



# RAPPORT ANNUEL 2018



COMME  
CHEZ *toi*



Rédaction: Grace Faes & Virginia Piludu · Création & mise en page: 3 Moutons Studio







# TABLE DES MATIÈRES

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| <b>1. De l'importance de l'accompagnement social</b>               | 6  |
| <b>2. Quantitatif versus qualitatif</b>                            | 8  |
| <b>3. Loin des chiffres, petit aperçu du quotidien</b>             | 11 |
| <b>4. Ligne du temps 2018</b>                                      | 14 |
| <b>5. Présentation de l'AIS Comme Chez Toi</b>                     | 16 |
| 5.1. Identification                                                | 16 |
| 5.2. Administration interne                                        | 17 |
| 5.3. Conventions et partenariats structurels                       | 19 |
| <b>6. Gestion financière</b>                                       | 20 |
| 6.1. Analyse des comptes et bilan                                  | 21 |
| 6.2. Gestion de la comptabilité                                    | 21 |
| 6.3. Sources de financement                                        | 21 |
| <b>7. Parc locatif</b>                                             | 22 |
| 7.1. Nombre de logements et répartition géographique               | 23 |
| 7.2. Nombre de propriétés propres, d'emphytéoses et de locations   | 23 |
| 7.3. Fluctuation du parc pendant l'année                           | 24 |
| 7.4. Gestion des entretiens et résolution des problèmes techniques | 28 |
| 7.5. Rénovations et remises en état des logements                  | 30 |
| 7.6. Vide locatif                                                  | 31 |
| <b>8. Propriétaires</b>                                            | 32 |
| 8.1. Profil des propriétaires                                      | 33 |
| 8.2. Type de contrats signés                                       | 33 |
| 8.3. Activité de prospection                                       | 34 |
| 8.4. Procédure de contentieux avec les propriétaires               | 34 |
| <b>9. Locataires</b>                                               | 36 |
| 9.1. Nombre total de ménages                                       | 37 |
| 9.2. Profil des locataires                                         | 37 |
| 9.3. Flux des locataires                                           | 38 |
| 9.4. Accompagnement social interne                                 | 39 |
| 9.5. Partenariats et accompagnement social externe                 | 39 |
| 9.6. Éducation au logement                                         | 41 |
| 9.7. Constitution de la garantie locative                          | 41 |
| 9.8. Procédures judiciaires dans l'année                           | 41 |
| <b>10. Candidats locataires</b>                                    | 42 |
| 10.1. Procédure d'inscription et d'attribution des logements       | 43 |
| 10.2. Nombre de candidats locataires inscrits                      | 43 |
| 10.3. Gestion de la liste d'attente et délais d'attente            | 43 |
| <b>11. Gestion des créances locatives</b>                          | 44 |
| 11.1. Méthode de suivi des impayés                                 | 45 |
| 11.2. Taux de créances locatives, douteuses et irrécupérables      | 45 |
| 11.3. Modalités de décision du CA quant aux créances               | 45 |
| <b>12. Les loyers</b>                                              | 46 |
| <b>13. La Fédération des AIS</b>                                   | 48 |
| <b>14. Conclusions et objectifs futurs</b>                         | 50 |
| <b>15. Comptes et bilan</b>                                        | 52 |

## - 1 -

DE L'IMPORTANCE  
DE L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

*«La location l'esprit tranquille... et à dimension sociale !»: telle est la promesse faite par les Agences Immobilières Sociales à leur public de locataires et propriétaires.*

*Que recouvre cette «dimension sociale»? Quelle place occupe-t-elle dans notre quotidien? Laissez-moi vous conter l'histoire de Madame Béatrice, et tout le sens qu'elle a redonné au «S» de notre AIS!*

*Béatrice s'est présentée à la permanence de Comme Chez Toi début 2018.*

*Dès notre rencontre, la situation de Béatrice nous interpelle: elle et son fils, autiste, aveugle et handicapé, vivent dans un centre d'hébergement, presque sans aucune ressource financière, depuis plus de 5 ans.*

*Ils sont arrivés en Belgique en 2012 en raison des graves soucis médicaux de l'enfant, et depuis, ils n'ont fait qu'errer entre problèmes de titres de séjours et centres d'hébergement, en passant par la rue et autres galères que la vie de réfugié peut amener.*

*Lorsque Béatrice frappe à notre porte, sourire aux lèvres et courage dans le regard, nous sommes tout de suite interloquées. Comment est-ce possible qu'une mère et son enfant lourdement handicapé survivent depuis tant d'années confinés dans une petite chambre, partageant les sanitaires avec les autres résidents d'un centre d'hébergement ?!*

*D'urgence, nous leur proposons un logement et ce début de location marquera le commencement d'une belle et longue histoire entre Béatrice et Comme Chez Toi.*

*Une fois Béatrice installée dans un chouette appartement de deux chambres, je la reçois afin de l'entendre sur sa situation et voir dans quelle mesure Comme Chez Toi pourra lui offrir un quelconque soutien.*

*Après une rapide analyse, le cas s'avère critique: Béatrice ne reçoit que le revenu d'intégration du CPAS, aucune aide pour son fils pluri-handicapé, qui n'est même pas scolarisé dans un établissement spécialisé... Une visite au domicile, dans les mois qui suivront son installation, montrera que le logement est comme neuf, à peine aménagé, quasiment vide, tellement les revenus ne permettent que le strict minimum.*

*D'entretien en entretien, la situation de Béatrice et de son fils est analysée sous tous les angles: il est urgent d'accompagner cette maman pour qu'elle fasse valoir ses droits en tant que parent d'un enfant différent, nécessitant des soins coûteux et une prise en charge adaptée. Ce qui saute aux yeux, c'est que Béatrice ne perçoit aucune allocation familiale (majorée ou non) pour cet enfant! Bien qu'elle ait été en contact avec de nombreux services sociaux, jamais cette problématique n'a été abordée! Ici commence notre quête pour lui permettre de percevoir les allocations familiales majorées.*

*D'échec en échec, Béatrice et moi essuierons plusieurs refus: des conditions administratives de séjours soit-disant non remplies, un non suivi administratif de la part des médecins, un manque de ressources, un manque de preuves du pays d'origine... Tout est mis en place pour que Béatrice ne parvienne pas à obtenir les allocations familiales majorées pour son petit garçon handicapé!*

*Face à ce déni administratif et humain, nous persévérons néanmoins! À force de continuellement se remettre à la tâche, d'aborder le dossier d'une autre manière, de se battre encore et encore, et surtout grâce à la force de Béatrice et à son courage immense, nous parviendrons à nos fins! Le 19 février 2019, comme après chaque énième recours, je téléphone au service des allocations familiales pour prendre des nouvelles du dossier... Quelle ne fût pas ma surprise d'entendre que la demande était enfin acceptée, régularisée et surtout*



*que le droit était reconnu avec une rétroactivité de 5 années depuis ma première demande !*

*En d'autres termes, Béatrice percevra enfin, chaque mois, les allocations familiales majorées ! De plus, elle récupère exactement 49.777,06€ d'arriérés dus pour les 6 dernières années !*

*L'avenir de Béatrice s'illumine d'un coup. Toutes les atrocités vécues remontent à la surface pour se terminer dans la dignité humaine ! Aujourd'hui, elle peut penser à l'avenir de manière sereine et positive. Les portes qui se sont toujours fermées pour cette famille s'ouvrent enfin et leur offrent un champ de possibilités et d'opportunités inespérées ! Béatrice pourra enfin soigner son enfant dans la dignité, pourvoir à ses médicaments, à ses soins, à ses langes, et à sa scolarité !*

*La dimension sociale d'une Agence Immobilière Sociale, c'est Béatrice, c'est son fils et leurs années de galères. C'est Béatrice, mais c'est aussi Fatimata ou Pierre, ou encore Elisa, ou Yamina, ou Rachid, et bien d'autres. La dimension sociale d'une AIS, c'est également d'avoir une équipe pluridisciplinaire, disposée et préparée à accueillir ces personnes socialement précarisées et à leur donner un coup de pouce afin que leur dignité, à chacun et chacune, retrouve toutes ses couleurs.*

*Béatrice et sa situation particulière, révèle l'importance capitale de l'accompagnement social des locataires au sein des AIS.*

*Rebecca Honnof,  
Assistante Sociale*







## - 2 -

## QUANTITATIF VERSUS QUALITATIF



### 2.1. QUALITATIF : ACCOMPAGNEMENT SOCIAL ? ÉDUCATION AU LOGEMENT ?

Quelles sont les missions qui relèvent des Agences Immobilières Sociales ? La gestion immobilière ? L'accompagnement social ? L'éducation au logement ? Cette question simple amène une multitude de réponses. Chaque Agence Immobilière Sociale ayant sa propre vision.

Certaines AIS délèguent les attributions des logements et/ou l'accompagnement social de leurs locataires à des partenaires sociaux alors que d'autres traitent ces métiers exclusivement en interne, ou encore mélangent les deux pratiques.

Prenons le point de vue du citoyen. Celui-ci souhaite introduire une demande de logement auprès d'une AIS. Les modalités sont éparpillées. Dans certaines structures, la demande de logement peut être directement introduite auprès de l'AIS (à Comme Chez Toi par exemple), dans d'autres AIS la demande de logement devra obligatoirement passer par un partenaire social avec qui l'AIS a conventionné. Dans certains cas c'est même ce partenaire externe qui tiendra le registre de candidatures des ménages éligibles aux logements de l'AIS et c'est ce partenaire encore qui fera l'accompagnement social du locataire lorsque celui-ci se verra attribuer un logement.

Ces différences entre AIS sont salvatrices pour notre public, elles fondent la richesse du secteur. Qui dit différence, dit multiplicité. Le foisonnement des modes de fonctionnement répartit plus équitablement les « points d'entrée » de la population paupérisée vers un logement AIS. Personne n'est exclu du dispositif, ni le public lambda précarisé, ni les publics cibles fragilisés tels que les femmes victimes de violences conjugales, les victimes de la traite des êtres humains, les mineurs non accompagnés,...

Seulement du point de vue de l'AIS, la différence est grande en terme de moyens et de ressources internes !

Comment comparer le travail d'une AIS investie de sa seule mission de gestionnaire immobilier, avec le

travail d'une AIS qui double la gestion immobilière du suivi individualisé de ses locataires. Sans rentrer dans le détail de l'accompagnement social effectué par Comme Chez Toi, les grands domaines traités avec nos locataires sont, en vrac :



De plus, les AIS grandissent, leur travail évolue. Les complexes immobiliers complets gérés par les AIS se multiplient. Il y a dix ans de cela une AIS gèrait un parc de logements disséminés, éparpillés et anonymisés dans la ville. Aujourd'hui les ensembles de logements sont légion. En termes de cohésion sociale, ces immeubles modifient, complexifient et accroissent le travail d'accompagnement social. Le vivre ensemble, la tenue des communs, le respect des règles de voisinage, ... sont des enjeux strictement proportionnels à la densité du parc de logements géré. La gestion d'un locataire dans un ensemble de vingt logements, n'est pas comparable à la gestion de vingt locataires dans le même ensemble.

Les pouvoirs publics ne peuvent faire l'impasse de cette réflexion qualitative! Quelles sont les missions qui relèvent des AIS? Comment donner les moyens aux AIS de relever ces nouveaux enjeux? Et comment garantir, aux AIS qui délèguent ces missions, la qualité du suivi accompli par leurs partenaires?

La conjoncture du développement des AIS et la précarité de notre public, rend indispensable l'affinage du mode de calcul des subsides alloués aux AIS. Il faut valoriser et quantifier les missions d'accompagnement social et d'éducation au logement au sein des AIS et soutenir de manière conjointe les associations qui prennent en charge ces missions pour les AIS.

## 2.2. QUANTITATIF : PROGRESSION ET COÛT DU SECTEUR POUR LES POUVOIRS PUBLICS

Qu'en est-il des dépenses publiques liées à l'accroissement accéléré et généralisé du secteur? Les moyens financiers alloués aux AIS sont, très logiquement, proportionnels aux parcs de logements. Ceux-ci sont

en forte croissance dans toutes les structures et de manière certaine sur un moyen terme. Qu'en est-il du dénombrement des projets en cours? Combien de logements devront être pris en charge par les pouvoirs publics en 2020? En 2025? Quelles sont les projections budgétaires? Voilà les questions budgétaires et quantitatives à mettre à l'agenda des pouvoirs publics.

Le développement du secteur ne peut se faire au détriment du qualitatif! Si le travail se diversifie, s'accroît, et que les compétences nécessaires se multiplient, il est indispensable que simultanément les subsides alloués aux AIS s'affinent! Ils doivent refléter la multiplicité du travail accompli par chacun. Une AIS qui fait de l'éducation au logement, une AIS qui fait de l'accompagnement social, une AIS qui ne fait ni l'un ni l'autre, ou une AIS qui cumule ces deux missions à la gestion immobilière stricte aura besoin de mobiliser des moyens différents pour atteindre sa mission. Notre cadre légal doit évoluer avec notre réalité.



- 3 -

## LOIN DES CHIFFRES, PETIT APERÇU DU QUOTIDIEN



### RELOOKING

Restauration indispensable des volets et de la porte d'entrée de l'immeuble de la rue Vandermeersch où sont notamment établis nos bureaux et trois de nos logements. La porte et les volets sont restaurés, le vieux vert délavé laisse la place à un nouveau... vieux rose! Le travail a beaucoup de succès parmi les voisins: le menuisier décroche trois autres chantiers dans la rue!



### PRIX DU MEILLEUR PROPRIÉTAIRE 2018

Chaque année, l'équipe décerne le prix du meilleur propriétaire. Le choix fut rude cette année. Deux familles sont ex-aequo!

Anne et Pierre K. remportent ce prix hautement symbolique: un super mug! Avouons-le, non seulement ils ont réitéré leur confiance en Comme Chez Toi deux fois en une année, mais en plus, les biens confiés sont d'une grande qualité! Merci à eux!

La famille B. est à l'honneur aussi cette année. Ils font d'une pierre deux coups! Tout en pérennisant l'occupation sociale de leur maison familiale, ils consolident par la même occasion Comme Chez Toi en lui permettant d'acquérir leur jolie maison! Merci à eux!



### EXPULSION D'UNE LOCATAIRE SOUPÇONNÉE D'EXPLOITER SON LOGEMENT EN AIRBNB!



C'est la veille de la venue des forces de l'ordre et de l'huissier, que Madame F. nous a restitué les clefs de son logement. Cette jeune femme n'habitait pas le logement loué, ne payait pas son loyer et nous la soupçonnions même d'en faire une location Airbnb! Les quelques visites techniques du logement nous avaient pour le moins intrigués: aucun effet personnel ne se trouvait dans le logement qui était pourtant très joliment meublé!

**Sujet :** RE: 280 Bockstael

**De :** Luc

**Date :** 05-09-18 à 16:43

**Pour :** CCT Technique <technique@commecheztoi.org>, Luc

Inès et Comme Chez Toi,

Vous êtes remarquable d'efficacité et de sérieux !  
Je suis impressionné par votre professionnalisme

Un Grand merci,  
Luc

**Sujet :** Benito

**De :** Maravilha

**Date :** 15-11-18 à 17:20

**Pour :** Comme Chez Toi <ais@commecheztoi.org>

Merci beaucoup Virginie et Grâce pour tout ce que vous avez fait pour mon frère et moi. Merci infiniment à Grâce pour ton accompagnement et soutien depuis le Marinel.

Comme convenues avec Virginie au téléphone toute à l'heure, j'attends impatiemment (avant que son aide sociale se termine à la KOEKLBERG), les factures des frais de procédures.

Veuillez également contacter son Assistante sociale de koekelberg, **Mme L. Virginie**.

Bien à vous!

Merveille



## TOUS AU CIRQUE

Cette année le prix du meilleur locataire a fait place à une action destinée à l'ensemble de nos locataires. Le manque d'accès à la culture et la solitude sont les conséquences directes de la précarité.

C'est donc une Saint-Nicolas hors du commun que Comme Chez Toi a voulu offrir à ses locataires. Grâce à Bruxelles Logement, à la société Generali Employee Benefits et à nos donateurs privés, le spectacle Manneken Cirq s'est tenu sous le chapiteau de la Roseraie à l'attention exclusive de notre public!

Ce sont pas moins de 123 adultes et enfants qui ont pu découvrir le travail avant-gardiste de la Compagnie des Argonautes! Merci aux artistes pour leur prestation devant un public non averti et étranger aux codes du spectacle!

Sujet : spectacle des Argonautes  
De : Michel  
Date : 12-12-18 à 20:16  
Pour : "ais.commecheztoi" <ais@commecheztoi.org>

Hello!

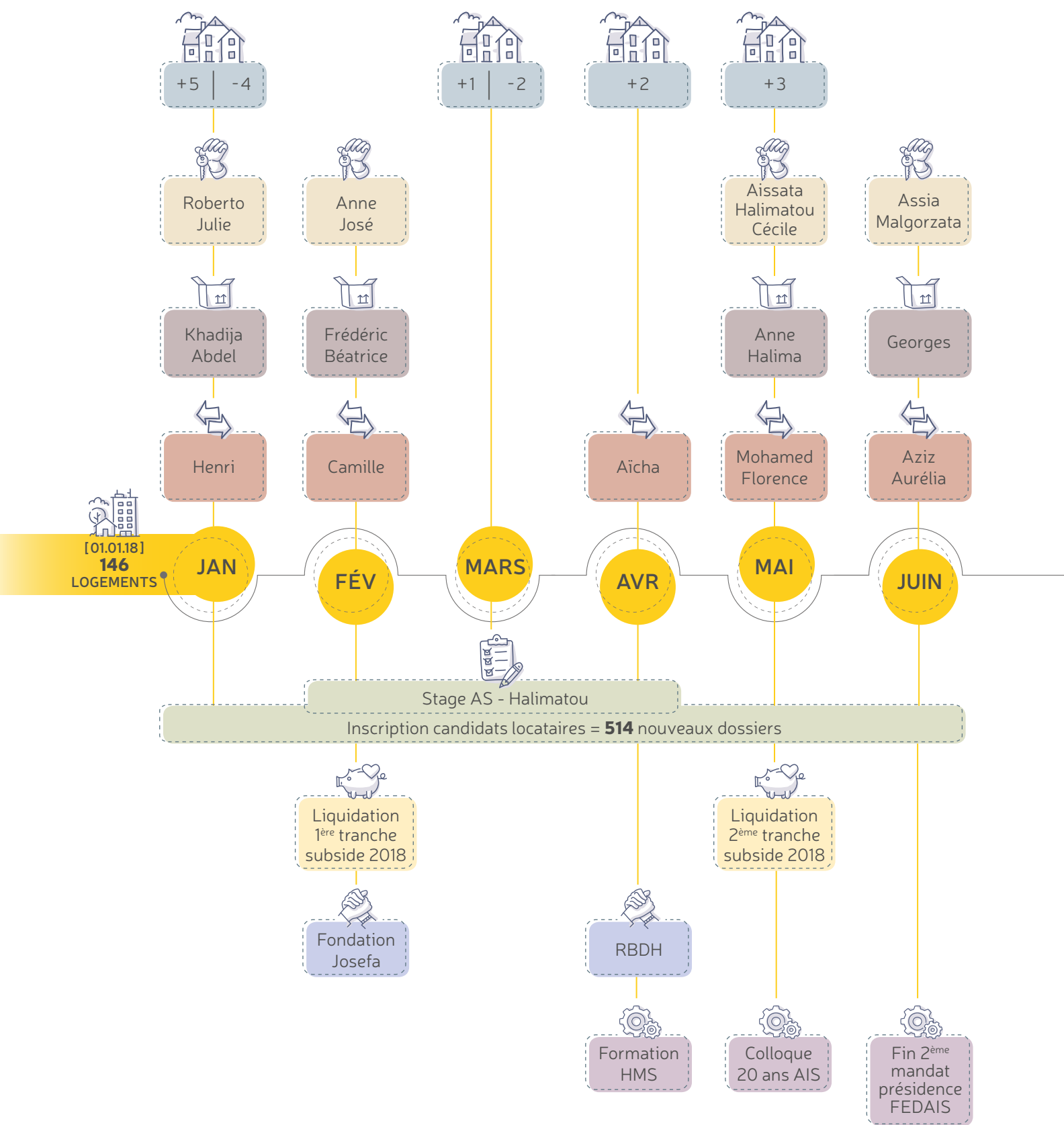
Merci de tout cœur pour ce magnifique spectacle! C'était vraiment exceptionnel!  
A refaire l'année prochaine si l'envie vous en prend!

Bises e encore merci,

Michel



## - 4 - LIGNE DU TEMPS 2018

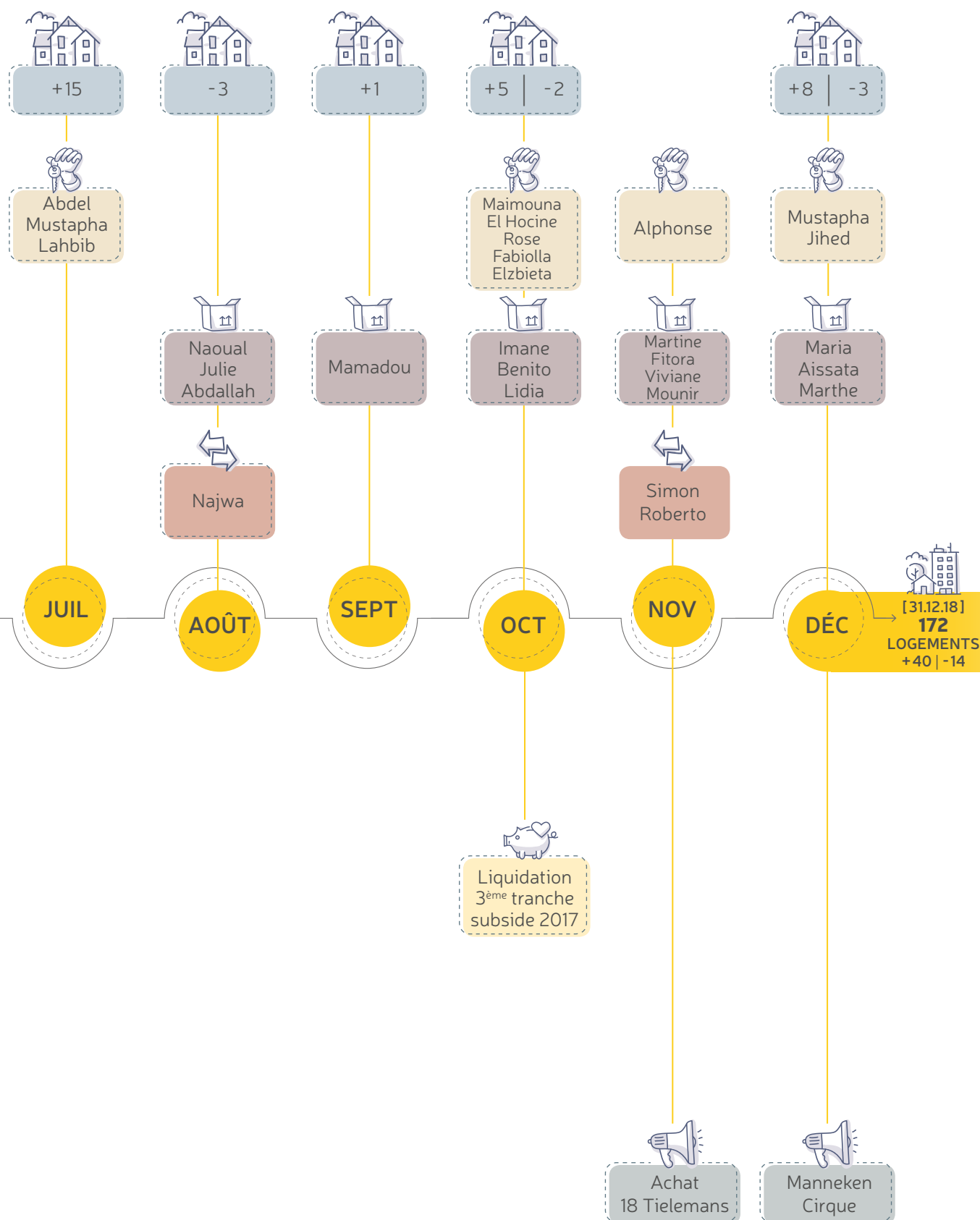


  
PARCS  
LOGEMENTS

  
ENTRÉES  
LOCATIVES

  
SORTIES  
LOCATIVES

  
MUTATIONS



CANDIDATURES



SUBSIDES

NOUVEAUX  
PARTENARIATS

FEDAIS



HAPPENINGS

## - 5 -

PRÉSENTATION DE L'ASBL  
COMME CHEZ TOI

## 5.1. IDENTIFICATION

**Historique**

D'initiative citoyenne, l'asbl Comme Chez Toi a vu le jour lors de la joute urbaine pour le droit au logement qui s'est tenue à Ixelles, avenue de la Toison d'Or, début des années 2000.

Depuis 2005 Comme Chez Toi est agréée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en tant qu'Agence Immobilière Sociale.

Aujourd'hui Comme Chez Toi étend ses activités à l'ensemble du territoire régional bruxellois et gère plus de 180 logements privés.

Chaque logement est un vrai challenge: gestion efficace pour le propriétaire, logement émancipateur pour le locataire!

**Identification au Moniteur belge**

Le siège social de l'asbl Comme Chez Toi est établi au 53 rue Vandermeersch à Schaerbeek. Les statuts ont été déposés aux Greffes du Tribunal de Bruxelles le 17/09/2004 sous le numéro d'entreprise BE0867.293.925.

**TVA**

Non assujetti.



Hello,

grâce à votre compétence - pour cet état des lieux... -  
je suis en état de ... grâce !!

BIZ François





## 5.2. ADMINISTRATION INTERNE

Personnel employé - pour un total annuel de 4,27 ETP

|                  |                           |          |     |         |
|------------------|---------------------------|----------|-----|---------|
| Grace Faes       | Directrice                | 1 ETP    | CDI | 12 mois |
| Virginia Piludu  | Gestionnaire locative     | 1 ETP    | CDI | 12 mois |
| Sebastian Ouchev | Employé à la comptabilité | 0,75 ETP | CDI | 12 mois |
| Rebecca Honnof   | Assistante sociale        | 0,67 ETP | CDI | 12 mois |
| Inês Monteiro    | Gestionnaire technique    | 0,77 ETP | CDI | 12 mois |

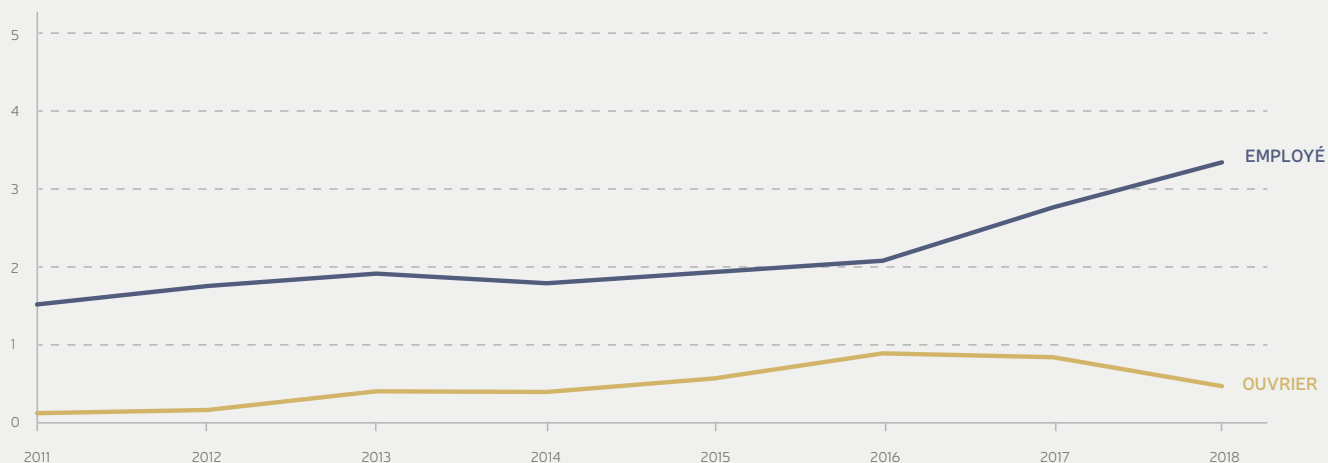
Personnel ouvrier - pour un total annuel de 0,61 ETP

|                          |         |          |     |         |
|--------------------------|---------|----------|-----|---------|
| Jean-François Strypstein | Ouvrier | 0,61 ETP | CDI | 12 mois |
|--------------------------|---------|----------|-----|---------|

Stagiaire - pour un total annuel de 0,13 ETP

|                  |           |          |  |        |
|------------------|-----------|----------|--|--------|
| Halimatou DIALLO | Stagiaire | 0,80 ETP |  | 2 mois |
|------------------|-----------|----------|--|--------|

## VOLUME D'EMPLOI ETP



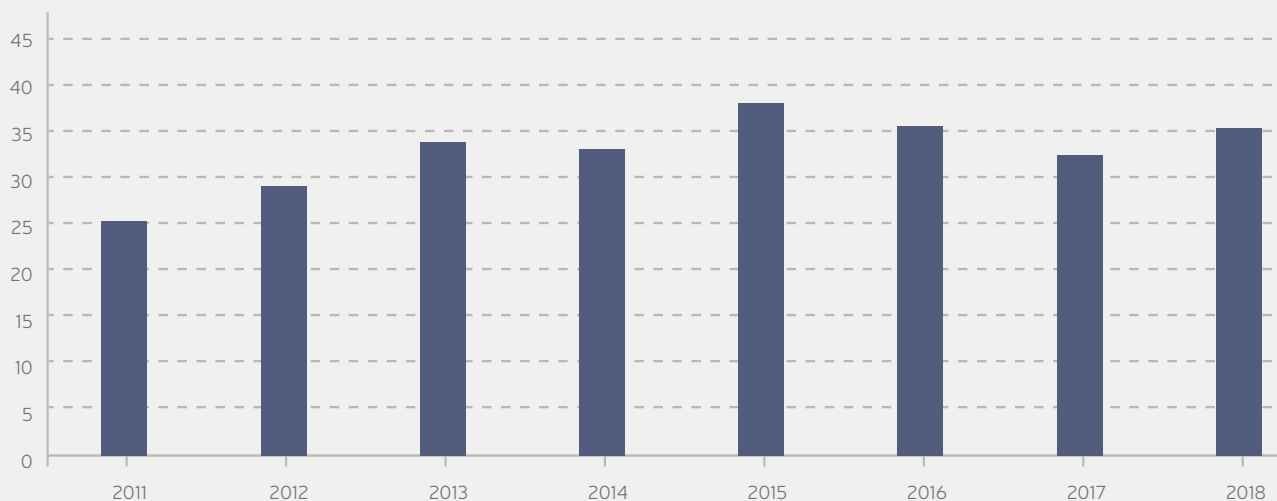
Globalement le volume d'emploi a augmenté de 11% grâce au subside One-Shot du Fonds Social Maribel.

25 % d'augmentation pour le volume employé par rapport à 2017, alors que le volume ouvrier a été réduit de 44%. Pour rappel, l'an dernier, du personnel ouvrier avait été engagé à durée déterminée exclusivement pour la rénovation d'un plateau de bureaux de Comme Chez Toi.

En outre, pendant la période d'ouverture de nos registres de candidatures, Halimatou, stagiaire assistante sociale est venue se former et en échange, a donné deux mois de son temps de travail en 4/5<sup>ème</sup>.

Le total des forces vives allouées à Comme Chez Toi en 2018 s'élève à 5,01 ETP dont 0,13 ETP stagiaire.

## NOMBRE DE LOGEMENTS / ETP



L'équipe de Comme Chez Toi reste sous pression. La barre des 35 logements gérés par équivalent temps plein n'est pas loin. La légère accalmie de 2017 n'était d'ailleurs qu'une vue de l'esprit puisque l'augmentation de la masse salariale de 2017 a été consacrée à la rénovation de nos bureaux et non pas à la gestion du parc locatif.

Avec près de 35 logements gérés par ETP, Comme Chez Toi se situe largement au-dessus de la moyenne sectorielle.

## Les instances décisionnelles

Le Conseil d'Administration:

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| <b>Joëlle TROEDER</b>  | Présidente      |
| <b>Léon POLAKOWSKI</b> | Administrateur  |
| <b>Patricia CAHN</b>   | Administratrice |
| <b>Jean PLETINCKX</b>  | Administrateur  |

En 2018 le conseil d'administration s'est réuni à trois reprises.

### 5.3. CONVENTIONS ET PARTENARIATS STRUCTURELS

#### Ixelles

Le cadre légal des Agences Immobilières Sociales impose la collaboration de l'AIS avec une Commune ou un CPAS. Depuis notre création, la Commune d'Ixelles nous a accordé sa reconnaissance.

En 2018 elle l'a matérialisée en nous confiant la gestion de trois logements communaux situés Petite rue Malibran. 2019 devrait voir une quatrième mise en gestion communale.

#### Schaerbeek

Dès notre emménagement sur la Commune de Schaerbeek, celle-ci nous a accordé sa reconnaissance. Cette reconnaissance ne s'accompagne cependant d'aucun soutien financier. En cette année 2018, une aide symbolique eût pourtant été la bienvenue! Par contre, notre expertise et notre travail sont eux mis à contribution... Comme Chez Toi figure parmi les acteurs pressentis pour la gestion des immeubles quasi à l'abandon, propriétés d'Infrabel et situés rue du Progrès à proximité de la Gare du Nord.









## - 6 -

## GESTION FINANCIÈRE

**6.1. ANALYSE DES COMPTES ET BILAN**

L'année 2018 marque un tournant dans la comptabilisation des provisions pour charges locatives perçues des locataires et payées aux propriétaires en attente des décomptes de charges annuels.

À la demande de la sprl Kerkhof & Co qui audite Comme Chez Toi annuellement, et vu la masse grandissante de ces montants qui sont proportionnels au parc de logements, il a été décidé de retirer les provisions pour charges du compte de résultat. La conséquence comptable pour 2018 est lourde. On estime à plus de 45.000€ la perte induite par ce changement de comptabilisation sur le résultat de l'exercice 2018. La reprise des provisions pour risques et charges n'est pas suffisante pour garder le cap d'un fonds social positif.

La perte financière liée à cette amélioration comptable est prise de front, en une seule année. Dès 2019, son impact sera atténué. Tous les décomptes de charges établis en 2018 et qui couvrent les périodes de consommation de 2017 (et de 2016 pour quelques-uns), induisent une perte nette pour l'année 2018 puisque les provisions qui ont été appelées en 2017 (ou en 2016) sont systématiquement plus élevées que les consommations réelles et ont déjà été actées aux précédents bilans en résultat positif. Depuis ce 1<sup>er</sup> janvier 2018, toutes les provisions sont actées dans un compte d'attente. C'est donc bien en une seule année comptable que la majeure partie de la régularisation intervient.

Par ailleurs, les prévisions budgétaires sont rassurantes et indiquent clairement que Comme Chez Toi pourra reconstituer, au fur et à mesure, les provisions pour risques et charges locatifs appelées en 2018. Les subsides 2019 sont en hausse, tandis que la masse salariale et les autres dépenses importantes resteront stables.

Bien que le bilan 2018 soit en forte perte, cette perte ne reflète en rien une mauvaise gestion, ni un défaut de moyens inquiétant mais bien une étape de plus dans la professionnalisation de Comme Chez Toi.

**6.2. GESTION DE LA COMPTABILITÉ**

La comptabilité est suivie et encodée quotidiennement en interne: contrôle des loyers, paiements, facturations, salaires... Les comptes et bilan 2018 ont fait l'objet d'un audit effectué par la sprl Kerkhof & Co. Nos procédures internes sont également passées au crible (méthode de recouvrement, indexations, décomptes de charges, refacturation, etc.).

**6.3. SOURCES DE FINANCEMENT**

Comme Chez Toi bénéficie de deux sources de financement. D'une part les subsides de la Région de Bruxelles-Capitale octroyés aux Agences Immobilières Sociales, d'autre part le Fonds Maribel Social qui finance une partie des frais de personnel moyennant le respect de certaines conditions (non-marchand, augmentation du volume d'emploi, etc.).

Enfin, chaque année, Comme Chez Toi fait appel à un organisme financier, le Credal, pour financer l'activité en attente de la liquidation de la première tranche des subsides de l'année suivante.









## - 7 -

## PARC LOCATIF



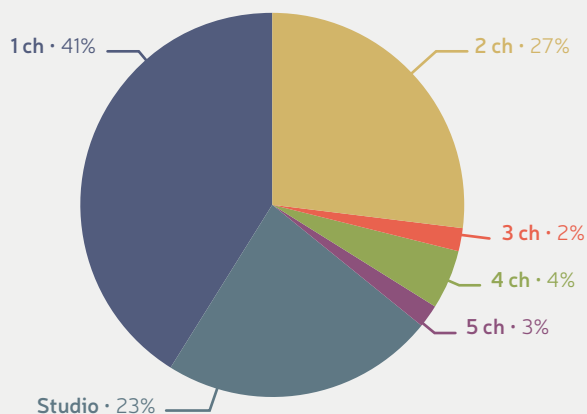
### 7.1. NOMBRE DE LOGEMENTS ET RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

L'année 2018 termine avec un parc de 172 logements. Schaerbeek reste la commune la mieux représentée. Sans doute la conséquence naturelle de notre implantation administrative.

| Commune                | Nb de logements |
|------------------------|-----------------|
| Schaerbeek             | 44              |
| Ixelles                | 25              |
| Koekelberg             | 19              |
| Bruxelles-Ville        | 17              |
| Molenbeek-Saint-Jean   | 9               |
| Forest                 | 8               |
| Laeken                 | 8               |
| Anderlecht             | 7               |
| Evere                  | 7               |
| Neder-Over-Hembeek     | 6               |
| Etterbeek              | 5               |
| Ganshoren              | 5               |
| Saint-Gilles           | 3               |
| Auderghem              | 2               |
| Uccle                  | 2               |
| Haren                  | 1               |
| Jette                  | 1               |
| Saint-Josse-Ten-Noode  | 1               |
| Watermael-Boitsfort    | 1               |
| Woluwe-Saint-Lambert   | 1               |
| <b>TOTAL LOGEMENTS</b> | <b>172</b>      |

Quant au type de logements gérés, la répartition reste stable par rapport aux années précédentes. Les studios et appartements d'une chambre constituent toujours la majorité du parc. Les appartements de deux chambres ont augmenté de 21% à 27%, tandis que les grands logements plafonnent.

#### TYPES DE LOGEMENTS



### 7.2. NOMBRE DE PROPRIÉTÉS PROPRES, D'EMPHYTÉOSES ET DE LOCATIONS

Comme Chez Toi vient d'acquérir son deuxième immeuble. Il s'agit d'une maison unifamiliale sise à Laeken, rue Tielemans 18. Les vendeurs ont souhaité pérenniser l'occupation sociale dans la maison de leur enfance.

*Une maison à Laeken ou plutôt le rêve d'une vie. La vie de deux êtres: papa venant de Normandie et maman de Hesbaye. Des murs, des objets, des meubles? Non, beaucoup plus, trois enfants qui y ont grandi, qui y ont rêvé leur future vie d'adultes. Une maison c'est un peu une machine à transformer l'ordinaire en extraordinaire. D'autant que cette maison était vivante. Papa la transformant et l'aménageant de manière continue et maman y organisant toute la vie sociale emprunte de bienveillance et d'engagement solidaire. Bref, un cœur qui bat au centre de Laeken. Et comme le dit un proverbe anglais: La maison est où le cœur est! Alors comment espérer mieux que la reprise de cette maison par « Comme chez toi », c'était pour nous le gage de la pérennité... de ce cœur qui continue à battre au cœur d'une ville.*

Famille B.





Préalablement à sa vente, la maison a fait l'objet d'une rénovation complète menée en partenariat avec RenoBru, organe d'insertion socio-professionnel du CPAS de la Ville de Bruxelles.

De ce fait, le CPAS disposait d'un droit de préemption sur l'immeuble. Merci au CPAS de ne pas avoir fait valoir ce droit de préemption et d'avoir ainsi permis à Comme Chez Toi d'acquérir la maison! Le CPAS de la Ville de Bruxelles récupérera son investissement sous forme de la rétrocession d'une partie du loyer mensuel, et ce pour les huit prochaines années.

Comme Chez Toi termine donc l'année 2018 avec en propriétés propres:



Rue Tielemans 18  
à Laeken

Maison unifamiliale  
de 4 chambres et jardin



Rue Vandermeersch 53  
à Schaerbeek

- 2 appts de 2 chambres
- 1 appt d'1 chambre
- Des bureaux mis en location
- Une arrière maison avec les bureaux de Comme Chez Toi

### 7.3. FLUCTUATION DU PARC PENDANT L'ANNÉE



**40 biens entrants**

40 nouveaux logements sont entrés en 2018! Parmi lesquels 21 logements font l'objet de rénovations lourdes et seront donc habités par nos locataires courant 2019.

21 logements en rénovation lourde, autant de suivis de chantiers et de dossiers primes rénovation qui relèvent de la responsabilité de la gestionnaire technique. Pour rappel, ce n'est que depuis le second semestre 2017 que Comme chez Toi dispose de la compétence interne d'une gestionnaire technique.

#### 🏠 Avenue Brugmann 345 à Uccle [Appartement 2 chambres]



Appartement soigné dans le détail: les propriétaires occupants quittent suite à l'agrandissement de leur famille. Le choix d'une location sociale est pour eux une évidence. Quant à quelle AIS choisir, une petite hésitation subsiste, ayant reçu une meilleure offre ailleurs. In fine, c'est Comme Chez Toi qui l'emporte: la qualité de l'accompagnement social fourni prime!

#### 🏠 Rue de la Semence 61 à Molenbeek [Studio]

Un propriétaire sympathique et dépassé par la gestion de son patrimoine immobilier: ce studio lui cause des insomnies, il nous le confie et le temps d'une signature retrouve son sourire. Comme Chez Toi prend en charge la sortie de ses locataires indécis. Le flat est attribué à une jeune fille désespérée de trouver un logement décent jusqu'à cette heureuse nouvelle.

#### 🏠 Clos Mudra 66 à Anderlecht [Appartement 2 chambres]



Un logement Citydev: afin de pouvoir garder les avantages dont ils ont bénéficié à l'achat du bien, les propriétaires, à défaut de l'occuper personnellement, doivent le confier en location à une AIS. Le logement est récent, agréable et possède terrasse et jardin privés: de quoi faire le bonheur de la petite famille qui s'y installera.



### 🏠 Avenue Zenobe Gramme 1 à Schaerbeek [4 appartements 1 chambre - en rénovation]



Projet de rénovation complète de quatre logements. Le propriétaire s'est tourné vers Comme Chez Toi après avoir cumulé la malchance et les ennuis: entrepreneur parti avec l'acompte, société en faillite, etc.

La gestion de Comme Chez Toi lui permettra de pouvoir bénéficier des primes majorées à la rénovation et d'exclure définitivement tout risque de gestion.

### 🏠 Rue de la Poste 124 à Schaerbeek [Appartement 1 chambre]



Il est vraiment très spacieux cet appartement d'une chambre... au point que nous décidons de l'attribuer à une mère célibataire avec un enfant. Si cette occupation est tout à fait admise par le Code du Logement et les normes applicables aux AIS, Comme Chez Toi réserve habituellement les appartements d'une chambre aux personnes isolées ou aux couples sans enfant. Voilà l'exception qui va confirmer la règle.

### 🏠 Rue des Drapiers 26 [5 appts + logts collectifs - en rénovation]



Le projet de la Maison Josefa est porté par la Fondation Josefa, avec le soutien du Carmel Saint-Joseph. La Fondation entend soutenir les personnes fragilisées par un parcours de migration en offrant accueil, hébergement et accompagnement. A cette fin, le Carmel Saint-Joseph met à disposition de la Fondation ses immeubles, en cours de rénovation complète, situés rue des Drapiers à Ixelles.

De manière assez logique, après les années de soutien apportées par le Carmel Saint-Joseph à Comme Chez Toi, une tripartite est née, enrichie de l'énergie et des forces vives de la Fondation Josefa.

Dès que les immeubles seront rénovés, Comme Chez Toi prendra en charge la gestion locative tandis que la Fondation développera dans les lieux sa mission de soutien à des personnes réfugiées, humainement engagées dans le projet.

### 🏠 Boulevard Bockstael 280 à Laeken [3 appartements 1 chambre]

Un propriétaire à l'esprit très pratique: dès la signature du compromis, la visite de l'immeuble est organisée, l'accord est trouvé immédiatement. Le jour de l'acte, en sortant du notaire, le tout nouveau propriétaire passe illico en nos bureaux pour signer les baux et nous remettre les clés de l'immeuble.

Quelques petits travaux sont à prévoir: installation d'une cuisinière dans chaque logement, réparation et peinture des portes des débarras des terrasses, remplacement de quelques robinets. Pour le reste, les logements très spacieux sont en excellent état. Ils ont bénéficié d'une rénovation lourde effectuée par ProjetX (aujourd'hui RenoBru) il y a quelques années.

### 🏠 Rue Pletinckx 33 [2 appartements 2 chambres - en rénovation]

La CSC, qui parmi les premiers, a manifesté sa confiance en Comme Chez Toi la réitère avec ces deux duplex de deux chambres à coucher chacun. Le permis d'urbanisme est en cours, la rénovation suivra.

### 🏠 Rue du Donjon 61 à Haren [maison 5 chambres]

La maison est devenue trop grande, les enfants ont grandi. Après avoir construit puis habité cette maison pendant près de trente ans, les propriétaires décident de la confier à Comme Chez Toi. Heureux de savoir que la maison permettra à une seconde famille de s'y épanouir.

Un point faible cependant: le système de chauffage et de production d'eau chaude est électrique. C'est la qualité du bien et des propriétaires qui font, qu'exceptionnellement, Comme Chez Toi a décidé de prendre en gestion un bien au chauffage électrique. Malgré les panneaux solaires, nous craignons des frais de consommations élevés. Un suivi énergétique est mis en place avec la famille locataire.

### 🏠 Rue de la Sécurité 41 à Koekelberg

[2 appts 1 ch. + 6 appts 2 ch. - en rénovation]



Après une première expérience de gestion locative réussie pour ce propriétaire, ce dernier nous fait part de son intention d'investir dans un autre projet à finalité sociale. Dès les prémices, Comme Chez Toi intervient: visite du bien avant remise d'offre, estimation des travaux et des primes, établissement de plusieurs devis, rencontre avec les locataires occupants,... Si la volonté et l'engagement étaient là, tant d'un côté que de l'autre, les négociations ont été longues et ardues. Dans tous les cas, nous nous réjouissons d'avance de ces huit logements qui seront rénovés de fond en comble et loués à un public précarisé.

L'accompagnement social s'est étendu aux locataires occupants: aides à l'introduction de demandes de logement auprès de différents organismes, propositions de mutation, interventions pour la libération des garanties locatives auprès du propriétaire vendeur,...

### 🏠 Avenue de Mai 4 à Woluwe-Saint-Lambert

[Appartement 2 chambres]



Les cerisiers de l'avenue sont en fleur, il fait beau le jour de la visite. Dans une petite copropriété, un im-

meuble entretenu, un logement agréable, une propriétaire attentionnée. Drôle de surprise que d'apprendre que les anciens locataires de ce logement avaient déposé une plainte à la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) pour insalubrité! Quelques traces de condensation pour manque d'aération sont visibles dans la grande chambre. Mais la DIRL ne limite pas son investigation au logement incriminé: les parties communes sont aussi examinées. Un des copropriétaires n'a pas mis en conformité son installation électrique: ce manquement frappe toute la copropriété! Le syndic doit mettre en demeure le copropriétaire défaillant. Enfin, l'interdiction de mise en location est levée ...

### 🏠 Rue d'Aerschot 174 à Schaerbeek



[1 appt 3 chambres et 2 appts 2 chambres]

Qu'est-ce qui compte plus que la tranquillité pour un propriétaire dont le bien est situé dans une des rues les plus connues de la capitale?

Si les logements sont très spacieux et en excellent état, les candidats sont nombreux à refuser la proposition. Comme Chez Toi a pour objectif d'améliorer l'immeuble (meilleur entretien des communs, sécurisation de la porte d'entrée, évacuation des encombrants, etc.) et les conditions d'occupation (diagnostic de l'installation de chauffage, meilleure performance énergétique, analyse des décomptes de charges, etc.). Les résultats sont d'ores et déjà visibles.

### 🏠 Petite rue Malibran 14-16 à Ixelles

[1 appt 2 chambres et 2 appts 1 chambre]

Merci à la Commune d'Ixelles qui, après plus de quinze années, concrétise enfin son soutien. Comme Chez Toi gère trois logements communaux aux étages, tandis que la Commune aménage une maison de jeunes au rez-de-chaussée du bâtiment.

### 🏠 Avenue Piérard 57-59 à Evere [Appartement 2 chambres]



Appartement neuf confié pour quinze ans à Comme Chez Toi contre diminution du taux de TVA à l'avantage des propriétaires. Ce n'est pourtant pas cette seule mesure phare qui motive ces propriétaires à réitérer leur confiance en Comme Chez Toi. L'année passée ils nous avaient déjà confié un appartement en location. Heureux de l'émancipation sociale réussie de la famille qui y a transité, les propriétaires sont bel et bien décidés à soutenir le travail social de Comme Chez Toi. Ce bel appartement nous permettra de muter une famille agrandie par la naissance de leur premier enfant et qui se trouvait donc en surpopulation. Les bienfaits du déménagement sur les locataires sont presque instantanément visibles. Cette famille qui est suivie de près par nos services, semble littéralement revivre.

### 🏠 Rue Verwée 24 à Schaerbeek [maison 1 chambre - en rénovation]



Charmante petite maison unifamiliale, dévolue au logement... oui, mais ... c'est sans compter les difficultés administratives multiples. L'évocation de Kafka serait un bon résumé de ce dossier. Gageons que 2019 verra se lever le dernier obstacle à la rénovation de cette maison. Le permis d'urbanisme est validé, l'entrepreneur est sélectionné, les primes rénovations sont obtenues,... Reste à concilier certains points de vue avec la DIRL pour qui la cage d'escalier d'origine ne serait pas compatible avec le Code du Logement...

### 🏠 Avenue des Sept Bonniers 107 à Forest [Appartement 3 chambres]

Magnifique appartement dans un immeuble bourgeois. Sa propriétaire habite en Afrique, son éloignement, ses mauvaises expériences passées

et le bouche à oreille plaident pour Comme Chez Toi. L'occasion de muter une famille agrandie dans un logement de taille adéquate.



### 🏠 Avenue van Leeuw 90

[3 appartements 1 chambre - dont 1 en rénovation]

Agé de plus de 80 ans, ce n'est que pour cause de mobilité réduite que ce propriétaire, qui a fait sa vie active dans les métiers du bâtiment, a décidé de déléguer le suivi de son immeuble. Le locataire du rez-de-chaussée est maintenu dans son logement et voit son loyer diminuer, le premier étage est rapidement mis en location par Comme Chez Toi, tandis que le deuxième étage nécessite une rénovation complète qui est d'ores et déjà programmée pour 2019.



**14 biens sortants**

### 🏠 Rue Verhaegen 195 à Saint-Gilles [3 logements]

### 🏠 Rue André Baillon 47 à Forest

[2 logements - Renoms donnés par Comme Chez Toi]

Multi-propriétaire dont Comme Chez Toi a décidé de se séparer. Trois ménages sont relogés par Comme Chez Toi, une famille se relogue dans le privé tandis que le dernier ménage contractualise directement avec le propriétaire et reste sur place.

### 🏠 Clos des Mésanges 33 à Auderghem

[maison unifamiliale - Renom pour occupation personnelle]

Belle maison unifamiliale récupérée par le propriétaire pour son fils. Coup de chance! Comme Chez Toi parvient à reloger la famille dans une autre maison, tout aussi belle.

### 🏠 Rue du Canon 4 à Bruxelles

[1 logement - Résiliation amiable]

Suite à la décision du propriétaire de vendre son bien, notre locataire s'active pour trouver un autre logement. Il trouve dans le marché privé pour le double du prix!



Poussé par la crainte de se retrouver sans logement, il accepte cette solution prohibitive. Le bail principal est résilié à l'amiable à la sortie du locataire.

#### 🏠 Rue Marie-Henriette 3 à Ixelles

[1 logement - Résiliation amiable]

La locataire nous remet son préavis. Il est décidé de commun accord avec le propriétaire de terminer la location.

#### 🏠 Rue de l'Arbre Bénit 73 à Ixelles

[1 logement - Résiliation amiable]

Les deux logements gérés par Comme Chez Toi dans cette maison bruxelloise seront réunis en vue d'en faire un beau et grand duplex, conformément au permis d'urbanisme octroyé. Après travaux, le logement rénové sera remis en location à Comme Chez Toi.

#### 🏠 Avenue Paul Deschanel 31 à Schaerbeek

[2 logements - Résiliation amiable]

La propriétaire a décidé de vendre son immeuble. Un de nos locataires est relogé par l'ASIB, tandis que l'autre ménage se relogé dans le privé. L'ensemble des baux sont résiliés à l'amiable.

#### 🏠 Rue de la Forest d'Houthulst 2-4 à Bruxelles

[Studio 6422 - Renom donné par Comme Chez Toi]

Le propriétaire ne réagit pas à nos demandes d'amélioration du bien. A l'occasion du préavis de la locataire, Comme Chez Toi décide d'interrompre la location principale.

#### 🏠 Rue Uyttenhove 37 à Jette

[Studio - Résiliation amiable]

Suite aux difficultés de mise en conformité des chaudières dans une copropriété défaillante, à défaut de pouvoir garantir la sécurité et le confort de son locataire, Comme Chez Toi décide de remettre son préavis au propriétaire. La résiliation des baux intervient à l'amiable dès qu'une mutation a pu être proposée au locataire.

#### 🏠 Avenue de la Couronne 313 à Ixelles

[1 logement - Renom pour occupation personnelle]

Préavis donné par les propriétaires pour y loger leur fille: la date de remise des clés a dû néanmoins être postposée le temps de pouvoir proposer une mutation au locataire.

## 7.4. GESTION DES ENTRETIENS ET RÉOLUTION DES PROBLÈMES TECHNIQUES

La gestion technique qui bénéficiait déjà d'un service ponctuel pour les petites interventions et dépannages divers est désormais dotée de compétences importantes supplémentaires grâce à l'arrivée de notre gestionnaire technique courant 2017.

Avec un parc immobilier en augmentation constante, la gestion ponctuelle des incidents devait être centralisée. Le développement d'un pôle rénovation en interne correspond à une plus grande efficacité de Comme Chez Toi, à un élargissement des compétences, mais surtout à un service de plus offert aux propriétaires; service qui sert souvent les propriétaires les plus fragilisés et/ou isolés. Réduire le rôle social d'une Agence Immobilière Sociale à son seul public de locataires et une erreur de jugement, un mensonge par omission.

Merci à Inês Monteiro, en charge seule de la gestion technique de notre parc de logements, pour la qualité du travail fourni!

### 7.4.1 Gestion des interventions ponctuelles

La gestionnaire technique reçoit toutes les demandes relatives aux incidents dans les logements, définit les priorités, planifie l'agenda de l'ouvrier, coordonne les accès, externalise auprès des professionnels les interventions qui le nécessitent, gère les entretiens obligatoires des appareils de chauffe, demande et compare les devis.

Durant l'année, 169 logements ont fait l'objet d'une intervention technique, soit en réalité la quasi-totalité du parc. Parmi les 731 interventions enregistrées cette année, 458 ont été réalisées par nos services avec une moyenne de 2 interventions par logement! Cette forte augmentation par rapport au dénombrement de 2017 (369 interventions), est partiellement influencée par un changement d'encodage des incidents techniques, plus détaillé que par le passé afin d'améliorer la traçabilité des tâches accomplies et à suivre.

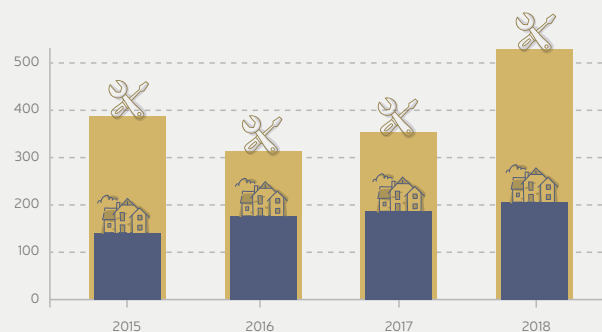
Les interventions techniques de première ligne relèvent souvent de la responsabilité des locataires.

Le pic d'appels se situe toujours aux premiers froids, nombre de locataires ne savent pas régler leur chaudière, leur thermostat, remettre la pression dans le circuit de chauffage ou débloquer une vanne thermostatique coincée par le calcaire ou... simplement tourner la vanne du radiateur pour qu'il chauffe!



Tout au long de l'année les petits problèmes récurrents se suivent et se ressemblent: les détartrages des appareils sanitaires de la chasse d'eau au mousseur du robinet; les débouchages des évacuations (graisses alimentaires et cheveux sont les causes les plus fréquentes); les pannes électriques (soit remonter un disjoncteur qui a sauté).

#### LOGEMENTS & INTERVENTIONS TECHNIQUES



#### 7.4.2 Gestion des interventions structurelles

En plus de la gestion ponctuelle, la gestionnaire technique assure des tâches structurelles qui élargissent notre champ d'action. Comme Chez Toi conseille les propriétaires dans les rénovations, effectue les mises en conformité des chaudières et des installations électriques, établit les différents devis, coordonne les corps de métier, introduit les demandes de primes à la rénovation et énergie, effectue les états des lieux, exécute les suivis des chantiers, ...

|                   | Dossiers introduits | Avis favorables | Montants estimés et/ou octroyés |
|-------------------|---------------------|-----------------|---------------------------------|
| Primes Rénovation | 27                  | 27              | 196.330 €                       |
| Primes Énergie    | 20                  | 19              | 12.072 €                        |

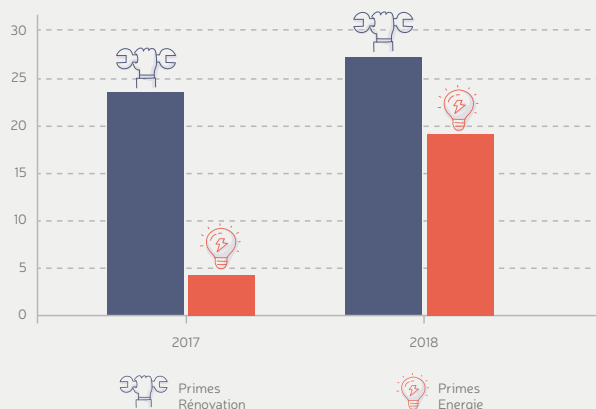
47 dossiers ont été introduits en 2018, dont 27 pour les primes à la rénovation et 20 pour les primes énergie.

Des 20 dossiers primes énergie, un a été refusé car il n'atteignait pas le montant minimum. Les autres ont été tous clôturés durant l'année avec un accord favorable pour un total de 12.072 €.

Le traitement des dossiers primes rénovation est bien plus long. Des 27 dossiers introduits en 2018, seul un a été clôturé la même année. Tous les autres ont reçu un avis favorable et l'autorisation de commencer les travaux.

Par ailleurs, ont été favorablement clôturés en 2018, 17 dossiers introduits en 2017, pour un total de 22.660 €.

NOMBRE DE DOSSIERS PRIMES



## 7.5. RÉNOVATIONS ET REMISES EN ÉTAT DES LOGEMENTS

La plupart des mises en état ont été réalisées au moment de la prise en gestion des nouveaux biens: peinture du logement, robinetterie, châssis, pose de rideaux de douche, fixation de quelques prises électriques,...

La rénovation la plus importante concerne la Petite rue Malibran, où en plus du rafraîchissement des logements, les toilettes, les chaudières, certains radiateurs ont été remplacés et une nouvelle cuisine aménagée.

Une autre intervention majeure a été la remise en état d'une terrasse. Notre locataire, personne handicapée mise en autonomie, a brusquement décidé d'améliorer le point de vue de sa terrasse pour mieux profiter du panorama. Il a donc purement et simplement démonté toute une partie de la terrasse et enlevé la rambarde de sécurité! Nous avons refait la couverture de la terrasse et placé une nouvelle rambarde conforme aux normes de sécurité, le tout en accord avec le propriétaire.

Ces rénovations ont été réalisées soit en interne, soit sous-traitées.





## 7.6 VIDE LOCATIF

Un vide locatif record en 2018 avec moins de 0,5 % de vide sur la masse totale de nos loyers et charges!

Le vide locatif est plus que maîtrisé, Comme Chez Toi n'accuse que 9 mois de vide locatif sur 1588 mois de location:

- ➔ 5 mois de vide pour non concomitance de la fin des contrats locataire et propriétaire
- ➔ 2 mois de vide à la prise en gestion de nouveaux biens
- ➔ 2 mois de vide à la remise en location entre deux occupants

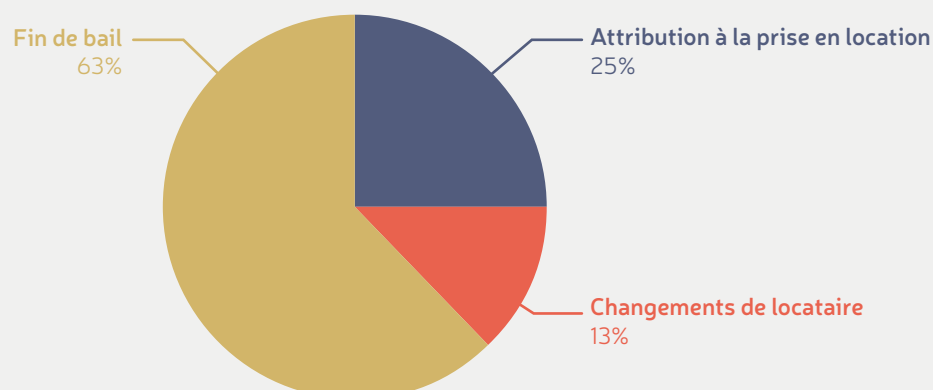
La maîtrise du vide locatif dépend bien entendu, du suivi serré effectué par l'équipe, mais également de toute une série de facteurs tels que les difficultés d'attribution, le rythme inégal de croissance du parc et enfin la quantité de mutations et de départs des locataires sur lesquels nous n'avons pas de prise et que nous facilitons de manière systématique en accordant à nos locataires des préavis plus souples que ce que la loi du bail ne prévoit.

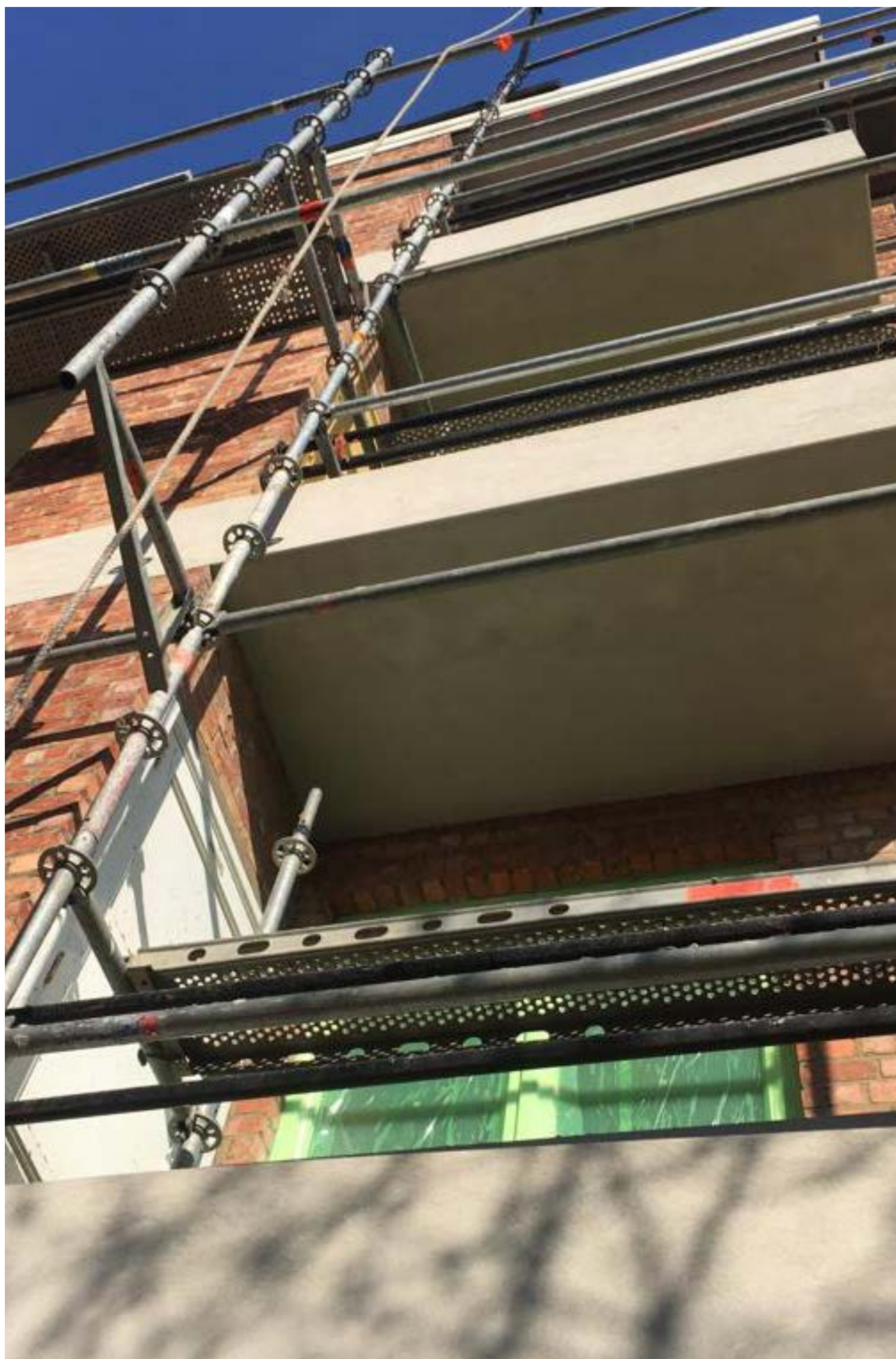
Au regard de notre politique sociale, des données humaines et des résultats chiffrés, les attributions de 2018 ont été extrêmement performantes tant à la prise en gestion d'un nouveau bien que lors d'un changement d'occupant!

### TAUX D'OCCUPATION PAR LOGEMENT

|                                 | 2018  | 2017  | 2016  | 2015  | 2014  | 2013  |
|---------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Vide locatif / loyers + charges | 0,46% | 1,24% | 0,57% | 1,67% | 1,21% | 3,30% |
| Vide locatif / subsides         | 0,95% | 2,65% | 1,16% | 4,24% | 2,76% | 7,02% |
| Nombre entrée / sortie          | 52    | 53    | 49    | 38    | 35    | 41    |

### VIDE LOCATIF





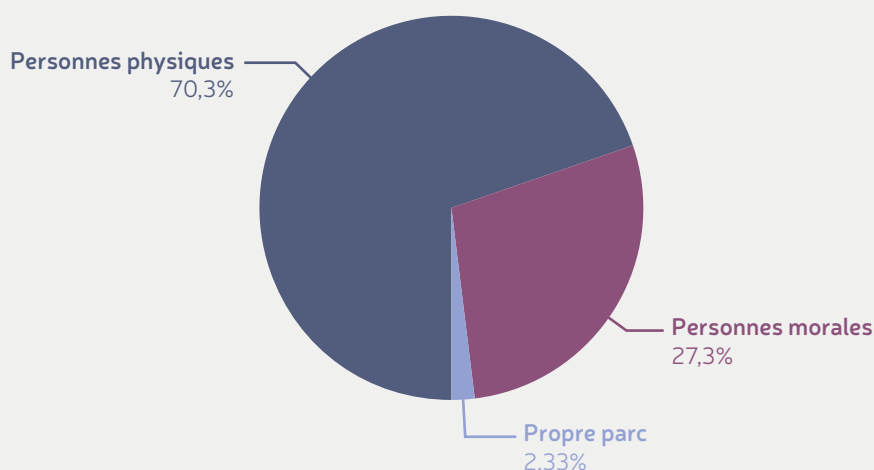
## - 8 -

## PROPRIÉTAIRES



## 8.1. PROFIL DES PROPRIÉTAIRES

## RÉPARTITION PAR TYPE DE PROPRIÉTAIRE



|                     | Nb de propriétaires | Nb de logements confiés | Nb de logements/propriétaire |
|---------------------|---------------------|-------------------------|------------------------------|
| Personnes physiques | 64                  | 121                     | 1,89                         |
| Personnes morales   | 10                  | 47                      | 4,70                         |
| Propre parc         | 1                   | 4                       | 4                            |
| <b>TOTAL</b>        | <b>75</b>           | <b>172</b>              | <b>2,30</b>                  |

## 8.2. TYPE DE CONTRATS SIGNÉS

Les agences immobilières sociales peuvent choisir de contractualiser avec les propriétaires par le biais de mandats de gestion ou de contrats de location.

Les avantages et les désavantages du contrat de location ou du mandat de gestion font l'objet de discussions infinies au sein du secteur. Historiquement, Comme Chez Toi a opté pour le contrat de location, le bail ayant l'avantage de la familiarité du grand public par rapport au mandat de gestion.

Avec le développement de notre pôle rénovation, le mandat s'impose néanmoins à nous plus fréquemment. En 2018, sept logements ont été contractualisés via un mandat de gestion : 6 logements qui nécessitent une rénovation complète et un appartement d'une propriétaire vivant à l'étranger qui trouvait la solution du mandat plus conforme à son éloignement géographique.

Tous les autres biens font l'objet d'un bail de location entre Comme Chez Toi et les propriétaires.

Hors cadre légal, nous gérons trois garages et un espace bureau mis en location.





### 8.3. ACTIVITÉ DE PROSPECTION

La prospection s'est focalisée sur les logements de minimum deux chambres. Parmi les 40 nouveaux biens pris en gestion, 22 logements ont minimum deux chambres et seuls 2 studios sont entrés dans le parc.

La conjoncture actuelle pousse les propriétaires à prendre directement contact avec Comme Chez Toi. Souvent, c'est le bouche-à-oreille qui les amène à se renseigner sur les conditions et modalités de location.

Depuis que les Agences Immobilières Sociales sont perçues comme véritable outil d'investissement immobilier, les propriétaires nous contactent de plus en plus souvent en amont de leur acquisition. Ils veulent savoir dans quel type de bien investir, si nous gérons les garages, quelles seront les exigences minimales d'équipement et de sécurité, déjà évaluer le coût des travaux, le montant des primes, comment s'organiser le suivi de chantier,...

Avec parcimonie, Comme Chez Toi est amenée à visiter des biens préalablement à l'offre d'achat, afin d'élaborer dès les prémices du projet, en collaboration avec le propriétaire, le montage global.

Plusieurs investisseurs professionnels ont démarché Comme Chez Toi : des sociétés qui construisent du neuf ou acquièrent des immeubles existants nécessitant une rénovation lourde. Les projets évoqués se chiffrent souvent en dizaines de logements.

### 8.4. PROCÉDURE DE CONTENTIEUX AVEC LES PROPRIÉTAIRES

Aucun conflit judiciaire en 2018 avec nos propriétaires. Notre dernier (et seul) conflit porté devant les tribunaux nous opposant à un propriétaire date de 2011.

Le 30 sept. 1918.

Chère Grace,

Ce j'ai été tout éperdu de vos remerciements  
pour et votre collègue pour la diligence avec  
laquelle vous gidez mes affaires.

J'ai été heureusement surpris de  
recevoir en excédent de l'acompte que  
j'avais versé pour les nouveaux chais.

Devant à votre examen concernant le  
présentiment immobilier, je comprends votre  
volonté après tout le travail accompli et le  
résultat. Devant à l'incapacité de l'œuvre  
des finances, j'en suis étendue pour vous.

Encore mille merci pour le travail que  
vous accomplissez, cela en fait bien des  
jours de grâce et de reconnaissance, chère Grace  
c'est que votre collègue, pour mes sentiments  
les meilleurs.

G. Deed. Pille





## - 9 -

## LOCATAIRES



## 9.1. NOMBRE TOTAL DE MÉNAGES

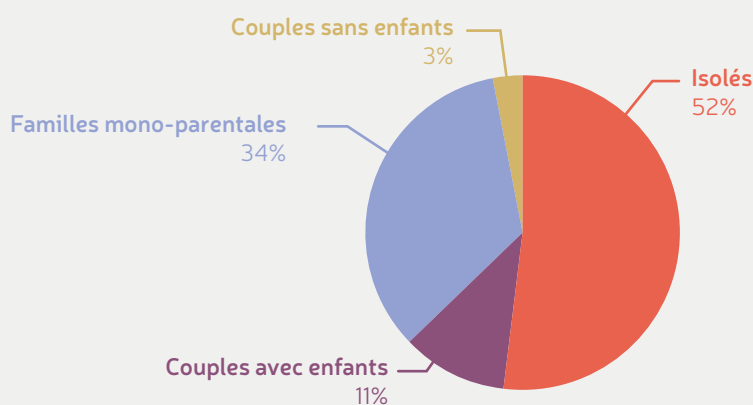
Sur les 172 logements gérés, 27 logements sont vides au 31 décembre :

- ➔ 19 logements sont en rénovation
- ➔ 6 logements dont les baux prennent cours le 1<sup>er</sup> janvier 2019
- ➔ 1 logement dont le bail termine le 31/12/2018
- ➔ 1 logement vide suite à une sortie locative doublée d'un sinistre incendie

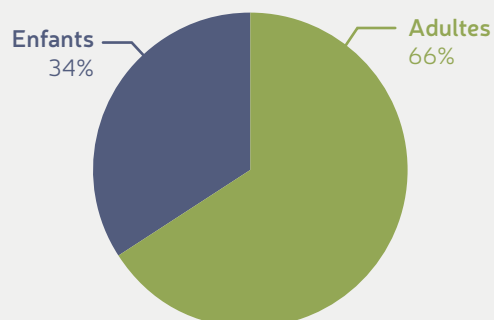
## 9.2 PROFIL DES LOCATAIRES

Les 147 ménages logés au 31/12/2018 sont composés majoritairement de personnes isolées et représentent un total de 259 personnes, soit 172 adultes et 87 enfants.

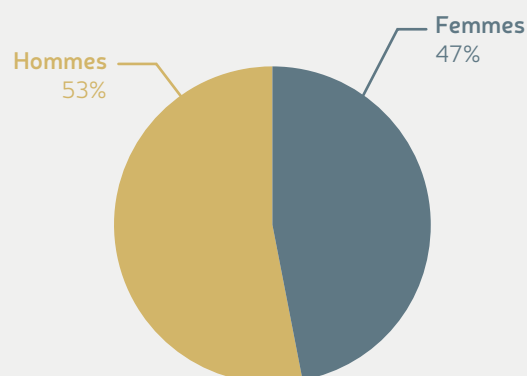
## COMPOSITION DE MÉNAGE



## PERSONNES LOGÉES



## CHEFS DE MÉNAGE



### 9.3. FLUX DES LOCATAIRES

#### 29 attributions en 2018

Une seule attribution a été faite via notre partenaire Pag-Asa, toutes les autres ont été traitées en interne.

Conformément au règlement d'attribution, les candidatures les plus anciennes sont sélectionnées sur base de la correspondance entre le type de logement disponible, la composition du ménage candidat et ses demandes et/ou exclusions.

#### 23 sorties locatives en 2018

Pour les sorties locatives, on dénombre :

- ➔ 2 expulsions
- ➔ 1 remise des clés à la veille d'une expulsion
- ➔ 1 résolution judiciaire obtenue contre un locataire qui ne remplissait plus les conditions AIS
- ➔ 1 départ à la cloche de bois
- ➔ 7 préavis pour fin de la location principale
- ➔ 4 préavis des locataires pour un logement privé
- ➔ 1 préavis d'un locataire pour un logement social
- ➔ 1 préavis d'un locataire relogé par une autre AIS
- ➔ 5 mutations internes

#### Deux expulsions par huissier de justice, deux expulsions annulées en dernière minute

Cette année nous avons malheureusement dû faire exécuter des jugements en expulsion. Deux expulsions en une année, c'est beaucoup. Pour rappel la dernière expulsion datait de 2014 !

Dans le premier cas, il s'agit d'un coup monté par le locataire : après avoir payé le premier mois de loyer, plus rien. Le locataire avait prévu son attitude dès le premier jour. Or, Comme Chez Toi a l'habitude des retards dans le paiement des allocations de remplacement à l'occasion du changement de domicile, dès lors quand un locataire nous informe d'un blocage administratif, nous lui accordons notre confiance, confiance que nous doublons d'un accompagnement social du suivi de son dossier. Le temps d'avoir confirmation que tout est en ordre du point de vue administratif quant aux allocations de remplacement de revenu, trois mois s'étaient déjà écoulés... les délais d'une procédure en Justice de Paix sont bien connus...

L'autre expulsion concerne un locataire de longue date qui a littéralement pété les plombs : détritrus déversés dans les communs, menaces aux autres habitants,... Toutes nos tentatives pour rétablir le contact ont échoué : l'expulsion du logement était inévitable. Depuis, le locataire a retrouvé ses esprits : il respecte un plan de paiement pour le remboursement des arriérés et l'ensemble des frais de procédures. Du jamais vu...



La locataire « AirBNB » a remis les clefs la veille de son expulsion, comme exposé plus haut.

Annulée in-extremis, la dernière expulsion concerne un locataire qui a payé une grosse partie de ses arriérés à la dernière minute et qui apure depuis régulièrement et sérieusement sa dette via un plan de paiement.

#### Une résolution judiciaire

Nos locataires sont tenus d'établir leur domicile dans le bien loué et de l'occuper réellement. En aucun cas ils ne peuvent céder ou transmettre leur contrat à une tierce personne. C'est pourtant ce qu'une locataire a essayé de faire. Après s'être mariée et avoir quitté le logement, elle y a installé sa propre mère. Le Juge a suivi notre argumentation, un accord a été acté en Justice de Paix et les lieux ont été libérés conformément à cet accord.

### Renom donné par Comme Chez Toi au propriétaire

Comme Chez Toi a quitté 7 logements de son propre chef. Trois locataires ont été relogés dans notre parc, un locataire a trouvé un accord avec le propriétaire pour rester sur place et trois autres ménages ont reçu une indemnité de résiliation de bail.

### À l'amiable

La majorité des sorties locatives ont été réalisées à l'amiable: Comme Chez Toi n'exige pas le respect des modalités de rupture prévues par la loi du bail de résidence principale, celles-ci sont contraignantes et financièrement trop lourdes pour notre public.

Des solutions à l'amiable sont proposées aux locataires pour raccourcir les délais de préavis en leur faveur. Le plus souvent Comme Chez Toi accepte un préavis d'un mois.

## 9.4. ACCOMPAGNEMENT SOCIAL INTERNE

L'important travail réalisé par Rebecca, partagé en réunions d'équipe, n'a eu de cesse de viser l'amélioration des situations individuelles de nos locataires. L'introduction de ce rapport le démontre amplement.

Quant aux candidats: chaque demande de logement qui arrive en ordre utile est complétée par une visite à domicile du candidat. Rencontrer le candidat locataire dans son habitat permet de mieux cibler ses exigences, besoins et désidératas et d'objectiver sa situation.

Une fois que le candidat devient locataire, il est suivi et épaulé pour tout ce qui est relatif à l'occupation de son logement bien sûr, mais bien plus comme exposé en introduction.

Nous luttons contre la précarité administrative et tous les désastres qu'elle peut entraîner. En vrac, nous épaulons nos locataires pour les médiations de dettes, les allocations de relogement, les demandes de revenus auprès des différents CPAS,... Et comme vous l'avez vu, il arrive même que nous devions rétablir des droits élémentaires tels que les allocations familiales!

## 9.5. PARTENARIATS ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL EXTERNE

Comme Chez Toi n'a pas cherché de nouveaux partenariats en 2018. L'ensemble des partenariats en place continuent.





## ► CAPUCINES et AMPHORA

L'aide alimentaire est une demande récurrente de la part des ménages locataires, et parfois même des candidats locataires! Suite à l'action de distribution de colis alimentaires organisée en 2016 par Comme Chez Toi, deux collaborations ont vu le jour:



**Les Capucines** est une épicerie sociale située dans les Marolles, à qui nous pouvons adresser tout ménage précarisé, sans limitation géographique. C'est un véritable magasin, où l'on vient faire ses courses. Cette épicerie privilégie les produits frais et de qualité, elle limite les conserves et produits blancs. Elle vend aussi des vêtements neufs à petits prix. Neuf ménages locataires ont bénéficié de ce service en 2018.



**Amphora asbl** offre des colis alimentaires aux résidents de la Commune de Molenbeek, envoyés par une association partenaire. Cinq ménages locataires ont bénéficié de cette aide en 2018.

En dehors de ces partenariats, les locataires sont parfois adressés vers d'autres services d'aide alimentaire de manière plus ponctuelle et/ou urgente.



### ► SMES B

Depuis août 2015, un logement est mis à disposition du projet Housing First. Il s'agit d'un appartement d'une chambre qui a été attribué à un homme ayant un long parcours de rue derrière lui.



### ► PAG-ASA

Depuis juillet 2016 dix logements ont été attribués à des personnes victimes de la traite des êtres humains. En 2018 un locataire est parti et Pag-Asa a pu réattribuer le logement à son public cible.



### ► LA MAISON DES PILIFS

Depuis novembre 2016, la Maison des Pilifs, service agréé PHARE, a attribué un de nos logements à un jeune homme handicapé. La Maison des Pilifs soutient la mise en autonomie des personnes handicapées (emploi, logement, démarches administratives, etc.).



## 9.6. ÉDUCATION AU LOGEMENT

Il nous reste beaucoup à faire au niveau de l'éducation au logement! Heureusement, nous ne sommes pas seuls dans ce combat... nombreuses sont les associations actives dans le domaine: certaines organisent des ateliers, des animations autour de thématiques pertinentes. Les fiches techniques, les boîtes à outils, les listes de conseils et bonnes pratiques se multiplient: néanmoins, nous constatons chez les locataires une maîtrise quasi inexistante des gestes élémentaires (faire passer la chaudière du mode été au mode hiver, gérer un thermostat, purger un radiateur, identifier son compteur dans une cave, localiser une fuite, etc.).

La thématique la plus problématique reste la condensation et l'importance d'aérer convenablement son logement en toute saison.

## 9.7. CONSTITUTION DE LA GARANTIE LOCATIVE

La garantie locative demandée par Comme Chez Toi à ses locataires est de deux mois de loyer. La plupart des candidats locataires ne disposent pas de telles économies.

Ainsi, en début de location, seulement quatre ménages disposaient des économies nécessaires. Aux autres, Comme Chez Toi a proposé un plan de constitution progressive de la garantie. Chacun à son rythme, parfois par mensualités de 25€. Les locataires se montrent pour la plupart, très respectueux de leurs engagements.

## 9.8. PROCÉDURES JUDICIAIRES DANS L'ANNÉE

Nous avons dû introduire onze requêtes en Justice de Paix, dont une affaire confiée au Cabinet Wery.

Toutes les autres affaires ont été plaidées par l'équipe. L'objet des requêtes a été la résolution du bail pour arriérés de loyers dans huit cas; dans une affaire c'était la récupération de charges locatives auprès d'un ancien locataire; une concernait un locataire en infraction avec les conditions AIS (dont nous avons fait mention dans le paragraphe sur les sortie locatives) et la dernière, celle confiée au Cabinet Wery, concernait la résolution du bail pour mauvaise occupation du bien, menaces, intimidations et violence à l'égard de tiers dans l'immeuble.

En outre, nous avons dû commander la signification de deux jugements obtenus en 2017 pour arriérés de loyers.

Parmi toutes ces affaires, quatre se sont effectivement clôturées par une fin de location, dont deux par l'expulsion du locataire. Dans les autres cas, des plans d'apurements ont été convenus avec les locataires, respectés parfois avec diligence, parfois avec beaucoup de difficultés et de faux pas.







# - 10 -

## CANDIDATS LOCATAIRES



### 10.1. PROCÉDURE D'INSCRIPTION ET D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Nous recevons les demandes de logement annuellement du 1<sup>er</sup> janvier au 30 juin. En dehors de cette période, il n'est pas possible d'introduire une demande de logement à Comme Chez Toi.

Les critères d'admission sont :

- 1 Être majeur  
(ou mineur émancipé, ou mineur mis en autonomie)
- 2 Ne pas posséder de logement  
(en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit)
- 3 Disposer de revenus inférieurs au seuil d'admission du logement social, soit à titre d'exemple 22.000€, pour une personne vivant seule; montant adapté selon la composition de ménage
- 4 Aucun membre du ménage ne peut avoir de dettes ou manqué à ses obligations vis-à-vis de Comme Chez Toi

Pour s'inscrire, les candidats doivent compléter le formulaire d'inscription et remettre copie des documents demandés : copie recto/verso des cartes d'identité des membres majeurs du ménage, une composition de ménage récente ainsi que la preuve des revenus du ménage.

Les attributions de logement se font par ordre chronologique, à l'exception des logements de transit.

Les candidatures les plus anciennes sont sélectionnées sur base de la concordance entre la composition du ménage et la taille du bien à attribuer. Les demandeurs concernés sont invités à visiter le logement. Toutes les informations essentielles sont communiquées préalablement à la visite : adresse du bien, description sommaire des lieux, montant du loyer et de la provision pour charges, garantie locative et la date du début de location.

Selon les situations, la visite du logement est individuelle ou groupée. Les candidats doivent communiquer à Comme Chez Toi leur intérêt ou non pour le logement proposé. L'absence de réaction est considérée comme un refus.

Après deux refus de logement la demande de logement est radiée du registre d'inscription. Les candidats locataires disposent d'un délai de deux mois pour

contester leur radiation. Ils peuvent réintroduire une nouvelle demande de logement.

### 10.2. NOMBRE DE CANDIDATS LOCATAIRES INSCRITS

458 dossiers ont reçus un courrier de radiation, certains d'entre eux ont réagi à bon escient et ont pu être réactivés, tandis que 514 nouveaux dossiers ont été enregistrés.

Nous clôturons 2018 avec 1690 demandes de logements actives.

### 10.3. GESTION DE LA LISTE D'ATTENTE ET DES DÉLAIS D'ATTENTE

Nous n'avons pas de mise à jour périodique et systématique des candidatures. Un renouvellement annuel constituerait une charge de travail indicible, tant chez nous, que pour tous les ménages candidats locataires, qui devrait répéter chaque année la même démarche administrative.

Il incombe aux candidats locataires de tenir à jour leurs dossiers et de nous communiquer chaque changement qui impacte leur demande (changement de téléphone, adresse, modification de la composition de ménage, etc.).

Dans les faits, lorsqu'un candidat appelle pour prendre des nouvelles de son dossier, nous reparcourrons avec lui sa candidature pour vérifier si elle est à jour.

Pour les candidatures les plus anciennes, la mise à jour est sollicitée par l'assistante sociale d'autant que chaque demande de logement qui arrive en ordre utile est complétée par une visite à domicile du candidat.

Cette mise à jour des demandes les plus anciennes est indispensable puisque souvent la situation du ménage a fortement évolué : les enfants ont grandi, d'autres sont arrivés, les couples se sont séparés, les célibataires se sont mariés, un logement social a été attribué, une autre solution de logement satisfaisante s'est présentée... Rencontrer le candidat locataire dans son habitat permet de mieux cibler ses exigences, besoins et desideratas et d'objectiver sa situation.



## - 11 -

## GESTION DES CRÉANCES LOCATIVES



## 11.1. MÉTHODE DE SUIVI DES IMPAYÉS

Les paiements des loyers sont suivis quotidiennement et mis à jour par notre comptable à chaque extrait bancaire. Une première analyse est faite aux alentours du 20 du mois : en cas d'impayé, les locataires sont contactés par différents moyens (sms, courrier, téléphone, e-mail).

Si le manquement persiste le 10 du mois x+1, le locataire est convoqué pour l'établissement d'un plan d'apurement. Après deux mois d'impayés, et à défaut de proposition crédible du locataire et/ou de son assistant social, une procédure est introduite en Justice de Paix.

## 11.2. TAUX DE CRÉANCES LOCATIVES, DOUTEUSES ET IRRÉCUPÉRABLES

Comme Chez Toi accuse une légère hausse des créances locatives en 2018. Vu les résultats extraordinaires de 2017, c'était quasiment inévitable. Le score obtenu reste excellent puisque la somme des créances douteuses et irrécupérables se situe en dessous de la barre des 2 % de la masse des loyers. Ce sont donc principalement les créances non douteuses qui ont augmenté, créances qui par définition seront apurées.

|                                                                | 2018            | 2017            | 2016            | 2015            |
|----------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Total créances locatives / loyers + charges</b>             | <b>4,26 %</b>   | <b>3,08%</b>    | <b>3,61%</b>    | <b>5,25%</b>    |
| Créances non douteuses / loyers + charges                      | 2,54 %          | 1,86%           | 1,68%           | 2,75%           |
| Créances douteuses / loyers + charges                          | 0,92 %          | 0,78%           | 1,81%           | 1,66%           |
| Créances irrécupérables / loyers + charges                     | 0,79 %          | 0,44%           | 0,12%           | 0,84%           |
| <b>Total créances douteuses et irrécupérables</b>              | <b>1,71 %</b>   | <b>1,22%</b>    | <b>1,93%</b>    | <b>2,5%</b>     |
| <b>Créances irrécupérables sur subsides<br/>(max 5% admis)</b> | <b>1,43 %</b>   | <b>0,94%</b>    | <b>0,24%</b>    | <b>2,15%</b>    |
| <b>Moyenne des créances locatives / logement</b>               | <b>187,26 €</b> | <b>185,94 €</b> | <b>190,48 €</b> | <b>267,70 €</b> |

## 11.3. MODALITÉS DE DÉCISION DU CA QUANT AUX CRÉANCES

Les créances sont douteuses si:

- ➔ le remboursement de la créance n'a pas été entamé par le locataire après 6 mois
- ➔ une procédure en Justice a été entamée contre le locataire

Les créances douteuses deviennent irrécupérables si une des conditions ci-dessous est remplie:

- ➔ le locataire a quitté les lieux, ne donne pas suite au plan d'apurement proposé et la créance est ouverte depuis plus d'une année
- ➔ la preuve est amenée que toutes les démarches raisonnables ont été effectuées pour la récupération des impayés, tenant compte du montant dû et de la situation du créancier
- ➔ le locataire est décédé





# - 12 -

## LES LOYERS



Les loyers maxima sont strictement définis par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 19/11/1998, puis plus récemment par Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/12/2015 organisant les AIS.

En région bruxelloise les agences immobilières sociales sont soumises à rude concurrence. Malgré le fait qu'elles ne soient pas assez nombreuses pour ratisser la région, les propriétaires n'hésitent pas à faire leur marché... Soit au mieux disant, malheureusement souvent

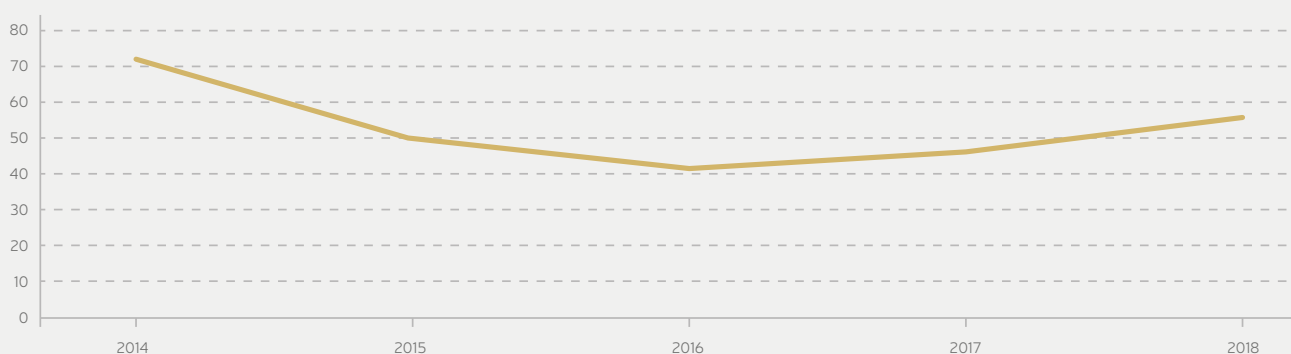
au plus disant. Les agences immobilières sociales réunies en fédération tentent de juguler cette surenchère par quelques principes élémentaires de non concurrence avec une loyauté parfois relative...

Les montants fixés par l'Ordonnance constituent des maxima de loyers. En aucun cas les subsides régionaux ne permettent d'offrir ces maxima.

Voici les loyers moyens payés par Comme Chez Toi aux propriétaires et ceux exigés des locataires en 2018:

| TAILLE LOGEMENTS   | LOYER MOYEN PROPRIÉTAIRE | LOYER MOYEN LOCATAIRE | INTERVENTION MENSUELLE DE COMME CHEZ TOI |
|--------------------|--------------------------|-----------------------|------------------------------------------|
| Studio             | 375,24 €                 | 337,06 €              | 38,18 €                                  |
| Appt 1 chambre     | 450,59 €                 | 393,43 €              | 57,16 €                                  |
| Appt 2 chambres    | 500,96 €                 | 451,61 €              | 49,35 €                                  |
| Appt 3 chambres    | 587,78 €                 | 519,69 €              | 68,09 €                                  |
| Appt 5 chambres    | 969,98 €                 | 793,74 €              | 176,24 €                                 |
| Maison 2 chambres  | 608,46 €                 | 538,68 €              | 69,78 €                                  |
| Maison 3 chambres  | 752,10 €                 | 587,77 €              | 164,33 €                                 |
| Maison 4+ chambres | 916,69 €                 | 802,66 €              | 114,03 €                                 |

### ÉVOLUTION DE L'INTERVENTION MOYENNE PAR LOGEMENT / LOYERS ET CHARGES







# - 13 -

## LA FÉDÉRATION DES AIS



Les actions portées par la Fédération des AIS ont été nombreuses en 2018 d'autant plus que le secteur a fêté ses 20 ans.

L'occasion d'amener nos logements dans l'espace public et de prendre le temps de la réflexion lors d'un colloque organisé par Bruxelles Logement.





## - 14 -

CONCLUSIONS  
ET OBJECTIFS FUTURS**LES MOYENS**

Comme Chez Toi n'a pas d'autres options que de tenir le cap financier, de suivre son budget et de reconstituer ses réserves financières dans les années qui viennent. Les prévisions le promettent, les résultats devront suivre.

**JOHNNY**

L'équipe attend de longue date et avec impatience le nouveau logiciel de gestion locative. Il devrait entrer en service courant 2019 à Comme Chez Toi. Un peu tristement intitulé HMS pour Housing Managment Service, l'équipe l'a rebaptisé Johnny. Cela mettra une petite touche d'humour à la lourde adaptation que ce changement de logiciel impliquera :

*« Mais, diantre !  
Qu'il est lent Johnny ce matin ! »*

Plus sérieusement, la multiplicité et la technicité de nos suivis administratifs (assurances, entretiens des chaudières, indexations, paiements des loyers, gestion des incidents techniques, suivi des demandes de logements, attributions des logements, décomptes des charges, etc.) sont autant de thèmes qui devraient être centralisés et facilités à terme par Johnny ! Merci à la Fédération des AIS, et plus particulièrement à Pierre Denis, d'avoir initié et porté ce projet.

**LA PIERRE**

La croissance de notre parc sera quitte ou double, puisque grandement influencée par la concrétisation ou non, de l'un ou l'autre projet immobilier d'importance. Si la croissance est assurée, sa marge pourra fortement varier. Comme Chez Toi sera attentive à ne pas sacrifier la qualité du service rendu à nos propriétaires et à nos locataires au profit de la quantité de logements gérés.

**LE CŒUR**

Comme Chez Toi n'oubliera pas qu'elle travaille pour tous les propriétaires, investisseurs et sociétés immobilières, mais également les petits propriétaires envers qui nous continuerons de jouer notre rôle social de conservation, d'amélioration et de rénovation du patrimoine.

Comme Chez Toi n'oubliera pas qu'octroyer un logement décent n'est qu'une première étape dans l'émancipation de son public. Elle gardera à cœur d'offrir un accompagnement social qualitatif et améliorera à l'avenir, dans la mesure de ses ressources humaines, l'éducation au logement.

**LE SECTEUR**

Comme Chez Toi continuera de dégager des moyens et du temps au secteur, via la Fédération des AIS, dont elle partage les valeurs de défense du secteur, de réflexions de fond et d'échanges des bonnes pratiques.





## - 15 -

## COMPTES ET BILAN



|                                                        | Codes | 2018<br>2018      | 2017<br>2017      |
|--------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIF</b>                                           |       |                   |                   |
| <b>ACTIFS IMMOBILISES</b>                              | 20/28 | <b>805.519,77</b> | <b>488.186,45</b> |
| <b>I. Frais d'établissement</b>                        | 20    |                   |                   |
| <b>II. Immobilisations incorporelles (annexe I, A)</b> | 21    |                   |                   |
| <b>III. Immobilisations corporelles (ann. I, B)</b>    | 22/27 | <b>805.494,77</b> | <b>488.161,45</b> |
| A. Terrains et constructions                           | 22    | 756.585,30        | 478.209,99        |
| 1. Appartenant à l'association en pleine propriété     | 22/91 | 821.644,52        | 519.808,93        |
| 2 Immobilis., Dettes & créances à + d'1 an             | 22/91 |                   |                   |
| 22 Terrains et constructions                           | 22/91 |                   |                   |
| 220 Terrains                                           | 22/91 |                   |                   |
| 220000 Terrains                                        | 22/91 | 181.431,25        | 111.093,75        |
| 221 Constructions                                      | 22/91 |                   |                   |
| 221000 Bâtiments                                       | 22/91 | 640.213,27        | 408.715,18        |
| 2. Autres                                              | 22/92 | (65.059,22)       | (41.598,94)       |
| 2 Immobilis., Dettes & créances à + d'1 an             | 22/92 |                   |                   |
| 22 Terrains et constructions                           | 22/92 |                   |                   |
| 220 Terrains                                           | 22/92 |                   |                   |
| 220900 Amort. et réd. de valeur / terrains             | 22/92 | (1.533,50)        | (987,50)          |
| 221 Constructions                                      | 22/92 |                   |                   |
| 221900 Amort. sur constructions                        | 22/92 | (63.525,72)       | (40.611,44)       |
| B. Installations, machines et outillage                | 23    |                   |                   |
| 1. Appartenant à l'association en pleine propriété     | 231   |                   |                   |
| 2. Autres                                              | 232   |                   |                   |
| C. Mobilier et matériel roulant                        | 24    | 16.311,22         | 9.951,46          |
| 1. Appartenant à l'association en pleine propriété     | 241   | 16.311,22         | 9.951,46          |
| 2 Immobilis., Dettes & créances à + d'1 an             | 241   |                   |                   |
| 24 Mobilier et matériel roulant                        | 241   |                   |                   |
| 240 Mobilier et matériel de bureau                     | 241   |                   |                   |
| 240000 Meubles de bureau                               | 241   | 9.605,83          |                   |
| 240900 Amortissements/Meubles de bureau                | 241   | (705,27)          |                   |
| 241 Matériel roulant                                   | 241   |                   |                   |
| 241100 Citroen Berlingo                                | 241   | 12.703,99         | 12.703,99         |
| 241900 Amort. sur matériel roulant                     | 241   | (5.293,33)        | (2.752,53)        |
| 2. Autre                                               | 242   |                   |                   |
| D. Location-financement et droits similaires           | 25    |                   |                   |
| E. Autres immobilisations corporelles                  | 26    | 32.598,25         |                   |
| 1. Appartenant à l'association en pleine propriété     | 261   | 32.598,25         |                   |
| 2 Immobilis., Dettes & créances à + d'1 an             | 261   |                   |                   |
| 26 Autres immobilisations corporelles                  | 261   |                   |                   |
| 260000 Frais d'aménagements Pte Malibran               | 261   | 18.230,40         |                   |
| 260001 Frais d'aménagements Pierard                    | 261   | 1.715,75          |                   |
| 260002 Frais d'aménagements Aerschot                   | 261   | 4.142,83          |                   |
| 260003 Frais d'aménagements Bons Enfants               | 261   | 4.597,47          |                   |
| 260004 Frais d'aménagements Laiterie                   | 261   | 1.297,73          |                   |
| 260005 Frais d'aménagements Arbre Benit                | 261   | 3.606,94          |                   |
| 260900 Amort./ Frais d'aménag. Pte Malibran            | 261   | (188,64)          |                   |
| 260901 Amort./ Frais d'aménag. Pierard                 | 261   | (18,27)           |                   |
| 260902 Amort./ Frais d'aménag. Aerschot                | 261   | (117,31)          |                   |
| 260903 Amort./ Frais d'aménag. Bons Enfants            | 261   | (229,88)          |                   |
| 260904 Amort./ Frais d'aménag. Laiterie                | 261   | (108,14)          |                   |

Comme Chez Toi asbl

**Bilan ASBL schéma abrégé**

|            |       |
|------------|-------|
| Dossier N° | CCT   |
| 10/05/2019 | 16:02 |
| Page N°    | 2     |

Valeurs EUR

|                                                                                        | Codes | 2018<br>2018      | 2017<br>2017      |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| 260905 Amort./ Frais d'aménag. Arbre Benit                                             | 261   | (330,63)          |                   |
| 2. Autres                                                                              | 262   |                   |                   |
| F. Immobilisations en cours et acomptes versés                                         | 27    |                   |                   |
| <b>IV. Immobilisations financières (ann. I, C et II)</b>                               | 28    | <b>25,00</b>      | <b>25,00</b>      |
| 2 Immobilis., Dettes & créances à + d'1 an                                             | 28    |                   |                   |
| 28 Immobilisations financières                                                         | 28    |                   |                   |
| 288 Cautionnements versés en numéraire                                                 | 28    |                   |                   |
| 288700 Autres cautionnements en numéraire                                              | 28    | 25,00             | 25,00             |
| <b>ACTIFS CIRCULANTS</b>                                                               | 29/58 | <b>168.030,04</b> | <b>147.291,22</b> |
| <b>V. Créances à plus d'un an</b>                                                      | 29    |                   |                   |
| A. Créances commerciales                                                               | 290   |                   |                   |
| B. Autres créances                                                                     | 291   |                   |                   |
| dont créances non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible | 2915  |                   |                   |
| <b>VI. Stocks et commandes en cours d'exécution</b>                                    | 3     |                   |                   |
| A. Stocks                                                                              | 30/36 |                   |                   |
| B. Commandes en cours d'exécution                                                      | 37    |                   |                   |
| <b>VII. Créances à un an au plus</b>                                                   | 40/41 | <b>76.098,92</b>  | <b>96.900,64</b>  |
| A. Créances commerciales                                                               | 40    | 76.034,09         | 96.827,81         |
| 4 Créances et dettes à un an au plus                                                   | 40    |                   |                   |
| 40 Créances commerciales                                                               | 40    |                   |                   |
| 400000 Créances loc. non-dout. année en cours                                          | 40    | 19.199,72         | 16.417,20         |
| 400100 Créances propriétaires année en cours                                           | 40    | 5.701,56          |                   |
| 404000 Produits à recevoir (factures à établir)                                        | 40    |                   | 7.054,01          |
| 404100 Subsidés Region BXL Capitale à recevoir                                         | 40    | 39.410,95         | 43.181,68         |
| 404103 Subsidés à recevoir Cirque                                                      | 40    | 620,00            |                   |
| 404400 Subsidés Maribel Structurel à recevoir                                          | 40    | 3.399,93          | 7.646,55          |
| 404600 Fournisseurs débiteurs                                                          | 40    | 7.701,93          | 22.528,37         |
| 407000 Créances locatives douteuses                                                    | 40    | 6.997,46          | 6.889,85          |
| 409000 Provisions pour créances douteuses                                              | 40    | (6.997,46)        | (6.889,85)        |
| B. Autres créances                                                                     | 41    | 64,83             | 72,83             |
| 4 Créances et dettes à un an au plus                                                   | 41    |                   |                   |
| 41 Autres créances à - d'un an                                                         | 41    |                   |                   |
| 416 Créances diverses                                                                  | 41    |                   |                   |
| 416002 Compte courant équipe                                                           | 41    | 64,83             | 72,83             |
| dont créances non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible | 415   |                   |                   |
| <b>VIII. Placements de trésorerie (ann. II)</b>                                        | 50/53 |                   |                   |
| <b>IX. Valeurs disponibles</b>                                                         | 54/58 | <b>96.440,05</b>  | <b>41.716,90</b>  |
| 5 Placements de trésorerie et disponible                                               | 54/58 |                   |                   |
| 55 Etablissements de crédit                                                            | 54/58 |                   |                   |
| 550100 BELFIUS BE72 0682 4643 7116                                                     | 54/58 | 52.937,16         | 37.854,88         |
| 550300 POSTE BE12 0003 2543 4592                                                       | 54/58 | 1.629,05          | 3.249,87          |
| 550400 TRIODOS BE91 5230 8084 9676                                                     | 54/58 | 41.873,84         | 612,15            |
| <b>X. Comptes de régularisation</b>                                                    | 490/1 | <b>(4.508,93)</b> | <b>8.673,68</b>   |
| 4 Créances et dettes à un an au plus                                                   | 490/1 |                   |                   |
| 49 Comptes de régularisation et cptes d'att                                            | 490/1 |                   |                   |
| 490000 Charges à reporter                                                              | 490/1 | 14.557,39         | 8.673,68          |
| 490601 Provisions charges propre à reporter                                            | 490/1 | 35.100,00         |                   |
| 490605 Assurance locataire à reporter                                                  | 490/1 | 8.436,38          |                   |
| 490701 Provisions charges locataires à reporter                                        | 490/1 | (74.269,50)       |                   |



Comme Chez Toi asbl

**Bilan ASBL schéma abrégé**

|            |       |
|------------|-------|
| Dossier N° | CCT   |
| 10/05/2019 | 16:02 |
| Page N°    | 3     |

Valeurs EUR

|                                     | Codes | 2018<br>2018      | 2017<br>2017      |
|-------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| 491100 Primes energie à recevoir    | 490/1 | 4.334,00          |                   |
| 491200 Primes renovation à recevoir | 490/1 | 7.332,80          |                   |
| <b>TOTAL DE L'ACTIF</b>             |       | <b>973.549,81</b> | <b>635.477,67</b> |

Comme Chez Toi asbl

**Bilan ASBL schéma abrégé**

|            |       |
|------------|-------|
| Dossier N° | CCT   |
| 10/05/2019 | 16:02 |
| Page N°    | 4     |

Valeurs EUR

|                                                                             | Codes | 2018<br>2018       | 2017<br>2017       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| <b>PASSIF</b>                                                               |       |                    |                    |
| <b>FONDS SOCIAL</b>                                                         | 10/15 | <b>(13.289,16)</b> | <b>1.089,36</b>    |
| <b>I. Fonds associatifs</b>                                                 | 10    |                    |                    |
| A. Patrimoine de départ                                                     | 100   |                    |                    |
| B. Moyens permanents                                                        | 101   |                    |                    |
| <b>III. Plus-values de réévaluation</b>                                     | 12    |                    |                    |
| <b>IV. Fonds affectés (ann. III)</b>                                        | 13    | <b>25.000,00</b>   | <b>25.000,00</b>   |
| 1 Fonds propres, prov. & dettes + d'1an                                     | 13    |                    |                    |
| 13 Réserves                                                                 | 13    |                    |                    |
| 131000 Fond pour passif social                                              | 13    | 25.000,00          | 25.000,00          |
| <b>V. Bénéfice reporté</b>                                                  | 140   |                    |                    |
| <b>Perte reportée (-)</b>                                                   | 141   | <b>(38.289,16)</b> | <b>(23.910,64)</b> |
| 1 Fonds propres, prov. & dettes + d'1an                                     | 141   |                    |                    |
| 14 Résultat reporté                                                         | 141   |                    |                    |
| 141000 Perte reportée                                                       | 141   | (23.910,64)        | (23.910,64)        |
| * 141000 Résultat de la période en cours                                    | 141   | (14.378,52)        |                    |
| <b>VI. Subsidés en capital</b>                                              | 15    |                    |                    |
| <b>PROVISIONS</b>                                                           | 16    | <b>5.000,00</b>    | <b>42.000,00</b>   |
| <b>VII. A Provisions pour risques et charges (ann. IV)</b>                  | 160/5 | <b>5.000,00</b>    | <b>42.000,00</b>   |
| 1 Fonds propres, prov. & dettes + d'1an                                     | 160/5 |                    |                    |
| 16 Provisions et impôts différés                                            | 160/5 |                    |                    |
| 162000 Provisions pr grosses rép. & gros entr.                              | 160/5 | 5.000,00           | 5.000,00           |
| 163000 Provisions pour garanties de gestion loc                             | 160/5 |                    | 37.000,00          |
| <b>B. Provisions pour dons et legs avec droit de reprise (ann. IV)</b>      | 168   |                    |                    |
| <b>DETTES</b>                                                               | 17/49 | <b>981.838,97</b>  | <b>592.388,31</b>  |
| <b>VIII. Dettes à plus d'un an (ann. V)</b>                                 | 17    | <b>690.064,38</b>  | <b>447.331,21</b>  |
| A. Dettes financières                                                       | 170/4 | 690.064,38         | 447.331,21         |
| 1. Etablissements de crédit, dettes de location financement et assimilées   | 172/3 |                    |                    |
| 2. Autres emprunts                                                          | 174   | 690.064,38         | 447.331,21         |
| 1 Fonds propres, prov. & dettes + d'1an                                     | 174   |                    |                    |
| 17 Dettes à plus d'un an                                                    | 174   |                    |                    |
| 174000 Financement ach. immeuble Vandermeersch                              | 174   | 426.408,19         | 447.331,21         |
| 174001 Financement ach. immeuble Tielemans                                  | 174   | 263.656,19         |                    |
| B. Dettes commerciales                                                      | 175   |                    |                    |
| C. Acomptes reçus sur commandes                                             | 176   |                    |                    |
| D. Autres dettes                                                            | 179   |                    |                    |
| 1. Productives d'intérêts                                                   | 1790  |                    |                    |
| 2. Non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible | 1791  |                    |                    |
| 3. Cautionnements reçus en numéraire                                        | 1792  |                    |                    |
| <b>IX. Dettes à un an au plus (ann. V)</b>                                  | 42/48 | <b>289.977,44</b>  | <b>143.919,95</b>  |
| A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année                               | 42    | 31.660,01          | 20.310,95          |
| 4 Créances et dettes à un an au plus                                        | 42    |                    |                    |
| 42 Dettes à + d'1 an échéant dans l'année                                   | 42    |                    |                    |
| 422000 Fin. d'immo. éch. ds l'an Vandermeersch                              | 42    | 20.923,02          | 20.310,95          |
| 422001 Fin. d'immo. éch. ds l'an Tielemans                                  | 42    | 10.736,99          |                    |

Comme Chez Toi asbl

**Bilan ASBL schéma abrégé**

|            |       |
|------------|-------|
| Dossier N° | CCT   |
| 10/05/2019 | 16:02 |
| Page N°    | 5     |

Valeurs EUR

|                                                                                                    | Codes | 2018<br>2018      | 2017<br>2017      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| B. Dettes financières                                                                              | 43    | 60.431,56         |                   |
| 1. Etablissements de crédit                                                                        | 430/8 | 60.431,56         |                   |
| 4 Créances et dettes à un an au plus                                                               | 430/8 |                   |                   |
| 43 Dettes financières                                                                              | 430/8 |                   |                   |
| 430001 Financement Credal                                                                          | 430/8 | 60.431,56         |                   |
| 2. Autres emprunts                                                                                 | 439   |                   |                   |
| C. Dettes commerciales                                                                             | 44    | 58.503,77         | 26.048,90         |
| 1. Fournisseurs                                                                                    | 440/4 | 58.503,77         | 26.048,90         |
| 4 Créances et dettes à un an au plus                                                               | 440/4 |                   |                   |
| 44 Dettes commerciales                                                                             | 440/4 |                   |                   |
| 440000 Fournisseurs                                                                                | 440/4 | 39.574,55         | 13.222,97         |
| 444000 Factures à recevoir                                                                         | 440/4 | 4.862,20          | 5.059,99          |
| 444001 Note de crédit à recevoir                                                                   | 440/4 | (3.660,18)        |                   |
| 444100 Locataires créditeurs                                                                       | 440/4 | 17.727,20         | 7.765,94          |
| 2. Effets à payer                                                                                  | 441   |                   |                   |
| D. Acomptes reçus sur commandes                                                                    | 46    |                   |                   |
| E. Dettes fiscales, salariales et sociales                                                         | 45    | 88.447,70         | 58.539,41         |
| 1. Impôts                                                                                          | 450/3 | 13.460,09         | 3.477,21          |
| 4 Créances et dettes à un an au plus                                                               | 450/3 |                   |                   |
| 45 Dettes fiscales, salariales et sociales                                                         | 450/3 |                   |                   |
| 453 Précomptes retenus                                                                             | 450/3 |                   |                   |
| 453000 PR PR à payer                                                                               | 450/3 | 13.460,09         | 3.477,21          |
| 2. Rémunérations et charges sociales                                                               | 454/9 | 74.987,61         | 55.062,20         |
| 4 Créances et dettes à un an au plus                                                               | 454/9 |                   |                   |
| 45 Dettes fiscales, salariales et sociales                                                         | 454/9 |                   |                   |
| 454 Office National de la Séc. Soc. à payer                                                        | 454/9 |                   |                   |
| 454000 ONSS à payer                                                                                | 454/9 | 33.417,88         | 16.218,82         |
| 455 Rémunérations à payer                                                                          | 454/9 |                   |                   |
| 455000 Rémunérations à payer                                                                       | 454/9 | 434,44            |                   |
| 455305 Rém. net                                                                                    | 454/9 |                   | 27,85             |
| 456 Pécules de vacances à payer                                                                    | 454/9 |                   |                   |
| 456000 Prov. Pécules de vacances                                                                   | 454/9 | 32.771,53         | 31.195,18         |
| 459 Autres dettes sociales                                                                         | 454/9 |                   |                   |
| 459000 Autres dettes sociales                                                                      | 454/9 | 8.363,76          | 7.620,35          |
| F. Dettes diverses                                                                                 | 48    | 50.934,40         | 39.020,69         |
| 1. Obligations, coupons échus et cautionnements reçus en numéraire                                 | 480/8 | 50.934,40         | 39.020,69         |
| 4 Créances et dettes à un an au plus                                                               | 480/8 |                   |                   |
| 48 dettes diverses                                                                                 | 480/8 |                   |                   |
| 488000 Cautionnements reçus en numéraire                                                           | 480/8 | 50.934,40         | 39.020,69         |
| 2. Autres dettes diverses productives d'intérêts                                                   | 4890  |                   |                   |
| 3. Autres dettes diverses non productives d'intérêts ou assorties d'un intérêt anormalement faible | 4891  |                   |                   |
| X. Comptes de régularisation                                                                       | 492/3 | 1.797,15          | 1.137,15          |
| 4 Créances et dettes à un an au plus                                                               | 492/3 |                   |                   |
| 49 Comptes de régularisation et cptes d'att                                                        | 492/3 |                   |                   |
| 493000 Produits à reporter / Action sociale                                                        | 492/3 | 1.797,15          | 1.137,15          |
| <b>TOTAL DILPASSIE</b>                                                                             |       | <b>973.549,81</b> | <b>635.477,67</b> |



Comme Chez Toi asbl

**Bilan ASBL schéma abrégé**

|            |       |
|------------|-------|
| Dossier N° | CCT   |
| 10/05/2019 | 16:02 |
| Page N°    | 6     |

Valeurs EUR

|                                                           | Codes    | 2018<br>2018   | 2017<br>2017   |
|-----------------------------------------------------------|----------|----------------|----------------|
| <b>2. COMPTE DE RESULTATS</b>                             |          |                |                |
| <b>I. Produits et charges d'exploitation</b>              | <b>D</b> |                |                |
| Ventes et prestations                                     | 70/74    | 1.416.244,27   | 1.344.936,32   |
| 7 Produits                                                | 70/74    |                |                |
| 700 Loyers et redevance transit                           | 70/74    |                |                |
| 700000 Loyers                                             | 70/74    | 775.062,32     | 718.022,14     |
| 700002 Loyers propre parc                                 | 70/74    | 19.898,11      | 19.266,84      |
| 700003 Redevances logements de transit                    | 70/74    | 30.331,46      | 18.243,47      |
| 700004 Redevances projets particuliers                    | 70/74    | 1.040,00       | 1.848,96       |
| 700005 Red. pr. immo. propriétaire                        | 70/74    | 345,53         | 3.200,32       |
| 700006 Loyers hors mission AIS                            | 70/74    | 2.618,96       | 2.091,50       |
| 700007 Loyers hors mission immeuble propres               | 70/74    | 6.325,53       | 5.515,44       |
| 701 Récupérations charges - locataires                    | 70/74    |                |                |
| 701000 Charges locatives locataire                        | 70/74    | 36.807,85      | 112.364,87     |
| 701001 Entretien locataire                                | 70/74    | 249,34         | 198,79         |
| 701005 Assurance locataire                                | 70/74    | 87,89          |                |
| 701007 Achat electro locataire                            | 70/74    | 247,00         |                |
| 701008 Réparations à charge de locataire                  | 70/74    | 331,38         |                |
| 702 Récupérations charges logements - pro                 | 70/74    |                |                |
| 702000 Charges locatives propriétaire                     | 70/74    | 65,00          |                |
| 702001 Entretien propriétaire                             | 70/74    | 370,56         | 79.485,66      |
| 702006 Entretien divers propriétaire                      | 70/74    | 327,10         |                |
| 702008 Reparation propriétaire                            | 70/74    | 94.280,48      |                |
| 702100 Prime energie reçu                                 | 70/74    | 18.105,14      | 859,00         |
| 702200 Prime renovation reçu                              | 70/74    | 16.866,40      |                |
| 704 Récupérations diverses                                | 70/74    |                |                |
| 704000 Frais de gestion                                   | 70/74    | 5,00           |                |
| 704001 Récupération dégâts locatifs                       | 70/74    | 4.720,05       | 1.786,23       |
| 704002 Indemnité résiliation bail                         | 70/74    | 39,89          | 883,63         |
| 704003 Intérêts judiciaires et dépens                     | 70/74    | 350,00         |                |
| 704004 Récupérations diverses                             | 70/74    | 7.618,90       | 3.878,02       |
| 704005 Récupération frais d'huissiers                     | 70/74    | 440,56         |                |
| 704006 Indemnités troubles de jouissance                  | 70/74    | 508,63         | 437,43         |
| 705000 Interventions obligatoires                         | 70/74    | (115.391,17)   | (107.497,16)   |
| 705001 Interventions facultatives                         | 70/74    | (1.224,45)     | (104,50)       |
| 732100 Dons pour action sociale vers locataires           | 70/74    | 1.640,00       | 1.354,39       |
| 737000 Subsidés AIS Région Bruxelles Capitale             | 70/74    | 421.725,06     | 407.847,68     |
| 737001 Subsidés Maribel Structurel                        | 70/74    | 91.399,93      | 73.846,55      |
| 737003 Subsidés Cirque                                    | 70/74    | 3.100,00       |                |
| 737010 Régularisation subside AIS année ant.              | 70/74    | (3.716,76)     | (1.261,12)     |
| 740023 Recup. cheque repas                                | 70/74    | 1.353,78       | 1.252,41       |
| 742000 Récupérations sur créances loc. irrécup.           | 70/74    | 304,80         | 1.415,77       |
| 749000 Autres produits d'exploitation                     | 70/74    | 10,00          |                |
| dont Chiffre d'affaire                                    | 70       | 900.427,46     | 860.480,64     |
| dont Cotisations, dons, legs et subsides                  | 73       | 514.148,23     | 481.787,50     |
| Approvisionnement, marchandises; services et biens divers | 60/61    | (1.105.867,00) | (1.021.157,81) |
| 6 Charges                                                 | 60/61    |                |                |
| 600 Loyers                                                | 60/61    |                |                |
| 600000 Loyers à payer - location principale               | 60/61    | (775.140,95)   | (721.939,25)   |
| 600002 Loyer à payer - redevance transit                  | 60/61    | (30.581,46)    | (14.793,39)    |
| 600004 Redevance projet particulier                       | 60/61    | (1.040,00)     |                |
| 600005 Red. pr. immo. locataires                          | 60/61    | (424,83)       | (3.121,02)     |
| 600006 Loyer hors mission - location principale           | 60/61    | (2.493,96)     | (2.091,50)     |
| 601 Charges, entretiens et reparations - loc              | 60/61    |                |                |

Comme Chez Toi asbl

**Bilan ASBL schéma abrégé**

|            |       |
|------------|-------|
| Dossier N° | CCT   |
| 10/05/2019 | 16:02 |
| Page N°    | 7     |

Valeurs EUR

|                                                 | Codes | 2018<br>2018 | 2017<br>2017 |
|-------------------------------------------------|-------|--------------|--------------|
| 601000 Charges locatives locataire              | 60/61 | (47.336,38)  | (76.279,43)  |
| 601004 Entretien chaudière locataires           | 60/61 | (7.853,35)   | (6.177,30)   |
| 601005 Assurance locataire                      | 60/61 | (9.281,02)   | (8.472,16)   |
| 601006 Entretien divers locataires              | 60/61 | (7.977,17)   | (1.258,63)   |
| 601007 Achats electror locataires               | 60/61 | (561,99)     |              |
| 601008 Réparations à charge de locataire        | 60/61 | (2.122,71)   |              |
| 602 Charges, entretiens et réparations - pro    | 60/61 |              |              |
| 602000 Charges locatives - propriétaire         | 60/61 | (350,55)     | (2.119,16)   |
| 602004 Entretien chaudière propriétaires        | 60/61 | (1.170,93)   | (288,90)     |
| 602005 Assurance propriétaire                   | 60/61 | (122,96)     | (659,55)     |
| 602006 Entretien divers propriétaires           | 60/61 | (1.452,01)   | (125,08)     |
| 602008 Réparations à charge de propriétaires    | 60/61 | (92.358,83)  | (81.120,75)  |
| 602100 Prime energie propriétaire               | 60/61 | (16.392,80)  | (859,00)     |
| 602200 Prime renovation propriétaire            | 60/61 | (16.866,40)  |              |
| 603 Charges, ent. et rép. - AIS couvert         | 60/61 |              |              |
| 603000 Charges locatives - AIS couvert          | 60/61 | (1.711,94)   | (322,31)     |
| 603005 Assurance AIS couvert                    | 60/61 | (428,50)     | (900,63)     |
| 603009 Travaux 14IM PTE RUE MALIBRAN            | 60/61 | (45,95)      |              |
| 603100 Frais de remise en état des appartements | 60/61 | (14.265,71)  | (29.108,49)  |
| 603200 Dégâts locatifs                          | 60/61 | (2.826,28)   | (4.887,18)   |
| 603300 Etat des lieux                           | 60/61 | (126,90)     |              |
| 603400 Trouble de jouissance                    | 60/61 | (313,60)     | (990,00)     |
| 603500 Indemnités résiliation bail              | 60/61 | (4.121,25)   |              |
| 604 Charges, ent. et rép. - AIS non-couvert     | 60/61 |              |              |
| 604004 Travaux à charge AIS non couvert         | 60/61 | (739,83)     |              |
| 604006 Charges locatives hors mission AIS - loc | 60/61 | (1.526,30)   | (1.267,51)   |
| 606000 Vide locatif                             | 60/61 | (4.082,71)   | (10.877,72)  |
| 610 Loyers, charges loc. et ent. bureaux        | 60/61 |              |              |
| 610001 Charges bureaux                          | 60/61 | (2.825,91)   | (3.837,77)   |
| 610002 Entretien bureaux                        | 60/61 | (2.920,80)   | (3.984,05)   |
| 610004 Aménagement bureaux                      | 60/61 | (284,80)     | (951,84)     |
| 611 Véhicules                                   | 60/61 |              |              |
| 611001 Entretien véhicule                       | 60/61 | (341,00)     | (94,57)      |
| 611002 Carburant véhicule                       | 60/61 | (1.323,31)   | (1.182,49)   |
| 611003 Réparation véhicule                      | 60/61 | (5,00)       | (42,41)      |
| 612 Fournitures et équip. bureaux               | 60/61 |              |              |
| 612001 Fournitures de bureau                    | 60/61 | (1.483,06)   | (658,33)     |
| 612002 Equipement bureau                        | 60/61 | (1.205,28)   | (2.903,63)   |
| 612003 Outillage et Matériel                    | 60/61 | (4.506,93)   | (4.044,70)   |
| 612004 Matériel informatique & software         | 60/61 | (5.621,24)   | (4.970,34)   |
| 612005 Vêtements, sécurité                      | 60/61 | (100,00)     |              |
| 612006 Frais de réunions                        | 60/61 | (691,25)     | (1.166,84)   |
| 612007 Photocopies                              | 60/61 | (870,24)     | (829,90)     |
| 612008 Téléphone, internet & GSM                | 60/61 | (5.167,18)   | (3.953,05)   |
| 612009 Poste                                    | 60/61 | (6.132,09)   | (3.651,44)   |
| 613 Frais admin. et assurances                  | 60/61 |              |              |
| 613001 Honoraires d'avocats                     | 60/61 | (1.663,75)   | (326,70)     |
| 613002 Frais d'huissiers                        | 60/61 | (1.707,39)   | (350,00)     |
| 613003 Frais de procédure                       | 60/61 | (694,00)     | (567,96)     |
| 613006 Indemnités judiciaires                   | 60/61 |              | (156,12)     |
| 613007 Frais de service informatique            | 60/61 | (3.788,72)   | (553,95)     |
| 613008 Audit et cons. fiscaux                   | 60/61 | (5.039,65)   | (5.535,75)   |
| 613009 Frais de notaire                         | 60/61 | (107,38)     |              |
| 613100 Assurance Citroen                        | 60/61 | (1.256,42)   | (1.339,64)   |
| 613101 Assurance incendie bureaux               | 60/61 | (1.343,81)   | (1.351,89)   |

Comme Chez Toi asbl

**Bilan ASBL schéma abrégé**

|            |       |
|------------|-------|
| Dossier N° | CCT   |
| 10/05/2019 | 16:02 |
| Page N°    | 8     |

Valeurs EUR

|                                                                                          | Codes | 2018<br>2018      | 2017<br>2017      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| 613102 Assurance respons. civile générale                                                | 60/61 | (204,30)          | (417,87)          |
| 613103 Assurance RC Administrateur                                                       | 60/61 | (152,65)          | (48,75)           |
| 613200 Frais de certification PEB                                                        | 60/61 | (250,00)          |                   |
| 613300 Frais administratifs divers                                                       | 60/61 | (418,62)          | (359,27)          |
| 614 Formation et documentation                                                           | 60/61 |                   |                   |
| 614001 Documentation & abonnements                                                       | 60/61 | (179,85)          | (143,40)          |
| 614002 Formation couvertes par la subvention                                             | 60/61 | (150,00)          | (90,75)           |
| 614500 Frais d'accompagn. social des locataires                                          | 60/61 | (130,03)          | (16,00)           |
| 614600 Action sociale vers locataires                                                    | 60/61 | (4.740,00)        | (1.354,39)        |
| 615 Autres fournitures et services                                                       | 60/61 |                   |                   |
| 615001 Frais de déplacement                                                              | 60/61 | (87,00)           | (137,59)          |
| 615002 Frais de représentation                                                           | 60/61 | (159,10)          | (482,40)          |
| 615003 Annonce et publicité                                                              | 60/61 | (3.880,90)        | (3.944,60)        |
| 615004 Frais de publication légale                                                       | 60/61 | (129,35)          | (126,93)          |
| 615005 Cotisations diverses                                                              | 60/61 | (585,00)          | (1.295,00)        |
| 615007 Frais de parking                                                                  | 60/61 | (847,80)          | (837,45)          |
| 615008 Gratification clients                                                             | 60/61 | (1.155,92)        | (1.791,08)        |
| <b>A.B.Marge brute d'exploitation (solde positif)</b>                                    | 70/61 | <b>310.377,27</b> | <b>323.778,51</b> |
| <b>Marge brute d'exploitation (solde négatif) (-)</b>                                    | 61/70 |                   |                   |
| C. Rémunérations, charges sociales et pensions (ann. VI, 2) (-)                          | 62    | (311.001,68)      | (286.086,00)      |
| 6 Charges                                                                                | 62    |                   |                   |
| 62 Remun. et avantages soc. directs                                                      | 62    |                   |                   |
| 620200 Rémunérations - employés                                                          | 62    | (200.050,72)      | (166.157,77)      |
| 620300 Rémunérations - ouvriers                                                          | 62    | (18.877,91)       | (31.489,71)       |
| 620400 Rémunération - étudiants                                                          | 62    | (394,41)          |                   |
| 621200 Cotisations patronales ONSS employés                                              | 62    | (59.503,69)       | (49.043,57)       |
| 621300 Cotisations patronales ONSS ouvriers                                              | 62    | (7.930,56)        | (9.604,09)        |
| 621301 Cotisations vacances annuelles                                                    | 62    | (3.492,71)        | (3.857,31)        |
| 623000 Ass. accidents employés/ouvriers                                                  | 62    | (1.217,75)        | (1.406,01)        |
| 623001 Service externe prévention                                                        | 62    | (314,74)          | (377,92)          |
| 623002 Divers primes etc.                                                                | 62    | (1.152,00)        |                   |
| 623003 Frais déplacement salariés                                                        | 62    | (2.734,13)        | (2.880,83)        |
| 623004 Cheques repas personnel                                                           | 62    | (11.252,35)       | (10.175,98)       |
| 623020 Frais secrétariat social                                                          | 62    | (3.059,50)        | (3.421,83)        |
| 623200 Red. PR PR employeurs                                                             | 62    | 505,13            | 450,91            |
| 623300 Red. PR PR ouvriers                                                               | 62    | 49,02             | 91,65             |
| 623400 Red PR PR étudiants                                                               | 62    | 0,99              |                   |
| 623900 Provisions pecule de vacances                                                     | 62    | (32.771,53)       | (31.195,18)       |
| 623901 Reprise provision pecule de vacances                                              | 62    | 31.195,18         | 22.981,64         |
| D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations | 630   | (27.699,22)       | (22.805,52)       |
| 6 Charges                                                                                | 630   |                   |                   |
| 630 Amortiss., réduction de valeur, provis.                                              | 630   |                   |                   |
| 630200 Amortissement immeuble donné en location                                          | 630   | (11.471,90)       | (9.998,44)        |
| 630201 Amortissement bureaux                                                             | 630   | (3.332,81)        | (3.332,81)        |
| 630202 Amortissement aménagements des bureaux                                            | 630   | (8.109,57)        | (6.439,72)        |
| 630203 Amortissements/Meubles de bureau                                                  | 630   | (705,27)          |                   |
| 630204 Amortissement véhicules (5 ans)                                                   | 630   | (2.540,80)        | (2.540,80)        |
| 630205 Amort. droits d'enregistr. bureau AIS                                             | 630   | (123,44)          | (123,44)          |
| 630206 Amort. droits d'enregistr. logements                                              | 630   | (422,56)          | (370,31)          |
| 630210 Amort. aménagements Pte Malibran                                                  | 630   | (188,64)          |                   |
| 630211 Amort. aménagements Pierard                                                       | 630   | (18,27)           |                   |
| 630212 Amort. aménagements Aerschot                                                      | 630   | (117,31)          |                   |
| 630213 Amort. aménagements Bons Enfants                                                  | 630   | (229,88)          |                   |



Comme Chez Toi asbl

**Bilan ASBL schéma abrégé**

|            |       |
|------------|-------|
| Dossier N° | CCT   |
| 10/05/2019 | 16:02 |
| Page N°    | 9     |

Valeurs EUR

|                                                                                        | Codes | 2018<br>2018       | 2017<br>2017       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------|--------------------|
| 630214 Amort. aménagements Laiterie                                                    | 630   | (108,14)           |                    |
| 630215 Amort. aménagements Arbre Benit                                                 | 630   | (330,63)           |                    |
| E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances | 631/4 | (107,61)           | 6.130,13           |
| 6 Charges                                                                              | 631/4 |                    |                    |
| 634000 Dot. red. de valeur sur créances dout.                                          | 631/4 | (107,61)           | 6.130,13           |
| F. Provisions pour risques et charges (dotations -, utilisations et reprises +)        | 635/8 | 37.000,00          |                    |
| 6 Charges                                                                              | 635/8 |                    |                    |
| 637100 Util. et rep. sur provis. gar. de gest.                                         | 635/8 | 37.000,00          |                    |
| G. Autres charges d'exploitation (-)                                                   | 640/8 | (6.096,49)         | (3.925,90)         |
| 6 Charges                                                                              | 640/8 |                    |                    |
| 64 Autres charges d'exploitation                                                       | 640/8 |                    |                    |
| 640011 Taxe de circulation                                                             | 640/8 | (85,01)            | (85,01)            |
| 642000 Créances locatives irrécupérables                                               | 640/8 | (6.011,48)         | (3.840,89)         |
| H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (+)   | 649   |                    |                    |
| <b>Bénéfice d'exploitation (+)</b>                                                     | 70/64 | <b>2.472,27</b>    | <b>17.091,22</b>   |
| <b>Perte d'exploitation (-)</b>                                                        | 64/70 |                    |                    |
| <b>II. Produits financiers</b>                                                         | 75    | <b>0,53</b>        | <b>0,06</b>        |
| 7 Produits                                                                             | 75    |                    |                    |
| 754000 Différences de paiement                                                         | 75    | 0,53               | 0,05               |
| 757000 * Escomptes obtenus                                                             | 75    |                    | 0,01               |
| <b>Charges financières (-)</b>                                                         | 65    | <b>(16.851,32)</b> | <b>(16.610,66)</b> |
| 6 Charges                                                                              | 65    |                    |                    |
| 650001 Intérêts prêt court terme Credal                                                | 65    | (1.405,51)         | (2.428,08)         |
| 650002 Intérêts prêt hy po Credal Vandermeersch                                        | 65    | (13.710,17)        | (14.304,32)        |
| 650003 Intérêts prêt hy po Credal Tielemans                                            | 65    | (1.091,34)         |                    |
| 650053 Intérêts de retard PR PR                                                        | 65    |                    | (60,20)            |
| 650054 Intérêts de retard ONSS                                                         | 65    |                    | 512,66             |
| 654000 Différences de paiement                                                         | 65    | (1,20)             | (3,03)             |
| 659000 Frais financiers et divers                                                      | 65    | (643,10)           | (327,69)           |
| <b>Bénéfice courant (+)</b>                                                            | 70/65 |                    | <b>480,62</b>      |
| <b>Perte courante (-)</b>                                                              | 65/70 | <b>(14.378,52)</b> |                    |
| <b>III. Produits exceptionnels</b>                                                     | 76    |                    |                    |
| <b>Charges exceptionnelles (-)</b>                                                     | 66    |                    |                    |
| <b>Bénéfice de l'exercice (+)</b>                                                      | 70/66 |                    | <b>480,62</b>      |
| <b>Perte de l'exercice (-)</b>                                                         | 66/70 | <b>(14.378,52)</b> |                    |

Merci!



COMME  
CHEZ *toi*

**Comme Chez Toi asbl**

Rue Vandermeersch 53 • 1030 Schaerbeek • 02.230.36.14 • [info@commecheztoi.org](mailto:info@commecheztoi.org)



COMME  
CHEZ *toi*