Logement pour Tous

RAPPORT ANNUEL
2022

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 30/03/2023

SOMMAIRE

1. BILAN ET PERSPECTIVES 6
1.1 Quelques chiffres pour illustrer une année intense..... 7
1.2 Trois grands ensembles neufs..... 8
1.3 De beaux projets immobiliers, des défis qui complètent d'autres projets ambitieux existants..... 8
1.3.1 Projets existants 8
1.3.2 Des nouveaux projets arrivent en 2023..... 9
1.4 Des initiatives spécifiques pour les locataires 9
1.4.1 Réduction de la facture énergétique - Installation de panneaux photovoltaïques. 9
1.4.2 Fracture numérique - Tics Pour Tous 10
1.4.3 Fonds de Solidarité grâce aux propriétaires..... 11
1.5 Participation au tissu associatif et actions liées au logement..... 12
1.5.1 Fair Ground - Une coopérative immobilière sociale. 12
1.5.2 Plan Urgence Logement (PUL)..... 12
1.5.3 FEDAIS 13
1.6 Une organisation adaptée 14
1.6.1 Organisation et gestion des ressources humaines..... 14
1.6.2 Réunions et rencontres 14
1.6.3 Organisation informatique..... 14
1.7 2030: perspectives à long terme..... 15

2. DES LOGEMENTS 16
2.1 Notre parc..... 16
2.2 Le logement neuf: pour ou contre ?..... 16
2.3 Des projets récents prennent leur envol. 17
2.4 Des propriétaires..... 18
2.4.1 Répartition de nos propriétaires 18
2.4.2 De la demande à la signature 19
2.4.3 Suivi de chantiers et demandes de primes..... 20
2.5 Renovassistance..... 20
2.6 Répartition de nos logements..... 21

3. NOS LOCATAIRES..... 23
3.1 Du candidat au locataire, un long parcours..... 23
3.2 Analyse des candidatures classiques 25
3.3 Mouvements en 2022 25
3.4 Analyse des locations classiques..... 26
3.5 Analyse des locations de transit 27
3.6 Le suivi collectif au sein des immeubles de taille moyenne. 28
3.6.1 LECLERCQ à Forest..... 28
3.6.2 ESPERANZA à Molenbeek..... 28
3.6.3 SAMBRE à Molenbeek..... 29

Logement pour Tous

Logement pour Tous asbl - 14 rue de la Borne, 1080 Molenbeek

info@ais-lpt.brussels - **www.logementpourtous.be**

3.7 Deux grands projets et deux expériences différentes pleines de potentialités 30
3.7.1 CENTRAL GARDENS – depuis décembre 2019 30
3.7.2 Le Domaine Des Etangs – depuis juillet 2020 31
3.7.3 Cohésion sociale – Bien vivre ensemble 31
3.8 Défis liés aux logements de transit et d'habitats solidaires. 34
3.8.1 La scène et les acteurs. 34
3.8.2 Maison de mixité: rue Léon Cuissez 36
3.8.3 Des jeunes étudiants: Riches-Claires 37
3.8.4 Gestion des locataires en fin de mandats. 37
3.9 Travail en réseau et partenariats 38
3.9.1 Collaboration avec les services sociaux 38
3.10 Education au logement 41
3.10.1 Contexte 41
3.10.2 Actions entreprises afin d'aider les locataires dans leur logement. 42
3.11 Enquêtes annuelles afin d'identifier les améliorations possibles. 43

4. LE SUIVI TECHNIQUE. 44
4.1 L'équipe 44
4.2 Interventions pendant la période de location 44
4.3 Interventions lors du départ d'un locataire 45

5. VIE DE L'ÉQUIPE 46

6. PROJETS ET RENCONTRES INSPIRANTES 47

7 GESTION FINANCIÈRE ET ADMINISTRATIVE, INDISPENSABLE 48
7.1 Facturation locataires 48
7.2 Créances locatives. 49
7.3 Suivi des créances locatives 50
7.4 Pertes nettes 51
7.5 Vide locatif 52
7.6 Bilan 52
7.7 Comptes de résultats 53
7.8 Budget 2023-2024 54

8. CONSEIL D'ADMINISTRATION ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 55
8.1 Administrateurs et membres 55
8.2 Départ et remerciements 55

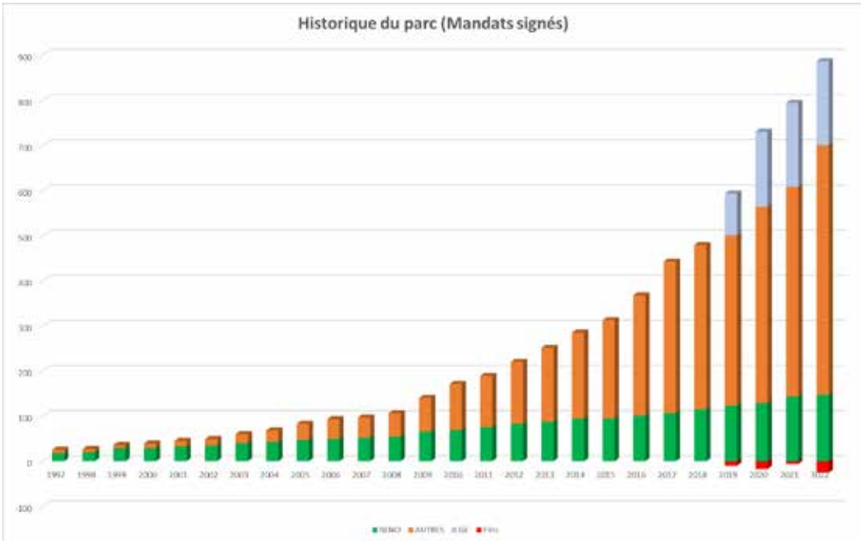
9. ANNEXE: 58
Annexe 1 Logement pour Tous en chiffres et graphiques 58
Annexe 2 Tableau des partenaires sociaux 60
Annexe 3 Cadeaux des locataires 61
Annexe 4 Mouvements du personnel 61
Annexe 5 Comptes détaillés 62

1. BILAN ET PERSPECTIVES

UN PARC QUI SE STABILISE, DES LOCATAIRES, DES PROPRIÉTAIRES ET DES COLLABORATEURS ET DES PARTENAIRES.

1.1 Quelques chiffres pour illustrer une année intense

Après une croissance très importante durant ces trois dernières années, dont une prise en gestion de deux grands ensembles, LOGEMENT POUR TOUS a retrouvé une vitesse de croisière. Fin 2022, 304 propriétaires nous confient 852 logements dans 273 immeubles. Nous avons signé 15 nouveaux mandats se rapportant à 54 logements et avons eu neuf fins de mandat concernant douze logements.



Fin 2022, nos logements sont occupés par 1926 personnes. Avec nos partenaires, nous gérons 103 logements de transit dont 34 logements solidaires soit 13% de notre parc. Vu la difficulté à trouver des candidates intéressées, nous avons arrêté le logement solidaire pour femmes en 2022. Un nouveau projet pour étudiants et jeunes verra le jour en 2023.

LOGEMENT POUR TOUS OFFRE ou désire offrir des logements de qualité. Les ¾ de nos logements ont un PEB supérieur à D et 90% supérieur à E (moyenne de Bruxelles…). Nous espérons que la nouvelle réglementation interdisant ou limitant l'indexation des loyers favorisera les rénovations de certains biens. En ce qui concerne la consommation énergétique, nous avons équipés 24 immeubles avec 644 panneaux photovoltaïques qui permettent de produire près de 20% de la consommation électrique annuelle de nos locataires.

Concernant l'activité, 101 nouveaux locataires ont rejoint notre parc.
Nous avons effectué:

- 33 mutations ou déménagements au sein de notre parc pour des raisons de mobilité ou d'inadéquation du logement à la composition familiale,
- 240 états des lieux d'entrée et de sortie,
- près de 1800 interventions et techniques, soit près de 9 interventions par jour ouvrable.

LOGEMENT POUR TOUS comptait 22 personnes salariées au 31/12/2022. Nous avons recruté 5 personnes et avons eu 4 départs. Nous avons profité de l'aide de 4 étudiant.e.s et de plusieurs bénévoles (écrivain et informaticiens publics). Nous avons travaillé en partenariat avec plus de 20 associations.

La satisfaction des locataires reste notre priorité. Une enquête faite fin 2022 montre que près de 70% sont satisfaits ou très satisfaits de leur logement et de leur environnement. Un quart des personnes qui ont répondu ne sont pas satisfaites de notre service de gestion locative et technique. Cette insatisfaction a plus que doublé pour la gestion locative. Nous allons remettre en place des permanences physiques afin de mieux répondre aux demandes des locataires. Le point le plus difficile reste les problèmes de voisinage, où malheureusement LOGEMENT POUR TOUS a peu de marge de manœuvre.

D'un point de vue financier, nous avons un résultat négatif de -57k€ contre un budget de -97k€. Cette perte s'explique par :

- un impact positif lié à une augmentation du subside de la région aux AIS pour atténuer l'impact de l'inflation, cette aide a été de 75k€ en 2022,
- un impact négatif des créances de 85k€ contre 25k€ dans le budget, liés à plusieurs facteurs, dont des dégâts locatifs importants (liés à des états des lieux de sortie ou réparations), un effet retard de notre croissance et des sorties de locataires, principalement en transit et solidaire ainsi que les mouvements de personnel.

Par contre, les pertes pour vide locatif ont été bien très maitrisées à 78k€ soit 1 5% qui représente une baisse de près de 25% en comparaison à 2021. De plus, suite à une difficultés de recrutement, les frais de personnel sont inférieurs aux prévisions..

La Région de Bruxelles-Capitale (RBC) a mené un audit sur le fonctionnement des AIS. Le résultat pour Logement Pour Tous s'avère très positif. Il a montré une gestion efficace avec une cotation globale de 3.9 sur 5 pour une moyenne des AIS de 2.8. Les points forts identifiés concernent nos partenariats, notre accompagnement des locataires, la gestion et la maintenance technique ainsi que la gestion des propriétaires et l'expansion du parc locatif.

1.2 Trois grands ensembles neufs

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 sommes engagés dans deux gros projets à Anderlecht. D'une part, CENTRAL GARDENS dans le quartier de 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 ! A cette fin, nous avons bénéficié d'un financement de INCLUSIO dans le cadre de leur appel à projet de cohésion sociale qui nous a permis de mettre en place l'EPN. Les locataires dans leur majorité sont très satisfaits de leur logement.

La FEDAIS en collaboration avec SOHONET a mis en place :

- Un cadre juridique : convention type de bail ou mandat de gestion 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.

En 2020, LPT et BAITA ont signé un mandat de gestion pour le projet **WATERFRONT/COLLECTEUR**: un immeuble de 42 logements et une salle communautaire. LPT va assumer la gestion de 22 logements dont 3 logements adaptés à des personnes à mobilité réduite. Ce projet est en cours de finalisation et sera opérationnel au premier semestre 2023. Une salle commune sera mise à disposition des locataires afin qu'il y soit mené des activités de rencontre, de bien-vivre ensemble et pourquoi pas, à l'instar de CENTRAL GARDENS et du domaine des Etangs, de mise en place d'une école des devoirs. Ce local est par ailleurs doté des installations nécessaires dont une douche PMR pour accueillir des locataires lors d'inhabitabilité de leur logement.

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

1.3.1 Projets existants

CALICO: un projet du COMMUNITY LAND TRUST BRUSSELS (CLTB) 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 et une maison de naissance et de mourance (PASS-AGES). Dans un même immeuble de 34 logements vivent des locataires via LPT et des propriétaires via le CLTB.

QUATRE VENTS, projet d'habitat intergénérationnel de 6 logements, financé partiellement par la « Région Bruxelles Capitale (RBC) » grâce au prix « Be-exemplary[1] » ainsi qu'aux primes, et dont la 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 initialement par l'ASBL La Rue, en favorise la cohésion sociale et l'ouverture aux habitants du quartier.

ESPERANZA, projet de 21 logements de transit dont le mandat a été reconduit et a hébergé de nombreuses personnes depuis 2015 en collaboration avec les associations suivantes: FAMI-HOME, La TRAMONTANE, LES SENTIERS DE LA VARAPPE, TRANSITION, CONVIVIUM, SACADO service d'accompagnement de l'Ilot, OUTREMER et SOURCE.

En 2022, LPT a géré **sept projets solidaires** au bénéfice de 37 locataires en transit provenant de diverses associations liées aux sans-abris avec Fami-home, aux jeunes avec le CEMO et les Sentiers de la Varappe et aux réfugiés avec Convivium. Ces partenariats sont réévalués annuellement.

Ces projets ont toute leur place dans notre parc et une valeur humaine importante mais sont fortement consommateurs de temps et d'argent. Nous sommes demandeur d'une reconnaissance par la Région de cette forme de logements et d'un financement approprié.

1.3.2 Des nouveaux projets arrivent en 2023

Cette année, nous avons conclu deux nouveaux partenariats avec:

- **L'ENTRAIDE de Saint Gilles**, section des Œuvres paroissiales de Saint-Gilles, service social polyvalent ouvert sur le quartier et lieu d'accueil cordial et d'aide, pour un appartement dans le projet Waterfront/Collecteur à Anderlecht
- **AUTREMENT DIT**, service d'accompagnement socio-éducatif (SASE), qui nous a contacté pour la gestion d'un nouveau logement solidaire avec des étudiants et des jeunes en transit sur le modèle de Riches-Claires. Une maison de maitre à Schaerbeek accueillera leurs bureaux ainsi qu'un logement communautaire avec 6 chambres qui sera confié à LPT. Les 1ères locations débuteront à la fin du 1er semestre 2023.

1.4 Des initiatives spécifiques pour les locataires

1.4.1 Réduction de la facture énergétique – Installation de panneaux photovoltaïques.

Les frais liés à l'énergie ont explosé et représentent une part de plus en plus importante des dépenses des personnes précarisées. LOGEMENT POUR TOUS désire mettre en place des actions afin de réduire au maximum la facture énergétique des locataires ainsi que leur fluctuation. Celles-ci permettront aussi de réduire l'empreinte carbone de notre parc.

D'une part, nous poussons les propriétaires à rénover leur bien afin d'améliorer le PEB de leur logement, d'autre part le Conseil d'Administration a validé fin 2021, la mise en œuvre des

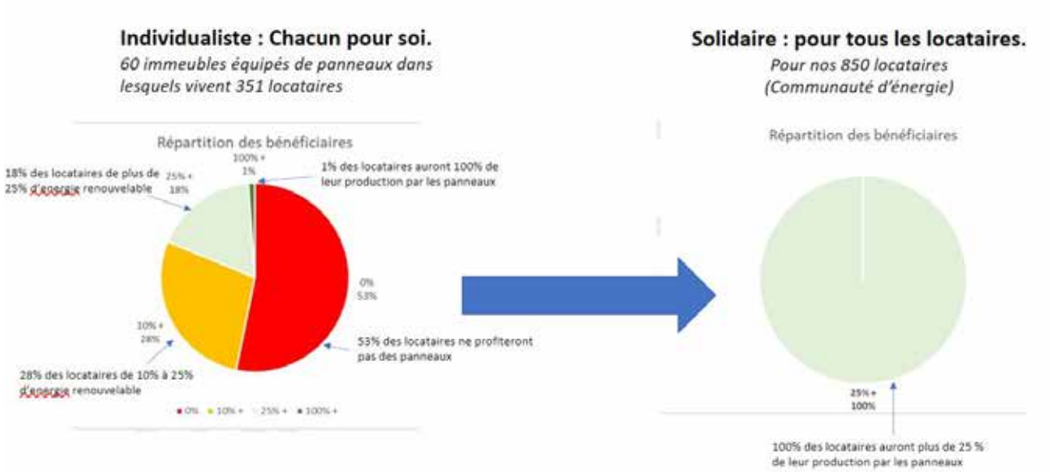
[1] Be exemplary: est un appel à projets pour stimuler et récompenser les projets de construction et de rénovation exemplaires en termes de développement urbain durable.

panneaux photovoltaïques par le biais d'un système tiers-payant.

Après analyse et appel d'offre auprès de plusieurs fournisseurs, nous avons choisi BRUSOL. La production d'électricité lorsque les installations seront finalisées s'élèvera à +/- 350KW de puissance crête sur 70 immeubles (+/- 20% des immeubles) représentant plus de 300 logements soit 40% des logements. Nous avons eu l'accord de la majorité des propriétaires et en 2022, plus de 60% de ces panneaux ont été installés par BRUSOL. Cette production représente près de ¼ de la consommation estimée des locataires.

LOGEMENT POUR TOUS désire favoriser la solidarité entre personnes précarisées. A cette fin, plutôt que de faire bénéficier uniquement les locataires qui ont des panneaux sur leur immeuble, nous désirons mettre en place une **« Communauté D'énergie Solidaire »** afin de maximiser l'auto-consommation et réduire la facture de tous nos locataires.

Le graphique ci-dessous montre l'intérêt d'une Communauté d'Energie solidaire



Fin 2022, la Région Bruxelles Capitale a décidé d'interdire ou de limiter l'indexation des loyers pour des logements avec un PEB E, F et G. La plupart des propriétaires ont demandé d'analyser les moyens permettant l'amélioration de la performance énergétique de leurs biens. Cependant, dans le cas des copropriétés, les propriétaires rencontrent des difficultés importantes à mettre en place les rénovations nécessaires.

1.4.2 Fracture numérique - Tics Pour Tous

Grâce à un subside de la **Fondation Roi Baudouin**, nous avons lancé une opération de **réduction de la fracture numérique** des locataires et le développement d'outils permettant de mieux les informer (ex. tutos liés « à leurs droits et obligations », petites interventions techniques, informations utiles, etc.). Plus de 50 locataires ont pu bénéficier des formations de l'asbl SOLIDARITÉ SAVOIR et disposent ou disposeront d'ordinateurs prochainement. Ils sont entièrement satisfaits, certains en redemandent. Nous avons installé un réseau WIFI partagé à CENTRAL GARDENS qui permet aux 131 locataires de disposer d'une connexion internet gratuitement.

Deux Espaces Publics Numériques (EPN) ont vu le jour en décembre 2022 à CENTRAL GARDENS et au Domaine des Etangs. En partenariat avec ACTION ET RECHERCHE CULTURELLE (ARC), se tiennent désormais des permanences numériques chaque lundi matin pendant lesquelles nos nombreux locataires peuvent mener leurs démarches administratives numériques, le tout en se faisant assister par un informaticien public. Pour l'heure, l'EPN n'accueille qu'une à deux personne(s) par session. Ce projet, en cours d'expérimentation jusqu'en février 2023, devra donc être réévalué à son échéance.

1.4.3 Fonds de Solidarité grâce aux propriétaires

Face à la crise du COVID-19 et à ses conséquences malheureuses, nous avons constitué en 2020 un Fonds de Solidarité, grâce à la participation volontaire de propriétaires ayant accepté la réduction de leur(s) loyer(s) 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.

Pour définir l'octroi des aides, ce comité a choisi deux axes: la perte de revenus et l'augmentation des dépenses liées au COVID-19. Pratiquement, nous avons fait une enquête par SMS, par téléphone et nous 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 fait 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 €
Total	**189**	**39 900 €**	**211 €**

Le conseil d'administration a décidé d'utiliser le solde de +/- 15.000€ pour les locataires qui seront les plus touchés par la crise énergétique c'est à dire les locataires qui vivent:

- soit dans une copropriété avec un chauffage collectif et ne peuvent pas bénéficier du tarif social
- soit dans des logements mal isolés avec un PEB E F ou G.

Ces locataires représentent un peu plus de 150 ménages qui ont reçu entre 50 et 400 € chacun en fonction de leur logement.

1.5 Participation au tissu associatif et actions liées au logement

1.5.1 Fair Ground - Une coopérative immobilière sociale

Le 24 décembre 2020, avec 15 associations[2] fondatrices liées aux problématiques du logement, nous avons créé une coopérative immobilière **FAIR GROUND BRUSSELS**. Cette coopérative a pour but de développer du logement pérenne à prix abordable pour la location ou l'acquisition sur base d'un contrat de CLT (Community Land Trust), tout en gardant le contrôle de la propriété du terrain. Fin 2022, cette superbe initiative a réussi à financer et mettre en location 13 logements via notre AIS ainsi qu'un local communautaire pour l'association VIE FÉMININE. Grâce à un prêt de 150.000€ de LOGEMENT POUR TOUS, FAIR GROUND BRUSSELS a acquis un logement à CENTRAL GARDENS. De plus, elle a bénéficié d'un don d'une maison de 3 logements et a acheté un immeuble de 4 logements.

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

La coopérative travaille en miroir avec FAIR GROUND WALLONIA (ex- HOME SWEET COOP) dont LOGEMENT POUR TOUS est membre depuis sa création. Elle est propriétaire de logements pour personne sans abri.

1.5.2 Plan Urgence Logement (PUL)

Fin 2021, le gouvernent a lancé un appel à projets pour la mise à disposition de logements pour des personnes et des familles sans abri en RBC. LPT, FAMI-HOME, le centre d'accueil d'urgence ARIANE et BRUSS' HELP ont conclu une convention définissant les modalités de leur collaboration. Dans ce cadre, nous nous sommes engagés à réserver dans un 1er temps 10 logements pour ce projet.

Situation au 31/12/2022

LOCALISATION	NBRE DE CHAMBRES	STATUT
Av G. Moreau – 1070	1 - rez	Logement non encore libéré
Ch de Bruxelles – 1190	1	Occupé depuis novembre 2022
Rue de Anethan – 1030	1	En travaux
Rue Demot - 1040	1	En travaux
Rue Josaphat – 1030	Studio	En travaux
Rue du Collecteur - 1070	Studio	Location début 2023
Rue du Collecteur - 1070	Studio	Location début 2023
Quai au Foin – 1000	2	Occupé depuis novembre 2022
Quai au Foin – 1000	2	Occupé depuis septembre 2022
Ch de Wavre – 1040	Studio	Occupé depuis février 2022

[2] 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 Pro Renovassistance, ASBL Solidarité Logement, SC Terre-en-Vue, ASBL Une maison en +.

Dans ce projet, nous nous engageons à mettre progressivement des logements à disposition et à en assurer la gestion locative.

FAMI-HOME s'engage à assumer l'accompagnement psycho-social et le suivi spécifique des locataires liés aux problèmes de sortie de rue et le maintien en logement.

Le Centre ARIANE s'engage à effectuer le suivi logistique lié à l'occupation des logements et assurer les besoins en aide technique rencontrés par les occupants pendant toute la durée d'occupation.

BRUSS-HELP s'engage à coordonner, monitorer et évaluer le projet et vérifier le respect du public cible.

1.5.3 FEDAIS

La Fédération des Agences immobilières sociales (FEDAIS) est un soutien important aux AIS.

Elle est leur porte-parole auprès de la Région ou d'autres interlocuteurs externes et garantit **la 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...

Actuellement, les candidats locataires doivent s'inscrire dans chaque AIS avec des procédures et des règles d'attribution différentes. Afin de mieux remplir notre mission et de faciliter ces inscriptions, une liste centralisée de candidatures va être mise en place avec le soutien de la région. A titre de projet pilote, LPT a mutualisé sa liste avec l'AIS BAITA. INCLUSIO a proposé la gestion de 123 appartements nouvellement construits à Haren à deux AIS dont BAITA. Cette dernière n'ayant pas de liste d'attente a fait appel à d'autres AIS pour avoir des candidats. Nous avons accepté de partager notre liste et nous leur avons également proposé des locataires en demande de mutation. C'est une première de travailler à deux sur la même liste d'attente. Cette collaboration peut être considérée comme un projet pilote avant l'arrivée de la liste unique de candidats pour toutes les AIS.

Il arrive aussi 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, ce n'est cependant 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. Gageons que ces mutualisations contribueront, modestement mais sûrement, à aider les AIS à mieux faire face à ce type de défi.

Nous avons participé activement à plusieurs groupes de travail concernant la cohésion sociale, les logements solidaires, la liste d'inscription unique et les développements HMS.

1.6 Une organisation adaptée

1.6.1 Organisation et gestion des ressources humaines

Une équipe qui reste motivée, avec des changements importants sur le pont: cinq nouveaux collègues (soit 1/4 de l'effectif) et quatre départs, sans compter quatre étudiants. Il leur est indispensable de comprendre notre fonctionnement (procédures, outils...) mais aussi de prendre le temps de se connaître et de se retrouver après un éloignement forcé lié au COVID-19.

Durant l'absence du directeur pendant deux mois, les responsables de service ont géré l'AIS sous la supervision de Daisy Desablens, présidente du CA.

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.

1.6.2 Réunions et rencontres

Les réunions hebdomadaires ont été structurées:

- Une réunion décisionnelle et de suivi des sujets d'actualité avec les responsables de département.
- Une réunion d'information, d'échanges et de suivi des logements à mettre en location avec l'ensemble des collaborateurs.
- Une réunion décisionnelle et de suivi par équipe.

Ces défis nécessitent de travailler autrement, d'acquérir de nouvelles compétences. Un plan de formation volontariste doit encore être développé en 2023. Nous voulons anticiper un projet de loi qui devrait s'appliquer dès 2024 et qui prévoirait 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 depuis fin 2019. Nous continuons ces rencontres bimensuelles avec d'autres ASBL ou personnes en lien avec notre activité.
- Des formations générales aux outils que nous utilisons (ex. Excel, Teams...)
- Des formations spécifiques en fonction des compétences et des intérêts de chacun.

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: l'accès au logement.

Deux mises au vert ont été organisées. Une première, avec tous les collaborateurs avec la présence de la présidente du CA, afin de clarifier nos missions et notre organisation. Une seconde, fin d'année, avec le CA et les responsables afin de nous projeter dans cinq ans. Cette dernière a été l'occasion de définir des thématiques qui seront analysées en groupe de travail.

1.6.3 Organisation informatique

Nous nous efforçons de mettre en place des outils nous permettant de travailler plus efficacement et d'être plus disponibles pour les locataires, propriétaires et partenaires:

- Le système HMS, développé par le CIRB, nous permet 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. Début 2021, nous avons migré vers ce nouveau système. Cela a nécessité des efforts de chaque collaborateur et le recours à des étudiants afin d'enrichir la base de données. L'intégration doit encore être renforcée au service technique et administratif. Une liste d'améliorations a été demandée par la FEDAIS au CIRB.
- 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 2022 pour des rappels de rendez-vous, de paiement, l'envoi des informations, etc. essentiellement aux locataires des grands ensembles.
- 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. Jean-Luc Schellens et son association « Student for Good » ainsi que Nicolas, un expert Salesforce nous aident bénévolement à mettre en place 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.
- Depuis octobre, David Burlin, un consultant indépendant de CIO-PME, nous accompagne dans la structuration de notre informatique.

1.7 2030: perspectives à long terme

Nous ne pourrons évaluer la réussite des grands projets immobiliers comme CENTRAL GARDENS, ETANGS et bientôt **Waterfront/Collecteur**, qu'après 3 à 5 ans de vie. Il s'avère important de tisser des liens avec le quartier, la commune et 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 fait partie des deux AIS qui participent à cette action et s'est engagé à fournir 10 logements à partir de 2022. Ceux-ci seront principalement des logements de petite taille essentiellement des studios ou des studios d'une chambre. Une évaluation de ce projet doit avoir lieu périodiquement.

« Nos balises »

Nous désirons:

- affecter la majorité des logements de notre parc à des logements construits avant 2000, 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 avec le RBDH, le CLTB, SOHONET, et la coopérative FAIR GROUND BRUSSELS. Avec le soutien de la région bruxelloise, nous concrétisons la mise en place d'une gestion commune des candidats pour les AIS.

2. DES LOGEMENTS

La gestion générale des propriétaires et de l'entrée de leurs biens en gestion (prospection, mandats, primes, suivi des travaux...) est sous la responsabilité d'Olivier.

2.1 Notre parc

Au 31 décembre 2022, nous avons **807 logements** sous mandat ou bail, soit une augmentation nette de 28 logements dont 29 logements neufs et 8 logements existants ou rénovés desquels il faut retrancher 9 logements dont le mandat n'a pas été renouvelé.

2.2 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 liés à des rénovations, des économie d'énergie ou l'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. 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 RENOVASSISTANCE, 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) ;**
  Avantages: 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 "Captation et création de Logements 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.

2.3 Des projets récents prennent leur envol

Quatre Vents

Après de nombreux retards, l'inauguration officielle de ce projet intergénérationnel et solidaire a pu enfin se tenir en avril 2022 en présence de Leurs Altesses Royales la Princesse Claire, présidente d'honneur de la Fondation PRO RENOVASSISTANCE, le Prince Laurent et de la bourgmestre Madame Catherine Moureaux.

L'inauguration a été l'occasion pour La FONDATION PRO RENOVASSISTANCE, propriétaire des lieux, de faire visiter l'étendue des rénovations effectuées par RENOVASSISTANCE dans les logements, la salle commune ainsi que dans le jardin partagé. Elle fut aussi l'occasion pour les services sociaux partenaires LA RUE et CONVIVIUM d'exprimer publiquement les enjeux de la crise du logement et de la mise en Logement pour les personnes fragilisées et issues de l'immigration.

Depuis le lancement du projet, les locataires sont en vitesse de croisière, s'organisant solidairement et de façon autonome dans leur gestion de leur vie quotidienne, de leur jardin partagé ouvert sur le quartier et de leur salle commune.

Calico

Depuis l'entrée de nos locataires à CALICO en septembre 2021, le projet continue sur sa lancée au plus grand bonheur de ses habitantes. Les locataires profitent pleinement de la dynamique et des espaces communs mis à disposition. Des rencontres et activités ont souvent lieu, ces dernières permettent aux occupants de mieux entretenir la cohésion, le bon vivre et la pérennité du projet. En novembre 2022, une locataire venue via Angela D. est décédée et a passé ses derniers jours dans la maison de mourance avec un accompagnement de fin de vie. A la maison de naissance, des suivis de grossesse sont faits régulièrement mais aucun accouchement n'a encore eu lieu. Le jardin communal se trouvant à l'arrière des bâtiments de CALICO vient d'ouvrir ses portes et est maintenant libre d'accès pour tous les habitants du quartier.

De plus, le COMMUNITY LAND TRUST BRUSSELS a remporté le World Habitat Award avec le projet CALICO, ce prix reconnaît et met en lumière des idées, des projets et des programmes novateurs et exceptionnels en matière de logement, à travers le monde. Il est organisé en partenariat avec ONU-Habitat.

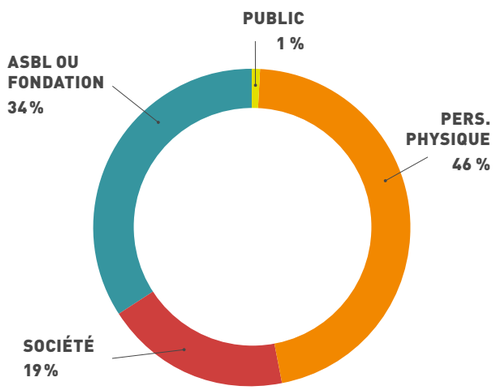
Au vu de ce départ en grande pompe et du retour positif de ses habitants, nous espérons que le projet CALICO permettra d'inspirer d'autres projets du même type.

2.4 Des propriétaires

2.4.1 Répartition de nos propriétaires

Le graphique ci-dessous permet de montrer la diversité importante des 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	294	59%
> 10 logements*	9	27%
Renovassistance	1	15%

*Le risque de fin de mandat lié à ces propriétaires reste très réduit, soit parce qu'ils ont des relations étroites avec LOGEMENT POUR TOUS (FAIR GROUND BRUSSELS par ex.) soit du fait de la durée des contrats (ex. > 20 ans pour les logements de INCLUSIO au Domaine des Etangs)

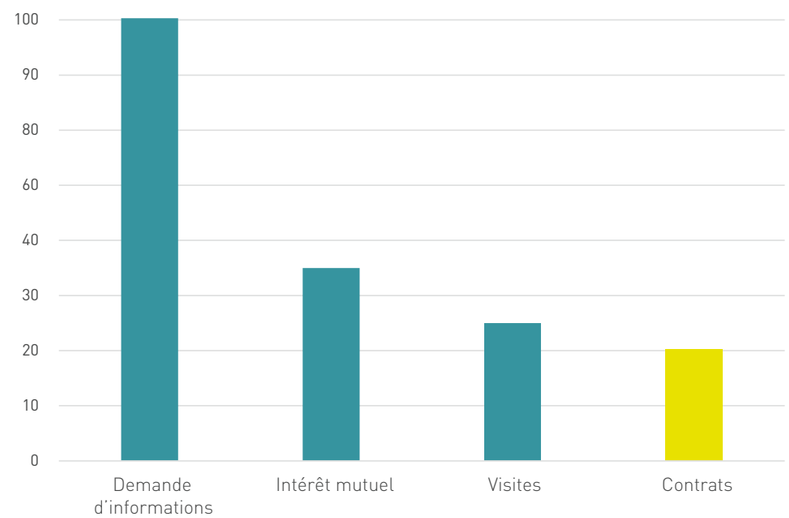
2.4.2 De la demande à la signature

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 2022, nous avons fait 21 visites pour 85 propositions de biens et avons signé 15 mandats.

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



2.4.3 Suivi de chantiers et demandes de primes

Comme chaque année, plusieurs chantiers ont démarré ou se sont poursuivis en 2022. 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 RENOLUTION est d'application depuis le 01/01/2022 qui devrait permettre de simplifier le traitement des dossiers.

RENOLUTION est la nouvelle stratégie de la Région de Bruxelles-Capitale afin de révolutionner la rénovation du bâti bruxellois. L'objectif est de regrouper les différents acteurs de l'ancien système de demande de primes afin qu'ils travaillent ensemble au sein de cette nouvelle alliance RENOLUTION. Cela permettra de rénover mieux, plus vite et beaucoup plus de bâtiments en facilitant les demandes de primes pour les particuliers, les autorités publiques ainsi que les entreprises.

2.5 Renovassistance

Rénovassistance nous confie près de 150 logements et en 2022, nous avons inauguré un immeuble rénové complètement rénové de trois logements avenue Dailly.

Avant travaux

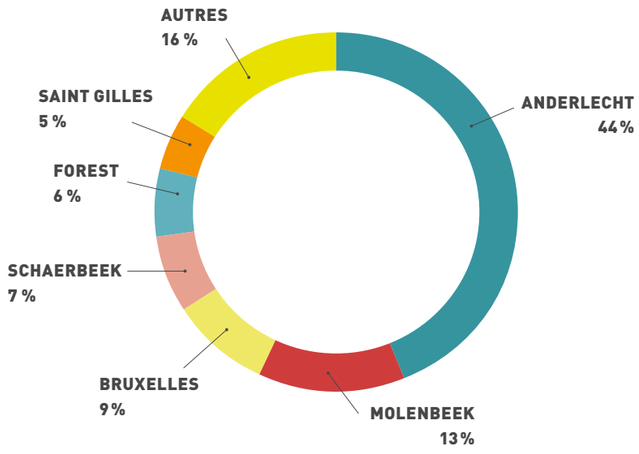
Après travaux

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	2021	2022	2023	2024	studio	1ch	2ch	3ch	4ch	Remarques
TOTAL	11	3	15	9	2	15	16	6	3	
Rue des Quatre vents, Molenbeek	6				1	1	2		2	Intergénérationnel
Avenue d'Itterbeek, Anderlecht	4					1	3			Avec logement PMR
Rue Dieudonné Levèvre, Laeken	1								1	Maison
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				3			2			
Rue Jean André De Mot, Eterbeek			3			1	1	1		
Rue de la Mutualité, Bruxelles			1					1		Maison
Rue de Anethan, Schaerbeek			2			1	1			
Brandt Witlock, Woluwé-Saint-Lambert				6		6				Projet personnes âgées

2.6 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 GILLES	5%	4%
AUTRES	16%	47%

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

3. NOS LOCATAIRES

3.1 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. 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:

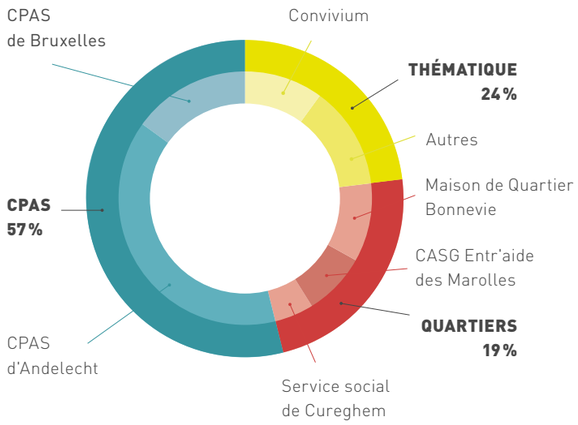
- Pour les logements dit « classiques », LOGEMENT POUR TOUS n'accepte pas directement les candidatures. Ce sont les partenaires sociaux qui envoient les demandes de candidature. Les locataires sont choisis selon l'ordre chronologique d'inscription, et en fonction de l'adéquation de la taille du logement 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.

3.2 Analyse des candidatures classiques

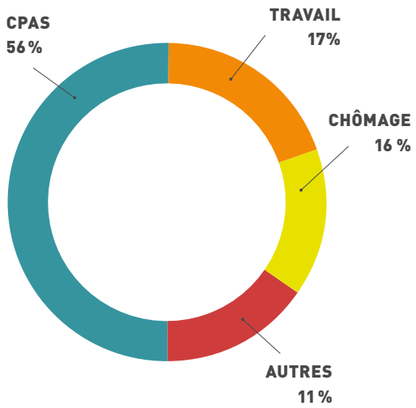
En ce qui concerne la liste des candidatures classiques, depuis quelques années, nous observons une légère baisse du nombre de candidatures qui s'élève à 943 avec 20 à 30 % de nouvelles candidatures et moins de 10 % d'annulation. Cette baisse des annulations est probablement lié au COVID et n'est pas représentative du besoin de logements abordables à Bruxelles.

60% 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

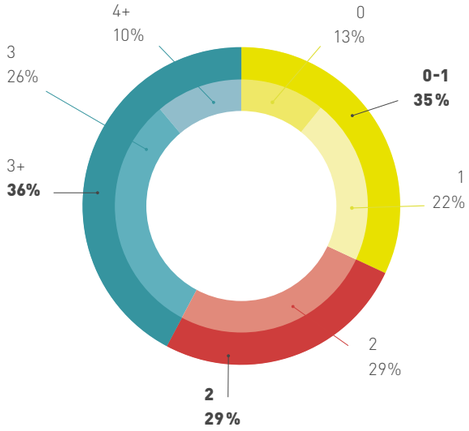


Type de revenus

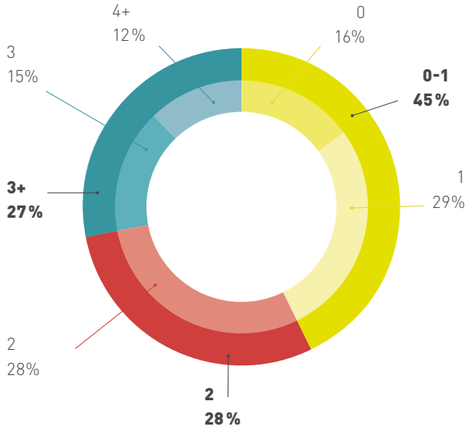


Nous manquons de logements de grande taille composés de 3 chambres et plus, déficit de près de 10%, pour répondre à la demande. Les conditions financières que nous pouvons offrir pour des grands logements et qui sont définies par la Région Bruxelles rendent difficiles la signature des mandats pour ce type de logements.

Demande



Offre



Cela entrîne 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 mutations qui ont permis de libérer certains grands logements pour de nouveaux locataires.**

CANDIDATS ENTRANTS/TEMPS D'ATTENTE (ANNÉES)	2022
0 - 1 ch	1,5
2 ch	2,6
3 ch+	7

3.3 Mouvements en 2022

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

L'activité 2022 a été globalement comparable à celle de 2021.
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 2022.

2022					2021	COMPARAISON	
MOUVEMENTS DE LOCATAIRES		CLASSIQUE	TRANSIT	TOTAL	TOTAL	2022/2021	% PARC
EXTERNE	Net (E-S)	-16	36	20	49	-29	3%
	Externe: Entrée (E)	31	70	101	119	-18	13%
	Sortie (S)	-47	-34	-81	-70	-11	-10%
INTERNE	Mutation (M)	22	11	33	30	3	4%
CHARGE DE TRAVAIL	Mise en location (E+M)	53	81	134	149	-15	
	Reconduction de contrat	49	122	171	x	x	
	Etat des lieux (E+2M+S)	122	126	248	249	-1	

Les glissements, compris dans les reconductions de contrats, correspondent au passage d'une convention de transit vers un bail de location sans déménagement soit à une « sédentarisation » du locataire.

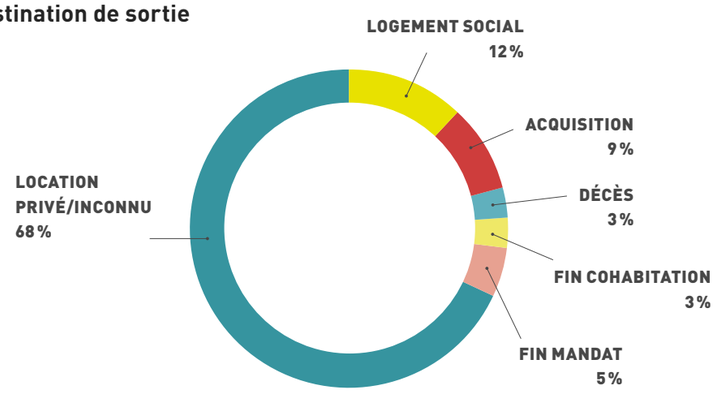
Les mutations, un ménage sur quinze a déménagé à l'intérieur de notre parc !

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 ;
- à 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 vers un logement individuel.

Le tableau ci-dessous reprend le type de sortie.

Raison / destination de sortie

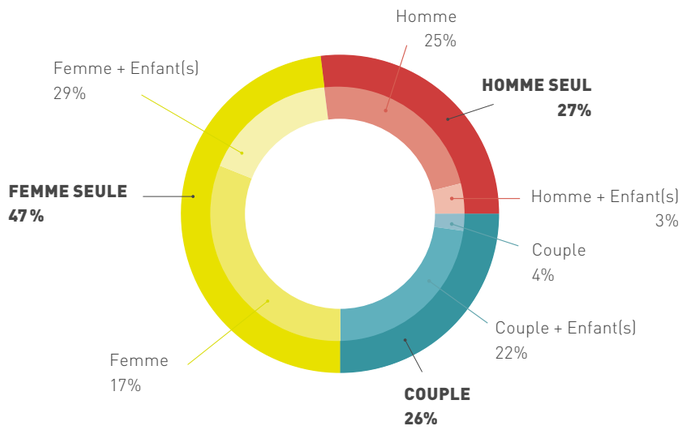


3.4 Analyse des locations classiques

Les répartitions par type de famille restent stables.

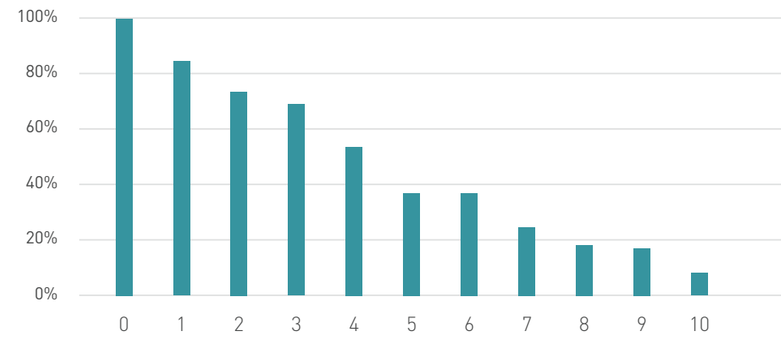
Nos locataires sont constitués essentiellement de :

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.. 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.



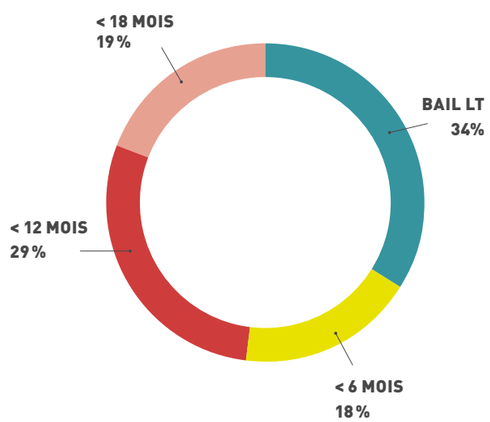
3.5 Analyse des locations de transit

Les graphiques suivants, produits en 2021, 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 » dans un logement ou muter vers un autre logement avec un bail long terme.

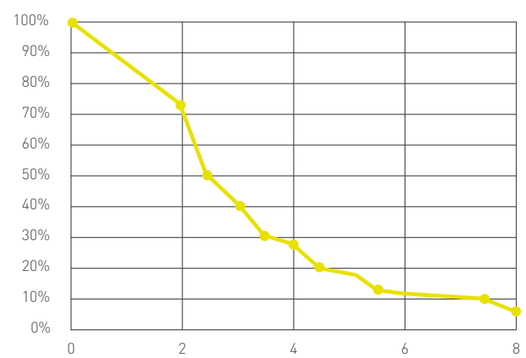
Cependant, nous pouvons remarquer que:

- 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,
- environ 1/3 des locataires restent jusqu'à la fin de la convention d'hébergement soit 18 mois.
- Ensuite, 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



3.6 Le suivi collectif au sein des immeubles de taille moyenne

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.

3.6.1 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.

3.6.2 ESPERANZA à Molenbeek

Ces 3 immeubles de 21 logements au total regroupent des locataires en transit selon la volonté des propriétaires (FONDATION DINI). 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 pour que les locataires se rencontrent mais aussi pour parler de potentiels problèmes de cohabitation entre voisins.

Les objectifs de la FONDATION DINI sont les suivants:

- 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 2022

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

Comme le montre le tableau, 11 locataires ont quitté le projet Esperanza en 2022. Un locataire est resté dans notre parc locatif et 10 autres sont partis vers du logement privé ou du logement social.

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.

Par suite des sorties, nous avons donc remis ces 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.

En fin d'année, nous avons rencontré les habitants d'ESPERANZA ainsi que les services sociaux qui les accompagnent. Cette rencontre a permis aux locataires de s'exprimer et de relever les points positifs et négatifs de ce vivre ensemble, nous avons ensuite pu discuter afin de trouver des solutions pour relever ces défis.

Ce type de projet est bénéfique aux jeunes et leur permet d'avoir un tremplin entre leur famille et/ou l'institution de l'aide à la jeunesse et leur vie d'adulte. Cela leur permet de se poser dans un endroit sûr et d'apprendre via le service social qui les accompagne à entretenir un logement, à payer un loyer, à faire des démarches sociales, etc. Mais, les choses se compliquent parfois. En 2022, nous avons eu un jeune qui a coupé le lien avec son service social, qui n'a plus payé ses loyers et a rompu toute communication avec LPT. Nous avons dû entamer une procédure judicaire en vue de son expulsion. Celle-ci est longue et les loyers impayés s'accumulent. Cette situation est évidemment un échec tant pour le service social que pour nous, et cela montre aussi que le projet a ses limites et ne convient pas à tout le monde.

Par ailleurs, nous avons aussi des familles, le plus souvent des femmes seules avec enfants. Pour elles, le challenge du transit n'est pas toujours simple, car il n'est pas aisé de trouver un logement dans le privé pour une famille. Des familles ont cependant pu relever ce défi en 2022 et ont réussi à se reloger et à prendre ce projet comme un tremplin.

Fin 2022, grâce à la collaboration avec l'AIS BAITA, nous avons pu proposer à 3 familles arrivant en fin de transit à Esperanza, d'intégrer un logement sur la commune de Haren. Cela a permis à ces familles d'entrer dans un logement avec un bail classique. Cela reste une situation exceptionnelle, mais qui démontre l'importance des collaborations de ce type.

3.6.3 SAMBRE à Molenbeek

A l'initiative de 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.

3.7 Deux grands projets et deux expériences différentes pleines de potentialités

3.7.1 CENTRAL GARDENS – depuis décembre 2019

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.

Afin de faciliter la gestion de CENTRAL GARDENS et 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 ont vu 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 sont également mis en place depuis janvier 2022 par une des ambassadrices.

Les ambassadeurs ne sont pas les seuls locataires à s'investir au quotidien dans l'amélioration de leur cadre de vie. 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.

Une collaboration avec un écrivain public a également vu le jour. Celui-ci effectue des permanences dans le local commun à raison d'une demi-journée par semaine et se rend disponible pour tout locataire voulant être aidé dans la compréhension ou la 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 dans le local cosmos. Des cours ont également été donnés dans notre local commun à Etangs.

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 SAVOIR a donné des cours à une vingtaine de locataires. Des ordinateurs leur ont été livrés afin de profiter pleinement de ces cours.

3.7.2 Le Domaine Des Etangs – depuis juillet 2020

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 au sous-sol.

Au rez-de-chaussée des surfaces commerciales sont prévues. Une boulangerie avec terrasse de dégustation et une épicerie s'y sont installées. INCLUSIO, propriétaire des lieux, a mis gratuitement à notre disposition pour une durée de trois ans un local en contrepartie de l'aménagement du local avec une cuisine, des 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.

3.7.3 Cohésion sociale – Bien vivre ensemble

Il était à l'origine prévu que les Agences Immobilières Sociales prennent en gestion des logements disséminés sur l'ensemble de la Région afin d'offrir aux quartiers une plus grande mixité sociale et pour endiguer la stratégie de concentration de logements sociaux sur certains sites.

Toutefois, après une vingtaine d'années d'expérience et fort d'un parc locatif grandissant, un constat demeure: les listes d'attente de candidat ne désemplissent pas. Dès lors, pour faire face à cette crise du logement d'une part, et, du logement abordable d'autre part, il nous a fallu reconsidérer certains aspects de notre philosophie initiale.

Ainsi, en 2019 et en 2020, nous nous sommes lancés dans la titanesque mise en location des 133 logements de CENTRAL GARDENS et en juillet 2020, des 33 des 163 logements du Domaine des Etangs.

Bien que l'organisation et la configuration des bâtiments soient différentes, nous avons fait face à des demandes et des problèmes inhérents à la concentration de logements à caractère social. Dès lors, forts d'une étude réalisée sur les deux sites, nous avons entrepris de coordonner un plan de cohésion sociale/bien vivre ensemble afin de faire face aux nouveaux défis qui se présentaient.

Afin de favoriser les rencontres et le dialogue entre voisins, nous avons organisé une fête des voisins sur les deux sites. A ces occasions, nous avons pu constater l'incroyable potentiel de solidarité et de vivre ensemble qui sommeillait chez nos locataires. Ils étaient nombreux à avoir apporté leur pierre à l'édifice, que ce soit en préparant leur spécialité culinaire, en gardant les enfants, en assurant le service des boissons ou encore en appelant un DJ. LOGEMENT POUR TOUS, ne s'était modestement occupé que de la coordination et de la réservation des châteaux gonflables.

Fête des voisins de Central Gardens en mai 2022

Fête des voisins au Domaine des Etangs en juin 2022

Les fêtes des voisins ont été des occasions privilégiées pour demander aux locataires quelles étaient les difficultés rencontrées dans leur vie collective ainsi que la façon dont ils souhaitaient occuper les espaces communautaires mis à leur disposition. Outre les problèmes d'insécurité et d'abandons clandestins, les locataires désiraient surtout des activités pour les enfants, des activités pour les parents ainsi que la possibilité d'occuper la salle lors d'occasions particulières (anniversaires, fêtes…). Les locataires ont par ailleurs bien accueilli nos propositions telle que la mise en place d'une école des devoirs (suivi scolaire général, néerlandais et informatique).

Après la recherche de matériel de seconde main (tables, chaises, tableaux, armoires, ordinateurs…) et de partenaires, nous nous sommes associés à GÉNÉRATIONS ANDERLECHT ASBL pour lancer les écoles des devoirs en novembre 2022. Celles-ci se tiennent tous les jours de la semaine 2h par jour et ont, jusqu'à présent, accueilli une trentaine d'enfants entre 6 et 16 ans tous sites confondus. Cette initiative n'aurait jamais pu voir le jour sans le concours d'INCLUSIO qui nous confie à titre gratuit la salle commune du domaine des Etangs et qui participe financièrement à la mise en place de l'école des devoirs de ce site. Par ailleurs, INCLUSIO a financé l'étude de terrain de Réjane Samin qui nous a aidé à identifier les besoins et les demandes de nos locataires.

De nombreux parents se sont montrés satisfaits de la mise en place de ces projets et ont observé chez leurs enfants une amélioration notable dans leurs relations aux autres ainsi que dans leur scolarité. Par ailleurs, comme les parents se croisent tous les jours aux portes de l'école des devoirs, les relations entre habitants se sont elles aussi améliorées ; cela conforte notre idée que « plus on se connait, plus on se respecte ».

De gauche à droite les écoles de devoirs de Central Gardens et du domaine des Etangs

Bien entendu, la cohésion sociale ne pourrait être envisagée qu'au seul prisme des enfants et de leur apprentissage. Dès lors, convaincu de la fragilité numérique de certains de nos bénéficiaires, nous avons lancé en collaboration avec ARC ASBL (Action et Recherche culturelles) un Espace public numérique (EPN) sur chacun de ces sites. Depuis lors, les locataires peuvent, une matinée par semaine, imprimer leurs documents, effectuer leurs recherches internet et se faire accompagner dans leurs démarches administratives numériques. Par ailleurs, les locataires peuvent aussi compter sur la présence hebdomadaire de l'écrivain public qui accompagne notre public dans ses démarches rédactionnelles.

A CENTRAL GARDENS, comme l'abandon d'immondices et d'encombrants est au cœur de nombreuses tensions entre voisins et qu'il porte préjudice au bon vivre ensemble des locataires, nous avons décidé d'intégrer cette problématique à celle de la cohésion sociale. De ce fait, ont été mis en place: le ramassage des déchets par des jeunes du site, des formations au tri des déchets et la distribution de dispositifs de pré-tri en collaboration avec Bruxelles Propreté et l'ULB. Par les personnes formées et par les jeunes, nous nous attendons à ce que les comportements changent que ce soit par la diffusion des bonnes pratiques ou par la suggestion. Et de fait, depuis ces initiatives, certains locataires se sont désignés pour nettoyer l'entrée du site souvent polluée par l'abandon d'immondices et les publicités.

Bien entendu, dans un monde idéal, ces activités se passeraient totalement de notre participation et seraient le fruit de la seule organisation des locataires. Bien que nous n'y soyons pas encore, cette perspective se dessine lentement que ce soit au travers des cours de couture, du "café papote" de Central GARDENS qui se tient mensuellement ou les anniversaires qui s'organisent dans la salle commune du domaine des Etangs. Nous avons en effet, fait le choix de responsabiliser certains locataires ambassadeurs en leur confiant les clés des locaux communautaires et pour l'heure nous estimons que cela était indispensable au bon vivre-ensemble et à la responsabilisation de nos bénéficiaires.

3.8 Défis liés aux logements de transit et d'habitats solidaires

3.8.1 La scène et les acteurs

A côté des locations classiques via la liste d'attente et un contrat de bail, nous menons avec certains de nos 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.

Actuellement, nous ne disposons pas d'analyses 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 Cuissez	Ixelles	9 chambres	Migrants et jeunes de 18 à 25 ans en rupture familiale	Convivium et CEMO St Gilles
2013 Riches-Claires	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

Cette année, la collaboration autour des habitats solidaires occupés par des personnes venant de la rue a été mise à mal. Au vu des difficultés pour trouver des candidates pour la maison d'Aumale, maison réservée à l'hébergement de femmes vivant en rue, nous avons décidé d'arrêter le solidaire dans cette maison et de la remettre en location classique. 2 chambres sont restées vides pendant de nombreux mois. Il semble que cela soit difficile de trouver des femmes qui acceptent de vivre en logement solidaire. Les partenaires n'ont pas apprécié que nous ayons pris cette décision sans les consulter. A la prise en gestion, cette maison était dédiée à une location classique. C'est après le départ de la famille occupante et la rencontre avec l'asbl BIJ ONS à la recherche d'un logement solidaire pour femmes vivant en rue que nous avons, avec l'accord du propriétaire, proposé cette maison pour de la location solidaire.

Une sortie difficile dans l'une des maisons et des difficultés rencontrées dans d'autres solidaires avec des divergences de vue entre partenaires ont abouti à des moments d'incompréhension et de tension. Des règles claires doivent être définies et suivies par les différents partenaires du projet pour limiter ces situations.

Pour 2022, l'ensemble des habitats solidaires pour les sans-abris (Anvers, Van Hoorde, Couronne et Moorslede) nous a coûté environ 22 000 € (vides locatifs + dettes locataires). En analysant ces chiffres et afin d'améliorer la situation en 2023, nous invitons les locataires émargeant au CPAS à demander une cession sur revenu pour le paiement du loyer. Nous allons être plus réactifs quant au paiement des loyers: dès le 1er retard de paiement, les locataires seront contactés ainsi que le référent social individuel du locataire en question et le référent solidaire FAMI-HOME du logement concerné. Après deux mois de retard, nous passerons à l'étape suivante soit le juge de paix soit un huissier de justice.

Quand le locataire entrant ne peut pas payer son loyer et/ou sa garantie locative avant son entrée en logement, la preuve d'une demande de RIS et/ou de garantie auprès du CPAS doit nous être envoyée rapidement nous confirmant qu'une demande a bien été faite.

Dans le solidaire de Couronne, il y a eu un incendie. Une casserole laissée sur le feu sans surveillance s'est enflammée. Ce qui a endommagé la cuisine qui doit donc être refaite.

Les sorties à la cloche de bois restent problématiques. Les locataires disparaissent sans laisser d'adresse mais en laissant des effets personnels dans le logement. Pour récupérer le logement et le remettre en état pour une relocation, nous devons passer devant le juge de paix. Ce qui engendre des délais pour la relocation et des frais supplémentaires pour le locataire puisque les frais de justice lui sont facturés. Cela augmente leur dette de plusieurs centaines d'euros. Ces locataires étant insolvables, cela augmente d'autant notre créance.

Notre expérience montre que les solidaires sont indispensables.

Cependant, nous ne pourrons pas continuer cette activité sans des financements plus importants liés aux coûts des créances, des dégâts locatifs plus importants que dans un logement classique mais aussi un temps de gestion 2 à 3 fois plus importants liés à multiplicités des locataires (ex.: plusieurs contrats, plusieurs états des lieux pour un seul logement).

De plus, les loyers offerts aux propriétaires pour ces logements le plus souvent plus spacieux ou mieux équipés (ex. plusieurs salle de bains, salons ou cuisine...) n'est pas adapté. Une majoration du loyer est nécessaire.

Enfin, il est indispensable que les revenus des locataires ne soient pas réduit en les considérant comme cohabitants.

3.8.2 Maison de mixité: rue Léon Cuissez

Géré par LOGEMENT POUR TOUS depuis 2013, l'immeuble a une superficie de plus ou moins 300m² et comprend 11 logements, dont 1 studio et 1 duplex de 2 chambres en bail classique, ainsi que 9 chambres louées individuellement dans le cadre d'un projet solidaire particulier.

Ce projet intergénérationnel et multiculturel est encadré par deux services sociaux, à savoir le CEMO et CONVIVUM. Cinq des neuf chambres sont réservées pour CONVIVIUM (public réfugié) et 4 le sont pour le CEMO (jeunes en rupture familiale).

Les personnes signent des conventions de transit pour une période de 12 mois maximum ce qui a pour conséquence de libérer régulièrement des chambres pour de nouveaux locataires.

Avec la crise économique de 2022, les loyers des logements privés ont fortement augmenté et certains locataires ont dû rester au-delà des 12 mois car ils ne trouvaient pas de logements correspondant à leurs revenus.

En ce qui concerne le suivi des locataires, un accompagnement spécifique est assuré par les deux services avec des permanences tous les mercredis sur place et une réunion des locataires chaque premier lundi du mois.

Pour l'année 2022, il a été décidé d'organiser une alternance entre les réunions formelles et les réunions dites conviviales (partage de repas, pique-niques, jeux, etc.).

La gestion des espaces communs a été un véritable défi entre 2021 et 2022 surtout au niveau de l'entretien et de la gestion des déchets. Avec l'accord des services sociaux accompagnants, LOGEMENT POUR TOUS a fait appel à une société pour le nettoyage des espaces communs à raison de deux fois par semaine, aux frais des locataires. Les services sociaux ont également intensifié leur suivi en organisant des plannings de sortie de poubelles et en mettant en place deux grandes sessions de nettoyage par an, au printemps et à l'automne, auxquelles la participation de tout le monde est obligatoire.

Grâce à ce suivi, une nette amélioration a été constatée au niveau du respect des espaces communs durant le 3e trimestre 2022. Dès lors, il a été décidé de réduire les fréquences de nettoyage à une seule fois par semaine et cela semble bien fonctionner.

En ce qui concerne le vivre ensemble, nous voyons de plus en plus s'installer une complicité entre les habitants. Auparavant, ils se voyaient uniquement lors des réunions et ensuite chacun restait dans sa chambre. Aujourd'hui, certains locataires cuisinent et mangent ensemble et essaient de communiquer tant bien que mal malgré la non-maîtrise de la langue de l'autre.

3.8.3 Des jeunes étudiants : Riches-Claires

Un kot solidaire avec 6 chambres occupées par 4 étudiant.e.s et 2 jeunes mis en autonomie, sis rue des Riches-Claires à Bruxelles.

3.8.4 Gestion des locataires en fin de mandats.

Plusieurs fins de mandat ont eu lieu cette année et nous ont obligés à trouver des solutions spécifiques.

- **Monte Carlo:** la propriétaire d'un studio demande à récupérer son logement pour une occupation personnelle. La locataire a donc six mois pour libérer le logement. Dans ce cas-là, LOGEMENT POUR TOUS fait tout son possible pour reloger le/les locataire(s) en faisant au maximum deux propositions de mutation (dans la mesure des possibilités qui s'offrent à LOGEMENT POUR TOUS). Dans ce cas-ci, la locataire a eu ses deux propositions de mutations mais les a refusées toutes les deux malgré la mise en garde de LOGEMENT POUR TOUS et de la propriétaire. Cette dernière, ainsi qu'une gestionnaire logements sont allées voir la locataire afin de la mettre en garde sur les difficultés à trouver un logement dans le privé et donc à accepter la dernière proposition de mutation. Refus catégorique

de la locataire, qui devait donc chercher un logement par elle-même. Lorsque nous arrivons à la fin du préavis de la locataire, celle-ci est toujours dans le logement et refuse de quitter les lieux. LOGEMENT POUR TOUS n'a donc d'autre solution que d'aller en justice (pour le compte de la propriétaire). La justice fait son travail et demande l'expulsion de la locataire mais tout cela est très lent et fin 2022, la propriétaire n'a toujours pas récupéré son bien alors qu'elle devait en jouir en juillet 2022.

- **Berchem Sainte Agathe :** la propriétaire d'un logement 2 chambres souhaite vendre son logement et demande que le logement soit vide pour la mise en vente. Par chance, nous avons pu muter rapidement le locataire vers un logement correspondant à sa composition de ménage dans le même quartier.
- **Berchem Sainte Agathe :** les propriétaires d'un logement avec 3 chambres souhaitaient récupérer leur logement à la fin du mandat de gestion. Nous avons prolongé celui-ci afin que son terme corresponde à celui du bail de la locataire qui a pu être relogée ailleurs.
- Ganshoren: un logement avec deux chambres au dernier étage d'un petit immeuble en copropriété était atteint d'humidité de condensation. D'une part, les murs et la toiture n'étaient pas isolés et d'autre part la locataire n'entretenait pas bien son logement. Elle a fait appel à la DIRL qui a mis la propriétaire en demeure d'effectuer divers travaux dont l'isolation de la toiture. Comme il s'agit d'une décision de la copropriété, la propriétaire n'a pas pu mettre en œuvre l'isolation. Elle a mis son logement en vente et la locataire est partie pour une location auprès du Fonds du Logement.
- **Jette:** une famille occupant un logement avec 3 chambres nous demande une mutation pour un 2 chambres à la suite d'une modification de leur composition de ménage. Un logement correspondant à leur situation leur est proposé et il le refuse. Il cherche et trouve un autre logement mais ils ne remettent pas leur préavis en bonne et due forme. Ils nous avertissent par mail qu'ils quittent le logement une dizaine de jours plus tard et refuse de payer les 3 mois du loyer du préavis. Le propriétaire reprend anticipativement son logement.

3.9 Travail en réseau et partenariats

3.9.1 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 psychiquement.

Les ex-détenus
En 2020, 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.

Des partenaires pour 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, 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 côtés. 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.

3.10 Education au logement

3.10.1 Contexte

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...

Nous devons continuellement aider nos locataires à gérer adéquatement leur logement, tout en tenant compte des complexité accrue lié aux développement technologique (ex. double flux)

Actuellement, une personne, Olivier était responsable de l'éducation au logement. Nous désirons que la majorité des collaborateurs puissent participer à cette sensibilisation afin de profiter de chaque rencontre avec les locataires et de pouvoir répéter les messages.
Daniel, le responsable technique a organisé une première formation des gestionnaires locatifs afin qu'ils.elles puissent profiter de leur visite annuelle afin de partager ces connaissances avec les habitants.

Nous devons aussi soutenir nos ouvriers afin que chaque intervention technique devienne une opportunité de partage de connaissance mais aussi de vérification du bon usage du logement. (ex. fonctionnement des détecteurs d'incendie).

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). 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.

3.10.2 Actions entreprises afin d'aider les locataires dans leur logement

3.10.2.1 Visites périodiques

- **Par les gestionnaires locatifs**

  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 atteints. La gestion de l'augmentation du parc, de nouveaux collaborateurs, des absences pour des congé 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. **1/2 des locataires ont eu l'occasion de rencontrer un gestionnaire locatif dans son logement.**

  Les conclusions sont les suivantes:

  - 1/3 des locataires n'ont 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
  - 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.

- **Par des étudiants**

  Dans des grands ensembles, les logements sont très semblables. (ex. même chaudières, taques de cuisson...). Annuellement, des étudiants font le tour de ces logements afin d'identifier les problèmes que les locataires rencontrent et vérifier qu'ils profitent au maximum des équipements existants. (ex. passage à la période d'été des thermostats).

3.10.2.2 Vidéos explicatives

Dans le cadre de l'aide de la Fondation Roi Baudouin, nous avons mis sur notre site et partageons à travers un groupe facebook des vidéos explicatives. (Ex.: gestion du thermostat, changement des filtres de hotte...)

3.11 Enquêtes annuelles afin d'identifier les améliorations possibles.

De plus, fin 2022, tout comme en 2021, nous avons fait une enquête par SMS. Nous avons eu +/- 12% de réponses.

	RÉSULTATS ENQUÊTE JANVIER 2023 (108 PERSONNES)			RÉSULTATS ENQUÊTE JANVIER 2022 (85 PERSONNES)		
	«BON» À «TRÈS BON»	«OK»	«MAUVAIS» À «TRÈS MAUVAIS»	«Bon» à «Très bon»	«OK»	«MAUVAIS» À «TRÈS MAUVAIS»
Logement	67%	23%	10%	45%	42%	12%
Voisins	52%	32%	16%	42%	44%	10%
Quartier	67%	23%	10%	42%	41%	14%
Bruit	67%	23%	10%	33%	34%	29%
Propreté	67%	23%	10%	27%	35%	36%
Gestion locative	67%	10%	23%	50%	42%	8%
Service technique	67%	10%	23%	37%	40%	23%
Administratif / Finances	67%	23%	10%	47%	42%	12%
Permanence / Répondeur	67%	10%	23%	40%	41%	20%
	OUI	NON	PEUT-ÊTRE	OUI	NON	PEUT-ÊTRE
Avez-vous un ordinateur?	56%	44%		31%	69%	
Souhaitez-vous en acquérir un via LPT?	26%	49%	25%	49%	31%	20%

Ces données nous permettent d'identifier et de cibler nos actions en 2023 tant en termes de logement que de locataires. Nous pouvons constater que nos locataires sont globalement plus satisfaits de nos services. Deux points semblent plus critiques:

- le voisinage, sujet pour lequel nous pouvons difficilement intervenir,
- La gestion locative: nous avons décidé de remettre en place des permanences physiques au bureau en 2023 et avons aussi une permanence physique à CENTRAL GARDENS les lundis.

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.

4. LE SUIVI TECHNIQUE

4.1 L'équipe

Le responsable technique, Daniel, 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.

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

En 2022, LOGEMENT POUR TOUS repense la mobilité de ses techniciens en acquérant 2 vélos cargos !

4.2 Interventions pendant la période de location

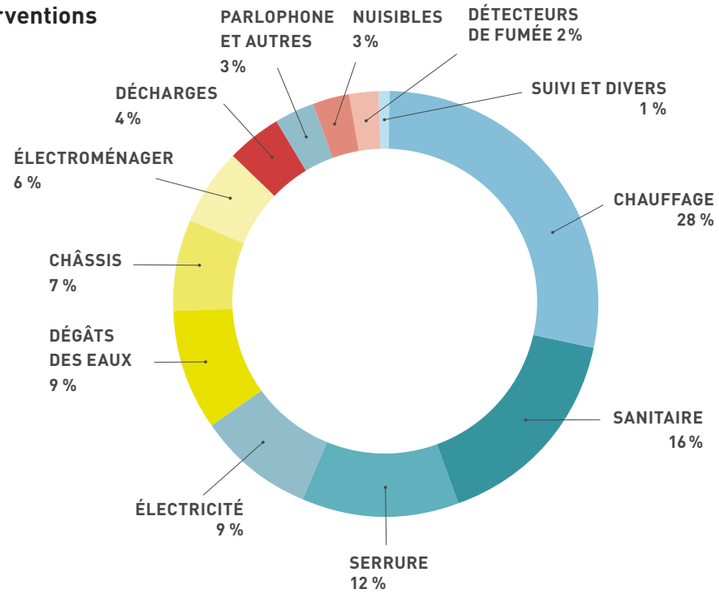
En 2022, le nombre d'interventions s'est élevé à près de 1800 incidents ce qui représente +/-9 interventions par jour ouvrable. Ce nombre est en hausse de 15% ce qui est en ligne avec l'accroissement de notre parc de logements.

Au niveau des chaudières en période de chauffe, LPT a effectué 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.

Nous demandons une intervention financière du locataire mais celles-ci couvrent moins de 15% de notre coût réel.

Type d'interventions



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.
- à charge du propriétaire, lorsque ces frais sont liés à l'usure normale ou pour des rénovations.

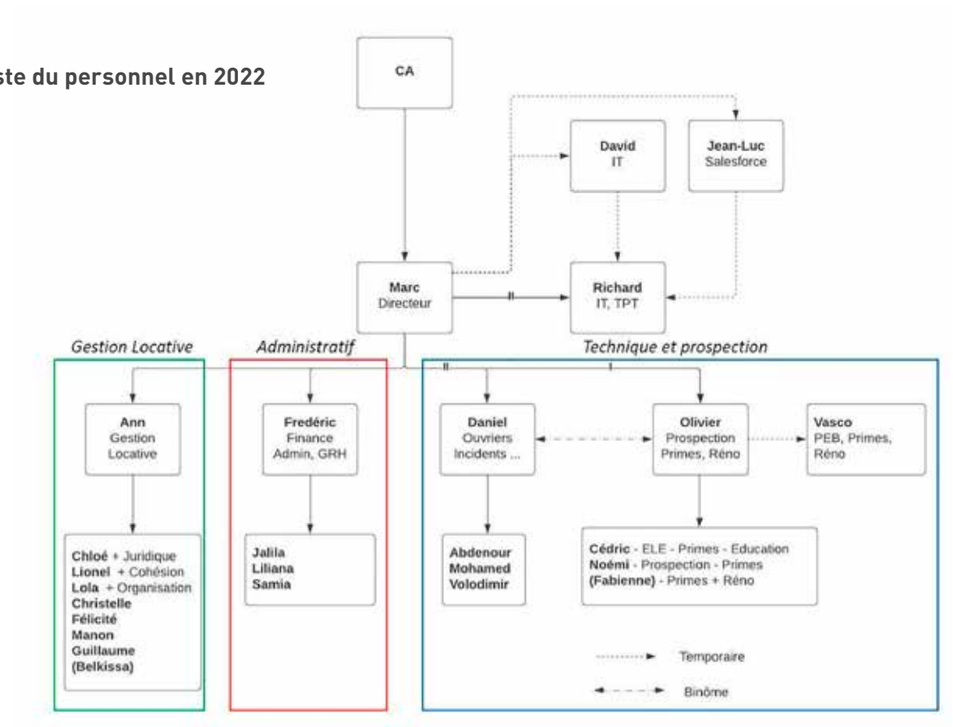
Les travaux importants facturés aux propriétaires se sont élevés en 2022 à près de 304.000 € Afin de sensibiliser les locataires, lorsque ces derniers ont provoqué le problème, la réparation leur est refacturée. En 2022, +/- 17.000 € ont été refacturés auprès de /-150 locataires soit 20% des locataires. Le montant moyen a été de 110 € et le montant maximum de 689€.

4.3 Interventions lors du départ d'un locataire

En 2022, LOGEMENT POUR TOUS a procédé à près de 114 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. Nous avons pour objectif de limiter à moins d'un mois le vide locatif entre deux locations. Nous y sommes presque !

5. VIE DE L'ÉQUIPE

Liste du personnel en 2022



Nous sommes organisés en:

- **Quatre équipes fonctionnelles avec**
  - Ann pour la gestion locative,
  - Daniel pour les incidents et problèmes techniques,
  - Olivier pour la prospection, les primes et grands projets
  - Frédéric pour la gestion administrative, financière et les ressources humaines.
- **Responsabilités de missions transversales permanentes avec:**
  - Chloé, pour le juridique,
  - Lola pour l'organisation de la réunion hebdomadaire et le suivi des partenaires (avec Ann),
  - Lionel pour la cohésion sociale qui a été épaulé efficacement par Eloise, une étudiante,
  - Christelle et Félicité pour la recherche de nouveaux bureaux,
- **Responsabilités de projets spécifiques**
  - Lionel et Didier ont développé avec la commune de Molenbeek une collaboration avec le Service d'Encadrement des Mesures judiciaires alternatives (SEMJA) pour employer bénévolement des personnes devant prester des peines alternatives. Une première expérience s'est révélée positive mais a demandé beaucoup énergie pour l'encadrement des personnes,
  - Lola et Olivier pour la réorganisation du serveur informatique,
  - Richard pour le suivi du projet TICS POUR TOUS
  - Dans le cadre du projet TICS POUR TOUS de la Fondation Roi Baudouin, une personne externe, David, nous aide à mettre en place des outils numériques nous permettant de mieux communiquer en interne et externe.

6. PROJETS ET RENCONTRES INSPIRANTES

Peu avant l'arrivée du COVID-19, 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 2022, nous avons déjà eu le plaisir de rencontrer la coopérative Livingstones, Maison de Quartier Bonnevie, Senior Montessori, Rizome, Crédal et le CEMO

Merci à Lola pour l'organisation de ces rencontres. Nous désirons mutualiser ce type d'initiatives avec d'autres AIS.

7. GESTION FINANCIÈRE ET ADMINISTRATIVE, INDISPENSABLE

7.1 Facturation locataires

	2019		2020		2021		2022	
LIBELLÉ	€	NB	€	NB	€	NB	€	NB
Réparations locataires	-11 032	39	-6 721	42	-11 677	70	-33 159	115
Dégâts locatifs (à la sortie ou mutation)	-15 833	52	-17 319	50	-23 954	27	-34 119	58
Total général	**- 26 865**	**91**	**-24 040**	**92**	**-35 631**	**97**	**-67 279**	**173**

Nous pouvons observer une augmentation importante des frais refacturés aux locataires. Ces augmentations sont liées à plusieurs facteurs dont l'augmentation du parc qui a un effet avec un retard sur les dégâts, les fins de mandats qui nécessite des mutations avec des états des lieux qui génère parfois des dégâts locatifs importants.
Une analyse plus précise montre que cette hausse est aussi le fait d'un nombre limité de locataires peu respectueux de logement. En effet, en ce concerne :

- les réparations, 80% du montant soit plus de 28.000€ est lié à 13 locataires soit +/-12% des 115 interventions
- les dégâts locatifs, 80% du montant soit près de 29.000 € est lié à 15 locataires, soit +/- 25% des états des lieux de sortie qui ont eu une facturation.

Cela montre que des visites régulières et ciblées sont indispensables. Ces dernières doivent être accompagnées de sensibilisation à la bonne gestion de son logement.

7.2 Créances locatives

Les créances locatives comparent :

La position des créances au 31-12-2022 avec – le montant total annuel facturé aux locataires.

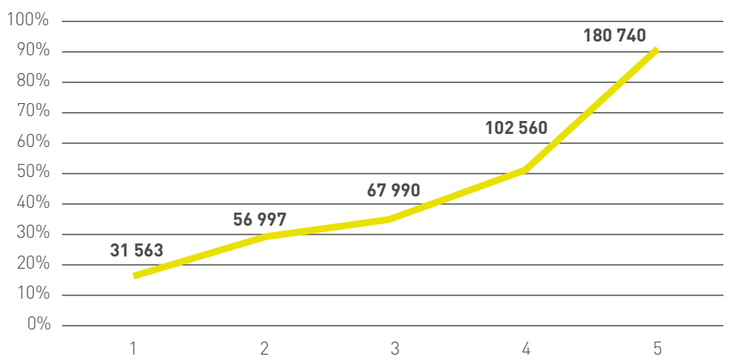
	2019	2020	2021	2022
LOYER + CHARGES - RÉDUCTION (+ FRAIS GESTION)	3 391 451	3 972 897	4 862 764	5 285 107
	13%	17%	22%	9%
Créances < 1 mois	25 743	31 063	30 648	55 972
Créances > 1 mois	25 210	32 045	49 545	66 997
Créances douteuses	56 997	67 990	102 560	180 740
Total des créances	**107 950**	**131 097**	**182 753**	**303 708**
Ratio	**3,18%**	**3,30%**	**3,76%**	**5,75%**

Les créances locatives sont en forte augmentation et ce sont malheureusement les créances douteuses qui impactent le plus fortement cette augmentation : près de 80 K€.
Différentes actions de suivi ont été mises en place sur 2022 mais ceci n'a pas été suffisant. Il est plus que probable que l'inflation record connue cette année 2022 a eu un impact non négligeable sur le pouvoir d'achat des personnes les plus fragilisées qui constituent notre public. Un suivi plus intensif est mis en place en 2023 afin de limiter au maximum les pertes.

		2018	2019	2020	2021	2022
NBR DE LOC	Loc en stock N-1	39	35	45	53	66
	Nouveau Loc	20	36	38	23	44
	Loc: 0	-10	-7	-7	0	-2
	Irrécupérables	-14	-19	-23	-10	-16
	Loc en stock N	35	45	53	66	92

		2018	2019	2020	2021	2022
€ LOC DOUTEUX	Loc en stock N-1	46 403	31 563	56 997	67 990	102 560
	Variation stock	-7 527	2 082	-15 485	6 509	12 731
	Nouveau Loc	20 665	39 448	34 244	33 393	72 228
	Irrécupérables	-27 979	-16 096	-7 766	-5 332	-6 780
	Loc en stock N	31 563	56 997	67 990	102 560	180 740

Evolution des créances douteuses



7.3 Suivi des créances locatives

En 2022, plus de 60 courriers de mise en demeure ont été envoyés par le service juridique de LOGEMENT POUR TOUS. Tous les dossiers concernent des dettes pour lesquelles les locataires n'ont pas réagi après des courriers et des appels téléphoniques des gestionnaires logement.

Par de tels courriers, nous laissons aux locataires la possibilité de réagir endéans les 10 jours calendrier, en prenant contact avec son gestionnaire ou en payant sa dette dans le délai imparti. Sans réaction du locataire au terme de ces 10 jours, l'affaire est envoyée devant la justice de paix via notre avocate.

Parmi ces 60 mises en demeure, 36 locataires ont réagi et ont pris les dispositions nécessaires afin de rembourser leur dette via un plan de paiement.

Nous sommes allés en justice de paix pour 26 dossiers. Dans la majorité des cas à cause de dettes non payées et accumulées. Mais aussi pour des personnes occupant leur logement sans titre ni droit au-delà de la fin de leur contrat de bail. Lors de ces 26 audiences, 16 locataires étaient absents, 6 étaient présents et 4 étaient représentés par un avocat.

Parmi ces 26 dossiers, 2 ont été résolu à l'amiable. Ce sont principalement des personnes sous administration de biens pour lesquelles nous avons pu trouver des alternatives ; dans 2 cas, le juge a octroyé au locataire des termes et délais lui accordant ainsi un délai supplémentaire pour trouver un autre logement. Vingt-deux jugements ont été rendus en notre faveur. Si le locataire ou son avocat est présent à l'audience, le juge est plus clément et favorise la mise en place d'un plan d'apurement. Au moindre défaut de paiement le juge laisse à LOGEMENT POUR TOUS la possibilité de mettre fin au contrat de bail et de procéder à l'expulsion si nécessaire. Si le locataire ou son avocat n'est pas présent, le juge remet un jugement par défaut et met fin au contrat de bail avec la possibilité d'expulsion.

Neuf jugements d'expulsion ont été rendus. Nous en avons fait exécuter 5 dont 3 pour des raisons de départ « à la cloche de bois », 1 pour fin de mandat et 1 pour un locataire à l'origine de nombreux troubles de voisinage.

Quatre expulsions ont été évitées. En effet ces locataires se sont engagés à respecter certaines conditions. Ils ont signé un nouveau contrat de bail court terme de 6 mois à 1 an maximum qui ne sera reconduit que si les paiements du loyer et du plan d'apurement sont respectés. Par ailleurs, certains se sont engagés à être suivis par un service de médiation de dettes.
Les principaux problèmes rencontrés dans ces dossiers sont les délais de la justice. Selon les communes les délais sont plus ou moins longs et il peut se passer plusieurs mois pour faire une procédure ce qui augmente les créances ou les vides locatifs.

De plus, pour les départs « à la cloche de bois » le locataire disparait du jour au lendemain, ne paye donc plus son loyer et le seul moyen pour récupérer le logement est de passer par la justice de paix en demandant l'expulsion. Cette procédure prend du temps. Cela engendre des vides locatifs et des créances importantes. Ces départs à la cloche de bois sont souvent le fait de locataires vivant en logement solidaire. Il est donc important de bien suivre les paiements de ces locataires tout en collaborant étroitement avec les services sociaux accompagnants afin d'entamer la procédure le plus rapidement possible.

7.4 Pertes nettes

LES PERTES NETTES SUR LOYER SONT CONSTITUÉES:	2019	2020	2021	2022
Des réductions pour créances douteuses	-38 169	-36 368	-62 709	-97 589
Diminuées des reprises de réductions	12 735	26 782	28 138	19 409
Augmentées des créances irrécupérables	-16 924	-7 766	-5 332	-6 780
PERTES NETTES	- 42 358 €	- 17 352 €	- 39 903 €	- 84 960 €
Nombre de logements (hors 4 chambres x 2)	540	703	769	799
Augmentation du parc	15%	30%	9%	4%
Ratio : perte nette / logement	-78 €	-25 €	-52 €	-106 €

Les pertes nettes sont en forte augmentation car corrélées aux créances locatives, 85 K€ contre 40 K€ en 2021.

7.5 Vide locatif :

COMPTE - LIBELLÉ (EN K€)	2019	2020	2021	2022
600 - Loyer Prop	3315	4021	4809	5287
603 - Vide Locatif	-44	-105	-99	-78
Perte % liée au vide locatif	**-1,3%**	**-2,6%**	**-2,0%**	**-1,5%**

Les efforts en matière de vide locatif se poursuivent et portent leurs fruits pour passer de 99 K€ à 78 K€ et surtout de 2% à 1,5%. A taux égal (2%) le vide locatif aurait été de 106 K€ soit 28 K€ de plus que ce que nous connaissons.

7.6 Bilan

Actif :

- **Les actifs immobilisés augmentent de 137 K€ par rapport à 2021.**
  Globalement les immobilisations incorporelles et corporelles sont stables.

  Ce sont les immobilisations financières qui sont à l'origine de l'augmentation globale des actifs immobilisés et plus spécifiquement à prêt effectué au bénéfice d'un partenaire : Fair Ground. Ce prêt a été consenti afin que Fair Ground puisse racheter un appartement dans le complexe de Central Garden

- **Les actifs circulants sont stables.**
  Il est toutefois à noter des variations importantes dans les différents actifs circulants :
  - Les créances commerciales (locataires) augmentent de 165 K€
  - Les autres créances (subside à recevoir, avances) diminuent de 356 K€
  - Les valeurs disponibles augmentent de 191 K€

  La trésorerie « nette » ne varie pas d'autant car cette augmentation de « disponible » est à mettre en relation avec les dettes fiscales, sociales et salariales qui augmentent sur la photo au 31-12-2022, les factures de précompte et d'ONSS reprises au passif ont été payées début janvier 2023.

Passif:

- **Le « Fonds social » a diminué de 56 K€: perte de l'année.**
- **Les provisions ont diminué globalement de 15 K€ : régularisation de subside.**
- **Les « dettes » ont augmenté de 210 K€ (à mettre en rapport avec l'augmentation de trésorerie)**
  - Dont dettes commerciales : + 35 K€
  - Dont dettes salariales, sociales : +105 K€
  - Dont autres dettes (garanties) : +135 K€
  - Dont régularisations (subsides) : - 60 K€

7.7 Comptes de résultats (en K€) :

				2022	
CPTE - LIBELLÉ (EN K€)	2019	2020	2021	BUDGET INITIAL	FINAL
600 - Loyers Prop	-3.315	-4.021	-4.809	-5.000	-5.287
600,5 - Intervention Loyer	-527	-597	-751	-800	-824
601 - Frais Loc	-452	-438	-609	-625	-731
602 - Frais Prop	-355	-367	-304	-350	-244
603 - Vide Locatif	-44	-105	-99	-75	-78
604 - Frais LPT	-45	-34	-43	-45	-62
607 - Frais refacturés	-24	-30	-27	-30	-31
610 - Bureaux	-41	-48	-52	-55	-56
611 - Carburant & entretien	-7	-7	-6	-10	-4
612 - Fournitures & conso	-38	-53	-48	-48	-42
613 - Honoraires	-37	-105	-66	-65	-52
615 - Déplacements - div	-14	-13	-27	-20	-24
620 - Rémunération	-1.053	-1.225	-1.470	-1.550	-1.484
630 - Amort	-7	-13	-26	-26	-27
640 - Taxe / PI	-5	-4	-10	-10	-14
649 - Autres charges	-11	-5	0	-5	-5
650 - Frais Fin	-1	-1	-5	-5	-2
660 - Exceptionnel	-21	-34	-3	-3	-15
700 - Loyers Loc	3.334	4.012	4.816	5.000	5.277
701 - Charges Loc	450	409	628	625	710
702 - Charges Prop	355	367	304	350	244
704 - Récupérations Loc	53	32	41	40	78
705 - Frais de Gestion	134	149	170	175	181
709 - Autres prestations	57	47	37	40	39
736 - Subside	1.675	2.234	2.324	2.392	2.392
740 - Autres revenus	51	56	69	70	67
760 - Produits exceptionnels	21	49	20	8	8
Provision pour risques G.P.		**-70**	**70**		
TOTAL GÉNÉRAL	**134**	**184**	**123**	**-22**	**13**
Régularisation Subside N -1	-26	-34	-40		75
Régularisation Subside N		-50	-75	-50	-60
Réduction S/créances	-42	-17	-40	-25	-85
RÉSULTAT NET	**66**	**83**	**-32**	**-97**	**-57**
	-13	**-17**			
BÉNÉFICE REPORTÉ	**53**	**66**	**-32**	**-97**	**-57**
% SUBSIDE	3,2%	3,0%	**-1,4%**	-4,1%	-2,4%

7.8 Budget 2023 – 2024 (en K€) :

CPTE - LIBELLÉ (EN K€)	2020	2021	2022	2023	2024
600 - Loyers Prop	-4.021	-4.809	-5.287	-5.655	-5.938
600,5 - Intervention Loyer	-597	-751	-824	-877	-921
601 - Frais Loc	-438	-609	-731	-783	-822
602 - Frais Prop	-367	-304	-244	-370	-389
603 - Vide Locatif	-105	-99	-78	-80	-84
604 - Frais LPT	-34	-43	-62	-48	-51
607 - Frais refacturés	-30	-27	-31	-32	-34
610 - Bureaux	-48	-52	-56	-58	-59
611 - Carburant & entretien	-7	-6	-4	-11	-11
612 - Fournitures & conso	-53	-48	-42	-50	-52
613 - Honoraires	-105	-66	-52	-58	-59
615 - Déplacements - div	-13	-27	-24	-21	-22
620 - Rémunération	-1.225	-1.470	-1.484	-1.700	-1.786
630 - Amort	-13	-26	-27	-27	-28
640 - Taxe / PI	-4	-10	-14	-11	-11
649 - Autres charges	-5	0	-5	-5	-5
650 - Frais Fin	-1	-5	-2	-5	-5
660 - Exceptionnel	-34	-3	-15	-3	-3
700 - Loyers Loc	4.012	4.816	5.277	5.655	5.938
701 - Charges Loc	409	628	710	770	809
702 - Charges Prop	367	304	244	370	389
704 - Récupérations Loc	32	41	78	43	45
705 - Frais de Gestion	149	170	181	179	179
709 - Autres prestations	47	37	39	41	43
736 - Subside	2.234	2.324	2.392	2.802	2.939
740 - Autres revenus	56	69	67	68	70
760 - Produits exceptionnels	49	20	8	8	9
Provision pour risques G.P.	-70	70			
TOTAL GÉNÉRAL	**184**	**123**	**13**	**142**	**139**
Régularisation Subside N -1	-34	**-40**	**75**		
Régularisation Subside N	-50	**-75**	**-60**	-70	**-73**
Réduction S/créances	-17	**-40**	**-85**	-50	**-53**
RÉSULTAT NET	**83**	**-32**	**-57**	**22**	**13**
Fonds Passif social 20%	-17				
BÉNÉFICE REPORTÉ	**66**	**-32**	**-57**	**22**	**13**
% SUBSIDE	3,0%	**-1,4%**	**-2,4%**	**0,8%**	**0,4%**

8. CONSEIL D'ADMINISTRATION ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

8.1 Administrateurs et membres

Le CA de LPT est composé de :

- **Bernard Cassiers**, trésorier, démissionnaire
- **Daisy Desablens**, présidente
- **Olivier Van Craenenbroeck**, à titre individuel
- **Anne Devresse**, 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**

8.2 Départ et remerciements à Bernard Cassiers

Des directeurs et présidents de Logement Pour Tous se retrouvent pour l'inauguration de l'immeuble à Bonaventure (Jette) restauré par Rénovassistance.

Quelques témoignages :

Cher Bernard, Que de souvenirs !

Je me souviens de mes premiers contacts avec LPT : Pierre Denis et la fête des 10 ans… et puis toi, dans ce restaurant italien de la rue Edmond Delcourt, qui, m'accordant ta plus grande confiance, me demande de faire partie du CA… Il y a… 15 ans déjà!
D'inauguration en inauguration, de réunions en réunions, on ne voit pas le temps passer et l'on se surprend à célébrer les 10, 15, 25 ans d'existence, voire les 30 ans pour Renovassistance, sans qu'aucunement la motivation ne faiblisse ! Toujours des défis à relever, des idées à mettre en place… Quel beau chemin parcouru !

Ce sont des gens comme toi qui, en décidant un jour de mettre en commun leurs compétences, leur énergie, leur dévouement afin d'offrir des logements décents à des prix abordables, au travers d'une AIS et de Renovassistance, donnent un sens à nos actions, à nos vies.
Je te remercie à titre personnel, car sans l'AIS, je n'aurais probablement jamais rénové les maisons rue Edmond Delcourt, je n'aurais pas pu me réconcilier avec un passé de personne mal logée et je n'aurai pas cette plus grande joie d'imaginer que dans des logements corrects, des jeunes puissent se consacrer aux études dans de bonnes conditions et d'espérer que ce soit un tremplin pour sortir de la précarité.

Et je te remercie aussi pour la confiance que tu m'as témoignée quand je suis devenue présidente du CA.
Merci pour tout, reviens-nous faire un petit coucou quant tu veux et prends bien soin de toi et de tes proches.
Daisy.

BUURTHUIS BONNEVIE MAISON DE QUARTIER

Hello Bernard,

Par ce petit message, je saisis l'occasion pour t'exprimer tout mon respect et toute mon estime pour ce travail admirable que tu as accompli au sein de ces ASBL.

Travailler avec toi ces quelques années dans le cadre du CA de LPT a été en ce qui me concerne un réel plaisir. Tes qualités humaines et relationnelles y ont sans aucun doute grandement contribué.

Ton investissement dans les projets, ta bienveillance et ton esprit d'analyse manqueront assurément à tout le monde.

Je te souhaite une bonne continuation tout en profitant un maximum de tes proches.

En espérant que nos chemins se croiseront un jour à nouveau, bonne route à toi Bernard.

Respectueusement,

Bouchra (CA LPT 2018-2021)

Les actions de Bernard, que je connais en tant que beau-fils et membre du CA de LOGEMENT POUR TOUS depuis 2013, m'ont souvent impressionné. Grâce à ma double casquette, j'ai eu l'occasion de l'observer tant au niveau privé que professionnel…. Terme que j'emploie volontairement car je pense qu'il a, à un moment donné, oublié ce que signifie pour beaucoup, la notion de « pensionné ».

Il relève des défis sociétaux, apporte sa part pour lutter contre les problèmes liés au logement et bien d'autres aspects encore. Le connaitre et ne pas avoir entendu parler de LPT, de Renovassistance, du CLT…. est quasiment impossible. Il était là dès le départ (et vous racontera bien mieux que moi la fondation de ces organes) voire avant ces initiatives en avance sur leur temps. Et il ne fait pas qu'en parler, il passe d'un conseil d'administration à une assemblée générale, cherche des solutions aux problèmes, ne se laisse pas abattre par de mauvaises nouvelles, …

A titre privé aussi, il s'investit énormément pour rendre plus acceptable la vie de beaucoup de personnes. On ne peut plus parler de « part de Colibri » mais bien de parachutage type « Hercule C130 ». Tout en mettant fortement la main à la pâte, il propose souvent des solutions innovantes et concrètes. Il réussit clairement à faire bouger les lignes !

Dans le même temps c'est un grand nombre de personnes auxquels il a permis de faire plaisir de se rendre utile en prêtant des moyens, en mettant à disposition un logement, etc… Un grand dealer de bonheur donc !

Merci à toi, Bernard

Olivier Van Craenenbroek

Bernard ?

Une personne tellement singulière ! A la fois, très humaine et disponible mais aussi pragmatique et efficace ; calme et discrète mais décidée et ferme. La seule personne que j'ai entendu dire qu'elle ne payait pas assez d'impôt et qui donne sans compter ce dont il dispose, ses immeubles, ses compétences, son expérience, son temps et son énergie.

Une leçon de sagesse, une personne inspirante, peut-être même un modèle ?

Merci infiniment pour ton soutien, à titre personnel et en tant que responsable de Logement Pour Tous, Marc

A
Monsieur Daniel Piron

Je vous souhaite une année 2023 pleine de joie, santé et bonheur. Que cette nouvelle soit pour vous une année pleine de réussite dans tout ce que vous voulez entreprendre.

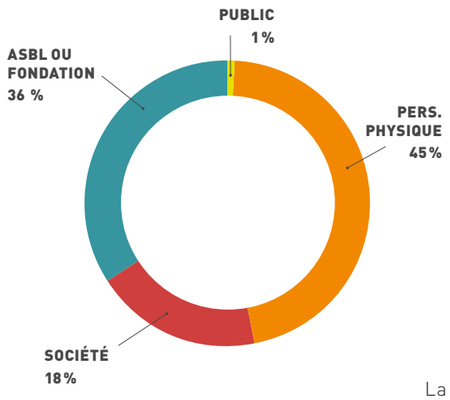
Signature

9. ANNEXES

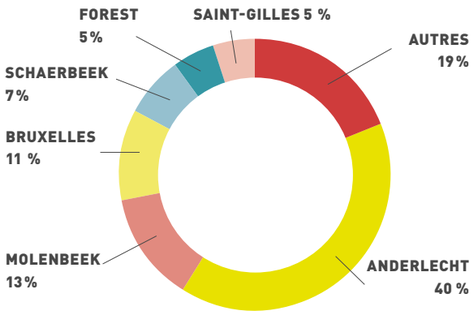
Annexe 1 :
« Logement pour Tous » en chiffres et graphiques :

Immobilier

% de logement par type de propriétaire



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

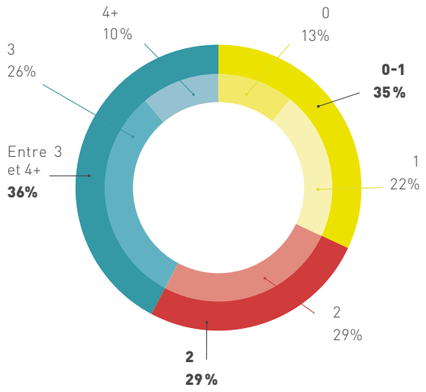


La répartition de notre parc n est pas un handicap pour les candidats

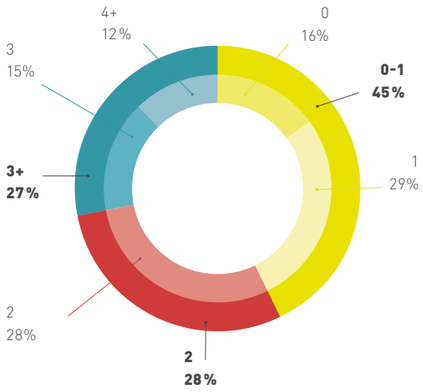
- 1% refuse les 3 communes
- 5% refusent 2 des 3 communes
- 20% refusent 1 des 3 communes (principalement Molenbeek)

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

Demande (Candidats hors transit)



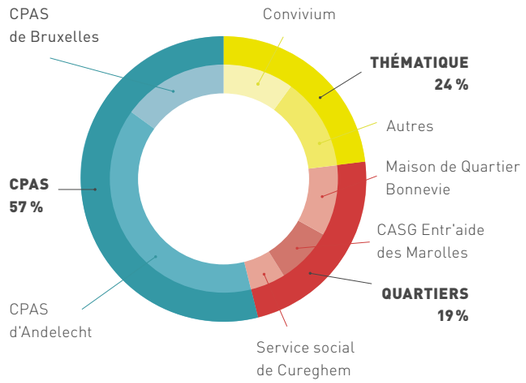
Offre



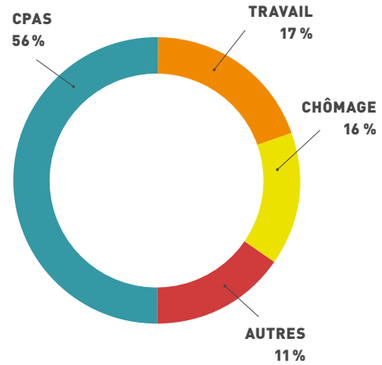
Nous pouvons constater une stabilisation du nombre de candidats (+/-1000) avec le renouvellement de +/-25% de ces candidats/an.

Candidats

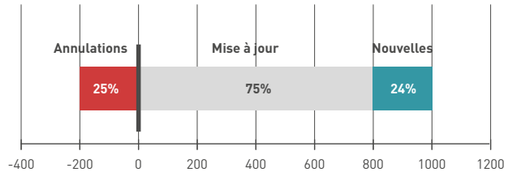
Candidats par partenaire



Type de revenu

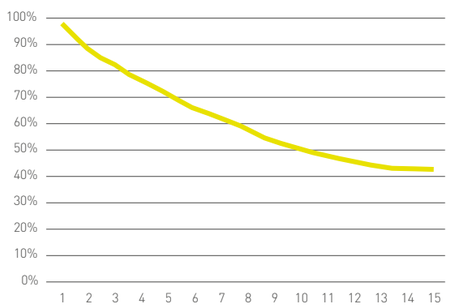


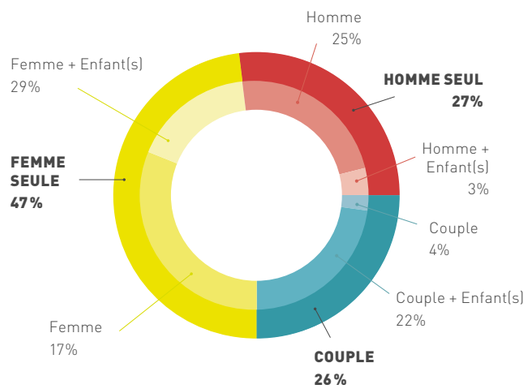
Le déséquilibre offre/demande de nos logements implique que les temps d'attente sont trois à quatre fois plus long pour de grandes familles (8 ans) que pour des personne seule avec un ou deux enfants.
Une stabilisation du nombre de candidats (+/-1000) avec le renouvellement de +/-25% de ces candidats/an.



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.

Annexe 2 : tableau des partenaires sociaux.

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

Annexe 3 : Cadeaux des locataires

« De vrai de je suis satisfait cool ».

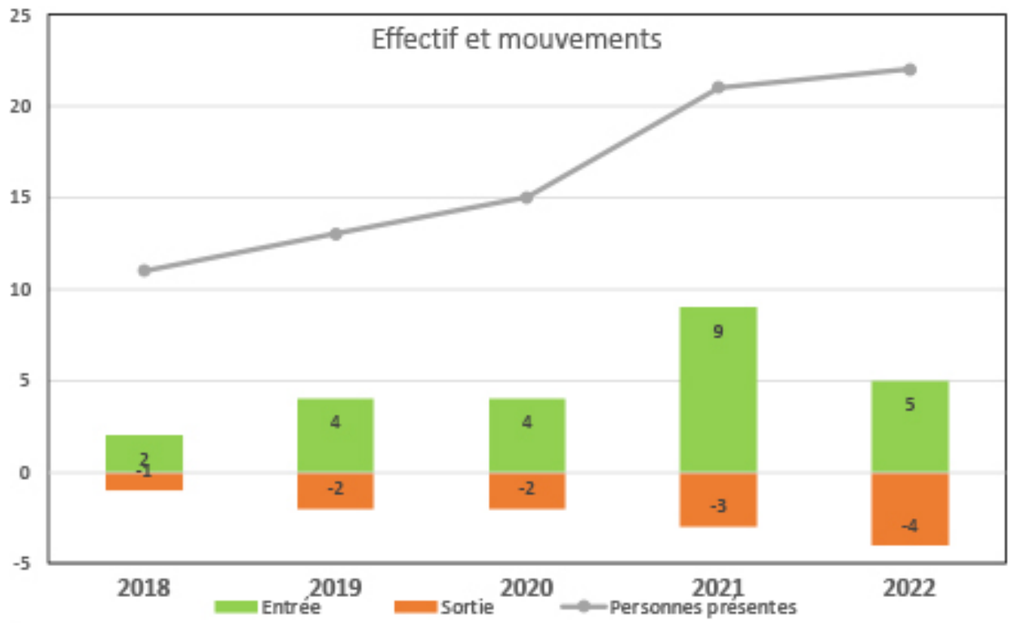
« Essayer de donner un moment au locataire au moins une fois le trimestre. Pour se rassurer que tout va bien » .

« J'aimerai recevoir un ordinateur pour que mon fils scolarisé en primaire puisse travailler dessus pour ses devoirs d'école »

« Avec notre groupe de couture à Central Gardens, nous aimerions organiser un défilé. »

Rue de la Borne, ce 19 janvier 2023, nous avons eu la visite surprise de Monsieur Piron. Il nous fait part de sa volonté de faire des rénovations afin d'améliorer le PEB de l'immeuble confié depuis plus de 10 ans à Logement Pour Tous. Outre cela, cet octogénaire par ailleurs marathonien confirmé, nous montre une carte postale envoyée par l'un de ses locataires. Et un grand sourire éclaire son visage.

Annexe 4 : Mouvements du personnel



Annexe 5 : Comptes détaillés

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

Bilan interne ASBL

Page : 1
17-03-2023

EUR

Schéma complet

		Ex. 2022 Rep 2022 --> Clô 2022 01/01/2022 - 31/12/2022	Ex. 2021 Rep 2021 --> Clô 2021 01/01/2021 - 31/12/2021
ACTIFS IMMOBILISES	20/28	**387.524,75**	**250.551,56**
Immobilisations incorporelles	21	**932,36**	**2.523,71**
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		(1.298,35)	(722,53)
215000 LOGICIELS		5.032,30	5.032,30
215900 AMORT. S/ LOGICIELS		(4.529,04)	(3.513,51)
Immobilisations corporelles	22/27	**223.592,39**	**235.027,85**
Terrains et constructions	22	191.210,54	196.229,28
Appartenant à l'association en pleine propriété	22/91	191.210,54	196.229,28
220100 TERRAIN		41.404,60	41.404,60
222100 APPT. CENTRAL GARDENS		165.618,41	165.618,41
222109 AMORTISSEMENT APPART. CENTRAL GARDENS		(15.812,47)	(10.793,73)
Mobilier et matériel roulant	24	17.906,42	17.133,33
Appartenant à l'association en pleine propriété	241	17.906,42	17.133,33
241000 VALEUR ACQUISITION VEHICULE		26.328,48	26.328,48
241101 VAL. ACQUIS. MAT. INFORMATIQUE		35.051,98	35.051,98
241102 VAL. ACQUIS. MOBILIER & OUTILLAGE		28.010,02	28.010,02
241104 VALEUR ACQUISITION VELO		12.795,83	1.600,00
241900 AMORT. VEHICULES		(24.642,73)	(22.542,73)
241901 AMORT. MAT. INFORMATIQUE		(32.021,23)	(27.049,24)
241902 AMORT. MOBILIER & OUTILLAGE		(25.836,35)	(23.927,65)
241904 AMORT. VELO		(1.779,58)	(337,53)
Autres immobilisations corporelles	26	14.475,43	21.665,24
Appartenant à l'association en pleine propriété	261	14.475,43	21.665,24
261000 FRAIS D'AMENAGEMENT		32.234,85	29.444,69
261900 AMORT. AMENAGEMENT		(17.759,42)	(7.779,45)
Immobilisations financières	28	**163.000,00**	**13.000,00**
Autres immobilisations financières	284/8	163.000,00	13.000,00
Actions et parts	284	13.000,00	13.000,00
284001 PART CAPI HOME SWEET COOP		3.000,00	3.000,00

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

Bilan interne ASBL

Page : 2
17-03-2023

EUR

Schéma complet

		Ex. 2022 Rep 2022 --> Clô 2022 01/01/2022 - 31/12/2022	Ex. 2021 Rep 2021 --> Clô 2021 01/01/2021 - 31/12/2021
284002 PART COMMON GROUND		10.000,00	10.000,00
Créances et cautionnements en numéraire	285/8	150.000,00	
285000 CREANCE > 1 AN - 2037 - PRET FAIR GROUND		150.000,00	
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	**1.741.421,50**	**1.739.857,21**
Créances à un an au plus	40/41	**924.595,02**	**1.114.757,46**
Créances commerciales	40	474.750,38	308.673,46
400000 CREANCES LOCATIVES (LOYER & CHARGES)		129.734,18	80.192,74
400001 LOCATAIRES GARANTIES LOCATIVES		103.654,62	93.450,22
400002 LOCATAIRES EPARGNES		(8.603,00)	(16.462,43)
400003 AUTRES CREANCES		42.569,79	40.717,69
404000 FACTURES A ETABLIR - PRODUITS A RECEVOIR			5.966,83
404100 FACTURE A ETABLIR // 484 DEBITEURS		40.439,49	46.574,22
404199 DECOMPTE CHARGES A ETABLIR		164.758,00	58.234,19
407000 CREANCES LOCATIVES DOUTEUSES		180.739,58	102.560,45
407400 FIN EXE. CREANCES AUTRES QUE LOCATAIRES		2.197,30	
409000 DOTATION CREANCES DOUTEUSES		(180.739,58)	(102.560,45)
Autres créances	41	449.844,64	806.084,00
414000 SUBVENTION Rég. BXL A RECEVOIR		239.232,92	351.543,00
414003 SUBVENTION REG BXL QUATRE VENTS			20.000,00
414004 SUBVENTION FOND ROI BAUDOUIN - T.P.T.		70.000,00	70.000,00
416000 FOURNISSEURS DEBITEURS FIN EXE		39.878,51	72.711,28
416100 PRIME RENO POUR TIERS A RECEVOIR		58.610,52	49.032,27
416107 AVANCE COMMON GROUNG		40.000,00	40.000,00
416108 AVANCE - PRET CLTB			200.000,00
416200 PROPRIETAIRES DEBITEURS - 485 DEBITEURS		2.122,69	2.111,58
416400 CREANCES EN RAPPORT AU PERSONNEL			685,87
Placements de trésorerie	50/53	**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+PI39		750,00	750,00
530005 GARANTIE ELECTRABEL 2 208 325 686		500,00	500,00
Valeurs disponibles	54/58	**791.440,17**	**600.054,31**
550001 TRIODOS 523-0402762-93		162.088,85	162.088,85

Bilan interne ASBL

		Ex. 2022 Rep 2022 --> Clô 2022 01/01/2022 - 31/12/2022	Ex. 2021 Rep 2021 --> Clô 2021 01/01/2021 - 31/12/2021
550003 TRIODOS VUE 523-0802126.11		1.587,90	2.119,02
550004 BNP BE29 0012 8859 3264			1.098,86
550005 BELFIUS BE81 0689 4325 6824		614.094,54	423.497,65
570001 CAISSE EURO		13.668,88	11.249,93
Comptes de régularisation	490/1	**15.716,18**	**15.375,31**
490000 CHARGES A REPORTER		15.716,18	15.375,31
Montant total de l'actif		**2.128.946,25**	**1.990.408,77**

Bilan interne ASBL

		Ex. 2022 Rep 2022 --> Clô 2022 01/01/2022 - 31/12/2022	Ex. 2021 Rep 2021 --> Clô 2021 01/01/2021 - 31/12/2021
FONDS SOCIAL	10/15	**534.207,45**	**590.787,93**
Fonds associatifs	10	**191.753,91**	**191.753,91**
Patrimoine de départ	100	191.753,91	191.753,91
100000 PATRIMOINE DE DEPART		191.753,91	191.753,91
Fonds affectés	13	**139.090,60**	**139.090,60**
131000 FONDS AFFECTES POUR PASSIF SOCIAL		139.090,60	139.090,60
Bénéfice reporté	140	**259.943,42**	**259.943,42**
140000 BENEFICE REPORTE		259.943,42	259.943,42
Solde 6 et 7	149	**(56.580,48)**	
*** 149999 Solde entre 6 et 7		(56.580,48)	
PROVISIONS	16	**339.993,49**	**354.993,49**
Provisions pour risques et charges	160/5	**339.993,49**	**354.993,49**
Grosses réparations et gros entretien	162	279.993,49	279.993,49
162000 PROV. POUR GARANTIES GESTION LOCATIVE		279.993,49	279.993,49
Autres risques et charges	163/5	60.000,00	75.000,00
163100 AUTRES PROVISIONS		60.000,00	75.000,00
DETTES	17/49	**1.254.745,31**	**1.044.627,35**
Dettes à un an au plus	42/48	**952.283,76**	**678.125,37**
Dettes commerciales	44	164.765,42	130.003,78
Fournisseurs	440/4	164.765,42	130.003,78
440000 FOURNISSEURS		37.329,70	11.748,57
440001 PROPRIETAIRES		(5.291,69)	5.348,07
444000 FACTURES A RECEVOIR		15.651,65	4.094,35
444100 LOCATAIRES CREDITEURS FIN EX.		117.075,76	108.812,79
Dettes fiscales; salariales et sociales	45	247.929,31	142.763,65
Impôts	450/3	76.349,86	8.819,99

LOGEMENT POUR TOUS ASBL

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

EUR

Bilan interne ASBL

Page : 5

17-03-2023

Schéma complet

		Ex. 2022 Rep 2022 --> Clô 2022 01/01/2022 - 31/12/2022	Ex. 2021 Rep 2021 --> Clô 2021 01/01/2021 - 31/12/2021
451200 CC TVA A PAYER		14.617,36	8.819,99
453000 PRECOMPTES RETENUS		61.732,50	
Rémunérations et charges sociales	454/9	171.579,45	133.943,66
454000 OFFICE NAT SECURITE SOCIALE		32.319,53	
455000 REMUNERATIONS			5,38
456100 PROVISION PECULE DE VACANCES EMPLOYES		126.839,82	117.905,40
456200 PROVISION PECULE DE VACANCES OUVRIERS		12.420,10	12.752,88
459530 CHEQUES REPAS			3.280,00
Dettes diverses	48	539.589,03	405.357,94
Obligations; coupons échus et cautionnements reçus en numéraire	480/8	536.739,83	403.374,31
481000 SINISTRES ASSURANCES		1.516,20	1.036,69
482000 FONDS DE SOLIDARITE CORONA		15.769,63	15.769,63
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		127.284,69	57.718,47
488000 GARANTIE LOCATIVE A CONSTITUER		104.077,88	94.978,91
488500 GARANTIE LOCATIVE A PLACER		287.413,63	233.192,81
Autres dettes diverses non productives d'intérêts ou assorties d'un	4891	2.849,20	1.983,63
489100 COMPTE COURANT AUTRE		2.849,20	1.983,63
Comptes de régularisation	492/3	**302.461,55**	**366.501,98**
492000 CHARGES A IMPUTER			28.270,41
493000 SUBSIDE TPT A REPORTER		37.689,24	66.938,17
493001 SUBSIDE INTERGENERATIONNEL A REPORTER			50.000,00
493002 CG-BONUS VIDE LOC => 2049 : 30 ANS		157.500,01	163.333,34
493003 SUBSIDE INCLUSIO A REPORTER		2.004,25	
493199 PROD. A REP. /DECOMPTE CHARGES A ETABLIR		105.268,05	57.960,06
Montant total du passif		**2.128.946,25**	**1.990.408,77**

« Merci Bernard ! »

Conception graphique: Joël Kockaert

Logement pour Tous

14 rue de la Borne, 1080 Molenbeek

info@ais-lpt.brussels - **www.logementpourtous.be**