

habitat et humanisme



Bâtitteur de liens



# RAPPORT D'ACTIVITES 2018

Habitat & Humanisme | Rue d'Edimbourg 26 – 1050 Ixelles

Tel. 02/893.08.46 – [office@habitat-humanisme.be](mailto:office@habitat-humanisme.be) – [www.habitat-humanisme.be](http://www.habitat-humanisme.be)



## SOMMAIRE

---

<b>REMERCIEMENTS .....</b>	<b>5</b>
<b>INTRODUCTION : POUR GRANDIR, IL FAUT MUER.....</b>	<b>5</b>
<b>NOS ESSENTIELS : RAISON D’ÊTRE, MISSIONS ; DÉFIS .....</b>	<b>7</b>
<b>1. Notre raison d’être .....</b>	<b>7</b>
<b>2. Nos missions.....</b>	<b>7</b>
<b>3. Nos structures .....</b>	<b>8</b>
<b>4. Notre équipe .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Nos défis.....</b>	<b>8</b>
<b>ACTIVITES 2018 : LES TEMPS FORTS .....</b>	<b>9</b>
<b>1. Pôle « Création de Liens » .....</b>	<b>9</b>
A. Les familles logées.....	9
B. Accompagnement Bruxelles.....	11
1. Groupe d’Epargne Collective et Solidaire .....	11
2. Accompagnement des locataires de Leclercq.....	13
3. Accompagnement des locataires du projet Perle à Molenbeek.....	13
4. Palais .....	14
C. Développement de l’accompagnement en Région Wallonne.....	14
<b>2. Pôle Immobilier .....</b>	<b>15</b>
A. Résumé de notre action immobilière.....	15
B. Perspectives consolidées.....	17
C. Faits marquants en immobilier en 2018 .....	18
1. Ressources Humaines .....	18
2. Perle .....	18
3. Les chantiers d’Hautrage .....	19
4. Bethléem : transformation d’un immeuble de 12 unités à Charleroi .....	20
5. Van Hamme : construction d’un immeuble de 11 unités à Uccle.....	22
6. Jolly : construction d’un projet de 10 logements à Schaerbeek .....	22
7. Engagement actif d’Habitat & Humanisme en faveur du sans-abrisme .....	23
<b>3. Développement d’HH : Réconciliation de l’économique et du social.....</b>	<b>27</b>
A. Trois outils d’investissement créés .....	27
1. Devenir propriétaire solidaire en achetant un projet immobilier social clé sur porte .....	27
2. Acheter des actions Habitat & Humanisme .....	27
3. Prêter à H&H.....	28
4. Profil de nos investisseurs.....	28
B. Stratégie de communication .....	29
1. Communication externe .....	29
2. Communication interne.....	30
C. Un partenariat renforcé avec 4 Wings Foundation .....	31
D. Soutien à la croissance : Poursuite du programme Blossom de Coopcity .....	31
E. Fonds Venture Philanthropy .....	31

<b>COORDINATION .....</b>	<b>32</b>
<b>1. Quatre structures en Belgique et plein de sœurs en France .....</b>	<b>32</b>
<b>2. Départs et arrivées au sein des Conseils d'administration.....</b>	<b>32</b>
A. Au sein de l'asbl H&H Accompagnement Bruxelles. ....	32
B. Au sein de la fondation d'utilité publique Habitat et Humanisme.....	32
C. Au sein du CA de Habitat et Humanisme Investment Belgium, SA .....	32
D. Au sein du CA de H&H Development Belgium .....	33
<b>3. Structure de l'équipe de salariés .....</b>	<b>33</b>
A. Equipe en continuation d'évolution .....	33
1. Au sein de la fondation .....	33
2. Au sein d'HH Accompagnement Bruxelles.....	33
c. Au sein d'HH Development Belgium .....	34
B. Repositionnement de la Ressource Humaine .....	34
<b>4. Assemblées générales .....</b>	<b>35</b>
<b>5. Comptes et finances .....</b>	<b>35</b>
A. Asbl H&H Accompagnement Bruxelles (voir bilan en annexe 3 ).....	35
B. H&H Fondation d'Utilité Publique (voir bilan en annexe 4) .....	35
C. H&H Investment Belgium SA (voir bilan en annexe 5). .....	35
D. H&H Development Belgium ASBL (voir bilan en annexe 6).....	36
<b>COMMENT NOUS AIDER ? .....</b>	<b>37</b>
<b>CONCLUSIONS &amp; PERSPECTIVES .....</b>	<b>38</b>

## ANNEXES

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

**Annexe 2** : Composition des conseils d'administration des 4 structures

**Annexe 3** : Comptes 2018 de HH Accompagnement Bruxelles

**Annexe 4** : Comptes 2018 HH Fondation d'Utilité Publique

**Annexe 5** : Comptes 2018 de H&H Investment Belgium, SA

**Annexe 6** : Comptes 2018 de HH Development Belgium, ASBL

**Annexe 7** : Organigramme HH

## REMERCIEMENTS

---

A tous ceux qui osent bouger les lignes ;

A toutes les personnes mal logées ou sans toit qui persévèrent à trouver des solutions,

A tous les bénévoles qui consacrent de leur temps de loisirs, 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 H&H France qui nous fait confiance,

A nos mécènes,

A nos partenaires,



A nos organismes subsidants,



## INTRODUCTION : POUR GRANDIR, IL FAUT MUER

---

Une fois n'est pas coutume, nous introduirons ce rapport d'activité en parlant de la mue des crustacés !

Les fameuses crevettes grises, scampis ou autres crabes ont la particularité d'être dotés d'un exosquelette, leurs muscles sont dedans et leurs « os » à l'extérieur. C'est une sorte de carapace, qui les protège.

Bien que sécurisante, cette enveloppe externe peut être vécue comme un handicap au moment de grandir. Ils expulsent donc leur squelette pour s'en doter d'un autre, c'est la mue.

Au sein d'Habitat et Humanisme, nous nous sommes fixés une obligation de résultats en trouvant des solutions de logements pour les mal-logés et les sans-logis. Cet objectif est unanimement partagé par chaque membre bénévole ou salarié de notre équipe. Alors lorsque nous avons acquis la conviction que nous étions en mesure de grandir. Il nous a fallu entamer une mue et c'est là que le rapprochement avec la mue des crustacés prend son sens.

Car grandir est naturel mais ne se fait pas sans douleur. Quand le temps de grandir est venu, se pose rapidement la question du comment et c'est là que les choses se corsent. Dans quelle direction aller ? Dans quel ordre faire les choses ? Comment réussir à augmenter la quantité produite tout en maintenant la qualité humaine des relations ? Quels dispositifs et processus mettre en œuvre pour se professionnaliser ?

Cette période du « positionnement de croissance » est douloureuse, elle peut même causer des fractures. Finalement, nous avons dû intervenir sur notre « squelette » c'est-à-dire, nos structures, notre gouvernance et aussi notre équipe pour faire face à nos nouveaux défis.

C'est donc avec une nouvelle boîte à outils, un nouvel exosquelette, que nous finissons 2018. Elle comprend, une gouvernance modifiée, une équipe réorganisée et en voie de renforcement (les recrutements sont en cours), des structures autonomes et coordonnées sur des métiers clairement identifiés, une cohésion retrouvée qui nous permet de pousser l'accélérateur de la croissance afin de loger plus de personnes et proposer des solutions innovantes de logement reproductibles à plus grande échelle.



## NOS ESSENTIELS : NOTRE RAISON D'ÊTRE, NOS MISSIONS, NOS 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

Notre mission est d'humaniser la société par le logement. Pour cela, nous axons notre travail sur trois axes :

- **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, à loyer adapté, 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.
- **Créer du lien avec les familles logées** : 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 a été mis à mal. H&H propose d'en reconstituer les prémices grâce à 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. Les compétences, le temps, l'argent doivent être des vecteurs de solidarité. 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 31/12/2018, le mouvement H&H est composé de 4 structures :

- La **Fondation d'Utilité Publique H&H**, qui fédère, coordonne et développe le Mouvement ;
- L'**asbl H&H Accompagnement Bruxelles**, qui crée du lien ;
- La **sa H&H Investment Belgium** (le fond d'investissement H&H), qui détient et finance de l'habitat ;
- L'**asbl H&H Development Belgium**, en charge d'initier, développer, construire et céder des projets d'habitats permettant d'humaniser la société.

### 4. Notre équipe

Au 31/12/2018, l'équipe compte 6 salariés pour 4.2 Equivalent Temps Plein (ETP), répartis sur trois structures : 1.5 ETP dans la fondation, 2.1 ETP dans l'asbl H&H Accompagnement Bruxelles et 0.6 ETP dans l'asbl H&H Development Belgium. La restructuration est en cours et sera finalisée en mars 2019. L'idée pour faire face à la croissance est de renforcer chaque pôle. Ainsi dès mars 2019, l'équipe comptera une majorité de temps plein et 4/5<sup>ème</sup> et dans une moindre mesure des temps plus partiel comme c'est le cas encore fin 2018. Il est prévu que la direction soit renforcée avec un 4/5, que le pôle immobilier passe aussi à 4/5, que la coordination de l'asbl passe à 4/5.

L'équipe compte aussi 20 bénévoles administrateurs et 30 bénévoles accompagnateurs des familles.

### 5. Nos défis

Comme dans n'importe quel sport collectif, nous avons conscience que notre croissance réussira par notre cohésion. Il faut donc que chaque structure soit clairement identifiée, chaque administrateur et chaque salarié sache précisément quel est son rôle et articuler le travail de toutes les structures puisque chacune contribue à la réalisation des objectifs communs. Notre défi en 2019 sera donc de mettre l'équipe de salariés sur des rails afin que chacun ait l'autonomie et l'esprit d'équipe dans un juste équilibre. La vie a bien fait les choses puisqu'entre temps, nous bénéficions de plusieurs programmes d'accompagnement au changement. La fondation est accompagnée depuis 2017 par Coopcity. Cela nous a donné accès à une coach avec qui nous avons entamé le travail en septembre 2018. Par de brefs échanges efficaces, nous avons rapidement pu poser les actes clés pour identifier le fonctionnement nouveau à mettre en place et ainsi garder l'équipe dans une bonne énergie de développement. Le coaching pourra se poursuivre en 2019 (voire après) grâce à l'obtention du Fonds Venture Philanthropy (Fondation Roi Baudouin) qui nous octroie les fonds pour poursuivre le coaching mais aussi des fonds pour nous aider à développer d'autres domaines de notre activités essentiels à notre croissance, comme le développement en Région Wallonne et la mesure de l'impact.

Le second défi est récurrent chaque année : trouver des terrains ou des bâtiments qui permettent d'équilibrer un programme social. C'est là, notre plus grand challenge.

### 1. Pôle « Création de Liens »

Nous sommes régulièrement invités à exposer le bien-fondé de créer des liens, via des bénévoles, avec les familles que nous logeons ou aidons à acquérir.

Nous aimerions conter une histoire. Dans le projet « Perle » que nous avons livré au 1<sup>er</sup> décembre 2018 et qui est habité depuis lors, nous allons bientôt avoir un atelier couture. Cela peut paraître insignifiant, non pertinent. Cet atelier couture est né du désir d'une de nos locataires qu'on appellera Célestine. Célestine a passé 4 mois dans la rue en 2018. Elle a été mise à la porte de son logement, elle, son mari et ses 6 enfants. Ils ont dormi au samu social « quand il y avait assez de place » et vivaient chaque jour dans cette incertitude du lieu où ils échoueraient le soir. Célestine et sa famille ont été les premiers à arriver dans le bâtiment Perle, quelques heures à peine après sa livraison. Le bâtiment dans lequel ils habitent, dispose d'un local associatif. Notre équipe et nos bénévoles ont sondé les familles logées pour leur demander de quelle manière elles aimeraient utiliser le local. Célestine a parlé de couture. Après toutes ces semaines terribles en rue, à ne penser qu'à la survie, elle a recommencé à penser à autre chose, quelques semaines seulement après son emménagement. Cela la remet dans une notion qui nous est chère du « tout est possible ». Certes, il n'est pas facile d'expliquer ce que signifie « créer du lien » car cela est différent pour chacun. Mais le bien-fondé de l'établir n'en demeure pas moins fondamental.

Pour les familles candidates à l'acquisition, c'est la même chose. Elles témoignent toutes que le soutien de leur bénévole, le soutien moral du bénévole dans une recherche d'un bien à acheter qui est si compétitif aujourd'hui, est capital dans leur motivation et in fine la réussite de leur projet.

La création de lien est fondamentale à tout être humain. C'est là que chacun de nous puise ses forces pour déplacer des montagnes.

En 2018, Habitat et Humanisme a logé 59 personnes dans des logements en location et a accompagné 4 familles dans la concrétisation de l'achat de leur propre logement. Une cinquième famille a vu son offre d'achat acceptée en 2018 aussi.

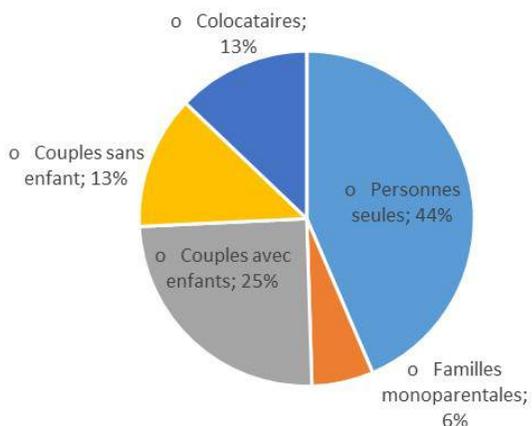
#### A. Les familles logées

Habitat et Humanisme loge des personnes isolées ou familles précarisées.

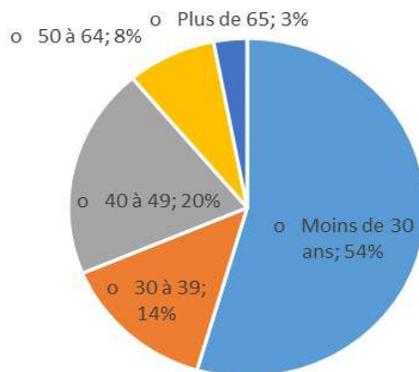
Nous avons mis en place une collecte des données afin de pouvoir témoigner de manière plus précise sur le profil des familles et personnes isolées que nous accompagnons. Cette année, nous présenterons les données récoltées sur notre projet Perle. Dès l'année prochaine, nous serons prêts avec l'ensemble des données.

Sur Perle, nous logeons 52 personnes dans 17 logements neufs à haute performance énergétique.

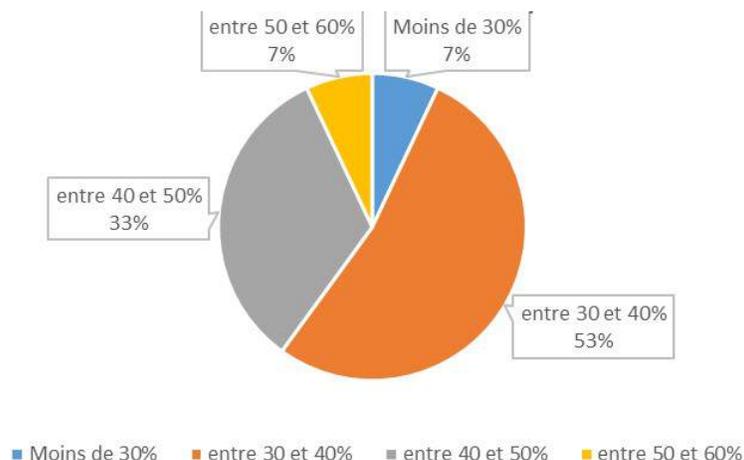
Composition familiale des locataires Perle



Age des locataires de Perle



Part du revenu dans le loyer



**Sources de revenus des familles logées :**

- 34% des locataires de Perle sont au CPAS
- 33% dépendent du GRAPA
- 11% sont au chômage
- 11% sont à la mutuelle
- Seulement 11% ont du travail.

Nous constatons qu’avec un revenu de type CPAS, la part du revenus consacré au loyer reste trop importante, même s’il s’agit de loyers conventionnés. Une des familles consacrait 90% de son revenu à son loyer avant d’arriver à Perle. Elle est désormais à 53%.

## **B. Accompagnement Bruxelles**

Malgré des mouvements au sein de l'équipe, la qualité de l'accompagnement a été maintenue en 2018. Nos programmes d'accompagnement, que ce soit de nos locataires ou des candidats-proprétaires, repose sur la participation active de bénévoles dont la mission est de créer un lien de confiance avec les familles. Fin 2018, HH compte 43 bénévoles, 23 bénévoles accompagnement (accompagnement dans la durée), 1 bénévole ponctuel (photographe) et 19 bénévoles administrateurs. Sur ces 43 bénévoles, 17 sont des femmes et 26 des hommes.

### **1. Groupe d'Epargne Collective et Solidaire**

Le GECS « La détermination » a débuté en 2017 et se finira en avril 2019. Il s'agit d'accompagner des groupes d'environ 25 familles à l'achat de leur logement via une formation à l'acquisition et un accompagnement réalisé par des bénévoles.

En 2018, les thèmes suivants ont été abordés lors des formations : le régime matrimonial, les assurances, les primes énergies, l'importance de la relation bénévole-familles. Les familles ont aussi reçu des témoignées des familles de GECS précédents et sur les leviers de la motivation pour réussir leurs projets.

Pendant l'année, nous avons pu être flexibles quant à la dynamique du groupe car 5 familles ont dû quitter le projet pour diverses raisons (déménagement, divorce, perte de revenus ou changement de projet). Nous avons intégré 3 nouvelles familles.

#### **Les résultats**

En 2017, quatre familles avaient réussi à acheter. En 2018, quatre autres familles ont signé leur acte de ventes et une famille a vu son offre acceptée. Le nombre d'achats est donc fin 2018 de neuf acquisitions. Le tableau à la page 12 reprend le profil des acheteurs.

Nous estimons que d'autres familles seront en capacité d'acheter avant avril 2019. Une des familles qui a fait offre, devrait voir son projet se réaliser début 2019.

Nous évaluerons le projet afin d'être en mesure de présenter les résultats lors de la fête de clôture en avril 2019. Pour cela, nous accueillerons dès janvier 2019, une stagiaire en santé communautaire. Nous recruterons aussi des bénévoles pour réaliser les interviews des familles et des bénévoles.

Nous veillerons aussi à l'implication des bénévoles actuels dans la préparation du prochain GECS qui devrait démarrer à l'automne 2019.

Tableau des achats "La détermination" (Habitat & humanisme) 2018														
Famille	N° enfants	logement précédent	Loyer précédent	revenus début du projet	montant épargne	Prix d'achat	Date	Commune	Adresse	N° chambres	Montant des travaux	Mensualité	Durée prêt	Par quel mode c'est passé l'achat ?
1	5	Trop petit	700 euros	3050 avec allocations	9000	230.735,45 €	01/10/2017 acte de vente	Bruxelles	rue Classens	3	Aucun-Neuf (CITYDEV)	346 avert. achèvement/ 990 euros après réception	28 ans	connaissance de City Dev par réseau d'ami
2	4	Nuisance sonore importantes	700 euros	3200 avec allocations	10 000	206.247,50 €	mars 2018 acte de vente	Molenbeek/ Anderlecht	Rue du compas / passer	3	Aucun-Neuf (CITYDEV)	363 eur /830 après réception	25	Connaissance de City Dev par le précédent acheteur
3	2	Petit	725 euros	2450 avec allocations	5000	135.000,00 €	nov.2017 acte de vente	Rebecq (Walbrnie)	Sentier de la Genette	2+1	7500	760,00 €	25	cibler des zones, tous les week ends ils allaient en Walbrnie pour visiter. Agence immobilière et immoweb
4	0	très mauvais état	530 euros	1925	0	180.000,00 €	oct 2017 prêt accepté	Anderlecht	Rue des colombophiles	2	4000	799,00 €	25	immoweb
5	1	petit. Elle dort dans le salon	500 euros	1400	10000	152.000,00 €	juillet/2018 acte de vente	Molenbeek	Rue de Ribeaucourt	2	11000	550,00 €	30	immoweb
6	1	ok	880 euros	3094 (dont 94 alloc et 3000 travail)	3000	209.000,00 €	novembre 2018 acte de vente	Evre	Avenue de Ioud kapelleke	3	13.500 dans le pret avec le FDL	845,00 €	30 ans	immoweb
7	2	une chambre pour trois	580 euros	1750 avec allocations	0	120.000,00 €	mars 2018 offre acceptée	Molenbeek	Rue Ransfort	2	0	540 euros prévus dans le bilan	26 ans	réseau familial. Un cousin qui travaillait dans le bâtiment savait que l'appart allait se vendre
8	3	ok	675 euros	1950	2000	180.000,00 €	01-07-2018 acte de vente	Anderlecht	Chaussée de Mors	2	1700	630,00 €	30	agence immobilière
9	3	fond du logement	2310 euros	850 euros	5000	220.000,00 €	3 septembre 2018 acte de vente	Soignies (Walbrnie)	rue Pierre Joseph Wincoz	3	0	870,00 €	25	immoweb

## **2. Accompagnement des locataires de Leclercq**

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

2018 a été une année de reconstruction dans le projet d'accompagnement des locataires du bâtiment Leclercq.

En effet, suite au départ de certains bénévoles, de l'ancienne responsable accompagnement et du congé de maternité de la chef d'équipe bénévole, le nouveau responsable accompagnement, Jérémy Ravreau, a dû mettre en place une nouvelle équipe.

Il a aussi rencontré les bénévoles qui souhaitent continuer. Trois sur les huit présents au démarrage du projet, ont accepté.

Pendant l'année, au-delà d'un accompagnement individuel proposé à chaque famille, des activités collectives leur sont proposées, qui ont pour but de cimenter les relations entre voisins et de susciter le plaisir d'être ensemble.

En 2018, nous avons organisé plusieurs activités collectives : fête de retrouvailles, petit-déjeuner, visite du quartier des primeurs, fête de Saint-Nicolas.

Avec nos partenaires, « *Une maison en Plus* », « *Infirmiers de rue* » et « *Logement pour tous* », nous avons aussi organisé des formations à l'habitat passif. Il est important de veiller à ce que les familles utilisent bien leur logement de façon à optimiser les économies d'énergie. En 2018, les réunions ont porté sur le bilan d'une année de l'utilisation du passif pour les locataires et présentation de Jérémy d'H&H, l'utilisation du passif au printemps et autres demandes, les décomptes de charges du bâtiment.

Les perspectives pour 2019 sont de consolider les liens existants entre bénévoles et familles. Avec le soutien de la nouvelle coordination, nous recruterons de nouveaux bénévoles. Nous valoriserons les talents de nos familles et de nos bénévoles en développant des activités spécifiques.

## **3. Accompagnement des locataires du projet Perle à Molenbeek**

*17 familles logées dans un bâtiment neuf passif.*

Le bâtiment devant être livré début 2019, la mise en place de projet d'accompagnement a démarré dès juin 2018.

La coordinatrice puis la responsable accompagnement ont pris contact avec les partenaires sociaux de l' AIS Baita. Quatre partenaires ont été identifiés : l'asbl Maison de quartier/Buurthuis Bonnevie asbl, Infirmiers de rue asbl et les associations « Café la Paix » et « les Amis du Béguinage ». Pour préparer au mieux le lancement du projet social, trois réunions de partenaires ont été organisées en avril, septembre et novembre 2018.



Ces réunions ont permis de clarifier le rôle de chaque intervenant, d'élaborer la « Charte de la Maison Solidaire et Intergénérationnelle de la rue de la Perle », d'élaborer et de signer une convention de collaboration entre les partenaires sociaux et de préparer l'inauguration du projet.

Cette richesse de partenaires a permis de réaliser une mixité dans le bâtiment :

- 5 appartements 4 chambres et 1 appartement 1 chambre sont loués à des personnes du quartier, accompagnées par l'asbl Maison de Quartier Bonnevie ;
- 4 studios (dont 1 PMR) et 2 appartements 1 chambre ont été mis en location à six personnes anciennement sans abri accompagnées par l'asbl Infirmiers de Rue ;
- 3 appartement 4 chambres sont des colocations de personnes migrantes accompagnées par les asbl « Café La Paix » et les « Amis du Béguinage »
- 2 appartements (4 chambre et 1 chambre) ont été attribués à des personnes en mutation de l' AIS Baita ; c'est-à-dire des personnes déjà locataires d'un autre logement chez Baita qui doit être libéré pour différentes raisons.

Les premières entrées en logement étaient prévues pour le 1<sup>er</sup> janvier 2019, mais les premières rencontres avec les candidats locataires ont mis en évidence l'état d'urgence pour certaines familles, comme Célestine. Ainsi, ces quelques familles ont eu la possibilité d'emménager déjà en décembre 2018.

Deux personnes ont exprimé la volonté de devenir bénévoles : une personne pour accompagner une famille et une personne pour l'organisation d'activités collectives avec les enfants.

L'inauguration s'est déroulée le 6 décembre. Elle a réuni toutes les personnes participantes ou sympathisantes de ce projet (les copropriétaires, les partenaires associatifs, certains locataires, des candidats bénévoles). Les partenaires associatifs ont eu l'occasion de présenter le projet social et de rencontrer les autres intervenants. 130 personnes étaient présentes à cet événement.

#### **4. Palais**

*Maison intergénérationnelle de 4 studios pour personnes âgées et 3 jeunes filles.*

Nous avons terminé l'accompagnement de ce projet fin 2018. De manière exceptionnelle, aucun bénévole n'a été recruté en raison de la durée très courte de notre accompagnement (deux ans). Notre partenaire le Centre Familial de Bruxelles a repris l'accompagnement des familles. Notre intervention a visé à mettre en place une charte et des événements collectifs réguliers. Néanmoins, nous avons fini ce projet convaincus que même sur des projets courts, il est important d'avoir des bénévoles qui contribuent à créer une dynamique relationnelle.

### **C. Développement de l'accompagnement en Région Wallonne**

Etant donné les mouvements dans l'équipe, le développement d'une association en charge de l'accompagnement en Région Wallonne a malheureusement dû être reportée. Il sera reprogrammé au deuxième semestre 2019.

## 2. Pôle Immobilier

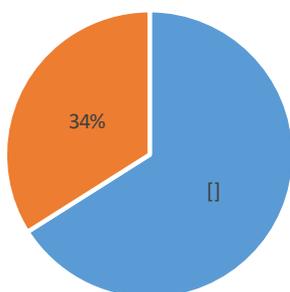
### A. Résumé de notre action immobilière

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 2018, H&H Belgique est toujours sur les mêmes chiffres que 2017. Nous avons produit 94 logements sur 10 immeubles. Un projet immobilier est lent et nous ne comptons que les logements livrés. 62 logements sont en Région de Bruxelles-Capitale. 32 sont en Région Wallonne

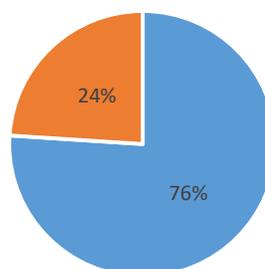
100% de nos logements sont neufs ou rénovés à neuf. Ils sont aux normes.

Répartition des logements H&H par Région



■ Région de Bruxelles-Capitale ■ Région Wallonne

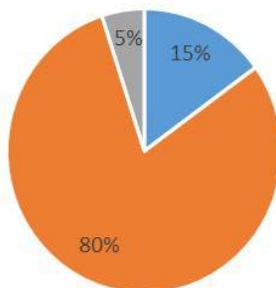
Les logements d'H&H sont neufs ou rénovés à neuf !



■ logements neufs  
■ Logements rénovés à neuf

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

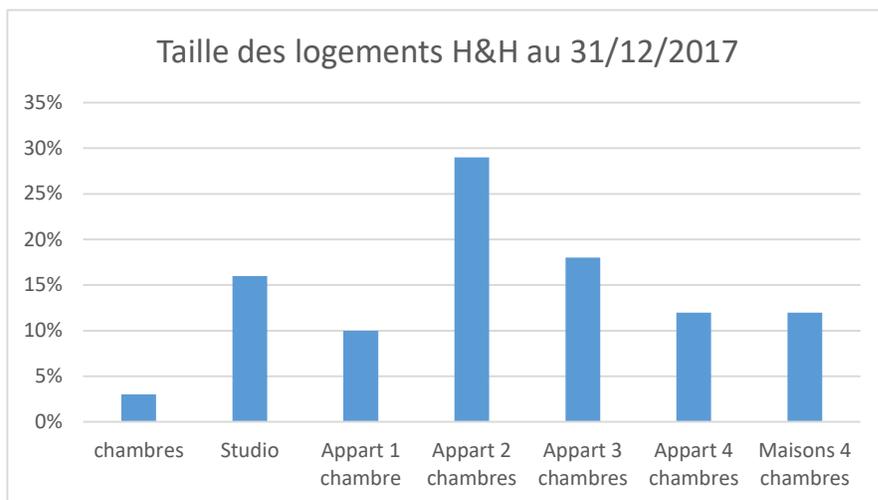
Répartition Maisons/appartements/Local associatif



■ Maisons ■ Appartements ■ Local associatif

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

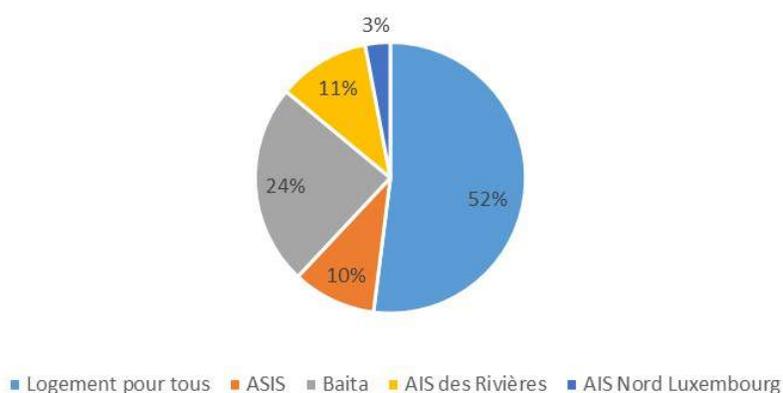
## B. Perspectives consolidées

En 2018, trois dossiers immobiliers ont été consolidés. Ils aboutiront à la création de 21 logements en Région Bruxelloise en construction neuve et 12 logements en Région Wallonne en rénovation. Soit une augmentation prévisionnelle de près de 30% du parc immobilier.

Nous travaillons avec trois 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.

les Agences Immobilières Sociales avec lesquelles nous travaillons



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.

## C. Faits marquants en immobilier en 2018

### 1. Ressources Humaines

Une des grandes nouvelles de ce pôle en 2018 est qu'après des mois sans personne, nous avons recruté en octobre 2018, une responsable du développement immobilier.

En 2018, notre équipe déjà solide de bénévoles compétents en immobilier, a été renforcée avec l'arrivée de Philippe Huybrechts que nous qualifions affectueusement d'hyperactif de la prospection. Depuis qu'il est arrivé, les études de faisabilité se multiplient.

### 2. Perle



Le chantier Perle (construction neuve passive en ossature bois de 17 logements) à Molenbeek démarré en août 2017 a été livré en novembre 2018. Les premiers habitants ont emménagé dès le 1<sup>er</sup> décembre dans ces appartements neufs.

Avant même que le chantier ne démarre, le 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 2019.

En parallèle, notre fonds d'investissement est parvenu à lever des fonds en suffisance pour acheter trois duplex. C'est ainsi qu'H&H figurera parmi les copropriétaires de ce bâtiment.

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 a choisi de travailler avec la maison de quartier Bonnevie qui accompagne des familles nombreuses logées dans le bâtiment. Trois duplex ont été conventionnés avec le projet « Café de la Paix » qui loge en cohabitation des demandeurs d'asile isolés.

Un appel à projet « Intergénérationnel » a été déposé par H&H qui a obtenu un subside de 100.000 euros pour financer les 2 premières années d'accompagnement de ce projet. Karine Anakhasyan (à droite sur la photo) a été recrutée pour mettre en place tout le programme d'accompagnement individuel, collectif et intergénérationnel. Julie Rondier (à gauche) lui a transmis symboliquement le relais lors de l'inauguration du bâtiment qui a eu lieu en décembre.

### 3. Les chantiers d'Hautrage

- *Maisons potagères*



Malgré la durée longue de ce chantier due à différents aléas, la réception des bâtiments a été réalisée en 2018. Au premier trimestre 2019, les abords et les plantations dans les jardins seront réalisés.

L'ensemble immobilier est réussi. Il est composé de 12 logements basse énergie (studios/appartements 2 chambres et maisons). Chacun dispose d'une entrée individuelle sur un site disposant d'une école et d'une vie associative très riche. L'arrivée des premiers habitants est programmée en 2019.

Fin 2018, le fonds d'investissement H&H s'est porté acquéreur de 3 unités construites. Comme sur « Perle » HH figurera donc parmi les copropriétaires du site.

- *Bâtis toit*



Sur la tranche 1, les 4 maisons sont louées via l'AIS des rivières et les familles habitantes sont ravies. La phase 2 de construction de quatre maisons en ossature bois isolation paille est conservé en gros œuvre fermé étanche. L'objectif est de proposer à la vente en 2019 ces maisons CASCO à des familles jeunes propriétaires occupants, afin de consolider la mixité sociale sur site.

#### 4. Bethléem : transformation d'un immeuble de 12 unités à Charleroi



En 2017, Habitat & Humanisme a capté un bâtiment de +/- 1000m<sup>2</sup>. Cet ancien couvent en briques des années 60, dispose d'une structure de bonne qualité permettant le développement d'un projet de rénovation-transformation qualitatif.

L'immeuble se situe à Charleroi Nord, en Région Wallonne (francophone), dans la province de Hainaut. Ancien bassin minier et centre industriel de la sidérurgie et du verre, la ville de Charleroi a connu une longue période de déclin suite aux catastrophes industrielles et à la fermeture des grandes entreprises de la région ; laissant une grande partie de sa population au chômage depuis plusieurs décennies.

Depuis quelques années (début des années 2010), la ville cherche à se donner un nouveau souffle. Des investissements massifs ont été réalisés dans les infrastructures de la ville (rénovation de la ville basse), les transports (métro), le logement et la culture et ce, afin de renforcer son attractivité à l'horizon 2025.

En juillet 2018, le permis d'urbanisme a été déposé pour la création de 12 logements répartis comme suit : trois logements 4 chambres, un logement 3 chambres, deux logements 2 chambres, trois logements 1 chambre et deux logements studios. Un espace collectif de 75m<sup>2</sup> est aménagé en rez de jardin.

Fin 2018, le permis n'était pas encore octroyé en raison de la surcharge de travail des administrations wallonnes.



Le temps long des procédures administratives de développement du projet immobilier implique un gel à long terme de ce bâtiment. A cela s'ajoute que n'ayant jamais travaillé à Charleroi, nous voulons nous laisser le temps de mûrir le projet et rencontrer des acteurs locaux. C'est ce qui nous a poussés à chercher des alternatives innovantes en sollicitant le réseau local en vue d'une occupation temporaire du bâtiment. En septembre 2018, l'Asbl la Consoude a remis un projet sur mesure pour le bâtiment et la ville de Charleroi, en totale adéquation avec les objectifs et aspirations sociales d'Habitat et Humanisme. La convention d'occupation temporaire a été signée en décembre 2018 pour une durée de 1 an renouvelable. « La Consoude », qui est aussi l'autre nom d'une plante aux mille vertus, emménagera début 2019 dans le souci de créer du lien et dynamiser le quartier.



Le bâtiment sera inauguré en 2019 comme désormais un laboratoire d'initiative citoyenne, support d'une mise en réseau et de rencontres entre les différents acteurs associatifs, privé et public de Charleroi.



## 5. Van Hamme : construction d'un immeuble de 11 unités à Uccle

Grâce à un partenariat avec le groupe Colruyt, une opération de 11 logements est développée rue Baron Guillaume Van Hamme, à Uccle.



La parcelle à front de rue, permet de développer un bâtiment trois façades en Rez + 3 niveaux, Rez + 4 niveaux. Fin 2018, les études sont en cours de finalisation.

Le bâtiment sera composé de six logements 2 chambres, deux logements 1 chambre et trois logements studios.

## 6. Jolly : construction d'un projet de 10 logements à Schaerbeek

Dans le cadre du Contrat de quartier « Reine-Progrès », Habitat & Humanisme s'est porté acquéreur en 2018 d'un terrain rue Jolly, à Schaerbeek, à proximité immédiate de la gare du Nord de Bruxelles.

La commune a officialisé la désignation d'Habitat & Humanisme en octobre 2018. Les études ont donc été lancées pour un objectif de dépôt de permis d'urbanisme en avril 2019.

Le bâtiment sera composé de dix logements et d'un local communautaire en cœur d'îlot, en Rez +3 niveaux +Combles : 4 studios, deux logements 2 chambres, deux logements 3chambres, deux logements 4 chambres.



L'ensemble des logements seront gérés par une AIS, trois à quatre studios seront réservés prioritairement au public cible de la Campagne 400Toits.

## **7. 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. 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 707 lors du décompte de 2016, nous attendons les chiffres de 2018) et d’assurer leur accompagnement.

La Campagne « 400Toits » est 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.

### **Juillet 2018 : Installation du Premier logement modulaire déplaçable à Bruxelles**

Le logement modulaire déplaçable MOVING NEST est un projet pilote développé dans le cadre de la Campagne 400Toits (\*) par Habitat & Humanisme Fondation d’utilité publique. Il s’agit de développer un projet complet articulant la création rapide de logements qualitatifs et abordables, l’activation des fonciers délaissés, et l’insertion sociale des personnes sans-abri les plus fragiles.



## Changeons de logique

L'accès au logement est la condition nécessaire à la lutte contre le sans-abrisme en rue :

C'est face au constat du temps long des procédures et de la production de logements classiques qui induit des fonciers « gelés », que le projet pilote des logements déplaçables est né. Les défis relevés par ce projet pilote ? Construire et livrer des logements en 2 mois, s'installer temporairement sur les terrains en attente de projets pérennes, loger et accompagner, avec l'aide de partenaires spécialisés\*\*, les personnes précédemment sans-abris vivant en rue en soutenant leur participation à la valorisation du site dans la dynamique sociale, écologique et humaine du quartier.

(\*\* les partenaires spécialisés sont entre autres Infirmiers de rue, Huneeds, l'Entraide Saint-Gilloise)

## Une première expérimentation en 2018 :

En collaboration et grâce à la forte motivation de CityDev à s'impliquer dans ce projet innovant, le premier prototype de cette campagne ont été installés à Bruxelles en juin 2018, sur le Site de Bridge City. Ce studio est habité par une personne accompagnée par l'Asbl Huneeds depuis Février 2019.

D'autres partenaires fonciers ont d'ores et déjà marqué leur intérêt et leur soutien au projet, notamment le Port de Bruxelles, le Fonds du Logement, avec qui des discussions sont en cours pour la mise à disposition de terrains en Région de Bruxelles-Capitale.

Les prochains modules sont déjà en construction. Habitat & Humanisme développe en 2019 un partenariat avec des **Ecoles de Formation par le Travail** pour réaliser les prochains studios à construire au rythme de 10 par an minimum. Il s'agit ici de compléter le cycle vertueux de ce projet en permettant à des jeunes en rupture scolaire et sociale de se former à un métier tout en participant à un projet de société.



**Superficie :** 26 m<sup>2</sup>

**Méthode constructive :** Le **Moving Nest** est construit en atelier une pièce, disposant d'un châssis métallique et bénéficiant de roues de placement, il est livré sur site par camion et placé facilement par roulement.

Conforme aux normes bruxelloises imposées aux logements neufs (Code, RRU, AIS)

Le mode constructif du **Moving Nest** est une structure porteuse bois, contreventée par des panneaux OSB. L'isolation est réalisée par des couches de fibres de bois. Les fenêtres, en bois, sont issues de l'économie

circulaire, leurs dimensions seront donc variables suivant l’approvisionnement mais leurs qualités thermiques et constructives sont assurées. La finition extérieure est en bardage bois traité écologiquement. Le toit plat est étanchéifié par une membrane EPDM. Une terrasse ou escalier permettra l’accès au logement. A l’intérieur, les parois OSB sont laissées apparentes, le plafond bénéficie d’une finition en plaques de plâtre peintes en blanc et le sol est revêtu de linoléum.

En novembre 2018, le Moving Nest est un des lauréats de l’appel à projet Frémault 2018, logements modulaires déplaçables, un subside de 200.000€ pour la construction de 5 modules a été octroyé.

### Septembre 2018 : Le face-à-face logement

En septembre 2018, la campagne 400Toits a réalisé une seconde édition du « Face-à-face pour un logement ».



Durant trois soirées et une matinée, près de 300 bénévoles et travailleurs de terrain sont allés à la rencontre des personnes vivant en rue dans la Région bruxelloise. L’objectif de cette action est de recueillir une vision davantage qualitative des personnes sans-abri. Cette année, près de 300 personnes sans-abri ont ainsi été interviewées sur leur parcours et leurs besoins (tant sociaux que médicaux) afin d’imaginer des solutions de logement adaptées.

En comparant les données recueillies lors de la première édition (juin 2017) avec celles de 2018, quelques tendances peuvent être soulignées:

- Toujours plus de la moitié des personnes sont en rue depuis plus d’un an
- Augmentation de la proportion des femmes:
- Dans la catégorie « plus d’un an en rue »
- Dans la catégorie des personnes adoptant des comportements identifiés comme dangereux pour elles-mêmes
- Augmentation des personnes sans revenu
- Augmentation des personnes ne parvenant pas à subvenir à leurs besoins essentiels
- Toujours un tiers de personnes souffrant d’un problème de santé chronique touchant un ou plusieurs organes vitaux.

Pour le rapport complet des résultats: [400Toits-Rapport FFL 2018](#).

Outre le grand investissement d’Habitat et Humanisme dans le développement de solutions innovantes telles que les modules déplaçables, la volonté est avant tout de développer des logements pérennes au bénéfice des personnes sans-abris.

Pour réaliser cet objectif, une part significative des petits logements développés dans les nouvelles opérations immobilières sont et seront réservés à ce public en partenariat avec les associations bruxelloises spécialisées dans l’accompagnement médico-social.

## Novembre 2018 : réunions au vert de positionnement stratégique de 400 toits

La Campagne 400 Toits s'est très vite lancée dans toute une série d'actions. Mi 2018, nous avons ressenti le besoin de réévaluer notre mission et nos actions. Une coach a donc réuni les 10 membres actifs de 400 toits pour ce faire.

Les missions ont été clarifiées en :

- CONVAINCRE – Convaincre et mobiliser le grand public et les pouvoirs publics de la possibilité, de la nécessité et de l'urgence de mettre fin au sans-abrisme;
- FÉDÉRER – Fédérer toutes les forces vives et se coordonner pour mettre fin au sans-abrisme en mobilisant toutes les compétences issues des savoirs académiques, professionnels et expérientiels;
- AGIR – Créer et capter du logement et y reloger durablement les personnes qui vivent en rue grâce à un accompagnement adapté.

Habitat et Humanisme, au-delà de son implication dans le comité de pilotage, qui se réunit tous les mois, s'est particulièrement investi dans la partie « agir » en mettant au point notamment le projet Moving Nest.

Nous apprécions particulièrement la méthode de travail de 400 toits. Chacun des partenaires s'investit à hauteur de ses compétences et de son temps. Tous les membres actifs ne participent donc pas à toutes les actions. Cela offre une grande palette d'actions possibles pour un plus grand impact.

### 3. Développement d'HH : 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 vitale.

#### A. Trois outils d'investissement créés

##### 1. Devenir propriétaire solidaire en achetant un projet immobilier social clé sur porte

Il s'agit 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.

Pour les acquéreurs de logements à vocation sociale clé sur porte, l'avantage est triple :

- le projet est livré clé sur porte : ils ne doivent donc ni se soucier des aspects constructifs, ni du risque financier lié à la construction, ni de l'élaboration du programme sociale
- la gestion du bien est totalement prise en charge par l'agence immobilière sociale
- ils reçoivent des avantages financiers : paiement garanti du loyer même en cas de vide locatif, réduction de la tva de 21 à 12% sur les biens neufs et exonération complète du précompte immobilier.

En 2018, nous avons vendu deux maisons. Nous sommes entre deux périodes de production immobilière. Nous avons vendu l'essentiel de ce que nous avons produit. Nous aurons une prochaine vague de ventes en 2019. Il nous reste néanmoins fin 2018 des unités à vendre à Hautrage : 4 maisons bâtis toit et 7 logements Maisons Potagères.

##### 2. Acheter des actions Habitat & Humanisme

Notre fonds d'investissement est né de notre préoccupation de la pérennisation de l'affectation sociale des logements. En effet, les propriétaires solidaires sont engagés pour 20 ans. Au terme de 20 ans, ils sont libres de consacrer les logements à l'affectation de leur choix. Aussi nous avons mis en place un outil, le fonds d'investissement HH Investment Belgium, qui vend des actions qui permettant à HH de rester propriétaire d'une partie des logements qu'elle produit.

En 2018, nous avons levé 400.000€ dans notre fonds, portant son capital à 1.4 millions qui ont été investis dans des projets immobiliers.

Fin 2018, notre fonds est propriétaire de trois duplex 4 chambres dans le projet Perle de Molenbeek, du bâtiment Bethléem à Charleroi (potentiel de 13 logements), d'une maison Bâtis-toit et elle est en cours d'achat de 3 appartements deux chambres dans Maisons Potagères.

L'avantage économique pour les actionnaires est malheureusement encore faible. Contrairement à la France, la Belgique n'accorde pas de déductions fiscales pour un acheteur d'actions à vocation sociale. Ils doivent investir au minimum 100.000€, pour une durée de 10 ans et ne bénéficient pas de dividende. Ils placent leur argent dans un fonds qui acquiert des logements à vocation sociale construits par HH et loués via Agence Immobilière Sociale. Le seul avantage économique est que le parc étant bien entretenu et l'immobilier prenant de la valeur, la valeur des actions augmentera au fur et à mesure du temps. Le parc sera régulièrement évalué par des experts immobiliers. Notre fonds s'adresse donc à des actionnaires qui connaissent la qualité de notre travail, veulent faire un placement dans un projet à fort impact social et sont conscients de l'importance de pérenniser l'affectation sociale d'une partie des logements produits par HH.

### 3. 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'elles souhaitent, ce qui nous permet de réduire la part de nos fonds propres à mobiliser dans nos projets. Les prêts sont souscrits à la Fondation d'Utilité Publique Habitat et Humanisme, pour une durée déterminée est un taux d'intérêt compris entre 0 et 1.5% (laissé au choix du prêteur). En 2018, notre part de prêt est restée stable.

### 4. Profil de nos investisseurs

Nous avons seulement deux investisseurs nouveaux en 2018 puisque comme expliqué plus haut, nous étions entre deux périodes de ventes. L'analyse réalisée fin 2017 n'a donc pas fort changé. Nous la reprenons ci-dessous.

Au total, H&H a vendu des appartements à 18 investisseurs (passés à 20 en 2018). Certains ont acheté plusieurs unités. Sur les 18 investisseurs, 9 ont accepté de répondre à une enquête de satisfaction que nous leur avons transmise fin 2017. 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.

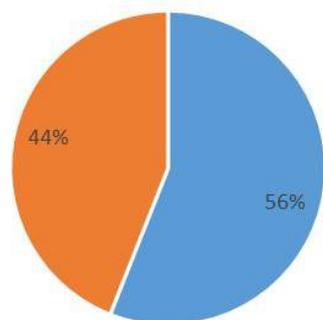
Voici les résultats de l'enquête propriétaires solidaires :

- 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.

#### Raison principale de l'investissement



■ Le rendement ■ l'impact social et environnemental

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.

Les propriétaires solidaires sont de très bons ambassadeurs. Sur le projet Perle, plusieurs investisseurs nous ont déjà annoncé qu'ils souhaitent être tenus informés des prochains projets.

## 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.

### 1. Communication externe

#### Via des supports

Nous l'annonçons fin 2017, le site d'HH a été totalement refait en 2018. Deux films ont été réalisés, le premier pour présenter HH en général se trouve sur la page d'accueil du site : [www.habitat-humanisme.be](http://www.habitat-humanisme.be) et le deuxième sur la page projets afin d'offrir à nos visiteurs une image des projets immobiliers : <http://habitat-humanisme.be/les-projets/>

En parallèle, nous avons aussi réalisé des publications régulières sur notre page facebook. Nous devons encore néanmoins travailler sur l'élargissement de nos abonnés : <https://www.facebook.com/habitatethumanismebelgique/>

Nous avons aussi créé un blog de la construction du 1<sup>er</sup> Moving Nest : <https://moving-nest.blogspot.com/>

#### Via des événements



En Juin 2018, nous avons participé à la campagne **Inside Out** comme le faisait aussi notre grande sœur HH France. Il s'agissait de prendre des photos de nos locataires, bénévoles, investisseurs, collaborateurs etc, et de les afficher sur les façades de nos bâtiments. Les bâtiments Leclercq et Perle ont ainsi été mis en valeur. Nous avons profité de l'occasion pour organiser une rencontre avec les voisins de Perle.



En août 2018, aux côtés de nos partenaires de la campagne **400 toits**, nous avons activement participé à la **conférence de presse sur l'habitat modulaire**. Elle se tenait sur le terrain situé rue Navez 178 où nous avons installé notre premier Moving Nest et où notre partenaire « Infirmiers de Rue » a installé son premier Waldcube. La conférence de presse a eu un franc succès avec une large couverture médiatique. Présente à la conférence, Céline Frémault, Ministre Bruxelloise en charge du logement, a vivement soutenu le projet.



En décembre 2018, nous avons également **inauguré le bâtiment Perle** en présence des locataires, des propriétaires et des constructeurs. Cela a été un moment très fort aussi pour l'équipe d'HH comme en témoigne cette joyeuse photo.

## **2. Communication interne**

De janvier à septembre 2018, nous avons fonctionné, comme en 2017, avec des réunions d'équipe bimensuelles réunissant tant les collaborateurs que les administrateurs. Nous avons revu cela à compter de septembre 2018.

Nous avons toujours une réunion bimensuelle mais elle ne réunit que les collaborateurs. Cette réunion dure 60 minutes top chrono, fait l'objet d'un bref compte-rendu qui est transmis à tous les collaborateurs et tous les administrateurs. Ce document est le lien de tous vers l'actualité des différents métiers.

Ce rétrécissement du nombre de participants a remis beaucoup d'efficacité et de dynamisme dans ces échanges.

Nous avons également mis en place les CA par structure, soit un CA par structure tous les 2 mois. Cela permet à la Direction de valider les différents mandats permettant d'avancer dans le travail.

Une réunion au vert spécifique aux administrateurs toute structure confondue aura lieu deux fois par an. La première se tiendra en janvier 2019.

Une fois, chaque niveau (collaborateur/administrateur) bien clarifié, des réunions élargies seront de nouveau organisées pour maintenir un lien entre les administrateurs et les collaborateurs.

### **C. Un partenariat renforcé avec 4 Wings Foundation**

La fondation 4 Wings continue de nous soutenir. Deux administrateurs ont rejoint H&H, Charlotte Lhoist dans le conseil d'administration de la fondation et Romain Debuyst dans le CA d'H&H Development Belgium. 4 Wings a investi 200.000€ dans le fonds d'investissement H&H en 2018.

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.

Nous avons aussi renforcé notre connaissance mutuelle et notre collaboration via les plateformes où nous sommes tous deux engagés : SoHoNet et la Campagne 400 toits.

### **D. Soutien à la croissance : Poursuite du programme Blossom de Coopcity**

En 2017, nous avons été choisis pour intégrer le programme Blossom de Coopcity qui accompagne les entreprises d'économie sociale dans leur développement.

En 2018, Julie Rondier a suivi la formation « Dirigeant et Développement » chez Solvay Entrepreneur. Il s'agissait de 10 journées de formation reprenant toute la boîte à outils du dirigeant d'une structure qui grandit. En plus de l'apprentissage technique, ces formations étaient l'occasion de partager avec d'autres entrepreneurs leurs défis de croissance. Cela a été une formidable source d'inspiration et de contacts. Ce programme s'est étendu d'octobre 2017 à juin 2018.

En septembre 2018, les sessions chez Coopcity ont démarré, elles ont un focus plus poussé sur l'économie sociale. Cet accompagnement durera jusqu'en 2019.

En parallèle de ces deux formations, Coopcity offre 20h gratuite du consultant de notre choix. Nous avons choisi Florence Pourtois, CEO de Manacoach. [www.manacoach.be](http://www.manacoach.be) pour nous accompagner dans les évolutions à faire tant structurelle qu'humaine. Florence nous suit depuis septembre 2018.

### **E. Fonds Venture Philanthropy**

En 2018, nous avons été choisis parmi les lauréats du Fonds Venture Philanthropy. Il vise aussi à nous accompagner dans notre changement d'échelle.

Il s'étale de 2019 à 2021 et nous octroie une aide substantielle de 80.000€ pour nous aider dans trois domaines : la gouvernance, la mesure de l'impact et le développement en Région Wallonne.

Dans un premier temps, il nous permettra de continuer le travail avec Florence Pourtois. Dès que l'équipe sera totalement opérationnelle, nous développerons les deux autres domaines. Ce fonds porté par la Fondation Roi Baudouin est fortement soutenu par BNP Paribas Fortis.

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

En Belgique, H&H compte 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) est 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) est 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 Development Belgium est en charge du développement immobilier.

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

La composition au 31/12/2018 de chacun des conseils d'administration des structures est reprise en annexe 2.

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

En 2018, le CA d'H&H AB est resté stable à l'exception de Bernard Cassiers qui a formulé le souhait de prendre sa pension.

Voici sa composition : Sandro Albani (Président de l'asbl), Fondation d'utilité Publique Habitat & Humanisme représentée par Louis de Beauvoir ; Francine Bui, Fédération HH, représentée par Françoise Delvoye et Claude Marchal.

Le CA de l'asbl s'est réuni 5 fois en 2018.

#### B. Au sein de la fondation d'utilité publique Habitat et Humanisme

En 2018, le CA de la fondation est resté stable à l'exception de Bernard Cassiers qui a formulé le souhait de prendre sa pension.

Voici sa composition : Louis de Beauvoir, Président, Bernard Devert, vice-Président, Fédération HH représentée par Bernard Devert, Benoit Velge, Charlotte Lhoist.

Fin 2018, Amandine Englebert qui quitte son poste de fundraiser en tant que collaboratrice a accepté de rejoindre le CA de la FUP. Sa nomination sera effective en début 2019. Alessandro Albani rejoindra aussi le CA de la fondation.

Le CA de la Fondation s'est réuni 5 fois en 2018.

#### C. Au sein du CA de Habitat et Humanisme Investment Belgium SA

La composition du conseil d'administration d'HHIB est resté stable en 2018 : H&H Développement (France) est désormais représentée par Philippe Forgues (actionnaire fondateur), Entreprendre pour humaniser la dépendance (France) représentée par Bernard Devert (actionnaire fondateur), Habitat et Humanisme, FUP

(Belgique) représentée par Louis de Beauvoir (actionnaire fondateur), la société Eeman and co sprl représentée par Dominique Eeman (actionnaire partenaire), Emilie Delacroix (actionnaire partenaire).

Elle s'est même étoffée de trois nouveaux administrateurs en 2018 : Philippe Huybrechts (administrateur représentant les actionnaires partenaires), Marc Brisack (administrateur représentant les actionnaires fondateurs), 4Wings Foundation (administrateur représentant les actionnaires partenaires).

Le conseil d'administration de la SA H&H IB s'est réuni 5 fois en 2018.

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

Le CA d'HH Development Belgium est resté très stable en 2018 : Ghislain Morel de Westgaver, Benoit Velge, Benoit Willocx, Romain Debuyst, Miguel de Schaetzen.

Le CA s'est réuni 3 fois en 2018.

Il a été renforcé par la présence d'un bénévole actif, Philippe Huybrechts.

## **3. Structure de l'équipe de salariés**

### **A. Equipe en continuation d'évolution**

#### **1. Au sein de la fondation**

Après un travail colossal tant de structuration de HH Investment Belgium que de développement de la communication, **Amandine Englebert** a décidé de voguer vers d'autres défis professionnels. Elle restera impliquée dans HH puisqu'elle a accepté le poste d'administratrice dans la fondation HH. Elle quittera officiellement sa fonction au 31/12/2018.

**Patrick Wevers**, qui avait été engagé en tant que responsable administratif et financier en 2017 à 3/5<sup>ème</sup>, a dû quitter HH en décembre 2018.

**Julie Rondier** travaille au sein d'HH depuis 2006. En 12 ans, elle a pu travailler sur tous les métiers d'HH. En 2018, suite à tous les mouvements dans l'équipe et au désir de croissance, les administrateurs ont décidé de confier à Julie, la Direction du Mouvement HH Belgique. Elle a été nommée en septembre 2018 tant Directrice du mouvement que de chacune des structures dans le but d'assurer une cohésion globale.

#### **2. Au sein d'HH Accompagnement Bruxelles**

**Namuezi Fedi**, entrée en poste en tant que responsable accompagnement en 2013, avait évolué fin 2017 vers le poste de coordination d'HH Accompagnement Bruxelles. Namuezi s'est essouffée à ce poste sans toutefois vouloir reprendre une mission d'accompagnement. Nous avons dû accepter elle et nous que son temps dans HH se terminait. Namuezi a énormément apporté à HH tant professionnellement qu'humainement ces 5 dernières années et son départ a été compliqué à accepter. Namuezi est la personne qui a mis en place les Groupes d'Epargne Collective et Solidaire tels que nous les faisons dans HH désormais, elle a rendu possible l'accès à la propriété pour plusieurs dizaines de familles et elle reste une référence, pour les familles, les bénévoles et dans nos cœurs. Namuezi quittera officiellement HH fin janvier 2019.

**Jérémy Favreau** qui avait rejoint l'équipe en 2017 en tant que responsable accompagnement à temps plein, a bien trouvé sa place en 2018. Il répartit son temps entre la coordination du Groupe d'Epargne Collective et Solidaire et l'accompagnement des locataires du projet Leclercq. Il a aussi beaucoup été mis à contribution pour soutenir la coordination. Il a réussi à maintenir une belle dynamique dans le GECS et avec les bénévoles permettant au groupe d'atteindre des résultats comparables à ceux qu'avaient connu les groupes précédents.

**Karine Anakhasyan** a rejoint l'équipe en août 2018. Grâce à un appel à projet intergénérationnel remporté pour le projet Perle, nous avons pu l'embaucher à mi-temps. Karine a un solide background en humanitaire et social. Ce poste lui va comme un gant. Fin 2018, elle a rencontré et établi des conventions avec tous les partenaires, rencontré l'ensemble des familles et identifié les premiers bénévoles.

### **3. Au sein d'HH Development Belgium**

**France-Laure Labeeuw** a rejoint l'équipe d'HH en tant que responsable du développement immobilier. HH avait eu l'occasion de collaborer avec France-Laure dans le cadre de la Campagne 400Toits. Nous avons été très enthousiasmés qu'elle accepte cette mission dans HHDB. Elle articule un solide bagage d'architecte, une grande sensibilité à la cause des personnes précarisées qui la rend aussi très attentive aux contrôles des coûts et à ce que chacun réalise sa pleine mission.

Fin 2017, nous exprimions notre sentiment d'être au bout de la réorganisation de l'équipe. En réalité, elle s'est fortement poursuivie en 2018 puisqu'en résumé au 31/12/2018, sur 7 personnes dans l'équipe :

- 1 personne a quitté
- 2 personnes vont quitter
- 2 nouvelles sont arrivées
- Et sur les 4 personnes restantes en 2019, 3 ont moins de deux ans d'ancienneté.

## **B. Repositionnement de la Ressource Humaine**

Les mouvements importants dans l'équipe ainsi que l'annonce des départs volontaires de deux de nos piliers en 2018 (Namuezi et Amandine) nous ont naturellement conduits à un questionnement profond de notre positionnement en ressource humaine. Nous avons décidé de faire appel aux conseils de Florence Pourtois. La première décision suite au démarrage du coaching a été la nomination de Julie Rondier en tant que Directrice. Puis, nous avons réalisé un audit complet de nos missions par structure, de notre RH par structure afin de bien positionner les nouveaux recrutements et confirmer chacun dans son corps de fonction.

Suite à cette audit, nous avons identifié la nécessité de recruter deux personnes :

- Un coordinateur de HH Accompagnement Bruxelles en remplacement de Namuezi Fedi. En revanche le poste a été revu pour que le coordinateur soit engagé à 4/5<sup>ème</sup> (Namuezi était à 3/5<sup>ème</sup>) et axé sur les 3 matières principales suivantes : gestion administrative et financière d'HH Accompagnement Bruxelles, recrutement de bénévoles et recherche de fonds (dont subsides) ;
- Un assistant de direction à 4/5<sup>ème</sup> pour seconder Julie Rondier qui, appelée à diriger le Mouvement, avait besoin de soutien. C'est ainsi que le poste d'assistant de direction à 4/5<sup>ème</sup> a été créé. Ce poste s'axe sur la gestion administrative et financière des trois structures, le secrétariat général, la mise en place des procédures, la production de la communication. En d'autres termes tout le back office d'HH.

Les annonces ont été publiées en fin d'année. Début décembre, nous avons identifié la personne en charge du poste d'assistante de direction. Il s'agit de **Céline Danneels** qui entrera en poste à 4/5<sup>ème</sup> mi-janvier. Suite à un solide bagage acquis en 12 ans chez un promoteur immobilier, Céline voulait donner une dimension sociale à ses compétences.

Malgré un cycle de sélection et d'entretien, nous n'avons pas identifié la personne adéquate pour le poste de coordinateur de HH Accompagnement Bruxelles et avons préféré nous donner le temps. Le recrutement sera relancé en janvier 2019.

## 4. Assemblées générales

En 2018, nous avons tenu :

- une assemblée générale statutaire en juin pour HH Accompagnement Bruxelles, asbl ;
- une assemblée générale statutaire en juillet pour HH Investment Belgium, SA.

La première assemblée générale d'HH Development Belgium devrait se tenir en 2019.

## 5. Comptes et finances

En 2018, la séparation de nos métiers sur les différentes structures a permis d'avancer dans la clarification.

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

### A. Asbl H&H Accompagnement Bruxelles (voir bilan en annexe 3)

HHAB a pour fonction la création de liens. L'essentiel de ses dépenses sont donc des dépenses de rémunérations et frais généraux en plus des fonds nécessaires à l'animation de nos programmes d'accompagnement.

En 2018, entre les temps partiels et les subsides, nous couvrons quasiment nos dépenses en salaire. En revanche, en 2019, nous devons trouver des fonds complémentaires puisqu'un de nos subsides à durée déterminée se termine (Palais) et nous augmentons le temps de travail de notre coordinateur.

A noter également que HHAB compte encore en bilan, deux projets immobiliers à Hautrage qui sont en cours de vente.

### B. H&H Fondation d'Utilité Publique (voir bilan en annexe 4)

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 d'une part sur la prestation d'heures pour le compte des autres structures. C'est la fondation qui suit les chantiers de HHAB et HHIB. 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 5)

HHIB a connu une évolution dans son positionnement en 2018. Il a été décidé qu'il était trop risqué d'intégrer des projets de promotion sur cette activité d'investissement à long terme qui se veut stable. HHIB se limitera donc à de l'investissement à long terme dans des logements à vocation sociale clé sur porte produits soit par HH Development Belgium soit trouvés par ses propres moyens.

## **D. H&H Development Belgium ASBL (voir bilan en annexe 6)**

HHDB dont la vocation est le développement immobilier est appelée à être la structure qui prend le plus de risque mais aussi à récolter des recettes importantes liées aux ventes. HHDB est au début de son activité. Pour le moment, ses dépenses sont liées à des études sur nos projets immobiliers. Elle a aussi une dépense de salaire dû au recrutement en 2018 de sa responsable du développement immobilier.

## 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 : nous cherchons des bénévoles pour notre projet Leclercq et aussi des bénévoles pour notre programme d'accompagnement à l'acquisition dont une nouvelle session démarrera courant 2019 ;
- 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 ;
- en achetant des programmes immobiliers clé sur porte.

## CONCLUSIONS & PERSPECTIVES

---

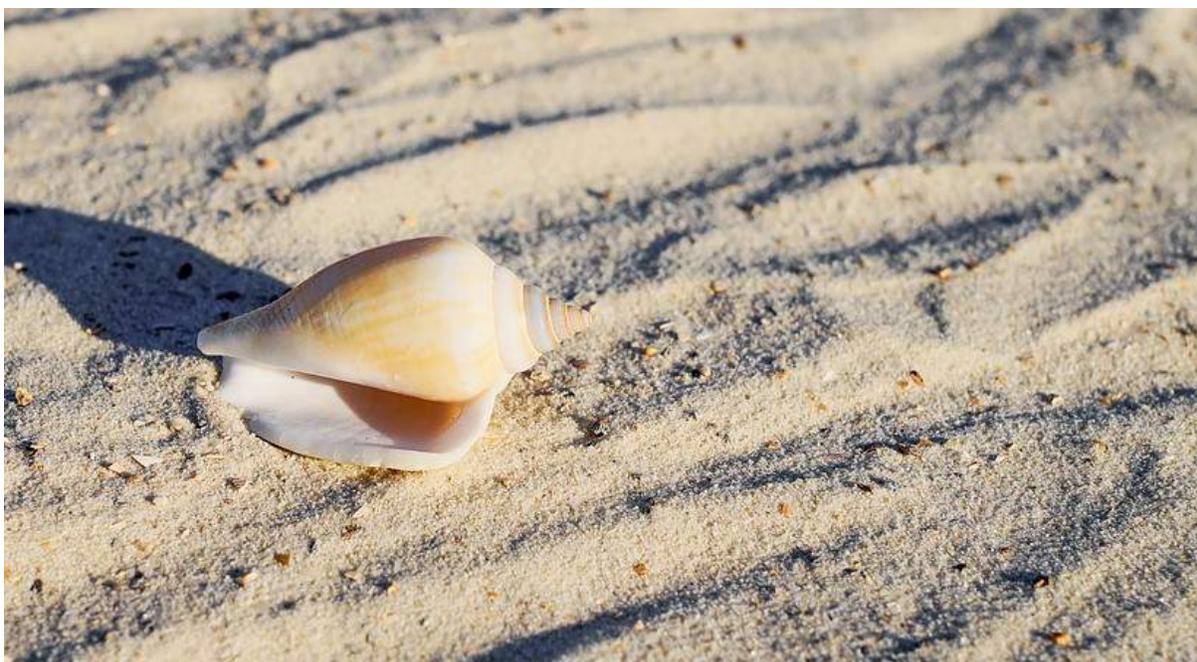
Fin 2018, nous avons :

- quatre structures dont le rôle est clairement défini ;
- une équipe dont les postes sont clairement décrits et qui est en cours de recrutement ;
- trois nouveaux projets immobiliers engagés ;
- plusieurs projets immobiliers en prospection dont des projets avec une dimension innovante ;
- des partenariats renforcés ;
- un accompagnement au changement d'échelle soutenu par plusieurs acteurs de l'économie sociale ;
- des perspectives concrètes de développement ;
- une mise en place de procédures permettant de grandir en efficacité.

Autrement dit, nous avons reconstitué un exosquelette adapté à notre croissance.

En conclusion, il nous semble juste de reprendre les mots très simples prononcés par Karine Anakhasyan au terme de l'année : « HH c'est une équipe d'adultes dans un corps d'adolescent ».

Notre mission « d'humaniser la société par le logement » qui comprend la création de logement à haute performance énergétique, la création de liens humains avec les familles et la sensibilisation d'un réseau de sympathisants, est un défi quotidien. L'utilisation de l'économie comme vecteur d'humanité et de solidarité nécessite bien des batailles. Quand il s'agit en plus de se réinventer de l'intérieur, cela hausse encore le degré de difficulté. Mais l'objectif en vaut la peine et c'est pour cela qu'à l'image de cette adage, « nous continuons à grimper, même si nous avons gravi une montagne ».



# **ANNEXE 1**

## **CHARTRE DE H&H ET HISTORIQUE DE LA STRUCTURE EN BELGIQUE**



# PRÉSENTATION GÉNÉRALE D'HABITAT ET HUMANISME

---

## 1. Le fondement de notre action : la primauté de la personne humaine

Le service respectueux de la personne humaine est le principe qui guide les actions du mouvement. En conséquence, tous les membres d'Habitat et Humanisme, salariés ou bénévoles, s'engagent à garder présentes à l'esprit et à mettre en oeuvre dans leurs actions quotidiennes au service du Mouvement, les principales dimensions qui constituent la personne humaine :

L'être humain doit être reconnu dans son **éminente dignité** ! Il est unique et singulier, inclassable et irremplaçable.

L'être humain est un **être de relation**. « Je ne suis que par l'Autre, le regard, la présence de l'Autre, me fait être, me fait grandir ... » (Michel FALISE). La communication avec autrui donne sens et avenir à l'homme, lui permet de manifester sa dignité. Elle est constitutive de sa personne.

L'être humain est **histoire, aventure, projet**. Il est liberté, il est en devenir quels que soient son âge, son handicap, sa maladie, sa situation sociale...

L'être humain doit pouvoir être **créateur de sens**. Dans sa relation avec l'autre et les autres, il donne sens à sa vie, à son action. Il se laisse interroger par les questions fondamentales concernant son existence : la vie, la mort, la souffrance, l'amour, la foi s'il est croyant.

## 2. La mission du Mouvement

Fort de ce fondement, le Mouvement, par l'engagement de ses salariés et de ses bénévoles et par la recherche et la création d'outils innovants, se donne comme double but :

### 1. de permettre à des familles à ou des personnes seules, en situation de perte d'autonomie,

- ✓ de vivre dans un quartier socialement équilibré,
- ✓ de bénéficier d'un accompagnement de proximité favorisant une insertion.
- ✓ lorsque cette perte d'autonomie est liée à des problèmes de santé, d'accéder à des lieux

de vie spécialement adaptés à leur situation.

Ainsi, pour toutes ces situations de perte d'autonomie, le Mouvement cherche à favoriser la reconstitution des liens sociaux indispensables à toute personne.

### 2. de permettre à des personnes rejoignant le Mouvement

- ✓ de prendre conscience de la dimension transformatrice qui est associée à la rencontre de l'autre
- ✓ d'en accepter les conséquences ; c'est dans la mise à jour de sa propre fragilité que la rencontre de l'autre devient possible.
- ✓ de se sentir partie prenante du rôle d'interpellation que le Mouvement joue lui-même vis-à-vis de l'opinion publique et de participer ainsi, spécifiquement, à la transformation de la Cité.

### 3. Objectifs

- ✓ Non seulement construire ou réhabiliter des logements, mais **créer les conditions d'existence d'un habitat pour tous**. Tout homme mérite que soient prises en compte toutes ses dimensions : ses nécessités matérielles, ses aspirations les plus profondes, ses besoins affectifs, sociaux et spirituels. Pour parvenir à cet objectif, fournir un toit n'est pas suffisant. Il faut encore pouvoir offrir un lieu de vie, de rencontres et d'échanges. Ceci suppose un travail jamais terminé sur la production d'un urbanisme pour lequel la personne humaine est le centre des préoccupations.
- ✓ Non seulement donner un jour l'accès à un habitat, mais **favoriser dans la durée l'apprentissage d'un environnement et l'insertion dans un voisinage**. Habitat et Humanisme entend agir pour qu'une mixité sociale réelle se développe dans les lieux de vie créés par le mouvement, pour que des liens se tissent et que des gens d'origine différente cohabitent en harmonie. Ce projet passe par une conversion des regards et des mentalités pour que « l'autre – différent » ne suscite plus peur et rejet. Habitat & Humanisme travaille à être un médiateur de cette conversion auprès des familles logées et de leur voisinage, mais aussi auprès des institutionnels, des politiques, des partenaires financiers et de la société en général. Habitat et Humanisme suscite des partenariats avec d'autres acteurs sociaux.
- ✓ Non seulement obtenir et gérer des fonds nécessaires à la construction de logements mais **développer avec d'autres partenaires la pratique d'une économie créatrice d'échanges, de lien social et de partage avec ceux qui sont exclus du système économique**. Habitat et Humanisme suscite des entreprises de production et de gestion d'habitat et développe des produits d'épargne solidaire pour financer son action. Chaque citoyen doit ainsi pouvoir être acteur de l'humanisation de l'économie.
- ✓ Enfin, le Mouvement s'attache à la construction d'un réseau d'associations dans le respect de sa charte.

### 4. Signes particuliers

#### A. Initié par des constructeurs

A l'origine d'Habitat et Humanisme, il y a des professionnels du secteur de la construction, développeurs immobiliers, architectes, entrepreneurs qui se sont entouré d'équipes d'accompagnateurs des familles logées, composées de salariés qui coordonnent des équipes de bénévoles.

#### B. Une entreprise d'économie sociale

Sur les 5 postes de salariés actuellement en place chez Habitat et Humanisme Belgique, seul un poste est subsidié. Les 4 autres sont rémunérés sur le travail produit et les dons.

C'est ainsi que sur base d'un budget de départ de 10.000€ et la chance de recevoir gratuitement deux bâtiments, Habitat et Humanisme a réussi au terme de 10 années de travail à créer 100 logements et ce, grâce à l'engagement d'individus convaincus que la société civile peut aussi lutter contre le mal logement.

#### C. Porté par des salariés profil d'indépendants

Les collaborateurs qui rejoignent H&H ont ce signe particulier d'avoir pleinement conscience, même s'ils sont salariés, de la nécessité de se positionner en tant qu'entrepreneur d'économie social (= profil d'indépendant). Le professionnalisme, l'efficacité dans le travail, les évaluations régulières sont au cœur de notre travail, le tout avec un gros enthousiasme partagé et une vie d'équipe joyeuse, dynamique et un cœur à cœur.

#### D. Une cause portée par la société civile

Sensibiliser un maximum de personnes pour participer à la cause que ce soit par leur temps, leur compétence, leur argent, leur réseau, leur projet, leur enthousiasme, leur participation régulière, leur participation ponctuelle ou différentes choses parmi ce qui a été cité.

#### E. Une large place faite au bénévolat de compétences

Nous parlions des salariés mais il n'y aurait pas d'H&H sans ces personnes fantastiques qui consacrent chaque semaine un temps considérable à enrichir H&H de leurs compétences, idées, réseau. Ce sont eux qui portent juridiquement la responsabilité d'H&H et qui osent entreprendre.

Nous joignons en annexe un bref historique des grandes étapes de la vie d'H&H Belgique ainsi que la charte H&H.



# Charte d' Habitat et Humanisme

Janvier 2003

## UN MOUVEMENT DE RESISTANCE

Habitat et Humanisme est né en 1985 d'un constat :

- Trop d'hommes et de femmes n'arrivent pas à trouver un toit.
- Trop de familles vivent encore dans des logements insalubres, surpeuplés, précaires.
- Trop de quartiers concentrent l'exclusion et engendrent inégalités et violences.
- Nécessité de faire évoluer les politiques foncières-financières et fiscales pour l'accès au logement.

Partant de cette situation inacceptable, un mouvement de résistance est né, suscité par Bernard DEVERT, professionnel du logement, devenu prêtre.

Tout en reconnaissant l'Évangile comme une de ses sources d'inspiration essentielle, le mouvement prit le nom d'Habitat et Humanisme. Il se référait ainsi à des valeurs partagées par des hommes et des femmes, croyants ou non, venus de tous les horizons, rejoindre le fondateur. Tous ont voulu placer en tête de ces valeurs la **Primauté de la Personne Humaine**.

## LE FONDEMENT D'UNE ACTION : LA PRIMAUTE DE LA PERSONNE HUMAINE

Le service respectueux de la personne humaine est le principe qui guide les actions du mouvement. En conséquence, tous les membres d'Habitat et Humanisme, salariés ou bénévoles, s'engagent à garder présentes à l'esprit et à mettre en oeuvre dans leurs actions quotidiennes au service du Mouvement, les principales dimensions qui constituent la personne humaine :

- L'être humain doit être reconnu dans son **éminente dignité** ! Il est unique et singulier, inclassable et irremplaçable.
- L'être humain est un **être de relation**. « Je ne suis que par l'Autre, le regard, la présence de l'Autre, me fait être, me fait grandir ... » (Michel FALISE). La communication avec autrui donne sens et avenir à l'homme, lui permet de manifester sa dignité. Elle est constitutive de sa personne.
- L'être humain est **histoire, aventure, projet**. Il est liberté, il est en devenir quels que soient son âge, son handicap, sa maladie, sa situation sociale...
- L'être humain doit pouvoir être **créateur de sens**. Dans sa relation avec l'autre et les autres, il donne sens à sa vie, à son action. Il se laisse interroger par les questions fondamentales concernant son existence : la vie, la mort, la souffrance, l'amour, la foi s'il est croyant

## LA MISSION DU MOUVEMENT

Fort de ce fondement, le Mouvement, par l'engagement de ses salariés et de ses bénévoles et par la recherche et création d'outils innovants, se donne comme double but :

- 1. de permettre à des familles à ou des personnes seules, en situation de perte d'autonomie,**
  - de vivre dans un quartier socialement équilibré,
  - de bénéficier d'un accompagnement de proximité favorisant une insertion.
  - lorsque cette perte d'autonomie est liée à des problèmes de santé, d'accéder à des lieux de vie spécialement adaptés à leur situationAinsi, pour toutes ces situations de perte d'autonomie, le Mouvement cherche à favoriser la reconstitution des liens sociaux indispensables à toute personne.
- 2. de permettre à des personnes rejoignant le Mouvement**
  - de prendre conscience de la dimension transformatrice qui est associée à la rencontre de l'autre

- d'en accepter les conséquences ; c'est dans la mise à jour de sa propre fragilité que la rencontre de l'autre devient possible.
- de se sentir partie prenante du rôle d'interpellation que le Mouvement joue lui-même vis-à-vis de l'opinion publique et de participer ainsi, spécifiquement, à la transformation de la Cité.

## **POUR REALISER SA MISSION, LE MOUVEMENT TRAVAILLE EN DIRECTION DE QUATRE OBJECTIFS**

1. Non seulement construire ou réhabiliter des logements, mais **créer les conditions d'existence d'un habitat pour tous.**  
Tout homme mérite que soient prises en compte toutes ses dimensions : ses nécessités matérielles, ses aspirations les plus profondes, ses besoins affectifs, sociaux et spirituels. Pour parvenir à cet objectif, fournir un toit n'est pas suffisant. Il faut encore pouvoir offrir un lieu de vie, de rencontres et d'échanges. Ceci suppose un travail jamais terminé sur la production d'un urbanisme pour lequel la personne humaine est le centre des préoccupations.
2. Non seulement donner un jour l'accès à un habitat, mais **favoriser dans la durée l'apprentissage d'un environnement et l'insertion dans un voisinage.**  
Habitat et Humanisme entend agir pour qu'une mixité sociale réelle se développe dans les lieux de vie créés par le mouvement, pour que des liens se tissent et que des gens d'origine différente cohabitent en harmonie. Ce projet passe par une conversion des regards et des mentalités pour que « l'autre – différent » ne suscite plus peur et rejet. Habitat & Humanisme travaille à être un médiateur de cette conversion auprès des familles logées et de leur voisinage, mais aussi auprès des institutionnels, des politiques, des partenaires financiers et de la société en général.  
Habitat et Humanisme suscite des partenariats avec d'autres acteurs sociaux.
3. Non seulement obtenir et gérer des fonds nécessaires à la construction de logements mais **développer avec d'autres partenaires la pratique d'une économie créatrice d'échanges, de lien social et de partage avec ceux qui sont exclus du système économique.**  
Habitat et Humanisme suscite des entreprises de production et de gestion d'habitat et développe des produits d'épargne solidaire pour financer son action.  
Chaque citoyen doit ainsi pouvoir être acteur de l'humanisation de l'économie.
4. Enfin, le Mouvement s'attache à la construction d'un réseau d'associations dans le respect de cette charte.

*Charte adoptée au C.A. Du 24.01.03 et présentée aux Journées Nationales 2003.*

## **HABITAT ET HUMANISME : HISTORIQUE EN BREF**

---

### **2002-2004**

Rencontres des acteurs du logement social en Belgique, mise en place d'un groupe de bénévoles actifs, analyse des besoins.

### **2004**

Constitution de la fondation privée Habitat et Humanisme Belgique (cofondateurs : Bernard Devert (fondateur HH France), Louis de Beauvoir (architecte devenu promoteur immobilier)

### **2005**

Apport à titre gratuit d'un bâtiment situé à Bruxelles ville (situé Chaussée d'Anvers) et dépôt du permis d'urbanisme

### **2006**

Démarrage du travail d'analyse de la restructuration du site du couvent d'Hautrage (Hainaut), Bernard Cassiers (fondateur Rénovassistance et Logement pour tous) rejoint le conseil d'administration

Recrutement de la première employée

### **2007**

Adjudication d'un terrain situé à Molenbeek (rue de la Sambre) via le Contrat de Quartier Maritime.

### **2008**

Apport à titre gratuit du site du couvent d'Hautrage,  
Recrutement du premier responsable technique de la structure.

### **2009**

Livraison des deux premiers logements à Hautrage

### **2010**

Livraison de l'immeuble chaussée d'Anvers (4 logements et 2 locaux communautaires)

### **2011**

Livraison des 24 logements du projet Sambre à Molenbeek

Achat de l'ancien Hôtel de la gare de Melreux

la fondation privée devient d'utilité publique et conserve uniquement les activités de propriétaire bailleur.

L'asbl Habitat et Humanisme est créée (elle reprend les activités d'accompagnement et de promotion immobilière sociale).

Livraison de 4 logements dans l'ancienne salle de gym à Hautrage

Recrutement d'une responsable sociale qui lance le premier Groupe d'Épargne collective et solidaire pour Habitat et Humanisme

### **2012**

Adjudication du projet Leclercq à Forest via le contrat de quartier « Primeurs - Pont de lutte » (10 logements passifs).

## **2013**

Livraison de 3 logements dans l'ancien hôtel de la gare de Melreux, et vente des parties restantes à des partenaires locaux (CPAS Hotton- ASBL « Le Miroir Vagabond »).

## **2014**

Construction de la phase pilote du projet Bâtis toit à Hautrage

Lancement du deuxième Groupe d'Epargne Collective et Solidaire H&H à Bruxelles « Tous pour toit »

## **2015**

Adjudication du terrain Perle à Molenbeek en vue de construire 17 logements

Démarrage du chantier maisons potagères à Hautrage (12 unités prévues)

Fin 2015 : accord informel sur la constitution de la SA H&H Investment Belgium début 2016. Les fondateurs de cette société sont HH France et HH Belgique.

## **2016**

Livraison du chantier Leclercq

Achèvement du GECS « tous pour toit » : 15 familles devenues propriétaires

Constitution de la SA H&H Investment Belgium

Achat du terrain Perle et obtention du permis d'urbanisme pour construire un immeuble passif de 17 logements

Convention de mécénat avec la fondation 4 wings

Structuration du mouvement H&H pour dupliquer le modèle et passer de 10 à 50 logements

## **2017**

Poursuite de la restructuration : répartition des ressources humaines sur les différentes structures (arrivées de nouveaux administrateurs, répartition de l'équipe sur les différentes structures).

Lancement du GECS « la Détermination »

Mise en place de l'accompagnement pour les locataires du bâtiment Leclercq

Engagement actif d'H&H dans la campagne 400 toits

Positionnement de la SA H&H Investment Belgium

Travail sur la mise en place d'une stratégie de communication

Démarrage du chantier Perle

Constitution de l'asbl H&H Development Belgium

# **ANNEXE 2**

## **COMPOSITION DES CONSEILS D'ADMINISTRATION DES 4 STRUCTURES**

H&H FUP

H&H ACCOMPAGNEMENT BRUXELLES ASBL

H&H INVESTMENT BELGIUM SA

H&H DEVELOPMENT BELGIUM ASBL



**Composition du conseil d'administration de la fondation d'utilité publique H&H (constituée en octobre 2004) au 31/12/2018**

Louis de Beauvoir, redevenu Président en 2017

Bernard Devert, Vice-Président

Fédération Habitat et Humanisme, représentée par Bernard Devert

Benoit Velge, Administrateur

Charlotte Lhoist, Administratrice.

**Composition du conseil d'administration de l'asbl H&H Accompagnement Bruxelles (constituée en décembre 2011) au 31/12/2018**

Sandro Albani, devenu Président en 2017 en charge des ressources humaines du groupe.

Fondation d'Utilité Publique H&H représentée par Louis de Beauvoir

Francine Bui, Administratrice en charge de la création de liens

Fédération H&H représentée par Françoise Delvoye et Claude Marchal

Stéphane Tchuente, administrateur en charge du bénévolat et du GECS

**Composition du conseil d'administration de la Société anonyme H&H Investment Belgium (constituée en mars 2016) au 31/12/2018**

Administrateurs représentants des actionnaires fondateurs :

Fondation d'Utilité Publique Habitat et Humanisme, représentée par Louis de Beauvoir, administrateur

Entreprendre pour humaniser la dépendance, représentée par Bernard Devert

H&H Développement, désormais représentée par Philippe Forgues

Administrateurs représentants les actionnaires partenaires

Eeman and co sprl, représentée par Dominique Eeman, administrateur

Emilie Delacroix, administratrice

Philippe Huybrechts, nouvel administrateur (représentant les actionnaires partenaires)

Marc Brisack, nouvel administrateur (représentant les actionnaires fondateurs)

4 Wings Foundation, nouvel administrateur (représentant les actionnaires partenaires)

**Composition du conseil d'administration de l'asbl H&H Development Belgium (constituée en septembre 2017) au 31/12/2018**

Fondation d'utilité publique H&H, représentée par Benoit Velge, administrateur

Ghislain Morel de Westgaver, administrateur

Romain Debuyst, administrateur

Benoit Willockx, administrateur

Miguel de Schaetzen, administrateur



# **ANNEXE 3**

## **COMPTES 2018 DE H&H ACCOMPAGNEMENT BRUXELLES**





## Bilan interne ASBL

EUR

Schéma complet

		Ex. 2018 Rep 2018 --> Clô 2018 01/01/2018 - 31/12/2018	Ex. 2017 Rep 2017 --> Clô 2017 01/01/2017 - 31/12/2017
400000	CLIENTS	6.836,50	6.836,50
404000	PRODUITS A RECEVOIR	13.450,00	18.680,00
406100	Acompte versé		13.156,88
	<b>Autres créances</b>		
		41	
		6.776,71	129.886,28
411200	CC ADMINISTRATION TVA	6.324,98	20.456,22
414200	primes énergie à recevoir		103.172,38
414400	subside RBC à recevoir		6.000,00
416040	avance à JR pour Cambio	32,50	12,71
416060	avance à NF pour Cambio	162,25	244,97
416300	C/C HHDB	256,98	
	<b>Valeurs disponibles</b>	54/58	
		<b>313.963,85</b>	<b>128.003,57</b>
550010	TRIVUE 523-0804888-57	283.046,38	60.573,45
550020	BNP Maisons Potagères BE36...2681	20.019,79	62.514,25
550021	BNP Batis-Toit 1 BE34...90	(100,40)	(0,82)
550022	BNP Leclercq BE12...92	(105,23)	(4,90)
550023	BNP Perle BE38...72	356,87	446,87
550024	BNP Batis-toit 2 BE69...78	10.746,44	4.474,72
	<b>Comptes de régularisation</b>	490/1	
		<b>927,92</b>	<b>87,40</b>
490000	CHARGES A REPORTER	927,92	87,40
<b>Montant total de l'actif</b>		<b>2.422.416,78</b>	<b>2.398.454,21</b>

## Bilan interne ASBL

EUR

Schéma complet

		Ex. 2018 Rep 2018 --> Clô 2018 01/01/2018 - 31/12/2018	Ex. 2017 Rep 2017 --> Clô 2017 01/01/2017 - 31/12/2017
<b><u>FONDS SOCIAL</u></b>			
	10/15	<b>74.965,83</b>	<b>71.568,92</b>
<b>Fonds associatifs</b>	10	<b>10.000,00</b>	<b>10.000,00</b>
Patrimoine de départ	100	10.000,00	10.000,00
100000 PATRIMOINE DE DEPART		10.000,00	10.000,00
<b>Bénéfice reporté</b>	140	<b>64.965,83</b>	<b>61.568,92</b>
140000 résultat reporté exercice actuel		3.396,91	(47.387,13)
140100 résultat reporté exercices précédents		61.568,92	108.956,05
<b><u>DETTES</u></b>			
	17/49	<b>2.347.450,95</b>	<b>2.326.885,29</b>
<b>Dettes à un an au plus</b>	42/48	<b>2.299.450,95</b>	<b>2.272.885,29</b>
Dettes financières	43	1.091.845,77	983.225,11
Etablissements de crédit	430/8	1.091.845,77	983.225,11
430020 Emprunt BNP Maisons Potagères		795.600,00	795.600,00
430024 Emprunt BNP Batis-toit 2		296.245,77	187.625,11
Dettes commerciales	44	17.355,54	108.233,09
Fournisseurs	440/4	17.355,54	108.233,09
440000 FOURNISSEURS		14.195,96	24.930,57
444000 FACTURES A RECEVOIR		3.159,58	70.145,64
*** 446000 FOURNISSEURS DEBITEURS TFR A L'ACTIF			13.156,88
Acomptes reçus sur commandes	46	176.239,25	176.239,25
460050 Acomptes sur ventes MPOT		176.239,25	176.239,25
Dettes fiscales; salariales et sociales	45	33.020,52	18.946,79
Impôts	450/3	20.040,00	992,11
451000 TVA à payer		20.040,00	
453000 Précomptes retenus			992,11
Rémunérations et charges sociales	454/9	12.980,52	17.954,68

**Bilan interne ASBL**

EUR

Schéma complet

		<b>Ex. 2018</b>	<b>Ex. 2017</b>
		<b>Rep 2018 --&gt; Clô 2018</b>	<b>Rep 2017 --&gt; Clô 2017</b>
		01/01/2018 - 31/12/2018	01/01/2017 - 31/12/2017
454000	Office National Sécurité Sociale (ONSS)	442,27	(700,97)
456000	Provision pécules de vacances	12.538,25	18.655,65
	<b>Dettes diverses</b>	<b>48</b>	<b>986.241,05</b>
	Autres dettes diverses non productives d'intérêts ou assorties d'un	4891	986.241,05
489100	Dette sans intérêt : c/c H&H fup	758.407,02	866.567,01
489105	dettes à HH-SA	121.469,15	119.674,04
489130	Dette de H&H Asbl à IMINVEST SA	101.113,70	
	<b>Comptes de régularisation</b>	<b>492/3</b>	<b>54.000,00</b>
493000	PRODUITS A REPORTER	48.000,00	54.000,00
<b>Montant total du passif</b>		<b>2.422.416,78</b>	<b>2.398.454,21</b>

		Ex. 2018 Rep 2018 --> Clô 2018	Ex. 2017 Rep 2017 --> Clô 2017
		01/01/2018 - 31/12/2018	01/01/2017 - 31/12/2017
<b><u>COMPTE DE RESULTATS</u></b>			
<b>Ventes et prestations</b>	70/74	443.960,20	712.428,83
Chiffre d'affaires	70	377.787,00	419.386,28
700200 PRESTATIONS REFACTUREES		12.800,00	18.680,00
700400 ACCOMPAGNEMENT LECLERCQ		6.000,00	6.000,00
700423 ACCOMPAGNEMENT PERLE			84.000,00
705000 REVENTE IMMEUBLES OU TERRAINS		24.987,00	
705021 vente immeubles BTOI		334.000,00	
705022 revente immeubles LECL			(60.000,00)
705030 VENTES PERLE			370.706,28
En-cours de fabrication; produits finis et commandes en cours d'exécution : augmentation ( réduction) (+)( -)	71	(80.278,42)	207.801,37
715041 augmentation de stock BTO1		1.538,21	20.409,92
715042 augmentation de stock BTO2		61.867,52	224.410,34
715045 augmentation de stock commun BTOI-MPOT			5.148,75
715051 augmentation de stock MPO1 (B)		266.485,33	25.866,48
715052 augmentation de stock MPO2 (A)			259.563,98
715070 augmentation de stock PERLE			(3.227,64)
715080 augmentation de stock BETHLEEM			(8.687,00)
715941 réduction de stock suite vente BTO1		(410.169,48)	
715970 réduction de stock suite vente PERLE			(315.683,46)
Cotisations; dons; legs et subsides	73	145.185,80	83.397,25
730100 Cotisations membres effectifs		405,00	400,00
730200 Cotisations membres adhérents		20,00	15,00
734400 SUBSIDE SALAIRE (PAR FONDATION 4WINGS)		(12.500,00)	12.500,00
736300 subside Maribel		36.600,00	38.962,25
736400 Subside RBC		80.000,00	31.520,00
736401 subside RBC "intergénérationnel"		40.660,80	
Autres produits d'exploitation	74	1.265,82	1.843,93
740020 Réductions ONSS diverses		402,26	296,61
740100 Réduction PP		213,56	307,32
744000 RECUPERATIONS SINISTRES			1.240,00
749000 FRAIS REPERCUTES SUR TIERS		650,00	
<b>Coût des ventes et des prestations</b>	60/64	(395.682,08)	(708.515,82)
Approvisionnements et marchandises	60	(335.361,42)	(486.603,28)
Achats	600/8	(310.374,42)	(523.868,45)
602130 Honoraires et txv LECLERCQ			(7.935,04)
602140 Honoraires et txv BTOI-1 phase 1		(1.438,63)	(18.623,66)
602142 honoraires et travaux BTOI-2		(56.853,48)	(215.163,02)
602145 Abords et commun MPOT et BTOI			(5.945,00)
602150 Honoraires et txv MPOT (1et2)		(252.082,31)	(6.417,75)
602152 Hon et txv MPOT phase 2 (bloc A)			(253.483,98)
602180 hon et txv projet BETHLEEM			(16.300,00)
Stocks: réduction (augmentation) (+)(-)	609	(24.987,00)	37.265,17
609570 Variation de stock Perle			12.278,17

## Bilan interne ASBL

EUR

Schéma complet

		Ex. 2018 Rep 2018 --> Clô 2018	Ex. 2017 Rep 2017 --> Clô 2017
		01/01/2018 - 31/12/2018	01/01/2017 - 31/12/2017
609580	Variation de stock Bethleem	(24.987,00)	24.987,00
Services et biens divers		(32.441,55)	(38.111,70)
610000	SERVICES ET BIENS DIVERS	(6,49)	(324,64)
610100	LOYERS BUREAU	(8.483,84)	(8.208,48)
610110	FRAIS DE BUREAU	(3.060,75)	(6.395,10)
610120	LOCATIONS OCCASIONNELLES	(807,07)	(1.259,61)
610515	FRAIS ENCADREMENT PROJETS	(250,36)	
612010	ELECTRICITE & GAZ		(68,83)
612120	Site internet-Herbergement	(133,93)	
612150	FRAIS POSTAUX	(870,75)	(139,33)
612160	FRAIS DE GSM/TEL/INTERNET	(1.861,22)	(1.391,39)
612300	FRAIS études, PU, dossiers administratif		(300,00)
612380	LOGICIELS INFORMATIQUES	(1.219,79)	(1.698,79)
612390	SERVICES INFORMATIQUES	(1.280,29)	(1.463,50)
612500	imprimés et photocopies		(14,77)
612550	COLLOQUES, SEMINAIRES, FORMATIONS	(50,00)	(903,78)
612600	COTISATIONS, LIVRES, DOCUMENTS	(1.103,55)	(1.110,00)
613160	ASSURANCES DES IMMEUBLES	(130,00)	(1.164,74)
613170	ASSURANCES BENEVOLES		(271,64)
613180	ASSURANCE RC ADMINISTRATEURS	(382,38)	(382,38)
613200	FRAIS DE SECRETARIAT SOCIAL	(1.623,67)	(1.787,57)
613210	HONORAIRES PREVENTION ET PROTECTION	(606,22)	(809,31)
613240	HONORAIRES COMMISSAIRE		(929,34)
613250	HONORAIRES COMPTABLES	(4.848,00)	(4.400,00)
613270	HONORAIRES NOTAIRES		(250,00)
614100	Publications officielles ou autres	(70,20)	(487,33)
614200	FRAIS DE REUNION ET CANTINE	(1.406,81)	(873,69)
614300	FRAIS DE RESTAURANTS	(59,60)	(68,50)
614500	Festivités	(273,00)	(500,60)
615000	Frais de transport	(1.421,53)	(1.365,35)
615100	Frais de déplacements (remboursements)		(133,00)
619000	FRAIS A REFACTURER	(650,00)	
619100	FRAIS PROJET PALAIS - Subsidé	(1.520,16)	(1.410,03)
619200	FRAIS PROJET GECS	(321,94)	
Rémunérations; charges sociales et pensions (+)(-)		(107.130,47)	(158.907,01)
620200	Rémunérations employés	(76.071,73)	(112.000,63)
620271	Déplacements domicile-lieu de travail	(2.067,50)	
620283	Indemnité vélo	(60,00)	
620291	pécule de vacances payé normalement	(8.318,73)	(10.836,55)
620292	pécule de vacances anticipé	(1.035,34)	
621000	COTISATIONS PATRONALES ASSUR SOC.	(25.888,26)	(37.014,58)
623100	autres charges personnel		(1.226,50)
623200	ASSURANCE ACCIDENTS DU TRAVAIL	193,69	(704,22)
*** 625100	dotation à provision pécules de vacances	(12.538,25)	(18.655,65)
*** 625109	reprise provision péc. de v. ex. préc.	18.655,65	21.531,12

## Bilan interne ASBL

EUR

Schéma complet

		Ex. 2018	Ex. 2017
		Rep 2018 --> Clô 2018	Rep 2017 --> Clô 2017
		01/01/2018 - 31/12/2018	01/01/2017 - 31/12/2017
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement; sur immobilisations incorporelles et corporelles	630	(778,36)	
630200 DOT. AMORT. IMMO. CORPORELLES		(778,36)	
Réductions de valeur sur stocks; sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) ( +)(-)	631/4	81.400,00	(20.400,00)
631041 dotation à réd. de val. s/stock BTO1			(20.400,00)
631100 REPRISES REDUCT. VAL. SUR STOCKS		81.400,00	
Autres charges d'exploitation	640/8	(1.370,28)	(4.493,83)
640030 Précompte immobilier		(1.370,28)	(1.550,89)
644000 AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION DIVERSES			(2.942,94)
<b>Résultat positif (néгатif) d'exploitation (+)(-)</b>	<b>9901</b>	<b>48.278,12</b>	<b>3.913,01</b>
<b>Produits financiers</b>	75	2,20	0,56
Autres produits financiers	752/9	2,20	0,56
754000 DIFFERENCES DE PAIEMENTS		2,20	0,56
<b>Charges financières</b>	65	(34.871,11)	(51.300,70)
Charges des dettes	650	(34.871,09)	(51.248,85)
650000 INTERETS, COMMISSIONS ET FRAIS DETTES		(15.164,12)	(16.306,34)
650020 Intérêts sur emprunt BNP pour MPOT		(5.896,54)	(12.528,81)
650021 intérêts sur emprunt BTOI 1		(99,58)	(70,01)
650022 intérêts sur emprunt LECLERCQ		(100,33)	(95,16)
650023 intérêts sur emprunt PERLE		(90,00)	(9.044,53)
650024 intérêts sur emprunt BTOI 2		(5.014,04)	(2.767,32)
650030 garantie loi breyne MPOT		(8.506,48)	(6.919,92)
650032 Garantie loi Breyne LECL			(2.878,00)
650043 garantie communale PERLE			(6,00)
650200 AUTRES CHARGES DES DETTES			(632,76)
Autres charges financières	652/9	(0,02)	(51,85)
654000 DIFFERENCES DE PAIEMENTS			(0,01)
657000 Frais bancaires		(0,02)	(51,84)
<b>Résultat positif (néгатif) courant (+)(-)</b>	<b>9902</b>	<b>13.409,21</b>	<b>(47.387,13)</b>
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	<b>9903</b>	<b>13.409,21</b>	<b>(47.387,13)</b>
Impôts	67	(10.012,30)	
Impôts belges sur le résultat de l'exercice	670	(10.012,30)	
670000 IMPOTS ET PRECPTES DUS OU VERSES		(10.012,30)	
<b>Résultat positif (néгатif) de l'exercice</b>	<b>9904</b>	<b>3.396,91</b>	<b>(47.387,13)</b>
<b>AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS</b>			
<b>Résultat positif (néгатif) à affecter</b>	<b>9906</b>	<b>64.965,83</b>	<b>61.568,92</b>
Résultat positif (néгатif) de l'exercice à affecter	9905	3.396,91	(47.387,13)
Résultat positif (néгатif) de l'exercice antérieur reporté	14P	61.568,92	108.956,05
790000 BENEFICE REPORTE EXERCICE PRECEDENT		61.568,92	108.956,05
<b>Résultat positif (néгатif) à reporter</b>	<b>(14)</b>	<b>64.965,83</b>	<b>61.568,92</b>

**Bilan interne ASBL**

29-03-2019

EUR

Schéma complet

	<b>Ex. 2018</b> <b>Rep 2018 --&gt; Clô 2018</b> 01/01/2018 - 31/12/2018	<b>Ex. 2017</b> <b>Rep 2017 --&gt; Clô 2017</b> 01/01/2017 - 31/12/2017
<b><u>Comptes hors bilan</u></b>		
625100 - dotation à provision pécules de vacances	(12.538)	
625109 - reprise provision préc. de v. ex. préc.	18.656	
<b><u>Reclassement bilantaire</u></b>		
Compte original:620290 Compte reclassé:620291		
Compte original:623000 Compte reclassé:623100		
Compte original:715050 Compte reclassé:715051		

# **ANNEXE 4**

## **COMPTES 2018 DE H&H FONDATION D'UTILITE PUBLIQUE**



## Bilan interne ASBL

EUR

Schéma complet

		Ex. 2018 Rep 2018 --> Clô 2018 01/01/2018 - 31/12/2018	Ex. 2017 Rep 2017 --> Clô 2017 01/01/2017 - 31/12/2017
<b><u>ACTIFS IMMOBILISES</u></b>		<b>1.351.048,35</b>	<b>1.358.094,50</b>
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>1.149.992,49</b>	<b>1.157.038,64</b>
Terrains et constructions		1.146.995,23	1.155.191,28
Appartenant à l'association en pleine propriété		1.146.995,23	1.155.191,28
220100	terrain Hautrage (COHA, HANO, SDGY, éco)	160.000,00	160.000,00
221101	couvent avant rénovation	225.000,00	225.000,00
221112	Maison Hanot : bâtiment + rénovation	204.698,18	204.698,18
221119	Maison Hanot : AMOR	(62.362,97)	(55.546,52)
221130	ancienne salle de gym : rénovation	338.748,63	338.748,63
221131	SDG : avant rénovation	60.480,00	60.480,00
221139	ancienne salle de gym : AMOR	(106.131,96)	(92.837,65)
221150	bâtiment EDM : rénovation	1.478,57	1.478,57
221151	EDM : avant rénovation	40.000,00	40.000,00
221161	Ecole : bâtiment avant rénovation	100.000,00	100.000,00
221170	appartements Melreux rénovation	201.403,93	199.803,93
221179	appart Melreux amortissement	(33.340,61)	(26.633,86)
221180	INVESTISSEMENTS MOVING NEST	21.276,83	
221189	AMORT. PROJET MOVING NEST	(4.255,37)	
Mobilier et matériel roulant		2.997,26	1.847,36
Appartenant à l'association en pleine propriété		2.997,26	1.847,36
241100	matériel et mobilier : ACHAT	5.880,90	2.770,90
241109	matériel et mobilier : AMOR	(2.883,64)	(923,54)
<b>Immobilisations financières</b>		<b>201.055,86</b>	<b>201.055,86</b>
Autres sociétés avec lesquelles il existe un lien de participation		200.000,00	200.000,00
Participations		200.000,00	200.000,00
282010	Parts dans HHIB SA	200.000,00	200.000,00
Autres immobilisations financières		1.055,86	1.055,86
Créances et cautionnements en numéraire		1.055,86	1.055,86
288100	fonds de roulement dans ACP Melreux	895,86	895,86
288200	CAUTION UCM	160,00	160,00
<b><u>ACTIFS CIRCULANTS</u></b>		<b>911.096,40</b>	<b>1.028.327,57</b>
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		<b>66.666,66</b>	<b>79.166,66</b>

## Bilan interne ASBL

EUR

Schéma complet

		Ex. 2018	Ex. 2017
		Rep 2018 --> Clô 2018	Rep 2017 --> Clô 2017
		01/01/2018 - 31/12/2018	01/01/2017 - 31/12/2017
Stocks	30/36	66.666,66	79.166,66
Immeubles destinés à la vente	35	66.666,66	79.166,66
350020 terrain Maisons potagères		41.666,66	41.666,66
350040 terrain Batis-toit		25.000,00	37.500,00
<b>Créances à un an au plus</b>	<b>40/41</b>	<b>828.780,88</b>	<b>941.963,58</b>
Créances commerciales	40	78.290,00	83.630,00
400000 CLIENTS		(18.150,00)	
404000 PRODUITS A RECEVOIR		96.440,00	83.630,00
Autres créances	41	750.490,88	858.333,58
414200 primes RW à recevoir		1.711,68	1.711,68
416060 CC DUPONT KEVIN		1.500,00	1.500,00
416100 créance sur HHasbl		746.567,01	854.934,71
416210 Avances ACP Mont Jacquot		500,00	
416300 C/C HH DB ASBL		212,19	187,19
<b>Placements de trésorerie</b>	<b>50/53</b>	<b>42,72</b>	<b>43,72</b>
532100 TRIODOS épargne 523-0418655-78		42,72	43,72
<b>Valeurs disponibles</b>	<b>54/58</b>	<b>15.166,80</b>	<b>7.153,61</b>
551100 TRIODOS vue 523-0802821-27		7.906,47	2.953,28
553000 COMPTE FONDATION ROI BAUDOIN L81449		7.260,33	4.200,33
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>490/1</b>	<b>439,34</b>	
490000 CHARGES A REPORTER		439,34	
<b>Montant total de l'actif</b>		<b>2.262.144,75</b>	<b>2.386.422,07</b>

## Bilan interne ASBL

EUR

Schéma complet

		Ex. 2018 Rep 2018 --> Clô 2018 01/01/2018 - 31/12/2018	Ex. 2017 Rep 2017 --> Clô 2017 01/01/2017 - 31/12/2017
<b><u>FONDS SOCIAL</u></b>			
	10/15	<b>1.431.903,81</b>	<b>1.459.622,13</b>
<b>Fonds associatifs</b>	10	<b>379.920,12</b>	<b>379.920,12</b>
Patrimoine de départ	100	379.920,12	379.920,12
100000 PATRIMOINE DE DEPART		379.920,12	379.920,12
<b>Bénéfice reporté</b>	140	<b>970.983,69</b>	<b>1.014.702,01</b>
140000 résultat reporté exercice actuel		(43.718,32)	17.617,64
140100 résultat reporté exercices précédents		1.014.702,01	997.084,37
<b>Subsides en capital</b>	15	<b>81.000,00</b>	<b>65.000,00</b>
150100 SUBSIDE EN CAPITAL PERLE REZ COMMERCIAL		65.000,00	65.000,00
150200 SUBSIDE EN CAPITAL MOVING NEST		16.000,00	
<b><u>DETTES</u></b>			
	17/49	<b>830.240,94</b>	<b>926.799,94</b>
<b>Dettes à plus d'un an</b>	17	<b>787.887,28</b>	<b>599.817,34</b>
Dettes financières	170/4	787.887,28	599.817,34
Etablissements de crédit	173	313.397,28	329.433,78
173020 TRIODOS emprunt Hautrage --> 2031		227.274,40	238.400,15
173021 TRIODOS emprunt Melreux --> 2034		86.122,88	91.033,63
Autres emprunts	174	474.490,00	270.383,56
174001 prêt Williamson-De Meulder		10.070,00	10.070,00
174003 prêt IMINVEST		304.000,00	
174005 Thérèse MARTIN		30.210,00	30.210,00
174007 prêt fondation L. (sur deux ans)		100.000,00	200.000,00
174008 PRET DEREYMAEKER SIMON ET CAMILLE		30.210,00	30.103,56
<b>Dettes à un an au plus</b>	42/48	<b>42.353,66</b>	<b>325.844,10</b>
Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	16.036,50	15.720,78
423200 TRIODOS emprunt Hautrage -1an		11.125,75	10.906,69
423201 TRIODOS emprunt MELR -1an		4.910,75	4.814,09
Dettes commerciales	44	11.235,70	4.280,85

## Bilan interne ASBL

EUR

Schéma complet

		Ex. 2018	Ex. 2017
		Rep 2018 --> Clô 2018	Rep 2017 --> Clô 2017
		01/01/2018 - 31/12/2018	01/01/2017 - 31/12/2017
Fournisseurs	440/4	11.235,70	4.280,85
440000 FOURNISSEURS		19.223,39	4.280,85
444000 FACTURES A RECEVOIR		(7.987,69)	
Dettes fiscales; salariales et sociales	45	15.081,46	164,39
Impôts	450/3	6.462,90	164,39
450200 PRECOMPTE MOBILIER A PAYER		3.699,69	164,39
451300 TVA DUE COCONTRACTANT		2.763,21	
Rémunérations et charges sociales	454/9	8.618,56	
454000 OFFICE NATIONAL SECURITE SOCIALE		8.300,42	
455000 REMUNERATIONS		318,14	
Dettes diverses	48		305.678,08
Autres dettes diverses non productives d'intérêts ou assorties d'un	4891		305.678,08
489104 dette envers l'invest			305.678,08
<b>Comptes de régularisation</b>	492/3		<b>1.138,50</b>
493000 PRODUITS A REPORTER			1.138,50
<b>Montant total du passif</b>		<b>2.262.144,75</b>	<b>2.386.422,07</b>

## Bilan interne ASBL

EUR

Schéma complet

		Ex. 2018 Rep 2018 --> Clô 2018	Ex. 2017 Rep 2017 --> Clô 2017
		01/01/2018 - 31/12/2018	01/01/2017 - 31/12/2017
<b><u>COMPTE DE RESULTATS</u></b>			
<b>Ventes et prestations</b>	70/74	218.473,61	153.548,43
Chiffre d'affaires	70	176.535,34	135.979,25
700000 FACTURATION DE PRESTATIONS DIVERSES		81.440,00	16.380,00
700100 ETUDES ET PROMOTIONS		20.206,12	67.250,00
701010 LOYERS HAUTRAGE		21.342,00	21.342,00
701020 LOYERS MELREUX		12.102,00	11.843,76
701030 EMPHYTHEOSE ISFA		50,00	25,00
701102 Charges reçues ou à recevoir MELR		1.395,22	253,49
705000 REVENTE D'IMMEUBLES OU DE TERRAINS			18.885,00
705010 vente terrain BTOI		40.000,00	
Cotisations; dons; legs et subsides	73	36.790,60	17.395,33
732100 dons reçus en espèces		3.060,00	2.395,33
736500 SUBSIDES FONDATION L / 4WINGS		29.730,60	15.000,00
736600 SUBSIDES CONSTRUCTION MOVING NEST		4.000,00	
Autres produits d'exploitation	74	5.147,67	173,85
740000 Réduction ONSS		509,99	86,23
740100 Réduction PP		277,17	87,62
749070 AUTRES RECUPERATIONS FRAIS DE PERSONNEL		4.360,51	
<b>Coût des ventes et des prestations</b>	60/64	(258.893,43)	(122.687,70)
Approvisionnements et marchandises	60	(12.500,00)	(8.333,34)
Stocks: réduction (augmentation) (+)(-)	609	(12.500,00)	(8.333,34)
609500 VAR. DE STOCK IMMEUBLES VENDUS		(12.500,00)	(8.333,34)
Services et biens divers	61	(57.130,29)	(37.332,61)
610000 SERVICES ET BIENS DIVERS		(40,00)	
610200 FRAIS SECRETARIAT SOCIAL		(2.219,15)	(897,81)
611000 Loyer et charges du bureau		(10.435,00)	
611100 loyer autre		(180,50)	
611300 Entretien bâtiments et abords		(7.615,09)	(11.911,72)
612000 Eau		(1.626,74)	
612020 charges copropriété ACPgare		(7.606,20)	(4.845,04)
612150 frais postaux		(148,82)	
612160 TELEPHONE ET ADSL		(787,00)	
612350 FOURNITURES DE BUREAU ET PETIT MATERIEL		(1.745,96)	(212,76)
612370 MAT. INFORMATIQUE ET BUREAUTIQUE			(1.153,13)
612410 FRAIS DE PROJET 3 ARBRES-EPYLOGIS		(2.030,00)	
612500 imprimés et photocopies		(2.298,83)	(203,00)
612550 COLLOQUES, SEMINAIRES,...		(1.140,00)	(3.025,00)
612600 cotisations, livres, documents		(983,00)	(216,57)
613160 assurances immeubles		(7.702,18)	(7.253,00)
613240 Honoraires commissaire			(1.331,00)
613250 Honoraires comptables		(2.804,00)	(1.161,60)
613280 honoraires avocat ou huissier		450,73	(776,22)
613290 AUTRES HONORAIRES		(97,50)	
614000 PUBLICITE ET ANNONCES		(1.195,00)	(3.552,50)

## Bilan interne ASBL

EUR

Schéma complet

		Ex. 2018 Rep 2018 --> Clô 2018	Ex. 2017 Rep 2017 --> Clô 2017
		01/01/2018 - 31/12/2018	01/01/2017 - 31/12/2017
614100	Publications officielles ou autres	(177,10)	(194,66)
614200	Frais de réunion, sandwiches	(725,61)	(239,93)
614300	Restaurants, HORECA	(83,60)	
614600	Frais de communications, annonces, pub	(4.566,04)	
615000	Frais de transport en commun	(1.098,10)	
615100	Frais de déplacements (remboursements)	(275,60)	(8,40)
619000	FRAIS A REFACTURER		(350,27)
	Rémunérations; charges sociales et pensions (+)(-)	62	
620200	Rémunérations employés	(147.029,43)	(47.171,54)
620260	DIVERS IMPOSABLES	(89.416,35)	(35.052,23)
620271	DIVERS IMPOSABLES	(268,70)	
620271	FRAIS DE DEPLACEMENT DOMICILE-TRAVAIL	(1.361,29)	(132,51)
620291	pécule de vacances	(5.376,88)	
620292	pécule de vacances anticipé	(6.390,44)	
620300	REMUNERATIONS OUVRIERS	(9.418,00)	
621000	COTISATIONS PATRONALES ASSUR SOC.	(34.367,05)	(11.490,25)
623100	ASSURANCE ACCIDENTS DU TRAVAIL	(430,72)	(496,55)
	Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement; sur immobilisations incorporelles et corporelles	630	
630200	Dot. amor. immob. corporelles	(33.032,98)	(27.687,77)
	Réductions de valeur sur stocks; sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales: dotations (reprises) (+)(-)	631/4	5.052,56
634110	reprise réd. de valeur s/créance douteux		5.052,56
	Autres charges d'exploitation	640/8	
640030	Précompte immobilier	(9.200,73)	(7.215,00)
640120	TVA NON DEDUCTIBLE	(821,84)	(2.162,44)
642100	créances irrécupérables	(8.378,89)	(5.052,56)
	<b>Résultat positif (négatif) d'exploitation (+)(-)</b>	9901	<b>(40.419,82)</b>
	<b>Produits financiers</b>	75	0,26
	Produits des actifs circulants	751	0,06
751000	Produit des actifs circulants	11.632,30	0,06
	Autres produits financiers	752/9	0,20
754000	DIFFERENCES DE CHANGE EURO	0,36	
756000	PRODUITS FINANCIERS DIVERS	0,36	0,20
	<b>Charges financières</b>	65	(13.243,33)
	Charges des dettes	650	(13.236,11)
650000	INTERETS, COMMISSIONS ET FRAIS DETTES	(11.441,47)	(66,00)
650010	intérêts sur emprunt Triodos SDG	(11.431,46)	(5.003,39)
650011	intérêt s/emprunt TRIODOS Melreux	(4.866,71)	(1.940,69)
650030	INTERETS SUR EMPRUNTS SECT. PRIVE	(1.864,75)	(6.226,03)
	Autres charges financières	652/9	(7,22)
657000	Frais bancaires	(10,01)	(7,22)
657200	AUTRES FRAIS FINANCIERS	(10,00)	
			(0,01)
	<b>Résultat positif (négatif) courant (+)(-)</b>	9902	<b>(40.228,63)</b>
	<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	9903	<b>17.617,66</b>
	Impôts	67	(0,02)
	Impôts belges sur le résultat de l'exercice	670	(0,02)

**Bilan interne ASBL**

EUR

Schéma complet

		<b>Ex. 2018</b>	<b>Ex. 2017</b>
		<b>Rep 2018 --&gt; Clô 2018</b>	<b>Rep 2017 --&gt; Clô 2017</b>
		01/01/2018 - 31/12/2018	01/01/2017 - 31/12/2017
670050	PRECOMPTE MOBILIER	(3.489,69)	(0,02)
<b>Résultat positif (néгатif) de l'exercice</b>	9904	<b>(43.718,32)</b>	<b>17.617,64</b>
<b>AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS</b>			
<b>Résultat positif (néгатif) à affecter</b>	9906	<b>970.983,69</b>	<b>1.014.702,01</b>
Résultat positif (néгатif) de l'exercice à affecter	9905	(43.718,32)	17.617,64
Résultat positif (néгатif) de l'exercice antérieur reporté	14P	1.014.702,01	997.084,37
790000 BENEfICE REPORTE EXERCICE PRECEDENT		1.014.702,01	997.084,37
<b>Résultat positif (néгатif) à reporter</b>	(14)	<b>970.983,69</b>	<b>1.014.702,01</b>

**Bilan interne ASBL**

23-05-2019

EUR

Schéma complet

	Ex. 2018 Rep 2018 --> Clô 2018 01/01/2018 - 31/12/2018	Ex. 2017 Rep 2017 --> Clô 2017 01/01/2017 - 31/12/2017
<b><u>Comptes hors bilan</u></b>		
020000 - CREANCIERS DE HH BENEFIC. DE GARANTIES	500.000	
021010 - Inscription hypothécaire Hautrage	(50.000)	
021110 - mandat hypothécaire Hautrage	(450.000)	
<b><u>Reclassement bilantaire</u></b>		
Compte original:109000 Compte reclassé:100000		
Compte original:221110 Compte reclassé:221112		
Compte original:221111 Compte reclassé:221112		
Compte original:221300 Compte reclassé:221170		
Compte original:221309 Compte reclassé:221179		

# **ANNEXE 5**

## **COMPTES 2018 DE H&H INVESTMENT BELGIUM, SA**



**Bilan interne**

12/04/2019

EUR

Schéma mixte

	Ex. 2018 Rep 2018 --> Clô 2018		Ex. 2016 Rep 2016 --> Clô 2017	
		01/01/2018 - 31/12/2018		01/03/2016 - 31/12/2017
<b><u>FRAIS D'ETABLISSEMENT</u></b>	20	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>
200000 FRAIS CONSTITUTION ET D'AUGM. DE CAPITAL		7.977,16		5.492,84
200009 AMORT. FRAIS DE CONSTIT./AUGM. DE CAP.		(7.977,16)		(5.492,84)
<b><u>ACTIFS IMMOBILISES</u></b>	21/28	<b>1.078.700,37</b>		<b>423.649,69</b>
<b>III. Immobilisations corporelles</b>	22/27	<b>1.078.575,37</b>		<b>423.524,69</b>
A. Terrains et constructions	22	1.078.575,37		423.524,69
220000 TERRAINS PERLE		134.341,01		134.341,01
220009 AMORT. FRAIS D'ACHAT TERRAINS		(20.294,01)		(20.294,01)
220010 TERRAIN BETHLEEM		57.447,29		0,00
220019 AMORTISSEMENTS TERRAIN BETHLEEM		(7.447,29)		0,00
220020 TERRAINS HAUTRAGE		20.000,00		0,00
221001 PERLE APP. 0.3 (79/1000)		214.286,91		110.458,27
221002 PERLE APP. 2.12 (76/1000)		205.114,61		106.263,64
221003 PERLE APP. 2.13 (76/1000)		205.114,61		106.263,64
221009 AMORT. BATIMENTS PERLE		(36.864,70)		(17.941,86)
221101 BETHLEEM 36		148.313,03		4.694,80
221109 AMORTISSEMENTS BAT. BETHLEEM		(22.808,78)		(260,80)
221200 BATIMENT 15D HAUTRAGE		194.355,37		0,00
221209 AMORT. BATIMENTS HAUTRAGE		(12.982,68)		0,00
<b>IV. Immobilisations financières</b>	28	<b>125,00</b>		<b>125,00</b>
288000 CAUTIONNEMENT VERSES EN NUMERAIRE		125,00		125,00
<b><u>ACTIFS CIRCULANTS</u></b>	29/58	<b>2.592.310,22</b>		<b>1.815.531,06</b>
<b>VI. Stocks et commandes en cours d'exécution</b>	3	<b>2.146.295,70</b>		<b>1.104.242,19</b>
B. Commandes en cours d'exécution	37	2.146.295,70		1.104.242,19
370070 ENCOURS PROJET PERLE		2.105.264,70		1.104.242,19
370080 ENCOURS PROJET BETHLEEM		38.831,00		0,00
370200 ENCOURS PROJET JOLLY		2.200,00		0,00
<b>VII. Créances à un an au plus</b>	40/41	<b>125.961,79</b>		<b>495.971,42</b>
A. Créances commerciales	40	836,60		366.027,98
400000 CLIENTS		0,00		366.027,98
404000 PRODUITS A RECEVOIR		836,60		0,00

Rue d'Edimbourg 26  
BE-1050 Ixelles  
BE0649.754.005

## Bilan interne

12/04/2019

Schéma mixte

EUR

	Ex. 2018 Rep 2018 --> Clô 2018		Ex. 2016 Rep 2016 --> Clô 2017	
	01/01/2018 - 31/12/2018		01/03/2016 - 31/12/2017	
<b>B. Autres créances</b>	<b>41</b>	<b>125.125,19</b>		<b>129.943,44</b>
411000 TVA à récupérer		0,00		0,00
411200 CC ADMINISTRATION TVA		3.656,04		0,00
416070 Créance ASBL 4Wings		0,00		10.269,40
416100 créance sur HH-FUP		0,00		0,00
416105 CREANCE HH-ASBL		121.469,15		119.674,04
<b>IX. Valeurs disponibles</b>	<b>54/58</b>	<b>318.841,23</b>		<b>211.198,36</b>
550010 TRIODOS BE73 5230 8077 0460		80.655,67		210.387,55
550020 BE20 5230 8087 6756		0,00		0,00
550022 TRIODOS BE24 5230 4733 2338		140.000,00		2,04
550023 BNP Perle BE38...72		98.185,56		808,77
580000 VIREMENTS INTERNES		0,00		0,00
<b>X. Comptes de régularisation</b>	<b>490/1</b>	<b>1.211,50</b>		<b>4.119,09</b>
490000 CHARGES A REPORTER		1.211,50		4.119,09
<b>Montant total de l'actif</b>		<b>3.671.010,59</b>		<b>2.239.180,75</b>

Rue d'Edimbourg 26  
BE-1050 Ixelles  
BE0649.754.005

## Bilan interne

12/04/2019

Schéma mixte

EUR

		Ex. 2018	Ex. 2016
		Rep 2018 --> Clô 2018	Rep 2016 --> Clô 2017
		01/01/2018 - 31/12/2018	01/03/2016 - 31/12/2017
<b><u>CAPITAUX PROPRES</u></b>			
	10/15	<b>1.253.560,64</b>	<b>943.666,92</b>
<b>I. Capital</b>	10	<b>1.400.000,00</b>	<b>1.000.000,00</b>
A. Capital souscrit	100	1.400.000,00	1.000.000,00
100000 CAPITAL SOUSCRIT		1.400.000,00	1.000.000,00
B. Capital non appelé	101	0,00	0,00
101000 CAPITAL NON APPELE (-)		0,00	0,00
<b>Perte reportée</b>	141	<b>(146.439,36)</b>	<b>(56.333,08)</b>
141000 PERTE REPORTEE (-)		(146.439,36)	(56.333,08)
<b><u>DETTES</u></b>			
	17/49	<b>2.417.449,95</b>	<b>1.295.513,83</b>
<b>VIII. Dettes à plus d'un an</b>	17	<b>305.000,00</b>	<b>130.000,00</b>
A. Dettes financières	170/4	305.000,00	130.000,00
2. Autres emprunts	174	305.000,00	130.000,00
174100 EMPRUNT MORELLE CLAIRE - 1,5%		50.000,00	50.000,00
174200 EMPRUNT LENOIR JEAN - 1,5%		50.000,00	50.000,00
174300 EMPRUNT JOURDE FRANCOIS - 1,5%		30.000,00	30.000,00
174400 PRET FOYER SAINT ANDRE ASBL		175.000,00	0,00
<b>IX. Dettes à un an au plus</b>	42/48	<b>2.112.449,95</b>	<b>1.165.513,83</b>
C. Dettes commerciales	44	35.955,35	193.706,73
1. Fournisseurs	440/4	35.955,35	193.706,73
440000 FOURNISSEURS		(3.951,43)	104.619,61
444000 FACTURES A RECEVOIR		39.906,78	89.087,12
D. Acomptes reçus sur commandes	46	2.074.544,60	933.545,08
460030 ACOMPTE RECUS SUR VENTES PERLE		2.074.544,60	933.545,08
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	585,00	37.345,78

Rue d'Edimbourg 26  
BE-1050 Ixelles  
BE0649.754.005

## Bilan interne

12/04/2019

Schéma mixte

EUR

	Ex. 2018 Rep 2018 --> Clô 2018		Ex. 2016 Rep 2016 --> Clô 2017	
	01/01/2018 - 31/12/2018		01/03/2016 - 31/12/2017	
1. Impôts	450/3	585,00		37.345,78
450600 PRECOMPTE MOBILIER A PAYER		585,00		0,00
451000 TVA à payer		0,00		0,00
451100 TVA due sur achats CEE		0,00		0,00
451200 CC ADMINISTRATION TVA		0,00		36.953,10
451300 TVA due cocontractant		0,00		0,00
451400 correction TVA à payer		0,00		0,00
452500 AUTRES IMPOTS ET TAXES BELGES A PAYER		0,00		392,68
453000 Précomptes retenus		0,00		0,00
2. Rémunérations et charges sociales	454/9	0,00		0,00
454000 Office National Sécurité Sociale (ONSS)		0,00		0,00
455000 REMUNERATIONS		0,00		0,00
F. Autres dettes	47/48	1.365,00		916,24
489000 AUTRES DETTES DIVERSES		0,00		0,00
489100 CC MORELLE CLAIRE - intérêts dus		525,00		352,40
489200 CC LENOIR JEAN - intérêts dus		525,00		352,40
489300 CC JOURDE FRANCOIS - intérêts dus		315,00		211,44
<b>Montant total du passif</b>		<b>3.671.010,59</b>		<b>2.239.180,75</b>

**Bilan interne**

12/04/2019

EUR

Schéma mixte

	<b>Ex. 2018</b>		<b>Ex. 2016</b>	
	<b>Rep 2018 --&gt; Clô 2018</b>		<b>Rep 2016 --&gt; Clô 2017</b>	
	01/01/2018 - 31/12/2018		01/03/2016 - 31/12/2017	
<b><u>COMPTE DE RESULTATS</u></b>				
<b>I. Ventes et prestations</b>		<b>1.051.061,81</b>		<b>1.116.845,24</b>
A. Chiffre d'affaires	70	640,00		0,00
700200 Prestations refacturées		640,00		0,00
705020 VENTES IMMEUBLES PERLE		0,00		0,00
B. En-cours de fabrication, produits finis et commandes en cours d'exécution: augmentation (réduction)	71	1.042.053,51		1.104.242,19
712000 VAR. DES STOCKS ENCOURS PERLE		1.001.022,51		1.104.242,19
712080 AUGMENTATION DE STOCK BETHLEEM		38.831,00		0,00
712200 VAR. DES STOCKS ENCOURS JOLLY		2.200,00		0,00
C. Production immobilisée	72			10.269,40
*** 736500 SUBSIDES 4WINGS POUR SALAIRES		0,00		10.269,40
D. Autres produits d'exploitation	74	8.368,30		2.333,65
740020 Réductions ONSS diverses		0,00		2.333,65
743000 PRODUITS D'EXPLOITATION DIVERS		3.324,45		0,00
744100 LOYERS BTO D15		2.126,77		0,00
744200 LOYERS PERLE		2.314,08		0,00
749000 FRAIS REFACTURER AUX TIERS		603,00		0,00
<b>II. Coût des ventes et des prestations</b>		<b>(1.122.181,71)</b>		<b>(1.156.339,28)</b>
A. Approvisionnements et marchandises	60	(1.018.181,16)		(1.016.865,82)
1. Achats	600/8	(1.018.181,16)		(1.016.865,82)
602130 PROJET BETHLEEM		(38.831,00)		0,00
602170 PROJET PERLE		(977.150,16)		(1.016.865,82)
602200 PROJET JOLLY		(2.200,00)		0,00
B. Services et biens divers	61	(38.140,65)		(84.508,57)
610000 SERVICES ET BIENS DIVERS		(400,00)		0,00
611300 ENTRETIENS ET TRAVAUX BETHLEEM		(4.724,23)		0,00
611370 ENTRETIEN PERLE		(881,50)		0,00
612000 EAUX		(168,61)		0,00
612010 ELECTRICITE & GAZ BETHLEEM		(550,00)		0,00

Rue d'Edimbourg 26  
BE-1050 Ixelles  
BE0649.754.005

## Bilan interne

12/04/2019

Schéma mixte

EUR

	Ex. 2018 Rep 2018 --> Clô 2018		Ex. 2016 Rep 2016 --> Clô 2017	
		01/01/2018 - 31/12/2018		01/03/2016 - 31/12/2017
612020 GAZ & ELECTRICITE PERLE 0.3 2.12 2.13		(707,20)		0,00
612150 frais postaux		(62,56)		0,00
612160 téléphone et internet		(171,73)		(228,80)
612300 FRAIS D'ADMINISTRATION		(21.420,00)		0,00
612350 Fournitures de bureau		(58,40)		(14,59)
612390 services informatiques		0,00		(90,00)
612500 imprimés et photocopies		(9,60)		0,00
613160 assurances immeubles		(2.111,98)		0,00
613165 ASSURANCE TOUS RISQUES CHANTIER		1.696,09		(1.696,09)
613200 frais secrétariat social		(39,75)		(454,08)
613210 Honoraires prévention et protection		(277,62)		0,00
613240 HONORAIRES COMPTABLES		(3.563,60)		(2.570,00)
613250 honoraires experts		(67,50)		0,00
613260 honoraires architectes		0,00		0,00
613270 honoraires notaires		(1.293,97)		(3.360,02)
613280 honoraires avocat		(2.254,58)		(2.574,13)
613290 HONORAIRES AGENCES ET COMMISSIONS		0,00		(72.456,12)
613303 FRAIS DE RESTAURANTS		0,00		(90,10)
614100 Publications officielles ou autres		115,96		(878,64)
614200 Frais de réunion, sandwiches		(396,07)		(62,00)
615000 Frais de transport		(137,20)		0,00
615100 FRAIS DE DEPLACEMENT - 75% ded.		(53,60)		(34,00)
619000 FRAIS A REFACTURER		(603,00)		0,00
<b>C. Rémunérations, charges sociales et pensions</b>	<b>62</b>	<b>(773,27)</b>		<b>(10.269,40)</b>
620200 Rémunérations employés		0,00		(7.778,85)
621000 COTISATIONS PATRONALES ASSUR SOC.		0,00		(2.387,33)
623200 ASSURANCE ACCIDENTS DU TRAVAIL		(773,27)		(103,22)
<b>D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles</b>	<b>630</b>	<b>(64.385,11)</b>		<b>(43.989,51)</b>
630000 DOT. AMORT. FRAIS ETABLISSEMENT		(2.484,32)		(5.492,84)
630200 DOT. AMORT. IMMO. CORPORELLES		(61.900,79)		(38.496,67)
<b>G. Autres charges d'exploitation</b>	<b>640/8</b>	<b>(701,52)</b>		<b>(705,98)</b>
640030 PRECOMPTE IMMOBILIER PERLE		(354,02)		0,00
640040 Autres taxes		(347,50)		(705,98)
<b>III. Bénéfice d'exploitation</b>	<b>70/64</b>			
<b>Perte d'exploitation</b>	<b>64/70</b>	<b>(71.119,90)</b>		<b>(39.494,04)</b>
<b>IV. Produits financiers</b>	<b>75/76B</b>	<b>1.795,13</b>		<b>4.686,71</b>

**Bilan interne**

12/04/2019

Schéma mixte

EUR

	<b>Ex. 2018</b>		<b>Ex. 2016</b>	
	<b>Rep 2018 --&gt; Clô 2018</b>		<b>Rep 2016 --&gt; Clô 2017</b>	
	01/01/2018 - 31/12/2018		01/03/2016 - 31/12/2017	
A. Produits financiers récurrents	75	1.795,13		4.686,71
2. Produits des actifs circulants	751	1.795,11		4.676,95
751000 Produit des actifs circulants		1.795,11		4.676,95
3. Autres produits financiers	752/9	0,02		9,76
754000 DIFFERENCES DE PAIEMENTS		0,02		9,76
<b>V. Charges financières</b>	<b>65/66B</b>	<b>(20.781,51)</b>		<b>(21.524,88)</b>
A. Charges financières récurrentes	65	(20.781,51)		(21.524,88)
1. Charges des dettes	650	(20.667,53)		(1.395,39)
650000 INTERETS, COMMISSIONS ET FRAIS DETTES		(51,30)		(86,47)
650010 INTERETS PRETS PARTICULIERS		(1.950,00)		(1.308,92)
650033 garantie loi Breyne PERLE		(18.666,23)		0,00
3. Autres charges financières	652/9	(113,98)		(20.129,49)
654000 DIFFERENCES DE PAIEMENTS		0,00		(3,12)
657000 Frais bancaires		(113,78)		(20.126,37)
657200 AUTRES FRAIS FINANCIERS		(0,20)		0,00
<b>VI. Bénéfice de l'exercice avant impôts</b>	<b>70/66</b>			
<b>Perte de l'exercice avant impôts</b>	<b>66/70</b>	<b>(90.106,28)</b>		<b>(56.332,21)</b>
<b>VIII. Impôts sur le résultat</b>	<b>67/77</b>	<b>0,00</b>		<b>(0,87)</b>
A. Impôts	670/3	0,00		(0,87)
670050 PRECOMPTE MOBILIER		0,00		(0,87)
<b>IX. Bénéfice de l'exercice</b>	<b>70/67</b>			
<b>Perte de l'exercice</b>	<b>67/70</b>	<b>(90.106,28)</b>		<b>(56.333,08)</b>
<b>XI. Bénéfice de l'exercice à affecter</b>	<b>70/68</b>			
<b>Perte de l'exercice à affecter</b>	<b>68/70</b>	<b>(90.106,28)</b>		<b>(56.333,08)</b>

**Bilan interne**

12/04/2019

EUR

Schéma mixte

	<b>Ex. 2018</b>		<b>Ex. 2016</b>	
	<b>Rep 2018 --&gt; Clô 2018</b>		<b>Rep 2016 --&gt; Clô 2017</b>	
	01/01/2018 - 31/12/2018		01/03/2016 - 31/12/2017	
<b><u>AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS</u></b>				
<b>A. Bénéfice à affecter</b>	70/69			
<b>Perte à affecter</b>	69/70	<b>(146.439,36)</b>		<b>(56.333,08)</b>
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68			
Perte de l'exercice à affecter	68/70	(90.106,28)		(56.333,08)
Perte reportée de l'exercice précédent	690	(56.333,08)		0,00
690000 PERTE REPORTEE DE L'EX. PRECEDENT		(56.333,08)		0,00
<b>Perte à reporter</b>	793	<b>146.439,36</b>		<b>56.333,08</b>
793000 PERTE A REPORTER		146.439,36		56.333,08

Rue d'Edimbourg 26  
BE-1050 Ixelles  
BE0649.754.005

## Bilan interne

12/04/2019

Schéma mixte

EUR

	<b>Ex. 2018</b>	<b>Ex. 2016</b>
	<b>Rep 2018 --&gt; Clô 2018</b>	<b>Rep 2016 --&gt; Clô 2017</b>
	01/01/2018 - 31/12/2018	01/03/2016 - 31/12/2017
<b><u>Comptes hors PCMN</u></b>		
736500 SUBSIDES 4WINGS POUR SALAIRES	0,00	10.269,40



# **ANNEXE 6**

## **COMPTES 2018 DE H&H DEVELOPMENT BELGIUM**



Rue d'Edimbourg 26  
BE-1050 Ixelles  
BE0682.779.733

## Bilan interne ASBL Exercice 2018

16-05-2019

EUR

01/09/2017 - 31/12/2018

Schéma complet

<b><u>ACTIFS IMMOBILISES</u></b>		20/28	572,26
<b>Immobilisations corporelles</b>		22/27	<b>412,26</b>
Mobilier et matériel roulant		24	412,26
Appartenant à l'association en pleine propriété		241	412,26
241100 matériel et mobilier : ACHAT			742,00
241109 matériel et mobilier : AMOR			(329,74)
<b>Immobilisations financières</b>		28	<b>160,00</b>
Autres immobilisations financières		284/8	160,00
Créances et cautionnements en numéraire		285/8	160,00
288000 CAUTIONNEMENT VERSES EN NUMERAIRE			160,00
<b><u>ACTIFS CIRCULANTS</u></b>		29/58	<b>101.201,23</b>
<b>Stocks et commandes en cours d'exécution</b>		3	<b>7.120,00</b>
Commandes en cours d'exécution		37	7.120,00
370010 ENCOURS VAN HAMME			7.120,00
<b>Créances à un an au plus</b>		40/41	<b>10.542,76</b>
Créances commerciales		40	9.400,00
404000 FACTURES A ETABLIR			9.400,00
Autres créances		41	1.142,76
411000 TVA à récupérer			1.142,76
<b>Valeurs disponibles</b>		54/58	<b>83.318,80</b>
550010 TRIVUE BE85 5230 8093 9606			83.318,80
<b>Comptes de régularisation</b>		490/1	<b>219,67</b>
490000 CHARGES A REPORTER			219,67
<b>Montant total de l'actif</b>			<b>101.773,49</b>

Rue d'Edimbourg 26  
BE-1050 Ixelles  
BE0682.779.733

## Bilan interne ASBL Exercice 2018

16-05-2019

EUR

01/09/2017 - 31/12/2018

Schéma complet

<b><u>FONDS SOCIAL</u></b>		10/15	<b>995,01</b>
<b>Bénéfice reporté</b>		140	<b>995,01</b>
140000 résultat reporté exercice actuel			995,01
<b><u>DETTES</u></b>		17/49	<b>100.778,48</b>
<b>Dettes à un an au plus</b>		42/48	<b>100.778,48</b>
Dettes commerciales		44	(31,79)
Fournisseurs		440/4	(31,79)
440000 FOURNISSEURS			(3.294,77)
444000 FACTURES A RECEVOIR			3.262,98
Dettes diverses		48	100.810,27
Autres dettes diverses non productives d'intérêts ou assorties d'un		4891	100.810,27
489100 Dette HH AB ASBL			256,98
489110 Dette à HH FUP			212,19
489130 Dette à IMINVEST SA			100.341,10
<b>Montant total du passif</b>			<b>101.773,49</b>

**Bilan interne ASBL**  
**Exercice 2018**

EUR

01/09/2017 - 31/12/2018

Schéma complet

<b>COMPTE DE RESULTATS</b>		
<b>Ventes et prestations</b>	70/74	17.974,53
Chiffre d'affaires	70	9.400,00
700200 PRESTATIONS REFACTUREES		9.400,00
En-cours de fabrication; produits finis et commandes en cours d'exécution : augmentation ( réduction) (+) (-)	71	7.120,00
712000 VAR. DES STOCKS ENCOURS DE FABRIC.		7.120,00
Autres produits d'exploitation	74	1.454,53
740000 REDUCTION ONSS		1.439,83
740100 Réduction PP		14,70
<b>Coût des ventes et des prestations</b>	60/64	(16.604,24)
Approvisionnements et marchandises	60	(7.000,00)
Achats	600/8	(7.000,00)
602110 HONORAIRES ET TVX VAN HAMME		(7.000,00)
Services et biens divers	61	(1.258,47)
612350 Fournitures de bureau		(25,50)
613200 FRAIS DE SECRETARIAT SOCIAL		(259,64)
613210 HONORAIRES PREVENTION ET PROTECTION		(213,40)
613250 HONORAIRES COMPTABLES		(535,00)
614100 Publications officielles ou autres		(154,70)
614200 FRAIS DE REUNION ET CANTINE		(40,93)
615100 Frais de déplacements (remboursements)		(29,30)
Rémunérations; charges sociales et pensions (+)(-)	62	(8.016,03)
620200 Rémunérations employés		(5.880,00)
620271 Déplacements domicile-lieu de travail		(150,00)
621000 COTISATIONS PATRONALES ASSUR SOC.		(1.932,18)
623000 AUTRES FRAIS DE PERSONNEL		(53,85)
Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement; sur immobilisations incorporelles et corporelles	630	(329,74)
630200 DOT. AMORT. IMMO. CORPORELLES		(329,74)
<b>Résultat positif (négatif) d'exploitation (+)(-)</b>	9901	<b>1.370,29</b>
<b>Charges financières</b>	65	(375,28)
Charges des dettes	650	(341,28)
650000 INTERETS, COMMISSIONS ET FRAIS DETTES		(341,28)
Autres charges financières	652/9	(34,00)
657000 Frais bancaires		(34,00)
<b>Résultat positif (négatif) courant (+)(-)</b>	9902	<b>995,01</b>
<b>Bénéfice (Perte) de l'exercice avant impôts</b>	9903	<b>995,01</b>
<b>Résultat positif (négatif) de l'exercice</b>	9904	<b>995,01</b>
<b>AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS</b>		
<b>Résultat positif (négatif) à affecter</b>	9906	<b>995,01</b>
Résultat positif (négatif) de l'exercice à affecter	9905	995,01
<b>Résultat positif (négatif) à reporter</b>	(14)	<b>995,01</b>

**Bilan interne ASBL**  
**Exercice 2018**

EUR

01/09/2017 - 31/12/2018

**Schéma complet**

**Reclassement bilantaire**

# **ANNEXE 7**

## **ORGANIGRAMME DE H&H**



