

SOLIDARITE
LOGEMENT



SOLIDARITEIT
HUISVESTING

Rapport annuel 2022



Table des matières

Activités	3
Environnement	3
Projets en cours	4
Nouveaux projets	5
Philosophie d'action	6
La vie de l'association	7
Finances	9
Introduction	9
Comptes 2022	10
Bilan aux 31 décembre 2022 et 2021	12
Budget 2023	14



Activités

Environnement

Il y a eu la pandémie en 2020 et 2021, les inondations en juillet 2021, la guerre en Ukraine en 2022 avec, là comme aux quatre coins du monde, son cortège de malheur, comme la famine et l'exil, et, finalement, les tremblements de terre en 2023, avec leur nombre effroyable de morts et de sans abri, que l'on compte par millions. L'exceptionnel devient routinier. Les femmes et les hommes de bonne volonté se trouvent écartelés entre les multiples raisons de se mobiliser en temps, en argent, tant les sources de détresse se multiplient.

Dans ce vacarme de malheurs, Solidarité Logement continue discrètement la réalisation de son projet à long terme : prévenir d'autres drames de la dislocation du lien social par le sans-abrisme et le mal-logement des jeunes en transition et des femmes en urgence sociale, avec ou sans enfants. D'autant plus que, dans l'ombre de nos grandes cités, la paupérisation des ménages à faibles revenus est généreusement alimentée par la hausse significative du coût de la vie.





Projets en cours

Cette année ne fut pas marquée, pour Solidarité Logement, par des événements phares, mais par l'avancement de ses projets, dans un contexte rendu plus difficile par la hausse du prix des matières premières. Gardons à l'esprit qu'un projet incluant l'achat et la rénovation d'un immeuble prend facilement 3, voire 4 ans après la définition du projet social avec le service d'action en milieu ouvert, période durant laquelle un travail important et peu visible se réalise : acquisition du bien, établissement des plans, procédure, de plus en plus longue, d'obtention du permis d'urbanisme, appel d'offres, réalisation des travaux, négociations avec l'agence immobilière sociale et les autres associations intervenant dans le projet.

Trois projets

Le projet Raphaël 14

Ce projet situé à Anderlecht (Région de Bruxelles-Capitale) a largement été commenté dans nos rapports précédents. Le permis d'urbanisme a, enfin, été obtenu. Par ailleurs les négociations vont bon train avec Fair Ground Brussels en vue de la finalisation du droit de superficie de 99 ans. La stratégie d'appel d'offres est en place, permettant de limiter la hausse inévitable du budget, que l'on évalue désormais à 825 000 €.

Le projet Visolo

Ce projet se situe à Montegnée, dans la commune de Saint-Nicolas (Région Wallonne). Tout est désormais en place pour accueillir les jeunes occupants, au plus tard à la mi-mars 2023

Le projet Accroch'toit

Ce projet est situé à Dison (Région Wallonne). La passation authentique de l'acte d'achat de l'immeuble a été réalisée en début d'année. La maison fera l'objet de transformations profondes, en discussion avec les autorités urbanistiques. Le projet social, primordial dans tout ce que nous entreprenons, est au point, tant du côté du service d'action en milieu ouvert Oxyjeunes que de l'agence immobilière sociale Logeo.

Financement

Nous avons investi en 2022 pas moins de **397 869 €**, soit 70 000 € de plus qu'en 2021 et au-delà de 100 000 € de plus que la totalité de nos produits, tout en maintenant le niveau de liquidités qu'une gestion financière prudente exige. Énergique en activité, l'année écoulée s'est donc également montrée généreuse en apport financier aux projets

Quoique sollicités de toutes parts, les **donateurs privés** ont continué à nous soutenir. Plusieurs **fondations** nous ont apporté leur soutien : la Fondation Redevco, la Fondation NIF pour l'Aide aux Projets humanitaires, le Fonds F&G, l'asbl « Œuvres de la Reine », la Fondation de la Baronne van Oldeneel tot Oldenzeel. Ces donations n'apparaissent pas encore entièrement dans les comptes, car elles ne sont libérables qu'une fois les chantiers commencés. La continuité de ces support est, sans conteste, un facteur de succès important dans la réalisation de notre mission. Il faut souligner l'appui fondamental que nous ont donné tant le **Région de Bruxelles Capitale** (subside de fonctionnement) que le **Fonds du Logement Wallon** (subside en capital et prêt sans intérêt).

Qu'ils soient tous vivement remerciés de continuer à soutenir notre action en ces temps difficiles !



Nouveaux projets

Le projet Titeca

Nous avons démarré en 2022 un projet de prise d'autonomie par le logement et l'accompagnement psychologique et social de jeunes de 18 à 21 ans sortant du **Centre Hospitalier Titeca**. Il n s'agit pas d'une Initiative d'habitat protégé (IHP), qui implique encore une certaine présence thérapeutique, mais d'une maison accueillant des jeunes, choisis par le CH Titeca en raison de leur capacité à acquérir leur autonomie, étape essentielle à l'accomplissement de leur trajet thérapeutique. L'accompagnement social sera assumé par le Service psychiatrique à domicile (SPAD) Caligo. Les discussions sont en cours pour la sélection de l'immeuble et l'appui d'investisseurs.

Les projets de centre d'accueil pour jeunes

Des négociations sont en cours à **Liège**, en vue de créer un centre d'accueil accompagné de jeunes en transition, dans un immeuble comportant 6 appartements d'une chambre sur lesquels le CPAS pourrait nous conférer un droit d'emphytéose. Il est également question, de développer un projet similaire à **Namur**, en coopération avec le service d'action en milieu ouvert Passages.





Philosophie d'action

Il ne faut pas oublier que ces projets s'inscrivent dans une philosophie d'action mettant clairement en avant :

La prévention

C'est notre priorité et c'est clairement la méthodologie la plus efficace dans la lutte contre le sans-abrisme et la rupture sociale qu'il entraîne

La subsidiarité

En tant qu'association privée, Solidarité Logement tend, très modestement, à concourir à une mission qui ressort entièrement du secteur public ou du secteur privé subventionné. Elle se doit, dès lors, dans toutes ses initiatives, de compléter le secteur public et faciliter la réalisation de ses projets. A cette fin également, elle appuie, dans toute la mesure de ses moyens, les revendications politiques formulées à l'appui de ce combat contre le sans-abrisme. Nous nous joignons fermement à cette revendication essentielle de l'individuation des allocations sociales, réaffirmée encore par la Convention laïque 2022 .

L'approche transversale

Dans un pays souvent paralysé par la « lasagne institutionnelle », nous appuyons sans réserve, et l'intégrons dans nos projets, la coopération entre toutes entités publiques : CPAS, Services de prévention, Régies de quartier, Services sociaux de proximité, etc. Il en va d'ailleurs de même de la nécessaire coopération entre les travailleurs sociaux, rompus à des méthodologies très élaborées, et les bénévoles du secteur privé, dont l'apport spécifique est indispensable et, ce, dans le respect des fonctions spécifiques de chacun : les travailleurs sociaux font du travail social avec les bénéficiaires et les bénévoles lèvent des fonds et concrétisent la mise à disposition de logements destinés à l'insertion sociale de jeunes en difficulté ou à la réinsertion sociale de femmes isolées. Le rôle commun aux bénévoles et aux travailleurs sociaux est de développer un même discours politique et une même stratégie politique.

C'est d'ailleurs à cette fin que se met en place une adaptation de l'organisation de Solidarité Logement, dont le but essentiel est d'accentuer l'approche collaborative. (cf. infra).



La vie de l'association

L'Organe d'administration

L'Assemblée générale du 19 février 2022 avait renouvelé les mandats d'administrateur de Claire Dubois, Florence Gerard, Antony Antoine, Didier Giblet, Michel Massart et Philippon Toussaint pour une période de 3 ans venant à expiration à l'Assemblée générale de 2025.

L'Assemblée générale du 11 février 2023 a renouvelé les mandats d'administrateur de Marc Bellis, Luc Cooremans, Philippe Degrave et Pierre Muylle pour une période de 3 ans venant à expiration à l'Assemblée générale de 2026 .

La même Assemblée générale du 11 février 2023 a été appelée à désigner 4 nouveaux administrateurs, pour une période de 3 ans venant à expiration à l'Assemblée générale de 2026 : Yannick Bollati, Jacques Breulet, Daniel Hoornaert et Francis Willems.

Ce 11 février 2023, les mandats de Nadia Abbes et de Jean Moulart sont arrivés à expiration.

Nadia Abbes fut, de tout temps, la cheville ouvrière à la base des activités artistiques organisées au bénéfice de Solidarité Logement (théâtre, stand up, cirque, etc.) et qui, toutes, furent couronnées d'un beau succès. Nadia s'est généreusement proposée de poursuivre cette activité et nous lui en sommes tous extrêmement reconnaissants.

Notre amicale gratitude va également à **Jean Moulart**, qui fut un administrateur actif. Il n'interrompt ses activités au sein de Solidarité Logement que pour se porter généreusement à la disposition d'une unité COVID 19 (Hôpital Erasme). Nous avons tous lu son touchant recueil de témoignages, qui fut publié et largement vendu au bénéfice de Solidarité Logement. *(Et si on y allait ?)*

Anthony Antoine a exprimé le désir de mettre un terme à son mandat, ce que l'Assemblée générale a entériné. Nous remercions vivement Anthony de nous avoir aidé dans nos relations avec les interlocuteurs du Nord du pays. Ceci est d'ailleurs l'occasion de rappeler que Solidarité Logement a vocation de travailler dans l'ensemble du pays, ce qui requiert la présence d'un nombre suffisant de bénévoles néerlandophones ou bons bilingues.

La composition de l'Organe de gestion au 11 février 2023 est reprise dans l'annexe 1 au présent rapport.

Le Conseil de gestion

L'organe, précédemment appelé « Bureau » porte dorénavant le nom de « Conseil de gestion », afin de refléter le fait que ses membres sont, selon les statuts, solidairement responsables de la Gestion journalière, telle que définie par la loi. L'Organe d'administration en a arrêté la composition suivante, à partir du 11 février 2023 :

Président :	Didier Giblet
Secrétaire :	Francis Willems
Trésorier :	Jacques Breulet
Membres :	Florence Gérard, Yannick Bollati, Alain Godefroid, Guy-Pierre Porignaux Michel Weinblum



Marc Bellis, ex-président, et Michel Massart, ex-trésorier, restent membres de l'Organe d'administration et continuent à s'investir en tant que bénévoles. Il en va de même de Pierre Muylle, ex-secrétaire général, auquel on doit le mérite d'avoir sérieusement ancré les bases d'une organisation administrative à la hauteur de nos activités.

Les équipes

Une adaptation de **l'organisation** est en cours, destinée à renforcer son caractère collaboratif. Cette organisation s'articule désormais autour de 6 équipes :

1. Coordination administrative et Juridique : F. Willems
2. Projets : M. Weinblum
3. Communication : V. Galuszka
4. Finances : J. Breulet
5. Social : Ph. Toussaint (provisoirement)
6. Levée de fonds : M. Bellis

Le Centre d'action laïque

En tant qu'association constitutive du Centre d'action laïque (CAL), Solidarité Logement a participé aux activités du CAL :

- à la **Convention laïque 2022**, tenue à Wavre les 7 et 8 octobre, sur le thème « (re)faire société » ;
- au **Colloque** organisé à Liège le 3 mai sur le thème « De la crise à la résilience : la solidarité ».

Par ailleurs, afin de nous rapprocher davantage du CAL, et affirmer ainsi nos valeurs, notre siège social a été transféré au siège du CAL, notre adresse étant donc ,désormais :

Solidarité Logement asbl
Campus de la Plaine – ULB CP. 236
1050 Bruxelles

Au moment de clôturer ce dernier rapport en tant que président, je tiens à remercier du fond du cœur le créateur de Solidarité Logement, mon ami André Philippart, qui me fit confiance, mon ami Didier Giblet, nouveau président, qui donnera un nouvel élan à Solidarité Logement, ainsi que tous les bénévoles que j'ai eu le bonheur de rencontrer depuis la création de notre association en 2009. Ils ont fait de ces dix années une merveilleuse période de belle solidarité.

Le dernier mot reviendra, d'ailleurs, à Albert Camus : « Je me révolte, donc nous sommes. »

Marc Bellis, 11 février 2023



Finances

Introduction

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

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 2022

Compte de résultats

Le tableau ci-après synthétise les résultats de l'exercice 2022 comparés au budget 2021 ainsi que le budget 2023: (en €)

	Budget 2022	Réel 2022	Budget 2023
Produits			
Dons de particuliers	50 500	46 924	55 000
Dons de fondations	40 000	3 290	20 000
Dons d'entreprises et dons divers	40 000	36 677	35 000
Legs et successions	-	-	-
Subsides de fonctionnement	105 000	74 610	155 000
Manifestations (net)	7 500	18 522	12 000
Loyers	29 822	25 634	34 987
Autres produits	4 000	392	4 300
Prise en résultats des subsides en capital	6 151	6 151	9 061
Total des produits	282 973	212 200	325 348
Charges			
Projets	33 500	19 518	34 000
Frais d'administration	36 500	27 229	28 500
Frais de personnel et services extérieurs	85 951	71 027	125 000
Charges financières	30 549	18 518	24 312
Amortissements et provisions	28 291	38 046	46 557
Total des charges	214 791	174 338	258 369
Résultat de l'exercice	68 182	37 892	66 979
Cash-flow de fonctionnement de l'exercice	112 922	78 090	120 315

Le **résultat de l'exercice 2022** se traduit par un boni de 37 892 € à comparer avec un boni de 71 334 € en 2021.

Le montant total des **dons** reçus en 2022 s'élève à 86 892 € (2021 : 62 540 €), inférieur au budget (130 500 €), les fondations ayant préféré affecter leurs dons à des projets spécifiques plutôt qu'au fonctionnement. Ces dons, pour un montant total de 40 750 €, ont été repris en « Subsides en capital » conformément à la législation comptable applicable.

Le poste **Manifestations** comprend les recettes du spectacle offert par le Théâtre National Wallonie-Bruxelles ainsi qu'un don reçu du théâtre.

Outre les charges des immeubles (8 008 €), les charges résultant des **projets**, sont constituées de la contribution de Solidarité-Logement au projet « Girasole » d'aide au logement de réfugiés ukrainiens (11 195 €).

Les **frais de personnel et services extérieurs** se sont élevés à 71 027 € (2021 : 31 709 €) et sont principalement relatifs aux services de conseil en immobilier et de secrétariat, intégralement financés par le subside de fonctionnement reçu de la Région de Bruxelles-Capitale.



Les **frais d'administration** représentent 13 % des recettes de fonctionnement et comprennent, notamment, le coût de développement du nouveau site Internet.

Les **charges financières** de 18 518 € (2021 : 10 132 €) sont relatives au financement des immeubles.

Les **charges d'amortissement et de provisions** sont relatives aux immeubles de La Louvière et d'Anderlecht (rue de la Démocratie), lesquels sont amortis en 25 ans. Par soucis de prudence, une provision pour entretien et grosses réparations de 1 % de la valeur d'acquisition des immeubles loués, est constituée chaque année (6 600 €) ; une réduction de valeur de 3 155 € a également été actée sur les avances pour garanties locatives octroyées à diverses associations.

Au total, le **cash-flow de fonctionnement** consolidé positif s'élève à **78 090 €** (2021 : 83 938 €).





Bilan aux 31 décembre 2022 et 2021

Les bilans consolidés aux 31 décembre 2022 et 2021 se présentent comme suit (en €).

Actif	2022	2021	Passif	2022	2021
Immobilisations corporelles	1 148 658	779 079	Patrimoine de départ	313 878	313 961
Immobilisations financières	37 100	40 230	Résultat reporté	203 164	131 798
Valeurs disponibles	613 379	368 722	Résultat de l'exercice	37 862	71 334
Créances diverses	2 473	175	Subsides en capital	263 050	189 643
Comptes de régularisation	3 204	6 000	Fonds social	817 954	706 736
			Provision pour réparations et gros entretien	11 400	4 800
			Dettes à plus d'un an – Crédal	481 801	305 181
			Dettes à plus d'un an – Prêts solidaire et prêts Proxi	441 000	60 000
			Dettes à moins d'un an	51 556	38 739
			Comptes de régularisation	1 103	78 750
			Total dettes et comptes de régularisation	975 460	482 670
TOTAL ACTIF	1 804 814	1 194 206	TOTAL FONDS SOCIAL, PROVISIONS ET DETTES	1 804 814	1 194 206

Les **immobilisations corporelles** sont constituées des immeubles de La Louvière, de Bruxelles (rue de la Démocratie à Anderlecht) et de Dison ; elles comprennent également la quote-part de Solidarité-Logement (4/9) dans l'immeuble situé à Montegnée.

Les **immobilisations financières** sont principalement 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 trois associations pour un montant total de 15 774 €, net de réductions de valeur de 8 724 €.

La **trésorerie consolidée** au 31 décembre 2022 s'élevait à 613 379 € (2021 : 368 722 €).

Les **subsides en capital** s'élevant à 263 050 € (2021 : 189 643 €, net de la quote-part prise annuellement en résultats, ont été reçus d'associations privées et fondations et sont relatifs à l'acquisition et la rénovation des logements.

Au 31 décembre 2021, les **dettes à plus d'un an** s'élevant à 481 801 € (2021 : 305 181 €) sont constituées des emprunts destinés à financer les immeubles de La Louvière, d'Anderlecht (rue de la Démocratie) et de Dison.

Les **prêts solidaires** et les **prêts Proxi**, s'élevant au total à 441 000 € sont destinés à financer le projet Raphaël 14 à Anderlecht et le projet de Dison pour respectivement 366 000 € et 75 000 €.

Les **dettes à moins d'un an** sont essentiellement constituées de la quote-part des emprunts à rembourser en 2023 et des dettes à l'égard des fournisseurs, lesquelles ont été acquittées au début de 2023.



Les **comptes de régularisation du passif** au 31 décembre 2021 (78 750 €) étaient constitués de la quote-part du subside reçu de la Région de Bruxelles-Capitale perçue en 2021 et relative à l'exercice 2022.

Le **cash-flow d'investissement** de l'exercice s'élève à **397 869 €** (2021 : 328 242 €) constitué essentiellement du solde des frais de rénovation de l'immeuble de la rue de la Démocratie à Anderlecht (90 538 €), de la quote-part de Solidarité Logement (4/9) dans les frais de rénovation de l'immeuble de Montegnée (64 035 €) et du coût d'acquisition de l'immeuble de Dison (225 300 €).

Au total, compte tenu des remboursements d'emprunts, le **cash-flow de financement** de l'exercice s'élève à **637 482 €** (2021: 165 238 €). Il comprend, notamment des subsides privés et publics pour un montant total de 79 588 € (2021 : 114 363 €) ainsi que des prêts solidaires pour un total de 361.000 € (2021 : 60 000 €) et des prêts Proxi pour un total de 20 000 € (2021 : - €)

Le **cash-flow net** de l'exercice, compte tenu de la variation du fonds de roulement, s'élève à **244 656 €** (2021 : 18 648 €).



Budget 2023

Budget de fonctionnement

Le budget de fonctionnement l'exercice 2023 a été prudemment élaboré et, sous réserve de retards souvent observés dans la concrétisation des projets et la perception des dons et subsides correspondants, présente un boni de fonctionnement de 66 979 € et un cash-flow de fonctionnement de 120 315 €. Ce budget comprend un subside total de 110 000 € attendu de la Région de Bruxelles-Capitale pour le financement des frais de fonctionnement, principalement les frais de personnel et de services extérieurs.

Budget d'investissement

Le budget d'investissement s'élève à 435 500 € et comprend, notamment, une première tranche les coûts de rénovation de l'immeuble de Dison (200 000 €) et de l'immeuble de la rue Raphaël à Anderlecht (200 000 €). Il comprend également le solde de la quote-part de Solidarité Logement dans les travaux de rénovation de l'immeuble de Montegnée (25 000 €).

Budget de financement

Le budget de financement s'élève à 292 091 €, net des remboursements d'emprunts (17 909 €). Il comprend principalement le solde de l'emprunt auprès du Crédal destiné à financer les travaux de rénovation de l'immeuble de Dison (85 000 €), une partie du subside à la rénovation octroyé par le Fonds du Logement de Wallonie pour la rénovation l'immeuble de Dison (115 000 €). Il comprend également des subventions à la rénovation et divers dons affectés de fondations et associations privées.

Cash-flow net

Compte tenu de ce qui précède, le cash-flow net négatif de l'exercice 2022, après variation du fonds de roulement, devrait s'élever à 43 094 €. Au 31 décembre 2023, la trésorerie consolidée est estimée à 570 285 €.