

# RAPPORT ANNUEL 2021





Logement pour Tous asbl - 14 rue de la Borne, 1080 Molenbeek  
info@ais-lpt.brussels - [www.logementpourtous.be](http://www.logementpourtous.be)

# SOMMAIRE

<b>BILAN ET PERSPECTIVES .....</b>	<b>4</b>
De nouveaux marins à bord .....	5
Une organisation adaptée à notre croissance .....	
Quelques chiffres pour illustrer une année intense .....	11
2022 : Une équipe d'explorateurs .....	12
2030 : perspectives à long terme.....	14
<b>DES LOGEMENTS.....</b>	<b>15</b>
Le logement neuf : pour ou contre ?.....	11
Répartition de nos propriétaires.....	22
<b>SUIVI DE CHANTIERS ET DEMANDES DE PRIMES .....</b>	<b>23</b>
Logements mis en location en 2021 et engagements.....	24
Du candidat au locataire, un long parcours .....	30
Mouvements en 2020 .....	32
Analyse des locations classiques .....	33
Analyse des locations de transit .....	34
Le suivi collectif au sein des immeubles .....	35
Les « grands projets » : Central Gardens et Le Domaine des Etangs .....	37
Deux projets et deux expériences différentes pleines de potentialités .....	37
Travail en réseau et partenariats.....	44
Education au logement .....	46
<b>LE SUIVI TECHNIQUE.....</b>	<b>48</b>
<b>VIE DE L'ÉQUIPE. ....</b>	<b>50</b>
Liste du personnel en 2020.....	50
<b>PROJETS ET RENCONTRE INSPIRANTS.....</b>	<b>51</b>
<b>GESTION FINANCIÈRE ET ADMINISTRATIVE, INDISPENSABLE.....</b>	<b>51</b>
Suivi des assurances.....	
Suivi du vide locatif.....	51
Bilan .....	54
Comptes de résultats (en K€) :.....	59
Budget 2021 (en K€) : .....	60
<b>CONSEIL D'ADMINISTRATION ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE .....</b>	<b>61</b>
Logement pour Tous en chiffres et graphiques .....	62
Tableau des partenaires fin 2021 .....	64
Témoignages .....	65

# BILAN ET PERSPECTIVES

**EN TOUTE DISCRÉTION, EN PLEIN COVID-19, LOGEMENT POUR TOUS A FÊTÉ SES 25 ANS D'ACTIVITÉ.**





# DE NOUVEAUX MARINS À BORD

Une équipe qui reste **motivée**, avec des **changements importants sur le pont** : sept nouveaux collègues (soit 1/3 d'effectifs) et deux départs, sans compter quatre étudiants. Le COVID-19 a rendu l'intégration de ces nouveaux collègues complexe et reste un enjeu majeur. Il leur est indispensable de comprendre notre fonctionnement (nos procédures, nos outils...) mais aussi de prendre le temps de se connaître.

Une équipe accompagnée par un **Conseil d'Administration** disponible et soutenant, par des **partenaires** qui sont restés présents et des **propriétaires**, dont Renovassistance, qui ont continué à nous soutenir.

Nous avons aussi mis en place des **« ambassadeurs »** à Central Gardens et Etangs qui permettent de faire le relai entre Logement Pour Tous et les habitants de ces grands ensembles immobiliers.

Nous tenons à remercier M. Verhoeven, un des premiers habitants de Central Gardens qui a toujours été présent et a permis de faciliter la communication avec les autres locataires pendant ces deux années de COVID-19.

Fait particulier pour être souligné, cette année nous avons dû reloger ou chercher à reloger des locataires suite à des situations accidentelles :

- Deux incendies avec dégâts matériels et aucun dégât corporel.
- Un immeuble menaçant de s'effondrer suite à des travaux conséquents dans l'immeuble voisin
- Une explosion de gaz, sans dégâts corporels également mais avec dégâts matériels conséquents et fermeture de l'immeuble par le bourgmestre.
- Présence de mэрule dans un logement avec travaux importants et nécessiter de reloger la locataire temporairement.

Nous avons dû faire preuve de créativité pour reloger les locataires concernés : certains ont été relogés temporairement dans des logements vides de notre parc, l'un d'entre eux a été relogé dans notre appartement à CG et suite à un appel à la solidarité entre AIS, l'un d'entre eux a été relogé durablement dans un appartement d'une autre AIS.

# UNE ORGANISATION ADAPTÉE À NOTRE CROISSANCE

## Organisation:

### Nous sommes organisés en

- Trois équipes fonctionnelles, avec Ann pour la gestion locative, Daniel pour le technique et Frédéric pour la gestion administrative, financière et les ressources humaines.
- Responsabilités de missions transversales permanentes avec:
  - Chloé, remplace Marine, pour le juridique,
  - Lola pour l'organisation de la réunion hebdomadaire,
  - Christelle et Félicité pour la cohésion sociale qui ont été épaulées efficacement par Eloise, une étudiante.
- Responsabilités de projets spécifiques
  - Lionel et Didier ont mis en place la collaboration avec la commune de Molenbeek en ce qui concerne la collaboration avec le Service d'Encadrement des Mesures judiciaires alternatives (SEMJA) pour employer des personnes devant prêter des peines alternatives, une première expérience a été positive,
  - Didier, Richard et Eloise pour la mise en place des cours d'informatique et la livraison d'ordinateurs aux locataires dans le projet Tics Pour Tous en collaboration avec Solidarité Savoir avec le soutien financier de la Fondation Roi Baudouin,
  - Didier pour la mise en place des panneaux photovoltaïques,
  - Lola, Olivier et Richard pour la réorganisation du serveur.

## Réunions efficaces:

- Les réunions hebdomadaires ont été structurées
- Une réunion décisionnelle et de suivi des sujets d'actualité avec les responsables de départements.
- Une réunion d'information, d'échanges et de suivi des logements à mettre en location avec tous les collaborateurs.
- Une réunion décisionnelle et de suivi par équipe.

## Des outils

Une équipe qui a vécu des changements importants d'outils et de méthode de travail : une nouvelle téléphonie, l'accès à distance de nos programmes obligeant certain.e.s à travailler le weekend ou le soir pour avoir un accès aux programmes, une redirection de la poste vers des résidences de collaborateurs, l'utilisation intensive de SMS pour améliorer notre communication avec les locataires et les propriétaires....

## En ce qui concerne nos outils de gestion

- Grâce à Pierre Denis, fondateur et pilier de LPT pendant plus de 20 ans, HMS (Housing Management System) a été développé par le Centre informatique de la Région de Bruxelles-Capitale (CIRB) et va permettre à toutes les AIS et à la RBC de profiter d'un système unique de gestion. Avec le support de Laurence Libon de la FEDAIS, d'Isabelle Jennès et de Grace Faes de l'AIS « Comme chez Toi », nous avons enfin pu migrer vers ce système de gestion et abandonner le système historique. Cette migration a nécessité les efforts de chaque collaborateur et le recours à des étudiants afin d'enrichir la base de données.
- Afin de favoriser le télétravail, une téléphonie numérique (3CX), l'Office 365 et un outil de partage de favori « Start.me » sont opérationnels. Plus de 10.000 sms ont été envoyés en 2021 pour des rappels de rendez-vous, de paiement, l'envoi des informations, etc.
- Avec Jean-Luc Schellens et son association « Student for Good », nous finalisons la mise en place de Salesforce, un outil CRM – Client Relation Management qui nous permettra de suivre efficacement de nouveaux projets, depuis la prospection à la mise en location en passant par le suivi des travaux et des primes, le recouvrement des créances et le suivi locatif.

## La mutualisation entre AIS grâce à la FEDAIS

La Fédération des Agences immobilières sociales, (FEDAIS), est un support important aux AIS. La Région bruxelloise a octroyé un budget supplémentaire afin d'engager une deuxième personne.

### A titre d'exemple, la FEDAIS est

le porte-parole des AIS auprès de la Région ou d'autres interlocuteurs externes.

### Et garantit :

#### Mutualisation des outils, des connaissances et expériences.

Les échanges entre les directeurs d'AIS sont presque journaliers sur des sujets extrêmement divers, problèmes techniques, juridiques...

#### Mutualisation des candidats

Actuellement, des candidats locataires doivent s'inscrire dans chacune des AIS qui ont des procédures différentes. Afin de mieux remplir notre mission et de faciliter les inscriptions pour les candidats, une liste centralisée de candidats va être mise en place avec le soutien de la région. La FEDAIS a orchestré un groupe de travail de +/- 7 AIS pour élaborer un projet de procédure et de formulaire d'inscription.

## Mutualisation des logements

Il arrive que les AIS soient confrontées à des situations nécessitant la libération rapide de logement(s) tels des fins de mandat de gestion, travaux à effectuer, incendie, etc. Pour les locataires vivant dans ces logements, nous nous efforçons de trouver des solutions de relogement au sein de notre parc, mais ce n'est pas toujours possible au vu de son taux d'occupation et des délais requis qui peuvent être très courts.

Aussi, l'idée de mutualiser les ressources entre AIS dans ce type de situation reste une priorité.

Cette mutualisation a fait son chemin et s'est concrétisée en 2020 par l'octroi de 4 logements adaptés à des ménages qui résidaient dans des logements de nos collègues de l'Agence schaarbeekoise immobilière sociale (ASIS). 4 ménages dans les conditions de revenus AIS ont été relogés dans les grands ensembles de « Central Gardens » et du "Domaine des Etangs". Nous avons également pu reloger un locataire PMR de la MAIS, AIS de Molenbeek, dans un logement accessible en tenant compte de ses difficultés de déplacement.

En 2021, suite à un incendie, nous avons pu reloger un locataire dans un logement du parc de l'AIS Hector Denis d'Evere.

Gageons que ces mutualisations contribueront, modestement mais sûrement, à aider les AIS à mieux faire face à ce type d'aléas.

## Fonds de Solidarité grâce aux propriétaires de Logement Pour Tous.

Face à la crise du COVID-19 et à ses conséquences malheureuses, en 2019, nous avons constitué un "Fonds de Solidarité", grâce à la participation volontaire de propriétaires ayant accepté la réduction de leur loyer de 5 % ou de 10%. Nous avons ainsi récolté une somme de près de 55 000 €. Le CA a décidé la mise en place d'un comité de décision constitué de membres du personnel et du CA avec un représentant des propriétaires et un représentant des partenaires. AIS à mieux faire face à ce type d'aléas.

Pour définir l'octroi des aides, deux axes ont été définis : perte de revenus et augmentation des dépenses liées au COVID-19. Pratiquement, nous avons fait une enquête par SMS, par téléphone et nous sommes aussi appuyés sur nos partenaires sociaux pour contacter les personnes les plus difficilement joignables. Cela nous a permis d'identifier 17 locataires ayant subi une perte de revenus preuve à l'appui et 172 locataires ayant dû faire face à une augmentation de leurs dépenses.

Au total ce sont 189 locataires qui ont reçu une aide financière soit près de 20% des ménages.

**Le tableau ci-joint montre le détail de ces aides en nombre et montant.**

AIDES	NOMBRE DE MÉNAGES	MONTANT	MONTANT MOYEN / MÉNAGE
Revenus	17	11 900 €	700 €
Dépenses	172	28 000 €	163 €
<b>Total</b>	<b>189</b>	<b>39 900 €</b>	<b>211 €</b>

Nous gardons le solde du fonds soit +/- 15.000€ pour des personnes qui subiraient encore les effets du COVID-19. Les locataires nous ont vivement remercié pour cette aide.

## Fracture numérique

Grâce à un subside de la Fondation Roi Baudouin, nous lançons une opération de **réduction de la fracture numérique** des locataires et de développement d'outils permettant de mieux les informer (ex. tutos liés « à leurs droits et obligations », petites interventions techniques, informations utiles, etc.). Au vu des conditions actuelles, une dizaine de locataires seulement ont pu bénéficier des formations de l'asbl « Solidarité et Savoir » et vont disposer d'ordinateurs. Ils sont entièrement satisfaits, certains en redemandent et ce virus se répand.

## Création d'une coopérative immobilière

Le 24 décembre 2020, avec 15 associations<sup>1</sup> fondatrices liées aux problématiques du logement, nous avons créé une coopérative immobilière « **Fair Ground Brussels** » qui permettra de développer du logement pérenne à prix abordable pour la location ou l'acquisition sur base du Community Land Trust, tout en gardant le contrôle de la propriété du terrain. Cette superbe coopérative a réussi à financer et mettre en location 13 logements via notre AIS dont 10 dans le cadre du projet CALICO ainsi qu'un local communautaire pour l'association Vie Féminine à la Rue Vandennepeereboom à Molenbeek.

Le financement a pu se réaliser au travers :

- de parts de coopérateurs pour 601.650 €
- de prêts et d'obligations citoyennes pour un montant de 633.000 €
- de prêts bancaires auprès des coopératives (Hefboom et Crédal) et auprès de la Fondation Roi Baudouin pour un montant de 900.000 €

Grâce à un prêt de Logement Pour Tous, « Fair Ground » a acquis un logement à Central Gardens.

Plusieurs projets sont en cours d'analyse, dont des immeubles existants ou neufs comprenant de 3 et 6 logements avec ou sans salle associative et un projet mixte comprenant un achat groupé de bureaux avec d'autres associations et des logements.

Cette coopérative travaille en miroir avec « Fair Ground Wallonie », ex. « Home Sweet Coop » dont Logement pour Tous est membre depuis sa création. Cette dernière, propriétaire de logements pour personne sans-abri, vient d'acquies un nouveau logement en 2021 destiné à l'accueil de femmes victimes de violences.

---

<sup>1</sup> ASBL Angela D., Asbl Community Land Trust Bruxelles, FUP Community Land Trust Brussels, ASBL Communa, ASBL Convivence, SC Crédal, ASBL L'Ilot, ASBL Logement Pour Tous, ASBL Les Petits Riens, VZW Mater Camp; Magistra, MOC, Fondation ProRénovassistance, ASBL Solidarité Logement, SC Terre en-Vue, ASBL Une maison en +.

## Plan urgence Logement (PUL)

Le 7 juillet 2020, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé le Plan de relance et de redéploiement de la région face à la crise du COVID-19.

Dans ce cadre, le Collège de la Commission communautaire française (COCOM), chargé de l'Action sociale et de la Santé a décidé de déployer des dispositifs permettant de trouver, à brève échéance, des solutions de relogement pour les personnes sans-abri, notamment celles accueillies provisoirement dans les dispositifs d'urgence mis en place dans le cadre de la crise COVID-19.

Nous proposons la mise à disposition à partir de janvier 2022, pour une durée indéterminée, de 10 logements maximums par an servant d'hébergement pour des personnes hébergées au Centre Ariane ou dans un des dispositifs d'urgence mis en place pendant la crise COVID-19 ou en situation de vulnérabilité. Les logements sont mis progressivement à disposition en fonction des nouveaux mandats de gestion conclus. Dans ce projet, nous collaborons avec Bruss'help, asbl de droit public, chargée de coordonner les dispositifs d'aide d'urgence et d'insertion des personnes en RBC. Elle contribue à la mise en place et à la coordination de l'hébergement d'urgence de personnes en situation de sans-abrisme dans des hôtels. Fami-home et le Centre Ariane disposent d'une expertise dans l'accompagnement des personnes sans abri.

Pendant plusieurs mois, nous avons travaillé à la rédaction de la convention de collaboration qui après de nombreux ajustements, rencontres et discussions a été finalisée en janvier 2022.

## Un parc en croissance

### Du parc des AIS

La FEDAIS en collaboration avec SOHONET a mis en place:

- Un cadre juridique: convention type de bail ou mandat pour les grands projets et cahier de charges minimal
- Un outil d'évaluation multifactoriel afin d'analyser et de promouvoir des projets de qualité et surtout, d'assurer leur réussite.

La région de Bruxelles-Capitale appuie cette initiative et envisage de mettre en place un comité d'évaluation pour le développement de grands projets de qualité.

### Du parc de « Logement pour Tous »

Des grands projets: à la suite de la mesure fiscale permettant de réduire la TVA de 21% à 12% sur la construction de nouveaux logements destinés à une gestion AIS, nous nous sommes engagés dans deux gros projets à Anderlecht. D'une part, "Central Gardens" dans le quartier Scheut, avec 133 logements développés par le promoteur ION et revendus à plus de 100 propriétaires et d'autre part, « Le Domaine des Etangs », à proximité de l'hôpital Erasme, avec 163 logements développés par Inclusio. Nous y gérons 33 logements et travaillons en collaboration avec deux autres AIS, la MAIS et Baita.

Ces deux grands projets sont opérationnels. Ils constituent des opportunités mais ont nécessité des adaptations importantes dans notre organisation. L'accompagnement collectif représente aussi un nouveau défi que nous avons commencé à relever ! Des ambassadeurs font le lien entre LPT et les locataires. Les locataires dans leur majorité sont très satisfaits de leur logement. A Central Gardens, deux problèmes majeurs soit l'évacuation des eaux de pluie et des problèmes de mise en œuvre des coursives doivent être résolus et vont probablement nécessiter une action juridique du promoteur envers l'entrepreneur.

En 2021, nous avons signé 25 mandats qui portent sur des logements qui entreront dans notre parc d'ici 2025.

Nous avons perdu 4 logements liés à des fins de mandat. Les fins de mandats sont majoritairement liées à des reventes suite à des décès du propriétaire ou anticipation de succession.

## QUELQUES CHIFFRES POUR ILLUSTRER UNE ANNÉE INTENSE

Fin 2021, nous comptons 777 logements mis en location soit une augmentation nette de 138 logements et nous offrons un logement de qualité avec un loyer adapté à 1873 personnes, soit une augmentation de 365 personnes par rapport à 2020.

Quelques chiffres, qui donnent le mal de mer : nous avons effectué

- 254 mises en location, qui représente 1/3 de notre parc de logements et deux fois plus qu'en 2020,
- 50 déménagements au sein de notre parc, pour des raisons de mobilité ou d'inadéquation du logement à la composition familiale, soit un ménage sur douze à déménager en interne.
- 401 états des lieux, soit trois fois plus qu'en 2020.
- 1475 interventions techniques.

D'un point de vue financier, nous accusons une perte de 32 K€.

Le taux de créance est de 3,76% contre 3,30% dont 0,34% d'exceptionnel (16,6 K€).

Les pertes nettes sur créances s'élèvent à 39,9 K€ dont 16,6 K€ (dégâts locatifs).

Le vide locatif est de 2% contre 2,6% en 2020. A taux égal, cela représente une économie de 26 K€.

# 2022 : UNE ÉQUIPE D'EXPLORATEURS !

## Organisation informatique :

La mise en place d'outils nous permettant de travailler plus efficacement et d'être plus disponibles pour les locataires, propriétaires et partenaires.

Le système HMS va nous permettre de faciliter notre travail de gestion mais aussi de mutualiser nos connaissances et expériences avec les autres AIS. Ce système nous permet entre autres de disposer des compositions de ménage à partir du fichier national et donc de disposer rapidement de documents actualisés.

D'autre part, grâce à la Fondation Roi Baudouin, la mise en place d'outils de communication plus performants et de suivi de nos interlocuteurs, nous permettra de partager des documents avec les locataires et propriétaires. Nous mettrons en place des outils externes permettant de gérer nos nouveaux projets (suivi des prospections, primes, rénovations...) ainsi que le suivi des créances.

## Formation :

Ces défis nécessitent de travailler autrement, d'acquérir de nouvelles compétences, un plan de formation volontariste doit encore être développé en 2022. Nous voulons anticiper un projet de loi qui devrait s'appliquer dès 2024 et qui offrirait 5 jours de formation par an et par collaborateur.

Nous DEVONS prendre du temps pour nous former et nous informer.

- Des rencontres « inspirantes » ont été mises en place fin 2019. Nous continuons ces rencontres bimensuelles avec d'autres ASBL ou personnes en lien avec notre activité... à distance au vu de la situation sanitaire.
- Des formations générales aux outils que nous utilisons (ex. Excel, Teams...)
- Des formations en langues dont le néerlandais
- Des formations spécifiques en fonction des compétences et des intérêts de chacun, mise en place d'experts : Chloé pour le suivi et gestion des sujets juridiques, Lola pour l'organisation des réunions et contact partenaires, Christelle, Félicité, Lucille et Eloise pour la mise en place de locataires-ambassadeurs dans les immeubles comportant plus de 15 logements. Olivier pour l'éducation au logement et l'organisation du serveur avec Lola.

Nous désirons aussi que notre ASBL soit l'opportunité de faire découvrir à des étudiants les enjeux de la vie professionnelle mais surtout un défi sociétal important : « Le logement ».

# De beaux projets, des défis qui complètent d'autres projets ambitieux existants

## Nouveaux projets :

**Projet « Calico »** : un projet financé par un fonds européen dans le cadre du programme « Care and Living in Community ». Ce projet comprend 34 logements rue du Delta à Forest, une maison de naissance et une maison de mourance. Plusieurs partenaires en assurent la réussite, Angela D, Pass'Âges, Diogènes, le CPAS de Forest et le CLTB. Logement pour Tous prend 19 logements en gestion.

Dès 2009, LPT participe à la création de la plateforme "Community Land Trust Brussels" (CLTB) qui se transformera en 2012 en ASBL CLTB et en Fondation d'utilité publique "CLTB".

Dans un même immeuble de 34 logements, vivront des locataires en bail ou en transit et des propriétaires via le CLTB. LPT a signé un mandat de gestion avec le CLTB en 2019. Cela permettra aux propriétaires de bénéficier d'un taux de TVA réduit à 12 % pour ce nouvel immeuble.

**Projet « Quatre Vents »**, après quelques retards, les locataires sont entrés en février 2021. Ce projet d'habitat intergénérationnel de 6 logements, dont la lourde rénovation a été assurée par Renovassistance, vise à offrir une mixité tant culturelle que générationnelle et laisse la part belle aux souhaits et initiatives des habitants. La salle communautaire ainsi que le jardin arrière, gérés par l'ASBL La Rue, en favoriseront la cohésion sociale et l'ouverture aux habitants du quartier. L'attribution des logements et l'accompagnement collectif des futurs habitants est effectué par l'ASBL Convivial. Ce projet est partiellement financé par la Région de Bruxelles-Capitale.

## Projets existants :

**Projet « Esperanza »**, projet de 22 logements de transit dont le mandat vient d'être reconduit et a hébergé plus de xxx personnes depuis 20015. ... bilan et renouvellement en 2022 en bref ou plus loin en long

Projet « **Cuissez** », débuté ... bilan et renouvellement en 2022 en bref ou plus loin en long.

## Structuration

### Partenariat

Nous devons réévaluer et revoir nos partenariats actuels et nouer de nouveaux partenariats afin de toucher de nouveaux publics tels des ex-détenus en phase de réinsertion à leur sortie de prison.

Nous allons profiter de ces partenariats pour répondre à certaines actions du PUL (Plan Urgence Logement) mis en place par le gouvernement de la RBC, comme la recherche de 400 logements pour des sans-abri à l'échelle régionale.

## Parc immobilier

Nous projetons d'effectuer une cartographie de notre parc, anticiper les fins de mandat, analyser les possibilités d'installation d'équipements permettant de limiter la consommation de ressources et d'énergie telle l'installation de panneaux photovoltaïques.

# 2030 : PERSPECTIVES À LONG TERME

## Organisation informatique :

Nous ne pourrions évaluer la réussite des grands projets immobiliers « Central Gardens » et « Etangs », que dans un délai de 3 à 5 ans. Il s'avère important de tisser des liens avec le quartier, la commune mais aussi de s'enrichir de toute autre expérience de projet similaire en Belgique ou à l'étranger afin d'en assurer la pérennité. Les habitants devant, avant tout, s'approprier le lieu et leur nouveau quartier !

### « Croissance et maturité »

En 2020, la Région de Bruxelles Capitale nous a renouvelé sa confiance et notre agrément pour cinq ans. De plus, elle nous a accordé une augmentation du parc de 150 logements avec un maximum de 950 logements. Dans la mesure du possible, nous nous concentrerons sur des logements de grande de taille, 3 chambres et plus.

Dans le cadre du plan d'urgence logement (PUL) le cabinet des Affaires sociales et de la Santé a décidé de financer 400 logements AIS pour des personnes sans-abri. Logement Pour Tous participera à cette action en prenant 20 à 25 logements par an à partir de 2022. Ces logements seront principalement des logements de petite taille essentiellement des studios ou des logements une chambre.

### « Nos balises »

Nous désirons

- Affecter la majorité des logements de notre parc à des logements ayant au moins 20 ans, et soutenir le programme RENOLUTION de la région bruxelloise.
- continuer de répondre aux besoins de tous, à savoir d'offrir au moins 10% de logement de transit et des projets de logement solidaire,
- continuer de travailler très étroitement avec des partenaires géographiques, commune ou quartier, et thématiques.

### « Collectivement »

Nous désirons participer et contribuer activement à d'autres initiatives permettant de répondre à la problématique du logement avec la fédération des AIS (FEDAIS) mais aussi le RBDH, le CLTB, SOHONET, et la mise en place de la coopérative « Fair Ground ». Avec le soutien de la région bruxelloise, nous concrétisons la mise en place d'une gestion commune des candidats pour les AIS.

# DES LOGEMENTS

## LE LOGEMENT NEUF : POUR OU CONTRE ?

Un débat a lieu concernant les grands projets et les logements neufs. Soyons nuancés !

Pour rappel, un propriétaire qui confie un bien à une AIS profite des avantages financiers suivants :

- un précompte immobilier ramené à 0%,
- une réduction de la TVA à 12 % pour des logements neufs ou pour travaux dans un logement de moins de 10 ans, avec mise en location/ gestion auprès d'une AIS pour une durée de 15 ans minimum,
- l'accès à des primes majorées pour des travaux : rénovation, énergie et embellissement de façade.

**Depuis plus de 20 ans, les AIS ont permis de rénover des logements et de contribuer au développement d'une mixité sociale grâce à la dispersion géographique des biens offerts sur tout le territoire de la Région. La réduction du taux de TVA sur les biens neufs ne doit pas mettre à mal ce modèle mais le compléter. Nous avons renforcé l'équipe technique afin de pouvoir aider, en collaboration avec Rénovassistance, les propriétaires à rénover leurs immeubles.**

Le neuf offre les avantages suivants :

- Des logements avec une bonne performance énergétique,
- Des facilités en matière d'éducation au logement (ex. même chaudière dans tous les logements)
- L'accessibilité plus grande (ascenseurs...)
- Une source de liens sociaux forte...ou pas.

Et présente les désavantages/risques suivants :

- Les logements "basse énergie" ou passifs sont sujets à « des maladies de jeunesse » et nécessitent de la part des habitants des comportements adaptés,
- des équipements technologiques difficilement utilisables par certains locataires,
- n'offre pas (toujours) les avantages de la mixité sociale,
- des logements moins spacieux.

Ce nouveau segment de marché peut être divisé en trois catégories :

- **Immeuble de plusieurs** biens confié par un **investisseur institutionnel** à une ou plusieurs AIS (ex. projet "Le Domaine des Etangs" avec Inclusio),

*Avantages: les intérêts à long terme de l'investisseur professionnel sont pris en compte et le processus de décision est simple mais doit rester équilibré,*

*Désavantages: la concentration des fins de mandat ou de bail, peu ou pas de mixité sociale et/ou de fonction dans les immeubles.*

- **Immeuble** de plusieurs biens développés par un promoteur qui revend ses biens à plusieurs investisseurs, essentiellement des personnes physiques, (ex Central Gardens – CG);

*Avantage : diversification des investisseurs et des dates de fin de mandat.*

*Désavantages : peu de contrôle de l' AIS sur la communication lors de la vente des biens, intérêt court terme du promoteur, intérêt parfois purement financier des investisseurs, processus de décision par des copropriétés qui peuvent rendre difficiles les décisions rapides d'investissement, peu ou pas de mixité sociale et/ou de fonction dans les immeubles.*

- **Nouveaux** biens faisant partie de promotion qui peuvent nous être confiés à la pièce, le plus souvent par un intermédiaire, (Ex. Agence immobilière ou cellule "Capteur de Logement de l'Ilot)

*Avantages : diversification des investisseurs, étalement des fins de mandat, mixité sociale.*

*Désavantages : contrôle limité de l' AIS sur la communication vis-à-vis des propriétaires, intérêt court terme du promoteur, intérêt parfois purement financier des investisseurs.*

## Des projets

### Quatre vents à Molenbeek

En 2015, nous avons répondu à un appel à projet visant au développement du logement intergénérationnel en Région de Bruxelles-Capitale. Nous avons été sélectionnés. Ce projet s'articule autour de la collaboration de 4 associations partenaires.

**Renovassistace** s'est occupé de rénover en profondeur et de mettre à disposition le bâtiment composé anciennement de 2 immeubles mitoyens appartenant à la commune de Molenbeek-St-Jean visant à les reconvertir en logements. Raison pour laquelle ils ont été séduits par le projet porté par Renovassistace. En effet, la rénovation du vieux bâti bruxellois est la mission de cette association. Cet immeuble comporte 6 logements : aux étages, des logements 2 et 4 chambres pour des familles. Au rez-de-chaussée, 1 logement occupé par une personne âgée et un studio occupé par un jeune pour garantir le caractère intergénérationnel. Une salle communautaire ainsi qu'un jardin collectif ont été conçus afin de favoriser la cohésion sociale et une ouverture au quartier. Chaque ménage dispose ainsi de son intimité dans son espace privatif tout en bénéficiant d'espaces destinés à une vie communautaire.

**L' AIS Logement pour tous**, porteuse du projet auprès de la Région, s'est donc engagée à le coordonner et à en assurer la gestion locative dès la fin des travaux. L'objectif est de pérenniser ce projet à travers un comité d'habitants, soutenu dans un 1er temps par les partenaires et rendu autonome au terme du projet.

**L' ASBL Convivial** a été choisie pour identifier parmi son public, des ménages présentant une diversité d'âges et d'origines motivés à s'inscrire dans un projet d'habitat intergénérationnel et solidaire. Convivial assure donc l'accompagnement individuel et collectif des locataires en amont et tout au long de la prise en location.

L'ASBL La Rue, association reconnue comme œuvrant à l'insertion par le logement, développe une démarche d'éducation permanente par un travail local de proximité. Elle a été choisie pour assurer l'ancrage du projet au sein d'un quartier du Vieux Molenbeek : notamment par l'animation et le développement du projet de jardin collectif et en assurant une ouverture au quartier

## Partenariat



Rénovation &  
mise à disposition du bâtiments



Gestion locative &  
coordination du projet



Accompagnement collectif  
des locataires



Gestion du jardin et  
de la salle commune

L'idée principale était d'impliquer les habitants dans la conception et le développement du projet afin d'assurer un mode de vie basé sur la solidarité intergénérationnelle. L'objectif pour Convivial, en amont de la prise en location, était d'établir des rencontres régulières pour créer un climat relationnel positif et de discuter de thématiques avec les locataires touchant au vivre ensemble (solidarité, entraide, gestion des espaces communs...). A cette fin, un règlement d'ordre intérieur ainsi qu'une charte seront établis par les habitants, avec le soutien de Convivial.

L'entrée des locataires était initialement prévue en 2018. Malheureusement, ce projet a fait l'objet de multiples imprévus et retards de chantier. Après de grosses difficultés liées à la pollution des sols, ce sont ensuite la mэрule et l'amiante qui ont été découvertes en cours de chantier, de sorte que celui-ci n'a pu effectivement commencer qu'en septembre 2018, avec en ligne de mire une entrée des locataires courant 2020 (mars, puis reporté à juillet 2020 après découverte des 2 substances toxiques).

Ainsi, dès 2019 et jusque début 2020, Convivial a organisé 6 rencontres avec les futurs occupants préalablement identifiés et contactés, de manière à les impliquer dès le départ du projet et de créer une dynamique participative. Déjà, les retards de chantier ont eu pour effet, pour les partenaires, d'avancer quelque peu dans le flou concernant le calendrier du projet. Le jeune identifié pour le projet s'est entretemps désisté et un nouveau ménage "jeune" a dû être trouvé. Le ROI et une première ébauche de charte ont toutefois pu être élaborés et une première visite de chantier a été effectuée début 2020.

4 réunions des partenaires ont également été organisées afin d'échanger sur l'évolution du chantier et sur le volet administratif du projet (convention de partenariat, division du subside entre Convivial et La Rue).

Ensuite, la crise COVID-19 est passée par là, ayant pour effet l'arrêt du chantier et des réunions en présence physique avec nos futurs locataires durant de longs mois. Le chantier a été une nouvelle fois reporté à décembre 2019 mais c'était sans compter sur un nouvel arrêt en septembre 2020 causé par des cas de contamination au COVID-19. Pour maintenir la cohésion et la motivation du groupe mais aussi pour soutenir les locataires dans le cadre de leurs négociations avec leurs propriétaires respectifs, des réunions via Zoom ont été lancées par Convivial et une dernière visite de chantier a eu lieu le 30 septembre 2020.

Depuis novembre 2020, La Rue a entamé le projet de jardin collectif en assurant une permanence sur place tous les mercredis après-midi afin de préparer le jardin (construction des bacs, du compost...), de budgéter les besoins auprès de Renovassistance, de prévoir de rencontres informelles entre habitants et de débiter la communication d'ouverture au quartier.

Les locataires ont enfin pu entrer in extremis dans leur logement en février 2021 et le projet a débuté, avec un retard non négligeable, ayant pour conséquence un temps très court couvert par le subside pour autonomiser ce projet.

## Décollage 2021

Une fois les locataires entrés dans leurs logements respectifs, il était temps de consacrer toutes les énergies à la concrétisation du projet solidaire et intergénérationnel. Les associations « **La Rue** », « **Convivial** », « **Logement Pour Tous** » ainsi que les locataires se sont dès lors attelés à mettre en place l'organisation du projet et la vie quotidienne des résidents. L'un d'entre eux s'est ainsi vu désigné « **coordinateur - représentant** » par les autres locataires et une « **école des devoirs** » pour les enfants de l'immeuble a vu le jour dans la salle commune. Les locataires ont aussi convenu de sous-louer leur salle commune à des associations en l'occurrence sportive afin de s'ouvrir sur le quartier et de subvenir aux besoins du projet.

En octobre 2021, les locataires et les associations partenaires ont inauguré le projet. Cette initiative avait pour objectif de fêter le projet ainsi que d'informer le quartier du potager urbain ouvert à tous chaque mercredi après-midi de l'année. Les locataires et les associations avaient préparé divers plats ainsi que des activités telle une initiation au djembé.



Toujours soumis aux imprévus inhérents au secteur immobilier, il s'est avéré que certaines solives du plancher du logement réservé au locataire à mobilité réduite étaient atteintes par la mэрule en raison d'infiltrations provenant d'un bâtiment mitoyen. Afin de remettre en état le logement, il a été nécessaire de déménager le locataire dans un autre logement de notre parc tout en tenant compte de ses besoins. Les travaux de remise en état ont débuté en janvier 2022 conformément à l'échéancier.

La période de pilotage du projet touchant à sa fin, les partenaires de l'association « **Convivial** » se détachent du projet au mois de mars 2022. L'association « **La Rue** », reste quant à elle, quelques mois encore, le temps que l'ouverture vers le quartier soit totalement effective.

## CALICO ET LE CLTB

Dès 2009, LPT participe à la création de la plateforme «Community Land Trust Bruxelles» (CLTB) qui se transformera en 2012 en ASBL CLTB et en Fondation d'utilité publique «CLTB».

En 2018, le CLTB répond à un appel à projets de l'Union européenne et est choisi parmi de nombreux autres en raison de son originalité. Il s'agit du projet «Calico»- Care and Living in Community – rue du Delta à Forest. Il regroupe une série de partenaires, et favorise de nouvelles formes de solidarité et de soins informels intégrés dans le quartier avec une maison de naissance et de mourance.

Dans un même immeuble de 34 logements, vivent des locataires en bail ou en transit et des propriétaires via le CLTB parmi lesquels 19 sont gérés par Logement pour Tous.

Les entrées d'occupants étaient prévues pour le printemps 2021. Malheureusement, le chantier ayant pris du retard, les locataires sont entrés dans leur logement de fin août à fin octobre. Il s'agit d'un habitat "solidaire" avec des espaces communs réservés aux occupants et à des associations du quartier. L'un de ces espaces est occupé à l'ASBL Rézone, réseau de services dans les domaines de la santé mentale actif dans le sud de Bruxelles. L'implication des habitants est plus importante que dans d'autres immeubles du CLTB. Les valeurs d'entraide, d'égalité de genre et de soins aux personnes sont fondamentales.

Nous avons finalisé les conventions avec les différents partenaires. Dans ce cadre, nous insistons pour que les occupants soient suivis par un service social vers lequel nous pouvons nous retourner en cas de difficultés majeures (Loyer impayé, troubles de voisinage récurrents, occupation catastrophique du logement et/ou des communs).

Quatre conventions d'occupation multipartites ont été signées avec :

- Le **CPAS de Forest** pour les 2 logements «Housing First» en collaboration avec l'ASBL Diogènes
- Le **CLTB** pour les 4 logements «senior»;
- **Angela.D** pour les 10 logements réservés à des femmes;
- **Pass-ages** pour 3 logements dont la coopérative Pass-âges est propriétaire.

Même si nous avons un même objectif, il n'a pas toujours été facile de collaborer. Chaque association a sa mission et ses contraintes. Le manque de connaissance des missions et des fonctionnements des uns et des autres a demandé du temps et de l'énergie aux personnes qui ont coordonné la rédaction des conventions respectives.

## La mise en place du projet et l'entrée des locataires

L'entrée des locataires au sein des logements du projet CALICO a commencé fin août 2021.

Après des débuts quelque peu chaotiques, avec retard sur le chantier et finitions de dernière minute dans les logements, tous les locataires ont pu entrer en temps et en heure dans leur habitation grâce aux efforts combinés de tous les partenaires.

L'ensemble de nos logements au sein du projet CALICO sont occupés par des femmes seules ou avec enfant(s). Ce n'est pas l'objectif premier du projet, mais nous savons que les femmes ont plus de mal en règle générale à trouver un logement adéquat dans le privé.

Voici quelques avis de leur part :

### « Que pensez-vous de la qualité de votre logement ? »

27 personnes ont répondu être totalement satisfaites et 6 être satisfaites, personne n'était insatisfait ou n'avait de remarques négatives quant aux aménagements.

### « Le montant de votre loyer améliore-t-il votre situation financière ? »

Comparé à leur logement précédent, un quart des locataires a pu passer d'un logement surpeuplé à un logement en adéquation avec leur composition de ménage.

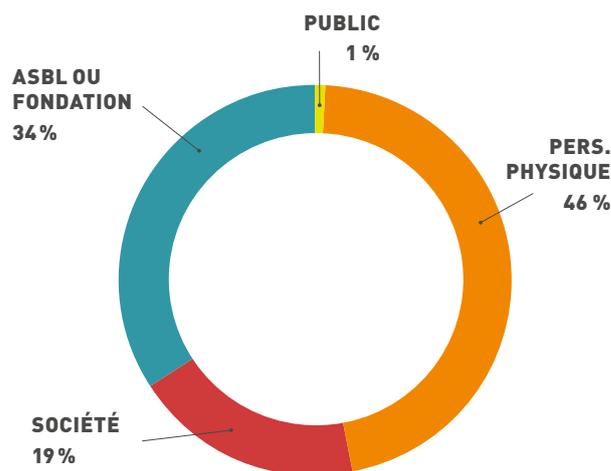
En règle générale, après avoir rendu visite aux locataires dans les mois qui ont suivi leur entrée, la majorité d'entre eux sont heureux et reconnaissants de faire partie de ce projet. Un projet dans lequel tout le monde a sa place et son rôle à jouer afin d'améliorer la qualité de vie de l'ensemble de la communauté. Jusqu'ici le projet **CALICO** rencontre un franc succès auprès de ses habitants, espérons que la suite n'en sera que plus belle et que d'autres projets similaires verront le jour prochainement.



# DES PROPRIÉTAIRES

## RÉPARTITION DE NOS PROPRIÉTAIRES

% de logements par type de propriétaires



Le tableau ci-dessous permet de montrer la diversité importante des propriétaires.

CATÉGORIE DE PROPRIÉTAIRE	NBR. PROPRIÉTAIRES	% DU PARC
< 10 logements	265	57%
> 10 logements*	9	28%
Renovassistance	1	16%

\*Le risque de fin de mandat liés à ces propriétaires reste très réduit, soit parce qu'ils ont des relations étroites long terme avec Logement Pour Tous (ex. Fair Ground) soit par la durée des contrats (ex. > 20 ans pour les logements d'Inclusio à Etangs).

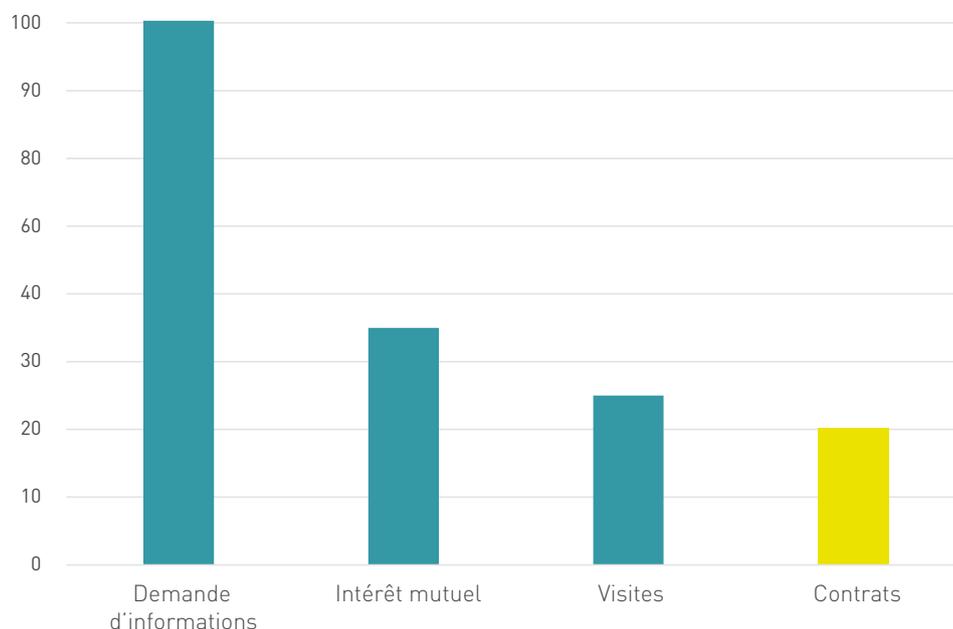
## De la demande à la signature

Quelques points spécifiques concernant notre politique vis-à-vis des offres qui nous sont proposées:

- Nous ne prenons plus de logements qui ne pourront pas remplir nos exigences de qualité (Ex. Etrimo – logements des années 1970 très mal isolés dans de grosses copropriétés).
- Pour des propositions de logements neufs par des promoteurs, nous désirons une répartition mieux équilibrée du type de logement en nombre de chambres, un bail de 25 ans minimum et l'accessibilité à une salle communautaire pour des immeubles de plus de 15 logements.
- Nous demandons des frais de gestion de 5% ou une réduction du loyer propriétaire équivalente.

En 2021, nous avons eu 79 propositions de biens.

**Le graphique ci-joint montre qu'une offre sur dix se termine par un contrat (mandat ou bail).**



## SUIVI DE CHANTIERS ET DEMANDES DE PRIMES

Comme chaque année, plusieurs chantiers ont démarré ou se sont poursuivis en 2021. Certains d'entre eux sont de grande envergure, le plus souvent en partenariat avec Renovassistance. De tels chantiers courent souvent sur deux années.

Pour tous ces dossiers, nous accompagnons les propriétaires dans différentes démarches. Cela va de la conception pour laquelle nous proposons des modifications de programme ou de distribution en fonction des besoins spécifiques AIS au suivi de chantier éventuel, en passant par la gestion des dossiers **de prime à la rénovation, de prime à l'embellissement de façade et de prime « énergie »**.

La crise du COVID-19 a compliqué fortement les demandes et suivi des dossiers de prime. Un nouveau système de prime est d'application à partir de 2022 qui devrait permettre de simplifier le traitement des dossiers.

## Logements mis en location en 2021 et engagements

Au 31 décembre 2021, **807 logements** sont disponibles à la location, soit une augmentation nette de 30 logements dont 29 logements neufs et 8 logements existants ou rénovés desquels il faut retrancher 7 logements dont le mandat n'a pas été renouvelé.

## Renovassistance

Nous avons inauguré un immeuble rénové rue des Quatre Vents à Molenbeek



Le tableau ci-dessous montre la diversité en type de logements et localisation des immeubles qui ont été ou seront rénovés par Renovassistance afin de nous être confiés.

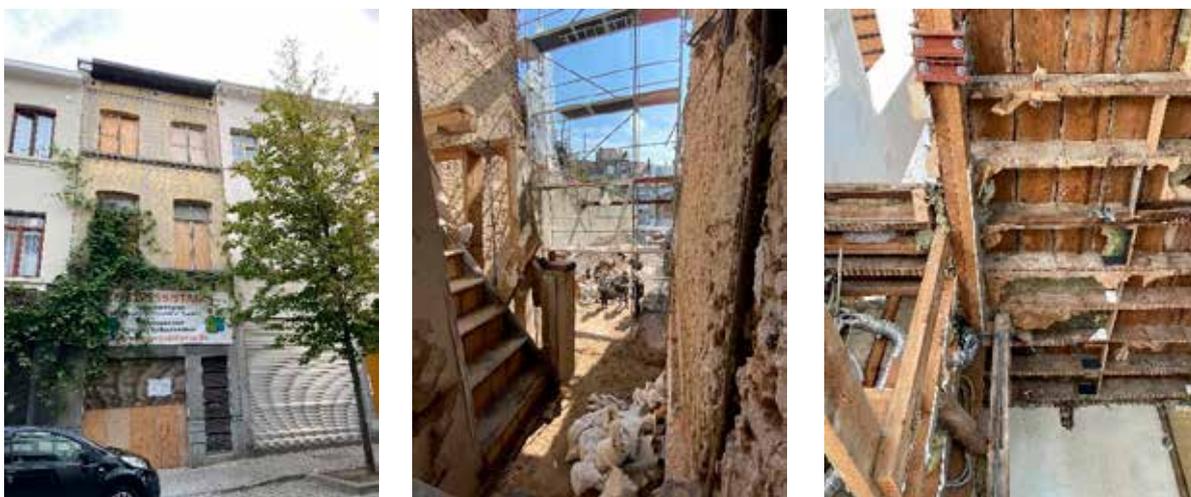
RENOVASSISTANCE	2020	2021	2022	2023	studio	1ch	2ch	3ch	4ch
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>11</b>	<b>2</b>	<b>15</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>3</b>
Boulevard Van Haelen, Forest						1	1	1	
Rue des Quatre vents, Molenbeek		6			1	1	2		2
Rue Godefroid de Bouillon, Saint-Josse	2					1	1		
Itterbeek, Anderlecht		4				1	3		
Rue Dieudonné, Laeken		1							1
Avenue Dailly, Schaerbeek			3				2	1	
Rue Josaphat, Schaerbeek			3		1		2		
Avenue Georges Eekhoud, Schaerbeek			3			2		1	
Rue Bonaventure, Jette			3			1	1	1	
Chaussée de Haecht, Schaerbeek				2			2		
Rue Jean André De Mot, Eterbeek			3			1	1	1	
Rue de la Mutualité, Bruxelles				1				1	
Rue de Anethan, Schaerbeek				2		1	1		
Brandt Witlock, Woluwé-Saint-Lambert				6		6			

## Immeubles en cours de rénovation

### Avenue Dailly à Schaerbeek - Rénovation lourde



### Rue Josaphat à Schaerbeek - Rénovation lourde



### Rue des Fleuristes à Bruxelles Remplacement des châssis



### Rue de la Prévoyance à Bruxelles Isolation des façades



Avenue Georges Eekhoud à Schaerbeek - Rénovation lourde



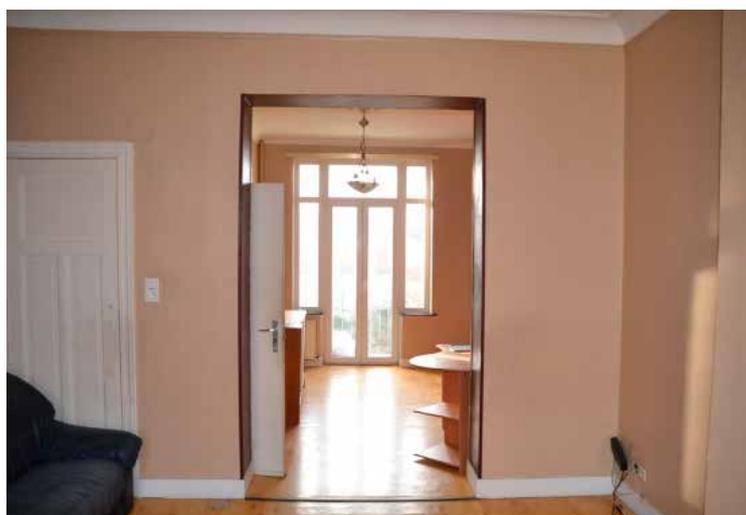
Rue de la Mutualité à Forest - Rénovation lourde



### Rue d'Anethan à Schaerbeek - Rénovation lourde



### Rue Bonaventure à Jette - Rénovation lourde



### Rue Dieudonné Lefèvre à Bruxelles - Rénovation de la façade



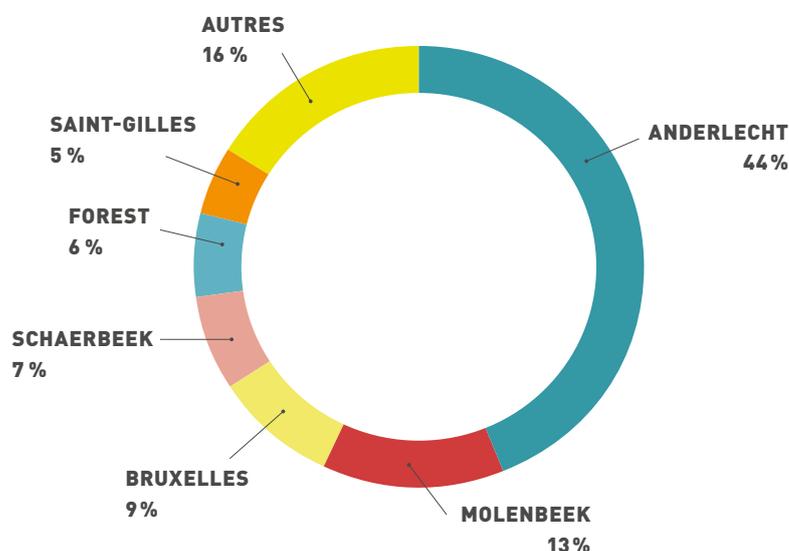
**Avenue Huart Hamoir à Schaerbeek**



**Brandwitlock  
Holl**

# Répartition de nos logements

## Répartition géographique de nos logements



Près de deux tiers de nos logements se situent dans deux communes, Anderlecht et Molenbeek.

COMMUNE	% DE LOGEMENTS	% DE LA POPULATION BRUXELLOISE
ANDERLECHT	41%	10%
MOLENBEEK	12%	8%
BRUXELLES	9%	15%
SCHAERBEEK	8%	11%
FOREST	8%	5%
SAINT GILES	5%	4%
AUTRES	16%	47%

Si nous comparons le % de nos logements au % de la population bruxelloise, nous observons deux différences importantes :

- 4 fois plus de logements à Anderlecht par rapport à la population
- 3 fois moins de logements dans « les autres communes » par rapport à la population.

Cependant, la répartition des logements ne doit pas être une fin en soi.

Nous constatons :

- que la très grande majorité de nos candidats apprécie les communes d Anderlecht et Molenbeek,
- que les refus sont plus liés à la typologie du logement (ex. pas de cuisine séparée) ou à un quartier spécifique.



# DU CANDIDAT AU LOCATAIRE, UN LONG PARCOURS

Notre mission principale est la mise en œuvre du droit à un logement décent, repris dans la constitution, et adapté pour les personnes à revenus limités qui n'ont pas ou peu d'accès au marché locatif privé. Pour y parvenir le chemin à parcourir est parfois très long pour les candidats locataires. Au propre comme au figuré, la majeure partie des personnes inscrites sur nos listes d'attente ont dû quitter leur pays d'origine pour trouver sécurité, dignité et un toit.

Afin de favoriser un accompagnement social adéquat, nous avons choisi de ne travailler qu'en partenariat avec des services sociaux et n'acceptons que des candidatures qui nous sont envoyées par ces derniers.

Nous développons deux types d'activités :

- Pour les logements dit « **classiques** », Logement pour Tous n'accepte pas directement les candidatures. Ce sont les partenaires sociaux qui envoient les demandes de candidature. Les locataires sont choisis selon l'ordre chronologique d'inscription, et en fonction de l'adéquation de la taille du logement à la composition de ménage ainsi que des critères de restriction que le candidat s'est fixé. (Ex. communes, cuisine américaine...). Le règlement d'attribution est disponible sur notre site et validé par la Région de Bruxelles Capitale.
- Pour les logements dit « **de transit** » individuels ou communautaires, lorsqu'un logement se libère pour un service social, ce dernier choisit le locataire en fonction de l'urgence de relogement de la personne.

## Analyse des candidatures classiques

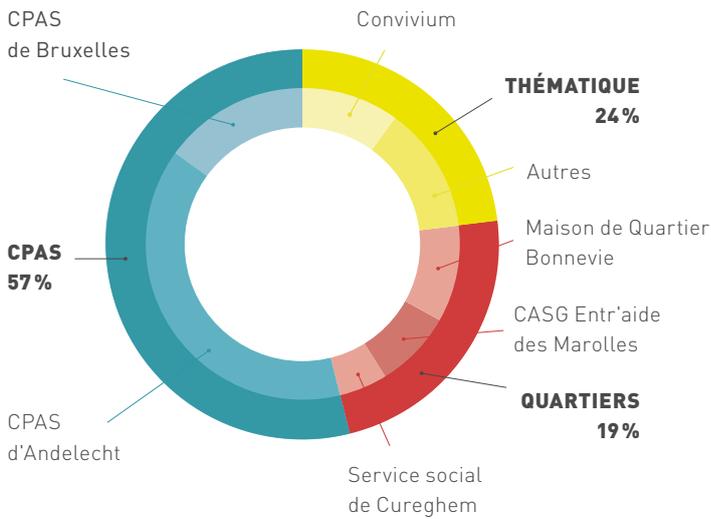
**En ce qui concerne la liste des candidatures classiques**, depuis quelques années, nous observons une relative stabilité du nombre de candidatures qui s'élève à +/-1.000 avec 20 à 30% de nouvelles candidatures et 20 à 30% d'annulations.

Ces changements ainsi que la mise à jour des informations des données personnelles des candidats représentent un travail important.

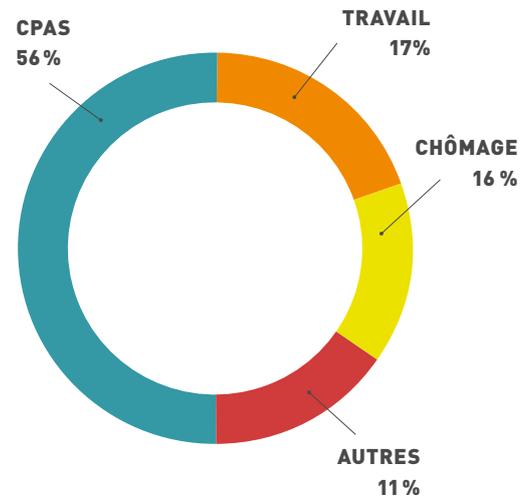
55% des candidatures proviennent de nos deux CPAS partenaires de Bruxelles et d'Anderlecht.

50% des candidats ont des revenus du CPAS et un peu moins de 20% ont des revenus liés à un emploi.

### Candidats par partenaire

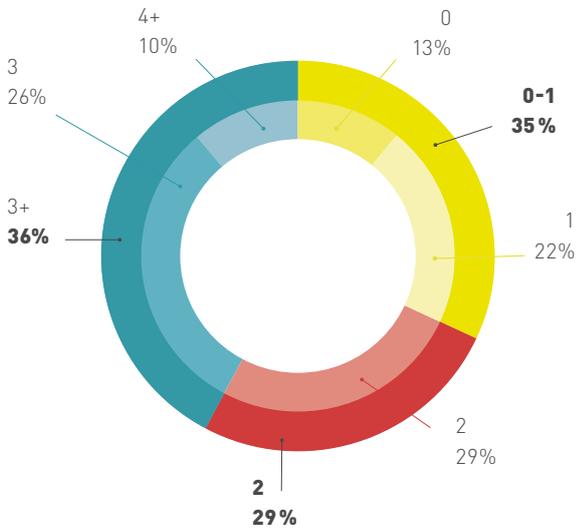


### Type de revenus

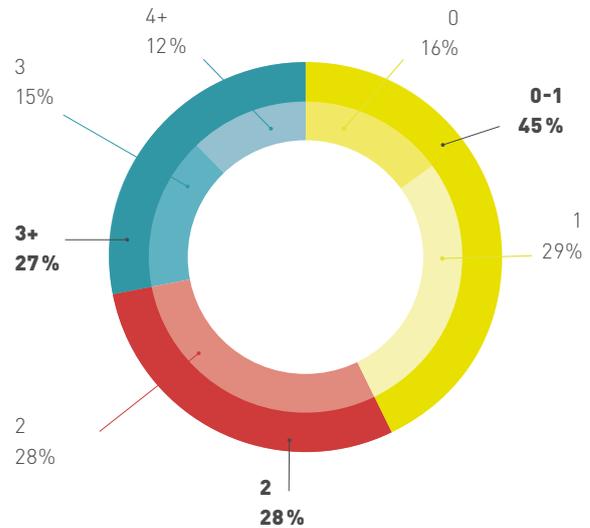


**Nous manquons de logements de grande taille composés de 3 chambres et plus, déficit de près de 10%, pour répondre à la demande. En 2021, nous avons réussi à augmenter sensiblement l'offre de 2 chambres. Les conditions financières que nous pouvons offrir pour des grands logements et qui sont définies par la Région Bruxelles rendent difficiles la signature des mandats pour ce type de logements.**

### Demande



### Offre



Cela a des répercussions importantes sur le temps d'attente de ces candidats. Ce temps est **3 à 4 fois supérieur** à celui pour les studios, 1 ch et 2 ch. **Ces dernières années, nous avons pu réduire des temps d'attente grâce aux grands projets et mutation qui ont permis de libérer certains grands logements pour de nouveaux locataires.**

CANDIDATS ENTRANTS/TEMPS D'ATTENTE (ANNÉES)	2021
0 - 1 ch	1,5
2 ch	2,6
3 ch+	7

## Mouvements en 2021

Le tableau ci-dessous donne un aperçu des mouvements de cette année.

Nous observons une réduction forte par rapport à 2020 qui était une année exceptionnelle avec la mise en location importante liée aux projets Central Gardens et Etangs. Les mouvements sont comparables à ceux de 2019.

Concernant les sorties, il faut distinguer les sorties liées

- à des contrats de transit dont la durée moyenne d'hébergement est de +/- 1 an générant des flux importants de mouvement ;
- à des baux classiques dont les sorties sont de +/- 5% par an sur l'ensemble des locataires en 2021.

2021				2020	COMPARAISON		
MOUVEMENTS DE LOCATAIRES	CLASSIQUE	TRANSIT	TOTAL	TOTAL	2021/2020	% AU PARC DE LOGEMENTS	
EXTERNE	Net (E-S)	34	15	49	107	-54%	6%
	Externe: Entrée (E)	64	55	119	204	-42%	15%
	Sortie (S)	-30	-40	-70	-97	-28%	-9%
INTERNE	Mutation (M)	18	12	30	50	-40%	4%
CHARGE DE TRAVAIL	Mise en location (E+M)	82	67	149	254	-41%	19%
	Etat des lieux (E+2M+S)	130	119	249	401	-38%	

**Les glissements** correspondent au passage d'une convention de transit à un bail de location sans déménagement soit à une « sédentarisation » du locataire.

**Les mutations, un ménage sur douze à déménagé à l'intérieur de notre parc !**

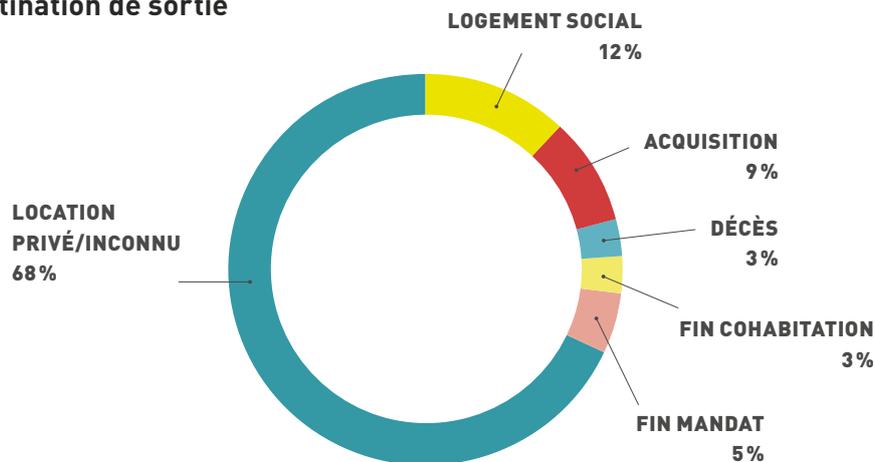
Ces mutations sont liées :

- À l'inadéquation du logement par rapport à la taille du ménage. La famille s'agrandit ou les enfants plus âgés prennent leur autonomie ;
- Aux problèmes de mobilité, certificat médical à l'appui ;
- A la fin d'un mandat de gestion qui pourrait mener à une augmentation substantielle du loyer ou, en cas de vente du bien, à la perte de la location. Dans la mesure du possible, Logement pour Tous propose une solution de relogement aux ménages concernés,
- Au passage d'un logement d'un habitat solidaire à un logement individuel.

Nous avons profité de l'augmentation du nombre de logements mis en location pour effectuer un nombre plus important de mutations par rapport aux années précédentes.

Le tableau ci-dessous reprend le type de sortie.

### Raison / destination de sortie



**Concernant les transits**, l'analyse des habitants en transit montre qu'environ 1/3 des personnes restent chez Logement Pour Tous jusqu'à la fin de la convention d'hébergement soit 18 mois.

## Analyse des locations classiques

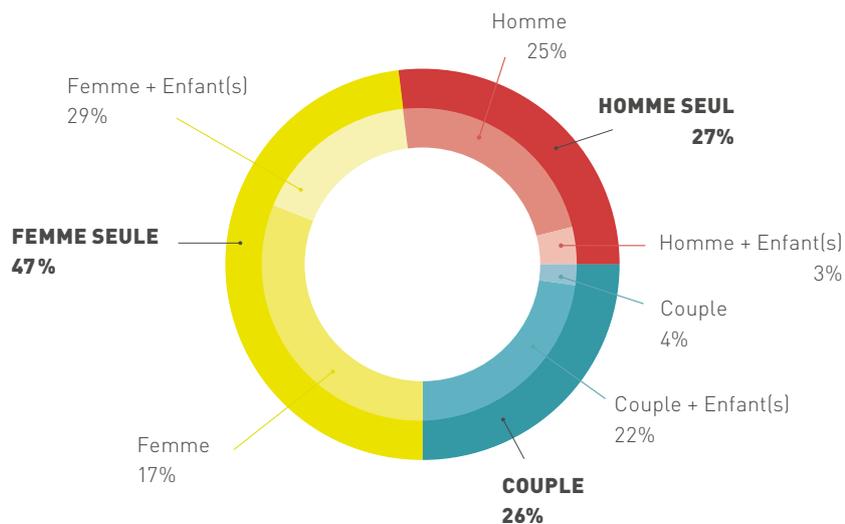
### Les répartitions par type de famille restent stables.

Nos locataires sont constitués essentiellement de :

**75 %** de ménages monoparentaux dont 90% de femmes seules avec enfant(s).

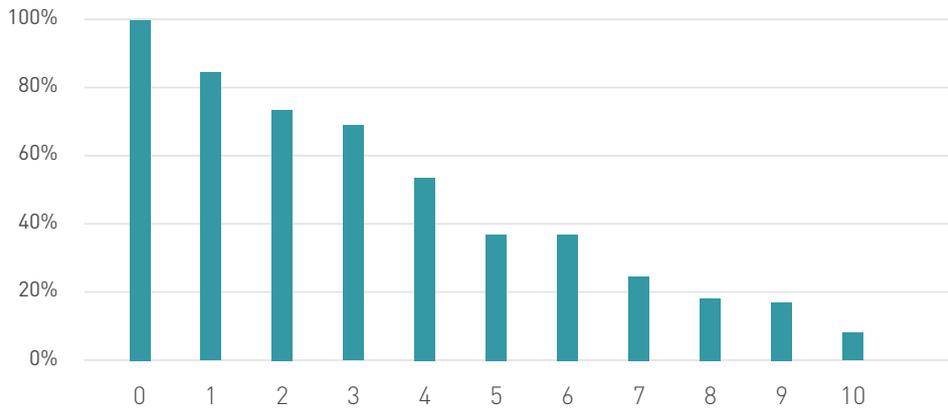
**+/- 50%** de femmes seules dont 65% ont les enfants à charge.

**40%** de personnes sans enfant.



Nous constatons le départ de +/- 10% des locataires chaque année. Les personnes âgées et les grandes familles restent plus longtemps. A titre d'exemple, en moyenne 60% des locataires sont encore présents dans leur logement après 5 ans. Nous pouvons constater que les ménages les plus « sédentaires » sont les ménages avec de grandes familles (3 chambres et plus) et les personnes âgées.

## Pourcentage de locataires encore présents en fonction du nombre d'années de résidence.



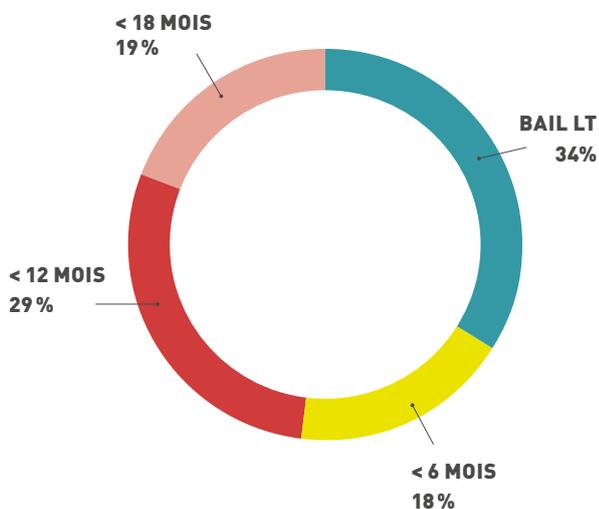
## Analyse des locations de transit

Les graphiques suivants doivent être analysés prudemment et ne permettent pas de juger du « succès » d'un logement de transit. En effet, les transits sont limités à 18 mois et n'offrent pas toujours la possibilité de « glisser » vers un bail long terme.

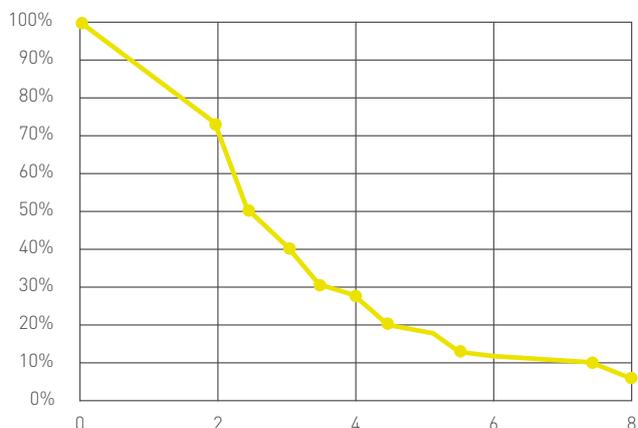
Cependant, nous pouvons remarquer que :

- les locataires en transit qui restent moins de six mois soit près de 20%, n'ont pas pu s'adapter à leur logement ou à leur environnement et n'ont probablement pas trouvé de logement adéquat à l'extérieur,
- les locataires qui glissent vers un bail long terme restent en moyenne 4 ans en plus des 18 mois de transit dans leur logement, 10% sont encore présents après 8 ans.

### Parcours des personnes entrant en transit (sur base de 548 locataires)



### Durée de résidences en années des "transits" après glissement en bail LT



# LE SUIVI COLLECTIF AU SEIN DES IMMEUBLES

En fonction de la demande et des besoins, nous organisons des réunions rassemblant les locataires d'un même immeuble afin d'aborder certains points relatifs à la vie en commun et en particulier à la propreté dans les parties communes. Force est de constater que les locataires ne répondent pas souvent présents à ces réunions et que ce sont souvent les locataires à l'origine d'agissements peu conviviaux qui sont absents.

## LECLERCQ à Forest

Ce bâtiment passif a été construit à l'initiative de « Habitat et Humanisme », association agissant en faveur du logement, de l'insertion et de la création de liens sociaux pour répondre à l'exclusion et à l'isolement des personnes en situation de précarité. Pour l'utilisation de ces logements passifs, une collaboration a été développée avec la Maison de Quartier « Une Maison en Plus » située face au bâtiment, pour la bonne occupation de ces logements passifs et l'initiation aux gestes de base pour disposer d'un confort de vie dans le respect des installations. Habitat et Humanisme effectue l'accompagnement de proximité avec les habitants.

## ESPERANZA à Molenbeek

Ces 3 immeubles de 21 logements au total regroupent des locataires en transit selon la volonté des propriétaires. Dans ce projet, il est difficile de bâtir de la cohésion puisque les familles et les jeunes ne n'y installent pas pour de longues durées. Des réunions de locataires sont organisées de temps à autre.

En septembre, nous avons rencontré des membres de la Fondation Dini, propriétaire de cet immeuble. Ils nous ont rappelé leur désir d'être actifs dans le domaine social et les objectifs de la Fondation selon trois grands axes :

- Le logement pour faciliter l'accès au logement à des familles précarisées avec enfant(s).
- L'éducation pour soutenir des activités de formation et de réinsertion pour des jeunes en situation de grande précarité
- L'environnement pour soutenir la revalorisation des ressources disponibles pour le bien commun selon les principes de l'économie circulaire.

## Entrées et sorties en 2021

MOTIF DE SORTIE	LOGEMENT SOCIAL	FIN DE TRANSIT	MUTATION	DÉCÈS	TOTAL
Nbre de sortie	4	5	1	1	11

Suite aux sorties, nous avons remis 11 logements en location. Parmi ces nouveaux/elles locataires nous observons un « rajeunissement » des candidats locataires.

En effet, 7 des 11 locataires soit 64 % ont moins de trente ans et certains d'entre eux sont encore mineurs et suivis par un service d'aide à la jeunesse.

Ces données ne concernent qu'un petit nombre de locataires et ne sont donc pas statistiquement significatives. Il s'agit donc d'une tendance qui reste à vérifier dans les prochaines années.

### **SAMBRE à Molenbeek- 24 logements**

A l'initiative d'Habitat et Humanisme, en collaboration avec la famille Servais pour l'aspect financier et Logement pour Tous pour la gestion locative, un immeuble de 24 logements de tailles différentes est sorti de terre début 2011. 24 familles s'y sont installées. Chaque logement du rez-de-chaussée bénéficie d'un petit jardin privatif. Un jardin collectif a été aménagé à l'arrière du bâtiment qui aurait dû permettre aux petits et aux grands d'en profiter. Malheureusement, l'occupation de ce jardin collectif s'est vite révélée source de problèmes et de conflits: des enfants laissés seuls jouant bruyamment jusqu'à tard dans la soirée, des déchets dans les plantations, des vélos abîmés sous le préau. Il a donc été décidé avec l'accord de tous de fermer ce jardin collectif. A la demande de certaines familles avec enfants souhaitant avoir à nouveau accès à ce jardin, un processus de débat collectif a été entamé avec le service de médiation de la commune. Ce processus a malheureusement échoué près du but, aucun locataire ne souhaitant prendre la responsabilité de garder le jardin en bon état. Dommage pour ces locataires et leurs enfants de ne pas bénéficier de ce petit coin de verdure en ville.

# LES « GRANDS PROJETS » CENTRAL GARDENS ET LE DOMAINE DES ÉTANGS...

## Deux projets et deux expériences différentes pleines de potentialités.

### Central Gardens

Si la vie communautaire dans ces projets est importante, l'ouverture sur le quartier est à la fois un défi et une opportunité. Central Gardens, situé dans le quartier résidentiel Scheut, s'est construit sur un terrain arboré et sauvage. Cette construction a privé le quartier d'un petit espace vert et perturbé le voisinage voyant l'installation de leurs nouveaux voisins comme une menace à leur quiétude.

En janvier et février, nous avons été fort occupés avec le placement de revêtement sur le sol en béton lissé des blocs A et B qui présentaient des mal façons. Chaque famille a dû déménager pour quelques semaines dans un logement provisoire dans les blocs E et F avant de redéménager dans leur logement. Cette action nous a occupés 3 mois et a retardé la mise en location des logements mis à disposition temporairement. Les frais ont été supportés par l'entrepreneur.

En avril, l'équipe de gestionnaire de CG s'est mobilisée pour organiser un grand nettoyage du site. Un grand conteneur a été loué. Lucille, Christelle, Manon, Félicité, Guillaume et Didier ont retroussé leurs manches et mobilisé de nombreux enfants pour ramasser les déchets trainant sur le site. L'atmosphère étant conviviale et joyeuse et le site était propre comme un sou neuf.





En juillet, le bourgmestre et le président du CPAS se sont rendus sur le site à notre initiative. Nous leur avons présenté le projet et fait visiter les lieux.

Peu de temps après cette visite, nous nous sommes rendus à la maison communale afin d'y rencontrer le responsable du service prévention ainsi que le responsable de la police.

**Les objectifs de cette rencontre étaient les suivants :**

1. Améliorer la propreté et le tri des déchets
2. Lutter contre l'insécurité grandissante sur le site
3. Rencontrer le besoin d'un plan de cohésion

**Sur base de leur expérience de terrain, les personnes rencontrées nous ont conseillé :**

1. D'ouvrir le site au public en journée afin de permettre le passage des gardiens de la paix, de l'agent de quartier et des riverains. Ceci avec le but d'avoir un contrôle social.
2. Collaborer avec le service prévention afin de former les ambassadeurs aux démarches de la médiation et d'organiser des rencontres avec les habitants
3. Développer des actions de sensibilisation à la propreté
4. Organiser une rencontre avec les ambassadeurs et la commune.
5. D'empêcher l'accès entre le parking et les logements.

**Suite à cette rencontre, une visite sur le site a été organisée avec la prévention. Ci-dessous, les recommandations qui nous ont été faites :**

1. Solutionner les accès parkings (grilles avec clés spécifiques au bloc)
2. Placer de caméra face aux locaux poubelles
3. Aménager le site avec des bancs et des poubelles
4. Clarifier la mission du syndic qui ne semble pas remplir complètement son rôle
5. Aménager un espace poubelle à l'extérieur pour le bloc A avec un système de clefs pour y accéder
6. Mettre à disposition d'une association un morceau de terrain pour créer un jardin collectif
7. Faire pression sur les propriétaires afin qu'ils participent financièrement aux aménagements

8. Installer des valves à l'entrée du site pour la communication
9. Officialiser le rôle des ambassadeurs.

Anne-Laure Wibrin en charge de la vie collective à Calico (Care and living in Community), projet du CLTB à Forest, est également venue sur place et nous a communiqué ses remarques et conseils pour améliorer le vivre ensemble. Ses remarques allaient dans le même sens que celles du service prévention.

Afin de faciliter la gestion de Central Gardens et aussi d'améliorer la qualité de vie sur le site, des projets de cohésion sociale ont vu le jour.

Tout d'abord, le groupe déjà constitué des habitants relais, également appelés "ambassadeurs", s'est élargi et bien établi. Il se constitue désormais de huit locataires actifs au quotidien sur des aspects particuliers : certains s'occupent des aspects techniques et permettent ainsi un report rapide à LPT des problèmes techniques, voire une prise en charge ; d'autres se focalisent sur la thématique de la propreté et la gestion des déchets ; d'autres encore mettent en place des activités communautaires.

Ainsi, à l'aide de ces ambassadeurs, des cafés-papotes verront le jour début 2022. Le local commun est mis à la disposition des locataires afin qu'ils s'y rencontrent, échangent, créent du lien, évoquent leurs envies et besoins concernant la vie sur le site et réfléchissent ensemble à des solutions, à la mise en place de projets. Par ailleurs, des cours de couture seront également mis en place en janvier 2022 par une des ambassadrices.

Les ambassadeurs ne sont pas les seuls locataires à s'investir au quotidien pour l'amélioration de la qualité de vie à Central Gardens. En effet, de jeunes locataires étudiants ont été engagés à raison de cinq heures par mois afin d'apporter une aide ponctuelle au nettoyage du site et à une meilleure gestion des déchets. Depuis le début de leur mission, nous pouvons noter une amélioration de la propreté du site. Par ailleurs, cela permet également la création de liens entre ces jeunes habitants, leurs familles, et les ambassadeurs.



*Equipe de nettoyage*

Une collaboration avec un écrivain public a également vu le jour. Celui-ci effectue des permanences dans le local commun de Central Gardens à raison d'une demi-journée par semaine et se rend disponible pour tout locataire voulant être aidé dans la compréhension ou rédaction d'un document personnel ou administratif.

Enfin, le projet Tic Pour Tous, qui a pour objectif la réduction de la fracture numérique des locataires a pris place avec plusieurs sessions de cours d'informatique au local cosmos. Des cours seront également donnés prochainement dans notre local commun à Etangs.

En novembre, nous avons rencontré une experte wallonne en cohésion sociale. Elle nous a expliqué le développement de divers projets en province de Liège. Elle a mis en avant l'importance de faire émerger les besoins des locataires à travers des rencontres informelles entre locataires tels des cafés-papote où les gens se rencontrent et au bout d'un certain temps imaginent des projets pour l'amélioration de leur lieu de vie. Elle a aussi souligné que dans des populations précarisées, les problèmes de dépression et de manque de motivation ne sont pas rares. Il est donc important d'aller au-devant des locataires quant à l'information des activités organisées et d'aller sonner à leur porte le jour de l'activité. D'autres éléments importants : une communication simple et ludique, des moyens de communication adaptés aux publics concernés (parents, enfants, jeunes, personnes âgées, etc.), la création de réseaux et la collaboration avec des partenaires spécialisés.

L'ERU, Centre D'Etudes Et De Recherches urbaines, a continué ses actions de sensibilisation à la réduction des déchets vers un public jeune. Dans le cadre du projet TIC pour Tous, l'ASBL Solidarité et Savoir a donné des cours à une vingtaine de locataires. Des ordinateurs leur ont été livrés afin de profiter pleinement de ces cours.



### **Le domaine des Etangs**

Ces immeubles sont situés à proximité du ring et de l'hôpital Erasme. Ils sont voisins d'un immeuble de logement étudiant. Nous y gérons 33 logements sur les 163. BAITA et la MAIS (AIS de Molenbeek) y gèrent également des logements.

La configuration de ce site est fort différente de celle de Central Gardens (CG). Autant CG est replié sur lui-même, autant le Domaine des Etangs est ouvert sur l'extérieur. La cohabitation sur ce site se passe bien et nous ne rencontrons pas de problème de gestion des déchets. Spécificité de ce complexe : une buanderie ouverte à tous les occupants a été aménagée dans le sous-sol.

La configuration de ce site est fort différente de celle de Central Gardens (CG). Autant CG est replié sur lui-même, autant le Domaine des Etangs est ouvert sur l'extérieur. La cohabitation sur ce site se passe bien et nous ne rencontrons pas de problème de gestion des déchets. Spécificité de ce complexe : une buanderie ouverte à tous les occupants a été aménagée dans le sous-sol.

Au rez-de-chaussée des surfaces commerciales sont prévues. Une boulangerie avec terrasse de dégustation et un épicerie s'y sont installés. Inclusio, le propriétaire des lieux, a mis gratuitement à notre disposition pour une durée de trois ans un local pour contrepartie l'aménagement du chauffage, d'une cuisine, de toilettes et un accès à internet. Ce local est mis à disposition des locataires, des autres AIS, du quartier pour l'organisation de réunions et de rencontres.



## LOGEMENTS DE TRANSIT ET HABITAT SOLIDAIRES

### Logements de transit et habitats solidaires

A côté des locations classiques via la liste d'attente et un contrat de bail, Logement Pour Tous mène avec certains de ses partenaires sociaux plusieurs projets de location via la signature de conventions de transit. Ce type de projet poursuit des objectifs de réinsertion/autonomisation de la personne, l'accès à ce dispositif étant conditionné à un accompagnement social soutenu, chargé d'accompagner la personne dans son/ses projet(s). Afin de proposer des solutions d'habitat qui correspondent à des publics très éloignés de l'accès au logement classique, nous collaborons avec des partenaires fort différents.

Dans le cas de ces projets de transit, outre la location en logement **individuel**, nous développons sept **habitats solidaires** avec différents partenaires touchant des publics précarisés très divers : aide à la jeunesse, accueil de réfugiés, services d'aide aux personnes sans-abri, femmes victimes de violence intrafamiliale...

Dans un appartement ou une maison, plusieurs locataires disposent chacun.e de leur chambre et signent des contrats individuels. Ils partagent les espaces communs tels que la cuisine, le salon, le jardin, etc. La plupart d'entre eux sont accompagnés individuellement par leur service social. Des réunions concernant l'ensemble des locataires sont organisées régulièrement afin de régler la vie en commun dans les espaces collectifs pour le bien être de tou.te.s. En fonction des besoins, Logement pour Tous participe à ces réunions pour le rappel aux règles relatives à l'occupation du bien en "bon père de famille". Ces habitats collectifs nous permettent d'offrir des logements à des loyers très bas. De plus, la vie dans ce type d'habitat permet à certains de rompre leur isolement. Au total,

ces 7 habitats solidaires comptent 37 chambres. Les mouvements y sont assez fréquents et nécessitent de ce fait un investissement tout particulier de la part de nos collaborateurs tant au niveau locatif, administratif que technique.

Dans bon nombre de cas, à l'issue de la période de transit de 18 mois maximum en individuel ou en communautaire, le locataire peut rester dans son logement et signer un bail de longue durée. Par contre, dans certains cas, le glissement vers un bail n'est pas possible du fait de la volonté du service social ou du propriétaire de continuer à pouvoir accueillir de nouveaux bénéficiaires dans le besoin. Les locataires de communautaire passés en bail, s'ils le demandent, ont la possibilité d'emménager à terme dans un logement individuel avec l'avis favorable du service social.

Nous ne disposons pas de chiffres nous permettant d'évaluer dans le temps la situation des locataires après leur période de transit. En effet, les publics particulièrement précarisés doivent encore faire face à de nombreux obstacles pour retrouver un logement décent et abordable (discriminations en tout genre, loyers hors de prix, logement insalubres et/ou inadaptés, etc.), éloignant ainsi le mythe du logement de transit agissant comme un tremplin vers un relogement dans le secteur privé... Néanmoins, de façon générale, les sorties se passent bien pour Logement Pour Tous et pour les locataires. Il faut noter que l'importance d'entamer une recherche de logement active avec le partenaire social est soulignée à l'occasion de la signature des dernières conventions de transit.

## LES HABITATS SOLIDAIRES

NOM	COMMUNE	NOMBRE DE CHAMBRES	TYPE DE PUBLIC	PARTENAIRES
2009 Moorslede	Laeken	4 chambres	Hommes venant de la rue	Famihome
2009 Anvers	Bruxelles-Ville	4 chambres	Hommes venant de la rue	Famihome
2013 Van Hoorde	Evere	4 chambres	Hommes venant de la rue	Famihome
2013 Léon	Ixelles	9 chambres	Migrants et jeunes de 18 à 25 ans en rupture familiale	Convivium et CEMO St Gilles
2013 Riches-Clares	Bruxelles-Ville	6 chambres	Jeunes mineurs et étudiants	Sentiers de la Varappe
2013 Aumale	Anderlecht	4 chambres	Femmes venant de la rue	Famihome
2016 Couronne	Ixelles	6 chambres	Hommes venant de la rue	Famihome

# TRAVAIL DE RÉSEAU ET PARTENARIATS

## **Collaboration avec les services sociaux**

Depuis le début de notre activité en 1996, nous avons travaillé à élargir le cercle de nos partenaires sociaux autour d'objectifs communs afin de toucher une grande diversité de publics dans le besoin. Ainsi, nous avons conclu des collaborations avec une vingtaine de services fort divers dans les publics qu'ils touchent mais également dans leur manière de travailler et dans leurs objectifs.

Voici ci-dessous les divers types de publics que nous touchons actuellement:

### **Les jeunes**

Nous collaborons à la fois avec des services d'aide à la jeunesse qui accompagnent des mineurs, au sortir d'institution, dans leur processus d'autonomie les menant vers la majorité, une AMO (aide à la jeunesse en milieu ouvert) qui suit de jeunes adultes de 18 à 26 ans, en rupture familiale ainsi qu'une association accompagnant des mineurs étrangers non accompagnés (MENA).

### **Les habitants de quartiers précarisés**

Le vieux Molenbeek situé à proximité du canal, le quartier de Cureghem à Anderlecht ainsi que les quartiers du centre de Bruxelles dans la proximité de la Porte d'Anderlecht et de la station de métro "Lemonnier" sont habités par de nombreuses familles précarisées vivant dans des logements insalubres et/ou surpeuplés avec des loyers défiants parfois toute concurrence. Pour toucher ces personnes mal logées, nous collaborons avec une maison de quartier, un service local de proximité, un service luttant pour l'accès à un logement décent pour les Bruxellois et un service social général situés sur ces territoires.

### **Les allocataires de revenu minimal d'insertion**

De nombreuses familles à bas revenus émargent au CPAS. C'est pourquoi, deux CPAS de grandes communes nous envoient régulièrement des candidatures.

### **Les personnes sans domicile et/ou vivant en maison d'accueil**

De plus en plus de personnes seules ou parfois même en famille vivent en rue. Pour ces personnes sans abri, nous collaborons d'une part avec des associations travaillant directement dans la rue avec eux, des associations dont la mission est l'insertion par le logement et l'accompagnement de public particulièrement vulnérable ayant vécu en rue parfois plusieurs années, et d'autre part avec des maisons d'accueil. De plus, conscients de la situation très précaire de nombreuses femmes victimes de violence intrafamiliale, nous collaborons avec une maison accueillant temporairement des femmes jeunes ou moins jeunes avec ou sans enfant(s).

### **Les personnes handicapées**

Il manque cruellement de logements accessibles et/ou adaptés pour des personnes atteintes de handicap quel qu'il soit. Depuis quelques années, nous avons conclu un partenariat avec une association qui accompagne des personnes atteintes de handicaps divers.

## Les migrants et les exilés

Les migrants qui obtiennent leur autorisation de séjour doivent quitter le centre dans lequel ils sont temporairement hébergés. Sans revenus, ils doivent trouver un logement, payer un 1er loyer et une garantie locative. Missions quasiment impossibles dans le privé. Grâce à la collaboration avec un service d'insertion pour personnes réfugiées, nous pouvons proposer des solutions de logement soit temporaires soit à long terme. Bon nombre de personnes exilées ont été victimes de violation des droits de l'homme et de torture, c'est pourquoi nous collaborons avec un service accompagnant ces publics fragilisés économiquement mais aussi psychologiquement.

## Les ex-détenus

En 2020, sous l'impulsion de Marine, nous avons développé un partenariat avec une association qui accompagne de futurs "ex détenus". Ce service d'Aide Aux Justiciables propose un accompagnement spécifique au logement. Si les AIS peuvent a priori être réticentes à ce public particulier en raison de la date incertaine de leur libération, des conditions de sortie imposées par le tribunal d'application des peines, des difficultés administratives mais aussi par leur évidente fragilité et le risque de récidive, ces craintes ont rapidement pu être apaisées par un cadre clair et défini dans lequel cette nouvelle collaboration a pu démarrer sereinement. Actuellement, deux logements sont réservés pour ce type de public. D'autres devraient s'y ajouter.

# MAINTENIR LE CONTACT

Avec certains de ces partenaires nous travaillons exclusivement avec des locations à long terme tandis qu'avec d'autres, nous travaillons uniquement avec des projets de transit solidaires ou individuels. Avec une poignée de partenaires, nous travaillons à la fois sur des locations long terme via la liste d'attente et sur des projets de locations en transit.

Chaque année, il est prévu que nous organisons une réunion d'évaluation avec ces différents services afin de mesurer l'état de la collaboration et de rencontrer nos partenaires. Au vu du changement de personnel au sein de l'équipe de la gestion locative mais également au sein de certains de nos partenaires, ces réunions permettent aussi de faire connaissance avec de nouveaux visages.

Avec les changements de personnel, certaines informations se perdent et il est important de part et d'autre de rappeler nos fonctionnements respectifs.

Les années 2019 et 2020 ayant été riches en changements et en projets, ces réunions de partenariats ont été mises de côté. Nous avons donc décidé de reprendre ces réunions afin d'améliorer nos collaborations avec tous nos partenaires.

A côté de ces partenariats avec des services sociaux de 1re ligne, nous avons d'autres collaborations touchant à d'autres aspects du droit au logement. Ainsi, nous continuons notre collaboration institutionnelle fructueuse et concrète avec l'un de nos partenaires fondateurs, Renovassistance, qui nous amène régulièrement des logements soigneusement rénovés aux divers coins de la Capitale.

Nous faisons également partie de l'Assemblée générale du **Réseau bruxellois pour le Droit à l'Habitat** (RBDH), et de la **Fédération des Agences immobilières sociales** (FEDAIS) en ce qui concerne la politique du logement et l'organisation des collaborations entre AIS. Au sein de la FEDAIS, un groupe de travail regroupant diverses AIS s'est réuni tout au long de l'année pour réfléchir à un des objectifs du gouvernement repris dans le Plan d'Urgence Logement (PUL) : la centralisation des inscriptions.

Notre réseau de collaboration englobe aussi notre participation à l'AG du Community Land trust Bruxelles (CLTB) en vue de permettre à des personnes à petits revenus de pouvoir acquérir leur propre logement.

Le tableau des partenaires est repris en annexe.

## ÉDUCATION AU LOGEMENT

L'«éducation au logement» est un travail de tous les instants et réalisé par tous les intervenants de Logement pour Tous, tant en interne que via les services sociaux accompagnant les locataires.

Les locataires peuvent être aidés dans la gestion de leurs consommations, de leurs déchets, dans l'amélioration de la qualité de l'air ambiant de leur logement et bien d'autres sujets...

Cette tâche n'a jamais de fin en soi puisque chaque locataire et les membres de son ménage sont susceptibles de s'améliorer. Un travail à temps plein pourrait s'avérer utile dans ce genre de tâches.

La personne qui a la charge de cette mission dans notre AIS travaille en binôme avec notre coordinateur technique et est relais avec le gestionnaire de projets et les gestionnaires locatifs. En complément de ces autres tâches, il effectue des visites de locataires seul ou accompagné du gestionnaire locatif en charge du logement.

Grâce à ses visites, il peut mettre en avant certaines améliorations que le locataire peut effectuer et autres améliorations techniques qui pourraient être utiles dans les logements.

### **Nous pouvons identifier trois catégories de conseils :**

- Respect de son logement et équipement – partie privative
  - Compréhension et respect de ses obligations légales.
  - Usage approprié de son logement (ex. : ventilation d'une pièce humide, salle de bains...)
  - Entretien (ex. nettoyage d'une hotte, purge de radiateur...)
  - Prévenir LPT en cas de problème (ex. : eau provenant de son plafond)
- Respect de partie commune et particulièrement sur la propreté et la gestion des déchets.
- Economie de ressources (ex.: eau, énergie). Sensibilisation au moment opportun.

### **Difficultés rencontrées :**

Même si la plupart des locataires accueillent favorablement l'aide et sont ravis d'apprendre qu'ils peuvent agir à leur niveau, d'autres locataires éprouvent des difficultés à accepter de modifier leurs habitudes. Nous le remarquons principalement quand le logement est techniquement plus difficile à gérer (par ex. ponts thermiques). Dans ce cas, les locataires estiment souvent que la problématique vient exclusivement du logement et pas de leurs comportements.

Dans certains cas, nous remarquons également que certains locataires ont tendance à attendre que les informations viennent de l'extérieur (Service social accompagnant, Logement pour Tous). La quasi-totalité de nos locataires et/ou leurs enfants sont « connectés » mais n'ont pas le réflexe de se rendre sur internet pour chercher les réponses à leur(s) question(s). Par ex. pour retrouver le mode d'emploi du thermostat, comment purger un radiateur, comment nettoyer la présence de moisissures.

### **Actions effectuées en 2021 afin d'aider les locataires dans leur logement.**

Les objectifs d'augmenter le nombre de suivis individuels et de rencontrer les nouveaux locataires 3 mois après leur installation n'ont malheureusement pas pu complètement être atteints. La gestion de l'augmentation du parc, de nouveaux collaborateurs, des absences pour des congés de maladie et la migration en HMS en sont la cause.

Nous avons mis en place un outil nous permettant de suivre les visites annuelles. 1/3 des locataires ont eu l'occasion de rencontrer un gestionnaire locatif dans son logement.

### **Les conclusions sont les suivantes :**

- 1/3 des locataires n'a plus de contact avec un service social,
- 10% ont des problèmes d'entretien de leur logement et 20% de problème lié à la gestion de l'humidité.
- 15% des détecteurs incendies, qui ont été remplacés récemment, n'étaient plus fonctionnels.
- 10% des locataires ont des problèmes avec la gestion de leur thermostat et/ou hotte
- 10% ont des problèmes de gestion administrative et/ou financière (attestations, garantie locative...).
- Moins de 10% ont des problèmes liés à la consommation d'énergie ou eau.

De plus, fin 2021 nous avons fait une enquête par SMS. Nous avons eu +/- 10% de réponses.

### **Les résultats sont les suivants :**

- 15% ne connaissent pas leur gestionnaire locatif
- 90% des locataires sont satisfaits de leur logement et/ou voisin, 100% pour les réponses des locataires de Central Garden et Etangs !
- 25% ne sont pas satisfaits de la gestion des déchets et du bruit, 50% à Central Garden
- 75% des locataires sont satisfaits du service technique et de la permanence téléphonique
- +/-90% des locataires sont satisfaits du service de gestion locative et administrative

Ces données nous permettent d'identifier et de cibler nos actions en 2022 tant en termes de logement que de locataires.

En parallèle, nous maintenons nos critères de prise en gestion de biens afin d'éviter les logements susceptibles d'occasionner de grosses consommations d'énergie. Il s'agit principalement d'appartements situés au sein de grosses copropriétés des années '50 à '80 et ceux dont la structure présente de gros défauts d'isolation thermique et/ou acoustique pour lesquels les travaux de rénovation sont difficilement envisageables.

Nous souhaitons également limiter la prise en gestion de ces logements sources de problème d'humidité quand les locataires n'adaptent pas leur comportement et ne cherchent pas à réduire leur production de vapeur d'eau.



# LE SUIVI TECHNIQUE

**Le responsable technique** pilote la bonne exécution des travaux à réaliser par différents prestataires, nos ouvriers mais également nos sous-traitants. Le but étant le respect des délais d'exécution et les budgets. Une capacité d'analyse de ces derniers, de réactivité et de diagnostic est donc primordiale afin de trouver la solution adéquate. Cela représente des centaines de rendez-vous, de demandes de devis, d'expertises ou de métrés.

Il doit expliquer et convaincre le propriétaire afin de valider les travaux qui peuvent être de différente nature (que cela soit pour une remise en état, une remise en conformité, un remplacement, rénovation...)

Ensuite, il ne lui reste plus qu'à se coordonner avec la gestion locative et assurer le respect des délais d'exécution et des budgets !

**Une équipe efficace de trois ouvriers** effectue les petites réparations et les rafraichissements entre deux locations. Cela nous permet d'agir rapidement et à coût raisonnable.

## **En 2020, nous avons décidé d'externaliser le nettoyage de nos immeubles.**

En effet, cela permet d'une part, de mieux répondre à la demande qui peut être variable et d'autre part, de ne pas dépendre d'absences liées à des congés de maladie ou autre, d'une équipe qui ne comportait que deux personnes.

## **Nous pouvons diviser les interventions en :**

### **Interventions lors du départ d'un locataire**

En 2021, Logement Pour Tous a procédé à près de 70 états des lieux de sortie qui engendrent le plus souvent des réparations, rafraichissements ou rénovations. Ces travaux sont exécutés au plus vite afin d'exploiter au mieux notre parc de logement et d'éviter la prolongation des vides locatifs.

Les frais sont :

- à charge du locataire, lorsque qu'ils sont liés à un mauvais usage, ils sont le plus souvent couverts par la garantie locative ou en dernier recours par Logement Pour Tous. Ces frais se sont élevés à 30.000€ en 2020 avec un maximum de 15.000 €, ce qui est un fait heureusement exceptionnel.
- à charge du propriétaire, lorsque ces frais sont liés à l'usure normale ou pour des rénovations.

Les travaux importants facturés aux propriétaires se sont élevés en 2021 à près de 304.000 €.

## Interventions pendant la période de location

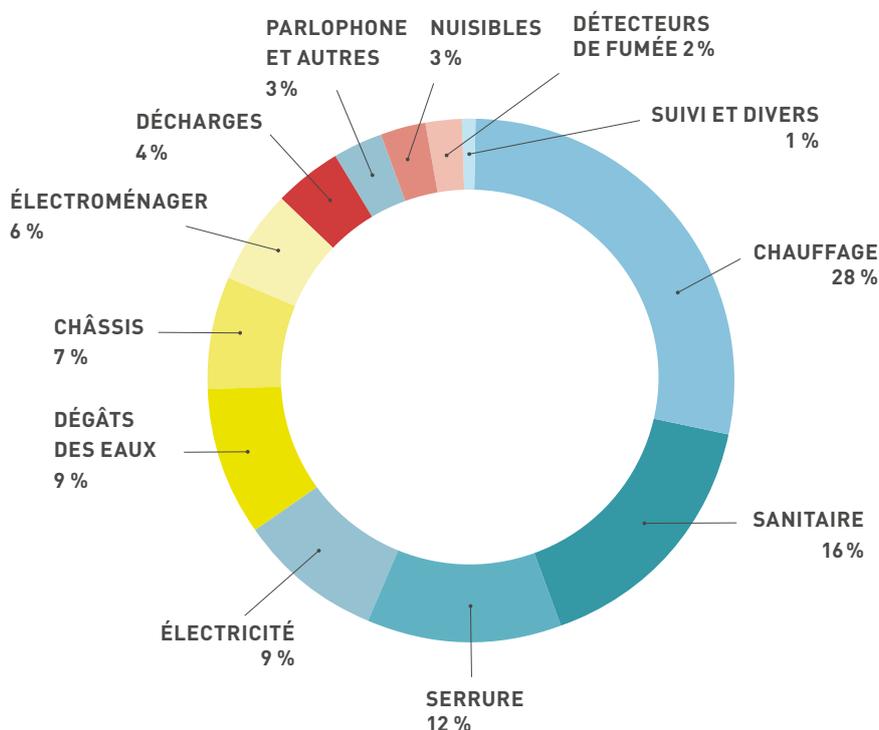
**En 2021, le nombre d'interventions s'est élevé à plus de 1750 incidents ce qui représente +/-9 interventions par jour ouvrable. Ce nombre est en hausse de 15% ce qui est en ligne avec l'accroissement de notre parc de logements.**

*Au niveau des chaudières en période de chauffe LPT a fait 470 interventions. L'appel à des sous-traitants est parfois nécessaire.*

Ce sont en général les locataires qui nous signalent un problème dans leur logement. Nous tentons de les responsabiliser un maximum face aux petits soucis techniques dont la résolution pourrait leur incomber, tel que le remplacement d'une ampoule, le nettoyage des mousseurs des robinets ou l'ouverture et la fermeture des robinets shell. Certains incidents nécessitent réellement un déplacement tandis que d'autres peuvent, à l'inverse, occasionner une perte de temps.

Afin de sensibiliser les locataires, lorsque ces derniers ont provoqué le problème, la réparation leur est refacturée. En 2021, +/- 17.000 € ont été refacturés auprès de +/-150 locataires soit 20% des locataires. Le montant moyen a été de 110 € et le montant maximum de 689€.

## Type d'interventions





# VIE DE L'ÉQUIPE

## LISTE DU PERSONNEL EN 2021

Marc Buckens                      Directeur

### ADMINISTRATION

Frédéric Doperé                      Responsable administratif  
Chantal Renier                      Comptable (partie en décembre)  
Jalila Moussafir                      Assistante administrative  
Khadija Zehaf                      Assistante administrative

Richard Ibambasi                      Informaticien

### TECHNIQUE

Daniel Tuset-Perez                      Responsable technique  
Olivier Vandentempel                      Gestionnaire technique et social  
Noémi Vankeerberghen                      Chargée de projets prospection  
Didier Coppens                      Gestionnaire grands projets  
Fabienne Bianchi                      Responsable projets et suivi de chantiers  
Volodymyr Berezniuk                      Ouvrier  
Abdenour Farhi                      Ouvrier  
Mohamed El Moqaddam                      Ouvrier

### GESTION LOCATIVE

Ann Denef                      Responsable gestion locative  
Manon Kinkin                      Gestionnaire locative  
Elvira Puttevils                      Gestionnaire locative  
Lola Thérache                      Gestionnaire locative  
Félicité Kanyange                      Gestionnaire locative  
Guillaume Vandercruyssen                      Gestionnaire locatif  
Christelle Canivet                      Gestionnaire locative  
Guenaëlle Ishema                      Gestionnaire locative  
Lionel Cassart                      Gestionnaire locatif  
Chloé Guerin                      Gestionnaire locative

# PROJETS ET RENCONTRES INSPIRANTS

Peu avant l'arrivée du COVID, Marc a proposé d'inviter des intervenants extérieurs à notre asbl afin de nous présenter d'autres services et projets implantés à Bruxelles. Les objectifs sont multiples : apprendre, échanger de bonnes pratiques, réfléchir, élargir nos réseaux et nos horizons et pourquoi pas s'ouvrir à d'autres partenariats et projets futurs ?

Ces intervenants extérieurs luttent globalement contre la précarité socio-culturelle, socio-économique et contre le manque de salubrité ou d'occupation des bâtiments à Bruxelles. Leurs missions varient mais elles sont directement ou indirectement liées au droit au logement tel que repris dans la constitution.

Depuis le mois de décembre 2019, nous accueillons un intervenant toutes les deux semaines, sur le temps de midi. Les travailleurs de LPT, le CA, ainsi que le CA de Renovassistance sont conviés sans obligations à ces présentations. Avec le COVID-19, nous avons dû marquer un temps de pause malgré nous, quoique ces conférences aient repris via TEAMS depuis le début de l'année 2021.

En 2021, nous avons déjà eu le plaisir de rencontrer en visio-conférence Renovassistance, CLT - Common Ground, La communa, Certificateur PEB, Le Samu Social, Convivial, Parents Solo (maison des...), Fonds du Logement, RBDH, Relogeas, Angela D, Les sentiers de la varappe, Convivence, Service médiation 1080

Merci à Lola pour l'organisation de ces rencontres.



## GESTION FINANCIÈRE ET ADMINISTRATIVE, INDISPENSABLE

### SUIVI DES CRÉANCES LOCATIVES

#### 1 - Créances locatives :

Les créances locatives comparent :

La position des créances au 31-12 avec le montant annuel facturé aux locataires.

	2018	2019	2020	2021	MOYENNE
<b>LOYER + CHARGES - RÉDUCTION (+ FRAIS GESTION)</b>	<b>3.011.578</b>	<b>3.391.451</b>	<b>3.972.897</b>	<b>4.862.764</b>	<b>3.602.699</b>
Créances < 1 mois	20.940	25.743	31.063	30.648	25.095
Créances > 1 mois	25.671	25.210	32.045	49.545	32.575
Créances douteuses	31.563	56.997	67.990	102.560	61.103
<b>Ratio</b>	<b>2,60%</b>	<b>3,18%</b>	<b>3,30%</b>	<b>3,76%*</b>	<b>3,30%</b>

\* dont exceptionnel de 0,34%

Les créances sont en augmentation mais il faut mentionner qu'un élément exceptionnel vient impacter fortement les chiffres de 2021. Un locataire qui était évalué comme douteux en 2020 avec une dette de 4.700 € est parti mais, suite essentiellement à des dégâts locatifs (15 K€), sa dette est passée à 21.300 € soit une augmentation de 16.600 €. Sans ce fait, les créances douteuses s'élèveraient à 86.000 € et le ratio aurait été de 3,42%.

## 2 - Pertes nettes :

Les « pertes nettes » sont en augmentation mais le même élément exceptionnel (client douteux passant de 4.700 € à 21.300 € => + 16.600 €) vient impacter fortement les chiffres de 2021. Sans cet élément, la perte nette aurait de 23.300 € et le ratio de perte nette par logement aurait été de 30 €

La vigilance reste de mise pour 2022 et nous continuons nos efforts de suivi et de relance.

<b>LES PERTES NETTES SUR LOYER SONT CONSTITUÉES :</b>	2018	2019	2020	2021	MOYENNE
Des réductions pour créances douteuses	<b>-22.309</b>	<b>-38.169</b>	<b>-36.368</b>	<b>-62.709</b>	<b>-35.666</b>
Diminuées des reprises de réductions	37.150	12.735	26.782	28.138	25.148
Augmentées des créances irrécupérables	<b>-27.979</b>	<b>-16.924</b>	<b>-7.766</b>	<b>-5.332</b>	<b>-13.616</b>
<b>PERTES NETTES</b>	<b>-13.138</b>	<b>-42.358</b>	<b>-17.352</b>	<b>- 39.903*</b>	<b>- 24.135 €</b>
Nombre de logements (hors 4 chambres x 2)	470	540	703	769	584
Augmentation du parc de logements en gestion	7%	15%	30%	9%	15%
Ratio : perte nette / logement	<b>-28 €</b>	<b>-78 €</b>	<b>-25 €</b>	<b>-52 €**</b>	<b>-41 €</b>

\* dont exceptionnel 16.600€ (Hors excep :23.300 €)

\*\* dont exceptionnel de 22€ (Hors excep : 30 €)

# SUIVI DU VIDE LOCATIF

COTE - LIBELLÉ (EN K€)	2017	2018	2019	2020	2021
600 - Loyer Prop	2674	2912	3315	4021	4809
603 - Vide Locatif	-36	-28	-44	-105	-99
Perte % liée au vide locatif	-1,3%	-1,0%	-1,3%	-2,6%	-2,0%

**En 2021, la perte liée au vide locatif est redescendue à 2 % contre 2,6% en 2020. A taux égal le vide locatif se serait élevé à 125 K€ soit 26 K€ de plus.**

De nombreuses mutations et les remises en état impactent toujours négativement ce poste. Nous sommes attentifs à cet indicateur qui a un impact direct et important sur notre résultat.

# BILAN

On peut mettre en avant les variations suivantes :

## Actif :

- **Les actifs immobilisés augmentent légèrement 250 K€ par rapport à 2020 : 245 K€, la société renouvelle donc plus qu'elle n'amortit**
- **Les actifs circulants diminuent entre 2020 et 2021 de 282 K€**
  - Dont -150 K€ dans les « Créances commerciales » (argent touché en 2021)
  - Dont +400 K€ dans les « Autres créances » : subsides et prêts
    - Bruxelles Capitale : +140 K€
    - Fondation Roi Baudouin : +70K€
    - Prêt CLTB : +200 K€ (touchés début 2022)
  - Dont -550 K€ en trésorerie qui va de pair avec
    - L'augmentation des créances
    - La diminution des dettes (- 200 K€ au Passif)

## Passif :

- **Le « Fonds social » a diminué de 32 K€ : perte de l'année**
- **Les provisions ont diminué globalement de 45 K€**

Nous avons repris en 2021 les provisions suivantes (passées en 2020)

- 70 K€ pour les problèmes / litiges éventuels grands projets : plus d'application
- 50 K€ pour la régularisation du subside 2020  
Cette provision n'a pas été suffisante pour couvrir la régularisation  
La régularisation du subside étant de 90 K€ cela impacte de 40 K€ notre résultat  
Une provision de 75 K€ a été passée afin de couvrir la régularisation du subside 2021

- **Les « dettes » ont diminué de 200 K€**
  - Dont dettes commerciales -70 K€
  - Dont dettes salariales, sociales : -70 K€

# RAPPORT ANNUEL

LOGEMENT POUR TOUS ASBL

RUE DE LA BORNE 14 - BTE 10  
BE-1080 MOLENBEEK SAINT JEAN  
BE0458.708.743

EUR

## Bilan interne ASBL

Page : 1

23-03-2022

Schéma complet

		Ex. 2021 Rep 2021 -> Clô 2021 01/01/2021 - 31/12/2021	Ex. 2020 Rep 2020 -> Clô 2020 01/01/2020 - 31/12/2020
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>		<b>250.551,56</b>	<b>245.204,64</b>
<b>Immobilisations incorporelles</b>		<b>2.523,71</b>	<b>4.776,96</b>
210000	FRAIS DE DEVELOP. SITE INTERNET	3.773,57	3.773,57
210900	AMORT. FRAIS DEVELOP. SITE INTERNET	(3.773,57)	(3.773,57)
211000	VALEUR D'ACQUIS. LICENCES	1.727,45	1.727,45
211900	AMORT. S/ LICENCES	(722,53)	(146,71)
215000	LOGICIELS	5.032,30	5.032,30
215900	AMORT. S/ LOGICIELS	(3.513,51)	(1.836,08)
<b>Immobilisations corporelles</b>		<b>235.027,85</b>	<b>227.427,68</b>
<b>Terrains et constructions</b>		<b>196.229,28</b>	<b>201.248,02</b>
Appartenant à l'association en pleine propriété		196.229,28	201.248,02
220100	TERRAIN	41.404,60	41.404,60
222100	APPT. CENTRAL GARDENS	165.618,41	165.618,41
222109	AMORTISSEMENT APPART. CENTRAL GARDENS	(10.793,73)	(5.774,99)
<b>Mobilier et matériel roulant</b>		<b>17.133,33</b>	<b>26.179,66</b>
Appartenant à l'association en pleine propriété		17.133,33	26.179,66
241000	VALEUR ACQUISITION VEHICULE	26.328,48	26.328,48
241101	VAL. ACQUIS. MAT. INFORMATIQUE	35.051,98	33.801,09
241102	VAL. ACQUIS. MOBILIER & OUTILLAGE	28.010,02	28.010,02
241104	VALEUR ACQUISITION VELO	1.600,00	1.500,00
241900	AMORT. VEHICULES	(22.542,73)	(20.442,73)
241901	AMORT. MAT. INFORMATIQUE	(27.049,24)	(21.368,68)
241902	AMORT. MOBILIER & OUTILLAGE	(23.927,65)	(21.477,29)
241904	AMORT. VELO	(337,53)	(171,23)
<b>Autres immobilisations corporelles</b>		<b>21.665,24</b>	
Appartenant à l'association en pleine propriété		21.665,24	
261000	FRAIS D'AMENAGEMENT	29.444,69	
261900	AMORT. AMENAGEMENT	(7.779,45)	
<b>Immobilisations financières</b>		<b>13.000,00</b>	<b>13.000,00</b>
<b>Autres immobilisations financières</b>		<b>13.000,00</b>	<b>13.000,00</b>
<b>Actions et parts</b>		<b>13.000,00</b>	<b>13.000,00</b>
284001	PART CAPI HOME SWEET COOP	3.000,00	3.000,00

## Bilan interne ASBL

EUR

Schéma complet

		Ex. 2021 Rep 2021 -> Clô 2021 01/01/2021 - 31/12/2021	Ex. 2020 Rep 2020 -> Clô 2020 01/01/2020 - 31/12/2020
284002	PART COMMON GROUND	10.000,00	10.000,00
	<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	<b>1.739.873,58</b>	<b>2.022.284,32</b>
	<b>Créances à un an au plus</b>	<b>1.114.773,83</b>	<b>851.021,82</b>
	Créances commerciales	308.673,46	458.700,35
	400000 CREANCES LOCATIVES (LOYER & CHARGES)	80.192,74	63.079,29
	400001 LOCATAIRES GARANTIES LOCATIVES	93.450,22	135.841,20
	400002 LOCATAIRES EPARGNES	(16.507,37)	(12.521,15)
	400003 AUTRES CREANCES	40.762,63	171.468,26
	404000 FACTURES A ETABLIR - PRODUITS A RECEVOIR	5.966,83	32.862,58
	404100 FACTURE A ETABLIR // 484 DEBITEURS	46.574,22	38.313,44
	404199 DECOMPTE CHARGES A ETABLIR	58.234,19	29.656,73
	407000 CREANCES LOCATIVES DOUTEUSES	102.560,45	67.989,76
	409000 DOTATION CREANCES DOUTEUSES	(102.560,45)	(67.989,76)
	Autres créances	806.100,37	392.321,47
	414000 SUBVENTION Rég. BXL A RECEVOIR	351.543,00	209.248,83
	414003 SUBVENTION REG BXL QUATRE VENTS	20.000,00	20.000,00
	414004 SUBVENTION FOND ROI BAUDOUIIN - T.P.T.	70.000,00	
	416000 FOURNISSEURS DEBITEURS FIN EXE	72.711,28	57.816,66
	416001 NOTES DE CREDIT A RECEVOIR		80,75
	416100 PRIME RENO POUR TIERS A RECEVOIR	49.032,27	57.739,26
	416107 AVANCE COMMON GROUND	40.000,00	40.000,00
	416108 AVANCE - PRET CLTB	200.000,00	
	416200 PROPRIETAIRES DEBITEURS - 485 DEBITEURS	2.111,58	7.125,63
	416400 CREANCES EN RAPPORT AU PERSONNEL	702,24	310,34
	Placements de trésorerie	9.670,13	9.670,13
	530001 TRIODOS GLO CHIMISTE 523-0408409-17	3.308,48	3.308,48
	530002 TRIODOS GLO BERK 523-0445244-89	3.098,69	3.098,69
	530003 TRIODOS GLO COUR 523-0478301-69	2.012,96	2.012,96
	530004 GARANTIES PARKINGS CRYSTAL 44+45+P139	750,00	750,00
	530005 GARANTIE ELECTRABEL 2 208 325 686	500,00	500,00
	Valeurs disponibles	600.054,31	1.153.359,71
	550001 TRIODOS 523-0402762-93	162.088,85	162.088,85
	550003 TRIODOS VUE 523-0802126.11	2.119,02	4.860,51
	550004 BNP BE29 0012 8859 3264	1.098,86	979.774,12
	550005 BELFIUS BE81 0689 4325 6824	423.497,65	
	570001 CAISSE EURO	11.249,93	6.636,23
	Comptes de régularisation	15.375,31	8.232,66
	490000 CHARGES A REPORTER	15.375,31	8.232,66
	<b>Montant total de l'actif</b>	<b>1.990.425,14</b>	<b>2.267.488,96</b>

		Ex. 2021 Rep 2021 → Clô 2021 01/01/2021 - 31/12/2021	Ex. 2020 Rep 2020 → Clô 2020 01/01/2020 - 31/12/2020
<b>FONDS SOCIAL</b>			
	10/15	<b>590.787,93</b>	<b>622.557,87</b>
<b>Fonds associatifs</b>	10	<b>191.753,91</b>	<b>191.753,91</b>
<b>Patrimoine de départ</b>	100	<b>191.753,91</b>	<b>191.753,91</b>
100000 PATRIMOINE DE DEPART		191.753,91	191.753,91
<b>Fonds affectés</b>	13	<b>139.090,60</b>	<b>139.090,60</b>
131000 FONDS AFFECTES POUR PASSIF SOCIAL		139.090,60	139.090,60
<b>Bénéfice reporté</b>	140	<b>259.943,42</b>	<b>291.713,36</b>
140000 BENEFICE REPORTE		259.943,42	291.713,36
<b>PROVISIONS</b>			
	16	<b>354.993,49</b>	<b>399.993,49</b>
<b>Provisions pour risques et charges</b>	160/5	<b>354.993,49</b>	<b>399.993,49</b>
<b>Grosses réparations et gros entretien</b>	162	<b>279.993,49</b>	<b>279.993,49</b>
162000 PROV. POUR GARANTIES GESTION LOCATIVE		279.993,49	279.993,49
<b>Autres risques et charges</b>	163/5	<b>75.000,00</b>	<b>120.000,00</b>
163100 AUTRES PROVISIONS		75.000,00	120.000,00
<b>DETTES</b>			
	17/49	<b>1.044.643,72</b>	<b>1.244.937,60</b>
<b>Dettes à un an au plus</b>	42/48	<b>678.141,74</b>	<b>904.449,51</b>
<b>Dettes commerciales</b>	44	<b>130.003,78</b>	<b>201.325,11</b>
<b>Fournisseurs</b>	440/4	<b>130.003,78</b>	<b>201.325,11</b>
440000 FOURNISSEURS		11.748,57	42.078,29
440001 PROPRIETAIRES		5.348,07	40.935,38
440002 GARANTIES LOCATIVES A PLACER			2.057,13
444000 FACTURES A RECEVOIR		4.094,35	2.951,65
444100 LOCATAIRES CREDITEURS FIN EX.		108.812,79	113.302,66
<b>Dettes fiscales; salariales et sociales</b>	45	<b>142.763,65</b>	<b>217.905,52</b>
<b>Impôts</b>	450/3	<b>8.819,99</b>	<b>75.432,04</b>

## Bilan interne ASBL

EUR

Schéma complet

		Ex. 2021	Ex. 2020
		Rep 2021 -> Clô 2021	Rep 2020 -> Clô 2020
		01/01/2021 - 31/12/2021	01/01/2020 - 31/12/2020
451200 CC TVA A PAYER		8.819,99	31.825,91
453000 PRECOMPTES RETENUS			43.606,13
<b>Rémunérations et charges sociales</b>	<b>454/9</b>	<b>133.943,66</b>	<b>142.473,48</b>
454000 OFFICE NAT SECURITE SOCIALE			30.769,51
455000 REMUNERATIONS		5,38	413,87
456100 PROVISION PECULE DE VACANCES EMPLOYES		117.905,40	96.130,17
456200 PROVISION PECULE DE VACANCES OUVRIERS		12.752,88	14.074,06
459000 AUTRES DETTES SOCIALES			1.085,87
459530 CHEQUES REPAS		3.280,00	
<b>Dettes diverses</b>	<b>48</b>	<b>405.374,31</b>	<b>485.218,88</b>
<b>Obligations; coupons échus et cautionnements reçus en numéraire</b>	<b>480/8</b>	<b>403.374,31</b>	<b>485.212,23</b>
481000 SINISTRES ASSURANCES		1.036,69	3.540,78
482000 FONDS DE SOLIDARITE CORONA		15.769,63	54.889,63
482003 FOND MOBILIER ESPERANZA		635,25	635,25
482004 FOND COMMUNS CHEZ AILES		100,00	100,00
482005 FOND COMMUNS CUISSEZ		(57,45)	(57,45)
484998 PROPRIETAIRES PRIMES/CHANTIERS		57.718,47	61.869,12
488000 GARANTIE LOCATIVE A CONSTITUER		94.978,91	136.128,13
488500 GARANTIE LOCATIVE A PLACER		233.192,81	228.106,77
<b>Autres dettes diverses productives d'intérêts</b>	<b>4890</b>		<b>6,65</b>
489003 COMPTE COURANT MARC BUCKENS			6,65
<b>Autres dettes diverses non productives d'intérêts ou assorties d'un</b>	<b>4891</b>	<b>2.000,00</b>	
489100 COMPTE COURANT AUTRE		2.000,00	
<b>Comptes de régularisation</b>	<b>492/3</b>	<b>366.501,98</b>	<b>340.488,09</b>
492000 CHARGES A IMPUTER		28.270,41	9.120,41
493000 SUBSIDE TPT A REPORTER		66.938,17	
493001 SUBSIDE INTERGENERATIONNEL A REPORTER		50.000,00	50.000,00
493002 CG-BONUS VIDE LOC => 2049 : 30 ANS		163.333,34	169.166,67
493199 PROD. A REP. /DECOMPTE CHARGES A ETABLIR		57.960,06	112.284,52
499900 FRAIS DE GESTION COMPTE D'ATTENTE			(83,51)

# COMPTES DE RÉSULTATS (EN K€) :

CPTE - LIBELLÉ (EN K€)	2019	2020	2021	
			PRÉSENTÉ NOV 2021	ATTERISSAGE
600 - Loyers Prop	-3.315	-4.021	-4.708	-4.809
600,5 - Intervention Loyer	-527	-597	-720	-751
601 - Frais Loc	-452	-438	-581	-609
602 - Frais Prop	-355	-367	-367	-304
603 - Vide Locatif	-44	-105	-97	-99
604 - Frais LPT	-45	-34	-29	-43
607 - Frais refac.	-24	-30	-28	-27
610 - Bureaux	-41	-48	-52	-52
611 - Carbu & entretien	-7	-7	-8	-6
612 - Fournitures & conso	-38	-53	-41	-48
613 - Honoraires	-37	-105	-58	-66
615 - Déplacements - div	-14	-13	-21	-27
620 - Rémunération	-1.053	-1.225	-1.450	-1.470
630 - Amort	-7	-13	-18	-26
640 - Taxe / PI	-5	-4	-5	-10
649 - Autres charges	-11	-5	0	0
650 - Frais Fin	-1	-1	-2	-5
660 - Exceptionnel	-21	-34	-7	-3
700 - Loyers Loc	3.334	4.012	4.724	4.816
701 - Charges Loc	450	409	546	628
702 - Charges Prop	355	367	367	304
704 - Récupérations Loc	53	32	30	41
705 - Frais de Gestion	134	149	165	170
709 - Autres prestations	57	47	29	37
736 - Subside	1.675	2.234	2.324	2.324
740 - Autres revenus	51	56	46	69
760 - Produits exceptionnels	21	49		20
Provision pour risques G.P.			-70	-70
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>134</b>	<b>184</b>	<b>76</b>	<b>123</b>
Régularisation Subside N -1	-26	-34		-40
Régularisation Subside N		-50	-46	-75
Réduction S/créances	-42	-17	-23	-40
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>66</b>	<b>83</b>	<b>7</b>	<b>-32</b>
<b>FONDS PASSIF SOCIAL 20%</b>	<b>-13</b>	<b>-17</b>		<b>-4</b>
<b>BÉNÉFICE REPORTÉ</b>	<b>53</b>	<b>66</b>	<b>5</b>	<b>-32</b>

Dans l'ensemble, les charges et les produits réels sont assez bien en lignes avec le budget.

Par ailleurs les chiffres sont cohérents avec les chiffres des années précédentes compte tenu notamment de l'évolution du parc en gestion et de l'effectif.

Le total général est à 123 K€ (dont 35 K€ de reprise supplémentaire de provision) contre 76 K€ soit 47 K€ supérieurs au résultat budgété alors que le résultat final quant à lui est à -32 K€ contre +5K€ soit une différence de 37K€.

Ces 2 différences cumulées font un total de 84K€ qui s'expliquent ainsi :

- 40 K€ de correction supplémentaire du subside de 2020
- 9 K€ de provision complémentaire pour la correction du subside de 2021
- 17 K€ de réduction complémentaire sur créances (élément exceptionnel)

# BUDGET 2022 - 2023 (EN K€) :

CPTÉ - LIBELLÉ (EN K€)	2019	2020 RÉEL	2021	2022	2023
				BUDGET	BUDGET (+40 BIENS)
600 - Loyers Prop	-3.315	-4.021	-4.809	-5.000	-5.250
600,5 - Intervention Loyer	-527	-597	-751	-800	-840
601 - Frais Loc	-452	-438	-609	-625	-656
602 - Frais Prop	-355	-367	-304	-350	-368
603 - Vide Locatif	-44	-105	-99	-75	-79
604 - Frais LPT	-45	-34	-43	-45	-47
607 - Frais refac	-24	-30	-27	-30	-32
610 - Bureaux	-41	-48	-52	-55	-58
611 - Carbu & entretien	-7	-7	-6	-10	-11
612 - Fournitures & conso	-38	-53	-48	-48	-50
613 - Honoraires	-37	-105	-66	-65	-68
615 - Déplacements - div	-14	-13	-27	-20	-21
620 - Rémunération	-1.053	-1.225	-1.470	-1.550	-1.628
630 - Amort	-7	-13	-26	-26	-27
640 - Taxe / PI	-5	-4	-10	-10	-11
649 - Autres charges	-11	-5	0	-5	-5
650 - Frais Fin	-1	-1	-5	-5	-5
660 - Exceptionnel	-21	-34	-3	-3	-4
700 - Loyers Loc	3.334	4.012	4.816	5.000	5.250
701 - Charges Loc	450	409	628	625	656
702 - Charges Prop	355	367	304	350	368
704 - Récupérations Loc	53	32	41	40	42
705 - Frais de Gestion	134	149	170	175	184
709 - Autres prestations	57	47	37	40	42
736 - Subside	1.675	2.234	2.324	2.392	2.632
740 - Autres revenus	51	56	69	70	74
760 - Produits exceptionnels	21	49	20	8	8
Provision pour risques G.P.		-70	70		
<b>TOTAL GÉNÉRAL</b>	<b>134</b>	<b>184</b>	<b>125</b>	<b>-22</b>	<b>96</b>
Régularisation Subside N -1	-26	-34	-40		
Régularisation Subside N		-50	-75	-50	-50
Réduction S/créances	-42	-17	-40	-25	-25
<b>RÉSULTAT NET</b>	<b>66</b>	<b>83</b>	<b>-30</b>	<b>-97</b>	<b>21</b>
Fonds Passif social 20%	-13	-17			-4
<b>BÉNÉFICE REPORTÉ</b>	<b>53</b>	<b>66</b>	<b>-32</b>	<b>-97</b>	<b>17</b>
<b>% SUBSIDE</b>	<b>3,20%</b>	<b>3,00%</b>	<b>-1,30%</b>	<b>-4,10%</b>	<b>0,70%</b>

Le budget 2022 est en perte et une perte importante.

La perte cumulée 2021 + 2022 viendra annuler les bénéfices réalisés en 2019 et 2020.

L'objectif annoncé est de revenir à l'équilibre – en positif le plus rapidement possible, dès 2023.

Cette diminution du résultat s'explique par 3 éléments essentiels :

- l'augmentation des frais en règle générale et notamment des frais de personnel car les équipes ont été renforcées (suite à l'augmentation du parc) et l'indexation des salaires
- Une croissance du parc moins importante
- Le décalage entre l'indexation du subside et l'inflation réelle

Le subside, de 2022 comme de celui toutes les années, est indexé sur l'indice d'août de l'année qui précède, ici donc 2021.

Tant que l'inflation était maîtrisée, stable, cela n'impactait pas vraiment le résultat, l'inflation moyenne d'août à août étant équivalente à l'inflation de janvier à janvier.

Le problème est que depuis quelques mois l'inflation s'emballa et crée un décalage entre l'index calculé pour le subsidé et l'inflation actuelle.

Pour le subsidé basé sur l'index d'août, l'inflation atteignait 2,31 % (calculée d'août 2020 à août 2021). Le subsidé a donc été indexé selon ce paramètre et augmenté de 2,31 %

Si on compare la situation de février 2022 (dernier index disponible) par rapport à février 2021 l'inflation a quant à elle augmenté de 7,6% ! soit plus de 5% de plus que l'indexation du subsidé. 5% de différence d'inflation sur un subsidé de 2.400 K€ font un décalage de 120 K€

	2021-08	2022-02
Indexation subsidé Août	2,31%	
Inflation réelle Février		7,60%

# CONSEIL D'ADMINISTRATION & ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

## Le CA de LPT est composé de :

- **Bernard Cassiers**, trésorier, démissionnaire
- **Daisy Desablens**, présidente
- **Olivier Van Craenenbroeck**, à titre individuel
- **Isabelle Seghin**, représentant Renovassistance
- **Sandrine Couturier**, représentant Convivence
- **Aurélia Van Gucht**, représentant la Maison de Quartier Bonnevie
- **Esther Jacober**, représentant L'Ilôt

## Les membres de l'Assemblée générale sont :

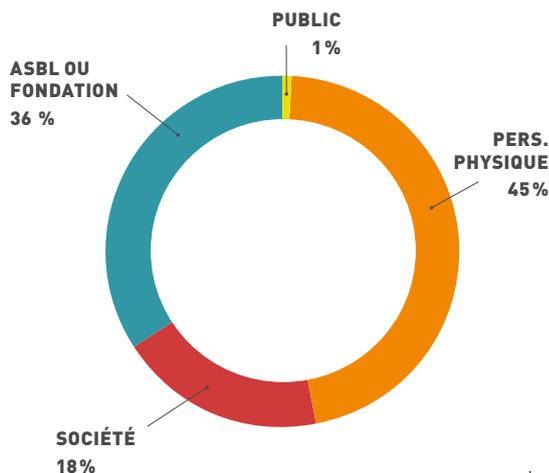
- Les membres du CA
- Renovassistance a.s.b.l.
- Source a.s.b.l.
- a.s.b.l. Convivence / Samenleven v.z.w.
- s.c. Le Home familial bruxellois / Het brussel Thuis c.v.
- Service social de Cureghem
- Entr'Aide des Marolles
- Les Sentiers
- Convivium
- Habitat et Humanisme
- La Maison Rue Verte a.s.b.l.
- L'Ilôt a.s.b.l.
- Maison de Quartier Bonnevie

# ANNEXES

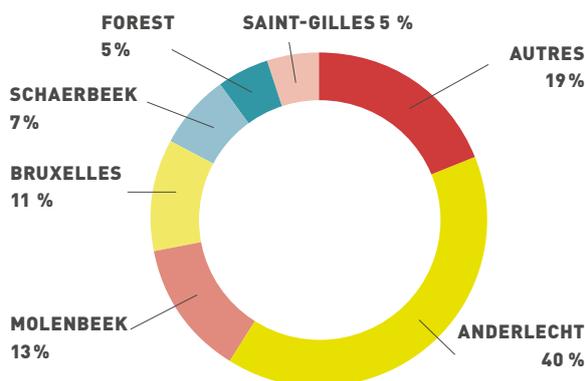
## « Logement pour Tous » en chiffres et graphiques :

### Immobilier

#### % de logement par type de propriétaire



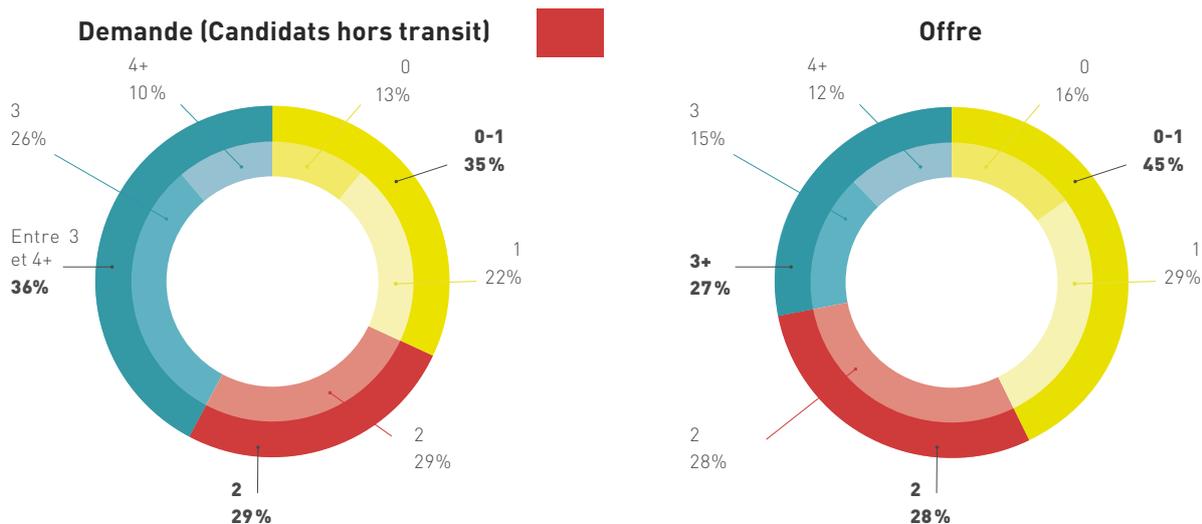
#### Répartition par commune 2/3 dans 3 communes - 80% dans 6 communes



La répartition de notre parc n'est pas un handicap pour les candidats

- 1% refuse les 3 communes
- 5% refusent 2 des 3 communes
- 20% refusent 1 des 3 communes (principalement Molenbeek)

Adéquation de notre parc par rapport à notre demande (en fonction du nombre de chambres du logement :

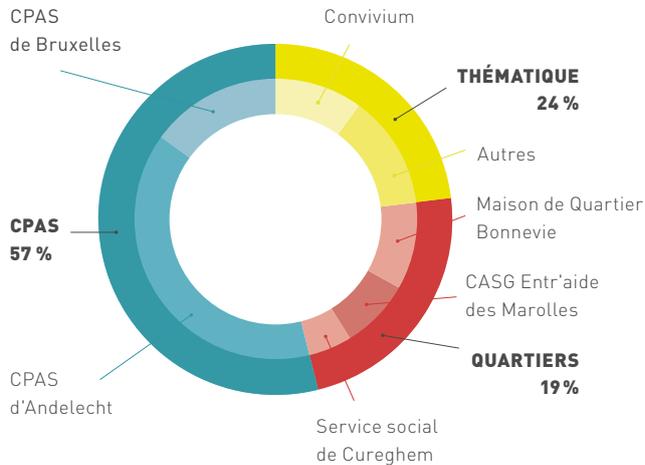


Nous pouvons constater :

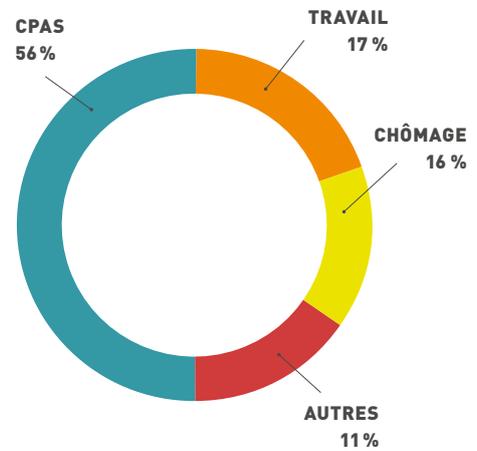
- des demandes +/- égales entre du 0-1 chambre, du 2 chambres et du 3 chambres et plus
- un manque de près de 10% de 3 chambres et plus
- un excédent de près de 10% de 0-1 chambre par rapport à quoi ?

## Candidats

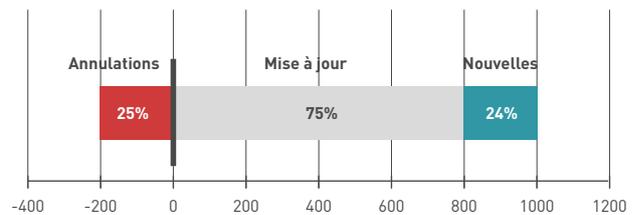
### Candidats par partenaire



### Type de revenu

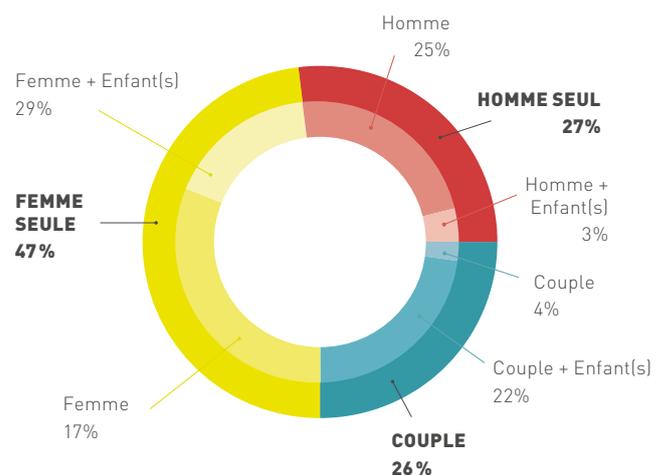
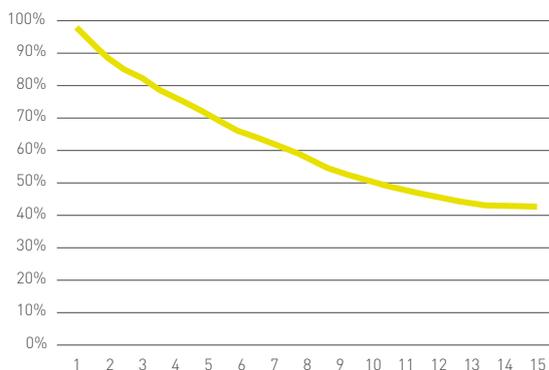


Le déséquilibre offre/demande de nos logements implique que les temps d'attente sont trois à quatre fois plus long pour de grandes familles (8 ans) que pour des personnes seules avec un ou deux enfants. Une stabilisation du nombre de candidats (+/-1000) avec le renouvellement de +/-25% de ces candidats/an.



## Locataires

### Pourcentage de ménages encore présents en fonction du nombre d'années de résidence



Nos locataires sont constitués à +/- 50% de femmes seules dont 60% ont des enfants à charge et à +/- 40% de personnes sans enfants.

Les départs représentent en moyenne 10% par an du total des locataires.

Nous avons près de 10% de mutations/an.

Nous avons +/- 15% de locataires en transit dont 5% dans des logements solidaires.



## Tableau des partenaires fin 2021

	TYPE DE SERVICE SOCIAL
<b>CASG Entr'Aide des Marolles</b>	Centre d'Action sociale globale
<b>Capteur de logement de l'Ilot</b>	Cellule de développement pour l'ensemble du secteur bruxellois de l'aide aux personnes sans abri, un portefeuille de logements privés et/ou publics.
<b>CEMO Saint Gilles</b>	Centre d'Education en Milieu ouvert pour jeunes de 18 à 25 ans en rupture familiale
<b>Centre d'Accueil social Abbé Froidure</b>	Service social d'aide aux familles
<b>Centre social du Béguinage</b>	Service social pour personnes adultes primo arrivantes ou en fragilité sociale.
<b>CPAS d'Anderlecht</b>	Centre public d'action sociale
<b>CPAS de Bruxelles - Service Logement</b>	Centre public d'action sociale
<b>Convivence</b>	Association d'insertion par le logement – dans le centre-ville travail avec les locataires mal logés et les petits propriétaires avec peu de moyens
<b>Rizome</b>	Service d'aide aux justiciables
<b>Convivium</b>	Service social visant l'insertion des réfugiés en Belgique
<b>Exil asbl</b>	Centre médico-psychosocial pour victimes de violation des droits de l'homme, de la torture et pour personnes exilées
<b>Fami-Home</b>	Service d'habitat accompagné
<b>Infirmiers de rue</b>	Service d'accompagnement pour personnes sans-abri
<b>La Maison Rue Verte</b>	Maison d'accueil pour femmes avec ou sans enfant(s)
<b>La Tramontane</b>	Service d'aide à la jeunesse
<b>Le Réseau d'Aide aux Toxicomanes</b>	Service actif en matière de toxicomanie
<b>Les Petits Sapins</b>	Service d'aide à la Jeunesse
<b>Les Sentiers de la Varappe</b>	Service d'aide à la jeunesse
<b>S AC A DO/ l'îlot</b>	Service d'accompagnement à domicile pour SDF entrés en logement
<b>Maison de Quartier Bonnevie</b>	Maison de Quartier – association de quartier œuvrant à l'amélioration durable des conditions de logements des habitants du quartier et à l'aménagement des espaces publics dans le Vieux Molenbeek.
<b>Mentor-Escale</b>	Accompagnement des mineurs étrangers non-accompagnés
<b>Outre-mer</b>	Service d'aide et d'intervention éducative pour jeunes mineurs
<b>Service social de Cureghem</b>	Service social polyvalent de quartier
<b>Source</b>	Maison d'accueil pour hommes seuls, couples et familles
<b>Transhumance – fraternité du bon pasteur</b>	Projet social pour l'accompagnement de familles en difficultés et de jeunes en quête d'autonomie
<b>Transition</b>	Service d'accompagnement pour adolescents et adultes handicapés





14 rue de la Borne, 1080 Molenbeek  
info@ais-lpt.brussels - [www.logementpourtous.be](http://www.logementpourtous.be)



14 rue de la Borne, 1080 Molenbeek  
info@ais-lpt.brussels - [www.logementpourtous.be](http://www.logementpourtous.be)