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS EN 2018

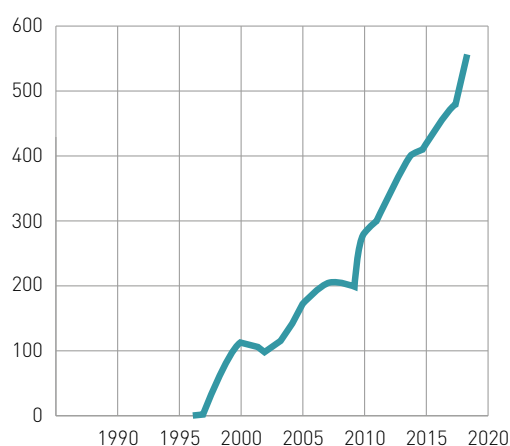
L'augmentation de notre parc cette année représente **80 nouveaux logements** pris en mandat de gestion, 46* d'entre eux font partie du projet Central Gardens et seront livrés en 2019.

Nous pouvons donc parler d'une augmentation de 34 logements qui comprend :

- **6 logements neufs** (cf. tva réduite à 12 % pour mandat de 15 ans), dont un amené par une ASBL
- **8 logements en rénovation** amenés par notre partenaire historique Renovassistance
- **20 logements** amenés par des particuliers et des ASBL

Ce qui nous amène fin 2018 à **563** logements pris en gestion (Central Gardens y compris), soit une **progression de 17 %** par rapport aux 487 logements qui composaient notre parc fin 2017.

ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS



Graphique 1: Évolution du nombre de logements pris en gestion de 1997 à 2018

* L'appartement acheté par Logement pour Tous n'est pas repris dans ce nombre.

DU CANDIDAT AU LOCATAIRE

Notre mission principale est la mise en œuvre du droit à un logement décent et adapté pour les personnes à revenus limités qui n'ont pas ou peu d'accès au marché locatif privé.

Mais pour y parvenir, le chemin à parcourir par les candidats locataires est parfois très long.

Au propre comme au figuré, puisque la majeure partie des personnes inscrites sur nos listes

d'attente ont dû quitter leur pays d'origine pour trouver un lieu de vie et un toit.

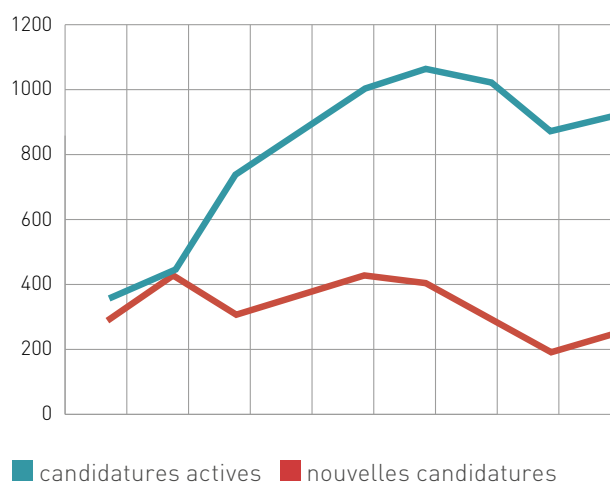
À ce jour, le temps d'attente moyen pour un logement varie de 5 à 8 ans selon la taille du logement et nous avons plus de 900 candidats inscrits par nos partenaires sur nos listes.

Candidatures 2018

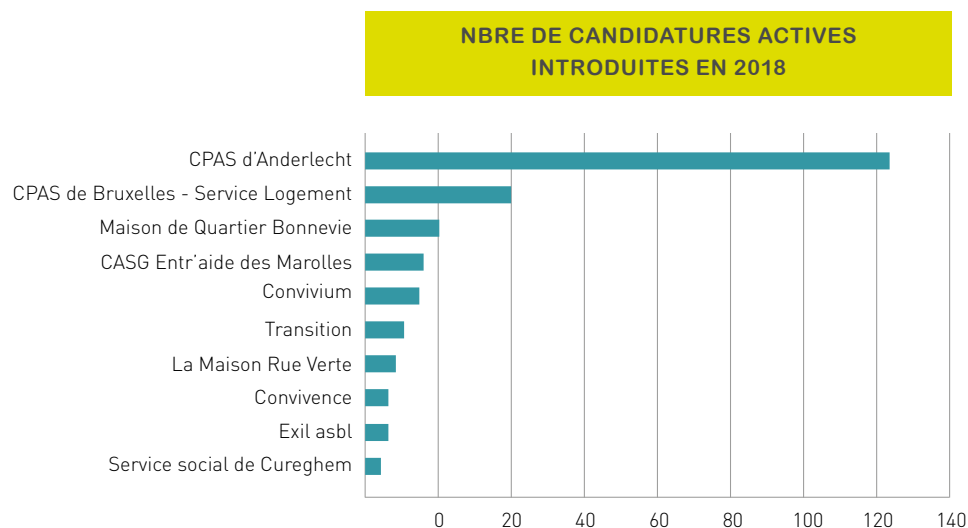
Au 1/03/2018, **921 ménages** étaient inscrits dans notre registre de candidatures, soit **55 de plus** que l'an dernier.

Durant l'année 2018, **241 nouvelles candidatures** ont été introduites par nos services sociaux partenaires, un nombre en augmentation par rapport à l'an passé (192 nouvelles inscriptions l'an passé), après 3 ans de régression. Et nous avons annulé 186 candidatures suite au non-renouvellement de leur dossier.

ÉTAT DES CANDIDATURES (ACTIVES ET NOUVELLES EN 2018)



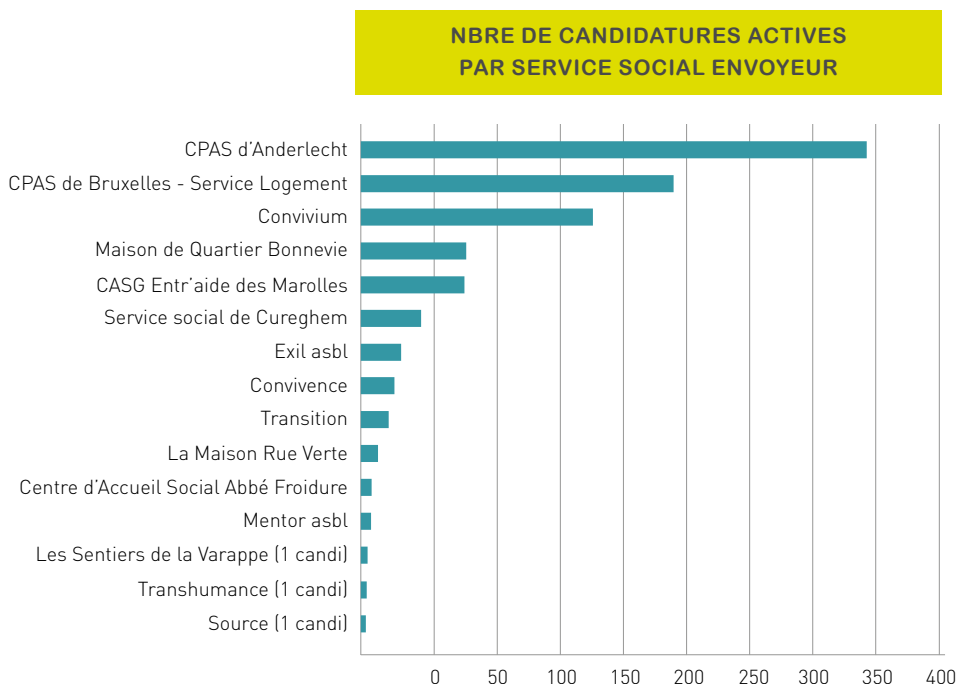
Graphique 2 : Evolution du nombre de candidatures actives sur notre liste d'attente et des nouvelles candidatures introduites (2010 à 2018)



Graphique 3 : Nouvelles candidatures transmises par chacun des partenaires sociaux en 2018

Les services sociaux nous envoient chaque année de nouvelles candidatures, le plus grand nombre de nos candidatures (164 sur les 241) provient des 2 CPAS partenaires (Anderlecht et Bruxelles).

La répartition par service social des 921 candidatures reste similaire d'année en année. En 2018, leurs candidats représentent 58 % des candidatures. C'est le CPAS d'Anderlecht qui est le plus gros pourvoyeur de candidatures avec 347 au total sur les 921.



Graphique 4 : Pourcentages du nombre de candidatures actives par service social conventionné

En 2018, 217 candidatures ont été annulées, ce qui est inférieur à l'an passé (310). La gestion des candidatures demande un travail administratif important et cette année encore, nous nous étonnons de devoir procéder à un si grand nombre d'annulations.

La raison principale de ces annulations est l'absence de réponse à la demande de mise à jour. En effet, chaque année, au mois de janvier, nous envoyons un courrier «de mise à jour» à tous les ménages inscrits sur notre liste d'attente depuis au moins 6 mois. Les candidats qui n'ont pas répondu à ce courrier avant le 1^{er} mars ne sont plus en ordre d'inscription et leur candidature est «suspendue». Ces candidats «suspendus» ne reçoivent pas de proposition de logement même s'ils sont en ordre utile sur la liste. Ils peuvent réactiver leur candidature par eux-mêmes au cours de l'année. S'ils ne se manifestent pas avant le 31 décembre de l'année en cours, leur candidature est annulée. Les candidatures annulées pourront néanmoins être réactivées au cours de l'année suivante à leur initiative les 6 premiers mois

suivant l'annulation ou au-delà via leur service social, sans perdre leur ancienneté.

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

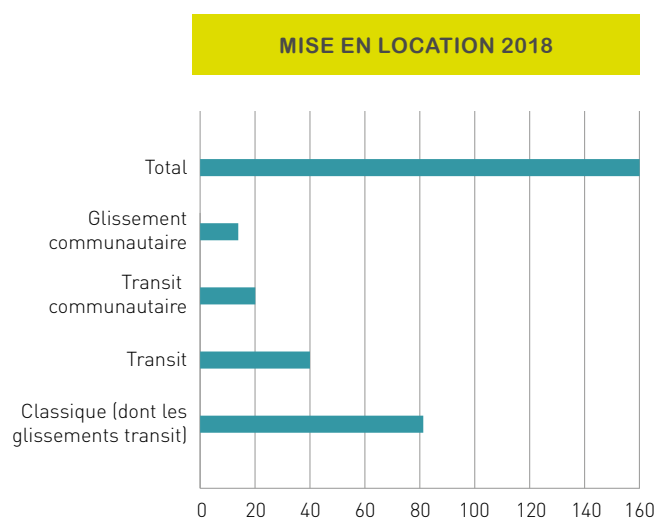
D'autres raisons peuvent être à l'origine d'une annulation comme par exemple le fait de déjà être logé par une AIS bruxelloise. Les informations sur ces raisons sont collectées au cours de l'année lors de nos contacts avec les services sociaux, lors du processus d'attribution d'un logement ou à l'initiative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

Le nombre important d'annulation de candidatures dû au manque de réponse à la mise à jour annuelle nous interpelle, est-ce que ces personnes ont trouvé un logement ? Ont-elles changé d'adresse et omis de nous la transmettre ? Ont-elles quitté la Région de Bruxelles-Capitale pour trouver un logement plus abordable ?

Entrées 2018

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

En 2018, 160 mises en location ont été réalisées accueillant autant de ménages devenus locataires à Logement pour Tous.



Graphique 5 : Nombre de mises en location par type de contrat

79 ménages ont signé des conventions de transit*

*transit simple et transit communautaire confondus).

Parmi ceux-ci, 21 sont entrés dans un de nos 7 logements solidaires, soit environ 1/3 des entrées en transit. Enfin, 81 ménages ont signé un bail de résidence principale, dont 21 ont été signés à l'issue d'une période de transit (situation dite de « glissement » d'une convention de transit vers un bail). À noter que les glissements surviennent au minimum après une période d'1 an et jusqu'il y a peu (vu les récentes évolutions liées au droit du bail) au maximum après une période de 18 mois (durée maximale de la convention de transit). Les glissements qui ont eu lieu une année X ne concernent donc a priori pas les personnes entrées cette même année mais ceux de l'année précédente (car certains partenaires souhaitent favoriser un glissement avant les 18 mois).

TYPE CONTRAT	2015	%	2016	%	2017	%	2018	%
Bail classique	66	51%	57	46%	43	29%	81	51%
Convention ou de transit	55	30%	40	32%	74	66	42	26%
Convention ou de transit dans un logement solidaire (cohabitation)	24	19%	28	22%	31	66	37	23%
TOTAL	129	100%	125	100%	148	100%	160	100%

Tableau 1 : Évolution des entrées selon le type de contrat (2015-2018)

17 ménages ont bénéficié d'une mutation au sein de notre parc locatif.

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

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

Sorties 2018

Nous comptons 85 sorties de locataires au cours de l'année 2018, auxquelles doivent s'ajouter les mutations pour avoir une vue complète des mouvements au sein du parc de logements.

Le tableau ci-dessous détaille les motifs de sorties :

RAISONS DES DÉPARTS	2018
Fin de période de transit	23
Déménagement pour un logement de type privé (dans la famille, à l'étranger, etc.)	21
Fin de cohabitation dans un projet communautaire	10
Déménagement pour un logement de type social	7
Décès	7
Acquisition de logement	4
Fin de mandat de gestion	4
Renom donné par Logement pour Tous	4
Expulsion	3
Départ à la cloche de bois	2
TOTAL	85

Tableau 2 : Raisons des départs en 2018

Parmi ces départs, seulement 32 ménages ont choisi de quitter leur logement pour un logement privé, un logement social ou l'acquisition de leur propre logement. Environ 1/4 des départs s'explique par la fin de périodes de transit. Ces départs, à l'issue de 18 mois de transit, ne sont pas toujours aisés, car trouver un logement dans le secteur privé qui soit à la fois abordable et confortable devient très difficile. Cette année, le nombre d'expulsions liées au non-paiement de loyer s'élève à 1, les deux autres étant liées à des problèmes de comportement (l'an passé il y en avait eu 7, et aucune les 2 années précédentes).

Aux sorties nous devons ajouter les changements de statuts des locataires au sein de notre parc,

comme le passage d'un transit vers un bail classique ou la mutation d'un logement vers un autre mieux adapté. Ce qui représente une quarantaine de mouvements et génère également son lot d'actes administratifs et techniques.

Compte tenu des différents types de contrats de bail ou de conventions (classiques, courtes durées, transits), il est statistiquement peu aisé de donner des chiffres précis en matière de durée de présence de nos locataires dans nos logements. L'accroissement permanent du parc implique aussi l'arrivée continue de nouveaux locataires. Nous pouvons néanmoins constater que le principal motif de sortie volontaire des locataires de nos logements est l'octroi d'un

logement social (7 ménages) et dans une moindre mesure, l'acquisition (4 ménages).

La somme de ces mouvements (entrées, sorties, glissements de convention de transit vers un bail classique et renouvellements des conventions) représente plus de 260 actions menées par notre équipe. Que ce soient les gestionnaires qui se chargent de tout l'accompagnement administratif et humain

ou leurs collègues du service technique qui assurent les états des lieux d'entrée et de sortie, nous pouvons les féliciter d'avoir ainsi «absorbé» cet accroissement annuel des mouvements qui atteint près de 25 % par rapport à l'année 2017. Cet accroissement de mouvements administratifs entraîne également de nombreuses opérations comptables, qui ont été assurées par notre assistante administrative et comptable.

Les locataires présents au 31/12/2018

Dans les 511 logements occupés fin 2018 nous comptons un total de 1.424 personnes dont 767 enfants de moins de 25 ans.

Comme l'indique le tableau ci-dessous, les revenus des ménages sont majoritairement composés de revenus de remplacement tels qu'allocations de chômage, de mutuelle et revenus d'intégration sociale (CPAS) pour plus de 70 %. La stabilité constatée d'année en année à ce niveau s'explique principalement par deux facteurs :

- le choix opéré par Logement pour Tous de limiter l'inscription des candidats aux personnes dont les revenus ne dépassent pas les 80 % du seuil d'admission au logement social
- le fait que les personnes dont les revenus s'améliorent et dépassent les revenus d'admission au logement social sont incitées à quitter l'AIS

TYPE REVENUS	2016	%	2017	%	2018	%
Non communiqué	0	0	0	0	11	2%
ALLOC HANDI	10	2%	14	3%	14	3%
AUTRES	14	3%	14	3%	9	2%
CHOMAGE	114	27%	125	26%	124	24%
CPAS	170	40%	195	41%	206	40%
MUTUELLE	25	6%	33	7%	37	7%
PENSION	28	7%	30	6%	31	6%
SAJ	0	0	0	0	8	2%
TRAVAIL	65	15%	69	14%	71	14%
TOTAL	426	100%	480	100%	511	100%

Tableau 3 : Répartition des locataires présents par type de revenus

Un autre élément décrit le type de ménages qui habitent nos logements : la composition des ménages

SITUATION FAMILIALE	2016		2017		2018	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Isolés	166	39 %	186	39 %	197	39 %
Fratries	2	0	3	1 %	5	1 %
Couples sans enfant(s)	18	4 %	21	4 %	25	5 %
Femmes monoparentales	124	29 %	148	31 %	158	31 %
Hommes monoparentaux	18	4 %	22	5 %	16	3 %
Couples + enfants	98	23 %	100	21 %	110	22 %
TOTAL	426	100 %	480	100 %	511	100 %

Tableau 4 : Nombre de ménages par type de situation familiale

Un fait notable et qui impacte notre travail d'accompagnement est la proportion de familles monoparentales : 34 % des ménages avec enfants ne comptent qu'un adulte dans le ménage. Ce constat confirme l'importance d'un accompagnement pluridisciplinaire basé sur l'existence d'un réseau de partenaires solide et réactif.

Le suivi collectif des locataires

Un des outils dont nous faisons usage pour l'accompagnement collectif de nos locataires est l'organisation de réunions dans leurs immeubles pour aborder ensemble certains points relatifs à la vie en commun.

Voici un exemple concret de ce type d'intervention mené par nos gestionnaires locatives :

« En ce début du mois de janvier, nous avons eu une réunion des locataires au bâtiment du Quai au Foin à 1000 Bruxelles. Depuis l'an passé, ceux-ci avaient souhaité remettre en place des réunions plus régulières, en vue notamment de se présenter les uns aux autres, puisque quelques nouveaux étaient arrivés depuis déjà environ 1 an. C'est donc ce qui a été fait, avec une première réunion en juin 2018, suivie de celle-ci pour débiter l'année. Jusqu'alors, les réunions étaient organisées pour plus de commodités dans le hall d'entrée de l'immeuble, qui est suffisamment vaste pour que chacun y amène une chaise et s'y installe. Logement pour Tous organise parfois les réunions dans des locaux d'associations proches des immeubles, mais il est toujours plus aisé pour les locataires de se rendre au rez-de-chaussée de leur immeuble et donc dans ce bâtiment nous privilégions la proximité. Lors de cette réunion de janvier, les 8 locataires étaient présents et une des locataires a pris l'initiative d'inviter tout le monde dans son logement en vue d'y tenir la réunion. Nous y étions donc au chaud et bien accueillis, nous en remercions la locataire. La réunion a permis d'aborder les différents points relatifs à la vie dans l'immeuble, dans la perspective de contribuer à une cohabitation harmonieuse au sein de l'immeuble et de garder le bâtiment propre et en bon état. »

Le suivi des locataires en matière de créances locatives

Nous observons que le taux de créance reste très bon, et est même inférieur à celui de 2017, malgré l'accroissement du parc et de la charge de travail des gestionnaires locatives.

Nous attirons ici l'attention sur une modification comptable du mode de calcul du taux de créances locatives. Ce qui entraîne une variation du taux à la hausse et demande l'adaptation du tableau comparatif pour les années précédentes.

C'est un résultat qui se démarque de la tendance générale dans le secteur du logement à finalité sociale et mérite d'être relevé. Il est le fruit d'une attention constante des gestionnaires locatives et de contacts réguliers avec leurs locataires.

Ce résultat est d'autant plus remarquable qu'il s'accompagne d'un nombre fort réduit d'expulsions liées à la créance : **une seule !**

Voici donc un tableau qui nous présente l'évolution des créances pour les 4 dernières années sur cette nouvelle base en parallèle avec l'ancienne (les tableaux détaillés reprenant les différentes classes de créances sont présentés dans le chapitre « comptes et bilan ».)

	2015	2016	2017	2018
Créance totale locataires	95 316,00	101 848,00	93 637,17	78 174,22
Taux ancienne base	3,52 %	3,56 %	2,98 %	2,27%
Taux nouvelle base	3,92 %	4,02 %	3,37 %	2,60 %

Tableau 5 : Évolution de la créance locative des locataires présents (2015-2018)



ÉDUCATION AU LOGEMENT

L'« éducation au logement » est un travail de tous les instants et est réalisé par tous les intervenants de Logement pour Tous, tant en interne que via les services sociaux accompagnant les locataires.

Un gestionnaire technique en charge des états de lieux d'entrées et des énergies assure ces visites d'« éducation au logement » à la demande des gestionnaires. Ce qui représente moins de 20 % de son temps de travail.

Les locataires déjà présents ainsi que les nouveaux peuvent être aidés dans la gestion de leurs consommations, de leurs déchets, dans l'amélioration de la qualité de l'air ambiant de leur logement et bien d'autres sujets...

Difficultés rencontrées :

Même si la plupart des locataires accueillent favorablement l'aide et sont ravis d'apprendre qu'ils peuvent être acteurs à leur niveau, d'autres locataires éprouvent des difficultés à accepter de modifier leurs habitudes. Nous remarquons cela principalement quand le logement est techniquement plus difficile à gérer (par ex. ponts thermiques). Dans ce cas, les locataires estiment souvent que la problématique vient exclusivement du logement et pas de leurs comportements.

Cette tâche n'a jamais de fin en soi car chaque locataire (et chaque membre de son ménage) est susceptible de s'améliorer, cela pourrait faire l'objet d'un temps plein.

La personne qui est en charge de cette mission chez Logement pour Tous travaille en binôme avec notre coordinateur technique et est relais avec le gestionnaire de projets et les gestionnaires locatives. Il effectue des visites de locataires seul ou accompagné de la gestionnaire en charge du logement.

Grâce à ses visites, il peut mettre en avant certaines améliorations que le locataire peut effectuer et d'autres améliorations techniques qui pourraient être bienfaites dans les logements.

Dans certains cas, nous remarquons également que certains locataires ont tendance à attendre que les informations viennent de l'extérieur (Service Social accompagnant, Logement pour Tous). La quasi-totalité de nos locataires et/ou leurs enfants sont « connectés » mais n'ont pas le réflexe de se rendre sur internet pour chercher les réponses à leur(s) question(s). Par ex. pour retrouver le mode d'emploi du thermostat, comment purger un radiateur, comment nettoyer la présence de moisissures...

Le manque de temps pour la personne au sein de Logement pour Tous qui a la charge principale de cette tâche représente un réel frein. Ce gestionnaire technique et social est également en charge d'autres tâches dont les états des lieux de début de mandats, d'entrée de locataires, le suivi des contrats d'entretien (chaudières, ascenseurs, VMC, ...), le suivi de l'élaboration des classeurs techniques pour chaque immeuble/logement.

Actions Effectuées en 2018 :

Nous pouvons relever une quarantaine de suivis individuels répertoriés auprès de nos locataires, ce qui représente une diminution par rapport à 2017.

TYPE DE SUIVI INDIVIDUEL	2015		2016		2017		2018	
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%
Suivi consommation eau	12	43 %	16	31 %	18	21 %	4	9 %
Utilisation rationnelle de l'énergie	14	50 %	21	41 %	36	42 %	10	23 %
Humidité de condensation	2	7 %	7	14 %	9	10 %	6	14 %
Explication décompte de charges	0	0 %	0	0 %	2	2 %	2	5 %
Entretien logements / jardin / cour / enlèvement encombrants	-	-	7	14 %	21	24 %	22	50 %
TOTAL	28	100 %	51	100 %	86	100 %	44	100 %

Tableau 6 : Nombre de suivis individuels en éducation au logement (2015-2018)

Parallèlement aux interventions individuelles, nous avons mené deux types d'actions concernant l'ensemble de nos locataires :

- L'envoi en début de période de chauffe d'un courrier attirant leur attention sur leurs consommations d'énergie :

Ce courrier était accompagné de la brochure de Bruxelles Environnement « 15 gestes pour économiser de l'énergie et de l'argent ».

Imprimée par nos soins elle sera remise à tout nouveau locataire lors de la visite d'accueil.



- la mise en place dès 2019 d'une visite à domicile systématique pour remettre au nouveau locataire la farde d'accueil, aborder ensemble l'utilisation rationnelle de l'énergie dans son appartement et lui remettre un thermomètre afin d'objectiver la température dans les différentes pièces du logement.

Enfin, en collaboration avec le chargé de projet prospection, nous avons revu nos critères de prise en gestion de biens afin d'éviter les logements susceptibles d'occasionner de grosses consommations d'énergie. Il s'agit principalement d'appartements situés au sein de grosses copropriétés des années '50 à '80 et ceux dont la structure présente des ponts thermiques importants ou de gros défauts d'isolation et pour lesquels les travaux de rénovation ne peuvent être rapidement envisagés.

Conclusion :

L'évolution de ce travail d'éducation au logement fait l'objet d'une réflexion pour en assurer une pratique plus systématique, basée notamment sur la rencontre au domicile 3 mois après installation d'un nouveau locataire. Cela demandera probablement un renforcement du temps de travail qui peut lui être consacré. Il nous paraît en effet indispensable de jouer la carte de la prévention pour assurer à la fois le meilleur confort énergétique et de vie à nos locataires, tout en veillant au maintien du patrimoine qui nous est confié par les propriétaires.

SUIVI TECHNIQUE

La gestion de plus de 500 logements signifie que nous sommes confrontés quotidiennement à une multitude de soucis techniques que nous appelons « incidents ». Y sont inclus les travaux d'entretien courants ainsi que les remises en état des logements suite aux états des lieux de sortie.



En 2018, pas moins de 1331 incidents ont été signalés contre 1285 en 2017 et 1227 en 2016. Cela représente une moyenne de 2,2 interventions par logement en 2018 ou plus ou moins 3,4 incidents par jour ouvrable. En dépit de l'accroissement du parc, nous notons une légère diminution relative du nombre d'incidents pour l'année 2018.

Le métier de coordinateur technique à Logement pour Tous consiste à piloter la bonne exécution des travaux à réaliser par différents prestataires, nos ouvriers mais également nos sous-traitants. Le but étant que les délais d'exécution et que les budgets soient respectés. Cela représente des centaines de rendez-vous, de demandes de devis, d'expertises ou de métrés.

On s'aperçoit que certains sinistres sont dus à la structure initiale du logement, à des erreurs d'exécution ou des défauts d'origine ayant entraîné des usures prématurées, voire de mauvais fonctionnements. Nous devons

alors faire preuve de pédagogie technique pour persuader le propriétaire d'investir à nouveau dans son bien pour qu'une solution définitive soit trouvée. Cela nous apprend une chose et en confirme une autre : il faut toujours que les travaux soient réalisés par une société compétente dans le domaine, ayant des références et garantissant la bonne exécution du travail. Cela confirme également l'expression bien connue « le pas cher coûte cher ».

Ce sont en général les locataires qui nous signalent un problème dans leur logement. Les incidents pouvant être de diverses natures, il est important de prendre un temps de recul afin de distinguer les urgences des interventions moins urgentes. Cela exige une bonne capacité d'analyse ainsi qu'une bonne dose de réactivité et d'esprit de déduction. L'aide du service technique est précieuse tant dans la pose du diagnostic que dans la recherche de la meilleure solution.

Nous tentons de responsabiliser un maximum les locataires face aux petits soucis techniques dont la résolution pourrait leur incomber, tel que le remplacement d'une ampoule, le nettoyage des mousseurs des robinets ou l'ouverture et la fermeture des robinets Shell. Certains incidents nécessitent réellement un déplacement tandis que d'autres peuvent, à l'inverse, occasionner une perte de temps.

Si notre parc locatif s'enrichit régulièrement de nouveaux¹ logements, il ne faut pas oublier que d'autres nous ont été confiés en gestion dès les débuts de Logement pour Tous il y a 22 ans. Pour ces logements, certains soucis techniques relèvent d'une usure normale et les matériaux sont considérés comme « amortis ». Dès lors, notre intervention consiste à définir, en commun accord avec le propriétaire, les solutions à apporter au bien. Chaque propriétaire étant libre d'exprimer ses desideratas sur les travaux à effectuer, l'équipe technique doit donc assumer une importante charge de travail et veiller à une bonne synchronisation des différents intervenants.

Depuis quelques années, plusieurs domaines d'interventions tels que la parlophonie, le débouchage des siphons et tuyauteries et la quincaillerie sont confiés à des corps de métiers spécialisés afin d'assurer à la fois la rapidité et la qualité des travaux effectués. En outre, cela permet aux ouvriers de Logement pour Tous de se concentrer sur les tâches qu'ils maîtrisent totalement.

Le plus gros poste de travaux au sein de l'équipe technique résulte du départ, du décès ou de l'expulsion de locataires qui laissent le logement en piteux état. Ce n'est heureusement qu'une minorité de cas ! Lorsque cela se produit, les frais

de remise en état sont couverts par la garantie locative du locataire ou par Logement pour Tous en dernier recours. Le coordinateur technique doit alors gérer au mieux l'exécution des travaux afin de donner le plus rapidement possible le feu vert pour la remise en location du logement. Pour l'année 2018, plus de 50 états des lieux ont été effectués, impliquant des travaux à exécuter qui peuvent aller d'un simple rafraîchissement à une remise en état complète. Dans ce cas de figure, notre objectif est bien évidemment d'éviter de nous retrouver en position de devoir assumer un vide locatif, mais la pratique nous prouve que cela n'est pas toujours possible.

Dans le cas d'une rénovation consécutive à une prospection ou à un projet de notre partenaire historique, Rénovassitance, il y a deux questions à se poser en priorité : y a-t-il du courant/de l'eau/du gaz ? Si oui, y en a-t-il en quantité suffisante ? Lors de la remise en état d'un logement, d'un bâtiment, il y a différentes demandes à adresser aux gestionnaires de réseaux Sibelga et Vivaqua pour s'assurer de la mise en fonction des différents compteurs, voire l'installation de compteurs complémentaires. Cette procédure étant assez longue, il vaut toujours mieux s'y prendre dès le premier coup de pioche.

Pour ce qui est des travaux de remise en peinture, ceux-ci sont généralement effectués par des entreprises d'économie sociale. Si la nature des travaux implique plusieurs corps de métiers, l'ensemble sera confié à une entreprise générale.

¹ Parmi les nouveaux logements nous distinguons 3 catégories : Logements neufs / Logements ayant bénéficié d'une petite rénovation partielle / Logements ayant bénéficié d'une rénovation complète.



PROSPECTION 2018 ET PERSPECTIVES

En 2018, Logement pour Tous a pris 34 nouveaux logements en gestion.

Dans le courant de l'année, nous avons perdu 1 logement. Le propriétaire souhaitait optimiser la réactivité de l'AIS en confiant la gestion de son bien à une agence plus proche de cette maison. Il a été mis fin au mandat de commun accord et les locataires ont pu signer un autre bail avec la nouvelle AIS avec laquelle nous avons pu assurer une transition efficace.

Ce nombre de nouveaux logements est bien entendu largement inférieur au nombre de contacts établis avec des propriétaires intéressés par la formule AIS. Nous avons eu 152 échanges d'information par mail exclusivement sur l'année et plus précisément : 40 au premier trimestre, 35 au deuxième, 42 au troisième et 35 au dernier trimestre. Suite à cette information générale et ce premier contact, nous avons organisé une cinquantaine de visites. Certaines visites ont été suivies ou sont en cours d'une signature de mandat.

Les questions qui reviennent le plus souvent lors de ces premiers contacts sont relatives aux possibilités de sortie de mandats et à la possibilité d'avoir un droit de regard sur le locataire entrant. Assez souvent, il est également demandé si une exception en matière de hauteur de loyer est possible. La grille maximale des loyers commune à toutes les AIS dans un principe de non-concurrence sert fort efficacement à clore ces tentatives.

**Promoteurs,
notre nouveau
moteur ?**

En 2018, nous avons, comme l'année précédente, été contactés par plusieurs investisseurs promoteurs en vue d'une collaboration et d'une prise en gestion de futurs logements en construction. Nous constatons toutefois que, si les projets sont nombreux, les concrétisations le sont moins.

En 2018, nous avons, comme l'année précédente, été contactés par plusieurs investisseurs constructeurs en vue d'une collaboration et d'une prise en gestion de futurs logements en construction. Nous constatons toutefois que, si les projets sont nombreux, les concrétisations le sont moins.

À ce jour, nous avons 2 projets signés. Tout d'abord le projet Central Gardens (voir ci-dessous) dont on a déjà parlé est encore en chantier, les 46 premières mises en location devraient intervenir fin 2019.

Mais aussi, le projet « Domaine des Étangs » prévu route de Lennik à Anderlecht. Inclusio a racheté un chantier laissé quasiment en faillite... et souhaitait une collaboration avec le secteur AIS pour relancer le projet et lui conférer de la mixité sociale. Nous avons été contacté par BAITA qui avait opté pour un partage des 96 logements du projet destinés aux AIS. Un accord a été trouvé entre 3 AIS, la MAIS qui gérera 28 logements et Baïta qui en prendra 45 dans son parc. LPT gérera 2 blocs pour un total de 33 logements dès livraison en 2020. Il y a de grands espaces exploitables au rez-de-chaussée où les AIS pourront envisager des projets collectifs de cohésion sociale mais aussi d'autres facilités pour rendre le quartier plus attractif, vivant et accueillant (exemple : réparation de vélo, Horeca, pharmacie).

Évoquons encore une collaboration avec le groupe TREVI qui propose un programme « Trevi Valuable invest » : des logements neufs, performants énergiquement, vendus avec mandat de gestion, ce qui procure un abattement de TVA de 21 % à 12 % sur le neuf. Un véritable incitant fiscal qui attire de plus en plus de propriétaires qui veulent investir sans passer par la case travaux. Nous avons aiguillé 6 à 8 candidats propriétaires vers eux, pour 3 mandats signés en 2018.

Cette collaboration avec TREVI découle d'une prise de contact à notre initiative en septembre 2018 et de l'orientation d'acheteurs potentiels

vers notre AIS par la Cellule Capteur Logement de L'Îlot. Cette collaboration nous a déjà valu plus de 7 nouveaux mandats et se poursuivra en 2019.

Central Gardens

Tout comme le chantier qui a repris en octobre 2018, la préparation de notre prise en gestion des 46 premiers logements (+ celui que nous avons acheté) prévus pour novembre 2019 a réellement commencé :

- Les gestionnaires locatives travaillent sur un plan de mutation pour créer en amont de la location un groupe d'habitants qui nous connaissent de manière à favoriser l'établissement d'une vie sociale dès le début ; des moments de rencontre seront prévus avant leur emménagement sur le site. La direction et la comptabilité préparent avec le promoteur ION la prise en gestion des logements et ont ainsi pu intervenir dans la proposition d'un syndic motivé par l'aspect social de ce projet.

La chasse aux charges

Il est utile d'ajouter que, dans le cadre de la prospection, nous avons décidé d'être particulièrement attentifs à la fois à la performance énergétique des logements et au montant des provisions pour charges. Mauvaise performance énergétique des bâtiments et charges très conséquentes vont ainsi souvent de pair dans les grands immeubles en copropriétés des années 60 et 70. Ainsi, nous renonçons à la prise en gestion de ces logements trop énergivores et dont les montants très élevés des charges seraient fort difficiles à assumer par des locataires au budget serré.

Suivi de chantier et demandes de primes

Nous avons eu plusieurs chantiers d'importance variée avec architecte qui ont débuté cette année. La plupart nous sont amenés par notre partenaire principal, Renovassistance. Certains se sont terminés en 2018, d'autres sont encore en cours en 2019.

Pour tous ces dossiers, nous accompagnons les propriétaires dans les démarches diverses, conception, suivi de chantier éventuel et demande de primes.

Nous avons accompagné 6 propriétaires dans le suivi de chantiers en 2018 : deux rénovations de petits immeubles de rapport, ainsi que différentes interventions moins lourdes mais générant tout de même une amélioration des performances énergétiques.

Le tableau récapitulatif des dossiers en cours que vous trouverez en annexe donne un aperçu de notre travail. L'estimation du rendement est à relativiser. Chaque situation est spécifique, nous attirons l'attention sur le fait que les primes énergie des chantiers en cours n'ont pas encore pu être demandées puisqu'elles sont à introduire une fois les chantiers terminés. Pour rappel, en général, on considère qu'en rénovation complète, les primes vont représenter environ 20 % de l'ensemble des coûts du chantier.

La patience prime

Le service des primes à la rénovation de la région de Bruxelles-Capitale a connu une année 2018 mouvementée. Beaucoup de départs au sein du cadre et pas mal de difficultés à le renouveler, un système informatique dont la « récalcitrance » a

souvent été pointée du doigt pour justifier les délais, et un déménagement en fin d'année qui n'a pas accéléré les choses.

Aujourd'hui, il semble que les délais en matière d'obtention d'autorisation de début de travaux s'améliorent doucement. En revanche, sur les liquidations de primes, les retards restent véritablement problématiques. Ainsi, nous avons encore des dossiers clôturés en 2017 en attente. Un rappel de la situation des dossiers en cours est régulièrement envoyé à la direction du service, ce qui nous a permis d'établir un bon dialogue.

Pour souci de transparence, il est spécifié aux propriétaires candidats à des travaux de rénovation que les délais peuvent être conséquents. La décision de se lancer résulte du bilan de nombreux paramètres, il est donc difficile d'évaluer la part de découragement émanant desdits délais mais cela doit certainement jouer dans certains cas.

La difficulté du juste équilibre

Nous faisons le constat que le suivi de certains chantiers est extrêmement chronophage. Lorsque l'on lève le nez du guidon, la question du rapport temps consacré/nombre de logements supplémentaires se pose. Pour rappel, la raison d'être de notre ASBL est la mise à disposition d'un maximum de logement pour une population fragilisée. Consacrer énormément de temps à quelques logements est-il le meilleur moyen de répondre à notre objet social ? Pas forcément dans tous les cas, mais clairement oui quand il s'agit d'assurer une bonne mixité sociale et une intégration réussie dans un quartier, ce qui fait aussi partie de nos objectifs.



LOGEMENTS DE TRANSIT ET HABITATS SOLIDAIRES

Transit

Outre la location classique via la liste d'attente et un contrat de bail, Logement pour Tous mène également avec ses partenaires sociaux plusieurs projets de location via la signature de conventions de transit. Ce type de projet poursuit des objectifs de réinsertion/autonomisation de la personne, l'accès à ce dispositif étant conditionné à un accompagnement social soutenu, chargé d'accompagner la personne dans son/ses projet(s).

La particularité de la convention de transit tient dans la forte réduction des délais de préavis pour les deux parties (8 jours pour l'occupant, 15 jours pour le bailleur ou son mandataire) et surtout à sa durée limitée à 18 mois maximum. La philosophie étant de donner une période limitée mais suffisante à la personne pour opérer son projet de réinsertion, d'autonomisation... Dans certains cas prévus dans une convention, les occupants ont l'opportunité de glisser vers un bail classique, bail d'un an pouvant se transformer en bail long terme, leur permettant ainsi de voir leur accès au logement pérennisé.

Plusieurs projets ont vu le jour dans ce cadre, tant dans des logements individuels que communautaires et avec des partenaires sociaux travaillant avec des publics divers (aide à la

jeunesse, accueil de réfugiés, services d'aide aux personnes sans-abri...).

En 2018, nous comptons 121 personnes occupant ou ayant occupé des logements de transit pour des périodes de maximum 12 mois sur 2018. De ces 121 personnes 48 locataires auraient pu glisser ou ont glissé vers un bail.

Le glissement vers un bail n'est donc pas automatique, et ce, du fait de l'orientation du projet choisie par les partenaires. Au niveau du service social, celui-ci peut souhaiter disposer du logement mis en location à l'issue des 18 mois pour un autre bénéficiaire en situation difficile. Il arrive également que le propriétaire préfère conserver une formule de transit afin de permettre à d'autres locataires de profiter de l'opportunité de relogement temporaire.

Nous constatons encore beaucoup de difficultés concernant l'issue de la location en logement de transit sans possibilité de glissement vers un bail. Nos publics particulièrement précarisés doivent encore faire face à de nombreux obstacles pour retrouver un logement décent et abordable (discriminations en tout genre, loyers hors de prix, ...), ce qui nous éloigne du mythe du logement de transit agissant comme un tremplin vers un relogement dans le secteur privé...

L'habitat Solidaire

Une de nos particularités est de collaborer avec de nombreux partenaires afin de proposer des solutions d'habitat qui correspondent à des publics particulièrement éloignés de l'accès au logement classique.

Nous gérons ainsi 7 habitats solidaires qui comptent au total 37 chambres. Les mouvements sont assez réguliers dans ce type de logements et nécessitent de ce fait un investissement tout particulier de la part de nos collaborateurs. En voici la synthèse pour l'année 2018.

OCCUPATIONS ET MOUVEMENTS DES HABITATS SOLIDAIRES

HABITAT SOLIDAIRE:		
	Entrées 2018	Sorties 2018
ANVE - Capacité en chambres: 4	4	4
AUMA - Capacité en chambres: 4	4	4
COUR - Capacité en chambres: 6	2	2
MOOR - Capacité en chambres: 4	3	4
RICH - Capacité en chambres: 6	4	6
VANH - Capacité en chambres: 4	1	1
CUIS - Capacité en chambres: 9	7	9
	Total Entrées: 23	Total Sorties: 30

Parmi les 7 logements solidaires que nous gérons, deux d'entre eux sont des logements de transit sans possibilité de passage en bail, même à court terme.

Dans les logements solidaires dans lesquels le passage en bail est possible, il y a généralement moins de mouvement. Dans certains de ces 5 logements, la situation est restée stable tout au long de l'année. Néanmoins, dans deux de ces logements communautaires une grande partie des occupants a été remplacée dans le courant de l'année 2018.

Ces logements ont pour critères d'être des logements communautaires, destinés à des publics particulièrement vulnérables qui par ce biais peuvent entrer plus rapidement et avec moins de contraintes que les candidats inscrits sur nos listes classiques. Certains sont destinés à l'accueil d'hommes ou de femmes avec un passé en rue, rencontrant des difficultés à intégrer un logement classique, d'autres accueilleront des étudiants, personnes réfugiées ou jeunes mis en autonomie.

Les projets d'habitats solidaires sont menés en étroite collaboration avec des partenaires qui y assurent un accompagnement individuel, voire parfois collectif des habitants. Ainsi les services d'accompagnement Fami-Home et Diogènes assurent le suivi social et administratif des locataires (masculins) en habitat solidaire dans nos logements situés à la Chaussée d'Anvers, à Moorslede, à Van Hoorde et à Couronne. Le projet communautaire

« Chez Ailes » pour femmes à la rue d'Aumale est mené en partenariat avec l'asbl Chez nous/Bij ons, celui du « Koter solidaire » à Riches-Claire avec les Sentiers de la Varappe. Le projet «Léon» à Léon Cuisse est quant à lui assuré en collaboration avec le CEMO et Convivial.

Les locataires rejoignant ces projets particuliers débutent toujours leur occupation par une période de transit, ne pouvant dépasser 18 mois. Cette période peut se prolonger par un bail classique dans certains projets, on parle alors d'un « glissement » du locataire.

Un habitat solidaire sans glissement

Parmi les sept habitats solidaires gérés par Logement pour Tous, deux ne permettent pas de glisser vers un contrat de bail. Il s'agit des projets « Léon » à la Rue Léon Cuisse et « Koter Solidaire » à Riches-Claire.



Le projet « Léon », mis en place il y a 5 ans, trouve place dans une grande maison de maître à Ixelles où 4 jeunes mis en autonomie et 5 personnes réfugiées, cohabitent tout en ayant chacun un agréable espace personnel comprenant douche et sanitaires.

Dès le départ, le projet a été pensé avec le CEMO, service d'aide à la jeunesse, et CONVIVIAL, une association d'insertion pour personnes réfugiées.

Les locataires sont avertis dès la première rencontre du fait que leur occupation du logement ne pourra dépasser 12 mois. Cette décision de proposer du

transit « pur » fait suite à la demande des services partenaires pour qui il est important de garder la possibilité de proposer un logement à d'autres personnes dans le besoin d'un accompagnement et d'un toit. Le transit est en effet utilisé comme outil d'aide à la mise en autonomie et un travail d'accompagnement intensif est mené avec le locataire durant cette année. Le propriétaire du bâtiment souhaitait également favoriser le transit pour ces mêmes raisons. Logement Pour Tous y a également adhéré.

Quel bilan pouvons-nous tirer des habitats solidaires sans possibilité de glissement ? De façon générale, les sorties se passent bien pour les locataires et pour Logement pour Tous. Il faut noter que l'importance d'entamer une recherche de logement active, est soulignée à l'occasion de chaque contact. Aussi, le CEMO et CONVIVIAL soutiennent activement les locataires dans ces démarches. Le travail effectué par les services sociaux auprès des CPAS pour les retards de loyers et la constitution des garanties locatives permet également à Logement pour Tous des sorties correctes d'un point de vue locatif.

Un autre point qui rend les sorties des projets communautaires de transit plus fluides que lorsqu'il s'agit d'un logement de transit individuel est que, chez la majorité des locataires, il y a un désir de pouvoir intégrer à terme un logement individuel.

Nous avons cependant connu le cas où un locataire ne désirait pas quitter son logement et refusait toutes les propositions de logements qui lui furent faites par le service d'accompagnement. Heureusement, nous avons de justesse pu éviter la case justice et l'expulsion du locataire.

Si tous les locataires trouvent un logement sur le marché privé après leur séjour en transit, nous n'avons pas de recul sur le long terme permettant de dire si les personnes sont bien logées au niveau au niveau de la salubrité et avec un loyer abordable.

LE PARTENAIRE INDISPENSABLE D'UNE AIS: LE PROPRIÉTAIRE

Notre métier de base est d'être l'intermédiaire entre un propriétaire et un locataire afin de sécuriser leur relation locative.

Cette médiation de la relation entre propriétaire et locataire d'un bien via le mandat de gestion est basée sur plusieurs actes légaux (conclusion de mandats, signatures de contrats de bail, avenants, renons, etc.).

Elle comporte également un important volet financier et organisationnel.

Ceci représente de nombreuses actions quotidiennes, tant du point de vue administratif que comptable ainsi que beaucoup de communication.

Chaque trimestre, nous envoyons aux propriétaires un état du compte pour chaque logement, et nous leur communiquons tout au long de la collaboration des informations et des demandes concernant la gestion technique de leurs biens.

Comme prévu dans le mandat de gestion nous sommes l'intermédiaire avec le syndic pour les biens en copropriété, et nous remplissons parfois cette fonction pour certains immeubles dont nous assurons complètement la gestion (Sambre, Anvers, Leclercq, Terre-Neuve, etc.).

Nous nous chargeons également dans la majorité des cas des relations avec les compagnies d'assurance en cas de sinistre.

QUELQUES CHIFFRES POUR ILLUSTRER CE CONSTAT



D'un point de vue plus qualitatif, cette relation avec les propriétaires comporte parfois des contacts réguliers à l'occasion de nouveaux projets d'acquisition ou de rénovation, ou des questions relatives au bon entretien de leur patrimoine. Nous rencontrons à cet effet en moyenne un à deux propriétaires chaque semaine.

Plusieurs catégories de propriétaire contribuent à notre parc de logements, et l'attention portée aux nouveaux investisseurs attirés par les avantages fiscaux liés aux AIS ne doit pas faire oublier que la plupart de nos partenaires-propriétaires sont motivés par la finalité sociale de cette collaboration.

Notre partenaire historique le plus important est l'asbl Renovassistance qui compte près de 130 logements en mandat chez LPT. Présent lors de la création de LPT en 1997, c'est notre collaboration la plus fructueuse et la plus aboutie. Les logements apportés par Renovassistance font l'objet de mandats de très longue durée (30 ans) et la qualité des logements rénovés, tant du point architectural qu'énergétique, permet aux ménages relogés de s'y sentir bien et de s'approprier positivement leur habitat.

D'autres acteurs associatifs et fondations nous apportent également de belles opportunités de développer des projets (habitats solidaires, transit) et représentent avec Renovassistance **plus de 250 logements qui nous sont confiés sur le long terme**. Nous comptons actuellement 7 fondations et 73 asbl avec lesquelles nous avons signé un mandat.

La majorité de nos logements appartiennent à des particuliers qui ont fait le choix d'une gestion en AIS pour des motifs très variés:

- la finalité sociale de l'AIS
- la tranquillité (pas de risques, pas de soucis)
- le rendement garanti
- l'éloignement géographique (expatriés)
- Cette multitude de petits propriétaires nous assure une répartition de nos logements dans tous les quartiers et évite une stigmatisation de nos locataires, c'est un des avantages notables du système AIS.

Avantage qui se voit remis en question par l'arrivée de nouveaux acteurs...

En effet, comme mentionné dans le chapitre «prospection», nous avons été contactés par plusieurs promoteurs-investisseurs qui recherchent clairement un rendement garanti dans le cadre d'un investissement immobilier de long terme (30 ans).

Ce type de partenariat mérite d'être analysé et réfléchi en tenant compte de tous ses impacts sur la durée. Nous faisons ici référence à l'excellente analyse du RBDH consacrée à l'intérêt de ces nouveaux acteurs pour le secteur des AIS: «Le privé à l'assaut du social»².

Nos deux partenariats de ce type à ce jour sont le projet Central Gardens avec le promoteur ION et celui prévu pour 2020 avec Inclusio, Les Étang, qui totalisent 177 logements (134 et 33) tous deux situés sur le territoire d'Anderlecht.

² Le privé à l'assaut du social: du neuf pour les agences immobilières sociales; RBDH, 2019, Bruxelles.



TRAVAIL DE RÉSEAU ET PARTENARIAT

Collaboration avec les services sociaux

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

Dans le plan d'action 2019-2021, 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 à domicile, de l'utilisation rationnelle de l'énergie, etc. en fonction des besoins des locataires. Compte tenu de l'évolution du parc vers de grands complexes nous développons également des partenariats en accompagnement collectif et communautaire.

Services sociaux conventionnés

En 2018, l'ensemble des coopérations existantes s'est poursuivi, nous n'avons pas conclu de nouveaux partenariats conventionnés.

LISTE DES SERVICES SOCIAUX CONVENTIONNÉS

	TYPE DE SERVICE SOCIAL	TYPE DE COLLABORATION
Bij Ons – Chez Nous	Accueil de jour pour personnes fragilisées	Logements de transit
CASG Entr'Aide des Marolles	Centre d'Action sociale globale	Logements classiques et de transit Source
Capteur de logement	Cellule de développement pour l'ensemble du secteur bruxellois de l'aide aux personnes sans abri, un portefeuille de logements privés et/ou publics.	Logements transit avec bail glissant
CEMO Saint Gilles	Centre d'Education en Milieu ouvert	Logements de transit
Centre d'Accueil social Abbé Froidure	Service social d'aide aux familles	Logements classiques
Centre social du Béguinage	Service social pour personnes adultes primo arrivantes ou en fragilité sociale.	Logements classiques
CPAS d'Anderlecht	Centre public d'action sociale	Logements classiques
CPAS de Bruxelles - Service Logement	Centre public d'action sociale	Logements classiques
Convivence	Association d'insertion par le logement	Logements classiques
Convivium	Service social visant l'insertion des réfugiés en Belgique	Logements classiques et de transit
Exil asbl	Centre médico-psychosocial pour victimes de violation des droits de l'homme, de la torture et pour personnes exilées	Logements classiques
Fami-Home	Service d'habitat accompagné	Logements de transit, de cohabitation et solidaires
Infirmiers de rue	Service d'accompagnement pour personnes sans-abri	Projets « Housing First »
La Maison Rue Verte	Maison d'accueil pour femmes avec ou sans enfant(s)	Logements classiques et de transit
La Tramontane	Service d'aide à la jeunesse	Logements de transit
Le Réseau d'Aide aux Toxicomanes	Service actif en matière de toxicomanie	Logements classiques et de transit via Source
Les Petits Sapins	Service d'Aide à la Jeunesse	Logement de transit
Les Sentiers de la Varappe	Service d'aide à la jeunesse	Logement s classiques, de transit et de cohabitation
L'Ilot	Service d'accueil des personnes sans-abri	Logements de transit
Maison de Quartier Bonnevie	Maison de Quartier – insertion par le logement	Logements classiques
Mentor-Escale	Accompagnement des mineurs étrangers non-accompagnés	Logements classiques et de transit
La Rue	Travail social collectif et communautaire	Projet "4 Vents"

Outre-mer	Service d'aide et d'intervention éducative	Logements de transit
Service social de Cureghem	Service social polyvalent de quartier	Logements classiques
Source	Maison d'accueil pour hommes seuls, couples et familles	Logements classiques et de transit
Transhumance – fraternité du bon pasteur	Projet social pour l'accompagnement de familles en difficultés et de jeunes en quête d'autonomie	Logements classiques et de transit
Transition	Service d'accompagnement pour adolescents et adultes handicapés	Logements classiques et transit

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

Partenariats particuliers*

En 2018, 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 ainsi et sensibilisons ces dames à leurs responsabilités de locataires.
- **Habitat et Humanisme**, cette collaboration a été entamée en 2010 avec l'immeuble de 24 logements de la rue de la Sambre. Ils effectuent l'accompagnement de proximité pour les habitants de l'immeuble Leclercq.
- **Renovassistance**, partenaire fondateur, dont nous gérons 108 logements au 31 décembre 2018
- **Une Maison en plus**, maison de quartier de Forest, travaille, d'une part, sur le développement local intégré visant la participation et la concertation des habitants dans les projets de quartiers et d'autre part, donne des conseils en rénovation et en énergie. Dans le cas de l'immeuble Leclercq, construction passive, une Maison en plus accompagne les locataires dans l'occupation optimale de leur logement passif.
- **La Cellule Capteur et Créateur de Logements** (L'Ilot), qui par son travail de captation de logements à destination d'un public sans-abri nous amène de nouveaux propriétaires. En 2018 nous avons ainsi pu signer des mandats pour 7 logements neufs.
- **Infirmiers de Rue** dont le réseau de partenaires nous a également amené de nouveaux logements destinés à leur public Housing First.

* Hors attribution de logements

Cette année, nous avons continué nos collaborations régulières avec 6 services d'aide à la jeunesse. Nous avons accueilli 18 jeunes en transit suivis par l'un de nos partenaires de l'aide à la jeunesse. Ce suivi nous prend beaucoup de temps et d'énergie vu les visites fréquentes nécessaires au renouvellement des conventions d'occupation et des moments parfois difficiles lors du passage à la majorité de certains jeunes. De plus, il peut être difficile pour certain.e.s de se retrouver à vivre seul.e dans un logement après des années de vie en institution, de gérer leurs consommations d'énergie et d'eau, d'entretenir régulièrement leur logement et de mettre des limites vis-à-vis de leurs fréquentations qui peuvent être à l'origine de troubles pour le voisinage.

Par ailleurs, Logement pour Tous est membre de l'Assemblée générale du **Réseau bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH)**, de la **Fédération des Agences immobilières sociales (FEDAIS)** et de **la plateforme collaborative SOHONET** et est présent au sein du Conseil d'Administration de ces 3 structures.

Logement pour tous est également membre de l'Assemblée générale de l'asbl **Community Land Trust Bruxelles (CLTB)** depuis sa création. Trois locataires se sont fait membre de cette association en vue d'acquérir leur logement. Ils sont inscrits sur la liste d'attente. En fonction de leur profil, nous continuons à informer les nouvelles familles locataires de cette possibilité d'acquisition.



Réunion entre partenaires du projet Esperanza



VIE DE L'ÉQUIPE

Fin 2018, l'équipe comptait 18 personnes. Nous avons accueilli quatre nouveaux collègues, soit un turn-over de plus de 30% et qui concerne chaque service de l'asbl. Cette année est donc celle de la transition...

Comme tout changement, ceux que nous avons connus depuis 2017 en matière de personnel ont pris un certain temps pour effectuer la passation des pratiques et des dossiers en cours. Ce ne fut pas sans difficulté, mais l'implication de l'équipe en place nous a permis d'assurer la transition. Nous relevons néanmoins grâce à cette expérience qu'il est indispensable d'anticiper la transmission des postes et d'y consacrer du temps, ce qui n'est pas toujours facile pour ceux qui se chargent de la mise au courant des collègues. Par la même occasion, un travail sur les fonctions et leur contenu a été entamé en septembre 2018 avec l'équipe et se poursuivra en 2019 en y associant le Conseil d'Administration.

Fin 2018 l'équipe se compose de 18 personnes



Abdenour Fahri, ouvrier polyvalent TP

Ann Deneff, gestionnaire locative TP

Daniel Tuset Perez, coordinateur technique TP

Elvira Puttevils, gestionnaire locative 4/5^{ème}

Fred Lambin, chargé de projet - prospection et suivi de chantier 9/10^{ème}

Honoré Ufitinema, comptable-responsable administratif TP

Idalina Oliveira - Da Silva, technicienne de surface itinérante TP

José Cinter, technicien TP

Jalila Moussafir, assistante administrative et comptable 4/5^{ème}

Laetitia Degomme, gestionnaire locative TP

Manon Kinkin, gestionnaire locative TP 4/5^{ème}

Margaux Colinet, gestionnaire locative TP

Marie Ceysens, gestionnaire locative TP

Marine Jacquemin, gestionnaire locative TP

Olivier Vandentempel, gestionnaire technique et social TP

Pierre Denis, directeur TP - consultant 1/5^{ème}

Muriel Vander Ghinst, directrice TP

Volodymyr Berezniuk, ouvrier polyvalent TP

Les formations et participations à des colloques

L'ensemble des AIS sera doté d'un programme informatique commun dans le courant de l'année 2019. Ce travail est piloté pour la FEDAIS par Pierre Denis, Logement Pour Tous se voit ainsi mis reconnu pour la qualité de son organisation de la gestion locative. En vue de ce changement de l'outil informatique, les membres de l'équipe ont tous participé à une journée d'initiation à HMS organisée par le CIRB qui développe ce nouveau logiciel.

L'équipe a participé à plusieurs moments de formation et à des colloques :

17/05/2018 : 20 ans de la FEDAIS

30/03/2018 : Séminaire « Chantiers : partage d'expériences » (Bruxelles Environnement) 17 et 14/04/2018 : Matériaux d'isolation : comment choisir ? (Bruxelles Environnement)

20/09/2019 : La régionalisation du bail en Région bruxelloise (Homegrade)

2 et 9/10/2018 : Outils de diagnostic pour la rénovation (Bruxelles Environnement)

09/10/2018 : La ventilation en rénovation (Homegrade)

Novembre 2018 (2 matinées) : Les marchés publics pour les AIS (FED AIS)

30/11/2018 : Colloque annuel SLRB - Voir au-delà des briques : des idées inspirantes pour les défis humains dans le logement social

07/12/2018 : Séminaire Bâtiment Durable « Rénovation de chaufferie » (Bruxelles Environnement)

Décembre 2018 (2 matinées) : Lecture de la comptabilité comme outil de gestion (Comptacours)



CONSEIL D'ADMINISTRATION & ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

2018 fut également une année de transition, nous avons en effet connu plusieurs changements lors de l'Assemblée Générale du 29 mars 2018. Voici les membres du CA fin 2018 :

- **Daisy Desablens**, à titre individuel, présidente
- **Isabelle Seghin**, représentant Renovassistance
- **Emmanuel Waucquez**, représentant Renovassistance
- **Floriane Philippe**, représentant Source
- **Olivier Van Craenenbroeck**, à titre individuel
- **Bouchra Jaber**, représentant la Maison de Quartier Bonnevie
- **Ariane Dierickx**, représentant l'Ilôt
- **Anne Devresse**, représentant la Maison Rue Verte
- **Bernard Cassiers**, à titre individuel

Les membres de l'Assemblée Générale sont:

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



PLAN D'ACTION 2019-2021

Logement pour Tous dispose de tous les atouts nécessaires à la réussite de son développement. Le plan d'action présenté ici est donc construit sur de bonnes bases et une analyse réaliste des moyens nécessaires pour sa mise en œuvre.

Pour réaliser ce plan d'action nous avons établi un bilan des forces et faiblesses de l'asbl.

En conclusion: Malgré notre accroissement rapide et un turn-over important ces deux dernières années, les compétences de l'équipe et l'efficacité des procédures en place nous permettent d'aborder ces enjeux avec confiance.

Introduction

L'objectif de base de LPT est d'augmenter l'offre sociale de logements en Région de Bruxelles-Capitale, sur base des critères suivants :

1. Logements dont les loyers sont les plus compatibles possibles avec les revenus du public visé ;

2. Logements de qualité ;
3. Logements permettant ou rendant possible l'amélioration de la qualité de vie ;
4. Logements permettant une insertion sociale, voire une réinsertion sociale grâce à un accompagnement adapté.

Objectifs quantitatifs

À l'horizon de 2021, Logement pour Tous devrait pouvoir gérer plus ou moins **800 logements**. Cet objectif sera atteint sur base des projets en cours et ne doit pas se faire au détriment de la qualité de la gestion sociale et des relations avec les locataires. Nous avons obtenu l'autorisation de la RBC de dépasser le seuil des 600 logements, ce qui nous assure de pouvoir bénéficier des subsides nécessaires pour cet accroissement. Pour sa mise en œuvre nous avons entamé le renforcement de l'équipe et prévu pour mai 2019 le déménagement de nos bureaux afin d'améliorer les conditions de travail de l'équipe et d'accueil des locataires.

Objectifs qualitatifs

L'accroissement du parc et de l'équipe nécessite de revoir nos pratiques et de les adapter. Nous veillons également par une pratique régulière d'évaluation à la qualité des partenariats et des pratiques d'accompagnement. Nous développerons de nouvelles collaborations en accompagnement collectif afin de répondre aux besoins de nos nouveaux locataires, notamment dans les grands complexes Central Gardens et Les Étangs.

Territoire et développement

L'activité de Logement pour Tous continuera son développement sur les 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale. Toutefois, pour des raisons d'efficience, Logement pour Tous concentrera son activité dans les communes et quartiers du centre (Bruxelles, Anderlecht, Forest, Molenbeek, Schaerbeek, Saint-Gilles). Logement pour Tous entend également développer ses activités le plus possible en concertation avec les autres Agences Immobilières Sociales agréées par la Région. En effet, il s'agit d'éviter toute concurrence entre AIS et de favoriser le partage des bonnes pratiques. Notre partenariat avec l'AIS BAITA et la MAIS pour le projet Les Étangs en est un bon exemple.

Qualité des logements, rénovation et performance énergétique

Comme dans les plans d'actions précédents, la priorité sera donnée à la gestion de logements de bonne qualité et à la prise en

gestion de logements ayant fait l'objet d'une rénovation la plus complète possible en vue d'en améliorer la performance énergétique.

Logement pour Tous continuera à sensibiliser les propriétaires à l'amélioration de la performance énergétique de leurs logements notamment par la promotion des primes énergie (IBGE) et des primes à la rénovation de l'habitat. Nous avons également choisi de renforcer nos critères de sélection des biens pris en gestion en ce qui concerne les grandes copropriétés qui comportent des frais communs importants.

Public cible de locataires

Notre public cible reste celui des ménages dont le revenu est égal ou inférieur à 80 % du revenu d'admission dans le secteur du logement social et dont la candidature a été introduite par un Service Social conventionné. Les vingt ans d'expérience de LPT montrent que la qualité de l'accompagnement social est déterminante pour répondre aux difficultés qui peuvent se présenter avec un locataire.

Éducation au logement

Ce point fera l'objet d'une attention toute particulière en lien avec la prise en gestion des grands ensembles. Nous visons une pratique plus systématique, basée notamment sur la rencontre au domicile 3 mois après installation d'un nouveau locataire. Il est indispensable de jouer la carte de la prévention pour assurer à la fois le meilleur confort énergétique et de vie à nos locataires, tout en veillant au maintien du patrimoine qui nous est confié par les propriétaires

Créances locatives

Le suivi des créances locatives est un enjeu fondamental pour garantir le fonctionnement pérenne de notre AIS. LPT poursuivra le bon travail mené en la matière pour maintenir leur taux an deçà des 3%. Tout en veillant à la prévention des expulsions liées à l'endettement par un accompagnement locatif et des collaborations efficaces.

Logements de transit et habitats solidaires

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

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

LPT est aussi bien conscient que si le logement de transit ne débouche pas sur une solution de logement adapté à la famille qui en a bénéficié, il

n'aura servi à rien sinon à offrir une parenthèse sans lendemain. L'augmentation de l'offre de logements sociaux est donc indispensable.

Nous maintiendrons l'offre actuelle de logements de transit et solidaires tout en veillant à développer des solutions de relogement pérennes.

Promotion des AIS et du droit au logement

LPT continuera à assumer un rôle actif dans la promotion des AIS et du droit au logement. Ce volet se décline également dans le renforcement des collaborations et de l'échange de bonnes pratiques. Nous y contribuons notamment par la mission de chargé portée par Pierre Denis pour la FEDAIS dans le cadre du développement du nouveau logiciel HMS.

Nous poursuivrons notre implication dans les différents lieux de promotion du droit au logement, au sein des plateformes "Community Land Trust" et SOHONET.



COMPTES & BILAN

Les comptes 2018 et le budget 2019 ont fait l'objet d'un examen par le CA assisté de Mme Chantal DEBROUX-LEDDÉ, commissaire aux comptes nommée pour un mandat de 3 ans par l'assemblée générale statutaire d'avril 2016. Cet examen n'a pas constaté d'irrégularités.

Les comptes 2018 et le budget 2019 ont été approuvés par le CA lors de la réunion du 11 mars 2019. À la fin de ce rapport sont repris une présentation simplifiée du bilan 2018 et du compte de résultat 2018 comparés à ceux de 2017 ainsi qu'au budget 2019.

L'exercice 2018 se clôture avec un résultat positif 57.539,79 € avant affectation, alors que le budget avait été établi en équilibre. Ce résultat sera affecté en partie pour le Passif Social et le solde sera reporté.

Le budget 2019 est à présent en équilibre. Il est établi sur base d'une croissance d'un peu plus de 14 % notre activité.

Patrimoine de départ

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

patrimoine de départ incluant le fonds affecté constitué avant 2007, le véritable fonds affecté pour passif social représente fin 2017 la somme de 191.575,43 €. Le CA du 11 mars 2019 a décidé de proposer à l'AG du 28 mars d'affecter 20% du résultat annuel à la constitution de ce fonds, ce qui pour 2018 représente 11.507,96 €.

Fonds affectés pour passif social

À partir de 2007, il a été décidé de constituer un nouveau fonds affecté pour passif social. L'objectif de ce fonds est de constituer une réserve suffisante pour faire face aux frais de licenciement du personnel dans l'hypothèse où notre subvention serait réduite voire même supprimée. À ce jour 97.855,43 € ont été versés dans ce nouveau fonds. Le

Créances locatives

Afin de permettre une meilleure lecture du bilan au niveau du poste « locataires », différentes écritures transitoires ont été passées au 31/12/2018.

Le poste «444100 - Avances locataires (loyers et charges) (107.485,21 €)» reprend au passif les montants « dus » aux locataires au 31/12/2018. Il s'agit soit de loyers pour le mois de janvier 2019 déjà payés ou de

soldes de décomptes de charges 2018, établis en 2018 et comptabilisés en faveur des locataires au 31/12/2018. Il peut s'agir également de montants épargnés par les locataires dans le cadre de l'occupation d'un logement de transit. De cette façon, les montants repris à l'actif sont uniquement des montants dus par les locataires et pas une différence entre des débits et des crédits.

Le poste «400000 - Locataires (loyers et charges < 1 mois) (20.940,31 €)» reprend à l'actif le montant total des loyers et des charges dus par les locataires au 31/12/2018 pour autant que le montant dû par locataire soit inférieur ou égal à son loyer mensuel.

Le poste «400003 - Créances autres que locataires (6.466,76 €)». Ce poste concerne des «clients» autres que des locataires (associations, propriétaires, ...). Il s'agit essentiellement d'une facturation au 31/12/2018 de prestations et de décompte des charges.

Le poste «400005 - Locataires (loyers et charges > 1 mois) (25.671,07 €)» reprend à l'actif le montant total des loyers et des charges dus par les locataires au 31/12/2018 pour autant que le montant dû par locataire soit supérieur à son loyer mensuel. Bien que cette créance soit supérieure à un mois de loyer, elle n'est pas considérée comme douteuse dans la mesure où elle fait l'objet d'un plan d'apurement respecté.

Pour les postes «407000 – 409000 - Créances locataires douteuses (31.562,84 €)», à l'actif du bilan et en charge dans le compte de résultat, voir ci-dessous le point «provision pour créances douteuses». Elles sont importantes et font l'objet d'un suivi régulier afin de les contenir au maximum.

Règles d'amortissement

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

Frais de développement site internet : Le développement du site internet est amorti sur 3 ans.

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

Aménagements des bureaux rue du Chimiste 34-36 : Il s'agit des frais de cloisonnement de la surface louée, l'amortissement se fait «prorata - temporis» en fonction de la durée du bail conclu. Le bail est de 9 ans et a été reconduit pour la même durée le 1/08/2011, mais nous avons décidé de déménager courant mai 2019 vers des bureaux plus grands.

Provisions pour pécules de vacances

Il s'agit des pécules de vacances provisionnés en 2018 et à payer en 2019. Le montant de la provision pour pécules de vacances est établi par le secrétariat social. Les engagements réalisés en 2018 justifient l'augmentation de cette provision pour les employés.

Provision pour pécule de vacances	Situation au 31/12/2017	Situation au 31/12/2018	Ajustement 2018
Employés	67.991,90 €	84.501,01 €	16.509,11 €
Ouvriers	8.977,21 €	7.707,06 €	- 1.270,15 €

Provisions pour risques & charges locatives exceptionnelles

L'Assemblée Générale du 16/04/2008 a porté la provision pour risques et charges locatives exceptionnelles à 10 % de la somme des loyers à payer par les locataires au cours de l'exercice. Jusqu'en 2017 cette provision était calculée en tenant compte des interventions obligatoires dans le loyer, il nous paraît plus adéquat de revoir ce calcul à partir de 2018 en ne prenant plus cette intervention en compte. Nous n'avons pas procédé à l'augmentation de cette provision en 2018, qui s'élève à 279.993,49€.

Cette provision est destinée à couvrir les engagements de LPT à l'égard des propriétaires dans des situations que nous espérons exceptionnelles :

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

La provision sera 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 2018, la provision n'a pas été augmentée sachant qu'il n'y a pas eu d'utilisation de celle-ci durant l'exercice.

Provisions pour créances douteuses et créances irrécupérables

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

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

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

Les créances douteuses au 31/12/2017 s'élevaient à 46 403,17€ et nous constatons fin 2018 qu'elles s'élèvent à 31.562,84€. Cette diminution s'explique notamment par leur

passage partiel en créances irrécupérables.

Au 31/12/2018, les créances concernant 16 locataires ont été déclarées irrécupérables. Le total de ces créances s'élève à 27.978,52 €.

Remarque importante : nous avons choisi de présenter les créances locatives à partir de 2018 en nous basant sur un volume d'activité qui ne comprend plus les interventions obligatoires, ce qui reflète plus justement l'ampleur réelle de la créance locative.

Le tableau suivant reprend donc une comparaison des créances locatives au 31 décembre des 4 dernières années relatives au montant des loyers et des charges perçus en présentant parallèlement les chiffres sur l'ancienne et la nouvelle base de calcul. On peut ainsi observer la variation relative de ces créances. Elles oscillent globalement entre 3,92% et 2,60 %, selon le nouveau mode de calcul, **et indiquent une diminution de la créance locative globale.**

COMPTE	Libellé	2015	2016	2017	2018
700100	Loyer	1 972 849,86	2 160 649,73	2 360 023,13	2 571 454,04
700101	Redevance transit	163 404,83	164 028,72	186 463,77	211 943,08
700102	Redevance projets particuliers	121 642,15	120 022,10	140 847,56	143 568,48
705000	Frais de gestion	95 100,73	103 320,88	112 600,43	123 453,33
701100	Charges locataires	352 895,20	315 950,27	346 050,65	398 978,34
	Ancienne base	2 705 892,77	2 863 971,70	3 145 985,54	3 449 397,27
605100	Intervention Obligatoire	-255 652,45	-309 016,97	-351 175,06	-401 288,46
605200	Intervention Facultative	-17 800,50	-19 672,80	-20 005,34	-36 530,68
	Nouvelle base :	2 432 439,82	2 535 281,93	2 774 805,14	3 011 578,13
642000	Créances irrécupérables	12 284,00	13 256,00	10 080,00	27 978,52
400000	Loyers et charges < 1 mois	20 033,00	21 805,00	16 831,00	20 940,31
400005	Loyers et charges > 1 mois	31 363,00	31 482,00	30 403,00	25 671,07
407000	Créances douteuses	43 920,00	48 561,00	46 403,17	31 562,84
	Total	95 316,00	101 848,00	93 637,17	78 174,22
	S/ ancienne base	3,52%	3,56%	2,98%	2,27%
	S/ nouvelle base	3,92%	4,02%	3,37%	2,60%



ANNEXES

Bilan

ACTIF		PASSIF		2017	2018	2017	2018	2017	2018
ACTIFS IMMOBILISES		FONDS SOCIAL							
Immobilisations incorporelles		Fonds associatifs							
210000 FRAS DE DEVELOP. SITE INTERNET		Patrimoine de départ		20 755,90	220 094,84	3 773,57	3 773,57	473 921,82	416 392,03
210900 AMORT. FRAS DEVELOP. SITE INTERNET		100000 PATRIMOINE DE DEPART		(3 773,57)	(3 773,57)	(3 773,57)	(3 773,57)	191 753,91	191 753,91
Immobilisations corporelles		Fonds affectés		17 755,90	217 094,84	17 755,90	17 755,90	191 753,91	191 753,91
Terrains et constructions		Bénéfice reporté						97 855,43	97 855,43
Appartenant à l'association en pleine propriété		131000 FONDS AFFECTES POUR PASSIF SOCIAL						126 772,69	126 772,69
220100 TERRAIN		Solde 6 et 7		7 932,85	41 649,79	7 932,85	7 932,85	126 772,69	126 772,69
Moblier et matériel roulant		PROVISIONS		8 845,91	8 845,91	8 845,91	8 845,91	126 772,69	126 772,69
Appartenant à l'association en pleine propriété		Provisions pour risques et charges		20 028,48	20 028,48	20 028,48	20 028,48	126 772,69	126 772,69
241000 VAL ACQUIS. VEHICULES		Grosses réparations et gros entretien		16 001,88	17 965,14	16 001,88	17 965,14	126 772,69	126 772,69
241101 VAL ACQUIS. MAT. INFORMATIQUE		162000 PROV. POUR GARANTIES GESTION LOCATIVE		19 867,28	22 184,19	19 867,28	22 184,19	126 772,69	126 772,69
241102 VAL ACQUIS. MOBILIER & OUTILLAGE		Autres risques et charges		22 529,24	22 529,24	22 529,24	22 529,24	126 772,69	126 772,69
241103 VAL ACQUIS. AMENAG. BUREAUX		163100 PROVISIONS POUR DEMENAGEMENT		(20 028,48)	(20 028,48)	(20 028,48)	(20 028,48)	126 772,69	126 772,69
241900 AMORT. VEHICULES		DETTE		(15 835,75)	(15 835,75)	(15 835,75)	(15 835,75)	126 772,69	126 772,69
241901 AMORT. MAT. INFORMATIQUE		Dettes à un an au plus		(14 704,18)	(14 704,18)	(14 704,18)	(14 704,18)	126 772,69	126 772,69
241902 AMORT. MOBILIER & OUTILLAGE		Dettes commerciales		(14 985,65)	(14 985,65)	(14 985,65)	(14 985,65)	126 772,69	126 772,69
241903 AMORT. AMENAG. BUREAUX		Fournisseurs		(20 775,70)	(21 481,93)	(20 775,70)	(21 481,93)	126 772,69	126 772,69
Immobilisations en cours et acomptes versés		DETTE		9 823,05	166 599,14	9 823,05	166 599,14	126 772,69	126 772,69
271000 ACOMPT. CENTRAL GARDENS		Dettes à un an au plus		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
271001 CENTRAL GARDENS- EN CONSTRUCTION		Fournisseurs		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
Immobilisations financières		DETTE		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
Autres immobilisations financières		Dettes à un an au plus		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
Actions et parts		Dettes commerciales		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
284001 PART CAPI HOME SWEET COOP		Fournisseurs		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
Créances à un an au plus		DETTE		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
Créances commerciales		Dettes à un an au plus		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
400000 CREANCES LOCATIVES (LOYER & CHARGES)		Dettes commerciales		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
400001 LOCATAIRES GARANTIES LOCATIVES		Fournisseurs		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
400003 AUTRES CREANCES		DETTE		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
400005 FIN EXE. LOCATAIRES CREANCES > 1 MOIS		Dettes à un an au plus		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
404000 PRODUITS A RECEVOIR		Dettes commerciales		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
404100 FACTURE A ETABLIR		Fournisseurs		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
407000 CREANCES LOCATIVES DOUTEUSES		DETTE		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
409000 DOTATION CREANCES DOUTEUSES		Dettes à un an au plus		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
Autres créances		Dettes commerciales		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
411000 T.V.A. A REGULARISER EXERCICE SUIVANT		Fournisseurs		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
414000 SUBVENTION REG. BXL A RECEVOIR		DETTE		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
414003 SUBVENTION REG. BXL QUATRE VENTS		Dettes à un an au plus		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
416000 FOURNISSEURS DEBITEURS FIN EXE		Dettes commerciales		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
416100 PRIME RENO POUR TIERS A RECEVOIR		Fournisseurs		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
416101 PRIME ENERGIE POUR TIERS A RECEVOIR		DETTE		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
416102 PRIME RENO ANDERLECHT A ATTRIBUER		Dettes à un an au plus		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
416200 PROPRIETAIRES DEBITEURS		Dettes commerciales		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
416400 CREANCES EN RAPPORT AU PERSONNEL		Fournisseurs		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
416900 DECOMPTES DES CHARGES A ETABLIR		DETTE		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
Placements de trésorerie		Dettes à un an au plus		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
530001 TRIODOS GLO CHIMISTE 523-0408409-17		Dettes commerciales		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
530002 TRIODOS GLO BERK 523-0445244-89		Fournisseurs		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
530003 TRIODOS GLO COUR 523-0478301-89		DETTE		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
Valeurs disponibles		Dettes à un an au plus		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
550001 TRIODOS 523-0402762-93		Dettes commerciales		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
550003 TRIODOS VUE 523-0802126.11		Fournisseurs		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
550004 BNP BE29 0012 0859 3264		DETTE		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
570001 CAISSE EURO		Dettes à un an au plus		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
580000 VIREMENTS INTERNES (-)		Dettes commerciales		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
Comptes de régularisation		Fournisseurs		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
490000 CHARGES A REPORTER		DETTE		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
491000 PRODUITS ACQUIS		Dettes à un an au plus		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
Montant total de l'actif		Dettes commerciales		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69
Montant total du passif		Fournisseurs		3 000,00	3 000,00	3 000,00	3 000,00	126 772,69	126 772,69

Dépenses

Compte	Libellé	Exercice 2017	%	Budget 2018	%	Exercice 2018	%	Ratio budget/réalisé	Budget 2019
600000	Loyer à verser aux propriétaires	2.360.023,13 €	48,99	2.531.000,00 €	50,06	2.570.638,27 €	47,47	102%	2.958.000,00 €
600001	Redevances transit	186.456,10 €	3,87	205.000,00 €	4,05	211.495,72 €	3,91	103%	215.000,00 €
600002	Redevances projets particuliers	127.494,13 €	2,65	150.000,00 €	2,97	129.765,53 €	2,40	87%	147.000,00 €
		2.673.973,36 €	55,51	2.886.000,00 €	57,08	2.911.899,52 €	53,77	101%	3.320.000,00 €
601000	Charges et consommations à charge des locataires	346.050,65 €	7,18	350.000,00 €	6,92	398.978,34 €	7,37	114%	450.000,00 €
602000	Entretiens et réparations à charge propriétaires	241.331,16 €	5,01	160.000,00 €	3,16	480.113,04 €	8,87	300%	520.000,00 €
603000	Part LpT charges immeubles	2.952,35 €	0,06	4.000,00 €	0,08	5.685,14 €	0,10	142%	8.000,00 €
604000	Entretiens, réparations et charges LPT	19.105,03 €	0,40	20.000,00 €	0,40	32.341,72 €	0,60	162%	40.000,00 €
604100	Dégâts locatifs locataires	10.320,19 €	0,21	20.000,00 €	0,40	1.976,64 €	0,04	10%	15.000,00 €
604102	Entretien et réparation locataires	5.481,46 €	0,11	4.000,00 €	0,08	5.977,03 €	0,11	149%	8.000,00 €
605200	Intervention LpT dans le loyer facultative	20.005,34 €	0,42	25.000,00 €	0,49	36.530,68 €	0,67	146%	45.000,00 €
605100	Intervention LpT dans le loyer obligatoire	351.175,06 €	7,29	375.000,00 €	7,42	401.288,46 €	7,41	107%	430.000,00 €
606000	Vide locatif à payer	33.528,56 €	0,70	35.000,00 €	0,69	31.882,64 €	0,59	91%	40.000,00 €
607100	Fournitures chantier	23.201,25 €	0,48	25.000,00 €	0,49	17.600,13 €	0,33	70%	25.000,00 €
608100	Prestations extérieures pour chantier	41.973,78 €	0,87	45.000,00 €	0,89	- €	0,00	0%	10.000,00 €
		1.095.124,83 €	22,73	1.063.000,00 €	21,03	1.412.373,82 €	26,08	133%	1.591.000,00 €
610000	Loyers des bureaux	15.432,35 €	0,32	17.000,00 €	0,34	16.334,37 €	0,30	96%	25.000,00 €
610100	Charges des bureaux	8.700,72 €	0,18	8.000,00 €	0,16	11.433,95 €	0,21	143%	12.000,00 €
610200	Aménagement bureaux	360,50 €	0,01	2.000,00 €	0,04	942,34 €	0,02	47%	3.500,00 €
611140	Carburant véhicule et parking	2.031,97 €	0,04	2.500,00 €	0,05	2.254,95 €	0,04	90%	2.500,00 €
611340	Entretien véhicule	3.002,19 €	0,06	1.000,00 €	0,02	3.444,23 €	0,06	344%	3.000,00 €
612000	Fournitures de bureau	5.607,86 €	0,12	6.000,00 €	0,12	5.233,49 €	0,10	87%	6.000,00 €
612200	Equipement bureau & outillage	2.729,60 €	0,06	2.500,00 €	0,05	1.818,36 €	0,03	73%	2.500,00 €
612300	Entretien informatique	537,83 €	0,01	1.000,00 €	0,02	4.829,56 €	0,09	483%	5.000,00 €
612400	Vêtements, sécurité	6,09 €	0,00	300,00 €	0,01	116,02 €	0,00	39%	300,00 €
612500	Téléphone	5.672,77 €	0,12	6.500,00 €	0,13	7.610,24 €	0,14	117%	8.000,00 €
612530	Poste	5.234,22 €	0,11	6.000,00 €	0,12	7.197,65 €	0,13	120%	8.500,00 €
612701	Photocopies extérieures	1.323,09 €	0,03	2.000,00 €	0,04	2.597,56 €	0,05	130%	3.000,00 €
613100	Frais de Secrétariat Social	6.210,16 €	0,13	6.000,00 €	0,12	9.927,14 €	0,18	165%	10.000,00 €
613201	Honoraires d'avocat	5.427,79 €	0,11	5.000,00 €	0,10	2.946,16 €	0,05	59%	5.000,00 €
613202	Frais d'huissiers et d'avocats	6.207,03 €	0,13	5.000,00 €	0,10	2.879,42 €	0,05	58%	4.000,00 €
613204	Frais d'expulsion	0,00 €	0,00	1.000,00 €	0,02	- €	0,00	0%	1.000,00 €
613205	Frais de notaire	0,00 €	0,00	- €	0,00	3.170,88 €	0,06	0%	1.500,00 €
613353	Assurance véhicule et taxes	2.112,80 €	0,04	1.500,00 €	0,03	- €	0,00	0%	1.500,00 €
613400	Frais de gestion chèques repas	1.620,01 €	0,03	1.500,00 €	0,03	2.164,15 €	0,04	144%	2.600,00 €
613500	Assurance incendie bureaux	130,32 €	0,00	300,00 €	0,01	214,69 €	0,00	72%	300,00 €
613540	Assurance RC Générale	1.264,38 €	0,03	1.800,00 €	0,04	1.238,15 €	0,02	69%	1.800,00 €
613541	Assurance RC Administrateur	382,38 €	0,01	600,00 €	0,01	382,38 €	0,01	64%	600,00 €
613600	Frais de consultation (traduction, ...)	0,00 €	0,00	- €	0,00	5.720,06 €	0,11	7.000,00 €	7.000,00 €
613700	Mandat Reviseur	2.283,05 €	0,00	3.000,00 €	0,06	2.492,47 €	0,05	83%	5.000,00 €
613800	CISO & DPO dans cadre GDPR	0,00 €	0,00	6.000,00 €	0,12	- €	0,00	6.000,00 €	6.000,00 €
613900	Frais administratifs divers	625,00 €	0,01	1.000,00 €	0,02	452,37 €	0,01	45%	1.000,00 €
614100	Documentation et abonnements	343,33 €	0,01	600,00 €	0,01	388,64 €	0,01	65%	600,00 €
614200	Formations	205,75 €	0,00	4.000,00 €	0,08	4.013,08 €	0,07	100%	6.000,00 €
614400	Education au logement	165,00 €	0,00	500,00 €	0,01	10,00 €	0,00	0%	3.000,00 €
614600	Supervision équipe	3.053,50 €	0,06	4.000,00 €	0,08	2.904,00 €	0,05	73%	4.000,00 €
615000	Frais de déplacement	1.870,35 €	0,04	5.000,00 €	0,10	2.946,61 €	0,05	59%	4.000,00 €
615110	Frais de réunions	3.510,87 €	0,07	3.000,00 €	0,06	2.853,02 €	0,05	95%	3.500,00 €
615300	Frais de publications légales	115,92 €	0,00	300,00 €	0,01	266,83 €	0,00	89%	300,00 €
615400	Cotisations diverses	1.334,67 €	0,03	500,00 €	0,01	634,15 €	0,01	127%	800,00 €
		87.501,50 €	1,82	105.400,00 €	2,08	109.416,92 €	2,02	104%	147.300,00 €
620000	Frais de personnel	795.608,53 €	16,52	946.299,00 €	18,72	895.416,54 €	16,53	95%	1.020.000,00 €
630100	Amortissement matériel informatique & soft (3 ans)	1.900,13 €	0,04	2.000,00 €	0,04	1.131,57 €	0,02	57%	2.000,00 €
630102	Amortissement mobilier de bureau (5 ans)	1.437,70 €	0,03	1.500,00 €	0,03	1.529,33 €	0,03	102%	1.800,00 €
630103	Amortissement aménagement des bureaux (7 ans)	706,23 €	0,01	800,00 €	0,01	706,23 €	0,01	88%	800,00 €
630104	Amortissement site internet (3 ans)	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	- €	0,00	- €	- €
630110	Amortissement sur véhicule (5 ans)	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	- €	0,00	- €	- €
		4.044,06 €	0,08	4.300,00 €	0,09	3.367,13 €	0,06	78%	4.600,00 €
634000	Réduction de valeur (créances douteuses)	18.776,07 €	0,39	20.000,00 €	0,40	22.309,21 €	0,41	112%	20.000,00 €
634100	Reprises sur créances douteuses	-20.933,81 €	-0,43	20.000,00 €	-0,40	37.149,54 €	-0,69	186%	20.000,00 €
637000	Provision pour garantie de gestion locative (10% d	25.191,35 €	0,52	25.000,00 €	0,49	- €	0,00	0%	30.000,00 €
638000	Provision déménagement des bureaux	0,00 €	0,00	- €	0,00	10.000,00 €	0,18	- €	- €
640000	Taxe de circulation	170,02 €	0,00	200,00 €	0,00	170,02 €	0,00	200,00 €	200,00 €
640100	Taxe sur le patrimoine	686,02 €	0,01	400,00 €	0,00	509,89 €	0,01	800,00 €	800,00 €
642000	Créances locataires déclarées irrécupérables	10.079,72 €	0,21	25.000,00 €	0,49	27.978,52 €	0,52	112%	20.000,00 €
650000	Frais financiers et divers	73,41 €	0,00	100,00 €	0,00	179,98 €	0,00	180%	200,00 €
660000	Autres charges exceptionnelles	0,00 €	0,00	100,00 €	0,00	1.092,14 €	0,02	0%	- €
		34.042,78 €	0,71	50.800,00 €	1,00	25.090,22 €	0,46	51.200,00 €	51.200,00 €
	Résultat de l'exercice avant affectation	126.772,69 €	2,63	- €	0,00	57.774,10 €	1,07	75.644,24 €	75.644,24 €
691000	Fonds affecté pour passif social	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	- €	0,00	0%	- €
	Total des charges	4.817.067,75 €	100,00	5.055.799,00 €	100,00	5.415.338,25 €	100,00	107%	6.209.744,24 €

Recettes

Compte	Libellé	Exercice 2017	%	Budget 2018	%	Exercice 2018	%	Ratio budget/réalisé	Budget 2019
700100	Loyers des logements (part propriétaires)	2.360.023,13 €	48,99	2.531.000,00 €	50,06	2.571.454,04 €	47,48	102%	2.958.000,00 €
700101	Redevances logements de transit	186.463,77 €	3,87	205.000,00 €	4,05	211.943,08 €	3,91	103%	215.000,00 €
700102	Redevances projets particuliers	140.847,56 €	2,92	150.000,00 €	2,97	143.568,48 €	2,65	96%	147.000,00 €
705000	Frais de gestion (3,95 % HTVA)	112.600,43 €	2,34	154.000,00 €	3,05	123.453,33 €	2,28	80%	135.000,00 €
		2.799.934,89 €	58,13	3.040.000,00 €	60,13	3.050.418,93 €	56,33	100%	3.455.000,00 €
707000	Honoraires chantiers et services	0,00 €	0,00	- €	0,00	- €	0,00	#DIV/0!	1.000,00 €
708100	Prestations cocontractant refacturées	41.611,03 €		45.000,00 €		- €		0%	- €
709000	Prestations diverses	39.066,57 €	0,81	30.000,00 €	0,59	40.418,21 €	0,75	135%	45.000,00 €
701100	Provisions, charges & consommations locales	346.050,65 €	7,18	350.000,00 €	6,92	398.978,34 €	7,37	114%	450.000,00 €
704100	Régénération dégâts locatifs	16.067,76 €	0,33	20.000,00 €	0,40	10.497,90 €	0,19	52%	15.000,00 €
704101	Régénération services aux locataires	100,00 €	0,00	1.000,00 €	0,02	70,34 €	0,00	7%	1.000,00 €
704102	Entretiens et réparations locales	5.481,46 €	0,11	4.000,00 €	0,08	5.977,03 €	0,11	149%	8.000,00 €
704200	Indemnité résiliation bail	0,00 €	0,00	- €	0,00	- €	0,00	- €	- €
704300	Intérêts judiciaires et dépens	1.022,50 €	0,02	2.000,00 €	0,04	137,50 €	0,00	7%	2.000,00 €
704900	Autres récupérations	2.102,48 €	0,04	2.000,00 €	0,04	1.377,92 €	0,03	69%	2.000,00 €
704901	Régénération entretien & réparations locales	26.481,85 €		20.000,00 €		14.601,87 €		73%	18.000,00 €
704902	Régénération entretien & réparations propriétaires	1.223,02 €		1.000,00 €		- €		0%	1.000,00 €
702000	Charges, entretien, réparations propriétaires	240.648,33 €	5,00	160.000,00 €	3,16	480.944,73 €	8,88	301%	520.000,00 €
730000	Dons	0,00 €		- €		- €			
736000	Subsides Région de Bruxelles Capitale	1.285.801,28 €	26,69	1.371.074,00 €	27,12	1.374.993,23 €	25,39	100%	1.670.244,24 €
736009	Régularisation subside année antérieure	-20.853,85 €	-0,43	35.000,00 €	-0,69	16.546,04 €	-0,31	47%	25.000,00 €
740100	Autres subsides	0,00 €	0,00	- €	0,00	- €	0,00		
740300	Réductions ONSS Plan ACTIVA	5.600,00 €	0,12	4.000,00 €	0,08	4.186,60 €	0,08	105%	1.000,00 €
740301	Réductions ONSS structurelle	2.590,50 €	0,05	- €		- €	0,00		
740302	MARIBEL	21.250,00 €	0,44	40.725,00 €		43.082,38 €	0,80	106%	44.000,00 €
740400	Allocation d'insertion	0,00 €	0,00	- €	0,00	- €	0,00		
744000	Récupérations diverses	1.436,51 €	0,03	1.103,63 €	0,00	1.103,63 €	0,02		
740600	Congés Education ONEM	0,00 €	0,00	2.556,00 €	0,00	2.556,00 €	0,05		
740900	Exonération précompte professionnel	1.425,56 €		1.585,41 €		1.585,41 €			1.500,00 €
746200	Intervention assurance acc. Trav.	0,00 €	0,00	- €	0,00	954,27 €	0,02	#DIV/0!	- €
750000	Intérêts sur banque	27,21 €	0,00	- €	0,00	- €	0,00		
760000	Récupérations except. s/créances irrécupérables	0,00 €	0,00	- €	0,00	- €	0,00		
762000	Reprise provision pour risques & charges except.	0,00 €	0,00	- €	0,00	- €	0,00		
764000	Produits exceptionnels sur créances locales	0,00 €		- €		- €	0,00		
	Perle de l'exercice	0,00 €	0,00	- €	0,00	- €	0,00		
Total des produits		4.817.067,75 €	98,53	5.055.799,00 €	97,89	5.415.338,25 €	99,70	107%	6.209.744,24 €

Réviseurs d'entreprises

Rue du Chimiste, 34/10

Av. J.F. Debecker, 114

1200 Bruxelles

1070 Bruxelles

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES MEMBRES DE
L'ASSOCIATION « LOGEMENT POUR TOUS » ASBL SUR LES COMPTES ANNUELS POUR
L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018**

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

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale des membres du 13 avril 2016, conformément à la proposition de l'organe de gestion. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale des membres statuant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2018.

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de l'association LOGEMENT POUR TOUS, comprenant le bilan au 31 décembre 2018, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 1.460.654,79 et dont le compte de résultats se solde par un résultat positif de l'exercice de € 57.539,79

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'association au 31 décembre 2018, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

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

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

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

Responsabilités de l'organe de gestion relatives aux comptes annuels

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

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe de gestion d'évaluer la capacité de l'association à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation

et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre l'association en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

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

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

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

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

*
* *

Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe de gestion

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

Responsabilités du commissaire

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

Mentions relatives à l'indépendance

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

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas connaissance d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes qui devrait être mentionnée dans notre rapport.

Bruxelles, le 13 mars 2019

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

Revisers d'entreprises

Représentée par Marie-Chantal Debroux-Leddert

Commissaire





STATISTIQUES

Statistiques logements-loyers:

Répartition de notre parc de logements par commune

CODE POSTAL	NBRE LOGEMENTS	%
1000	66	11,72%
1020	6	1,07%
1030	46	8,17%
1040	10	1,78%
1050	9	1,60%
1060	37	6,57%
1070	182	32,33%
1080	92	16,34%
1081	1	0,18%
1082	9	1,60%
1083	5	0,89%
1090	9	1,60%
1120	16	2,84%
1140	6	1,07%
1150	3	0,53%
1160	1	0,18%
1170	6	1,07%
1180	13	2,31%
1190	38	6,75%
1200	3	0,53%
1210	5	0,89%
Total	563	100%

Répartition de notre parc de logements par type de logement, loyers maximum payés par les locataires pour chaque type de logement et moyenne des loyers perçus par LPT pour chaque type de logement

Type logt	Nombre	%	Loyer max loc	Loyer moyen LPT
Studio	66	11,72%	419	301
App 1 ch	162	28,77%	481	346
App 2 ch	160	28,42%	564	428
App 3 ch	104	18,47%	673	520
App 4 ch	33	5,86%	776	569
App 5 ch	9	1,60%	780	762
App 6 ch	1	0,18%	logt commu.	logt commu.
Maison 2 ch	1	0,18%	461	461
Maison 3 ch	6	1,07%	725	584
Maison 4 ch	14	2,49%	924	logt commu.
Maison 5 ch	5	0,89%	969	809
Maison 6 ch	1	0,18%	logt commu.	logt commu.

Statistiques candidats

Types de logements demandés par les nouveaux candidats inscrits de 2015 à 2018

Typ Appart.	2015	%	2016	%	2017	%	2018	%
Studio	89	23%	69	24%	47	24%	47	20%
1 ch	89	23%	70	24%	47	24%	58	24%
2 ch	120	31%	62	22%	51	27%	73	30%
3 ch	72	18%	68	24%	35	18%	41	17%
4 ch	18	5%	16	6%	10	5%	15	6%
5 ch	4	1%	1	0%	2	1%	7	3%
TOTAL	392		286		192		241	

Type de logements demandés par l'ensemble des candidats inscrits sur nos listes :

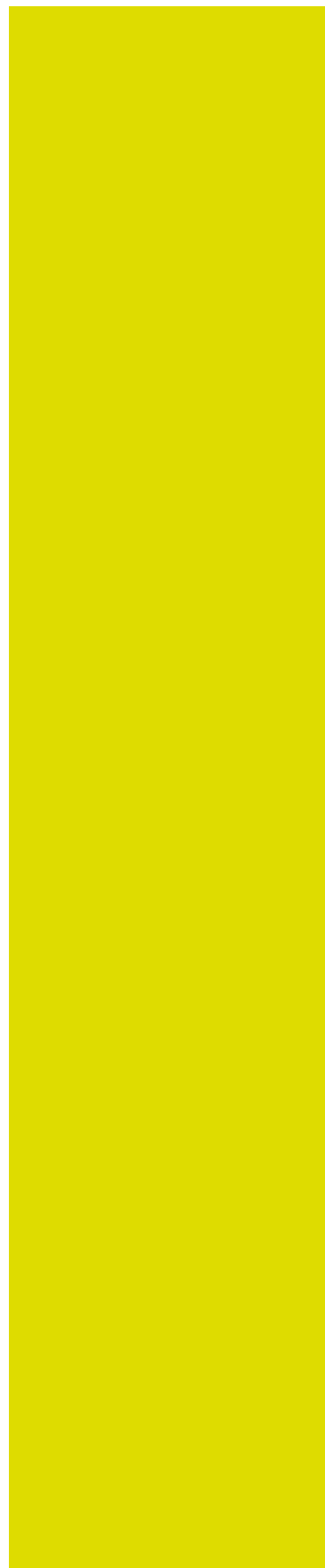
Typ Appart.	Candidats 01/01/16	%	Candidats 01/01/17	%	Candidats 01/01/18	%	Candidats 01/01/19	%
Studio	197	19%	179	18%	136	16%	98	11%
1 ch	197	19%	179	18%	137	16%	188	20%
2 ch	337	32%	293	29%	250	29%	262	28%
3 ch	238	23%	278	27%	256	30%	266	29%
4 ch	71	7%	69	7%	72	8%	93	10%
5 ch	14	1%	15	1%	13	2%	18	2%
6 ch	3	0%	3	0%	2	0%	1	0%
TOTAL	1057		1016		866		926	

Évolution du subside régional

Années	2015	2016	2017	2018
Subside annuel	1.006.569 €	1.160.563 €	1.285.801 €	1.371.074 €

Suivi de chantiers 2018

Adresse chantier	Date début mandat	Nombre de logements concernés	Missions	Travaux	Date début de chantier	Date 1ère occupation	Montant des Travaux HTVA	Montant des Primes Rénovation & énergies estimée	Primes/ Travaux
Bd Sylvain Dupuis	avr-18	1	élaboration, demande de devis, suivi de chantier primes	Remplacement châssis et mise en confo élec	oct-18	juin-18	7.360 €	2.040,00 €	28%
Dr Lemoins 5	juin-18	1	élaboration, demande de devis, suivi de chantier primes	rénovation complète	dec-18	mars-19	24.770 €	4.210 €	17%
Godefroid de Bouillon	nov-18	2	demande de devis, suivi de chantier et primes	Rénovation complète	mars-19		234.076 €	22.230 €	10%
Grande ceinture	oct-18	1	élaboration, demande de devis, suivi de chantier	rénovation complète	dec-18	mars-19	26.785 €	Pas de dossier prime	
Hellinckx	dec-18	3	demande de devis, suivi de chantier et primes	Rénovation complète	Attente "Go" région		201.013 €		
Huart Hamoir	avril-17	3	demande de devis, suivi de chantier et primes	, rénovation complète	juin-17	en cours	365.120 €	37.479,00 €	10%
Marius renard 27	avr-18	1	élaboration, demande de devis, suivi de chantier primes	Remplacement châssis et mise en confo élec	sept-18	mars-18	8.411 €	4.612,00 €	54%
Osier	juin-17	5	demande de devis et primes	PU, rénovation complète	oct-17	en cours	419.190 €	86.019,00 €	20%
Quatre vents	avr-18	6	demande de devis, suivi de chantier et primes	PU, rénovation complète	nov-18		976.172 €	144.429 €	15%
Révision 24	juin-17	3	demande de devis, suivi de chantier et primes	Rénovation complète	nov-17	mai-18	124.289 €	19.028,00 €	15%
TN	janv-97	6	demande de devis et primes	Façade	été 18	habité	21.105 €	11.043,00 €	52%
Van Haelen	mars-17	3	demande de devis, suivi de chantier et primes	PU, rénovation complète	nov-17	mai-19	530.008 €	75.452,00 €	14%
Van Kalken 14 & 18	sept-16	2	demande de devis, suivi de chantier et primes	Rénovation partielle	2017	mars-18	25.825 €	9.662,00 €	37%
Van Malder	oct-16	4	élaboration, demande de devis, suivi de chantier et primes	Rénovation complète	nov 2017	sept-18	316.320 €	69.660,00 €	22%
Volders	juin-17	5	demande de devis, suivi de chantier et primes	Rénovation complète	oct-17	habité	202.216 €	30.728,00 €	15%







Nouvelle adresse à partir du 14 mai 2019 : 14, rue de la Borne, 1080 Molenbeek
info@ais-lpt.brussels - www.logementpourtous.be