

**SOLIDARITE**  
**LOGEMENT**



**SOLIDARITEIT**  
**HUISVESTING**

# **RAPPORT ANNUEL**

## **2018**

Introduction .....	3
Comment nous travaillons .....	5
Nos réalisations en 2018 .....	6
Situation financière .....	9
Relations institutionnelles .....	11
En conclusion .....	11
Types de modes opératoires .....	12

## Introduction

A l'entame de ce rapport du Conseil d'Administration à l'Assemblée Générale de Solidarité Logement (SLSH), je souhaite rendre hommage, au nom de tous les membres et bénévoles de l'association, à notre ami Dominique Jonckheere, mort le 21 juin 2018. Dominique fut membre fondateur et administrateur de Solidarité Logement; Dominique, ce merveilleux musicien, compositeur et chef d'orchestre, nous avait offert un concert – Beatles Juice – qui devait avoir lieu le 16 mars au Centre Culturel d'Auderghem (qui nous prêtait gracieusement sa salle). La maladie qu'il combattait l'a mis dans l'impossibilité de poursuivre ses répétitions quelques jours avant le concert. Son courage, son humanité et son sourire continuent à nous guider.

Le rapport d'activité tend avant tout à informer les membres de SLSH, les donateurs et les bénévoles des développements de toutes sortes intervenus au sein de l'ASBL. Il s'efforce, au travers de chiffres, d'apprécier l'apport effectif de l'association, la mesure de la rencontre des objectifs et, s'agissant de l'avenir, l'adéquation des objectifs et des moyens consacrés à les atteindre.

Solidarité Logement, je le rappelle, a pour but de participer à la lutte contre le sans abris et le mal logement des jeunes et des femmes isolées démunies. Or, il paraît impossible de disposer de statistiques permettant d'apprécier de manière plus précise l'ampleur des besoins, pour aucune des deux populations concernées. Les intervenants dans ce secteur l'ont pour leurs propres activités et partagent tous un même constat : l'insuffisance des ressources mobilisées, tant publiques que privées. Ils sont les témoins directs de ces personnes en souffrance qui, à défaut de moyens suffisants ne peuvent être aidées comme il se doit. Les besoins, même non quantifiés précisément, sont bien réels et vont croissant.

C'est donc certainement un souhait que nous pouvons exprimer de voir se développer au niveau des secteurs concernés un outil de gestion quantitative permettant de mieux cerner de manière différenciée les besoins, très spécifiques, des populations dont notre association se préoccupe.

A l'heure des souhaits, je formule également celui de la croissance de la coopération et de la fédération des activités d'un nombre très important d'acteurs. Il est certain que la multiplication des actions citoyennes joue un rôle important dans la résolution des problématiques qui nous occupent et pallie, très partiellement, l'insuffisance des actions des instances publiques. Mais cela

se passe au prix d'une duplication certaine des efforts et donc d'une perte d'efficacité. L'heure est à une fédération plus importante des stratégies , des imaginations créatrices et des ressources financières.

L'appréciation de nos résultats, à tout le moins quantitative, est d'autant plus délicate que toutes les intervenantes et tous les intervenants sont bénévoles, et que la mesure de leur engagement va de 1 à 100 % et varie dans le temps.

À cela s'ajoute enfin le fait que nous ne bénéficions d'aucun subside public d'aucune sorte, et que nos ressources financières, que nous essayons bien évidemment de diversifier, relèvent toutes de la générosité des donateurs.

Une chose est très claire : nous avons tous le sentiment que bien plus doit être accompli, grâce à plus de bénévoles, plus de donateurs et sans doute plus d'imagination, mais que chaque vie soulagée est une fin en soi, échappant au seul domaine du jugement quantitatif.

Il n'en reste pas moins vrai que depuis sa création, Solidarité Logement, est intervenue plus de 55 fois et a mobilisé à cette fin au-delà d'un million : le nombre et l'ampleur des projets sur lesquels nous travaillons font apparaître une croissance significative de cette activité.

Rien de cela ne serait possible sans l'enthousiasme et la détermination des bénévoles et la générosité des donateurs que je veux encore remercier ici très chaleureusement .

Marc Bellis  
Président

## Comment nous travaillons

SLSH met toujours en œuvre les 5 mêmes modes opératoires<sup>1</sup> : dons, acquisition et aménagement d'un immeuble, seul ou avec d'autres, garanties locatives et conseil. Elle respecte par ailleurs l'orientation stratégique clairement définie par le Conseil d'administration (CA) de ne pas intervenir directement au profit de particuliers, en raison essentiellement de l'absence de personnel professionnel permanent outillé pour assurer le suivi psycho-social des publics concernés.

Trois tendances se dessinent néanmoins. La première est la volonté de privilégier les acquisitions en propre, afin d'assurer la pérennité de notre action et de permettre aux donateurs de mieux identifier l'affectation de leur générosité. Il est important de réaliser que le recours éventuel à un crédit bancaire, souvent indispensable, va devenir de plus en plus difficile à court ou moyen terme, compte tenu des perspectives de hausse des taux d'intérêt. Une hausse des taux contraindrait à demander un loyer sans rapport avec les moyens financiers des occupants. Il y a donc un facteur temps que nous devons prendre en compte : ce qui est possible aujourd'hui ne le sera sans doute plus dans deux ans....

Quoiqu'il en soit, cette orientation ne mettra pas fin aux donations, mais affectera l'importance des ressources qui y seront consacrées.

Par ailleurs, c'est l'essence même de l'Association de fédérer des compétences et des ressources financières. Nous nous attachons dès lors de plus en plus à ce que notre apport en fonds propres soit surtout un levier efficace de levée de fonds d'autres origines.

Enfin, la diversité des compétences au sein de Solidarité Logement est telle que l'assistance au montage d'une opération et l'identification des ressources financières disponibles peuvent constituer un apport extrêmement important qui n'est, par définition, pas capté dans la comptabilité, mais qui a requis beaucoup d'énergie en 2018.

---

<sup>1</sup> Voir en annexe l'extrait du Rapport annuel 2017 détaillant ces 5 types d'intervention.

## Nos réalisations en 2018

Le montant de nos interventions s'est élevé à 96.175€, comparé à un montant déboursé de 140.000€ en 2017 et de 173.500€ budgété pour 2018. Trois interventions totalisant 96.000€, prévues en 2018, ont été reportées au début 2019, en raison de retards dans les travaux financés. Il faut en effet garder à l'esprit que nos versements ne sont effectués qu'à la réception des factures d'avancement des travaux financés.

Les interventions de plus de 10.000€ ont été les suivantes :

### Maison de Saint-Gilles (Rue de la Rhétorique)



50.078€.

Pour mémoire, UP-SOLO est une asbl créée avec une autre association philanthropique dans le but de réaliser ce projet, qui avance bien. La fin des travaux est prévue pour juin 2019. Cette maison – comprenant 4 studios et un appartement 2 chambres – sera occupée aussitôt par des jeunes sélectionnés et suivis par le CPAS de St Gilles. Nous disions que le rôle de l'Association est avant tout de fédérer des compétences et des ressources financières. Dans ce cas ci, nous aurons investi 50.000 €, le solde de 350.000€ émanant d'un financement de Credal (dont le service est complètement couvert par les loyers payés par l'AIS de St Gilles) et par de nombreuses donations d'associations philanthropiques et de Fondations d'entreprises. Nous remercions à cet égard la [Fondation Besix](#) pour leur support significatif.

### La Cité Joyeuse



15.000€.

Participation, à concurrence de au coût du logement de 3 jeunes devant quitter la Cité à 18ans, mais qui restent suivis par des travailleurs sociaux de la Cité

<http://lacitejoyeuse.be/>

## Le 26 asbl



PROJON BYTOLLE ET D'INSERATION POUR FEMMES EN DIFFICULTÉ SOCIALES ET LEURS ENFANTS

10.000€.

Cette association bien connue de Charleroi effectue un travail admirable d'accueil de mamans isolées. Notre contribution a permis des travaux d'aménagement essentiels. <https://le26.social/>

## À toi mon toit



11.601€.

Destinés au financement partiel de la rénovation d'une grande maison située à Ath dans laquelle 6 logements sont créés pour des personnes précarisées, sous la forme d'un habitat partagé et solidaire. Trois de ces six logements sont destinés à des familles monoparentales. <https://www.atoimontoit.be/>

Par ailleurs, **5 garanties locatives et aides au premier loyer** ont été apportées par l'intermédiaire de l'asbl Capuche (Ixelles) et de la Maison Maternelle du Brabant Wallon, dont le remboursement n'inspire aucune crainte. Nous pensons que cette activité, qui répond à un besoin social réel, pourrait croître significativement. Pour mémoire, l'asbl Capuche a été créée par Solidarité Logement, Abaka et SOS Jeunes-Quartier Libre, fédérant ainsi institutionnellement les compétences de montage, de financement et de projet d'une part, et le suivi psycho-social, d'autre part. Capuche est présidée par Jacqueline Maun, membre du Bureau de Solidarité Logement.

Comme l'an dernier, les trois équipes de Liège, du Hainaut et de Bruxelles sont particulièrement actives. Plusieurs projets d'importance tant dans la région liégeoise que dans le Hainaut donneront lieu à déboursement en 2019. Des opportunités d'acquisition y sont également recherchées

Une acquisition importante à Bruxelles est imminente. L'immeuble sera consacré au logement de jeunes sélectionnés et suivis par les asbl ABAKA a et SOS Jeunes. Soucieux d'utiliser notre apport comme levier d'obtention d'apports extérieurs, nous pouvons déjà compter sur des concours financiers extérieurs de plus de 300.000€ sur un budget estimé à 420.000€

Nous suivons avec intérêt la poursuite des projets comprenant des modules destinés à aménager de grands espaces inoccupés, comme le projet « Home for less » conçu à l'origine par des étudiants de la Cambre et développé depuis sous la direction de l'asbl l'Ilot. Ces techniques d'aménagement des espaces nous paraissent promises à des applications importantes, et nous étudierons attentivement la meilleure manière, seuls ou en partenariat, de les mettre à profit pour nos publics.

Nous sommes conscients que les développements importants planifiés pour 2019 ne seront possibles que moyennant un renforcement de notre base opérationnelle, qui est une préoccupation constante du Bureau.

## Situation financière

Une remarque liminaire s'impose. Conformément à la décision de l'AG de 2018, dans un souci de meilleure compréhension de ses activités par ses donateurs et ses partenaires, SL ne se limite plus à la présentation financière simplifiée qu'autorise la loi, mais recourt à la comptabilité prévue pour les grandes ASBL.

A l'initiative de Solidarité Logement, l'ASBL « Les Amis de Solidarité Logement » a été créée en 2017 dans le but de diversifier l'origine des dons. Ceux-ci sont exclusivement utilisés en vue de réaliser l'objet social de Solidarité Logement. Cette asbl tient et publie sa comptabilité propre. Pour des raisons de compréhension et de lisibilité, il a été convenu de présenter une version consolidée des comptes et du budget – regroupant donc ceux de Solidarité Logement et des Amis de Solidarité Logement – afin d'assurer le suivi financier des activités.

Le tableau ci-après synthétise les résultats de l'exercice 2018 comparés au budget 2018 ainsi que le budget 2019 (en €).

	<b>Budget 2018</b>	<b>Réel 2018</b>	<b>Budget 2019</b>
<b>Produits</b>			
Dons de particuliers	35.000	30.163	26.000
Dons de fondations	50.000	39.000	10.000
Dons d'entreprises et dons divers	55.000	41.676	18.000
Legs et successions			91.000
Opération pièces jaunes	10.000	2.076	3.000
Manifestations	25.000	-	10.000
Cotisations		150	-
Total des produits	175.000	113.065	158.000
<b>Charges</b>			
Projets	173.500	96.175	144.740
Frais d'administration	5.000	4.270	8.000
Manifestations	10.000	1.372	-
Charges financières nettes	3.469	3.436	8.450
Amortissements et provisions		8.153	9.000
Total des charges	191.969	113.406	170.190
<b>Résultat de l'exercice</b>	(16.969)	(341)	(12.190)
<b>Cash-flow de fonctionnement l'exercice</b>	(16.969)	7.812	(3.190)

Le **résultat de l'exercice 2018** se traduit par une perte de 341 € et est donc quasi à l'équilibre.

Le montant total des **dons** s'élève à 100.839 € (2017 : 80.900 €), soit 19.939 de plus qu'en 2017 mais 39.161 € en dessous du budget. Il est à noter que, très souvent, les dons sont reçus par rapport à des travaux ou des projets spécifiques. Le retard de ceux-ci a donc induit un retard similaire dans la réception des dons.

Les produits de l'**Opération Pièces Jaunes** ne se sont élevés qu'à 2.076 € (2017 : 8.900 €), très en-dessous du budget et de 2017. Ce résultat s'explique par l'annulation du concert Beatles Juice qui devait en voir le lancement officiel. Cette opération sera poursuivie à l'avenir mais son mode opératoire devra être revu en vue d'en améliorer le résultat.

Comme indiqué ci-avant, nous avons été contraints d'annuler le spectacle Beatles Juice et aucune autre manifestation n'a été organisée en 2018. Les coûts de publicité y relatifs (1.372 €) ont néanmoins pu être largement couverts par des dons spécifiques.

Les **dons octroyés pour les projets** se sont élevés à 96.175 € (2017 : 142.200) comparés à un budget de 173.500 € et sont donc très inférieurs à ceux de l'exercice 2017 et aux montants budgétisés. Comme indiqué ci-avant, certains projets ont fait l'objets de retard et les dons y relatifs ont donc été reportés à l'exercice 2019.

Les **frais d'administration** se sont élevés à 4.270 € (2017 : 3.383 €), inférieur au budget (5.000 €). L'accroissement par rapport à 2017 est principalement dû à l'implantation du logiciel comptable.

Les **charges financières** de 3.436 sont relatives au financement de la maison de La Louvière.

Les **charges d'amortissements 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 sera constituée chaque année (1.600 €).

Au total, le fonctionnement a généré un cash-flow positif de 7.812 €.

La **trésorerie consolidée** au 31 décembre 2018 s'élevait à 238.842 €.

Le **budget de l'exercice 2019** a été élaboré prudemment et, sous réserve de retards souvent observés dans la concrétisation des projets et la réception des dons correspondants, présente un mali de fonctionnement de 12.190 € et un cash-flow de fonctionnement négatif de 3.190 €.

En 2019, nous avons également prévu d'investir dans un immeuble qui sera loué à une AIS ; cet investissement sera partiellement financé par des dons de fondations à hauteur de 90.000 €, un emprunt mais le solde, estimé à environ 180.000 €, sera financé par notre trésorerie existante.

Compte tenu de cet investissement, le cash-flow net estimé pour l'exercice 2019 se traduira par une utilisation de notre trésorerie à hauteur de 184.390 €.

La trésorerie au 31 décembre 2019 sera ainsi réduite à environ 50.000 €.

## **Relations institutionnelles**

Solidarité Logement a été acceptée comme membre du Centre d'Action Laïque. Ce développement important exprime clairement une des valeurs essentielles au cœur de notre action. Nous nous attacherons en 2019 à mieux nous faire connaître du monde laïque et à intensifier notre apport aux associations partageant ces valeurs.

## **En conclusion**

Notre ferme volonté pour 2019 est certainement d'augmenter significativement, notamment grâce à l'association avec d'autres organismes actifs, notre soutien à ces populations croissantes, qui, à défaut de bénéficier d'un logement de qualité, se voient privés de droits essentiels comme la santé, la sécurité, l'emploi et voient leurs liens avec la société se distendre graduellement.

## Annexe

Extrait du rapport annuel 2017

### Types de modes opératoires

Il est intéressant de souligner d'emblée que le type d'interventions de SL a évolué au cours du temps et couvre, aujourd'hui, cinq modes opératoires.

1. **Les dons aux institutions.** Ces dons sont octroyés après un examen attentif des demandes par le bénévole en charge du dossier, le responsable géographique, le Comité d'Evaluation et, enfin, le Conseil d'administration. Cet examen porte essentiellement sur l'adéquation à la stratégie de SL, sur les mérites intrinsèques de l'association demanderesse et le caractère subsidiaire de nos interventions. Nous n'intervenons, en effet que si la situation financière de l'association demanderesse le justifie (existences de réserves, bénéfices récurrents etc.) et si les voies traditionnelles de financement ont été explorées. La priorité est donnée aux associations laïques, ne bénéficiant dès lors pas des circuits de financements rattachés à des courants religieux.
2. **L'acquisition d'un bien en propre**, son aménagement, sa mise à disposition, en principe via une Agence Immobilière Sociale (AIS) et le suivi des occupants par une association dont la compétence professionnelle dans le domaine considéré est établie (p.ex une AMO). Ce mode d'intervention est structuré de manière à éviter tout risque financier pour SL. et à nous décharger de toute gestion immobilière et sociale après la mise à disposition du bien. Il présente plusieurs avantages : la pérennisation des activités d'une part, l'élargissement du champ des donations. De nombreux donateurs significatifs subordonnent en effet leur don à leur affectation à un projet propre.
3. **L'acquisition d'un bien en partenariat** avec d'autres, soit des organisations philanthropiques, soit des acteurs sociaux. Ce mode opératoire implique généralement la création d'un véhicule commun dédié. Ce fut, par exemple, le cas de l'asbl UP-SoLo en 2015 puis de la Société Coopérative à Finalité Sociale "Home Sweet Coop", créée en 2017 avec l'Ilôt, Credal, le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat et d'autres, pour l'acquisition de 6 maisonnettes sociales à Jumet.

4. **L'octroi de garanties locatives**, et d'aide au paiement du premier loyer, à partir d'une ligne budgétaire créé à cet effet.
5. La dernière étape est la multiplication **d'interventions non financières**, à savoir les conseils prodigués soit à des associations qui en font la demande, soit aux donateurs en recherche de compléments de financements, dans le montage d'un projet.