

SOLIDARITE
LOGEMENT



SOLIDARITEIT
HUISVESTING

RAPPORT ANNUEL 2021

Campus de la Plaine ULB CP. 236 - 1050 Bruxelles
BCE 0818.837.673 – IBAN BE28 0882 4636 3120
info@slsh.be - www.solidarite-logement.be



Table des matières

L'ENVIRONNEMENT	3
LES REALISATIONS EN 2021	5
A. Rue de la Démocratie (Bruxelles, Anderlecht)	5
B. Montegnée (« VISOLO ») (Saint Nicolas - Liège)	6
C. Projets en préparation	7
1. Raphaël 14 à Bruxelles (Anderlecht)	7
2. Accroch-Toit sis à Dison (Verviers)	8
LA VIE DE L'ASSOCIATION	8
A. Composition du Conseil d'administration	8
B. Autres développements récents	9
SITUATION FINANCIERE-COMPTES ANNUELS 2021 ET BUDGET 2022	9
A. Compte de résultats	10
B. Bilans aux 31 décembre 2021 et 2020	12
C. Budget 2022	13
ANNEXE : Tableau de la composition du Conseil d'administration et du Bureau en ce compris les propositions à l'Assemblée générale du 19 février 202	15

L'ENVIRONNEMENT

Si l'année 2020 restera marquée, comme la première de la pandémie, dont souffre toujours aujourd'hui le monde, 2021 fut faite d'espoirs d'en sortir notamment grâce à la vaccination, mais aussi des déceptions causées par les nouvelles vagues et les nouvelles restrictions lassantes dans leurs changements. Des fractures sont apparues entre vaccinés et non vaccinés, entre ceux qui ne croient plus en les experts, les politiques, les journalistes et ceux qui leur font encore confiance.

Cette situation n'a fait qu'encore accentuer tous les constats d'inégalité et d'exclusion frappant et les jeunes en transition et les femmes isolées en détresse, avec ou sans enfants, qui sont les publics cibles de Solidarité-Logement.

Mais cette année 2021 a aussi permis de développer à la fois de nouveaux projets et une organisation plus forte.

Grâce au subside de la Région de Bruxelles-Capitale, Solidarité-Logement a pu financer les travaux de deux professionnels à temps partiel, un architecte conseiller immobilier pour l'analyse et le développement des projets et une secrétaire-chargée de communication pour aider les bénévoles dans leur gestion. Un secrétariat général nouveau permettra une coordination des projets et des informations pour le développement de notre association.

Un organigramme a été adopté, qui se met progressivement en place et doit permettre à chaque bénévole d'y trouver sa place.

Le site web a été adapté pour mieux refléter les projets et le sera encore prochainement ; des courriels d'information ont été envoyés aux membres, aux bénévoles, aux donateurs et à tous ceux qui sont intéressés par notre association.

Cette année fut cependant encore une année difficile dans notre fonctionnement, comme pour toutes les organisations où les rapports humains sont primordiaux. Mais la solidarité a été plus forte que les obstacles et nous pouvons nous en réjouir.

Dans les comptes annuels présentés ci-dessous, vous pourrez voir que les dons, bien qu'appréciables, ont été inférieurs au budget. Plus précisément, les dons des particuliers se sont maintenus tandis que les dons des Fondations et les dons divers ont diminué, malgré les efforts développés en direction de ces groupes de donateurs.

Malgré l'apparition de besoins urgents, comme ceux résultant des inondations dramatiques de juillet, il nous est apparu essentiel de rester concentrés sur la réalisation des projets de mise à disposition pérenne de logements accompagnés. Nous sommes cependant bien conscients que la résolution des problèmes aigus, notamment de logement, que la crise sanitaire a accentués, passe par un juste équilibre entre la mise au point de dispositifs d'urgence (comme nous l'avons fait en 2020 pour la Sisters' House et en 2021 pour la Green House de la Plateforme Citoyenne de Soutien aux Réfugiés) et le développement de solutions durables.

La participation active de Solidarité Logement à un Colloque à Seraing relatif à « Prise d'autonomie des jeunes : un véritable enjeu de prévention » a montré, si besoin en était, la nécessité de développer l'accès au logement pour les jeunes sortant de dispositifs d'aide à la jeunesse. Une des conséquences de ce besoin est le nombre de demandes qui parviennent maintenant au 'Groupe Projets Meuse Jeunes '.

Le financement imaginaire et varié de nos projets a été encore développé cette année et salué par les acteurs du secteur.

En fonction des spécificités de chacun de nos projets, les dispositifs de financement suivants ont été combinés de manière variable :

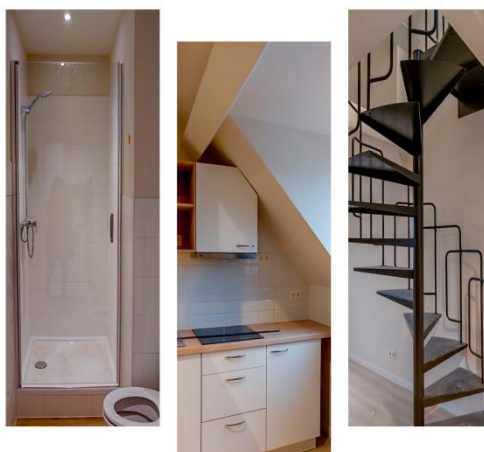
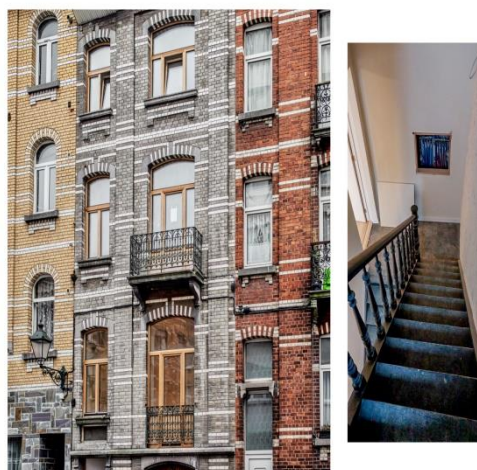
- Acquisition et rénovation d'immeuble en pleine propriété
- Acquisition d'immeuble en commun avec une autre association avec ou sans participation de l'autre association dans les coûts de rénovation
- Construction d'immeuble sur le terrain sur lequel Solidarité-Logement bénéficie d'un droit de superficie
- Emprunt à 0% et subsides par le Fonds du Logement de Wallonie dans le cadre de mise à disposition des lieux à une Agence Immobilière Sociale (« AIS »)
- Subsides à la rénovation par la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre particulier de mise à disposition des lieux à une Agence Immobilière Sociale
- Emprunt auprès du Crédal.
- « 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.
- Don spécifique d'une Fondation pour un projet.
- Don spécifique d'une association et/ou de personnes pour un projet.
- Tous les projets sont structurés en manière telle que les loyers perçus des AIS couvrent le service des emprunts.

LES REALISATIONS EN 2021

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 de jeunes en transition (16-25 ans) et des femmes isolées en détresse, avec ou sans enfants. 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 et sera exclusivement consacré aux réalisations humaines que les donations et investissements de ces dix dernières années ont permises. C'est, en effet, à l'aune de la mesure du bien-être que nos activités auront engendré que s'apprécieront nos résultats.

A. Rue de la Démocratie (Bruxelles, Anderlecht)

Ce projet, entamé en 2019, par l'acquisition de l'immeuble est maintenant achevé. Après un retard dans l'octroi du permis d'urbanisme, dû essentiellement à la situation sanitaire, les travaux ont également connu des retards liés aux difficultés rencontrées par l'entrepreneur mais ils sont actuellement terminés. Nous avons voulu avoir recours, pour la majorité des travaux, à Casa Blanco, une association (ASBL) dont l'objectif est l'insertion professionnelle de personnes en difficulté sur le marché de l'emploi.



Six jeunes suivis par ABAKA ASBL et SOS Jeunes occupent leur logement depuis **ce début février**. Un bail principal a été conclu avec l' AIS de Saint-Gilles, avec qui nous travaillons déjà dans le cadre de la réalisation de la maison pour femmes isolées de la rue de la Rhétorique, dont question dans le rapport de 2019.

L'investissement total s'élève à 560.000 € dont 97.000 € financés par des dons spécifiques,

40.000 par des subsides à la rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale, 200.000 € par emprunt et le solde sur les fonds propres de Solidarité-Logement.

B. Montegnée (« VISOLO ») (Saint Nicolas - Liège)

Un immeuble a été acquis en copropriété (4/9 pour Solidarité-Logement) avec une association philanthropique afin d'y accueillir, après rénovation, 5 jeunes en décrochage social, suivis par le Centre d'Information et d'Aide aux Jeunes (« CIAJ »), un Service d'Aide en Milieu Ouvert (« AMO »).



Comme d'ailleurs tous nos projets pour les jeunes, ce projet concerne 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 du Logement de Wallonie (« FLW ») 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 **mi-2022**, des travaux, principalement de chauffage, ayant dû être ajoutés.

L'investissement total s'élève à 412.000 € et la quote-part de Solidarité-Logement (4/9 ou 183.000 €) a été financée par des subsides et un crédit à 0% du Fonds du Logement de Wallonie (respectivement 29.000 € et 86.000 €) et des dons spécifiques (25.000 €). Le solde a été financé sur fonds propres.



C. Projets en préparation

Au cours de 2021, le Conseil d'Administration a approuvé deux projets :

1. Raphaël 14 à Bruxelles (Anderlecht)

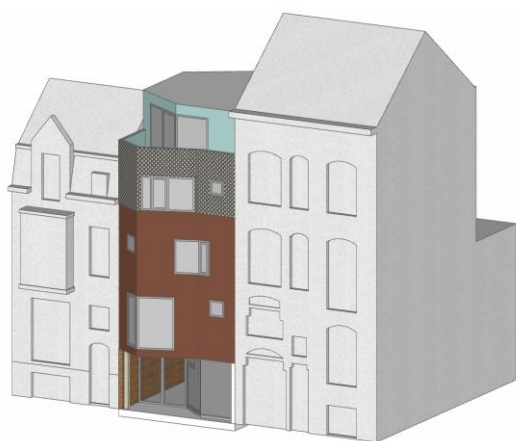
Le projet consiste en la construction d'un immeuble comprenant un appartement trois chambres, un appartement 2 chambres et 2 studios pouvant héberger environ 8 jeunes selon les demandes, ceci sur un terrain sis Rue Raphaël à Bruxelles (Anderlecht).

Un droit de superficie sera, à cette fin, consenti par le Community Land Trust Bruxelles.

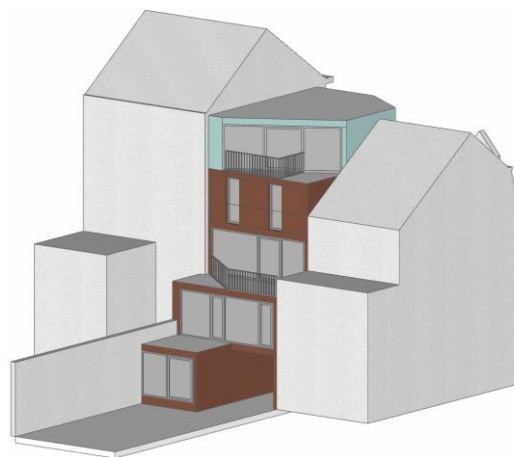
La demande de Permis d'Urbanisme a été déposée.

Le suivi et l'encadrement professionnel des jeunes sera assuré par l'association Solidarité ASBL ainsi que par un Service d'Action en Milieu Ouvert (« AMO ») à définir.

Le montant total du projet est estimé à 700.000 € et sera financé par des prêts solidaires (335.000 €), un crédit auprès du Crédal (250.000 €), des primes à la rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale et les fonds propres de Solidarité-Logement.



Face avant



Face arrière

2. Accroch-Toit sis à Dison (Verviers)

Le projet consiste en l'acquisition d'un immeuble à Dison (Verviers) et une rénovation lourde en vue d'y construire un appartement 3 chambres et 5 studios.

Il est prévu d'y développer un projet éducatif (« Accroch'Toit »), à l'attention de **10 jeunes**, par l'AMO « Oxyjeunes-Verviers » en



collaboration avec les AMO « Latitude J » (Battice) et « Droits des Jeunes » (Liège).

Le montant total du projet est estimé à 887.000 € et sera financé par des subsides du Fonds du Logement Wallon (197.000 €), un crédit de ce même Fonds de 297.000 €, des prêts solidaires (75.000 €), un crédit auprès du Crédal (225.000 €), et les fonds propres de Solidarité-Logement.

Enfin, d'autres projets sont actuellement en cours d'analyse par le Bureau:

- A Bruxelles :
 - Autrement Dit (jeunes)
 - Portali (femmes isolées)

- Et en Wallonie :
 - Waremmes : jeunes
 - Namur : jeunes
 - Seraing

LA VIE DE L'ASSOCIATION

A. Composition du Conseil d'administration

Lors de l'assemblée générale du 27 février 2021, les mandats de Claire Dubois, Florence Gérard, Anthony Antoine, Didier Giblet, Marc Helpens, Michel Massart et Philippon Toussaint ont été reconduits pour une période de trois ans, expirant à l'AG

de 2023. Cette même assemblée a nommé Michel Weinblum pour une même période.

Il sera proposé à l'assemblée générale de ce 19 février de renouveler les mandats de Francis de Laveleye, Alain Godefroid et Guy-Pierre Porignaux pour une période de trois ans, expirant à l'assemblée générale de 2024.

B. Autres développements récents

Fin 2021, l'agrément de Solidarité-Logement pour la déductibilité fiscale des dons a été renouvelé pour les années 2022 à 2027.

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), où il est proposé au Conseil d'Administration de ce jour d'y établir notre siège social.

Nous poursuivons activement nos démarches auprès de la Région de Bruxelles-Capitale afin d'être agréé comme AIPL (Association d'Insertion par le logement), considérant que l'insertion est véritablement le but de notre action. Sans être encore reconnu comme AIPL, la Région a, par arrêté du Gouvernement du 2 décembre 2021, octroyé à Solidarité-Logement une subvention de € 131.250 € destinée à soutenir l'association du 1 octobre 2021 au 31 décembre 2022.

SITUATION FINANCIERE-COMPTES ANNUELS 2021 ET BUDGET 2022

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.

Les comptes annuels de Solidarité Logement ASBL et des Amis de Solidarité-Logement ASBL sont déposés à la Centrale des bilans de la Banque Nationale de Belgique.

A. Compte de résultats

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

	Budget 2021	Réel 2021	Budget 2022
Produits			
Dons de particuliers	50.500	32.085	50.500
Dons de fondations	25.000	10.350	40.000
Dons d'entreprises et dons divers	25.000	20.105	40.000
Legs et successions	-	3.424	-
Subsides de fonctionnement	60.000	64.197	105.000
Manifestations (net)	-	-	7.500
Loyers	11.500	6.278	29.822
Autres produits	6.000	6.730	4.000
Total des produits	178.000	143.169	276.822
Charges			
Projets	43.500	11.642	33.500
Frais d'administration	13.700	5.748	36.500
Frais de personnel et services extérieurs	50.000	31.709	85.951
Charges financières nettes	17.200	10.132	21.510
Amortissements et provisions	7.800	12.604	50.053
Total des charges	132.200	71.835	227.514
Résultat de l'exercice	45.800	71.334	49.308
Cash-flow de fonctionnement l'exercice	57.600	83.938	112.922

Le **résultat de l'exercice 2021** se traduit par un boni de 71.334 € à comparer avec un boni de 49.027 € en 2020.

Le montant total des **dons** reçus en 2021 s'élève à 62.540 € (2020 : 117.533 €), inférieur au budget (100.500 €) lequel comprenait 20.000 € de dons relatifs à d'éventuels projets spécifiques qui ne se sont pas concrétisés en 2021.

Il est également à noter qu'en 2020, environ 50.000 € de dons avaient été reçus dans le cadre du projet « Sisters' House » et entièrement affectés à ce projet.

Outre les charges des immeubles (3.248 €), les charges résultant des **projets**, sont constituées de dons à la Plateforme Bruxelloise d'Aide aux Réfugiés pour l'achèvement de leurs projets « Sisters' House et « Brothers' House » pour un montant total de 11.642 €.

Les **frais de personnel et services extérieurs** se sont élevés à 31.709 € et sont 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 4 % des recettes.

Les **charges financières** de € 10.132 (2020 : 8.291 €) sont relatives au financement des immeubles de La Louvière et de la rue de la Démocratie à Anderlecht. Elles comprennent également les frais d'acte relatifs au prêt hypothécaire contracté pour l'immeuble de Dison.

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 4.451 € 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 **83.938 €** (2020 : 59.594 €)

B. Bilans aux 31 décembre 2021 et 2020

Les bilans consolidés aux 31 décembre 2021 et 2020 se présentent comme suit (en €) :

	2021	2020		2021	2020
Immobilisations corporelles	779.079	462.389	Patrimoine de départ	313.961	313.961
Immobilisations financières	40.230	39.651	Résultat reporté	131.798	82.771
Valeurs disponibles	368.722	350.082	Résultat de l'exercice	71.334	49.027
Créances diverses	175	-	Subsides en capital	189.643	75.250
Comptes de régularisation	6.000	-	Fonds social	706.736	521.009
			Provision pour réparations et gros entretien	4.800	3.200
			Dettes à plus d'un an - Crédal	305.181	314.065
			Dettes à plus d'un an - Prêts solidaires	60.000	-
			Dettes à moins d'un an	38.739	13.848
			Comptes de régularisation	78.750	-
TOTAL	1.194.206	852.122	TOTAL	1.194.206	852.122

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

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 trois associations pour un montant total de 10.205 €, net de réductions de valeur de 5.569 €.

La **trésorerie consolidée** au 31 décembre 2021 s'élevait à 368.722 € (2020 : 350.082 €).

Les **subsides en capital** s'élevant à 189.643 € (2020 : 75.250) ont été reçus d'associations privées et fondations et sont relatifs à l'acquisition des immeubles rue de la Démocratie à Bruxelles (Anderlecht) et à Montegnée.

Au 31 décembre 2021, les **dettes à plus d'un an - Crédal** s'élevant à 305.181 € (2020 : 314.065 €) sont constituées des emprunts destinés à financer les immeubles de La Louvière et de Bruxelles (Rue de la Démocratie à Anderlecht)

Les **prêts solidaires** sont destinés à financer le projet Raphaël 14 à Bruxelles (Anderlecht).

Les **dettes à moins d'un an** sont essentiellement constituées de la quote-part des emprunts auprès du Crédal à rembourser en 2022 et des dettes à l'égard des fournisseurs, lesquelles ont été acquittées au début de 2022.

Les **comptes de régularisation du passif** (78.750 €) sont 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 **328.242 €** (2020 : 40.758 €) constitué essentiellement des frais de rénovation de l'immeuble de la rue de la Démocratie à Bruxelles (Anderlecht) (208.061 €) et de la quote-part de Solidarité-Logement (4/9) dans l'acquisition et la rénovation de l'immeuble de Montegnée (108.998 €)

Au total, compte tenu des remboursements d'emprunts, le **cash-flow de financement** de l'exercice s'élève à **165.238 €** (2020: 52.846 €). Il comprend, notamment des subsides privés et publics pour un montant total de 114.363 € ainsi que des prêts solidaires pour un total de 60.000 €.

Le **cash-flow net** de l'exercice, compte tenu de la variation du fonds de roulement, s'élève à **18.648 €** (2020 : 71.682 €)

C. Budget 2022

Le **budget de fonctionnement l'exercice 2022** 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 49.308 € et un cash-flow de fonctionnement de 112.922 €. Ce budget comprend la quote-part relative à 2022 (105.000 €) d'un subside total de 131.250 € 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 880.500 € et comprend, notamment, les coûts de rénovation de l'immeuble de Dison (587.000 €) ainsi que ceux relatifs à la fin des travaux de rénovation des immeubles de la Rue de la Démocratie et de Montegnée (Total : 100.000 €).

Le **budget de financement** s'élève à 935.166 € et comprend un emprunt auprès du Crédal destiné à financer l'acquisition de l'immeuble de Dison (225.000 €), un emprunt auprès du Fonds du Logement (sans intérêt) pour la rénovation l'immeuble de Dison (297.000 €) ainsi que le produit de prêts solidaires (350.000 €). 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 2022, après variation du fonds de roulement, devrait s'élever à 68.588 €. Au 31 décembre 2022, la trésorerie est estimée à 437.310 €.

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.

Marc Bellis

Président

Le 15 février 2022

ANNEXE : Tableau de la composition du Conseil d'administration et du Bureau en ce compris les propositions à l'Assemblée générale du 19 février 2022

Nom	Prénom	CA	Bureau	Renouvellement
Antoine	Anthony	CA		2024
Dubois	Claire	CA		2024
Gérard	Florence	CA	Membre	2024
Giblet	Didier	CA	Membre	2024
Helpens	Marc	CA		2024
Massart	Michel	CA	Trésorier	2024
Toussaint	Philippon	CA		2024
De Laveleye	Francis	CA		2025
Godefroid	Alain	CA	Membre	2025
Porignaux	Guy-Pierre	CA		2025
Abbes	Nadia	CA		2023
Bellis	Marc	CA	Président	2023
Cooremans	Luc	CA		2023
Degrave	Philippe	CA		2023
Moulart	Jean	CA		2024
Muylle	Pierre	CA	Membre	2023
Weinblum	Michel	CA		2024