




## RAPPORT ANNUEL 2020

81 rue Stéphanie - 1020 Bruxelles  
BCE 0818.837.673 – IBAN BE28 0882 4636 3120  
[info@slsh.be](mailto:info@slsh.be) – [www.solidarite-logement.be](http://www.solidarite-logement.be)





L'ENVIRONNEMENT .....	3
LES REALISATIONS EN 2020.....	5
Donations .....	5
Investissements.....	6
Projets en préparation .....	7
LA VIE DE L'ASSOCIATION .....	8
Composition du Conseil d'administration .....	8
CAL – AERF - AIPL .....	8
Remerciements .....	9
COMPTES ANNUELS 2020 ET BUDGET 2021 .....	9
Comptes de résultats .....	10
Bilan aux 31 décembre 2020 et 2019.....	12
Budget 2021 .....	14
ANNEXE – Tableau de la Composition du CA et du Bureau, en ce compris les propositions à l'AG du 27 février 2021 .....	15

2020 restera marquée par la pandémie, dont souffre toujours aujourd'hui le monde. De nombreux foyers ont été frappés par le deuil, par la maladie, par l'interruption d'activités, professionnelles ou culturelles, par une diminution significative de leurs moyens d'existence. Le confinement a bouleversé notre vie en commun, nos rapports familiaux et sociaux. Qui plus est, ces difficultés, ces drames, ont été encore plus péniblement vécus par celles et ceux se trouvant déjà dans des situations défavorisées auparavant. Le confinement contraignait chacun à rester chez soi. Encore fallait-il en avoir un....

La crise sanitaire n'a fait qu'accentuer tous les constats d'inégalité et d'exclusion frappant et les jeunes en transition et les femmes isolées, avec ou sans enfants, qui sont les secteurs cibles de Solidarité Logement.

Cette année fut également une année difficile dans la vie de notre association. Dans notre fonctionnement, comme pour toutes les organisations où les rapports humains sont primordiaux.

Dans la collecte de donations également, les donateurs privilégiant souvent la rencontre des besoins urgents au financement de projets à plus long terme. Or, à deux exceptions près (Plateforme citoyenne de soutien aux réfugiés) il nous est apparu essentiel de rester concentrés sur la réalisation ponctuelle des projets de mise à disposition de logements durables.

La difficulté dans ces circonstances exceptionnelles d'attirer des donations qui n'étaient pas directement affectées à un besoin urgent s'est confirmée.

Comment dès lors financer des projets offrant des solutions durables ? Par un effort de communication de nature à bien faire comprendre par les donateurs potentiels ce que nous faisons et l'importance de la croissance de logements durables, en premier lieu. Concomitamment, nous avons proposé dans notre réseau une nouvelle formule de financement : le « prêt solidaire ».

Remboursable en 20 ans grâce à des perspectives réalistes de cash-flow, le prêt, d'un montant minimum, porte un taux d'intérêt égal à l'inflation.

Il permet au prêteur de manifester sa solidarité tout en protégeant son capital d'une possible érosion monétaire.

**L'environnement institutionnel** a été marqué par l'élaboration par la Région de Bruxelles Capitale d'un ambitieux Plan D'Urgence Logement 2020-2024. Ce plan prévoit 33 actions concrètes et quantifiées s'articulant autour de cinq grands chantiers : Augmenter l'offre et la qualité des logements à finalité

sociale, améliorer l'action publique en matière de logement, soutenir tous les locataires, garantir l'accès au logement et favoriser l'accès à la propriété. Ce plan nous ouvre la voie à de nombreux développements, que nous étudions actuellement. Relevons que l'action 11, qui tend à encadrer la croissance du secteur des Agences Immobilières Sociales ([AIS](#)), nous conforte dans la légitimité du rôle important joué par les AIS dans les projets à vocation exclusivement sociale de Solidarité-Logement. Par ailleurs, l'aide que nous apportons aux femmes isolées pourra utilement s'inscrire dans le cadre de l'action 26 visant à augmenter l'offre d'accueil pour les jeunes personnes LGBT et les victimes de violences intrafamiliales.

S'agissant des jeunes, et plus particulièrement des jeunes en transition (de 16 à 25 ans), lorsqu'ils sortent de l'aide à la jeunesse, trois dispositifs complémentaires enrichiraient utilement le plan : favoriser la multiplication des initiatives en matière de cohabitation des jeunes en cessant de les pénaliser par des allocations sociales moins importantes (Individualisation des droits) ; revoir les critères d'attribution de logements sociaux qui, donnant, pour des raisons compréhensibles, un poids relatif très important à l'ancienneté de la demande d'un logement social, en exclut quasiment de fait les jeunes ; réserver, enfin, d'office un certain pourcentage des nouveaux logements sociaux aux jeunes. Ce pourcentage pourrait être convenu en se basant, notamment, sur les statistiques de jeunes quittant, chaque année, l'Aide à la Jeunesse.

Il est vrai que l'action 27 vise à augmenter l'offre d'accueil aux sans-abris, sans distinction d'âge. Mais l'on ne soulignera jamais assez que notre action tend précisément à tout mettre en œuvre préventivement afin d'éviter d'atteindre le stade ultime du sans abris, en mettant en œuvre des solutions de logements accompagnés permettant l'apprentissage à l'autonomie et l'intégration sociale du jeune.

Cette conviction s'appuie également sur les recommandations explicites du Diagnostic Social du Conseil de Prévention de l'arrondissement de Bruxelles - Capitale, elles-mêmes basées sur le diagnostic social présenté par les 21 organismes d'Action en Milieu Ouvert ([AMO](#)) de la Région. Après avoir mis en évidence ce principe essentiel, valable pour toute problématique sociale et sociétale, qu'on ne peut faire l'économie de la prévention, même en temps de crise, le Conseil de Prévention propose explicitement « de mettre en place des projets de type logements de transit d'accompagnement à l'autonomie ». Les conclusions présentées par le Diagnostic Social pour les Régions de Liège et de

Charleroi vont d'ailleurs dans le même sens. C'est exactement dans ce cadre que se situent nos projets dans le secteur de la jeunesse.

## LES REALISATIONS EN 2020

Au moment d'entamer cette revue, une mise en garde s'impose. L'objet social de notre association consiste à faciliter par le logement l'intégration sociale des jeunes en transition (16-25 ans) et des femmes isolées. Le but est l'émancipation de la personne. Le moyen est le logement. Nous sommes conscients que le survol qui suit met l'accent sur le volet immobilier de notre activité, et ses conséquences financières. Un rapport distinct sera disponible prochainement qui sera exclusivement consacré aux réalisations humaines que les donations et investissements de ces dix dernières années ont permises.

Les donations se sont élevées à 62.944 € (77.382 € en 2019) supérieures donc au montant budgétisé de 35.500 €.

Le montant des investissements s'est limité à 40.758 € (262.000 € en 2019). Les investissements importants prévus pour 2020 ont en effet, pour des raisons évidentes, été reportés d'un an, comme en atteste un budget d'investissement pour 2021 qui s'élève à 470.000 €.

Un montant de 103.417 € a donc été déboursé au total en 2020, financé par des dons (non liés à un investissement) de 139.897 €.

## DONATIONS

### Plateforme Citoyenne de Soutien aux réfugiés – La Sister's House et la Brother's House

La Sister's House est une initiative prise en 2018 par la [Plateforme Citoyenne](#) en raison de l'extrême vulnérabilité des femmes qui étaient encore à l'époque au Parc Maximilien, qui, pour un grand nombre étaient victimes de violences. La convention d'occupation précaire conclue par la Plateforme avec le propriétaire de l'immeuble hébergeant ces réfugiées venant à expiration, Solidarité-Logement a été en mesure d'identifier un nouvel immeuble pouvant accueillir 70 femmes et a convaincu son propriétaire d'y accueillir la Sister's House. Il est prévu que cette occupation pourrait durer 2 ans, ensuite de quoi l'immeuble recevra une destination commerciale. Le coût d'aménagement de

l'immeuble, soit 60.000 € a été largement pris en charge par notre association qui a procédé, à cette fin, à un appel à dons spécifiques, très largement entendu.

La Brother's House, autre initiative de la Plateforme, hébergera des jeunes en attente d'une décision sur leur statut administratif. Solidarité-Logement s'est chargé de trouver la maison, d'obtenir les autorisations nécessaires et de financer les travaux d'aménagement, qui se termineront en mars 2021. Une dizaine de jeunes y seront hébergés durant une période de 2 ans.

### Rue de la Rhétorique et rue Louis Hap (Bruxelles)

Deux maisons, ont été acquises en 2018 et 2019, l'une rue de la Rhétorique à Saint Gilles, l'autre rue Louis Hap à Etterbeek. Les travaux de rénovation terminés, chacune accueille depuis le début de cette année quatre femmes isolées pour des périodes renouvelables de 6 mois. Les occupantes font l'objet d'un accompagnement des CPAS des Communes respectives. Il faut souligner que la propriété de ces maisons revient à une asbl, créée par Solidarité-Logement avec une association philanthropique, dénommée UP SOLO. La propriété de ces immeubles n'apparaît donc pas dans les comptes de notre association mais bien dans ceux de l'asbl propriétaire, quoique nous ayons largement contribué en 2018 et 2019 au financement. Le fait d'être membre d'une asbl, même largement financée par notre association, ne laisse en effet aucune trace dans notre bilan. Mais huit familles monoparentales ont désormais un toit...

## INVESTISSEMENTS

### Rue de la Démocratie (Bruxelles)

Ce projet, entamé en 2019, par l'acquisition de l'immeuble se réalise activement. Après un retard dans l'octroi du permis d'urbanisme, dû essentiellement à la situation sanitaire, les travaux progressent bien. Nous

avons d'ailleurs voulu avoir recours, pour certains travaux, à Casa Blanco, une asbl dont l'objectif est l'insertion professionnelle de personnes en difficulté sur le marché de l'emploi. La fin des travaux est prévue pour juin 2021, et 6 jeunes suivis par [ABAKA ASBL](#) et [SOS Jeunes](#) occuperont leurs logements à partir de septembre. Un bail principal a été conclu avec l'[AIS de Saint-Gilles](#).

### Montegnée (Liège)

Un immeuble a été acquis en copropriété avec une association philanthropique afin d'y accueillir, après rénovation, 7 jeunes en décrochage social. Suivis par l'AMO du Centre d'Information et d'Aide aux Jeunes ([CIAJ](#)) de la province de Liège. Comme d'ailleurs tous nos projets jeunes, ils concernent des jeunes en transition, à peine ou presque majeurs, souvent au sortir de l'Aide à la jeunesse. Nombre d'entre eux cumulent plusieurs facteurs de précarité et sont confrontés à une multitude de risques sociaux.

Le projet de Montegnée s'appuie sur le support du Fonds Wallon du Logement ainsi que du CPAS et de la Régie de Quartier de St Nicolas. Un bail a été conclu avec l'AIS « Aux portes de Liège ». L'accueil des jeunes occupants est prévu pour 2021.

## PROJETS EN PREPARATION

Au cours de 2020, le Conseil d'Administration a approuvé deux projets :

- La construction d'un immeuble pouvant héberger 8 jeunes sur un terrain sis Rue Raphaël à Anderlecht (Bruxelles). Un droit de superficie aura été à cette fin consenti par le Community Land Trust Bruxelles. Le suivi et l'encadrement professionnel des jeunes serait assuré par l'asbl [Solidarité](#) ainsi que par une AMO à définir. Le financement serait largement assuré par des prêts solidaires et un prêt bancaire à long terme.
- L'aménagement d'un immeuble sis à Dison (Verviers) sur lequel il est prévu que le CPAS nous consente un bail emphytéotique. Un projet éducatif (« Accroch'Toit) y sera développé, à l'attention de 6 à 10 jeunes, par l'AMO « Oxyjeunes-Verviers » en collaboration avec les AMO « Lattitude J » (Battice) et « Droits des Jeunes » (Liège).

De manière générale, s'agissant du secteur de la jeunesse en transition, nous voulons nous profiler comme un partenaire des acteurs sociaux du secteur de

la jeunesse, mandaté ou non, très spécifiquement investi dans l'action préventive d'intégration par le logement accompagné.

## LA VIE DE L'ASSOCIATION

### COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Lors de l'assemblée générale du 15 février 2020, les mandats de Nadia Abbès, Luc Cooremans et Marc Bellis ont été reconduits pour une période de trois ans, expirant à l'AG de 2023. Cette même assemblée a nommé Jean Moulart et Pierre Muylle pour une même période.

Il sera proposé à l'assemblée générale de ce 27 février de renouveler les mandats de Claire Dubois, Florence Gerard, Anthony Antoine, Didier Giblet, Marc Helpens, Michel Massart et Philippon Toussaint pour une période de trois ans, expirant à l'assemblée générale de 2024 et de nommer Françoise Bekaert et Michel Weinblum pour une même période. La composition future du CA, après vote de l'AG, est repris en Annexe.

### CAL – AERF - AIPL

Solidarité Logement est membre de la [VEF-AERF](#) (Association pour une Éthique dans les Récoltes de Fonds ainsi que du [CAL](#) (Centre d'action laïque).

Nous poursuivons activement nos démarches auprès de la Région de Bruxelles Capitale afin d'être agréé comme [AIPL](#) (Association d'Insertion par le logement), vu que l'insertion est véritablement le but de notre action. Sans



être encore reconnu comme AIPL, la Région a, par arrêté du Gouvernement du 24 novembre 2020, octroyé à Solidarité Logement une subvention de 60.000 € destinée à soutenir l'association du 1 octobre 2020 au 30 septembre 2021.

## REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier chaleureusement tous les bénévoles qui se sont dévoués sans compter pendant cette période difficile ainsi que tous nos donateurs, sans lesquels notre action ne serait pas possible.

Je voudrais enfin souligner la belle initiative de Jean Moulart, membre de notre CA, qui ayant courageusement décidé de se porter bénévole à l'Unité Covid 19 de l'Hôpital Erasme, a écrit de très belle manière ses impressions et les sentiments que son expérience suscitait dans un beau livret, agrémenté de dessins aussi drôles que grinçants du crayon de son frère Etienne. Le produit de la vente est entièrement offert à Solidarité-Logement. Merci, Jean !

Marc Bellis

Président du CA

Le 25 février 2021

## COMPTES ANNUELS 2020 ET BUDGET 2021

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 avec pour but de recevoir certains dons dont les bénéficiaires ne demandent pas d’attestation en vue de leur déductibilité fiscale. Ces dons sont exclusivement utilisés en vue de réaliser 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 des activités.

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

## COMPTES DE RÉSULTATS

Le tableau ci-après synthétise les résultats de l’exercice 2020 comparés au budget 2020 ainsi que le budget 2021 : (en €)

	<b>Budget 2020</b>	<b>Réel 2020</b>	<b>Budget 2021</b>
<b>Produits</b>			
Dons de particuliers	31.000	54.641	40.500
Dons de fondations	30.000	19.000	25.000
Dons d’entreprises et dons divers	43.000	43.892	35.000
Legs et successions	-	3.750	-
Subsides de fonctionnement	-	-	60.000

Manifestations (net)	5.000	-	-
Loyers	6.500	5.918	11.500
Autres produits	5.500	12.696	6.000
<b>Total des produits</b>	<b>121.000</b>	<b>139.897</b>	<b>178.000</b>
<b>Charges</b>			
Projets	35.500	62.944	43.500
Frais d'administration	8.800	9.068	13.700
Frais de personnel et services extérieurs	-	-	50.000
Charges financières nettes	9.200	8.291	17.200
Amortissements et provisions	9.000	10.567	7.800
<b>Total des charges</b>	<b>62.500</b>	<b>90.870</b>	<b>132.200</b>
<b>Résultat de l'exercice</b>	<b>58.500</b>	<b>49.027</b>	<b>45.800</b>
<b>Cash flow de fonctionnement l'exercice</b>	<b>67.500</b>	<b>59.594</b>	<b>57.600</b>

Le **résultat de l'exercice 2020** se traduit par un boni de 49.027€ à comparer avec un boni de 89.696 € en 2019.

Le montant total des **dons** s'élève à 117.533 € (2019 : 97.470 €), supérieur au budget (104.000 €). Environ 50.000 € de dons ont été reçus dans le cadre du projet « Sisters' House » et entièrement affectés à ce projet. Les autres produits comprennent 10.249 € recueillis à l'occasion de la publication du livret « Et si j'y allais ? » par Jean Moulart.

Les charges résultant des **projets**, sont constituées de dons à diverses associations et se sont élevées à 62.944 € supérieures au budget (35.500 €). La différence résulte essentiellement des dons effectués en faveur des projets « Sister's House et « Brother's House ».

Les **frais d'administration** se sont élevés à 9.068 € (2019 : 8.574 €). Ce montant comprend 3.207 € relatifs à l'impression du livret « Et si j'y allais ? ». Abstraction faite de ces frais d'impression, les frais d'administration représentent 4,2 % des recettes.

Les **charges financières** de 8.291 € (2019 : 3.436 €) sont relatives au financement des immeubles de La Louvière et de la rue de la Démocratie à Anderlecht. L'accroissement par rapport à 2019 résulte de la fin de la période de grâce pour les intérêts sur l'emprunt de l'immeuble de la rue de la Démocratie.

Les **charges d'amortissement et de provisions** sont relatives à la maison de La Louvière laquelle 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 €) ; une réduction de valeur de 2.414 € a également été actée sur les avances pour garanties locatives octroyées à diverses associations.

Au total, le **cash-flow de fonctionnement** positif s'élève à **59.594 €** (2019 : 86.696 €)

Les bilans consolidés aux 31 décembre 2020 et 2019 se présentent comme suit : (en €)

BILAN AUX 31 DÉCEMBRE 2020 ET 2019

	2020	2019		2020	2019
Immobilisations corporelles	462.389	428.209	Patrimoine de départ	313.961	313.961
Immobilisations financières	39.651	42.070	Résultat reporté	82.771	(341)
Valeurs disponibles	350.082	276.977	Résultat de l'exercice	49.027	83.143
Comptes de régularisation	-	546	Subsides en capital	75.250	15.000
			<b>Fonds social</b>	<b>521.009</b>	<b>411.793</b>
			Provision pour réparations et gros entretien	3.200	1.600
			Dettes à plus d'un an - Crédal	314.065	324.293
			Dettes à moins d'un an	13.848	10.116
<b>TOTAL</b>	<b>852.122</b>	<b>747.802</b>	<b>TOTAL</b>	<b>852.122</b>	<b>747.802</b>

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 2019 pour un montant total de 252.960 €. Des premiers frais de rénovation, pour un montant total de 40.733 € ont été exposés en 2019. Les amortissements de l'exercice se sont élevés à 6.553 €.

Les **immobilisations financières** sont constituées d'un investissement dans la société coopérative à finalité sociale Home Sweet Coop (30.000 €) ainsi que

d'avances pour garanties locatives consenties à deux associations pour un montant total de 9.626 €, net de réductions de valeur de 2.414 €.

La **trésorerie consolidée** au 31 décembre 2020 s'élevait à 350.082 € (2019 : 276.977 €).

Les **subsidés en capital** (75.250 €) ont été reçus d'associations privées et fondations et sont relatifs à l'acquisition de l'immeuble rue de la Démocratie à Anderlecht et celui de Montegnée.

Au 31 décembre 2020, les **dettes à plus d'un an** s'élevaient à 314.065 € (2019 : 324.293 €).

Les **dettes à moins d'un an** sont essentiellement constituées de la quote-part des emprunts auprès du Crédal à rembourser en 2021.

Le **cash-flow d'investissement** de l'exercice s'est élevé à **40.758 €** (2019 : 262.412 €) constitué essentiellement des premiers frais de rénovation de l'immeuble de la rue de la Démocratie à Anderlecht.

Au total, compte tenu des remboursements d'emprunts, le **cash-flow de financement** de l'exercice s'élève à **52.846 €** (2019 : 210.780 €).

Le **cash-flow net** de l'exercice s'élève à **71.682 €** (2018 : 38.064 €)

## BUDGET 2021

Le **budget de fonctionnement l'exercice 2021** 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 45.800 € et un cash-flow de fonctionnement de 57.600 €. Ce budget comprend un subside de 60.000 € octroyé par la Région de Bruxelles-Capitale pour le financement des frais de fonctionnement, principalement les frais de personnel et de services extérieurs.

Le **budget d'investissement** s'élève à 470.000 € comprenant les coûts de rénovation de l'immeuble d'Anderlecht (260.000 €), l'acquisition et la

rénovation d'un immeuble en indivision (4/9<sup>e</sup>) à Montegnée (158.000 €) et les premiers frais relatifs à l'immeuble de la rue Raphaël à Anderlecht.

**Le budget de financement** s'élève à 325.200 € et comprend, notamment un emprunt auprès du Crédal destiné à financer l'acquisition de l'immeuble sis rue Raphaël à Anderlecht et un emprunt auprès du Fonds du Logement pour l'immeuble de Montegnée. Il comprend également des subventions à la rénovation et divers dons dédiés de fondations et associations privées.

Compte tenu de ce qui précède, le **cash-flow net** de l'exercice 2021 devrait être négatif à hauteur de 87.200 €. Au 31 décembre 2021, la trésorerie est estimée à 262.882 €.

Secrétariat et Communication : Françoise Bekaert

<b>Nom</b>	<b>Prénom</b>	<b>CA</b>	<b>Bureau</b>	<b>Date d'échéance du mandat</b>
Antoine	Anthony	CA		2021
Dubois	Claire	CA		2021
Gérard	Florence	CA	Membre du Bureau	2021
Giblet	Didier	CA	Membre du Bureau	2021
Helpens	Marc	CA		2021
Massart	Michel	CA	Trésorier	2021
Toussaint	Philippon	CA		2021
De Laveleye	Francis	CA		2022
Godefroid	Alain	CA	Membre du bureau	2022
Porignaux	Guy-Pierre	CA		2022
Degrave	Philippe	CA		2022
Abbes	Nadia	CA		2023
Bellis	Marc	CA	Président	2023
Cooremans	Luc	CA		2023
Moulart	Jean	CA		2023
Muylle	Pierre	CA		2023
Weinblum	Michel	CA		2024