

habitat et humanisme



Bâtitteur de liens



RAPPORT ANNUEL 2017

Remerciements	4
Introduction : première qualité d'un entrepreneur, son adaptabilité	5
Nos essentiels : raison d'être, missions ; défis	6
1. <i>Notre raison d'être</i>	6
2. <i>Nos missions</i>	6
3. <i>Nos structures</i>	7
4. <i>Notre équipe</i>	7
5. <i>Nos défis</i>	7
ACTIVITES 2017 : les temps forts	8
1. <i>Pôle Accompagnement</i>	8
A. Les familles logées	8
B. Accompagnement Bruxelles	9
a. Ressources Humaines en mouvance	9
b. Leclercq (Forest)	10
c. GECS la détermination	11
d. Palais	11
C. Développement de l'accompagnement en Région Wallonne	12
2. <i>Pôle Immobilier</i>	13
A. Résumé de notre action immobilière	13
B. Faits marquants en immobilier en 2017	15
a. Ressources Humaines	15
b. Perle	16
c. Les chantiers d'Hautrage	17
d. Captation du projet Bethléem à Charleroi	18
e. Trois arbres : 12 studios pour des personnes atteintes de maladie mentale	18
f. Van Hamme : construction d'un immeuble de 8 unités à Uccle	18
g. Engagement actif d'Habitat & Humanisme en faveur du sans-abrisme	18
3. <i>Réconciliation de l'économie et du social</i>	20
A. 3 outils d'investissement créés	20
a. Devenir propriétaire solidaire	20
b. Acheter des actions Habitat & Humanisme	20
c. Prêter à H&H	21
d. Profil de nos investisseurs	21
B. Stratégie de communication	22
a. Communication externe	22
b. Communication interne	23
C. Un partenariat renforcé avec 4 Wings Foundation	23
D. Soutien à la croissance : H&H choisi pour intégrer le programme Blossom de Coopcity	23
E. Mise en place d'une mesure de l'impact chez H&H	24
Coordination	25
1. <i>Quatre structures en Belgique et plein de sœurs en France</i>	25
2. <i>Départs et arrivées au sein des Conseils d'administration</i>	25
A. Au sein de l'asbl H&H Accompagnement Bruxelles	25
B. Au sein de la fondation	25
C. Au sein du CA de la SA H&H IB	26
D. Au sein du CA de H&H Development Belgium	26
3. <i>Structure de l'équipe de salariés</i>	26

A.	Evolution structurelle de l'équipe liée à la croissance	26
B.	Changements imprévus dans l'équipe.....	27
4.	<i>Assemblée générale</i>	28
5.	<i>Comptes et finances</i>	28
A.	Asbl H&H Accompagnement Bruxelles (voir bilan en annexe 4)	28
B.	H&H Fondation d'Utilité Publique (voir bilan en annexe 5)	28
C.	H&H Investment Belgium SA (voir bilan en annexe 6).	29
D.	H&H Development Belgium ASBL.....	29
	Comment nous aider ?	30
	Conclusions & perspectives	31

Annexes

Annexe 1 : Charte Habitat et Humanisme et historique de la structure en Belgique

Annexe 2 : Composition des conseils d'administration des 3 structures

Annexe 3 : Evaluation 2017 du Groupe d'Epargne Collective et Solidaire « la Détermination »

Annexe 4 : Comptes de l'asbl pour l'année 2017

Annexe 5 : Comptes de la FUP pour l'année 2017

Annexe 6 : Comptes de la SA H&H Investment Belgium pour l'année 2017

REMERCIEMENTS

A tous ceux qui osent bouger les lignes ;

A tous les bénévoles qui consacrent de leur temps de loisirs, de famille pour accompagner des familles à revenus modestes dans leurs projets,

A tous les bénévoles qui investissent leur temps et compétences pour réfléchir au développement d'H&H au sein des conseils d'administration,

A toutes les personnes qui souhaitent donner sens à leur argent et investissent pour loger des familles précarisées,

A toutes les familles qui, bien que mal logées, persévèrent à trouver des solutions,

A H&H France qui nous fait confiance,

A nos mécènes,

A nos partenaires,



A nos organismes subsidiant :



INTRODUCTION : PREMIÈRE QUALITÉ D'UN ENTREPRENEUR, SON ADAPTABILITÉ

L'adaptabilité est la capacité de s'adapter en environnement changeant. Il paraît que c'est l'une des plus grande qualité d'un entrepreneur du 21ème siècle. En cette année 2017, nous avons eu l'occasion de nous y frotter – fort !

D'abord par choix, car nous avons pris la décision de multiplier notre activité ce qui occasionne quelques mouvements tant au niveau structurel, collectif qu'individuel.

En 2017, d'autres facteurs sont venus accentuer le phénomène, notamment beaucoup de mouvements dans l'équipe, nous interrogeant parfois sur notre capacité à passer le cap.

En parallèle, notre travail continue à être reconnu et nous avons pu décupler nos forces pour le présenter, mettre au point des outils de communication et renforcer nos compétences.

Finalement, nous concluons cette année avec cette satisfaction d'avoir passé une grosse vague.

C'est ainsi qu'après avoir remanié nos structures, nous sommes occupés à lancer pro-activement notre développement sur l'ensemble de nos domaines.

L'an 2017 ou la capacité de passer d'une start-up à un groupement d'entreprises en adaptant petit à petit sa boîte à outils.

« L'adaptabilité s'acquiert par l'expérience du changement »

(Daniel Jouve)



NOS ESSENTIELS : RAISON D'ÊTRE, MISSIONS ; DÉFIS

Avant d'entrer dans le vif du sujet, un petit rappel de nos fondamentaux. Vous pouvez aussi consulter la philosophie, la charte et l'historique en bref de notre mouvement en Belgique en annexe 1.

1. Notre raison d'être



En 1985 en France et en 2004 en Belgique, Habitat & Humanisme a été fondé sur 3 constats :

- **Trop** de personnes n'ont **pas** de toit ;
- **Trop** de personnes sont **mal logées** dans des endroits précaires, surpeuplés, insalubres ;
- **Trop** de quartiers concentrent l'exclusion et la violence.

H&H s'est donnée pour mission d'entrer en résistance afin de proposer un autre modèle de société plaçant l'être humain et la solidarité au centre avec pour socle le logement.

2. Nos missions

- **Loger** un maximum de familles précarisées : c'est-à-dire construire ou rénover des logements favorisant le bien-être des personnes. Nos logements sont neufs ou rénovés à neuf situés dans des quartiers bien desservis par les transports en commun. Ils sont en outre à haute performance énergétique pour favoriser des économies d'énergie pour nos familles.
- **Accompagner** : nous constatons que la pauvreté matérielle est énorme (dans notre pays 40% des ménages sont sous le seuil de pauvreté) mais il y a aussi une pauvreté substantielle de liens humains. Nous avons chacun dans nos vies besoin d'un réseau de personnes qui nous valorisent et nous donnent envie d'aller de l'avant. Pour les plus précaires souvent ce réseau est inexistant ou insuffisant. H&H propose donc un accompagnement de proximité donné par des bénévoles dont la seule mission est de créer ce lien. Afin que le logement devienne habitat...
- **Sensibiliser** : pour que notre société soit plus solidaire, plus en liens, il nous faut sensibiliser un maximum de personnes à la cause du mal logement. Nous nous efforçons donc chaque fois que possible de créer des ponts entre des mondes qui habituellement ne se rencontrent pas. Dans cette mission de sensibilisation, nous nous sommes fixés un triple engagement :
 - o Sensibiliser des professionnels afin de donner du temps bénévole créant au sein d'H&H et parmi ses cadres, un bénévolat de compétences vital à notre action
 - o Sensibiliser des bénévoles à accompagner des familles logées
 - o Sensibiliser des investisseurs pour financer la cause soit en acquérant un logement soit en investissant dans le fonds d'investissement H&H pour multiplier notre impact.

3. Nos structures

En Belgique, AU 31/12/2017, le mouvement H&H est composé de 4 structures :

- la fondation d'utilité publique H&H qui coordonne, établit la stratégie et développe le mouvement.
- L'asbl H&H Accompagnement Bruxelles : qui établit tous les programmes d'accompagnement tant des locataires que des familles à revenus modestes en capacité d'acheter un bien immobilier.
- La SA H&H Investment Belgium le fonds d'investissement H&H qui acquiert une partie des logements produits par H&H.
- L'asbl H&H Development Belgium en charge de la promotion immobilière sociale

4. Notre équipe

Au 31/12/2017, l'équipe compte 6 salariés pour 4.3 Equivalent Temps Plein (ETP) répartis sur deux structures : 2.1 ETP dans la fondation et 2.2 ETP dans l'asbl H&H Accompagnement Bruxelles.

Elle compte aussi 20 bénévoles administrateurs et 30 bénévoles accompagnateurs des familles.

5. Nos défis

Afin de passer le cap de la croissance, nous devons faire grandir de manière proactive chacun de nos métiers c'est-à-dire :

- **Augmenter le nombre de logements produits** et donc de familles logées. Cela passe par un déploiement de notre activité d'abord en Région Wallonne puis à terme en Région Flamande.
- **Augmenter le nombre de bénévoles accompagnant** les familles : cela signifie non seulement augmenter le nombre de nos bénévoles dans notre structure d'accompagnement de Bruxelles mais aussi créer des cellules locales d'accompagnement pour nos projets en Région Wallonne. C'est ainsi qu'une association sera créée en Région Wallonne et se dotera d'antennes locales dans chaque province.
- **Augmenter le nombre des fonds levés.** Nous estimons qu'il nous faut 2 millions d'euros par an pour réussir à franchir le cap. Il nous faut donc entrer dans un mode de sensibilisation structurelle. La communication devient donc une de nos activités essentielles et nous devons y communiquer l'essence même de notre activité, c'est-à-dire la manière dont nous parvenons à répondre aux besoins identifiés comme notre raison d'être. Nous entamons le chantier de notre mesure d'impact afin de témoigner des résultats de notre travail et de notre capacité à remplir notre mission.

Nous avons lancé la mise en œuvre de ces objectifs en 2016 et 2017 par une réorganisation structurelle. C'est-à-dire que nous avons désormais une structure par pôle d'activités. Il nous a fallu pour se faire recruter de nouveaux bénévoles cadres, réorganiser les équipes, les accompagner vers une autonomie en accord avec les objectifs du mouvement.

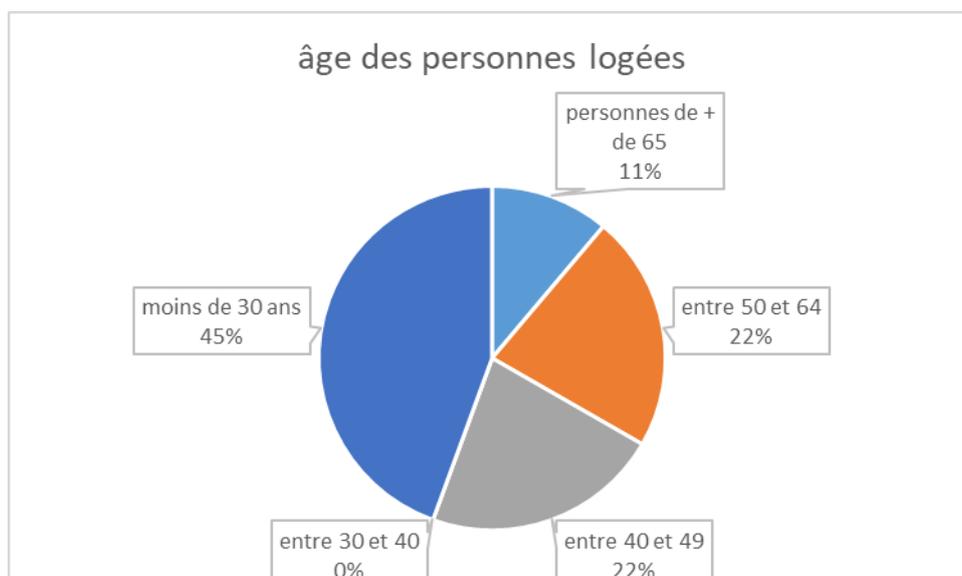
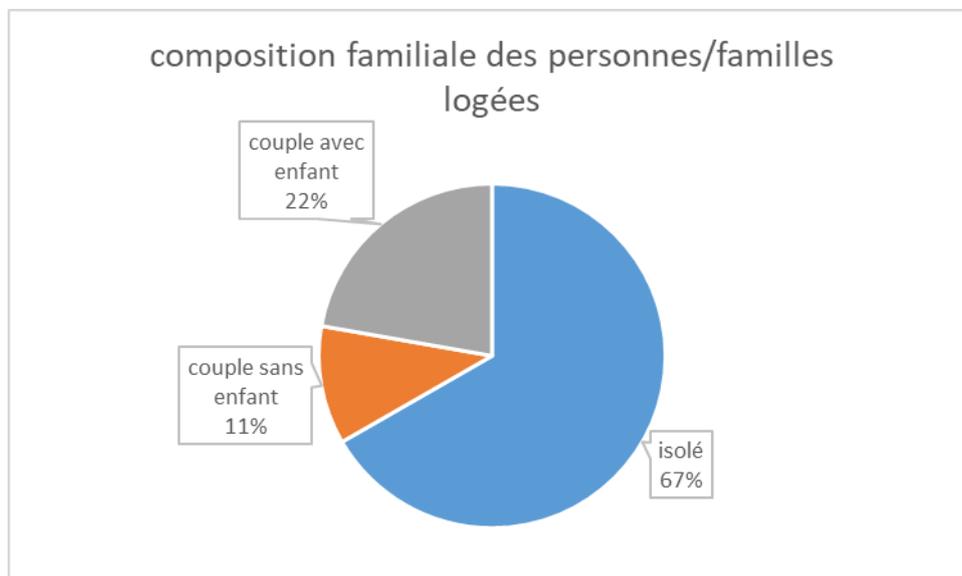
Maintenant que notre évolution structurelle est opérationnelle, nous passons en mode « action » en mettant en œuvre par métier les différents objectifs nous permettant de passer le cap.

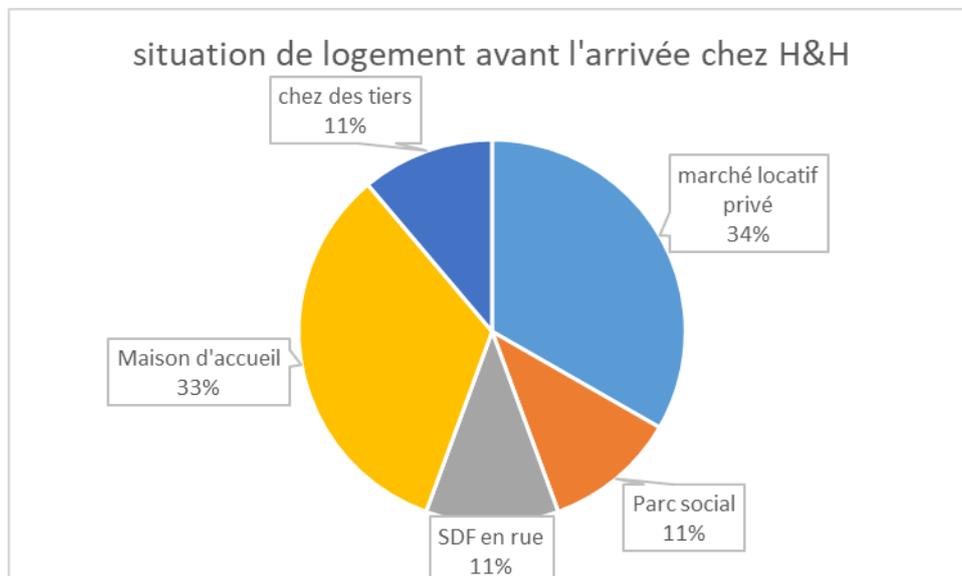
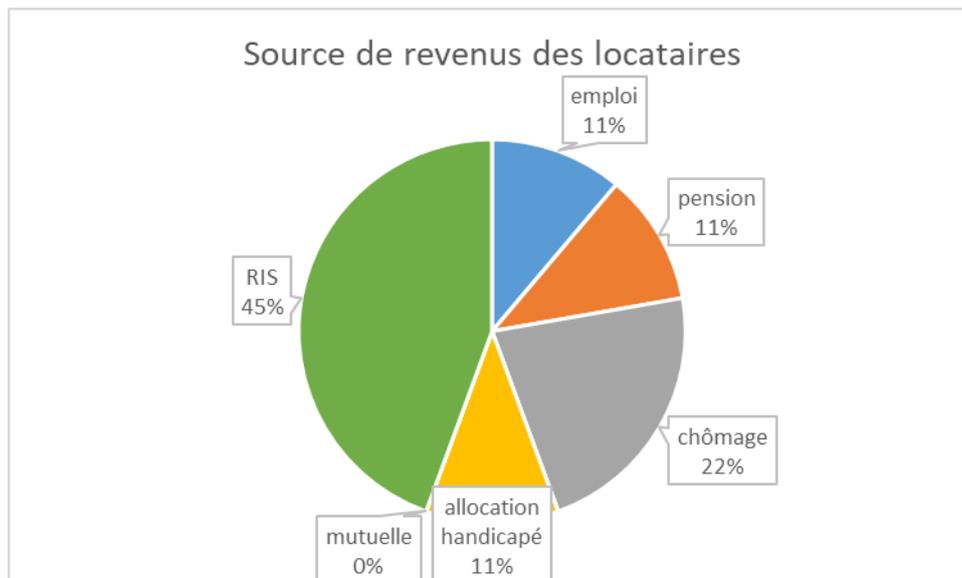
ACTIVITES 2017 : LES TEMPS FORTS

1. Pôle Accompagnement

A. Les familles logées

Afin de présenter le profil de nos familles, il nous faut avoir la pleine et entière collaboration des AIS qui disposent de ces données. En effet, même si nos équipes sont en lien avec les familles, nous n'avons pas accès à leurs données personnelles. Il nous faut donc la coopération de nos gestionnaires locatifs. Pour cette première année de récolte des données, nous n'avons pas réussi à collecter la totalité des données. Nous vous présentons néanmoins les premiers résultats. Les données seront affinées dès le prochain rapport d'activités.





Ces éléments ne sont donnés qu'à titre indicatif à ce stade. Ils ne sont pas représentatifs de l'ensemble des familles logées par H&H.

B. Accompagnement Bruxelles

a. Ressources Humaines en mouvance

L'équipe « accompagnement » a changé de visage en 2017. Comme nous avons scindé nos métiers sur les différentes structures, l'équipe est désormais répartie entre la fondation H&H (qui assume la stratégie, le développement, la coordination et la communication) et l'asbl H&H Accompagnement Bruxelles (qui met en place les programmes d'accompagnement des différents projets). Ce déplacement d'une partie de l'équipe a donc entraîné une prise de responsabilité plus importante pour l'équipe accompagnement qui a aussi connu un départ et une arrivée en 2017. Nous y reviendrons en fin de rapport dans la partie coordination.

Une des activités de 2017 a donc consisté à réorganiser les tâches et responsabilités. En parallèle, les programmes d'accompagnement se sont naturellement poursuivis. Voici les nouvelles dans chacun.

b. Leclercq (Forest)

Accompagnement des locataires du bâtiment passif de 10 logements livré fin 2016.

A l'automne 2016, avant la livraison du bâtiment, Habitat & Humanisme avait déjà formé une équipe de 8 bénévoles avec une chef d'équipe, établi les binômes locataire/bénévole et identifié les partenaires associatifs du projet en charge des différents accompagnements.

Le travail de partenariat a débuté dès 2016 avec un accord sur le rôle et la place de chacun. Les partenaires sont les suivants :

Logement pour Tous ; Agence Immobilière Sociale : Gestionnaire locatif des 10 logements, éducation individuelle et collectif en matière d'utilisation du logement passif

Maison en plus : Maison de quartier des primeurs ; Sensibilisation et Education au logement passif, mise à disposition de salle pour des activités, orientation des familles et bénévoles, présentation de leurs activités

Infirmiers De Rue : ASBL médico-sociale pour sans-abris ; Accompagnement d'un de leur patient devenu locataire d'un des logements

Habitat & Humanisme : Promotion immobilière sociale : Accompagnement par des bénévoles des familles logées au niveau collectif et individuel.

En 2017, 3 ateliers spécifiques sur l'éducation au logement passif ont eu lieu :

- 1 atelier de sensibilisation et d'information générale sur le bâtiment passif ;
- 1 atelier sur le thermostat d'ambiance ;
- 1 atelier pour une évaluation sur l'utilisation du logement passif.

Ils ont été dispensés par « La maison en plus » en présence de Logement pour Tous et Habitat & Humanisme.

Au niveau de l'accompagnement social, sur les 10 familles locataires :

- 9 ont été sollicitées par H&H qui leur a proposé de les mettre en binôme avec un bénévole. Sur les 9 familles, 8 ont accepté le bénévole et l'accompagnement.
- 1 locataire est accompagné dans le cadre du programme housing first par l'association Infirmiers de Rue.
- 434 heures de bénévolat ont été effectuées en 2017 (en moyenne 62h/bénévole).
- 7 activités collectives ont été organisées en plus des ateliers d'éducation au passif cités ci-dessus.

L'accompagnement proposé a été double.

- Des activités collectives (le liant du vivre ensemble) :

2 Cafés des mamans (permettre aux femmes de se rejoindre et de parler entre elles) ;

1 atelier produit ménager naturel (apprendre à faire ses propres produits ménagers) ;

1 soirée galettes des rois (moment festif et partager la galette ensemble) ;

1 apéro festif (offrir un moment convivial devant le bâtiment et rencontre de nouvelles personnes) ;

1 crêpe party (implication des enfants dans la réalisation des crêpes) ;

1 fête des retrouvailles

- Un accompagnement individuel

L'accompagnement individuel a pour but une insertion dans le quartier, de favoriser l'autonomie des familles et des individus qui la composent, de répondre aux besoins de socialisation, de santé, d'estime, de sécurité et d'activité de loisirs. Elle se pratique en proposant un bénévole d'H&H pour une famille. Dans certains aspects, l'employé d'H&H peut intervenir pour permettre au bénévole de mieux orienter la famille.

Il a conduit pour chacune des 8 familles à la formulation de son projet personnel (par exemple aide pour la médiation de dettes, aide pour trouver du soutien scolaire pour les enfants, etc).

c. GECS la détermination

Groupe d'épargne Collective et Solidaire permettant l'accession à la propriété pour les familles à revenus modestes.

Le GECS « La Détermination » a été lancé en 2017.

L'équipe accompagnement a réalisé une évaluation intermédiaire qui mérite qu'on s'y attarde. Nous la joignons en intégralité en annexe 3.

d. Palais

Maison intergénérationnelle de 4 studios pour personnes âgées + 3 jeunes filles (dont 1 est arrivée que fin d'année 2017)

H&H intervient en tant que coordinateur de l'accompagnement. Nous accompagnons les locataires pour qu'ils apprennent à se connaître, à se respecter et construire eux-mêmes le vivre ensemble et l'entraide.

Les familles ont été sélectionnées par le gestionnaire locatif l'ASIS de Schaerbeek (mars –avril 2017) qui a organisé des séances d'informations générales pour les candidats locataires. Les candidats intéressés ont ensuite été reçus en entretiens individuels où nous leur avons exposé le projet d'entraide et recueilli les premières idées de services qu'ils voudraient rendre aux autres et services dont ils auraient besoin des autres. Une charte de la maison et de l'entraide a été rédigée et a été signée par tous les locataires en même temps que leur bail.

5 des 8 personnes étaient sans abri fixe, dans des logements de fortune ou en Centre d'accueil. Grâce à ce nouveau logement les filles ont pu reprendre des formations.

La qualité des logements a permis à tous de se stabiliser physiquement et psychologiquement démontrant un changement notable dans leur bien-être. Les habitants sont plus sereins, plus ouverts aux autres, fiers de leur logement, ouverts à l'entraide dans l'entretien des lieux. Ils lancent des initiatives pour organiser des choses dans la maison (ex : parcours d'artiste organisé par un locataire avec son école d'art- prévu en septembre 2017 réalisé en juin 2018).

Premières actions d'entraide :

- **Les Déménagements solidaires.** Chacun étant seul et non véhiculé pour organiser son déménagement, H&H a loué des camionnettes pour chacun à condition qu'ils s'entraident à déménager leurs affaires. Ce qui a été une excellente occasion pour eux d'apprendre à se connaître et s'entraider.

- **Définition collective des priorités de la Maison** : ordre, calme, entraide et repas conviviaux en tête des priorités communes.
- H&H a mis à disposition une partie du subside en leur demandant de s'organiser de manière participative pour **définir les priorités et l'achat de biens communs liés à des activités communes** : matériels pour le jardin, vaisselle collective pour repas.
- **Travail commun dans le jardin** avec définition des souhaits et rôles de chacun. 1 locataire a même fait une formation comme composteur. H&H les a mis en lien avec un maraicher bénévole du réseau de maraicher existant à Schaerbeek qui les aide au fur et à mesure pour la partie potager collectif du jardin.
- H&H a organisé **la rédaction participative d'un règlement d'ordre intérieur** définissant avec les locataires et au fur et à mesure de l'usage de la Maison les règles de vie dans la maison et l'entretien solidaire des lieux communs. Tous les locataires ont pris en charge une partie des tâches. Le ROI sera finalisé en 2018.
- En collaboration avec l'asbl **Habitat et Participation** des ateliers ont été organisés sur **comment exprimer ses besoins et définir des priorités communes et comment prendre des décisions ensemble**. (septembre- novembre)
- En parallèle, l'Université Saint-Louis s'intéresse aux projets innovants de logement et à leur impact humain sur les personnes qui y habitent. H&H, le CFB et l'ASIS ainsi que les locataires ont marqué leur accord pour que Emmanuelle Lenel, chercheuse, suive le projet. Elle participe aux réunions et s'entretient avec les locataires afin d'évaluer au fur et à mesure leur vécu.

En 2017, il y a eu dix réunions collectives et une vingtaine d'entretiens individuels. La plupart des locataires sont présents aux réunions et contribuent effectivement à construire le vivre ensemble.

C. Développement de l'accompagnement en Région Wallonne

Le conseil d'administration de la fondation a opté pour la création à terme d'une association H&H Accompagnement par Région qui disposera d'antennes locales. A cette fin, nous avons démarré fin 2017, une sensibilisation d'acteurs locaux de la Région de Mons puisque c'est notre projet à Hautrage qui nécessite le premier la mise en place d'une cellule d'accompagnement. L'association H&H Accompagnement Wallonie devrait se constituer en 2018. Nous veillerons à ce que les statuts puissent lui permettre d'accéder à terme à des subsides. Nous briguerons la reconnaissance en tant qu'Association de Promotion du Logement.

Courant 2017, nous avons eu la chance de rencontrer un couple de Belges qui ont présidé une association d'H&H en France et reviennent s'installer en Belgique courant 2018. Le monsieur nous a exposé son souhait de participer au développement d'H&H en Wallonie et de sensibiliser ses connaissances pour devenir bénévoles. Ce sera le noyau de départ de la constitution d'une antenne d'accompagnement à Hautrage.

Le calendrier du développement en Région Wallonne se présente comme suit :

- Constitution d'une ASBL H&H Accompagnement Wallonie
- Constitution d'une antenne locale à Hautrage composé d'un groupe de bénévoles à recruter et former
- Lancement de l'accompagnement des familles à Hautrage
- Constitution d'une antenne à Charleroi
- Etc au fur et à mesure du développement immobilier en Région Wallonne.

2. Pôle Immobilier

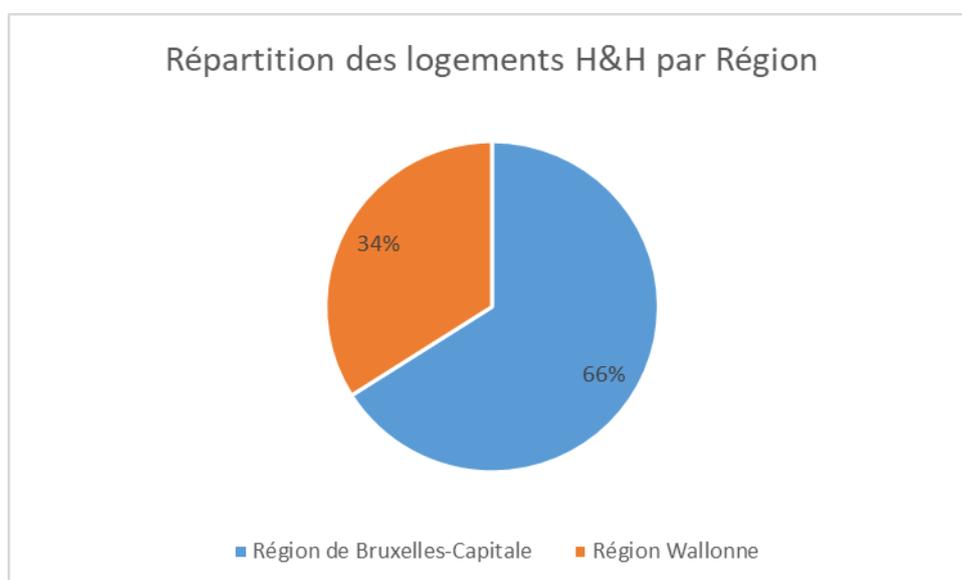
A. Résumé de notre action immobilière

Habitat & Humanisme construit ou rénove des logements qui sont vendus à des investisseurs privés ou au Fonds Habitat & Humanisme Investment Belgium. Ils sont à haute performance énergétique. Ils se situent dans des endroits bien desservis par les transports en commun. Ils sont sobres et beaux. Un des critères pour s'engager sur un projet est que les membres de l'équipe doivent avoir envie d'y vivre. Aucun de nos logements ne déroge à cette règle.

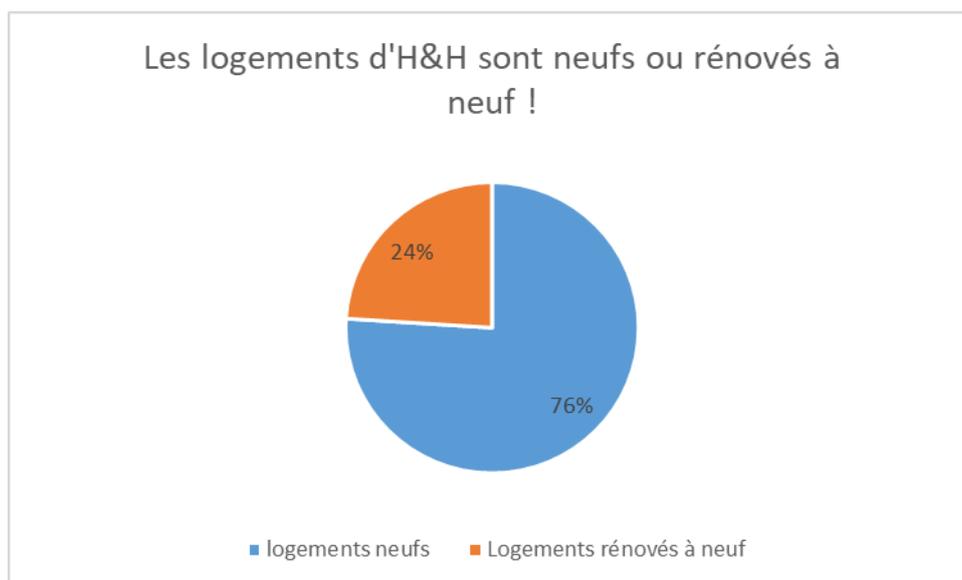
Au 31 décembre 2017, H&H Belgique a produit 94 logements sur 10 immeubles.

62 logements sont en Région de Bruxelles-Capitale.

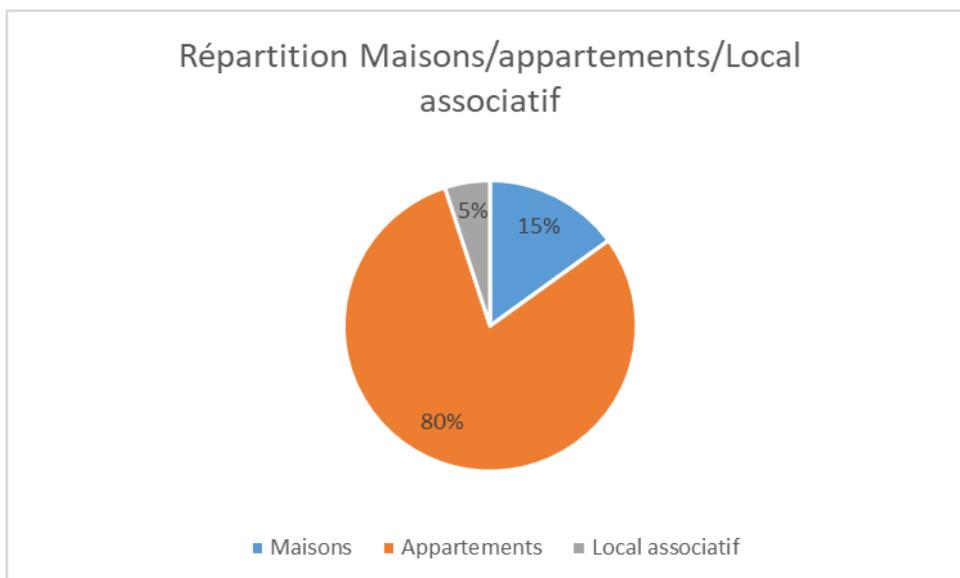
32 sont en Région Wallonne



100% de nos logements sont neufs ou rénovés à neuf. Ils sont aux normes.

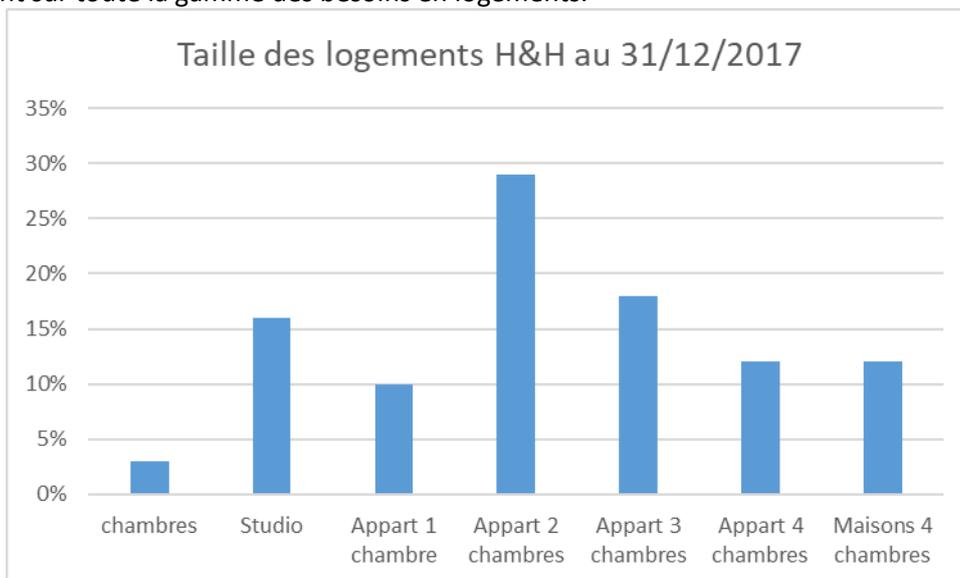


Sur les 71 unités neuves, 27 répondent aux normes du passif et 44 unités sont basse énergie.



Jusqu'à présent, H&H a construit majoritairement des appartements. Il nous arrive néanmoins de construire des maisons. Le parc locatif d'H&H compte actuellement 11 maisons 4 chambres. Nous essayons chaque fois que c'est possible de réaliser un local associatif afin d'une part qu'une association du quartier puisse s'y installer et d'autre part d'avoir un espace où réunir les locataires pour développer des activités communes.

H&H intervient sur toute la gamme des besoins en logements.

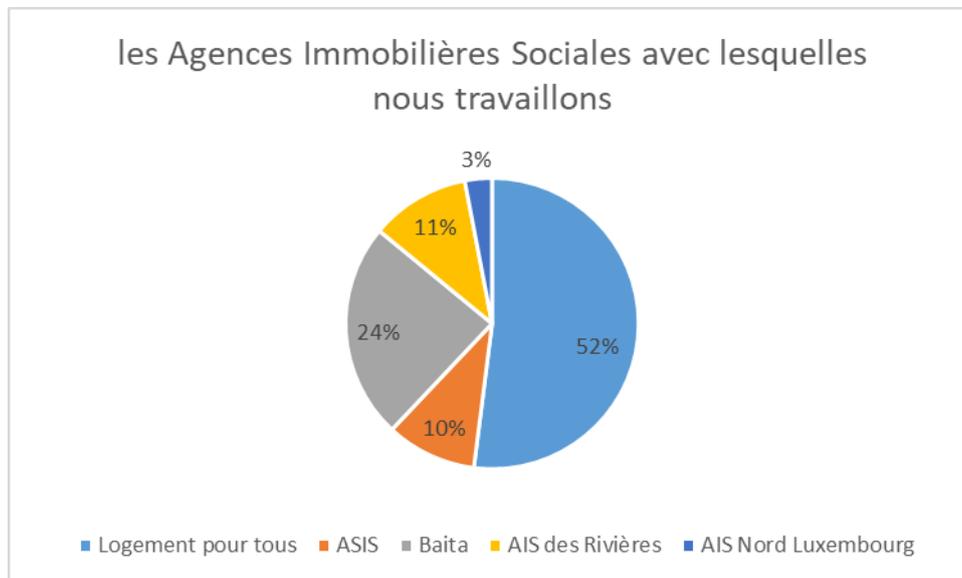


Notre offre de logements est actuellement de

- 3 chambres
- 15 studios
- 9 appartements une chambre
- 28 appartements 2 chambres
- 17 appartements 3 chambres
- 11 appartements 4 chambres
- 11 maisons 4 chambres

Nous travaillons avec 3 Agences Immobilières Sociales à Bruxelles, « Logement pour Tous », « Baita » et « ASIS » et 2 en Région Wallonne « l’AIS Nord Luxembourg » et « l’AIS des Rivières ».

La législation tant urbanistique que des AIS diffère d’une Région à l’autre. En ce qui concerne les AIS, en Région Bruxelloise, nous pouvons choisir librement avec laquelle travailler et la grille de loyers est homogène d’une AIS à l’autre.



En Région Wallonne, nous dépendons territorialement d’une AIS par projet et les grilles loyer peuvent différer de manière importante. Par exemple, un appartement trois chambres est loué 450€ sur notre site d’Hautrage, alors qu’il est loué à 350€ sur le site de Melreux. Cette différence est directement liée à la politique des AIS locales qui dans un cas, ne s’adresse qu’à des personnes très précarisées et fixe les loyers à 30% du revenu des personnes ; soit dans l’autre cas touche une tranche plus haute de la population qui a accès au logement social.

Autrement dit, 100% des familles logées dans nos appartements sont dans les conditions de revenus sociaux. Certaines sont dans la frange basse et d’autres dans la haute en fonction des AIS desquelles nous dépendons territorialement.

B. Faits marquants en immobilier en 2017

a. Ressources Humaines

Au niveau des ressources humaines, l’immobilier a aussi connu des mutations. Il a été décidé en fin d’année de mettre un terme au contrat du directeur technique et de ne pas le remplacer tout de suite. Le reste de l’équipe a donc du pallier à ce départ.

En parallèle, l’équipe de bénévoles spécialisés en immobilier s’est beaucoup renforcée. Nous avons ainsi 3 promoteurs immobiliers, un entrepreneur en construction, un financier et un spécialiste des rouages régionaux bruxellois. En attendant l’engagement de nouveaux projets immobiliers, il a été décidé de ne pas remplacer le directeur technique dans l’immédiat. Cela a bien sûr eu des répercussions sur le reste de l’équipe puisque les suivis des 3 chantiers en cours ont dû être absorbés par les employés.

b. Perle



Le chantier Perle (construction neuve passive de 17 logements) à Molenbeek a démarré en août 2017. Nous avons choisi de travailler avec l'entreprise Amart associée à l'entreprise Lamcol pour le gros œuvre. En effet, ce bâtiment de 4 niveaux est en structure bois. Le chantier devrait durer 12 mois. La construction est spectaculaire puisque le gros œuvre a été construit en seulement quelques semaines. Les panneaux en lamellé collés sont préfabriqués et assemblés sur chantier.

Le gros œuvre était ainsi finalisé avec châssis à la fin de l'année.

En parallèle, avant même que le chantier ne démarre, notre tour de table des investisseurs était finalisé. 6 investisseurs ont acheté les 17 appartements. Nous avons eu la grande joie de recevoir un don substantiel du Fonds Henri et Ghislaine de la fondation Roi Baudouin qui va permettre à la fondation H&H de devenir propriétaire du local associatif.

En parallèle, notre fonds d'investissement est parvenu à lever des fonds en suffisance pour acheter 3 duplex. C'est ainsi qu'H&H restera partie prenante dans ce projet au-delà de l'accompagnement mis en place puisque la SA H&H IB siègera à l'assemblée générale des co-proprétaires.

Nous avons choisi de travailler avec une Agence Immobilière Sociale locale, l'AIS Baita, dont la spécificité consiste à conventionner les appartements avec des services sociaux s'engageant à accompagner les familles. 6 des 17 logements seront conventionnés avec Infirmiers de rue pour accueillir les personnes sans abri. Pour le reste, Baita choisira les partenaires qui lui semblent le mieux convenir pour ce projet.

Un appel à projet « Intergénérationnel » a été déposé par H&H qui a obtenu un subside de 100.000€ pour financer les 2 premières années d'accompagnement de ce projet.

c. Les chantiers d'Hautrage

- Maisons potagères



Malgré la durée anormalement longue de ce chantier dû à différents aléas, la réception est néanmoins programmée en 2018.

L'ensemble immobilier est réussi. Nous offrirons 12 logements basse énergie (studios/appartements 2 chambres et maisons). Chacun disposera d'une entrée individuelle sur un site disposant d'une école et d'une vie associative très riche. Nous espérons faire entrer les premiers habitants en 2018.

- Bâtis toit



La phase 2 de construction de 4 maisons en ossature bois remplissage paille avance bien. Fin 2017, le gros œuvre fermé étanche des 4 maisons était finalisé.

Sur la tranche 1, les 4 maisons sont vendues. Ce projet en bois paille séduit les investisseurs désireux de coupler leur souhait d'associer leur préoccupation environnementale à un projet social.

Début 2018, le dossier « Hautrage » passera au comité d'avis de notre fonds d'investissement afin de déterminer dans quelle mesure H&H pourrait rester propriétaire d'une partie des unités construites.

d. Captation du projet Bethléem à Charleroi

Les Sœurs de Saint-André ont fait le choix de vendre à H&H leur maison de Charleroi offrant un potentiel de 11 logements à H&H et des locaux associatifs. Elles ont de plus accepté de différer le paiement du montant à 2022 offrant une souplesse de trésorerie à H&H. Notre SA deviendra propriétaire du bâtiment dans les premiers jours de janvier.

Le bâtiment étant en bon état, notre idée est de le confier en l'état, en gestion à une association locale dans l'attente du démarrage des travaux pour faire les logements.

e. Trois arbres : 12 studios pour des personnes atteintes de maladie mentale

Le projet 3 arbres se confirme sur un terrain à Uccle. Habitat & Humanisme interviendra en tant que Maître d'Ouvrage Délégué. Une réflexion sur l'accompagnement à mettre en place est entamée. Le permis d'urbanisme devrait être déposé courant 2018.

f. Van Hamme : construction d'un immeuble de 8 unités à Uccle

Un petit terrain est en bonne voie d'être engagé dans H&H en cette fin 2017. Plus d'informations en 2018.

g. Engagement actif d'Habitat & Humanisme en faveur du sans-abrisme

Parmi les 3 constats qui ont donné naissance à H&H, nous citons le fait que trop de personnes n'ont pas de toit.

La Belgique n'y déroge pas et nous avons encore à ce jour des personnes qui vivent en rue dans notre pays, certaines y meurent aussi (40 en 2017).

Depuis sa création en Belgique, H&H a tenté de permettre l'accès à un logement à des personnes de la rue. Nous avons ainsi 2 habitats solidaires et bientôt 7 appartements individuels qui accueillent ce public. C'est tout à fait insuffisant.

Aussi H&H n'a pas hésité à s'engager activement dans la campagne 400 toits, qui a vu le jour en mai 2017 pour mettre un terme au sans-abrisme de rue dans la Région de Bruxelles-Capitale. Il s'agit de créer, d'ici fin 2020, 400 logements stables pour les personnes sans-abri les plus vulnérables en termes de risque de mortalité (le chiffre 400 a été fixé sur base de dénombrement fait en 2014 par la STRADA, les chiffres se sont alourdis à 700 lors du dernier décompte) et d'assurer leur accompagnement.

La Campagne « 400Toits » est à ce jour composée des partenaires suivants : Infirmiers de rue ASBL ; Habitat & Humanisme, fondation d'utilité publique ; L'Entraide de Saint-Gilles ASBL ; Archi Human ; RBDH-BBRoW ; 4Wings Foundation ; Le Forum Bruxelles contre les inégalités ; Rolling douche ASBL ; HuNeeds ASBL ; Habitat et Participation ; Divers citoyens bénévoles engagés individuellement ; et Collectiv-a.

Juin 2017 : Première action de 400 toits : le face-à-face pour un logement



250 bénévoles, encadrés par 22 chefs d'équipe spécialisés, ont rencontré 528 personnes et interrogé 294 personnes vivant en rue dans la Région de Bruxelles-Capitale. Cette initiative, qui est la première de son genre en Belgique, représente un changement qualitatif important pour la définition de solutions pour mettre fin au sans-abrisme, transformant un problème abstrait en des données détaillées et fiables. Les résultats de l'enquête sont alarmants. Le rapport complet est disponible en suivant le lien :

<http://www.infirmiersderue.org/files/235-00-Rapport-400TOITS-Logement-KL-page-print-crops-170118.compressed.pdf>

En voici les chiffres-clés :

- 32% de personnes sans-abri présentent une vulnérabilité élevée en termes de risques de mortalité ;
- 78% dorment fréquemment à l'extérieur ;
- 65% n'ont pas eu de logement stable depuis plus d'un an ;
- 51% du public visé est sans revenus ;
- 22% ne peuvent subvenir à aucun de leurs besoins vitaux (se laver, changer de vêtements, aller à la toilette, trouver de la nourriture et de l'eau potable) ;
- 49% ont été attaqués ou battus en rue ;
- 35% ont un problème de santé chronique, touchant des organes vitaux.

2 personnes de l'équipe ont participé au face à face pour un logement. Amandine Englebert est venue en tant que bénévole enquêtrice en rue. Julie Rondier a été chef d'équipe bénévole pendant tout le face-à-face. Afin de donner un aperçu de ce qu'elles ont vécu, Julie a écrit le témoignage ci-après aux partenaires de 400 toits :

« Les mots seront faibles pour exprimer ce que je ressens.

J'aime les projets fous. Ceux qui relèvent du sport de haut niveau. Où il faut mettre l'énergie, la persévérance, la joie et la conviction que c'est possible. C'est rare je trouve de partager cela avec d'autres. Et pendant trois jours on l'a fait. C'est génial !

Et puis il y a tous ces visages croisés, D., A., J., S., etc tous ces gens qu'on connaît par leurs prénoms et alors qu'ils sont crevés, malades, mal nourris qu'ils paraissent deux fois leur âge et qu'ils ont toutes les raisons d'être en colère, ils nous accueillent, ils ouvrent les bras. Patiemment, ils répondent à ces nombreuses questions hyper intimes. Et à la fin, ils ont souvent une larme d'émotion de la rencontre, comme nous...

Et puis il y a les bénévoles...celles et ceux qui souhaitent la rencontre. Vite on se sent comme si on se connaissait depuis toujours. On vit cette rencontre ensemble et cela nous relie.

Que j'aime le monde tel qu'on l'a fait ces 3 derniers soirs ! "

Sur base des résultats chocs du face à face, 400 toits a lancé de nouvelles actions

Des actions de sensibilisation

- un « Challenge citoyen », pour ouvrir de nouvelles perspectives et imaginer et partager des idées innovantes pour la création de logements. Le challenge a été lancé fin 2017
- des rencontres avec tous les Bourgmestres de la Région de Bruxelles-Capitale pour sensibiliser les communes. fin 2017, cette sensibilisation est en cours.
- l'accompagnement de citoyens qui se mobilisent individuellement pour créer du logement pour les personnes vivant en rue.

Des actions de création de logements

Outre les actions « logement » propres à chacune des associations partenaires de « 400Toits », « 400Toits » a décidé de développer un volet « habitat innovant » afin d'identifier des solutions d'habitats plus immédiates pour ce public particulièrement vulnérable. Les premières actions seront lancées en 2018.

3. Réconciliation de l'économique et du social

Ce vaste programme de réconciliation de l'économique et du social passe d'une part par la création d'outils permettant un investissement à fort impact sociétal mais aussi toute une structuration de notre communication qui dans notre élan pour croître devient vital.

A. 3 outils d'investissement créés

a. Devenir propriétaire solidaire

Il s'agit simplement d'acheter un ou des appartements construits par H&H et de s'engager sur le programme social pendant une durée minimum de 20 ans. Ce programme est double : accepter la mise en place d'un accompagnement par H&H et confier le bien en gestion d'une agence immobilière sociale. Cet investissement est sûr car vous êtes propriétaire d'un logement dont vous connaissez la destination et l'esprit. Il est tranquille car l'aspect gestion locative est totalement prise en charge même en cas de vide locatif. Il est solidaire car dès lors vous consacrez une partie de votre patrimoine pour loger une famille précarisée.

En 2017, nous avons vendu 16 appartements sur le projet Perle et 1 sur le projet Bâtis-toit.

b. Acheter des actions Habitat & Humanisme

En 2017, nous avons beaucoup travaillé sur la structuration de notre fonds d'investissement. Il fallait le positionner à la juste place pour intéresser les investisseurs tout en garantissant que notre projet reste social. Il fallait donc que le Conseil d'administration mixte de cette structure puisse trouver un positionnement satisfaisant pour tous. Finalement, nous arrivons à un outil d'investissement réservé aux investisseurs philanthropes. Nous proposons en effet, un investissement porteur de sens puisque la SA

H&H Investment Belgium a pour objet d'acheter des biens immobiliers produits par H&H qui sont autant d'outils de réinsertion pour les familles logées.

Bien sûr, il pourrait apparaître comme discutable que la SA H&H investisse dans des projets d'H&H. L'investisseur pourrait se sentir entrer dans une société dont le processus de décision est biaisé. C'est la raison pour laquelle, à l'image d'H&H France, nous avons mis en place un comité d'avis composé d'experts externes qui doivent remettre un avis au conseil d'administration de la SA sur des dossiers d'investissement. Le comité d'avis est composé de 8 personnes dont 2 experts immobiliers, 3 experts du social et 3 experts financiers. En 2018, nous étofferons encore le groupe d'urbanistes. Ce comité d'avis est composé de bénévoles qui n'ont aucun intérêt dans la réalisation du projet.

En 2017, nous avons levé 500.000€ dans la SA.

En 2017, la SA H&H IB a acheté 3 duplex 4 chambres dans le projet Perle et l'immeuble de la rue de Bethléem à Charleroi.

c. Prêter à H&H

La plus grande difficulté pour H&H est son besoin en trésorerie. En effet, une partie substantielle de nos projets (30 à 40%) doit être mobilisée en fonds propres. Nous récupérons bien sûr ces fonds propres lorsque nous vendons les projets mais cela intervient souvent plusieurs années après. Nous proposons donc aux personnes désireuses de nous aider financièrement mais qui n'ont pas le souhait ni d'acheter un appartement ni d'investir dans des actions de nous prêter la somme qu'il souhaite, ce qui nous permet de réduire la part de nos fonds propres à mobiliser dans nos projets. Les prêts sont souscrits à la SA pour une durée déterminée est un taux d'intérêt de 1%.

En 2017, nous avons reçu 430.000€ de prêts.

d. Profil de nos investisseurs

Au total, H&H a vendu des appartements à 18 investisseurs privés. Certains ont acheté plusieurs unités. Sur les 18 investisseurs, 9 ont accepté de répondre à une enquête de satisfaction que nous leur avons transmise. Remarque importante : seuls les acquéreurs de logement ont été consultés à ce stade. Notre fonds d'investissement n'a pas encore le recul suffisant pour mettre en place une enquête de satisfaction.

Voici les résultats de l'enquête propriétaires solidaires :

8 de nos investisseurs sont des personnes physiques, 1 est une personne morale.

Sur les personnes physiques, nous avons 50% de personnes seules, 25% de couples avec enfants et 25% de couples sans enfant.

56% des investisseurs ont entendu parler d'Habitat & Humanisme via le réseau du logement social.

34% via leur réseau amical et 11% via la presse.

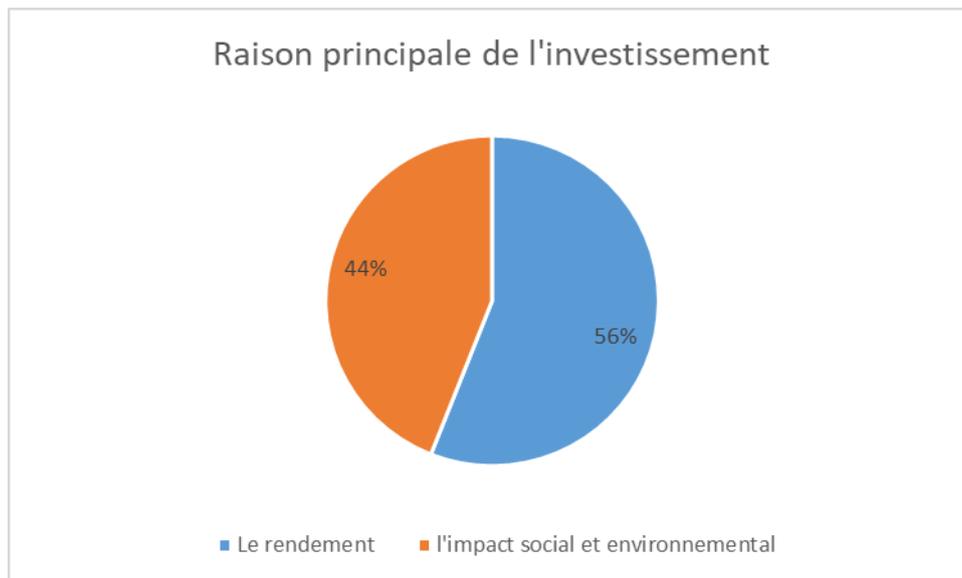
Parmi les raisons les plus citées pour leur investissement, ils citent en majorité le fait d'investir dans une cause sociétale. Sont aussi citées régulièrement comme motif d'investir, la raison patrimoniale et aussi le fait de transmettre des valeurs morales à leurs enfants.

Sur les 9 investisseurs interrogés, 2 ont acheté en Région Wallonne et 7 en Région Bruxelloise.

Ils ont investi de 144.000€ à 1.000.000€.

Pour 56%, d'entre eux, le rendement a été déterminant dans leur choix.

Pour 44%, ce sont les aspects environnementaux et l'impact social qui a compté.



100% recommanderait H&H à des tiers.



B. Stratégie de communication

En parallèle avec ce positionnement structurel et stratégique de H&H, nous avons également beaucoup travaillé sur la mise en place d'une communication structurelle professionnelle tant externe qu'interne.

a. Communication externe

Nous avons effectué un travail sur la stratégie de communication et avons pour cela réuni l'équipe entière pour aborder d'une part l'identité d'H&H et d'autre part le profil des personnes qui font partie du mouvement d'H&H (c'est-à-dire, les bénévoles, les familles accompagnées, les investisseurs, les salariés, etc).

Ces éléments ont servi de base à la réalisation de la « brochure investisseurs » qui nous permet de présenter notre travail auprès des actionnaires / investisseurs « logements ».

Ce travail nous a aussi permis de définir un plan d'action communication qui nous servira à poursuivre la professionnalisation de notre communication en 2018 (au programme notamment la réalisation d'un film de présentation d'H&H Belgique et d'un nouveau site internet).

b. Communication interne

Le déploiement d'H&H sur différentes structures nous a poussés à organiser toutes les deux semaines des réunions de coordination globale réunissant l'ensemble des salariés et un administrateur de chaque structure et ce, afin de fluidifier les informations.

Nous veillons aussi à ce que l'information circule mieux entre les structures en ayant des représentants de chaque structure dans chaque CA. Néanmoins la multiplication des structures et donc des CA rendent parfois compliquée la présence de chacun. Il nous faut en outre choisir les personnes les plus impliquées et présentes qui sont alors aptes à relayer les informations.

Nous veillons également à organiser des réunions au vert en équipe complète (salariés et administrateurs bénévoles) afin de travailler une fois par an sur les aspects philosophiques et une fois par an sur les aspects fonctionnels.

C. Un partenariat renforcé avec 4 Wings Foundation

La fondation 4 Wings continue de nous soutenir. 2 administrateurs de chez eux ont rejoint H&H, Charlotte Lhoist dans le conseil d'administration de la fondation et Romain Debuyst dans le CA d'H&H Développement Belgium. 4 wings nous a confirmé en fin d'année qu'elle investirait 200.000€ dans le fonds d'investissement H&H.

Elle nous a aussi favorisé des contacts avec d'autres partenaires et incité à prendre contact avec la plateforme de crowdfunding LITA, le CREDAL. Elle nous apporte un gage de sérieux en témoignant quotidiennement de son soutien à notre action.

D. Soutien à la croissance : H&H choisi pour intégrer le programme Blossom de Coopcity

Etant donné nos nombreux défis liés à notre décision de croître, nous avons décidé de répondre à l'appel à projet lancé par Coopcity qui soutient les entrepreneurs sociaux à Bruxelles dans leur changement d'échelle. Fin août, nous avons eu la grande joie d'apprendre notre sélection pour suivre le programme blossom. Ce programme permet au dirigeant d'une entreprise sociale en développement d'avoir accès à :

- la formation Dirigeant et Développement de chez Solvay entrepreneur. Il s'agit de 10 journées entières de formation couvrant tous les enjeux liés à la direction d'une entreprise (stratégie, finances, ressources humaines, communication, etc) avec 25 entrepreneurs venant de tous horizons.
- des ateliers avec d'autres entrepreneurs sociaux chez coopcity couvrant les matières plus spécifiques à un entrepreneur social notamment la mesure de l'impact.

Ce programme se déroule sur 2 ans, la première année laisse place principalement à la formation Solvay, la deuxième sera plus accès sur les ateliers participatifs chez coopcity.

Julie Rondier a suivi avec intérêt et assiduité la formation Solvay. Il reste une année de formation qui se poursuivra en 2018.

E. Mise en place d'une mesure de l'impact chez H&H

Jusqu'à récemment, les évaluations que nous réalisons portaient sur l'accompagnement (les familles et les bénévoles). Elles étaient à usage interne et visaient à améliorer nos outils et procédures. Elles étaient réalisées par des bénévoles qui ne sont pas en lien avec les programmes évalués.

En 2017, nous avons pris conscience de l'importance de réfléchir et mettre en place une mesure de l'impact régulière, permettant de synthétiser les résultats pertinents de notre travail et plus largement de son impact pour témoigner de notre travail auprès de nos parties prenantes et prospects. C'est en effet sous réserve de témoigner de notre impact que nous pourrons d'autant mieux sensibiliser des bénévoles accompagnateurs, des bénévoles administrateurs et des investisseurs qui sont cruciaux dans notre changement d'échelle. Cet outil devient donc une nécessité structurelle.

H&H Belgique est membre de la Fédération H&H, nous inscrivons ce travail et cette réflexion dans ses pas. Elle a réalisé un premier rapport sur la mesure de l'impact:

<http://fr.calameo.com/read/0047306105b365963a9a5>. Ce travail porte sur le profil des familles, leur vision de l'accompagnement H&H, la typologie des logements et le profil des investisseurs. Nous pensons que nous pourrons réaliser un travail similaire, sous réserve d'avoir la pleine et entière collaboration des gestionnaires locatifs des logements que nous avons créés (en effet, contrairement à H&H France, nous n'avons pas d'accès direct aux familles que nous logeons).

Le volet « typologie des logements » comprendra une partie liée à la performance énergétique des logements. L'outil TOTEM (www.totem-buidling.be) est peut-être un bon moyen de le faire. Il nous faudra analyser cela plus avant. Toutes les données quantitatives sont néanmoins accessibles. Il nous faudra voir de quelle manière analyser l'impact des performances énergétiques de nos bâtiments sur les familles que nous logeons.

Le volet investisseur portera tant sur les acquéreurs de logement que sur les actionnaires de notre fonds.

Nous ne cachons pas que ce travail nécessite un investissement important de notre part en terme de temps. Il est néanmoins reconnu comme fondamental et a été inscrit dans les objectifs de la fondation Habitat & Humanisme qui doit amorcer ce travail en 2018.

Ce travail nécessite d'une part de débloquer du temps en interne ce qui est fin 2017 impossible. Nous envisageons la possibilité de recruter une personne pour ce faire. Nous espérons aussi recevoir la pleine et entière collaboration d'H&H France qui a déjà mis en place un outil de collecte des données. Nous avons en parallèle répondu à un appel à projet de la fondation Roi Baudouin que nous avons axé sur deux éléments de notre développement dont la mesure de l'impact. Nous aurons les résultats de cet appel à projet seulement en juin 2018 mais si nous sommes sélectionnés, nous pourrions avoir une enveloppe budgétaire substantielle pour rémunérer des consultants pour positionner cette mesure de l'impact. Etant donné, les vicissitudes de notre ressource humaine actuelle, il nous faudra patienter jusqu'à trouver les moyens d'avancer sur ce travail essentiel mais trop important pour être porté sur les épaules de l'équipe actuelle.

COORDINATION

1. Quatre structures en Belgique et plein de sœurs en France

En Belgique, H&H compte désormais quatre structures.

La fondation d'utilité publique Habitat et Humanisme (créée en 2004) garante de l'esprit du mouvement, en charge de la coordination, de la stratégie et du développement.

L'association sans but lucratif Habitat et Humanisme Accompagnement Bruxelles (créée en 2011) sera en charge de l'accompagnement, du bénévolat et du développement du nombre de membres sympathisants

La SA Habitat et Humanisme Investment Belgium (créée en 2016) sera en charge de garder en propriété un certain nombre de logements créés par le Mouvement H&H qui continuera à sensibiliser la société civile à acheter des logements aussi.

L'asbl Habitat & Humanisme Développement Belgium qui est en charge du développement immobilier. A l'heure où nous rédigeons ces lignes, il est décidé que H&H DB prendrait place sous H&H IB dans l'organigramme afin de n'avoir qu'un seul pôle regroupant l'immobilier et financier au lieu des deux initialement prévus.

2. Départs et arrivées au sein des Conseils d'administration

La composition au 31/12/2017 de chacun des conseils d'administration des structures est reprise en annexe 2.

A. Au sein de l'asbl H&H Accompagnement Bruxelles.

En 2017, le CA d'H&H AB a évolué pour que ses administrateurs soient centrés sur l'accompagnement.

Il est désormais composé comme suit :

- Sandro Albani est devenu Président de l'asbl.
- Bernard Cassiers, siège toujours au CA de l'asbl mais en tant que représentant de la fondation H&H.
- Francine Bui reste administratrice de l'asbl H&H Accompagnement Bruxelles.
- Françoise Delvoye, présidente d'H&H Nord pas de Calais a été nommée administratrice dans le CA de l'asbl H&H Accompagnement Bruxelles.

Le CA de l'asbl s'est réuni 5 fois en 2017.

Louis de Beauvoir a quitté le CA de l'asbl pour se concentrer sur celui de la fondation H&H.

Gilles Carnoy et Benoit Velge ont démissionné du CA de l'asbl H&H Accompagnement Bruxelles.

Charlotte Lhoist a démissionné du CA de l'asbl pour rejoindre celui de la fondation.

B. Au sein de la fondation

Le CA de la fondation a lui aussi connu quelques changements.

Louis de Beauvoir est devenu Président.

Bernard Devert est devenu vice-Président.

Charlotte Lhoist a rejoint le CA de la fondation.

Le reste du CA demeure inchangé :

- La fédération H&H y siège toujours représentée par Bernard Devert.
- Benoit Velge
- Bernard Cassiers

Le CA de la Fondation s'est réuni deux fois en 2017. Avec la réorganisation structurelle, la fondation est appelée à se réunir plus souvent à partir de 2018.

C. Au sein du CA de la SA H&H IB

Des modifications sont aussi intervenues sur la composition du CA en 2017 :

- H&H Développement (France) est désormais représenté par Patrice Raulin.
- Entreprendre pour humaniser la dépendance (France) représentée par Bernard Devert
- Habitat et Humanime, FUP (Belgique) représentée par Louis de Beauvoir
- Ghislain Morel de Westgaver a démissionné pour se consacrer à H&H Development Belgium.
- Benoit Velge a démissionné pour se consacrer à H&H Development Belgium
- Ont été nommés : la société Eeman and co sprl représentée par Dominique Eeman et Emilie Delacroix.

Le conseil d'administration de la SA H&H IB s'est réuni 4 fois en 2017.

D. Au sein du CA de H&H Development Belgium

En septembre 2017 est née H&H Development Belgium. Son conseil d'administration est un mélange d'administrateurs anciens d'H&H et de nouveaux :

Ghislain Morel de Westgaver et Benoit Velge, étant promoteurs immobiliers de métier ont souhaité évoluer dans un mandat conforme à leurs compétences. Ils sont tous les deux administrateurs d'H&H DB. Les ont rejoints :

Benoit Willocx, Romain Debuyst, Miguel de Schaetzen.

Les administrateurs se sont centrés sur la captation de projet. Le CA ne s'est pas réuni formellement en 2017, du fait aussi de l'absence de salarié dans cette structure à ce jour.

3. Structure de l'équipe de salariés

Nous disions en 2016 que l'équipe était restée relativement stable, 2017 a bien tranché avec cette stabilité.

A. Evolution structurelle de l'équipe liée à la croissance

Afin de positionner les salariés sur les structures pour lesquelles ils travaillent le plus, nous avons procédé aux changements suivants :

Amandine Englebert a été embauchée début 2017 en CDI mi-temps en tant que fundraiser chargée de communication. Elle a débuté son activité au sein de la SA H&H IB a été transférée le 1^{er} juin 2017 sur la fondation H&H. Amandine passe une grosse partie de son temps à mettre en place une communication dans H&H et cette matière repose sur la fondation. Il nous est donc apparu normal de la transférer.

Julie Rondier était sur le payroll de l'asbl devenue H&H Accompagnement Bruxelles. Julie étant la coordinatrice générale du mouvement H&H en Belgique, il était normal de la transférer dans la fondation H&H qui coordonne les structures belges. Julie a rejoint la FUP au 1^{er} juillet 2017.

Namuezi Fedi était responsable de l'accompagnement dans l'asbl mais cette structure se recentrant sur l'accompagnement à Bruxelles, Namuezi a accepté de relever le défi d'ajouter une corde à son arc en devenant coordinatrice de l'asbl H&H Accompagnement Bruxelles.

En principe un 4^{ème} changement structurel aurait dû avoir lieu avec le transfert de **Bruno Husquin**, le directeur technique, de l'asbl H&H Accompagnement Bruxelles vers l'asbl H&H Development Belgium. Mais ce transfert n'a pas eu lieu car nous avons dû nous séparer de Bruno qui est en préavis jusqu'en mars 2018.

Patrick Wevers a été embauché à 3/5 en décembre en qualité de responsable administratif et financier.

B. Changements imprévus dans l'équipe

Isabelle Maes a décidé de quitter H&H en août 2017 pour raison personnelle. Elle était à mi-temps dans H&H. Il a été décidé de la remplacer aussi vite que possible.

C'est ainsi que **Jérémy Favreau** a rejoint l'équipe en octobre 2017 après une expérience riche tant au Canada qu'à Bruxelles en tant que responsable accompagnement. **Namuezi Fedi** ayant émis le souhait de réduire son temps de travail chez H&H à partir de début 2018, Jérémy a été embauché à temps plein.

Le non remplacement de **Bruno Husquin** a entraîné un report de son travail sur les salariés. Julie Rondier a dû absorber les 2 chantiers à Hautrage. En parallèle, nous avons recruté en décembre 2017, un responsable administratif et financier, **Patrick Wevers**, qui a repris le suivi du chantier Perle à Molenbeek.

Autrement dit, une équipe de 5 personnes qui devait déjà connaître une grosse évolution avec un changement de structure, un changement de poste et donc un changement global de communication avec les autres salariés, a en plus connu des mouvements imprévus.

C'est ainsi que sur les 5 salariés dans H&H au 1^{er} janvier 2017 :

- Une a démissionné en milieu d'année,
- Une a évolué dans une fonction de responsable
- Un a été licencié
- 2 ont été embauchés
- 2 ont été transférés de structure
- Tous ont dû suppléer au déficit d'effectifs.

Cela a beaucoup changé la dynamique de groupe qui doit être reconstruite. Nous espérons une année 2018 plus stable.



De haut en bas et de gauche à droite : l'équipe H&H au 31/12/2017 :

Jérémy Favreau, Patrick Wevers ; Julie Rondier ; Namuezi Fedi et Amandine Englebert

4. Assemblée générale

En 2017, nous avons tenu une assemblée générale statutaire en mai. Nous n'avons pas eu d'assemblée générale festive. Nous nous rattraperons en 2018.

5. Comptes et finances

En 2017, l'amorce de séparation des différents métiers d'H&H a permis de mieux comprendre les besoins et l'équilibre financier de chacune des structures. Même si nous ne sommes pas encore au bout de la séparation des métiers au niveau comptable (nous y parviendrons d'ici fin 2018), le processus de séparation des structures a permis de clarifier les besoins et ressources de chacune.

Nous résumons ci-après la situation pour chacune d'elle.

A. Asbl H&H Accompagnement Bruxelles (voir bilan en annexe 4)

Cette structure a pour dépenses principales des frais de fonctionnement (2 travailleurs). Ces dépenses sont couvertes à 90% par des subsides et le reste est pour le moment couvert par l'activité immobilière.

2 chantiers sont encore sur le bilan comptable de l'asbl : Maisons Potagères et Bâtis toit. Ces 2 chantiers se termineront courant 2018 et la comptabilité de l'asbl H&H AB sera alors totalement liée à l'accompagnement.

L'asbl devra aussi développer de la recherche de dons pour combler ses besoins.

B. H&H Fondation d'Utilité Publique (voir bilan en annexe 5)

La fondation a deux types de dépenses :

- Des dépenses liées à son patrimoine (entretiens, et remboursement des emprunts)
- Des dépenses liées à son personnel

Pour les dépenses liées à son patrimoine, elle couvre ses frais grâce aux loyers des locataires et aux ventes qu'elle réalise.

Pour les dépenses liées à son personnel, elle se rémunère sur d'une part sur la prestation d'heures pour le compte des autres structures. C'est la fondation qui suit les chantiers de l'asbl et de la SA. C'est aussi la fondation qui vend les appartements et lève des fonds. Elle perçoit donc un pourcentage sur les ventes.

C. H&H Investment Belgium SA (voir bilan en annexe 6).

Si la SA H&H IB se limite à faire du patrimonial, elle est en perte permanente et ne pourra embaucher du personnel qu'une fois atteint un gros volume de logements. Cela pose problème car elle a besoin de suivi au quotidien.

La clé qui a été trouvée est de lui confier la vente des logements et donc de faire entrer régulièrement du bénéfice de promotion, ce qui sera le cas avec le projet Perle en 2019. D'ici là, la SA sera en perte.

Le conseil d'administration et l'assemblée générale devront décider en 2018 s'ils perdurent dans cette direction de réaliser des promotions immobilières avec l'aide bien sûr de H&H Development Belgium.

D. H&H Development Belgium ASBL

Cette structure fondée en septembre 2017 ne clôturera son premier exercice que fin 2018. En 2017, elle n'a quasiment pas eu de dépenses.

COMMENT NOUS AIDER ?

Prendre part à notre mouvement peut se faire de différentes manières :

- En devenant bénévole accompagnateur d'une famille locataire ou d'une famille candidate à l'acquisition,
- En devenant sympathisant du mouvement (cotisation annuelle de 5€),
- En parlant d'Habitat et Humanisme autour de vous,
- En sollicitant de devenir membre effectif de l'asbl, pour cela il faut être bénévole actif et introduire une demande auprès du conseil d'administration de l'asbl jusqu'en mars de chaque année,
- En faisant un don sur le compte de la Fondation Roi Baudouin de la fondation H&H (BE10 0000 0000 0404 communication structurée : 128/1449/00042). Une déduction fiscale est octroyée pour tout don égal ou supérieur à 40€.
- En investissant ou prêtant pour permettre à H&H de développer du logement.

CONCLUSIONS & PERSPECTIVES

Nous étions assez contents de la voir se terminer cette année 2017 même si nous réalisons à la relecture de ces évènements qu'elle a permis de mettre en place toute la structuration d'H&H qui va désormais en 2018 se concentrer sur l'action.

Nos objectifs de 2018 consisteront en :

- Faire croître H&H Accompagnement Bruxelles afin qu'elle couvre les besoins en accompagnement sur les projets bruxellois H&H
- Faire entrer des projets immobiliers en poursuivant nos efforts à Bruxelles mais aussi en se développant en Région Wallonne
- Constituer une association H&H Accompagnement Wallonie avec une première antenne à Mons avant une deuxième à Charleroi
- Utiliser les outils d'investissement créés pour lever 2 millions d'euros par an
- Mettre en place une mesure de l'impact pour mieux communiquer notre travail
- Participer à la création de logements durables pour les personnes sans abri de rue à Bruxelles dans le cadre de la campagne 400 toits
- Consolider l'équipe nouvelle et fortifier l'esprit d'équipe d'H&H qui nous permet de franchir des montagnes.

« Tout est changement, tout évolue, tout est en devenir,
non pour ne plus être, mais pour devenir ce qui n'est pas encore ».
Epictète

A nous 2018 !