



Dossier de candidature du label Financité & FairFin

Produit financier :

Caractéristiques juridiques

Nom commercial et nature juridique du produit : Logements ULAC 2016-2022

Émetteur : Union des locataires d'Anderlecht-Cureghem asbl

Date de création du produit : 01/11/2016

Investissement min/max (montant en €) par personne : 100€ minimum/10.000€ maximum par personne physique ou morale.

Si ce sont des parts de coopérateurs, des obligations ou des micro-prêts solidaires :	Si c'est un autre produit :
Montant total de l'offre souhaité : 100.000€	Encours actuel :€
Durée de l'offre : 6 semaines	Préciser la date :
Si le montant de l'appel à coopérateurs est > à 100 000 € sur un an, l'autorité des marchés financiers FSMA a-t-elle été notifiée ? Non	

Ouvert à des souscripteurs : personnes physiques Oui
personnes morales Oui

Correspondant de l'organisation souhaitant labelliser un produit avec le Réseau Financité / Fairfin : M. Abderazak Benayad

Représentant légal de l'organisation souhaitant labelliser un produit approuvant cette candidature : Mme Claire Scohier

Documents à remettre **impérativement** avec la candidature :

- comptes annuels du dernier exercice de l'organisation souhaitant labelliser un produit
- statuts coordonnés et à jour de l'organisation souhaitant labelliser un produit
- plan financier/budget jusqu'au seuil de rentabilité (ET précisant pour les organisations faisant un appel à l'épargne, le montant nécessaire à la réalisation des activités et ses sources potentielles)

Dossier à compléter et à retourner via email avec pour titre « label Financité & FairFin »
 (en français) au Réseau Financité : info@financite.be, questions ? +32 2 340 08 60
 (en néerlandais) à FairFin : info@fairfin.be, questions ? +32 2 201 07 70

Critères du label

1 – Critère de nature du produit

Le produit financier doit être l'un de ceux mentionnés dans la liste ci-dessous.

Merci de cocher le type de produit financier auquel appartient le produit candidat. (un seul choix possible)

	compte courant
	compte d'épargne
	compte à terme
	produit d'assurance (assurance-vie)
	participation dans du capital (parts sociales, actions)
X	obligation
	micro-prêt solidaire

2 - Critère de solidarité

Le produit doit viser à favoriser la solidarité par le financement d'activités de l'économie sociale.

Merci de décrire en quelques lignes vos activités et, en particulier celles qui seront financées par le produit financier à labelliser. Ce texte pourra être utilisé pour les sites internet de Financité et FairFin.

L'ULAC est une association qui a pour objectif la réalisation effective du droit au logement. L'ULAC est reconnue comme association d'insertion par le logement et ILDE. Son but est de loger des ménages de manière adéquate et décente selon leurs besoins et leur composition, ainsi que de préserver la fonction du logement à Anderlecht et plus particulièrement le quartier Cureghem. Celui-ci est le principal quartier d'accueil à Bruxelles pour un public fragilisé (primo-arrivants, étrangers, familles monoparentales,...). Le parc de logements y est ancien et fortement dégradé. La densité de population est supérieure à la moyenne régionale tandis que la taille moyenne des logements y est plus petite, engendrant un manque de logements décents et une suroccupation des logements existants.

L'ULAC exerce plusieurs activités pour mener ses missions, dont des permanences sociales sur toutes questions relatives au logement (conseils juridiques, bail, insalubrité, visite de logements, médiation avec les propriétaires,...). L'ULAC rénove également depuis plus de dix ans des logements (essentiellement issus du parc communal) pour y loger son public-cible. L'ULAC a ainsi rénové plus de 30 logements dans le quartier Cureghem. Plusieurs de ces logements s'adressent à un public-cible déterminé (femmes victimes de violences conjugales,...) et font l'objet d'un accompagnement social spécifique. L'ULAC a par ailleurs créé une Agence immobilière sociale, l'AISAC, pour la gestion locative de ces logements, ainsi que ceux mis en gestion par des propriétaires privés. Pour plus d'informations, voir le site de l'ULAC : <http://www.ulac-huvak.be/>

L'asbl collabore avec plusieurs associations pour mener ses projets : le Centre de rénovation urbaine pour la coordination technique des projets, avec des entreprises d'insertion-professionnelle, comme Casablanca et Boulot, pour la réalisation des travaux de rénovation et l'AISAC pour la gestion locative.

Le produit financier concerné par la demande de label a pour objectif le financement de travaux de rénovation d'un immeuble (propriété de la Commune d'Anderlecht) sis 35 rue du Chimiste afin de créer 5 logements communautaires accessibles à des célibataires victimes de marchands de sommeil dans le quartier Cureghem.

L'immeuble rénové comprendra 5 chambres entièrement équipées et des espaces communautaires (salon, cuisine, jardin,...). Les locataires bénéficieront également de services de nettoyage et de blanchisserie, activités développées par l'ULAC par ailleurs (service d'aide-ménagère et futur lavoir social Lemmens). L'ULAC fournira enfin un accompagnement social dans le cadre de ce projet pilote qui se veut à mi-chemin entre le logement de transit et l'insertion durable sur le marché du logement.

L'ULAC dispose d'une convention de mise à disposition de neuf ans avec la commune d'Anderlecht pour ce bien.

Ces logements seront gérés par l'Agence Immobilière Sociale d'Anderlecht Cureghem (AISAC). Cette mise en gestion assure des revenus locatifs mensuels, même en cas de vide locatif, qui permettront de rembourser les travaux effectués. Les travaux de rénovation seront effectués par nos partenaires en insertion-professionnelles (formation de personnes en difficulté sur le marché de l'emploi).

Merci de cocher l'(les) objectif(s) de solidarité visé(s) par le produit candidat.

x	<i>Répondre à des besoins réels de financement de personnes ou de groupes pour sortir de la précarité.</i>
	<i>Favoriser l'émergence et le développement d'activités nouvelles rencontrant des difficultés de financement auprès des banques classiques : l'environnement, l'éducation, l'action sociale, etc., particulièrement sur le plan local.</i>
	<i>Faire la preuve que l'économie peut être utilisée de façon plus humaine et plus au service des hommes.</i>

Merci de cocher les domaines d'activités financés par le produit financier à labelliser (plusieurs domaines possibles).

	Action sociale
x	développer l'accès au logement ;
x	renforcer le lien social ;
x	soutenir les plus démunis (enfants, handicapés, personnes âgées, ...) ;
	promouvoir la santé ;
	promouvoir le sport ;
	encourager la création d'entreprises par des entrepreneurs n'ayant pas accès au système bancaire traditionnel ;
x	soutenir la création et le développement d'entreprises ou d'organismes favorisant la réinsertion et/ou l'empowerment (émancipation) des exclus.
	Le développement local de territoires marginalisés
	favoriser directement les projets de revitalisation de régions défavorisées ;
	encourager la création d'activités économiques et d'entreprises favorisant le développement de régions défavorisées.
	La défense des droits de l'Homme
	lutter contre le racisme et la xénophobie ;
	lutter contre la guerre ;

	promouvoir les droits de l'Homme.
	La culture
	travailler à la protection du patrimoine artistique et culturel ;
	favoriser directement les projets de promotion culturelle ;
	encourager la création artistique.
	L'éducation
	favoriser des actions éducatives permettant la réalisation du potentiel de chaque individu.
	encourager la création de crèches ;
	favoriser la formation professionnelle ;
	L'environnement
	soutenir les activités mettant en œuvre des projets soucieux des générations futures (notamment : fermes biologiques, distribution de produits biologiques et d'alimentation naturelle, écoconstruction et production de matériaux écologiques, développement de solutions pour une énergie renouvelable).
	La coopération Nord-Sud
	mener directement sur le terrain des actions solidaires dans les différents domaines prioritaires (alimentation, commerce équitable, éducation, microcrédit, santé, urgence) ;
	faciliter le financement de ces actions par des intermédiaires locaux ayant des difficultés de financement ;
	soutenir le commerce équitable.

Quel est le pourcentage de financement des activités de l'économie sociale par rapport à l'encours collecté ?

L'entièreté de l'encours financera des travaux de rénovation réalisés par des entreprises d'insertion socio-professionnelle. Le budget complémentaire nécessaire pour sa bonne réalisation est assuré, notamment par l'obtention d'un subside régional obtenu en juillet 2016 dans le cadre du contrat de quartier Compas.

Veillez justifier votre réponse aux trois questions qui précèdent en vous référant aux éléments suivants:

- les agréments éventuels octroyés par les pouvoirs publics aux projets et aux entreprises financées grâce au produit financier, *comme par exemple entreprise d'insertion (EI) en région wallonne, EI en région bruxelloise, entreprise de travail adapté (ETA) wallonnes, ETA bruxelloises, EFT (entreprise de formation par le travail), AFT (atelier de formation par le travail), OISP (organisation d'insertion socioprofessionnelle), ISP Bruxelles (insertion socioprofessionnelle), ILDE (initiative locale de développement de l'emploi), IDESS (initiative de développement de l'emploi dans le secteur des services de proximité à finalité sociale), agence conseil, coopérative agréée par le conseil national de la coopération;*

Merci de préciser les agréments que vous avez :

Agrément ILDE (renouvelé le 30 juin 2016)

- **la mesure dans laquelle les projets et entreprises financées grâce au produit financier**

répondent aux critères suivants:

- la primauté du travail sur le capital,
- une autonomie de gestion,
- une finalité de service aux membres, à la collectivité et aux parties prenantes,
- un processus décisionnel démocratique,
- un développement durable respectueux de l'environnement.

Merci de préciser comment vous remplissez les 5 critères ci-dessus :

◦ **la primauté du travail sur le capital :**

L'ULAC est une asbl qui n'a pas vocation à faire du bénéfice. Notre objectif sur ce projet est d'arriver à un équilibre financier après 6 ans de mise à disposition du bâtiment par la Commune, tout en logeant durant cette période un public fragilisé et en favorisant l'économie sociale (formation et chantier d'insertion socioprofessionnelle).

◦ **une autonomie de gestion :**

Les asbl concernées par le projet sont autonomes des autorités locales et une convention de mise à disposition du bien par la Commune à l'ULAC clarifie le rôle de chacun. De la même façon, une convention est signée entre l'ULAC et l' AISAC pour chacun des projets mis en œuvre.

◦ **une finalité de service aux membres, à la collectivité et aux parties prenantes :**

L'objectif est de fournir un logement décent et un accompagnement social à des personnes victimes de marchands de sommeil. A travers ces projets et son action ; l'ULAC contribue à l'amélioration des conditions de logements des habitants de Cureghem.

◦ **un processus décisionnel démocratique :**

Les prises de décision sont le fait de l'assemblée générale et du Conseil d'administration.

◦ **un développement durable respectueux de l'environnement :**

L'ULAC dispose du label Entreprise écodynamique (8 octobre 2013). Le dossier de demande de renouvellement du label est en cours de constitution. De manière générale, nous privilégierons sur nos chantiers des matériaux à faible impact environnemental, avec priorités aux matériaux avec éco-label à base de matières premières renouvelables, de provenance locale ou à faible énergie grise, recyclés ou recyclables. Les solvants des peintures sont à base d'eau.

3 - Critère de responsabilité sociale

L'épargne qui n'est pas directement utilisée pour le financement des activités de l'économie sociale doit être placée en prenant en considération des préoccupations sociales, éthiques et environnementales, en plus des critères financiers.

Veillez justifier que la partie de l'encours collecté qui n'est pas directement utilisée pour le financement des activités de l'économie sociale est placée dans le respect de trois conditions suivantes:

Sans objet : l'entièreté de l'encours financera une partie des travaux de rénovation nécessaires à la réalisation de notre projet.

- ne pas investir dans les entreprises et les États à propos desquels il existe des indices sérieux et concordants qu'ils se rendent coupables comme auteur, co-auteur ou complice, ou qu'ils tirent avantage d'actes prohibés par les conventions internationales en matière de droit

humanitaire, droits sociaux, droits civils, environnement et gestion durable, conformément à l'annexe 1;

- pratiquer, pour déterminer les entreprises et les États dans lesquels ils vont investir, une sélection fondée tant sur les impacts sociaux qu'environnementaux; ils disposent d'une totale liberté dans le choix des critères utilisés à cet effet;
- fournir d'une manière ouverte et transparente de l'information honnête, exacte, pertinente et mise à jour sur leur propre vision en matière d'investissement socialement responsable ainsi que sur la méthodologie et les critères employés pour établir leur univers d'investissement; cette information doit être certifiée exacte et complète par un organisme externe et indépendant.

Merci de préciser les banques dans lesquelles vous avez des comptes et le pourcentage (approximatif) des liquidités qui y sont gardées.

Triodos : 70%

Belfius : 30%

4 - Critère de transparence

La gestion du produit financier doit être totalement transparente à l'égard des souscripteurs.

Merci de joindre à cette candidature le(s) document(s) destiné(s) à l'investisseur qui récapitule(nt) les informations mentionnées ci-dessous et de préciser leur nature (prospectus, statuts, budget, rapport annuel,...) :

Nous y joignons nos statuts, le rapport d'activité 2015, le bilan 2015, le budget 2016, le plan financier de l'opération concernée, le feuillet d'information du produit et les coordonnées de notre site internet.

Veillez indiquer où le candidat-investisseur peut trouver chacune des informations suivantes (plusieurs réponses possibles).

- les caractéristiques légales et financières du produit

X sur le site internet

- dans les documents fournis à l'Assemblée générale
- dans une newsletter (merci de préciser sa fréquence par année :.....)
- autre (merci de préciser) :.....
- pas précisé

- l'utilisation faite des fonds pour des activités qui favorisent la cohésion sociale solidarité

X sur le site internet

- dans les documents fournis à l'Assemblée générale
- dans une newsletter (merci de préciser sa fréquence par année :.....)
- autre (merci de préciser) :.....
- pas précisé

- la démarche socialement responsable concernant les liquidités

X sur le site internet

- dans les documents fournis à l'Assemblée générale
- dans une newsletter (merci de préciser sa fréquence par année :.....)
- autre (merci de préciser) :.....
- pas précisé

- tous les coûts éventuels, qu'ils soient réguliers ou non

X sur le site internet

- dans les documents fournis à l'Assemblée générale
- dans une newsletter (merci de préciser sa fréquence par année :.....)
- autre (merci de préciser) :.....
- pas précisé

- les risques encourus par l'épargnant en souscrivant au produit d'épargne labellisé

X sur le site internet

- dans les documents fournis à l'Assemblée générale
- dans une newsletter (merci de préciser sa fréquence par année :.....)
- autre (merci de préciser) :.....
- pas précisé

Qu'est-il mis en œuvre par l'émetteur pour garantir une bonne compréhension de ces informations par l'épargnant ?

X personne de contact et ses coordonnées (email, téléphone...) : Abdelrazak Benayad – ben@ulac-huvak.be – 02.522.23.26

- sessions d'informations
- questions fréquentes sur le site internet
- autre (merci de préciser) :.....

5 – Frais adossés au produit

Les caractéristiques financières communiquées doivent être fiables et les frais adossés au produit financier doivent être en phase ou inférieurs aux pratiques du marché.

Caractéristiques financières communiquées du produit labellisé:

- **Quel est l'objectif de rendement ?**

Nous proposons aux investisseurs un rendement de 1.5% brut.

- **En matière de liquidité, quel est le délai nécessaire pour disposer du capital en jours ?**

Sans objet

- **Quelles sont les dispositions prises pour réduire les risques financiers du placement ?**

Notre plan financier s'appuie sur l'estimatif des travaux de notre partenaire, le Centre de rénovation urbaine, et les rentrées locatives que nous assure l'AISAC.

La mise en gestion des logements auprès d'une agence immobilière sociale assure, en

contrepartie de loyers encadrés et inférieurs à ceux du marché, des rentrées locatives garanties, même en cas de vide locatif. Nous pouvons donc estimer fiablement ces rentrées locatives. Par ailleurs, nous constituerons des réserves pour faire face à d'éventuels imprévus lors des travaux, afin de ne pas nous retrouver bloquer en cours de chantier.

Le financement de ce projet est complété par des subsides régionaux obtenus en juillet 2016 dans le cadre du contrat de quartier Compas et des primes à la rénovation.

Si le produit est une part de coopérateur,

- une éventuelle plus-value est-elle distribuée par l'émetteur en cas de sortie du souscripteur ?

oui - non

- merci d'indiquer, à titre indicatif, les dividendes distribués au cours des trois dernières années :

201x : 201y : 201z :

Frais et coûts relatifs au produit labellisé

- **Quels sont les montants des frais et coûts relatifs au produit en € ?**

Aucun ?

- **Merci de détailler le mode de calcul de ces frais et coûts.**

Sans objet ?

- **Merci de rendre explicite les éventuels avantages (financiers, matériels, promotion, cadeau...) apportés à l'épargnant ou aux projets et entreprises de l'économie sociale des secteurs définis au critère 2.**

Aucun

Autres informations et / ou questions :