



RAPPORT ANNUEL 2019

81 rue Stéphanie - 1020 Bruxelles
BCE 0818.837.673 – IBAN BE28 0882 4636 3120
info@slsh.be – www.solidarite-logement.be



RAPPORT ANNUEL 2019	1
Le mot du Président	3
NOTRE ACTION	6
Nos valeurs.....	6
Nos modes d'intervention.....	6
La vie de l'association.....	6
NOS REALISATIONS EN 2019	7
Projets en cours	7
Rue de la Rhétorique (Saint-Gilles, Région bruxelloise).....	7
Rue Louis Hap (Etterbeek, Région bruxelloise)	7
Nouveau projet	7
Rue de la Démocratie (Anderlecht, Région bruxelloise)	7
Dons 2019	8
Le Biseau (Binche, Province du Hainaut).....	8
Maison Maternelle Fernand Philippe (Fleurus, Province du Hainaut)	8
Garanties locatives.....	8
Projets en préparation	8
SITUATION FINANCIÈRE - Comptes annuels 2019 et budget 2020	9
Compte de résultats.....	9
Budget 2020	10
Bilan.....	11
ANNEXE – Composition du Conseil d'administration au 15.02.2020.....	13

Les travaux de réflexion auxquels nous nous sommes livrés nous ont confortés dans la conviction de garder les deux publics cibles que sont les jeunes et les femmes isolées avec ou sans enfants. Cette conclusion ne peut que partiellement s'appuyer sur des statistiques publiques qui, je le déplorais dans le rapport annuel 2018, restent très partielles. A titre d'exemple, s'agissant de la jeunesse, seuls les chiffres relatifs aux institutions mandatées sont disponibles, aucun chiffre officiel n'existant pour le monde de l'Aide en Milieu Ouvert ([AMO](#)). Mais les contacts réguliers avec les associations concernées par les deux publics montrent de manière empirique, mais certaine, d'énormes besoins.

La plupart des maisons d'accueil de femmes isolées, que ce soit en Région Wallonne ou Bruxelloise, ne sont en mesure que d'accepter une fraction infime, de 10 à 15 % des demandes légitimes d'hébergement. Et ces pourcentages sont encore plus faibles lorsqu'il s'agit des maisons permettant, au-delà de l'urgence, un logement de longue durée.

S'agissant des jeunes, nous souhaitons plus particulièrement nous attacher au phénomène de transition de ces jeunes âgés de 17 à 25 ans dont la spécificité des besoins nécessite une formule de logement accompagné par du personnel social qualifié. La juste compréhension de leurs besoins comme la définition des solutions est d'autant plus complexe que la structure institutionnelle du pays et la dispersion des pouvoirs ne permettent pas une gestion unique et bien articulée de ce groupe de jeunes.

Une chose me paraît évidente : l'insuffisance de logements accueillant des jeunes accompagnés par des éducateurs sociaux tant à Bruxelles qu'en Wallonie. Le nombre ? Difficile à dire de manière précise pour la raison évoquée ci-dessus. Mais on peut légitimement soutenir qu'en tous cas l'ensemble des Jeunes sortant de l'Aide à la jeunesse, qui se comptent chaque année par dizaines, peuvent légitimement prétendre à ce type de logements. C'est à la réalisation de cet objectif que nous voulons contribuer de manière significative, à Bruxelles comme en Région Wallonne. Et, toujours, par nature, en coopérant de manière très étroite avec les associations spécialisées en la matière.

Notre détermination à œuvrer à la croissance des logements accompagnés n'implique nullement que nous sous-estimions le rôle premier de la prévention, autour de laquelle s'est articulée à juste titre la réforme de décembre 2018 en matière d'Aide à la jeunesse.

Je voudrais encore dire, à titre personnel, mon souhait de voir se raviver les discussions politiques autour des deux axes suivants :

Le premier est celui de l'individuation des droits sociaux. La réglementation sociale actuelle pénalise de manière regrettable les nouvelles formules d'habitats groupés en privant leurs

occupants des tarifs sociaux appliqués aux personnes isolées. Certes, on se réjouira de ce que certains CPAS appliquent cette réglementation de manière plus souple. Mais il est temps qu'une modification réglementaire permette l'individuation des droits sociaux de manière égale à l'ensemble des attributaires concernés.

Le second vise l'affectation obligatoire au secteur de la jeunesse d'une quotité, à définir, des nouveaux logements sociaux. Il nous revient qu'un tel dispositif était sur le point d'être mis en place en Région Wallonne, qu'un changement gouvernemental en 2018 mit à néant. Il nous paraît important que cette question soit remise à l'ordre du jour alors que les nouveaux programmes gouvernementaux régionaux mettent à très juste titre l'accent sur la nécessaire augmentation substantielle des logements sociaux.

Ces réflexions doivent être abordées à la lumière de la réflexion générale suivante. L'on parle beaucoup, dans les commentaires publics, du « marché du logement » qui, comme tout marché est soumis à la loi de l'offre et la demande. Et l'on a vu en effet que, pour cette raison, les loyers ont crû durant la dernière décennie dans une mesure bien supérieure à la croissance de l'inflation, rendant l'accès au marché privé impensable pour beaucoup. Gardons bien à l'esprit que le logement n'est pas qu'un service soumis aux lois du marché, mais un droit protégé constitutionnellement, un droit humain premier qui conditionne l'accès aux autres droits humains fondamentaux. Dans certains pays, comme la France, la loi a d'ailleurs créé, pour cette raison, un droit direct que le citoyen peut faire valoir en justice. Certes, il y a les logements sociaux, mais dont on sait l'insuffisance notoire, et les temps d'attente multi-annuels qu'elle implique. Parce que les logements sociaux, toutes catégories confondues, ne représentent qu'approximativement 7 % du parc immobilier national, alors qu'il est plus du double dans la plupart des pays avoisinants !

Le rapport qui suit fait apparaître une activité non négligeable de Solidarité Logement dans ces domaines. Mais la joie est de courte durée lorsqu'on considère l'ampleur des réalisations en souffrance.

On peut voir dans le nombre croissant de sollicitations la reconnaissance de la qualité de nos interventions. Mais que d'efforts à réaliser pour y faire face. Tant en termes de recrutements de bénévoles que de financements ! Nous serons de plus en plus amenés à diminuer la dispersion de nos efforts et à réserver un traitement prioritaire à l'acquisition et l'aménagement de logements.

Nous gardons à l'esprit cette décision stratégique de travailler avec un minimum de frais généraux et donc sans personnel rémunéré, signe d'un enthousiasme et d'une motivation exceptionnelles, mais qui n'est pas sans entraîner une gestion plus complexe, et dès lors plus prudente. Il me paraît d'ailleurs que les activités d'insertion développées par notre association depuis sa création justifie qu'un statut d'Association d'Insertion par le Logement

([AIPL](#)) lui soit reconnu par l'une des Régions où nous sommes actifs et comptons bien nous y employer.

Je tiens à remercier très vivement l'ensemble des bénévoles et des donateurs qui nous ont permis de réaliser ce que ce rapport vous expose. Je voudrais souligner tout particulièrement la qualité du travail accompli par les trois groupes de bénévoles à Morlanwelz, Liège et Bruxelles. Les réalisations nous confortent dans la conviction de la justesse des choix, mais surtout de l'impérieuse nécessité de progresser de manière ambitieuse dans nos efforts.

Marc Bellis
Président

Bruxelles, le 15 février 2020

NOTRE ACTION

NOS VALEURS

Pour mémoire, les valeurs sociétales choisies par Solidarité Logement pour guider son action sont :

- La solidarité
- La laïcité
- L'engagement
- L'indépendance
- L'efficacité.

C'est dans cet esprit que Solidarité Logement est devenue membre du Centre d'Action Laïque ([CAL](#)) en 2018 et qu'un mouvement a été lancé en 2019 afin de mieux faire connaître nos activités dans l'ensemble du monde laïque belge tant dans le but de soutenir des associations laïques actives auprès de nos publics cibles, que dans celui de susciter des contributions personnelles et financières. C'est aussi dans cet esprit que la revue Espace de Liberté a consacré un [article](#) à nos activités dans sa livraison d'octobre 2019.

NOS MODES D'INTERVENTION

Les cinq modes opératoires de Solidarité Logement sont le résultat de son évolution depuis sa création en 2009 et de la croissance de ses moyens d'action :

- Dons
- Acquisitions en propre, suivies d'aménagements
- Acquisitions en partenariat, suivies d'aménagements
- Garanties locatives et aides au premier loyer
- Conseil.

LA VIE DE L'ASSOCIATION

Au cours de l'année 2019, le Conseil d'administration s'est réuni 3 fois (février, juin et novembre) et le Bureau six fois (sans compter les échanges permanents par email !).

L'assemblée générale du 16 février 2019 a renouvelé le Conseil d'administration, remercié chaleureusement les administrateurs sortants et souhaité la bienvenue à ses nouveaux membres. La composition du Conseil d'administration en date du 15 février 2020 est présentée à l'annexe 1.

L'assemblée générale extraordinaire du 16 juin 2019 a voté la refonte des statuts de l'association dans le double objectif d'une mise en conformité avec l'évolution de la législation et d'une plus grande flexibilité dans l'administration des organes de gestion.

NOS REALISATIONS EN 2019

Le montant de nos interventions en 2019 s'est considérablement accru par rapport aux exercices précédents. Les donations se sont élevées à 77.382€, auxquelles s'ajoute un investissement majeur de plus de 250.000€, **soit un montant total de 339.794€.**

PROJETS EN COURS

RUE DE LA RHÉTORIQUE (SAINT-GILLES, RÉGION BRUXELLOISE)

Dans cette maison acquise en 2017 en partenariat avec l'association UP-SOLO ASBL, les travaux ont été terminés en fin d'année, marquant ainsi l'achèvement du premier projet immobilier d'envergure de notre association. Des consultations menées avec le CPAS de la Commune de Saint-Gilles ont déterminé que l'urgence sociale dictait d'affecter la maison, non à l'accueil de jeunes mais à celui de 4 femmes isolées dès le début de 2020. Elles feront l'objet d'un accompagnement psycho-social par les services du CPAS. Cette réalisation a été le fruit d'une coopération efficace entre Solidarité Logement, l'AIS et le CPAS de Saint-Gilles. Une concertation régulière a été convenue entre ces parties pour assurer le suivi de l'hébergement et de l'accompagnement des occupantes.

RUE LOUIS HAP (ETTERBEEK, RÉGION BRUXELLOISE)

Également acquise en 2017 en partenariat avec l'association UP-SOLO ASBL, la maison est destinée à héberger 4 femmes en difficulté avec ou sans enfants. Les travaux tirent à leur fin. Le suivi de la maison et de ses occupantes sera assuré par le CPAS d'Etterbeek.

NOUVEAU PROJET

RUE DE LA DÉMOCRATIE (ANDERLECHT, RÉGION BRUXELLOISE)

Le 22 mai 2019, Solidarité Logement a fait l'acquisition en propre d'une maison rue de la Démocratie. Cette maison sera aménagée en 3 studios et un appartement. La maison, symboliquement dénommée « Capuche », accueillera 4 à 6 jeunes sélectionnés et accompagnés par les associations Abaka et SOS Jeunes, avec lesquelles nous avons développé une coopération étroite, notamment au travers de l'association Capuche ASBL créée en 2018. Grâce à l'aide de bénévoles très engagés, une demande de permis d'urbanisme et des appels d'offres ont été lancés pour permettre le démarrage des travaux substantiels de rénovation. Le projet bénéficie du soutien de la Fondation NIF, de la Fondation Roi Baudouin (Fonds Baronne Monique van Oldeneel tot Oldenzeel) et de donations dédiées de la part d'associations philanthropiques.

DONS 2019

LE BISEAU (BINCHE, PROVINCE DU HAINAUT)

Solidarité Logement a contribué (30.000€) aux travaux de rénovation réalisés par l'association [Alises ASBL](#), active dans l'aide aux personnes souffrant de problèmes psychiques et physiques. Ce soutien est destiné à permettre à l'association de proposer un service résidentiel général à 15 jeunes. L'association intervient sous mandat du Service de l'Aide à la Jeunesse et du Service de Protection de la Jeunesse de Charleroi et Mons. Ce projet d'envergure a bénéficié d'un soutien important du monde laïque dans sa région.

MAISON MATERNELLE FERNAND PHILIPPE (FLEURUS, PROVINCE DU HAINAUT)

Notre donation (20.000€) a participé au financement de la construction d'un nouveau bâtiment de cette [Maison d'accueil](#) agréée située à Wanfercée-Baulet (Fleurus). Cette institution, qui existe depuis plus de 70 ans, accueille des femmes isolées en difficulté, accompagnées ou non d'enfants. Ce nouveau bâtiment accueillera diverses activités comme les groupes thérapeutiques et de reconstruction individuelle, l'activité de remédiation des troubles de développement des enfants ainsi que l'aide alimentaire et vestimentaire.

GARANTIES LOCATIVES

Lancées par Solidarité Logement en 2018, les garanties locatives, l'aide au premier loyer et les avances sur aides à l'installation sont attribuées via deux associations intervenant auprès de nos publics cibles : l'association Capuche ASBL pour les jeunes en difficulté et la Maison Maternelle du Brabant wallon ASBL pour les femmes isolées avec enfants. Il s'agit d'un prêt remboursé par les bénéficiaires lors de la réception du versement de leurs allocations par le CPAS ou à leur rythme. Ce sont au total 16 personnes qui ont été aidées en 2019 pour un montant allant de 700 € à 1.650 €.

PROJETS EN PRÉPARATION

Le Conseil d'administration du 30 novembre 2019 a approuvé deux projets d'acquisition à concrétiser en 2020 :

- Une maison à Ottignies pour soutenir, sous forme communautaire, la mise en autonomie des résidentes de la Maison Maternelle du Brabant Wallon ASBL
- Une maison à Montegnée, en Province de Liège, pour y accueillir des jeunes en décrochage social. Le projet est prévu en coopération avec le CPAS, la Régie de quartier et l' AIS de Saint-Nicolas.

Dans un souci de meilleure compréhension de nos activités par nos donateurs et partenaires, depuis 2018, les comptes annuels sont présentés selon les normes applicables aux grandes associations.

Par ailleurs, à l'initiative de Solidarité-Logement, l'ASBL « Les Amis de Solidarité-Logement » a été créée en 2017 dans le but d'élargir le cercle des donateurs. Ces dons sont exclusivement utilisés à la réalisation de l'objet social de Solidarité-Logement.

Des comptes consolidés, regroupant ceux de Solidarité-Logement et des Amis de Solidarité-Logement, sont élaborés en vue d'assurer le suivi financier global des activités.

Les chiffres présentés dans ce rapport sont donc établis sur cette base consolidée.

COMPTE DE RÉSULTATS

Le tableau ci-après synthétise les résultats de l'exercice 2019 comparés au budget 2019 ainsi que le budget 2020 : (en €).

	Budget 2019	Réel 2019	Budget 2020
Produits			
Dons de particuliers	26.000	26.160	31.000
Dons de fondations	10.000	28.000	30.000
Dons d'entreprises et dons divers	18.000	43.310	43.000
Legs et successions	91.000	82.995	3.000
Opération pièces jaunes	3.000	1.372	500
Manifestations (net)	10.000	(763)	5.000
Jogging Liège		1.856	2.000
Total des produits	158.000	182.930	114.500
Charges			
Projets	144.740	77.802	29.000
Frais d'administration	8.000	8.574	8.800
Manifestations			
Charges financières nettes	8.450	6.858	9.200
Amortissements et provisions	9.000	6.553	9.000
Total des charges	170.190	99.787	56.000
Boni/(Mali) de l'exercice	(12.190)	83.143	58.500
Cash-flow de fonctionnement l'exercice	(3.190)	89.696	67.500

Le **résultat de l'exercice 2019** se traduit par un boni de 89.696 € à comparer avec un résultat quasi à l'équilibre en 2018.

Le montant total des **dons** s'élève à 97.470 € (2018 : 100.839 €), légèrement en dessous de 2018 mais supérieur au budget (54.000 €). Par ailleurs, en 2019, nous avons bénéficié de **legs** pour un montant total de 82.995 €. Environ 6.000 € restent à recevoir relativement à ces legs.

Les produits de l'**Opération Pièces Jaunes** ne se sont élevés qu'à 1.372 € (2018 : 2.076 €) en raison de l'absence d'événement de lancement. Le mode opératoire devra être revu en vue d'en améliorer le résultat.

Les charges résultant des **projets** sont constituées de dons à diverses associations et se sont élevées à 77.802 €, inférieur au budget (144.740 €). La différence résulte exclusivement de l'abandon de certains projets par leurs initiateurs pour un total de 69.000 €.

Les **frais d'administration** se sont élevés à 8.574 € (2018 : 4.270 €). L'accroissement par rapport à 2018 est principalement dû aux frais informatiques (lancement de la nouvelle forme de la newsletter et préparation du nouveau site web). Au total, ces frais restent inférieurs à 5% de nos ressources.

Les **charges financières** de 6.858 € (2018 : 3.436€) sont relatives au financement des immeubles de La Louvière et de la rue de la Démocratie à Anderlecht.

Les **charges d'amortissement et de provisions** sont relatives à la maison de La Louvière, qui est amortie en 25 ans. Par soucis de prudence, une provision pour entretien et grosses réparations de 1% de la valeur d'acquisition est constituée chaque année (1.600 €).

Au total, le **cash-flow de fonctionnement** positif s'élève à **86.696 €** (2018 : 7.812 €).

BUDGET 2020

Le **budget de fonctionnement l'exercice 2020** a été prudemment élaboré et, sous réserve de retards souvent observés dans la concrétisation des projets et la perception des dons correspondants, présente un boni de fonctionnement de 58.500 € et un cash-flow de fonctionnement positif de 67.500 €.

Le **budget d'investissement** s'élève à 746.000 € comprenant les coûts de rénovation de l'immeuble d'Anderlecht (230.000 €), l'acquisition et la rénovation d'un immeuble à Montegnée (365.000 €) et un autre projet.

Le **budget de financement** s'élève à 416.700 € et comprend, notamment un emprunt auprès du Crédal destiné à financer l'acquisition de l'immeuble sis à Montegnée, des subventions à la rénovation et divers dons de fondations et associations privées. Il restera néanmoins un montant de 50.000 € à trouver pour assurer l'équilibre de la trésorerie.

Compte tenu de ce qui précède, le **cash-flow net** de l'exercice 2020 devrait être négatif à hauteur de 261.800 €. Au 31 décembre 2020, la trésorerie est estimée à 15.177 €.

BILAN

Les bilans consolidés aux 31 décembre 2019 et 2018 se présentent comme suit : (en €)

Actif	2019	2018	Passif	2019	2018
Immobilisations corporelles	428.209	174.850	Patrimoine de départ	313.961	313.961
Immobilisations financières	42.070	39.570	Résultat reporté	(341)	
Valeurs disponibles	276.977	238.842	Résultat de l'exercice	83.143	(341)
Comptes de régularisation	546	139	Subsides en capital	15.000	
			Fonds social	411.763	313.620
			Provision pour réparations et gros entretien	1.600	1.600
			Dettes à plus d'un an - Crédal	324.293	132.708
			Dettes à moins d'un an	10.146	5.473
TOTAL	747.802	453.401	TOTAL	747.802	453.401

Les **immobilisations corporelles** sont constituées des immeubles de La Louvière et d'Anderlecht (rue de la Démocratie); ce dernier a été acquis au cours de l'exercice pour un montant total de 252.960 €. Des frais préliminaires de rénovation, pour un montant total de 6.952 € ont été exposés en 2019

Les **immobilisations financières** sont constituées d'un investissement sans la société coopérative à finalité sociale Home Sweet Coop (30.000 €) ainsi que des avances pour garanties locatives consenties à deux associations pour un montant total de 12.070 €.

Le **cash-flow d'investissement** de l'exercice s'est élevé à **262.412 €** (2018 : 4.917 €)

La **trésorerie consolidée** au 31 décembre 2019 s'élevait à 276.977 € (2018 : 238.842 €).

Le **subside en capital** (15.000 €) a été reçu d'une association privée et est relatif à l'acquisition de l'immeuble d'Anderlecht.

Au 31 décembre 2019, les **dettes à plus d'un an** s'élevaient à 324.293 € (2018 : 132.708 €). L'accroissement résulte de l'emprunt auprès du Crédal destiné à financer l'acquisition de l'immeuble sis rue de la Démocratie à Anderlecht.

Les **dettes à moins d'un an** sont essentiellement constituées de la quote-part des emprunts auprès du Crédal à rembourser en 2020.

Au total, compte tenu des remboursements d'emprunts, le **cash-flow de financement** de l'exercice s'élève à **210.780 €** (2018 : (2.071) €).

Le **cash-flow net** de l'exercice s'élève à **38.064 €** (2018 : 824 €).

Abbes	Nadia
Antoine	Anthony
Bellis	Marc
Cooremans	Luc
De Laveleye	Francis
Degrave	Philippe
Dineur	Michaël
Dubois	Claire
Gérard	Florence
Giblet	Didier
Godefroid	Alain
Helpens	Marc
Massart	Michel
Moulart	Jean
Muylle	Pierre
Porignaux	Guy-Pierre
Toussaint	Philippon

