

RAPPORT ANNUEL 2023



TABLE DES MATIÈRES

1. BILAN ET PERSPECTIVES	6
2. PROSPECTION 2023	8
2.1 Le logement neuf : pour ou contre ?	8
2.2 Des propriétaires.....	9
2.3 De la demande à la signature	10
2.4 Suivi de chantiers et demandes de primes	10
2.5 Renolution, Urban, un défi!	11
2.6 Répartition de nos logements.....	11
3. EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS 2023	12
3.1 Nouveaux logements mis en location.....	12
3.1.1 Collecteur	12
3.1.2 Eeckoud	13
3.1.3 Demolder	13
3.1.4 Bonaventure	13
3.1.5 Six logements de la S.T.I.B.....	14
3.1.6 Logements de la commune d'Anderlecht	14
3.2 Fin de mandat	16
4. DU CANDIDAT AU LOCATAIRE, UN LONG PARCOURS.....	16
4.1 Du candidat au locataire, un long parcours.....	16
4.2 Analyse des candidatures classiques	17
5. LES LOCATAIRES.....	18
5.1 Mouvements en 2023	18
5.2 Mutations.....	19
5.3 Analyse des locations classiques.....	19
5.4 Analyse des locations de transit	20
5.5 Reprise des permanences physiques.....	21
5.6 Décès.....	21
6. SUIVI TECHNIQUE:	23
6.1 Le défi de l'enjeu énergétique.....	23
6.2 Panneaux photovoltaïques	25
6.3 Événements techniques plus importants.....	25
6.3.1 L'incendie à Cuissez.....	25
6.3.2 Gros travaux à Central Gardens	26
6.3.3 Des jeunes et des étudiants: Riches-Clares	26
6.3.4 ESPERANZA à Molenbeek.....	26
6.3.5 Les habitats solidaires	28
7. DE LA VIE DE L'ÉQUIPE ET L'ORGANISATION:	29
7.1 Des départs et des arrivées	29
7.2 Mise au vert 2023	30
7.3 Un défi	30
7.4 Tarif social et primes énergie	30
7.5 La réorganisation du service technique et bénévole.....	30
7.6 Le RGPD	31
7.7 Etudiants et digitalisation	32

8. JURIDIQUE	33
8.1 Moratoire hivernal	33
8.2 Loi sur l'indexation des loyers et PEB	33
8.3 Statistiques	34
9. PROJETS ET ACTIONS SPÉCIFIQUES	35
9.1 Projets, cohésion sociale et rencontres inspirantes	35
9.1.1 Central Gardens et le Domaine des Etangs	35
9.1.2 Collecteur	36
9.2 Recherche de subsides	36
9.2.1 Subsides Good-Food	36
9.2.2 Subsides Fondation Roi Baudouin – Enfance et Pauvreté	37
9.3 Projets particuliers	37
9.3.1 PUL – Plan d'Urgence Logement	37
9.3.2 Fête d'Esperanza	38
9.3.3 Projet avec La Rue ASBL	38
9.3.4 CRM – Customer Relationship Management	38
9.3.5 Formation au vélo-cargo des techniciens	40
9.4 Projet inspiration	40
9.5 Fin de projets	40
9.5.1 Fin de l'habitat solidaire de la chaussée d'Anvers	40
10. PARTENAIRES:	41
10.1 Notre réseau	41
10.2 Nouveaux partenaires	42
10.2.1 L'ASBL « Autrement Dit »	42
10.2.2 L'Armée du Salut	42
10.3 Rencontres des Cellules logement des CPAS	42
11. LA FEDAIS - LA FÉDÉRATION DES AIS	44
12. GESTION FINANCIÈRE ET ADMINISTRATIVE	45
12.1 Facturation locataires	45
12.2 Créances locatives	46
12.3 Vide locatif	48
12.4 Bilan	48
12.5 Comptes de résultats	50
12.6 Budget 2024	51
13. GESTION DU PERSONNEL	52
13.1 Organisation et gestion des ressources humaines	53
13.1.1 Réunions et rencontres	52
13.1.2 Organisation informatique	52
14. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2022 ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 2023	53
14.1 Feedback de l'Assemblée générale 2022	53
14.2 Assemblée générale extraordinaire 2023	54
14.3 Liste du personnel fin 2023	55
15. LISTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES MEMBRES EN 2023	55
16. ANNEXES	56

1. BILAN ET PERSPECTIVES

En 2023, le parc s'est stabilisé à **851 logements** en gestion. Nous avons signé 15 nouveaux mandats pour la gestion de 24 logements mais 26 logements sont sortis de notre parc dont 50% pour fin de mandat, 40% pour une vente et 10% parce qu'ils ne répondaient plus à nos exigences. Nous avons mis en location 22 logements neufs rue du Collecteur à Anderlecht dans un immeuble de 40 logements dont nous partageons la gestion avec l' AIS Baita. Ce mandat de 25 ans comprend la mise à disposition d'une salle communautaire pour les locataires. **Nous avons inauguré 5 immeubles soit 12 logements entièrement rénovés par l'ASBL Renovassistance.** Concernant les performances énergétiques, il faut noter que les nouveaux logements ont des PEB sensiblement meilleurs que ceux qui sortent de notre parc. **Près de 75% de nos logements ont un PEB D ou meilleur.** De plus, en partenariat avec Brusol, nous avons finalisé l'installation de **panneaux photovoltaïques** sur 47 immeubles qui **produiront près de 30% de la consommation** de tous nos locataires. Des communautés d'énergie permettant de favoriser l'autoconsommation vont être mises en place par immeuble. Renolution, le nouveau système de primes de rénovation montre des maladies de jeunesse qui rendent l'octroi de ces primes très difficile. Ceci crée un climat d'incertitude auprès de nos propriétaires et des craintes sur leur refinancement.

Nous avons une liste de +/- 1000 candidats locataires. Le temps d'attente est fonction de la composition de ménage. Les personnes isolées attendent de 2 à 3 ans pour l'octroi d'un logement, les grandes familles près de 10 ans. Cette année, certains de nos candidats ont profité d'un logement dans un projet à Haren grâce à l' AIS Baita. Merci à elle pour cette opportunité. Soutenue par la Région, **la FEDAIS développe une centralisation des inscriptions des candidatures pour toutes les AIS.**

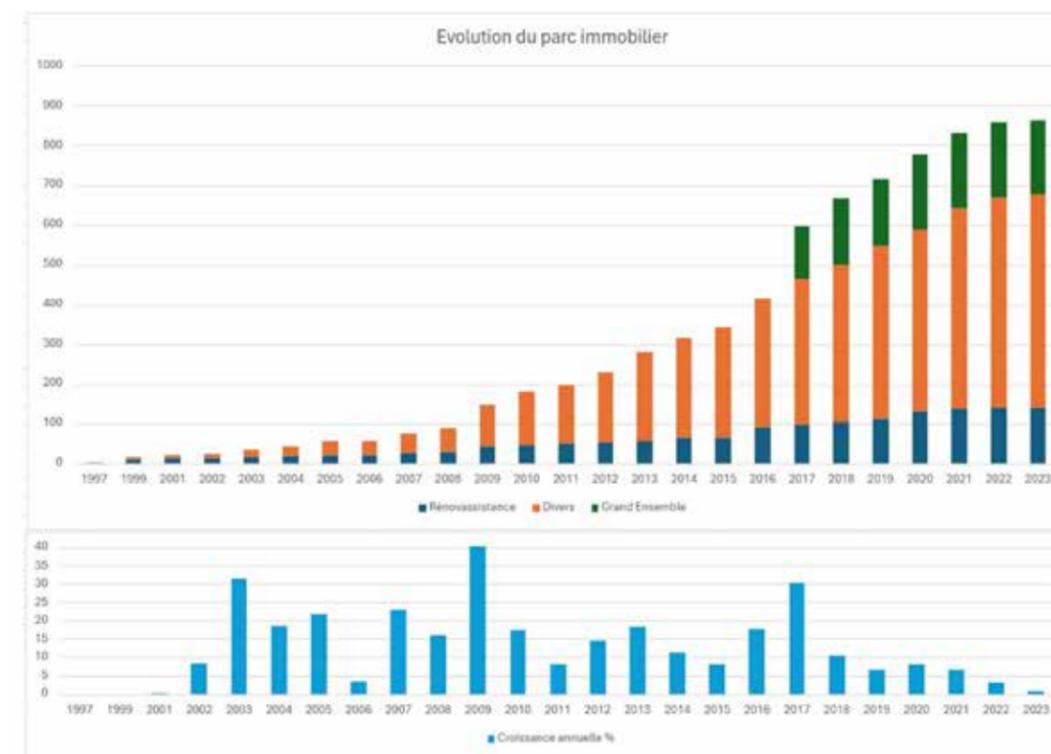
L'équipe de gestion locative a réalisé 107 entrées de locataires dont 2/3 avec des partenaires sur base de convention de transit. Elle a aussi effectué 38 mutations dans notre parc pour des raisons de mobilité, d'inadéquation du logement à la composition de ménage ou d'une fin de mandat. Le Vivre Ensemble» reste un vrai défi! Grâce à **Génération Anderlecht** et les informaticiens publics nous avons pu organiser des écoles des devoirs, des permanences sociales et des événements qui ont rencontré beaucoup de succès. Malheureusement, aucun financement n'est prévu structurellement pour les AIS en cette matière. **Plus de 2000 personnes ont profité de nos logements en 2023 et près de 20% des locataires sont accompagnés par des partenaires thématiques, tels réfugiés, aide à la jeunesse, sans-abri...).** Nous avons inauguré deux projets solidaires avec deux nouveaux partenaires, **Autrement Dit** (aide à la jeunesse) et **l'Armée du Salut** (aide aux sans-abri). Nous avons aussi clôturé le projet Tics Pour Tous financé par la Fondation Roi Baudouin qui a permis à près de 100 locataires, dont 25 de l' AIS Comme Chez Toi, de disposer d'ordinateurs et de suivre des cours d'informatique.

L'équipe technique a traité près de 1600 interventions, soit plus ou moins 3 interventions par jour ouvrable pour chacun de nos trois ouvriers. Un bénévole ébéniste réfugié nous a aidés pour différents travaux de menuiserie. Deux architectes et une experte immobilière ont rejoint l'équipe et assuré la mise à jour des PEB, le suivi de la rénovation de trois maisons et les demandes de primes. Dans le cadre de notre gestion, nous offrons gratuitement les états des lieux aux locataires et aux propriétaires. Nous avons procédé à 259 états des lieux.

L'équipe administrative a réussi la migration informatique dans le système HMS. D'un point de vue financier, le suivi des créances et des vides locatifs restent des défis permanents pour toutes les équipes et particulièrement en ce qui concerne les publics les plus précarisés.

Les résultats après provision s'élèvent à 49 millions d'€. Ceux-ci sont principalement liés à une réduction des frais de personnel. L' AIS garantissant les créances locataires et les vides locatifs, ces ratios sont suivis de près et s'élèvent pour les créances à 5% (5,75% en 2022) et pour le vide locatif reste inchangé à 1,5%. Nos résultats nous ont permis d'augmenter de 120 k€ nos provisions générales qui s'élèvent à 400 millions € soit 7% de nos loyers annuels propriétaires.

Nous avons encore appuyé notre soutien au réseau du logement par notre présence comme administrateur ou membre dans **Renovassistance, à la FEDAIS (Fédération des AIS), à la coopérative Fair Ground, SOHONET et au RBDH.**



2. PROSPECTION 2023

2.1 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 économies d'énergie ou à 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 accompagner, 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 ces 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 promotions qui peuvent nous être confiés à la pièce, le plus souvent par un intermédiaire, (Ex. cellule Captation et création de Logements de l'ILOT)

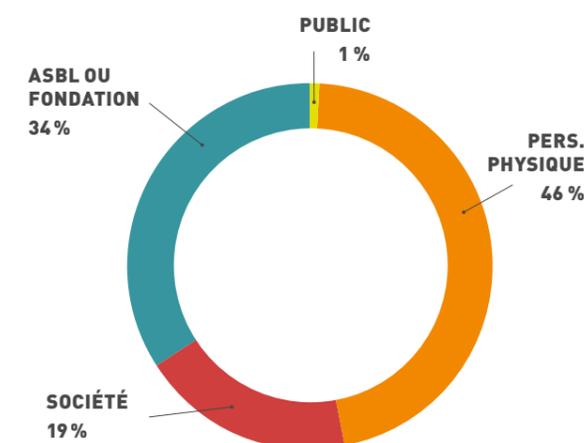
Avantages : diversification des investisseurs, étalement des fins de mandat, mixité sociale.

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

2.2 Des propriétaires

Répartition de nos propriétaires

Le graphique ainsi que le tableau ci-dessous montrent la diversité importante des propriétaires.



CATÉGORIE DE PROPRIÉTAIRE	NBR. PROPRIÉTAIRES	% DU PARC
< 10 logements	299	59%
> 10 logements*	10	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)

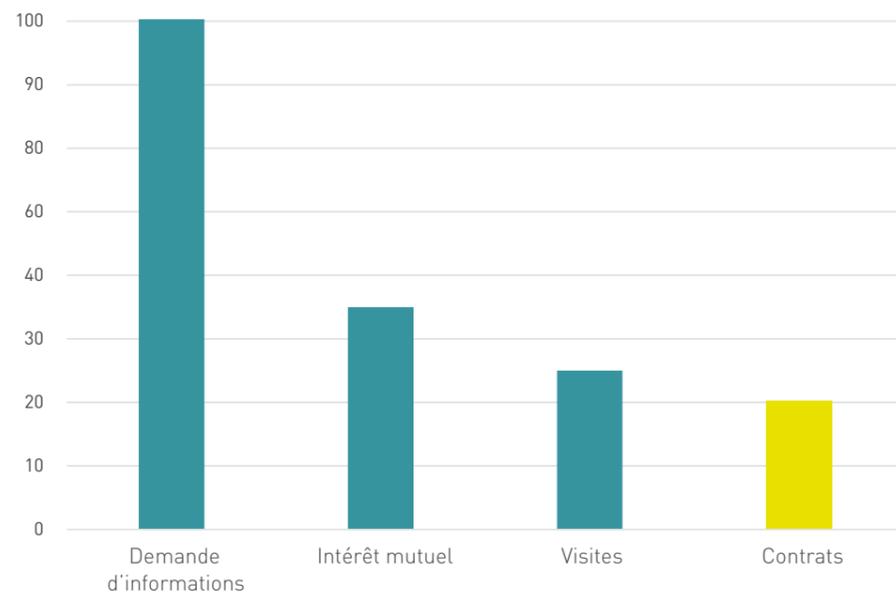
2.3 De la demande à la signature

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 équilibrée du type de logement en nombre de chambre, un mandat de gestion 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 2023, 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 Suivi de chantiers et demandes de primes

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

Comme chaque année, plusieurs chantiers ont démarré ou se sont poursuivis en 2023. 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 des pièces 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 ».

2.5 Renolution, Urban, un défi !

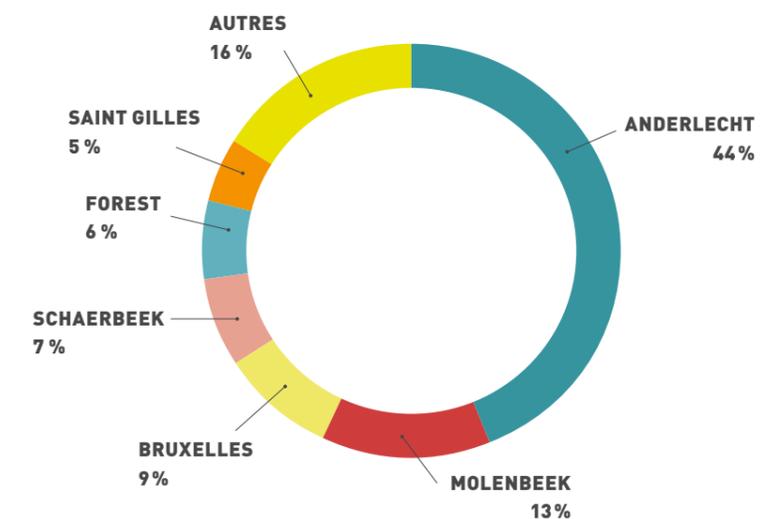
Un nouveau système de prime RENOLUTION est d'application depuis le 01/01/2022 qui devrait permettre de simplifier le traitement des dossiers.

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 mieux rénover, plus vite et beaucoup plus de bâtiments en facilitant les demandes de primes pour les particuliers, les autorités publiques ainsi que les entreprises.

Nous sommes confrontés à trois problèmes importants, une incertitude sur les budgets publics alloués, des ambiguïtés concernant les règles s'appliquant aux AIS et particulièrement en faveur des personnes morales et un système trop complexe d'un point de vue règles spécifiques et système informatique.

2.6 Répartition de nos logements

Répartition géographique de nos logements



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. EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS 2023

Notre parc immobilier est en constante évolution, il est nécessaire de trouver de nouveaux logements pour de multiples raisons : compenser les logements « perdus » lors des fins de mandat, trouver de grands logements qui sont rares, permettre l'obtention de subsides supplémentaires pour le bon fonctionnement de l'AIS.

3.1 Nouveaux logements mis en location

En 2023, 37 logements ont complété notre parc, dont les principaux :

3.1.1 Collecteur

Début 2023, le nouveau projet « Water Front » situé rue du Collecteur 31 à Anderlecht est sorti de terre. Il s'agit d'un immeuble de 44 appartements dont la moitié est gérée par Baita et l'autre moitié par Logement Pour Tous. Le bâtiment se veut respectueux de l'environnement en termes d'économies d'énergie, chaque logement possède au moins un panneau photovoltaïque.

Les 22 logements gérés par LPT sont répartis comme suit : 9 studios dont 3 adaptés PMR, 6 appartements de 1 chambre, 3 de 2 chambres, 3 de 3 chambres et 1 de 4 chambres sur 3 étages avec ascenseur.

Nous avons favorisé d'une part les mutations urgentes et de longues dates (fin de mandat de Parc : 4 ; incendie à Cuisse : 2 ; exceptionnelle : 1 et sur ou sous population : 3 soit 9 mutations au total). Il y a 2 logements prévus pour le projet du Plan Urgence Logement (PUL), 1 projet particulier avec l'Entraide de St Gilles, 1 projet particulier avec « Infirmiers de Rue », 1 aide à une autre AIS, 3 candidats de notre liste d'attente et 5 logements attribués à nos partenaires. Les premiers locataires ont pu emménager dès le 1^{er} avril 2023.

Une pièce commune se situe entre le bâtiment de LPT et de Baita, permettant de favoriser le développement d'actions de cohésion sociale dans ce secteur et de pouvoir organiser des réunions de voisins à proximité. Il s'agit d'un appartement équipé.

3.1.2 Eeckoud

Immeuble de Renovassistance situé à l'avenue Georges Eeckoud 48 à Schaerbeek. Il est composé de 3 appartements : 1 de 3 chambres et 2 appartements d'une chambre. La famille qui occupe le logement de 3 chambres est entrée au 1/06 dans le cadre d'une mutation car elle avait besoin d'un logement plus grand correspondant à sa composition de ménage. Un appartement une chambre a été octroyé à un candidat classique qui est entré au 1/07 et le dernier appartement une chambre a été octroyé à une ancienne locataire qui avait besoin d'un logement plus petit. Celle-ci est entrée au 1/09.

3.1.3 Demolder

Le projet appelé « coloc » comprend 6 locataires. 4 étudiants de l'enseignement supérieur et 2 jeunes mineurs proches de la majorité « mis en autonomie ». Ces jeunes partagent des espaces communs (cuisine, salon) et l'idée est que les étudiants jouent le rôle de « grands frères/grandes sœurs » dans le quotidien.

5 entrées ont eu lieu en août et une entrée en septembre. 4 étudiant(e)s ont signé une convention d'occupation à titre précaire pour l'année académique 2023 – 2024 (renouvelable si l'étudiant le souhaite) et deux jeunes signent des conventions de transit tous les trois mois jusqu'à 18 mois maximum.

Au bout de 5 mois, on peut dire que la colocation se passe bien, que ce soit entre les jeunes ou entre l'asbl Autrement dit et les jeunes qui occupent le même bâtiment.

Les jeunes se réunissent de temps en temps pour partager des repas, ils font le ménage ensemble les samedis matin et ont un tableau pour savoir qui sort les poubelles, etc. Ils ont écrit un règlement d'ordre intérieur en collaboration avec « Autrement Dit ».

Le projet a cependant connu quelques problèmes techniques avec notamment le changement de chaudière en fin 2023.

3.1.4 Bonaventure

Renovassistance a rénové les 3 appartements dont 2 duplex avec 2 chambres chacun et un studio, dans un petit immeuble situé à proximité du Parc Roi Baudouin à Jette. L'inauguration a eu lieu en février en présence de la princesse Claire et de membres du collège échevinal. Dans le courant de l'année, deux des locataires ont remis leur préavis après seulement quelques mois d'occupation. L'un de ces ménages a acquis un logement tandis que l'autre a souhaité retourner vivre dans son ancienne commune là où il avait développé son tissu social.

3.1.5 Six logements de la S.T.I.B.

La STIB est propriétaire de biens, abritant des équipements de sous-station à l'arrière, dans différentes communes bruxelloises.

La S.T.I.B. était à la recherche de partenariat puisque d'une part, elle possédait des logements qu'elle affectait par le passé à ses travailleurs et d'autre part, parce qu'elle était désireuse d'avoir des effets sur le sans-abrisme présent dans les stations de métro. Elle a décidé de mettre 3 biens à disposition du marché locatif social en octroyant un droit réel à Renovassistance via un bail emphytéotique de 50 ans. Ces 3 biens sont situés rue de Anethan à Schaerbeek (1 X 1 chambre + 1 X 2 chambres), rue de la Mutualité à Forest (une maison avec 3 chambres) et rue Demot à Etterbeek (1 X 1 chambre, 1 X 2 chambres, 1 X 3 chambres).

Néanmoins, compte tenu des logements qui nous étaient proposés et de leur nombre de chambre, il nous était difficile de directement les dédier aux sans-abris des métros.

Nous nous sommes donc tournés vers nos différents partenaires afin de proposer ces logements à des ménages fragilisés, stigmatisés et précaires. De ce fait, trois logements ont été alloués au projet Plan d'Urgence Logement (PUL) en collaboration avec Fami-Home qui effectue le suivi des locataires venant de la rue ou de centres d'accueil, un à Rizome ASBL et deux à notre liste classique.

L'inauguration itinérante de ces 3 biens a eu lieu en octobre, les participants étant convoyés d'un bâtiment à l'autre à bord d'un bus de la STIB.

En avril 2024, tous les logements acquis via ce projet seront mis en location.



Rue d'Anethan à Schaerbeek

Rue Jean-André De Mot à Etterbeek

Rue de la Mutualité à Forêt

3.1.6 Logements de la commune d'Anderlecht

Afin de lutter contre les logements vides et favoriser la rénovation des logements abandonnés et sanctionnables par la Région, la Commune d'Anderlecht a pris la décision de confier certains logements de son parc immobilier à des AIS. C'est ainsi que Logement Pour Tous s'est vu octroyer

la gestion de 3 maisons par la commune qui ne pouvait les rénover faute de budget disponible.

A condition que nous les rénovions à nos frais, les maisons nous sont confiées pendant au minimum 9 ans nous permettant de nous rembourser les frais de rénovation via les loyers perçus, qui ne sont pas reversés à la commune d'Anderlecht pendant une période déterminée en fonction du montant final des travaux et la récupération des primes.

Nous avons reçu 3 maisons de 4 chambres, 2 rue de la Bougie et 1 rue du Chimiste. Également dans le même quartier, 3 maisons mitoyennes situées rue Odon ont été confiées à Renovassistance qui nous les confiera une fois les travaux de rénovation terminés.

Toutes ces maisons laissées en état d'abandon ont également connu de nombreux squats. Des chantiers de rénovation ont débuté débouchant sur des rénovations estimées au départ à 50 000€/maison.

Les rénovations dans les 3 maisons consistaient principalement en l'amélioration énergétique et en la remise en état des différentes pièces : isolation toiture par l'intérieur, isolation du plafond des caves, réparation des châssis, mise en conformité électrique, peintures, sols, cuisine, ... Heureusement, grâce à la bonne collaboration avec l'entreprise chargée des chantiers, la hausse du coût des travaux a pu être limitée au strict minimum.

Pour occuper ces maisons, nous avons donc décidé d'en réserver 2 en logement unifamilial. En effet, les logements de 4 chambres et plus sont assez rares à Bruxelles. Il est donc important de pouvoir en proposer à des familles nombreuses.

La troisième maison a été réservée pour un nouveau projet de logement solidaire en partenariat avec l'Armée du Salut. Ce projet permet à 4 personnes vivant dans le centre d'hébergement de l'Armée du Salut de pouvoir devenir plus autonomes en habitant dans une maison en colocation, afin de pouvoir, par la suite trouver un logement individuel.



Rue du Chimiste - Avant

Après

3.2 Fin de mandat

L'année 2023 a été marquée par 10 arrêts de mandat : cinq fins de mandat classique, 4 pour une vente du bien et un parce que le bien ne répondait plus aux normes de notre AIS.

Un groupe de travail « fins de mandat » a été créé. Il assure la gestion quotidienne et tente de structurer au mieux ce passage délicat. Les fins de mandat sont des moments clés car nous essayons autant que possible de proposer une mutation aux locataires. Nous devons également tenter de faire coïncider au mieux la sortie du locataire avec l'état des lieux de fin de mandat pour éviter au maximum un vide locatif. La remise en état éventuel du logement est également un sujet délicat à anticiper au mieux. Dans la mesure du possible, Logement Pour Tous tente de reloger les locataires avant la fin du mandat. En 2023, une locataire a été expulsée, parce qu'elle a refusé les propositions de logement, et une famille a préféré rester dans le logement et trouver un autre logement par ses propres moyens.

4.2 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 liée 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 provenant d'un emploi.

4. DU CANDIDAT AU LOCATAIRE, UN LONG PARCOURS

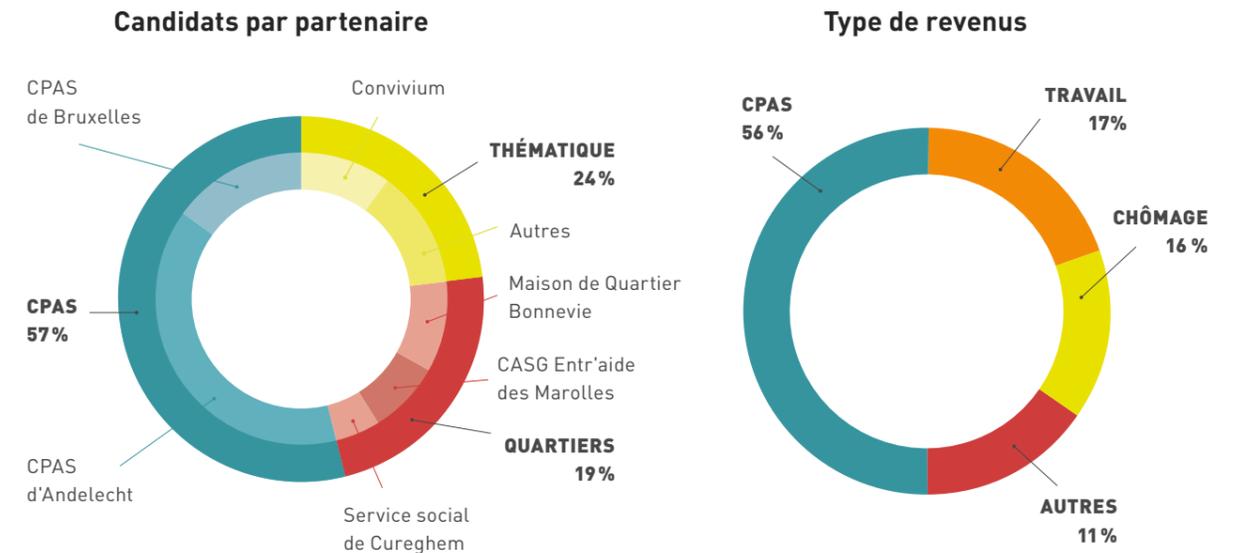
4.1 Du candidat au locataire, un long parcours

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 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 a dû quitter leur pays d'origine pour trouver sécurité, dignité et un toit.

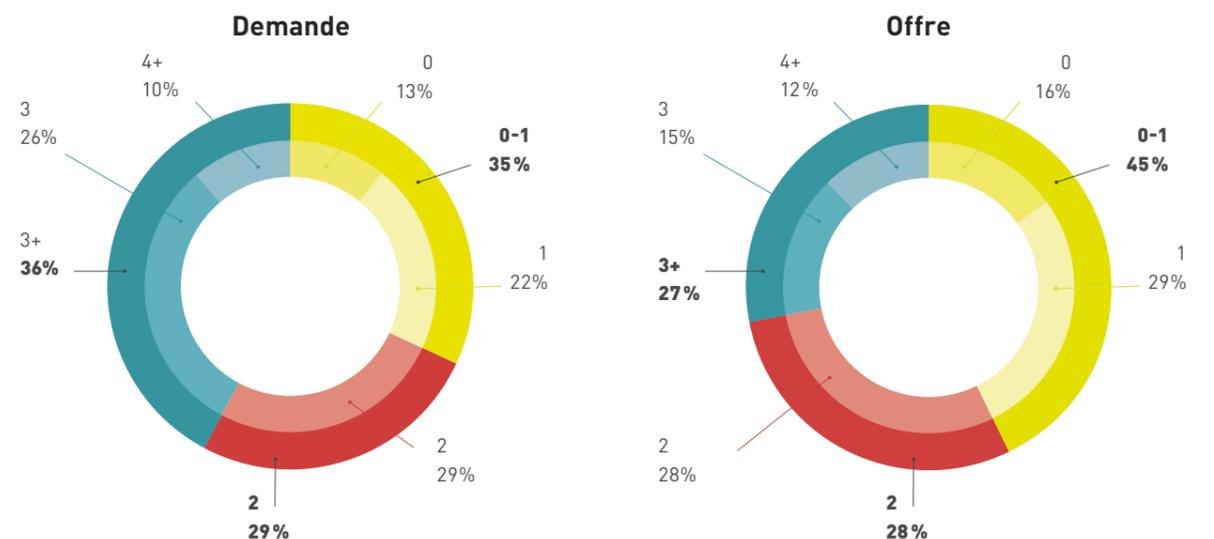
Afin de favoriser un accompagnement social adéquat, nous avons choisi de ne travailler qu'en partenariat avec des services sociaux et n'acceptons que les demandes de candidature qui nous sont envoyées par ces derniers.

Nous développons deux types d'activités:

- Pour les logements dit « classiques », LOGEMENT POUR TOUS n'accepte pas directement les demandes de candidature. Ce sont les partenaires sociaux qui les envoient. 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.



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.



Cela entraîne 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)	2023
Studio -1 ch	1,5
2 ch	2,6
3 ch+	7

5. LES LOCATAIRES

5.1 Mouvements en 2023

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

	CLASSIQUE	TRANSIT	TOTAL	2022	2023/2022	% PARC
Net (E-S)	4	27	31	20	11	4%
Externe: Entrée (E)	41	66	107	101	6	13%
Sortie (S)	-37	-39	-76	-81	5	-9%
Mutation (M)	25	13	38	33	5	5%
Mise en location (E+M)	66	79	145	134	11	
Reconduction de contrat	20	262	282	171	111	
Etat des lieux (E+2M+S)	128	131	259	248	11	

L'activité 2023 a été globalement comparable à celle de 2022

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 et approximativement cinq fois plus de temps;
- à des baux classiques dont les sorties sont de +/- 5% par an sur l'ensemble des locataires en 2023

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

5.2 Mutations

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 d'un spécialiste à l'appui ;
- A la fin d'un mandat de gestion qui pourrait mener à une augmentation substantielle du loyer ou, en cas de vente du bien, à la perte de la location. Dans la mesure du possible, Logement Pour Tous propose une solution de relogement aux ménages concernés ;
- Au passage d'un logement d'un habitat solidaire vers un logement individuel.

L'un des objectifs de notre AIS est de permettre une rotation dans notre parc et de libérer en priorité les grands logements pour ceux qui en ont le plus besoin, cela passe donc par des mutations. De plus, lors des fins de mandat, nous relogeons les locataires dans notre parc afin qu'ils continuent de bénéficier des avantages AIS et de rendre des logements vides aux propriétaires. Nous avons aussi fait des mutations vers d'autres AIS (ex. Baita et IRIS)

Les autres raisons possibles de mutation sont liées à la mobilité, sous réserve de la présentation d'un certificat médical d'un médecin spécialiste, ou à la surpopulation, afin d'améliorer le confort des locataires et d'éviter une usure plus rapide des logements du fait du nombre d'occupants.

Courant 2023, nous avons effectué 38 mutations.

Nous nous efforçons toutefois de limiter ces mutations pour des raisons financières puisqu'elles engendrent plus de vides locatifs et plus de travaux du fait des éventuelles mises en état des logements.

De plus, il est aussi important de garder un équilibre pour permettre de faire avancer la liste d'attente dont certains candidats attendent parfois depuis plus de 10 ans.

5.3 Analyse des locations classiques

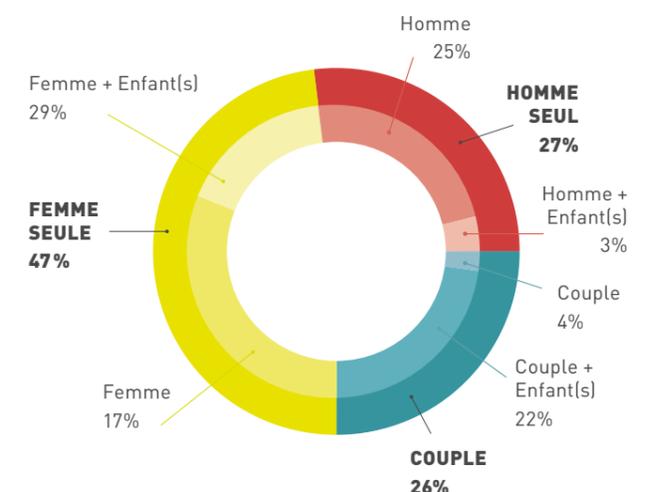
Les répartitions par type de famille restent stables

Nos locataires sont constitués essentiellement de :

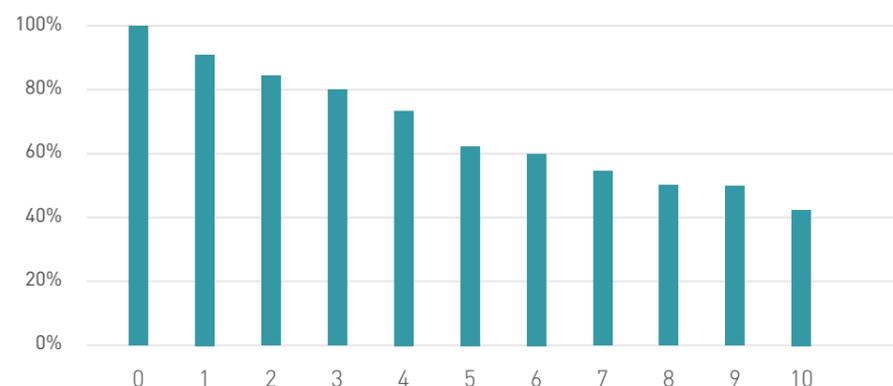
75 % de ménages monoparentaux dont 90% de femmes avec enfant(s)

+/-50% de femmes seules dont 65% ont des enfants à charge

40% de personnes sans enfant(s)



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



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 grandes familles (3 chambres et plus) et les personnes âgées.

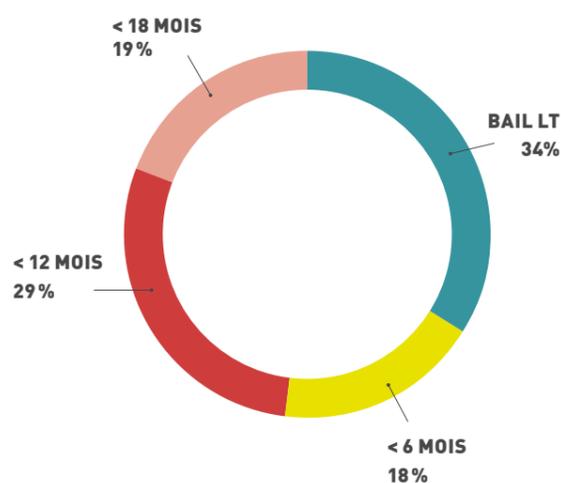
5.4 Analyse des locations de transit

Les graphiques suivants, produits en 2023, 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.

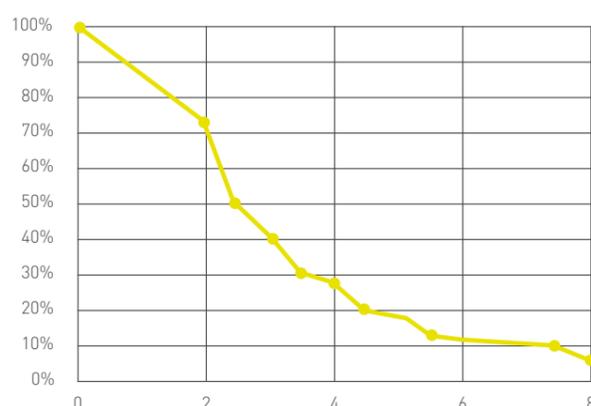
Cependant, nous pouvons remarquer que:

- 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



5.5 Reprise des permanences physiques

Début 2023, une permanence hebdomadaire a été mise en place à Central Gardens. En effet, il s'agit d'un domaine de 133 logements. Il nous semblait donc important d'assurer une permanence sur place afin de favoriser la proximité avec les locataires et d'assurer une présence régulière sur le site. Nous disposons d'un local permettant de recevoir les locataires.

En juillet, le Covid étant loin derrière nous, nous avons repris les permanences physiques au bureau à raison de deux fois par semaine, le mardi matin et le jeudi après-midi. Nous avons fait une communication massive, affiches et sms pour en informer les locataires. Petit à petit, ils sont revenus.

5.6 Décès

Malheureusement, nous ne faisons pas face qu'à des situations avec des fins heureuses.

Sur l'année 2023, nous avons recensé 8 décès :

- Deux locataires rue de l'Orphelinat à Anderlecht.
- Un occupant d'un logement sis rue de Hollande à Saint-Gilles.
- Un locataire dans l'habitat solidaire de l'avenue de la Couronne à Ixelles
- Un locataire rue de Berkendael à Forest
- Un locataire dans l'habitat solidaire de la rue de Moorslede à Laeken
- Une locataire de l'avenue de l'Arbre Ballon à Jette.
- Un locataire de la rue de la Sambre à Molenbeek

Nous n'entrerons pas dans le détail des circonstances de ces décès, et nous souhaitons tout d'abord rendre hommage à toutes ces personnes.

Dans l'un de ces immeubles, Logement Pour Tous, les services sociaux partenaires accompagnant la personne décédée ainsi que ses voisins et voisines, ont organisé un moment de recueillement sur place.

Cette rencontre a permis le partage de souvenirs et des prises de conscience quant à l'isolement de certaines personnes vulnérables.

Il peut être malheureux que ces prises de conscience surviennent dans des situations tragiques comme celle-ci, mais deux aspects majeurs en ressortent : l'entraide et la nécessité de ne pas s'enfoncer dans l'individualisation.

Enfin, il faut également souligner le travail de l'association « Le Collectif des Morts de la Rue » qui permet aux personnes sans-abri/sortant du sans-abrisme et connues de leur service, de veiller à ce que celles-ci aient un adieu digne.

Ainsi, cette association a organisé une cérémonie pour deux locataires décédés.

Par ailleurs, il nous semble intéressant de partager les éléments suivants :

- Pour certain.es de ces défunt.e.s, qui bénéficiaient encore de proches (famille, ami.e.s...), le dialogue fut relativement simple afin de permettre une bonne gestion du dossier administratif suite au décès.
- Pour d'autres, cela s'est avéré plus compliqué, notamment à cause des facteurs suivants :
 - Aucun retour de la part de la famille.
 - Personnes isolées

Ces complications ont plusieurs effets :

- Sur la gestion : sans retour de la famille, d'un service notarial et donc sans information au sujet d'une possible succession, le logement reste vacant 2 mois après le décès du locataire, en attendant la fin du bail et l'état des lieux de sortie qui s'en suit⁽¹⁾.

Le dossier doit ensuite être présenté au Juge de Paix pour la libération de la garantie locative en notre faveur.

- L'aspect financier : le loyer reste impayé pendant les 2 mois qui suivent la date du décès du locataire s'il est isolé

Pour les AIS, ce coût n'est pas des moindres, puisqu'elles doivent verser les loyers aux propriétaires.

- Le vide locatif : en plus de ces deux mois où l'accès au logement est bloqué, il faut ajouter le temps d'éventuels travaux de remise en état avant la relocation.

La gestion administrative à la suite du décès de locataire est donc relativement longue et fastidieuse mais peut sembler trop rapide pour les proches de la personne décédée.

Cette rapidité pouvant également être ressentie comme violente, ces situations sont donc délicates à gérer pour les deux parties, chacune ayant son «but» : le deuil et ce qui relève de la sphère personnelle pour l'une ; le temps, l'aspect financier et technique pour l'autre.

Comme dans toutes situations, le dialogue et l'empathie sont donc primordiales pour que les deux parties puissent avancer, chacune de leur côté.

6. SUIVI TECHNIQUE

6.1 Le défi de l'enjeu énergétique

Notre mission principale est la mise en œuvre du droit à un logement décent, repris dans Planification des PEB et rénovations.

Dans le cadre de nos mandats, notre AIS s'engage à suivre et faire faire les certificats PEB pour le compte du propriétaire.

Le certificat PEB est le document de référence concernant la Performance énergétique des Bâtiments des différents biens. Il est en effet primordial d'assurer un bon suivi de ces certificats et de leur échéance.

Premièrement, ce document est obligatoire en cas de vente ou de location d'un bien. Deuxièmement, cela nous aide à mieux comprendre les logements lors de prospections et en début de mandat. Finalement, cela nous aide également à y voir plus clair lorsque des travaux d'amélioration énergétique sont nécessaires, les nouveaux certificats reprenant les travaux prioritaires à effectuer.

Le décret du 14 octobre 2022 visant à limiter l'indexation des loyers en fonction du certificat PEB nous a obligé à nous remettre à jour dans tous les PEB que nous n'avions pas encore (soit logement pris en gestion et mis en location avant l'obligation du certificat PEB, soit logement neuf, soit logement en chantier, soit PEB existant périmé, ...)

L'élaboration d'un nouveau PEB se déroule en plusieurs phases :

- Contact avec un certificateur pour l'offre de prix
- Organisation du rendez-vous avec le certificateur et le locataire
- Envoi de tous les documents/preuves permettant d'élaborer + préciser le PEB
- Vérification du PEB provisoire et encodage des PEB définitifs dans nos serveurs.

Comme nous le précisons plus haut, les certificats PEB nous aident également à déterminer les travaux prioritaires à effectuer dans le bien. Ils font maintenant partie de la rénovation en phase de pré-travaux et de fin de travaux. **En effet, lorsque des travaux sont envisagés, cela se déroule également en plusieurs phases :**

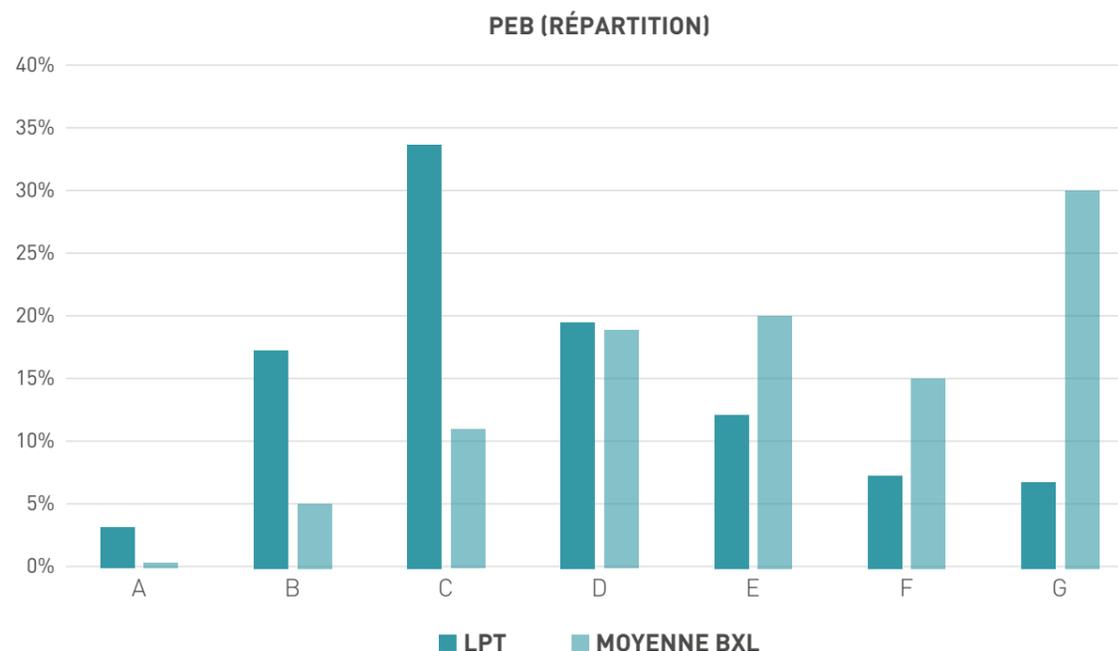
- Analyse de l'ancien PEB,
- Visite sur place pour estimer ce qu'il est envisageable de réaliser et estimation des superficies, coûts, ...
- Demande d'offre à des entrepreneurs en fonction des travaux,
- Présentation des offres au propriétaire et attente de son accord,
- Une fois les travaux terminés, on refait le PEB avec les nouvelles caractéristiques techniques du bien rénové.

Niv. PEB	Nbre PEB	%		
A	23	2,50%		
B	143	15,53%	547	59,39%
C	243	26,38%		
D	138	14,98%		
E	88	9,55%		
F	54	5,86%	194	21,06%
G	52	5,65%		
J	180	19,54%		
	921	100,00%		100,00%

⁽¹⁾ [<https://www.droitsquotidiens.be/fr/question/que-devient-le-bail-en-cas-de-deces-du-locataire-bruxelles>]

PEB	NB BIENS	%
A	22	3%
B	122	17%
C	238	34%
D	138	20%
E	86	12%
F	51	7%
G	48	7%
TOTAL	705	100%
PEB en attente	181	
TOTAL	886	

Le graphique montre que la distribution des PEB de notre parc de logement est sensiblement meilleure que la moyenne des logements à Bruxelles. De plus, ce graphique ne prend pas en compte les logements dont nous n'avons pas les PEB, principalement des logements neufs ou rénovés qui viennent d'être mis en location et dont on attend les certificats.



6.2 Panneaux photovoltaïques

Nous collaborons depuis quelques années avec l'entreprise BRUSOL afin d'installer des panneaux photovoltaïques sur les toitures des immeubles dont nous avons la gestion.

Dans l'année qui vient de s'écouler, nous avons procédé à une vingtaine d'installations, doublant le nombre d'installations, qui ont permis de produire environ 72 900 kWh sur un total de production d'un peu plus de 500.000 kWh depuis le début de notre collaboration avec Brusol en 2021.

Les installations que nous pouvons effectuer sont principalement sur les maisons unifamiliales ou les immeubles dont nous avons la totalité des biens en gestion.

Des dossiers pour de nouvelles installations sont toujours en cours en fonction des nouveaux logements que nous recevons en gestion.

La pose d'une installation photovoltaïque se fait en plusieurs phases :

- Lorsque l'on reçoit un nouveau logement qui correspond aux critères de sélection (maison unifamiliale ou immeuble entier), nous demandons préalablement l'accord du propriétaire.
- Nous vérifions ensuite avec Brusol la faisabilité de la pose de panneaux photovoltaïques.
- Nous organisons une visite technique sur place avec un technicien de chez Brusol qui vient relever toutes les caractéristiques de l'immeuble, toitures, ... afin de produire un dossier de construction.
- Une fois le dossier approuvé, une date d'installation est déterminée.
- La production d'électricité commence dès la fin de l'installation

En plus des nouveaux dossiers, nous sommes en train d'élaborer des communautés d'énergie pour tout notre parc locatif. Cela permettra aux locataires des immeubles sans panneaux photovoltaïques de réduire leur facture d'électricité grâce à la vente des surplus de production.

6.3 Événements techniques plus importants

6.3.1 L'incendie à Cuissez

Géré par LOGEMENT POUR TOUS depuis 2013, cet immeuble a une superficie de plus ou moins 300 m² et comprend 11 logements, dont 1 studio et 1 duplex de 2 chambres loué 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 CONVIVUM (public de réfugiés) et 4 le sont pour le CEMO (jeunes en rupture familiale entre 18 et 26 ans).

Le samedi 13 mai en début de soirée, un incendie s'est déclaré dans l'immeuble de la rue Léon Cuissez 17 à Ixelles. Cet incendie s'est propagé dans toute la chambre se trouvant sous le toit et a emporté les plafonds des deux chambres se trouvant à l'étage inférieur. Ces trois chambres sont inhabitables et les 3 locataires ont été logés en urgence dans un hôtel pendant le week-end. Deux des locataires ont ensuite été relogés dans les appartements de la rue du Collecteur et le troisième a été relogé dans une des chambres de l'immeuble qui s'était libérée deux jours avant l'incendie et qui n'avait pas été touchée par celui-ci.

Au moment d'écrire ces lignes, les travaux de réfection sont toujours en cours, ils devraient se terminer en avril 2024.

6.3.2 Gros travaux à Central Gardens

Le projet Central Gardens est un beau projet... sur papier. Il permet à 133 familles de se loger. Ce projet est surtout, très chronophage dans la gestion. En termes techniques, beaucoup de problèmes structurels et d'insécurité sont présents : infiltrations, bétons fragiles, ferronneries mal mises en œuvre, dégâts créés par autrui. Une réunion en ligne a lieu toutes les 2 semaines pour faire le point et faire avancer les intervenants pour rendre ce site plus agréable à vivre et plus sécurisé (l'entrepreneur, le syndic, un propriétaire porte-parole et LPT). Fin 2023, les réceptions définitives n'ont toujours pas eu lieu...

6.3.3 Des jeunes et des étudiants : Riches-Clares

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

6.3.4 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 s'y installent pour des durées limitées. 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 et pour assurer une alimentation saine des citoyens.

Lors de la rencontre que nous avons eue avec la Fondation Dini en juin, il nous a été dit que la Fondation souhaite se recentrer sur l'aide aux enfants et aux jeunes âgés de moins de 26 ans.

Son conseil d'administration doit encore se prononcer sur la possibilité des familles de pouvoir s'installer dans les logements avec un bail long terme afin de permettre leur stabilisation et leur ancrage dans leur quartier.

Fin novembre, une rencontre a réuni des locataires, des services sociaux et Kevin Dini de la Fondation. Les membres de celle-ci nous avaient informés de son désir de rencontrer les locataires et les services sociaux dans une ambiance décontractée. Nathalie Philippart du service de médiation de la commune y a présenté le service de médiation et en quoi il peut être utile lors de conflit de voisinage.

Entrées et sorties en 2023

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 2023. 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. 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 des règles relatives à l'occupation du bien en personne prudente et raisonnable. 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. Cependant, 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.

6.3.5 Les habitats solidaires

NOM	COMMUNE	NBRE CHAMBRES	TYPE DE PUBLIC	PARTENAIRES
2009 Moorslede	Laeken	4 chambres	Hommes venant de la rue	Fami-Home
2009 Anvers	Bruxelles-Ville	4 chambres	Hommes venant de la rue	Fami-Home
2013 Van Hoorde	Evere	4 chambres	Hommes venant de la rue	Fami-Home
2013 Léon Cuissez	Ixelles	9 chambres	Migrants et jeunes de 18 à 25 ans en rupture familiale	Convivium et CEMO
2013 Riches-Claire	Bruxelles-Ville	6 chambres	Jeunes mineur.e.s et étudiant.e.s	Sentiers de la Varappe
2023 Bougie	Anderlecht	4 chambres	Hommes venant d'un centre d'hébergement	Armée du Salut
2023 La Coloc	Schaerbeek	6 chambres	Jeunes mineur.e.s et étudiant.e.s	Autrement Dit

Pour 2023, l'ensemble des habitats solidaires pour les sans-abri (Anvers, Van Hoorde, Couronne et Moorslede) nous a coûté environ 18 650 € (vides locatifs + dettes locataires), ce qui représente 3 350 € de moins qu'en 2022. En analysant ces chiffres et afin d'améliorer la situation en 2023, nous invitons les locataires émergeant 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 1^{er} 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.

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 par 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 et pour nous puisque nous avons des frais d'avocat. 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 pour la réinsertion des personnes vivant en rue.

Cependant, nous ne pourrions pas continuer cette activité sans des financements plus importants liés aux montants 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 la multiplicité 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...) ne sont pas adaptés. Une majoration du loyer est nécessaire.

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



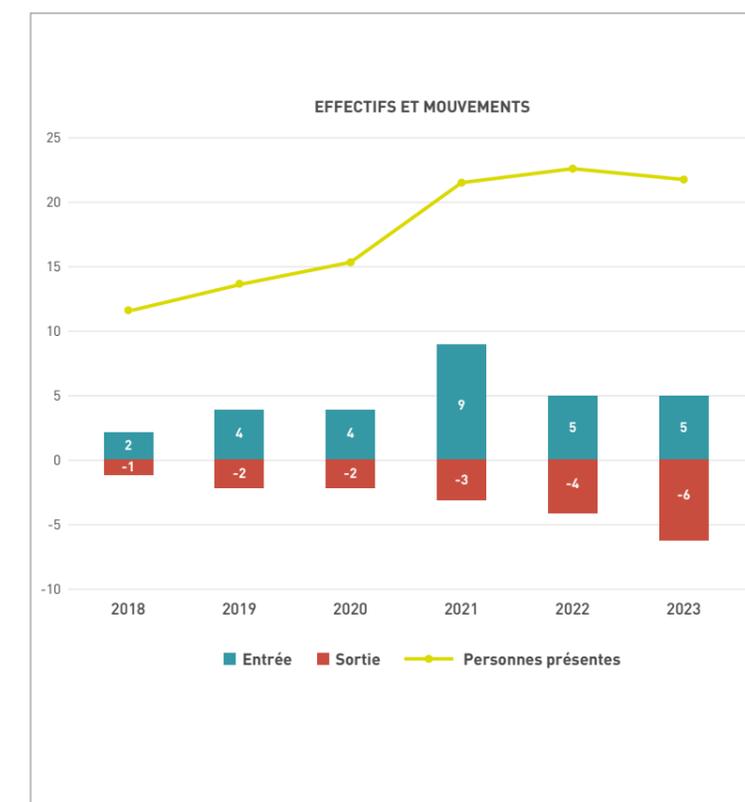
7. DE LA VIE DE L'ÉQUIPE ET L'ORGANISATION

7.1 Des départs et des arrivées

LPT comptait 21 personnes salariées au 31/12/2023 dont Daniel Tuset-Perez parti à la pension après 10 années de collaboration.

Des étudiant.e.s et bénévoles (écrivain et informaticien publics). En 2023, nous avons connu plus d'absences pour des raisons médicales. Un stagiaire dans le cadre d'une formation continue. Le télétravail est toujours d'application et permet de gérer au mieux les contraintes professionnelles et personnelles.

En dehors des absences de longue durée pour des raisons médicales, notre taux d'absentéisme est de 1,70% contre près de 3% en 2022 et 2021.



7.2 Mise au vert 2023



Cette année, nous avons organisé la mise au vert le 28 septembre 2023 à la ferme Nos Pilifs. Toute l'équipe était présente, accompagnée par le coach d'entreprise Olivier Lecomte d'Atactic. Nous avons préalablement répondu individuellement à un test de personnalité nous permettant d'introduire la journée.

L'objectif de la mise au vert était d'appréhender le type de communication à privilégier en fonction des types de personnalité révélés par le test individuel. A travers des jeux de rôles et des mises en situation pleines d'humour, les 3 équipes se sont mélangées. La finalité étant une meilleure compréhension et une collaboration plus efficace entre collègues et entre départements.

La mise au vert annuelle est également un moment d'échanges et de partages entre collègues en dehors du bureau, dans une ambiance conviviale.

7.3 Un défi - Grandir avec HMS

L'équipe administrative a abattu un travail important afin de profiter pleinement du système HMS développé pour les AIS. Qu'ils en soient remerciés. Cependant, les derniers changements législatifs concernant le saut d'index des loyers (lié au PEB) n'ont pas encore été intégrés dans HMS et nous oblige à faire des calculs en Excel et à les introduire manuellement. Cet outil de calcul a été partagé avec les autres AIS et pourra servir de prototype pour le développement à faire dans HMS.

7.4 Tarif social et primes énergie

À la suite de l'explosion des prix de l'énergie en 2022, le gouvernement fédéral a décidé d'octroyer des aides, d'abord pour les chaudières individuelles (automatiquement octroyées sur la facture d'énergie sans aucune démarche), ensuite pour les chaudières collectives. Pour ces dernières, il fallait remplir un formulaire (papier ou en ligne). Pour cela, il fallait notamment connaître : fournisseur de gaz/électricité, code EAN, numéro de client, numéro BCE de l'association des copropriétaires.

Logement Pour Tous a donc contacté tous ses locataires qui vivent dans des immeubles équipés de chaudières collectives et les a fait venir un à un au bureau afin de remplir cette demande. En effet, pour la plupart de nos locataires, l'information n'était pas connue ou il était trop compliqué pour eux de remplir la demande seuls. L'objectif étant que le maximum de locataires puisse bénéficier de cette aide au vu de leurs faibles revenus.

7.5 La réorganisation du service technique et bénévole

Le service technique a fait l'objet de beaucoup de turn-over en 2023 ainsi que les années précédentes. Les causes principales de ces changements : problèmes relationnels en interne et stress permanent face à la surcharge de travail.

En 2023, les départs de Daniel, responsable de l'équipe et de Fabienne, responsable des primes et des projets ont créé de l'instabilité et une surcharge de travail. De plus, une de nos travailleuses responsables de la prospection, a été absente pendant toute l'année pour des raisons médicales.

Recrutement, mise au courant des nouveaux collaborateurs, augmentation de la complexité des tâches (principalement au niveau des demandes de primes), récupération de dossiers « enfouis » et absence de longue durée pour une personne de l'équipe n'ont fait qu'accroître le stress et la charge de travail.

Les exigences des collègues, des services sociaux, des propriétaires et des locataires ne cessent d'augmenter. Cela nous pousse à nous remettre en question et à être plus efficaces. La tête dans le guidon, être toujours dans l'urgence, et les projets parasites n'ont pas permis d'avoir un recul suffisant pour améliorer la fluidité du travail.

L'arrivée de nouveaux collaborateurs, Delphine dans un premier temps et Fatima dans un second est une grande plus-value pour notre équipe. Aujourd'hui, Olivier, coordinateur technique, même s'il doit encore rendre son équipe plus efficace, la surnomme la « Dream Team Technique ».

N'oublions surtout pas de mentionner le travail important de nos 3 ouvriers ainsi que celui d'un volontaire spécialisé en menuiserie présent quelques mois et d'un étudiant pour effectuer de l'encodage et de l'archivage.

7.6 Le RGPD

Le Règlement général sur la Protection des Données est entré en vigueur pour tous les pays membres de l'Union européenne en 2018. Son objectif est de garantir la protection des données à caractère personnel des citoyens de l'UE, mobilisées par les sociétés et associations.

Logement Pour Tous se conforme au RGPD, appuyé par la société Valorescence. Nous avons lancé le processus de digitalisation en septembre 2021, lequel se terminera en 2024. En parallèle, nous avons sécurisé de manière plus importante l'accès au serveur.

L'année 2023 a été marquée par la mise en œuvre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), qui vise à renforcer les droits des personnes concernant leurs données personnelles et à harmoniser les règles au sein de l'Union européenne. Ce règlement impose aux organisations qui traitent des données à caractère personnel de respecter des principes de licéité, de transparence, de minimisation, d'exactitude, de limitation, d'intégrité et de confidentialité. Il leur impose également de mettre en place des mesures techniques et organisationnelles appropriées pour garantir la sécurité des données et de notifier les violations de données aux autorités compétentes et aux personnes concernées.

Notre ASBL est directement concernée par le RGPD, puisque nous gérons quotidiennement les données sensibles de nos bénéficiaires dans le cadre de nos missions d'hébergement, de facturation et d'accompagnement social. Ces données nous permettent de leur offrir un service personnalisé et adapté à leurs besoins, mais elles impliquent aussi une grande responsabilité de notre part. Nous devons nous assurer que ces données sont collectées, traitées, stockées et partagées dans le

respect des droits et des intérêts de nos bénéficiaires, et que nous pouvons répondre à leurs demandes d'accès, de rectification, d'effacement ou de portabilité de leurs données.

Nous sommes conscients que le respect du RGPD représente un défi pour notre ASBL, qui dispose de moyens limités et qui fonctionne avec une petite équipe pluridisciplinaire. Nous ne pouvons pas toujours cloisonner les données entre les différents services, car nous avons besoin d'une vision globale et transversale des situations de nos bénéficiaires. Nous devons donc trouver un équilibre entre la protection des données et la fluidité de l'information, en tenant compte des spécificités de notre secteur d'activité et de notre public cible.

Parmi nos partenaires et sous-traitants, une majorité de nos données est hébergée par Microsoft sur SharePoint, lié à notre abonnement à Microsoft 365. Nos données sont également hébergées par Paradigm, anciennement dénommé Centre de Recherche Informatique de la Région de Bruxelles-Capitale (CIRB), qui nous fournit la solution Housing Management System (HMS) dont l'usage nous est imposé par les autorités régionales. Enfin, notre partenaire FoxConcept a mis à disposition un serveur pour l'hébergement du logiciel et des données comptables. Ces deux derniers partenaires sont en charge de la disponibilité des données. Dans le cadre de Microsoft, nous assurons une copie des données dans nos propres infrastructures selon la répartition contractuelle des responsabilités, à savoir que Microsoft s'engage à rendre les services disponibles mais que les données sont de notre responsabilité.

Nous avons veillé à ce que ces partenaires et sous-traitants respectent le RGPD et nous offrent des garanties suffisantes en matière de protection des données. Nous avons signé avec eux des clauses contractuelles types ou des accords spécifiques, qui précisent les finalités, les moyens, les durées et les modalités de traitement de données qu'ils effectuent pour notre compte. Nous avons également vérifié qu'ils disposaient de mesures techniques et organisationnelles adéquates pour assurer la sécurité et la confidentialité des données, et qu'ils s'engageaient à nous informer en cas de violation de données. Nous envisageons d'effectuer à l'avenir des audits et des contrôles réguliers auprès de ces partenaires et sous-traitants, afin de nous assurer qu'ils respectent leurs obligations.

7.7 Etudiants et digitalisation

Logement Pour Tous tente de sortir progressivement de l'encombrement de papier, qui est aussi moins pratique pour les recherches qu'un bon classement informatique.

Pour réaliser ce travail de numérisation, nous comptons sur les étudiants présents à court, moyen ou plus long terme. Cela représente une masse importante de documents à traiter, que les employés de l'AIT ne pourraient pas assurer en plus de leurs activités.

Chaque année, nous recrutons 5 étudiants soit pour quelques temps comme pendant les périodes de vacances scolaires, soit en continu à raison de 1 ou 2 fois par semaine.

Les étudiants ont aussi d'autres tâches à effectuer comme de l'encodage de données dans HMS, de la rédaction et de l'envoi de courriers. Pour les moins timides, nous leur demandons d'aller voir les locataires à domicile pour leur montrer des astuces de bon entretien du logement (comment changer les filtres des hottes ou bien les entretenir) ou de bon emploi des éléments électroniques (comment bien utiliser un thermostat, comment remettre de la pression dans une chaudière).

8. JURIDIQUE

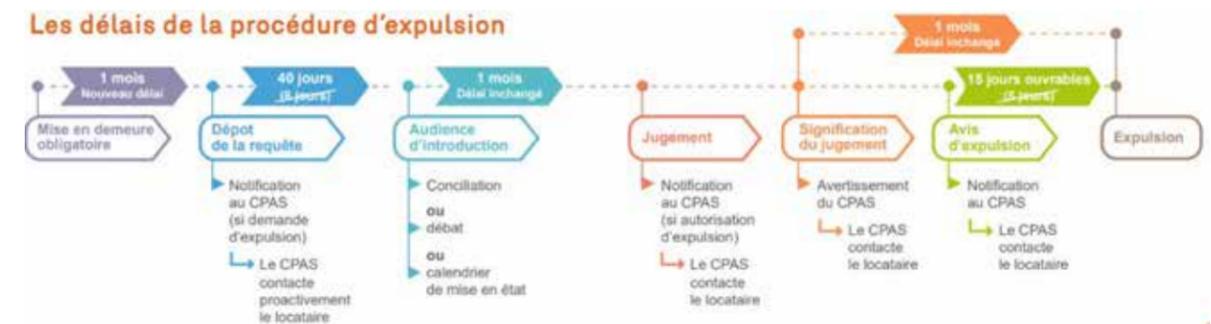
8.1 Moratoire hivernal

Au 01/09/2023, la réforme de la procédure d'expulsion en Région de Bruxelles-Capitale a été mise en place. Selon la Région, elle vise à limiter le nombre d'expulsion en permettant de renforcer l'accompagnement du locataire et la médiation entre le locataire et le bailleur en cas de litige. ([2023_09_Brochure-expulsion_professionnel_WEB_FR.pdf](#) (logement.brussels)).

Dans les faits, pour le bailleur cela change beaucoup, puisque les délais de procédure ont été rallongés. En effet, il est maintenant nécessaire de faire une mise en demeure de 30 jours minimum avant de pouvoir lancer une procédure en justice de paix. Le juge se saisit de l'affaire 40 jours après le dépôt de la requête afin de laisser le temps au CPAS d'intervenir.

Une interdiction générale d'expulsion a été mise en place entre le 1^{er} novembre et le 15 mars sur tout le territoire de la Région et pour tout type de bailleur.

L'huissier doit donner son avis d'expulsion au minimum 15 jours ouvrables avant la date de l'expulsion afin de laisser le temps au locataire d'obtenir la signification et de prévenir ses services sociaux.



Ainsi, mis bout à bout, et en incluant les délais assez longs de la justice de paix, une procédure individuelle prendra au minimum 6 mois.

La Région a prévu un « Fonds de Solidarité » pour indemniser les propriétaires dont les locataires ne paieraient plus leurs loyers pendant le moratoire hivernal mais il n'est pas accessible aux associations recevant un subside, ce qui signifie que les AIS ne pourront pas y faire appel pour compenser les loyers impayés.

C'est en 2024 que nous pourrons analyser les effets de cette nouvelle loi sur nos finances.

8.2 Loi sur l'indexation des loyers et PEB

Le 14/10/2022, la Région de Bruxelles-Capitale avait instauré une nouvelle règle concernant l'indexation des loyers. [Indexation des loyers - Bruxelles Logement](#)

Concrètement, les loyers n'étaient plus indexables si le PEB était à F ou G et/ou si le locataire n'avait pas reçu le certificat PEB valide, en temps et heure.

Depuis le 14/10/2023, cette réglementation a été levée et l'indexation des loyers des logements avec certificat de E à G est de nouveau autorisée tout en utilisant une formule adaptée avec un saut d'index.

C'est en 2024 que nous pourrons analyser les effets de cette nouvelle loi sur nos finances.



8.3 Statistiques

Au cours de l'année 2023, nous avons envoyé 50 mises en demeure aux locataires dont 49 pour raisons de dettes de plus de 2 mois de loyer et 1 pour le non-respect d'une décision de justice.

20 procédures ont été menées en justice de paix pour demander la mise en place d'un plan de paiement de minimum 100 € ou la résiliation du bail avec possibilité d'expulsion. 14 jugements ont été rendus en notre faveur, les 6 autres seront traités en 2024.

8 expulsions ont eu lieu dont 1 pour fin de mandat du fait de la volonté du propriétaire de récupérer son logement pour occupation personnelle, 1 pour disparition, 2 pour départ «à la cloche de bois» et 4 pour non-paiement des loyers ou des termes et délais décidés par la justice et non respectés.

3 expulsions ont été annulées par Logement Pour Tous : 2 ont reçu une aide de leur CPAS pour couvrir leurs dettes et un ménage est parti avec l'aide de son service social.

Un ménage a évité l'expulsion en faisant appel du jugement et en payant sa dette, ce qui a amené le juge de paix à autoriser le maintien de la famille dans le logement.

9. PROJETS ET ACTIONS SPÉCIFIQUES

9.1 Projets, cohésion sociale et rencontres inspirantes

En 2022, les projets de cohésion sociale de Logement Pour Tous ont vu le jour dans les grands ensembles de Central Gardens et du Domaine des Etangs et avaient pour but de solutionner les problèmes d'incivilité et d'insécurité par des activités sociales. Nous comptons pour ce faire, sur nos ambassadeurs (collectifs de locataires représentant les intérêts de tous les habitants sur les sites), un écrivain public, l'ARC ASBL et Générations Anderlecht.

En 2023, face à ce nombre d'acteurs grandissants et constatant le désengagement de certains, nous avons été forcés de nous réorganiser. Nous avons, en effet, constaté à regret, la « fragilité » de certains acteurs, que ce soient nos ambassadeurs qui se sont, pour diverses raisons (découragement quant à l'évolution lente de certaines problématiques, des raisons de santé ou des raisons personnelles, etc.) presque tous découragés ; ou l'écrivain public qui n'était pas assez sollicité par nos locataires. Ainsi, Générations Anderlecht avec qui nous avons signé une convention de collaboration, a pris en main la gestion des salles que ce soit pour y mener des écoles des devoirs, des permanences sociales avec l'ARC ASBL (3h semaine par site) ou encore pour prêter les locaux aux locataires. Durant toute l'année 2023, se sont déroulés les écoles des devoirs (à raison de 2h x 3 jours semaine), les cours d'informatique (2h x 2 jours semaine), et d'autres activités à destination des enfants de nos locataires.

En 2023, les permanences sociales jumelées à l'Espace public numérique, dit EPN, ont été l'occasion de traiter près de 200 demandes relatives à la résolution de problèmes administratifs, d'informatique, de virements bancaires, de demande de formation, d'emploi, de recherche de logement social, etc. Contrairement à ce que nous pourrions penser, la population la plus demanderesse de ce type de service s'est avérée être la tranche des 30 – 45 ans et très minoritairement la population des 60 ans et plus. Par ailleurs, nous constatons que pratiquement deux fois plus de femmes que d'hommes recourent à ce service. Ces chiffres nous invitent grandement à continuer notre partenariat avec Générations Anderlecht et l'ARC ASBL.

9.1.1 Central Gardens et le Domaine des Etangs

En juin 2023, se sont déroulés sur les sites de Central Gardens et du Domaine des Etangs nos traditionnelles fêtes de voisins qui sont à chaque fois, une occasion de rencontrer nos locataires et d'entendre les difficultés qu'ils rencontrent dans leur vie collective d'autant plus que de nombreux responsables publics - Bourgmestre de la commune d'Anderlecht, membres du collège, Secrétaire d'Etat au logement - avaient répondu présent à notre invitation.

A ces occasions, les locataires ont comme à leur habitude préparé leurs spécialités tandis que Générations Anderlecht et les enfants ont animé la journée avec divers spectacles. Nous avons aussi pu compter sur la présence de Bruxelles Propreté et de ses animateurs qui par des procédés ludiques ont sensibilisé les locataires au bon tri des déchets.

En septembre, Générations Anderlecht en partenariat avec l'ASBL Relais Mamans Solo a organisé un Gala au profit des enfants de familles monoparentales afin qu'ils reçoivent le

matériel didactique dont ils avaient besoin pour la rentrée. De nombreuses locataires ainsi que leurs enfants étaient présents pour témoigner de leurs réalités.



Fête des voisins dans la salle commune du Domaine des Etangs (prêtée par Inclusio) et Fête des voisins à Central Gardens

9.1.2 Collecteur

2023 a été pour l'immeuble de la rue du Collecteur à Anderlecht l'année de la mise en location. Pendant cette période, Générations Anderlecht a été chargée de préparer les activités de cohésion sociale en meublant la salle commune et en créant un espace convivial et accueillant pour les résidents. En novembre, des cours de couture ont ainsi pris place, offrant aux habitants l'opportunité de réparer et de confectionner des vêtements tout en apprenant à se connaître. Ces cours se déroulent deux fois par semaine, chaque session durant 3 heures.

9.2 Recherche de subsides

9.2.1 Subsides Good-Food

Bruxelles-Environnement et la commission communautaire française ont lancé un appel à projet visant à soutenir des projets améliorant l'accessibilité de la « Good Food » à Bruxelles. Ce projet s'inscrit dans le but de créer davantage de liens entre les secteurs de l'environnement, du social et de la santé en RBC. Il s'inscrit dans l'axe 4.1 du Plan de promotion de la santé 2023 – 2027 dont le but est de participer à l'amélioration de la santé des Bruxelloises et des Bruxellois et de réduire les inégalités sociales en termes de santé. Cet axe vise, entre autres, à favoriser l'accessibilité à une alimentation durable et de qualité pour la population générale et pour des publics vulnérables.

Nous développons ce projet avec l'ERU et Générations Anderlecht. Son objectif est de créer un lieu d'approvisionnement solidaire de produits locaux, en particulier de fruits et légumes, pour les locataires vivant dans les logements « Le Domaine des Etangs » à Anderlecht cogéré par 3 agences immobilières sociales. L'offre de produits sera adaptée aux besoins et aux habitudes alimentaires des ménages concernés. C'est un montant de 68 300 € que nous allons recevoir pour mener ce projet à bien.

9.2.2 Subsides Fondation Roi Baudouin – Enfance et Pauvreté

En octobre 2023, L'ASBL La Rue a répondu à l'appel à projet de la Fondation Roi Baudouin intitulé « Pauvreté des enfants et logements : des solutions pour les familles monoparentales et les familles nombreuses ». La Rue a été sélectionnée et a obtenu une promesse de 110.000 € de subsides. L'ASBL La Rue encadrera un projet de rénovation et la mise en logement de familles monoparentales, effectuée par Logement Pour Tous, pourra avoir lieu après rénovation.

9.3 Projets particuliers

9.3.1 PUL – Plan d'Urgence Logement

En décembre 2019, la Région a approuvé le PUL visant à garantir le droit au logement dont l'action 7 vise à augmenter l'offre d'accueil des personnes sans abri.

En 2020, la crise Covid-19 a fortement affecté les personnes les plus fragilisées en particulier les personnes sans abri et mal logées. De mars 2020 à juin 2021, différents dispositifs d'hébergement transitoire en hôtels ont été activés. Il était donc important pour ces personnes de trouver des solutions de logement pérennes.

La Région a donc prévu de mettre durablement à disposition des logements pour ce public de personnes sans abri tout en assurant la gestion locative du bien et en veillant à ce que chaque personne relogée bénéficie, au plus tard au moment de l'entrée en logement, d'un accompagnement par un service spécialisé dans l'accompagnement psychosocial de personnes sans abri subventionné par la COCOM.

Dans ce cadre, LPT s'est engagé à réserver 10 logements pour un public de sans-abri. C'est, fin 2023, 9 logements qui sont occupés par des personnes seules ou des familles.

LOCALISATION	COMMUNE	NBRE DE CHAMBRE	TYPE DE MÉNAGE
Quai au Foin	Bruxelles	2	Une femme avec 2 enfants
Quai au Foin	Bruxelles	2	Un couple avec 1 enfant
Rue Moreau	Anderlecht	1	Un homme avec 1 enfant
Rue du Collecteur	Anderlecht	Studio	Une femme seule
Rue du Collecteur	Anderlecht	Studio	Une femme seule
Chaussée de Bruxelles	Forest	1	Un homme seul
Rue de Anethan	Schaerbeek	1	Une femme seule
Rue Josaphat	Schaerbeek	Studio	Une femme seule
Rue Demot	Etterbeek	1	En travaux - occupation en 2024
Chaussée de Wavre	Etterbeek	Studio	Un homme seul

La région de Bruxelles-Capitale ne va pas reconduire ce projet et nous ne réserverons plus de nouveaux logements.

9.3.2 Fête d'Esperanza

Pour rappel, ESPERANZA est un projet regroupant 21 logements dans 3 immeubles, permettant d'héberger de nombreuses personnes depuis 2015.

À ce jour, les services sociaux partenaires avec qui nous collaborons sont les suivants : FAMI-HOME, LA TRAMONTANE, LES SENTIERS DE LA VARAPPE, TRANSITION, CONVIVIUM, Le Service d'Accompagnement A Domicile de l'Ilot (S.Ac.A.Do.), OUTREMER et SOURCE.

En décembre, une rencontre réunissant les locataires, les services sociaux, un représentant de la Fondation Dini ainsi qu'une représentante du service de médiation de Molenbeek s'est déroulée dans les locaux de l'association du « Camel Club ». L'objectif de cette association est d'utiliser de vieilles recettes du passé qui fonctionnent depuis leur création, et de combiner celles-ci avec les nouvelles technologies. Par exemple, l'association relance l'utilisation du boulier compteur dans l'éducation, dont le but est d'améliorer les capacités cérébrales et la stimulation neuronale des élèves.

Nous tenons à remercier grandement le « Camel Club » de nous avoir prêté leur local.

C'est autour d'un goûter que les participants ont pu échanger, mettre un nom sur certain visage, etc.

Le transit est un système de location particulier, et ladite rencontre a notamment permis de :

- Réexpliquer à certain.e.s locataires les modalités d'une convention de transit.
- D'avoir les ressentis des locataires sur leurs démarches personnelles pour se trouver un logement durable à la suite des 18 mois de transit : les problématiques rencontrées dans leurs recherches, si ces 18 mois leur ont permis de se stabiliser un tant soit peu, etc.
- D'en savoir plus sur la vie au sein des immeubles : les problèmes techniques dans les logements, les problèmes de voisinage, la vie dans le quartier, etc.

Enfin, nous tenons à remercier le service de médiation de Molenbeek, qui s'est déplacé spécialement pour cette occasion et qui a pu présenter les missions et aides qu'il propose aux locataires ainsi qu'aux différents partenaires sociaux.

9.3.3 Projet avec La Rue ASBL

L'ASBL La Rue, qui vise une participation active à la vie sociale, économique, politique et culturelle dans les quartiers du Vieux Molenbeek, est venu vers nous afin de voir s'il était possible que nous collaborions en vue du contrat de quartier durable Etangs Noirs 2022-2026.



La Rue a pour but d'accompagner les propriétaires ayant peu de moyens à rénover leur bien via des aides financière, administrative et technique dans le périmètre du Contrat de Quartier. La collaboration envisage qu'après les rénovations effectuées, Logement Pour Tous prenne en gestion les logements, permettant aux propriétaires de recevoir des aides plus importantes du contrat de quartier en plus des nombreux avantages qu'apportent la mise en location via une AIS.

Plusieurs chantiers ont commencé et d'autres dossiers sont encore à l'étude, permettant à notre AIS de recevoir plusieurs nouveaux logements fraîchement rénovés.

9.3.4 CRM – Customer Relationship Management

Grâce à un subside obtenu par la Fondation Roi Baudouin, nous avons pu investir dans le développement de nos outils informatiques. A l'origine, l'équipe de la gestion locative se transmettait les informations relatives aux locataires par mail. Cela représentait un réel risque de perte d'information et empêchait la constitution d'un historique clair et accessible relatif aux locataires et/ou aux logements. Pour palier cela, nous avons fait appel à la société de consultance CIO-PME afin de développer un outil de gestion de relation clients.

Objectifs du projet

L'ASBL Logement Pour Tous a pour mission de favoriser l'accès au logement pour les personnes en situation de précarité à Bruxelles. Pour cela, elle loue des logements à des propriétaires solidaires et les sous-loue à des locataires à faibles revenus. Afin de gérer efficacement cette activité, l'ASBL dispose d'un logiciel de gestion locative (HMS) qui couvre les aspects administratifs, financiers et techniques. Cependant, ce logiciel ne permet pas de suivre la relation avec les propriétaires et les locataires, qui est essentielle pour assurer la qualité du service et la fidélisation des partenaires. L'ASBL a donc décidé de créer son propre outil de type CRM (Customer Relationship Management) qui vise à compléter la couverture de ses besoins opérationnels.

Difficultés du projet

Le projet de CRM a été lancé en fin d'année 2022, avec l'aide d'un directeur informatique à temps partagé. Après avoir analysé les besoins de l'ASBL, il a été déterminé que les solutions existantes sur le marché étaient trop coûteuses et pas adaptées à la spécificité de l'activité. L'ASBL a donc opté pour une solution sur mesure, basée sur les outils Microsoft (Power Platform) liés à son environnement de travail. Le développement du CRM a rencontré plusieurs obstacles, notamment liés à la reprise des données provenant de HMS et de la comptabilité. Ces sources n'étant pas prévues pour être interopérables, il a fallu concevoir des interfaces et des procédures pour assurer la synchronisation des informations. Par ailleurs, la première version du CRM a souffert de problèmes de performance, qui ont nécessité une refonte technique. Ces difficultés ont entraîné des retards dans la livraison de l'outil, qui n'a été opérationnel qu'au cours du premier semestre 2023.

Résultats du projet

Malgré les aléas, le projet de CRM a permis de doter l'ASBL d'un outil performant et évolutif, qui répond à ses besoins de gestion de la relation avec les locataires. Le CRM permet de garder un historique de toutes les interactions avec les locataires, qu'elles soient téléphoniques, écrites ou physiques. Il permet également d'envoyer des SMS directement depuis l'application, d'écrire et de consulter des échanges WhatsApp, largement utilisés par les bénéficiaires. Ces fonctionnalités ont pour objectif de faciliter la communication et le suivi des demandes des locataires, ainsi que la prévention des impayés et des conflits. Le CRM permettra aussi d'enrichir la relation avec les propriétaires, en leur fournissant des informations régulières sur l'état de leur logement, les loyers perçus et les éventuels travaux à réaliser. Le CRM pourra aussi contribuer à renforcer la confiance et la satisfaction des propriétaires, qui sont les principaux alliés de l'ASBL dans sa mission sociale.

Perspectives du projet

Le projet de CRM n'est pas terminé, il est au contraire en constante évolution. L'ASBL prévoit d'améliorer et d'étendre les fonctionnalités de l'outil, en fonction des besoins et des retours des utilisateurs. Parmi les pistes d'amélioration, on peut citer l'intégration des interactions par mail, la création de rapports et de tableaux de bord, la gestion des visites de logement et des états des lieux. L'ASBL espère ainsi disposer d'un outil complet et innovant, qui lui permettra de gérer au mieux sa relation avec ses partenaires et ses bénéficiaires, et de réaliser sa vision d'un logement pour tous.

9.3.5 Formation au vélo-cargo des techniciens

L'association a fait l'acquisition de deux vélo-cargo afin de favoriser les méthodes douces de déplacements pour nos ouvriers. En effet, la circulation à Bruxelles est compliquée et pour se garer ce n'est pas évident. Cette méthode semble être adaptée pour certains déplacements ne nécessitant pas le transport de matériel encombrant.

Pour habituer et sensibiliser les ouvriers à ce nouveau moyen de transports et les préparer à anticiper les éventuels dangers sur la route, une formation leur a été dispensée.

9.4 Projet inspiration



En 2023, Logement Pour Tous a invité dans ses locaux la Cellule Capteur de Logement de l'Ilot, l'asbl Nausicaa (habitations protégées) et le Logement molenbeekois. Les objectifs de ces rencontres sont multiples : échanges de bonnes pratiques, élargissement de nos réseaux respectifs, lieu de rencontres et d'échanges. Si les secteurs d'activités des asbl invitées varient beaucoup, ces rencontres informelles nous permettent de mieux

appréhender le public-cible à travers une lentille différente de celle du logement. Nous confrontons nos difficultés et réfléchissons ensemble à des pistes d'amélioration. Le dernier jour ouvrable du mois, une auberge espagnole permet à chacun de partager ses compétences culinaires...

9.5 Fin de projets

9.5.1 Fin de l'habitat solidaire de la chaussée d'Anvers

Le projet de la chaussée d'Anvers a vu le jour en 2010, porté par Habitat et Humanisme, la Fondation Henri Servais, La Maison Rue Verte, Fami-Home et Logement Pour Tous. L'immeuble est composé de 6 logements : les deux rez-de-chaussée commerciaux sont occupés par des associations de quartier. Les deux appartements du 1^{er} étage sont occupés par des femmes isolées avec enfants ayant subi des violences domestiques. Un des logements du dernier étage est occupé par une famille tandis que l'autre est un duplex de 4 chambres, occupé par 4 hommes issus du public de la rue, projet d'Habitat solidaire développé avec Fami-Home et Habitat et Humanisme.

Si la cohabitation s'est globalement bien passée durant les premières années, nous avons rencontré de plus en plus de difficultés quant à la cohésion et la bonne entente au sein de l'immeuble.

Il nous semble désormais utopique de mêler ces 2 publics de manière sereine. Ils rencontrent des problématiques trop importantes que pour bien vivre ensemble.

La police et les services sociaux sont globalement impuissants pour faire respecter certaines règles de base et ce malgré de nombreuses rencontres à travers des réunions de locataires ou des rappels au règlement d'ordre intérieur (ROI). Habitat et Humanisme n'a plus les moyens d'effectuer le suivi régulier de cette cohabitation.

Les règles à respecter dans un immeuble sont trop strictes. A notre sens, une maison convient mieux pour accueillir un habitat solidaire, car si ce type de logement ne permet pas d'endiguer le tapage nocturne, il permet au moins d'éviter le sentiment d'insécurité dans l'immeuble, les dérangements occasionnés par des invités, et les odeurs ou le mauvais entretien des espaces de vie.

A partir du mois de février 2024, le duplex sera proposé en location à une famille.

10. PARTENAIRES

10.1 Notre réseau

Grâce au projet Tics Pour Tous, financé par la Fondation Roi Baudouin (FRB), nous avons développé des actions liées aux nouvelles technologies. Ex. : près de 100 locataires, dont une partie de locataires de l'AIS « Comme Chez Toi » ont pu suivre des cours et acheter des ordinateurs, nous avons pu mettre en place un outil de communication et de suivi de nos locataires avec des envois SMS et WhatsApp, fourni des ordinateurs qui ont été démontés et remontés par des enfants avec l'aide de Générations Anderlecht.

RENOVASSISTANCE : cette ASBL rénove et finance des travaux pour des propriétaires et les met en gestion en AIS. En 2023, 12 logements rénovés ont été mis en gestion dont 3 immeubles appartenant à la STIB. Un très beau projet pour des personnes âgées, boulevard Brand Whitlock à Woluwé Saint Lambert verra le jour en 2024. Ce dernier est financé en partie par le Fonds Generet de la FRB.

Générations Anderlecht – Informaticiens publics : nous avons découvert deux ASBL fantastiques, qui ont mis en place des écoles des devoirs, des soutiens administratifs, sociaux et informatiques et organisé de nombreuses activités pour les jeunes. Nous avons décidé de confier à Générations Anderlecht, la gestion des trois salles communes dans nos ensembles de logements dont deux en collaboration avec deux autres AIS (Baita et la MAIS)

Coopérative immobilière sociale « Fair Ground Brussels » : Logement Pour Tous avec d'autres associations a participé à la création de cette société fin 2020. Cette dernière a pour objet de réduire la spéculation immobilière en gardant la propriété du foncier à travers le cadre légal du Community Land Trust. Elle détient plus de 20 logements et 3 locaux associatifs. En 2023, la « Fondation Evens » a revu sa stratégie et désirait revendre un immeuble que nous avons en gestion. Celui-ci comprend 10 logements dont le rez-de-chaussée est loué à deux associations liées à l'enseignement. La « Coopérative Fair Ground » a proposé de racheter le bâtiment et de reprendre le mandat. Le propriétaire a accepté de donner le terrain à la « Fondation Fair Ground Belgium » et de vendre l'immeuble à la coopérative. L'opération a eu lieu en février et permet d'assurer la pérennité de la gestion soit en AIS soit en vente à une personne à faibles revenus. Nous remercions ces partenaires pour cette très belle opération qui a été possible grâce au soutien financier des coopérateurs, des mutualités chrétiennes et d'Elantis (Belfius). Deux autres projets devraient voir le jour à partir de 2024. Le projet Palais comprendra un accueil de jour pour femmes, les bureaux de l'Ilot et trois logements en AIS ainsi que le projet Maxima financé par le Fonds FEDER (Fonds européen de Développement régional) qui permettra l'hébergement de femmes.

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.

SOHONET est une association qui favorise le développement de solutions impliquant tous les acteurs, publics, privés et associatifs. Plusieurs projets ont été analysés en 2023 et des propositions de mesures concrètes permettant le développement de solutions innovantes ont été proposées aux pouvoirs publics. (Ex. Housing Deal)

10.2 Nouveaux partenaires

10.2.1 L'ASBL « Autrement Dit »

L'ASBL « Autrement Dit », service d'accompagnement socio-éducatif, nous a contactés afin de gérer un habitat collectif pour jeunes sur le modèle de celui de la rue des Riches-Clares développé par les Sentiers de la Varappe il y a maintenant 10 ans.

Ce projet s'est développé dans un immeuble entièrement rénové sis avenue Eugène Demolder à Schaerbeek.

« Autrement Dit » y a aménagé ses bureaux au rez-de-chaussée. Le triplex collectif a pris place aux étages. Le 3^e étage est réservé aux parties communes : salon et cuisine. Les 1^{er} et 2^e étages comprennent chacun trois chambres, une salle de bains et des toilettes.

LPT et « Autrement Dit » ont signé une convention de collaboration afin de définir leurs responsabilités respectives.

10.2.2 L'Armée du Salut

Ayant obtenu un nouveau subside pour effectuer de l'accompagnement à domicile, l'Armée du Salut nous a contactés afin de nous proposer une collaboration. A priori, nous n'acceptons pas de nouvelles collaborations à l'exception de services sociaux venant avec des logements.

Intéressés par un accompagnement intensif, nous sommes allés visiter leur maison d'accueil sis boulevard de l'Yser où nous avons pu constater que les hébergés étaient particulièrement bien encadrés et suivis.

Convaincus par l'accompagnement d'un service social qui connaît les futurs locataires et les habitue à suivre des règles strictes, nous avons accepté de nouer ce nouveau partenariat. C'est ainsi qu'une maison avec 4 chambres sis rue de la Bougie, confiée en gestion par la commune d'Anderlecht, leur a été réservée.

10.3 Rencontres des Cellules logement des CPAS

Afin de pouvoir anticiper la nouvelle mesure de la Région à propos du moratoire hivernal, nous avons entrepris de rencontrer les différentes Cellules logements des principaux CPAS de la Région sur le territoire desquels nous avons le plus de logements. L'objectif était de voir comment nous pourrions communiquer ensemble sur les cas des locataires les plus « critiques » sur le plan financier.

Nous avons pu rencontrer les CPAS de Bruxelles, Schaerbeek, Molenbeek et Anderlecht.

Ces échanges ont été constructifs et ont renforcé certains partenariats, notamment celui avec le CPAS d'Anderlecht.

Cependant, il en est ressorti que les Cellules logements ont reçus plus de moyens humains et financiers afin de pouvoir se pencher sérieusement sur les problématiques des expulsions et du souci de la conservation du logement chez les personnes en difficultés financières. Ils peuvent apporter un suivi plus régulier que ce soit avant et pendant une procédure en justice. Le CPAS arrive à débloquer,

après soumission, des dossiers à leur Comité, des sommes pouvant réduire considérablement les dettes des locataires et ainsi éviter des procédures en justice amenant à des expulsions.

Le CPAS de la ville de Bruxelles a été rencontré dans le courant du mois de juin. Nous avons discuté de l'augmentation du prix de l'énergie pour les locataires. Le CPAS nous a invité à diriger les locataires résidant sur le territoire de Bruxelles-Ville vers la cellule « Energie » du CPAS. Cette cellule est intervenue à plusieurs reprises pour le paiement partiel ou total de certains décomptes de charges en défaveur de locataires. Nous avons également abordé le sujet des expulsions pour cause d'impayés de loyer. Le CPAS a insisté sur l'importance de leur signaler tout impayé le plus tôt possible.

Pour Molenbeek et Schaerbeek, nous avons rencontré les cellules Logement qui se sont montrées intéressées de collaborer avec nous dans la mesure de leurs moyens. Quand nous avons des locataires qui ont des dettes locatives, nous leur communiquons les coordonnées de ces locataires et ils peuvent ainsi voir avec eux, ce qu'ils peuvent faire et comment ils peuvent les aider. Ces CPAS sont déjà intervenu financièrement pour diminuer le montant de la dette dans certains cas.

Le CPAS d'Anderlecht a été rencontré dans le courant du mois de juillet. Nous avons également abordé la crise de l'énergie et les décomptes importants qui en découlent, ainsi que les expulsions liées à des loyers impayés. La COCOM a lancé un appel à projet « les contrats locaux social-santé (CLSS) » auquel le CPAS a répondu. Ce nouveau projet permet entre autres d'éviter les expulsions en prenant en charge les arriérés de loyer, au cas par cas. La collaboration avec ce service n'est pas toujours évidente, au vu du turnover important dans les équipes.

Une personne a spécialement été engagée dans ce cadre. Nous sommes régulièrement en contact avec lui et le CPAS est intervenu plusieurs fois pour rembourser la totalité ou une grosse partie de la dette de certains locataires.

Logement Pour Tous a bien conscience que ces aides ne sont pas indéfinies, mais elles permettent aussi de soulager ses finances quand aucun autre moyen de recouvrement de la dette n'est possible avec les locataires concernés.

Après ces rencontres, nous avons pu constater le sérieux des CPAS dans cette nouvelle orientation et certains locataires ont pu ainsi directement régler leur situation financière.

11. LA FEDAIS – LA FÉDÉRATION DES AIS



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...

Nous avons participé à de nombreux groupes de travail et nos collaborateurs ont participé à plusieurs formations et midis d'échanges. À la suite de propositions de la FEDAIS, l'arrêté réglementant les AIS est en voie de modification. Un point important concerne un financement spécifique plus important favorisant l'hébergement des publics les plus défavorisés (ex. sans-abri, ex-détenus...).

Pour donner suite à de nombreux problèmes liés au nouveau système de primes, une interpellation a été entreprise afin de ne pas mettre en péril les rénovations faites par les AIS. Le système actuel est complexe et pose des problèmes pour les primes liées à des propriétaires en société (ex. Association). En 2023, nous avons aussi participé activement à la mise en place d'une organisation qui permettra des échanges plus importants entre les AIS afin de mutualiser nos outils et favoriser nos bonnes pratiques.

A l'heure actuelle, 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.

12. GESTION FINANCIÈRE ET ADMINISTRATIVE

12.1 Facturation locataires

LIBELLÉ	2020		2021		2022		2023	
	€	NB	€	NB	€	NB	€	NB
Dégâts locatifs	17.319	50	23.954	27	34.119	58	33.744	60
Réparations locataires	6.721	42	11.677	70	33.159	115	28.071	76
Total général	24.040	92	35.631	97	67.279	173	61.815	136

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 nécessitent des mutations avec des états des lieux qui génèrent 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.

12.2 Créances locatives

Les créances locatives comparent :

La position des créances au 31-12-2023 avec – le montant total annuel facturé aux locataires

	2020	2021	2022	2023
LOYER + CHARGES - RÉDUCTION (+ FRAIS GESTION)	3.972.897	4.862.764	5.285.107	5.871.819
	17%	2%	9%	11%
Créances < 1 mois	31.063	30.648	55.972	50.354
Créances > 1 mois	32.045	49.545	66.997	54.746
Créances douteuses	67.990	102.560	180.740	189.087
Total des créances	131.097	182.753	303.708	294.186
Ratio	3,30%	3,76%	5,75%	5,01%

Les créances locatives sont en légère diminution tant en valeur (294 K€ > < 304 K€) qu'en pourcentage (5,01% > < 5,75 %) ce qui est une bonne nouvelle même si elles restent élevées.

Les créances douteuses sont toujours très hautes malgré une bonne récupération, elles augmentent en variation nette de 8K€.

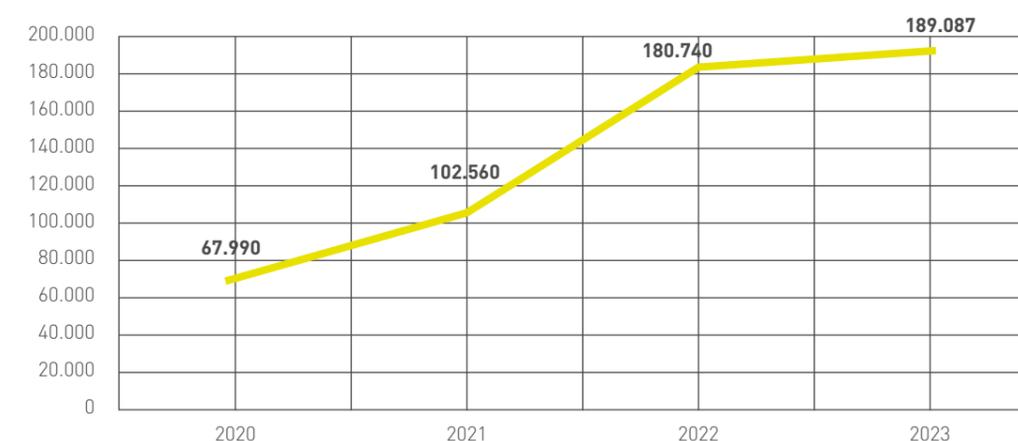
Logement Pour Tous a commencé la mise en place d'un CRM afin d'automatiser, « d'industrialiser » la relance dans la mesure du possible car la relance est extrêmement énergivore. L'objectif est donc de la simplifier pour les cas simples et récurrents comme le paiement tardif du loyer, les « oublis », les paiements des loyers non-indexés, etc.

	2019	2020	2021	2022	2023	
NBR DE LOC	Loc en stock N-1	35	45	53	66	92
	Nouveau Loc	36	38	23	44	33
	Loc: 0	-7	-7	0	-2	-16
	Irrécupérables	-19	-23	-10	-16	-12
	Loc en stock N	45	53	66	92	97

	2019	2020	2021	2021	2023	
€ LOC DOUTEUX	Loc en stock N-1	31.563	56.997	67.990	102.560	180.739
	Variation stock	2.082	-15.485	6.509	12.731	4.992
	Nouveau Loc	39.448	34.244	33.393	72.228	54.318
	Irrécupérables	-16.096	-7.766	-5.332	-6.780	-50.963
	Loc en stock N	56.997	67.990	102.560	180.740	189.086

ANNÉE	2020	2021	2021	2023
Créances douteuses	67.990	102.560	180.740	189.087

Evolution des créances douteuses



Pertes nettes

LES PERTES NETTES SUR LOYER SONT CONSTITUÉES:	2020	2021	2022	2023
Des réductions pour créances douteuses	- 36.368	- 62.709	- 97.589	- 98.117
Diminuées des reprises de réductions	26.782	28.138	19.409	38.807
Augmentées des créances irrécupérables	- 7.766	- 5.332	- 6.780	- 2.852
PERTES NETTES	- 17.352 €	- 39.903 €	- 84.960 €	- 62.162
Nombre de logements (hors 4 chambres x 2)	703	769	799	843
Augmentation du parc	30%	9%	4%	6%
Ratio : perte nette / logement	- 25 €	- 52 €	- 106 €	- 74 €

Les pertes nettes sont en diminution mais elles restent élevées, 62 K€ contre 85 K€ en 2022.

12.3 Vide locatif

COMPTE - LIBELLÉ (EN K€)	2020	2021	2022	2023
600 - Loyer Prop	4.021	4.809	5.287	5.941
603 - Vide Locatif	- 105	- 99	- 78	- 89
Perte % liée au vide locatif	-2,6%	- 2,0%	- 1,5%	- 1,5%

Le vide locatif est stable à 1,5%.

Il a toutefois été plus élevé sur les derniers mois de l'année 2023 et début 2024.

Le vide locatif est inévitable et l'origine du vide locatif est multiple :

- Vide locatif entre 2 locataires
- Travaux de remise en état, rafraichissement
- Mutations

Le vide locatif est un point d'attention et une mesure de notre activité.

12.4 Bilan

Actif : L'actif est globalement stable et augmente de 163 K€

		Ex. 2023	Ex. 2022
ACTIFS IMMOBILISES	20/28	402.542,95	387.524,75
Immobilisations incorporelles	21		932,36
Immobilisations corporelles	22/27	199.542,95	223.592,39
Immobilisations financières	28	203.000,00	163.000,00
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	1.896.630,97	1.748.990,50
Créances à plus d'un an	29	166.175,87	
Créances à un an au plus	40/41	876.801,28	932.164,02
Placements de trésorerie	50/53	9.670,13	9.670,13
Valeurs disponibles	54/58	833.400,62	791.440,17
Comptes de régularisation	490/1	10.583,07	15.716,18

Montant total de l'actif	2.299.173,92	2.136.515,25
--------------------------	--------------	--------------

Actifs Immobilisés :

Peu d'investissements réalisés en 2023, les immobilisations incorporelles et corporelles diminuent donc du fait des amortissements actés. Un investissement de 30 K€ est prévu début 2024 pour le renouvellement du parc IT.

Un reclassement de 40 K€ concernant des parts de Fair Ground a été opéré ce qui diminue les créances à un an au plus et augmente les immobilisations financières.

Actifs circulants :

Les actifs circulants augmentent de 148 K€. Cette augmentation est essentiellement liée à un projet de rénovation de 3 maisons confiées par la commune d'Anderlecht et des travaux qui y sont liés. LPT récupérera cette créance sur les loyers.

Passif : il augmente par le renforcement du fonds social et des provisions

		Ex. 2023	Ex. 2022
FONDS SOCIAL	10/15	583.110,54	534.207,45
Fonds associatifs	10	191.753,91	191.753,91
Fonds affectés	13	148.871,22	139.090,60
Bénéfice reporté	140	242.485,41	203.362,94
PROVISIONS	16	474.993,49	339.993,49
DETTES	17/49	1.241.069,89	1.262.314,31
Dettes à un an au plus	42/48	1.004.301,30	960.401,83
Comptes de régularisation	492/3	236.768,59	301.912,48

Montant total du passif	2.299.173,92	2.136.515,25
-------------------------	--------------	--------------

Fonds social :

Il augmente du bénéfice de l'année soit 49 K€ ventilé en 10 K€ au fonds affecté (passif social) et 39 K€ en bénéfice reporté.

Provisions :

Elles augmentent de 135 K€ ventilées en 120 K€ de provision pour risque locatif et 15 K€ pour la régularisation du subside 2023.

Dettes :

Elles sont stables et constituées des dettes commerciales : 203 K€, des dettes fiscales salariales : 282 K€ et des autres dettes 519 K€ dont essentiellement des garanties locatives.

12.5 Comptes de résultats

CPTE - LIBELLÉ (EN K€)	2021	2022	2023
600 - Loyers Prop	-5.112	-5.287	-5.852
600,5 - Intervention Loyer	-820	-824	-875
601 - Frais Loc	-732	-731	-788
602 - Frais Prop	-346	-244	-286
603 - Vide Locatif	-70	-78	-89
604 - Frais LPT	-36	-62	-62
607 - Frais refacturés	-26	-31	-27
610 - Bureaux	-50	-56	-58
611 - Carburant & entretien	-4	-4	-4
612 - Fournitures & conso	-28	-42	-60
613 - Honoraires	-48	-52	-52
615 - Déplacements - div	-14	-24	-29
620 - Rémunération	-1.550	-1.484	-1.515
630 - Amort	-26	-27	-28
640 - Taxe / PI	-10	-14	-13
649 - Autres charges	-5	-5	-4
650 - Frais Fin	-5	-2	-4
660 - Exceptionnel	-3	-15	-3
700 - Loyers Loc	5.139	5.277	5.845
701 - Charges Loc	658	710	763
702 - Charges Prop	346	244	286
704 - Récupérations Loc	54	78	69
705 - Frais de Gestion	176	181	191
709 - Autres prestations	38	39	18
736 - Subside	2.422	2.392	2.802
740 - Autres revenus	22	67	58
760 - Produits exceptionnels	8	8	28
Provision pour risques G.P.			
TOTAL GÉNÉRAL	-22	13	312
Provision pour risque locatif			-120
Régularisation Subside N -1		75	-6
Régularisation Subside N	-50	-60	-75
Réduction S/créances	-25	-85	-62
RÉSULTAT NET	-97	-57	49
Fond Passif social 20%			-120
BÉNÉFICE REPORTÉ	-97	-57	39
% SUBSIDE	-4,0%	-2,4%	1,4%

12.6 Budget 2024

CPTE - LIBELLÉ (EN K€)	2022	2023	2024
600 - Loyers Prop	-5.287	-5.852	-5.938
600,5 - Intervention Loyer	-824	-875	-921
601 - Frais Loc	-731	-788	-822
602 - Frais Prop	-244	-286	-389
603 - Vide Locatif	-78	-89	-84
604 - Frais LPT	-62	-62	-51
607 - Frais refacturés	-31	-27	-34
610 - Bureaux	-56	-58	-59
611 - Carburant & entretien	-4	-4	-11
612 - Fournitures & conso	-42	-60	-52
613 - Honoraires	-52	-52	-59
615 - Déplacements - div	-24	-29	-22
620 - Rémunération	-1.484	-1.515	-1.786
630 - Amort	-27	-28	-28
640 - Taxe / PI	-14	-13	-11
649 - Autres charges	-5	-4	-5
650 - Frais Fin	-2	-4	-5
660 - Exceptionnel	-15	-3	-3
700 - Loyers Loc	5.277	5.845	5.938
701 - Charges Loc	710	763	809
702 - Charges Prop	244	286	389
704 - Récupérations Loc	78	69	45
705 - Frais de Gestion	181	191	179
709 - Autres prestations	39	18	43
736 - Subside	2.392	2.802	2.939
740 - Autres revenus	67	58	70
760 - Produits exceptionnels	8	28	9
Provision pour risques G.P.			
TOTAL GÉNÉRAL	13	312	125
Provision pour risque locatif		-120	
Régularisation Subside N -1	75	-6	
Régularisation Subside N	-60	-75	-73
Réduction S/créances	-85	-62	-53
RÉSULTAT NET	-57	49	0
Fonds Passif social 20%		-10	0
BÉNÉFICE REPORTÉ	-57	39	0
% SUBSIDE	-2,4%	1,4%	0,0%

13. GESTION DU PERSONNEL

13.1 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.

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.

13.1.1 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. 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 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.

13.1.2 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 2023 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, nous avons mis en place un outil CRM – Client Relation Management qui nous permet d'améliorer notre suivi locatif.
- Depuis octobre 2022, David Burlin, un consultant indépendant de CIO-PME, nous accompagne dans la structuration de notre informatique.

14. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE 2022 ET ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EXTRAORDINAIRE 2023

14.1 Feedback de l'Assemblée générale 2022

L'Assemblée générale annuelle de Logement Pour Tous se tient tous les derniers jeudis du mois de mars. La dernière s'est donc tenue le jeudi 30 mars 2023 afin de conclure les activités de l'année 2022 et de présenter le budget 2023.

Un tour de table des personnes présentes a été fait pour se présenter.

Daniel PIRON, membre de l'assemblée générale et propriétaire de deux logements, en a profité pour exprimer son mécontentement sur la manière de communiquer entre Logement Pour Tous

et les propriétaires, notamment lors des départs de locataires des logements. Nous allons étudier le point afin de pouvoir améliorer la communication avec les propriétaires et leur satisfaction.

Outre les membres de l'assemblée générale et une partie du personnel de Logement Pour Tous, deux représentants du Service d'Accompagnement socio-éducatif (SaSe) Autrement Dit, invités, sont intervenus brièvement pour présenter leur activité et le projet de collaboration avec Logement Pour Tous d'une maison solidaire avec des jeunes.

Lors de la présentation du rapport d'activité de l'année 2022 certaines questions ont été posées par les membres de l'assemblée générale :

- Olivier Ronsmans, le réviseur, estime que les comptes ont bien été tenus malgré la perte qui ne représente pas un risque pour l'avenir de l'asbl.
- Il a été question de déterminer pourquoi la dette a augmenté. Tout d'abord la crise économique de 2022 avec une forte indexation des loyers a été constatée. De plus, des départs « à la cloche de bois » qui ont eu pour conséquence des vides locatifs importants le temps des procédures juridiques. Enfin, des analyses financières sont en cours afin de déterminer au mieux les autres raisons de cette augmentation.
- La comptabilité avertit que les prochaines années risquent d'être difficiles car il y aura peu de croissance (peu de nouveaux mandats) donc une faible augmentation des subsides accompagné d'une inflation soutenue.
- Aurélia VAN GUCHT, Esther JAKOBER et Anne DEVRESSE ont rappelé qu'il est très important de contacter les services sociaux compétents lorsqu'un locataire présente des difficultés pour payer son loyer afin d'éviter au maximum les procédures en justice de paix. Contacter les services permet de maintenir les personnes dans leur logement et d'éventuellement récupérer une partie de la créance. Elles ont évoqué le fait d'en discuter lors d'un prochain CA.

Les pistes pour limiter les pertes pour 2023 sont les suivantes :

- **Limiter le vide locatif**
 - Limiter le plus possible les mutations qui entraînent plus de coûts
 - Pouvoir mieux anticiper les départs des locataires et les fins de mandat
 - Réagir plus rapidement lorsqu'un locataire ne paye pas son loyer
- **Arriver à un équilibre en 2023**

Le PV de l'Assemblée générale du 30 mars 2023 est repris en annexe de ce rapport.

14.2 Assemblée générale extraordinaire 2023

Le 21/12/2023 s'est tenue une Assemblée générale extraordinaire afin de se mettre en conformité avec la nouvelle réglementation prévue dans le code des associations, dont la date limite était prévue au 31/12/2023.

Cette assemblée s'est tenue à distance et a permis d'approuver les quelques points à modifier dans les statuts de l'asbl.

Les nouveaux statuts complets ont donc été publiés au Moniteur belge en date du 24/01/2024 sous le numéro 24020849.

Nous avons aussi accueilli un nouveau membre dans le Conseil d'Administration, François LADRIERE en tant que personne indépendante. Après plusieurs années au sein de notre CA, Aurélia VAN GUCHT a décidé de se retirer. Nous la remercions pour sa participation et ses conseils.

Le PV de l'Assemblée générale du 21 décembre 2023 est repris en annexe de ce rapport.

14.3 Liste du personnel fin 2023

Direction

Marc BUCKENS

Service Finances et Comptabilité

Frédéric DOPERE, responsable

Jalila MOUSSAFIR

Liliana MUTESCU

Xavier SMETS

Service Technique

Olivier VANDENTEMPEL, responsable

Delphine DERAYMAEKER

Fatima BENAIDA

Noémi VANKEERBERGHEN

Abdenour FARH

Cédric BOUSMANNE

Mohamed KAAMOUCHE

Vasco DA RE

Volodymir BEREZNIUK

Service Gestion Locative

Ann DENEFF, responsable

Charline ANTHOUARD

Chloé GUERIN

Félicité KANYANGE

Lola THERACHE

Manon KINKIN

Félix GAUVRIT

Lionel CASSART

Service Informatique

Richard IBAMBASI

David BURLIN (Consultant externe)

15. LISTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION ET DES MEMBRES EN 2023

Le CA de LPT est composé de :

- Daisy DESABLENS – Présidente (Indépendante)
- Sandrine COUTURIER (Convivence/Samenleven asbl)
- Anne DEVRESSE
- Esther JAKOBER (L'îlot Asbl)
- François LADRIÈRE (Indépendant)
- Isabelle SEGHN (Renovassistance Asbl)
- Olivier VAN CRAENENBROECK (Indépendant)

Les membre de l'AG sont :

- Les membres du CA (repris ci-dessus)
- Aurélia VAN GUCHT (Maison de Quartier Bonnevie Asbl)
- Cédric MAHIEU (COMENSIA)
- Daniel PIRON (Indépendant)
- Alain CAUFRIEZ (entr'aide des Marolles Asbl)
- Jeremy FAVREAU (Fondation Habitat & Humanisme)
- Luc SOMERS (Les Sentiers Asbl)
- Marc BRONNE (Convivial Asbl)
- Marc LINARD (Service Social de Cureghem Asbl)
- Maud DEVROEY (La Maison Rue Verte Asbl)
- Murat KARACAOGLU (Source Asbl)
- Bernard CASSIERS (Indépendant)

16. ANNEXES



RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES MEMBRES DE L'ASSOCIATION SANS BUT LUCRATIF « LOGEMENT POUR TOUS » POUR L'EXERCICE CLOTURE LE 31 DECEMBRE 2023

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de l'Association sans but lucratif « **Logement pour Tous** » (« l'Association »), nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre rapport sur les comptes annuels ainsi que les autres obligations légales et réglementaires. Le tout constitue un ensemble et est inséparable.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'Assemblée générale des membres du 31 mars 2022, conformément à la proposition de l'organe d'administration. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'Assemblée générale des membres délibérant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2024. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de l'Association sans but lucratif « **Logement pour Tous** » durant 5 exercices consécutifs.

Rapport sur les comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de l'Association comprenant le bilan au 31 décembre 2023, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à **2.299.173,92 EUR** et dont le compte de résultats se solde par un résultat positif de l'exercice de **48.903,09 EUR**.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'Association au 31 décembre 2023, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA) telles qu'applicables en Belgique. Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « *Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels* » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe d'administration et des préposés de l'Association, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Responsabilités de l'organe d'administration relatives à l'établissement des comptes annuels

L'organe d'administration est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Rue de Jausse 49 - 5100 Naninne
T. 081 30 22 42 - F. 081 31 08 50
E-mail: namur@fcg-audit.be

TVA/BCE: BE 0446.111.908 - RPM NAMUR
IBAN: BE14 2500 2896 4083
BIC: GEBABEBB
Membre de l'IRE sous le n° B0164

Membre de

www.fcg-audit.be

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe d'administration d'évaluer la capacité de l'Association à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe d'administration a l'intention de mettre l'Association en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsque l'on peut raisonnablement s'attendre à ce qu'elles puissent, prises individuellement ou en cumulé, influencer les décisions économiques que les utilisateurs des comptes annuels prennent en se fondant sur ceux-ci.

Lors de l'exécution de notre contrôle, nous respectons le cadre légal, réglementaire et normatif qui s'applique à l'audit des comptes annuels en Belgique. L'étendue du contrôle légal des comptes ne comprend pas d'assurance quant à la viabilité future de l'Association ni quant à l'efficacité ou l'efficacité avec laquelle l'organe d'administration a mené ou mènera les affaires de l'Association. Nos responsabilités relatives à l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation sont décrites ci-après.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre :

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'Association ;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe d'administration, de même que des informations les concernant fournies par ce dernier ;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe d'administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'Association à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire l'Association à cesser son exploitation ;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe d'administration notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

Autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe d'administration

L'organe d'administration est responsable de la préparation et du contenu du rapport de gestion, s'il y a lieu d'en établir un, des autres informations contenues dans le rapport d'activités et du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité, ainsi que du Code des Sociétés et des Associations, et des statuts de l'Association.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (version révisée en 2020) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs certaines informations contenues dans le rapport d'activités, et le respect de certaines dispositions du Code des Sociétés et des Associations et des statuts, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Mentions relatives à l'indépendance

Notre cabinet de révision n'a pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et est resté indépendant vis-à-vis de l'Association au cours de son mandat.

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas à vous signaler d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou du Code des Sociétés et des Associations.

Naninne, le 13 mars 2024.

F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES SRL

Commissaire,
représentée par :



Olivier RONSMANS
Réviseur d'Entreprises



Volet B

Copie à publier aux annexes au Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe

Réservé
au
Moniteur
belge



24020849

Déposé / Registre

24 JAN. 2024

au greffe du Greffe national de l'entreprise

N° d'entreprise : 0458 708 743

Nom

(en entier) : **Logement pour Tous - Ieder zijn Woning**(en abrégé) : **LPT - IZW**Forme légale : **asbl**Adresse complète du siège : **Rue de la Borne 14 bte 10, 1080 Molenbeek-Saint-Jean****Objet de l'acte : Assemblée générale extraordinaire du 21/12/2023**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 21/12/2023
Bureau de l'assemblée

La séance à distance est ouverte à 12h00 sous la présidence de Madame Daisy Desablens. Sur proposition de la présidente, l'assemblée désigne Marc Buckens comme secrétaire.

Présences

Une liste des présences reprenant le nom de tous les membres assistant à distance ou par mandataire à l'assemblée est validée avant la séance. L'original de cette liste des présences, ainsi que des procurations, sera annexé au présent procès-verbal et conservé dans le registre des procès-verbaux des assemblées générales.

Les membres et mandataires présents constatent que les formalités de convocation ont été accomplies conformément aux dispositions statutaires, que les membres ont reçu le projet de modification des statuts ainsi que tout document utile, et que l'assemblée est valablement constituée pour délibérer sur les points à l'ordre du jour.

Ordre du jour

La présidente expose que le présente assemblée à pour ordre du jour :

1. Vérification du quorum
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Nomination des nouveaux membres
4. Modification des statuts
5. Divers

Résolution

Après avoir vérifié le quorum, approuvé l'ordre du jour, pris connaissance de la nouvelle nomination ainsi que le projet de modification des statuts, l'assemblée, à l'unanimité,

DECIDE d'approuver la nomination de Monsieur François LADRIERE en tant que membre indépendant.

DECIDE d'approuver le projet de modification des statuts, afin de respecter les nouvelles mesures à mettre en œuvre conformément au Code des sociétés et des associations.

Les nouveaux statuts sont rédigés dans leur intégralité et sont annexés au présent procès-verbal.

Il n'y a pas de point divers à traiter.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 13h05

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers

Au verso : Nom et signature (pas applicable aux notes de type « Mention »).

Conformément à l'article 8 des statuts le procès-verbal de l'assemblée est signé par la présidente. Ceux des membres présents ou mandataires qui le souhaitent signent également.

Statuts coordonnés approuvés par l'Assemblée Générale Extraordinaire du 21-12-2023

Statuts Logement pour Tous

Le 2 juillet 1996, il a été constitué une association sans but lucratif par les institutions et associations suivantes, toutes de droit belge :

- 1-Renovassistance, a.s.b.l, boulevard de la Révision 25, 1070 Anderlecht, représentée par Bernard Cassiers, président
- 2-Source, a.s.b.l, rue de la Senne 78, 1000 Bruxelles, représentée par Anne Desmarests, présidente
- 3-Ciris, a.s.b.l, rue du Stuyvenberg 9, 1020 Bruxelles, représentée par Willy Franche, président
- 4-Arehab, a.s.b.l, rue des Minimes 54, 1020 Bruxelles, représentée par Marc Dubois, président
- 5-Convivence-Samenleven, a.s.b.l, rue du Poinçon 19a, 1000 Bruxelles, représentée par Jeanline Mattez, présidente.
- 6-Le Home familial bruxellois, s.c.l, avenue du Destrier 24, 1140 Evere, représenté par Pierre Hargot, directeur-gérant.

Les statuts sont les suivants :

TITRE Ier – Dénomination, objet

Article 1. L'association est dénommée Logement pour Tous ou Ieder Zijn Woning

Le siège de l'association est établi en Région de Bruxelles-Capitale. Il peut être transféré en tout autre endroit de la Région moyennant une décision de l'Assemblée Générale. L'adresse de l'association est info@als-lpt.brussels. L'Organe d'Administration est compétent pour modifier cette adresse.

L'association est constituée pour une durée illimitée.

Article 2. L'association a pour objet l'intégration par le logement de personnes en situation de précarité psychosociale. A cette fin :

- 1° elle prend toute initiative pouvant faciliter l'accès de ces personnes à des logements de qualité adaptés à leurs revenus. Elle peut notamment acquérir, gérer, rénover, louer ou sous-louer des logements ;
- 2° elle veille à mettre en place un accompagnement social adapté ;
- 3° plus généralement, elle soutient toute initiative susceptible d'aider la population défavorisée à trouver, conserver et améliorer son logement. L'association pourra établir toute collaboration avec des institutions et initiatives à buts similaires ou complémentaires.
- 4° l'association respecte le principe de tension salariale modérée. Cette tension consiste en un rapport entre le plus élevé et le moins élevé des salaires bruts octroyés au personnel, en ce compris les avantages légaux et extralégaux. La tension salariale de l'association est de 1 à maximum 4 quel que soit le nombre de travailleurs engagés par l'association.
- 5° L'Organe d'Administration est habilité à établir un règlement d'ordre intérieur qui fixe des modalités pratiques de fonctionnement. Le règlement d'ordre intérieur et les modifications qui y sont apportées sont communiquées aux membres au plus-tard lors de l'Assemblée Générale qui suit leur adoption.

TITRE II – Membres et Assemblée Générale

Article 3. Sont membres de l'association, outre les fondateurs, les personnes physiques ou morales y admises par l'Assemblée Générale sur présentation de l'Organe d'Administration ou d'un cinquième des membres. L'admission d'un nouveau membre doit être acquise par un vote pris à la majorité des deux tiers des membres présents ou représentés.

Le nombre de membres est illimité et ne peut être inférieur à cinq.

L'exclusion d'un membre ne peut être décidée que par l'Assemblée Générale se prononçant à la majorité des deux tiers des voix des membres présents ou représentés, sur proposition de l'Organe d'Administration. En outre, la qualité de membre se perd par démission, incapacité juridique ou décès.

Article 4. L'Assemblée Générale est le pouvoir souverain de l'association. Sans préjudice des autres pouvoirs que lui reconnaisse(nt) la loi ou les présents statuts, elle a le pouvoir de modifier les statuts, de nommer et de révoquer les administrateurs et commissaires, d'approuver les budgets et les comptes annuels et de dissoudre l'association, d'exclure les membres et de prendre toute décision qui dépasse les limites des pouvoirs légalement et statutairement dévolus à l'Organe d'Administration.

Article 5. L'Assemblée Générale se compose de tous les membres.

Chaque membre présent ou représenté dispose d'une voix. Un membre absent peut donner procuration écrite à un membre présent. Chaque membre présent ne peut disposer de plus d'une procuration.

Si l'original signé de la procuration ne peut être remis au mandataire en temps utile pour la réunion, cette procuration peut être valablement donnée par télécopie ou par courrier électronique adressé au président de l'Organe d'Administration. Le mandant fait parvenir dans les meilleurs délais au Président, pour être annexé

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 01/02/2024 - Annexes du Moniteur belge

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 01/02/2024 - Annexes du Moniteur belge

au procès-verbal de la réunion, l'original de la télécopie ou une version imprimée de son courrier électronique revêtu de sa signature manuscrite.

Article 6. Il est tenu au moins une Assemblée Générale chaque année, dans le courant du premier trimestre, à une date fixée par l'Organe d'Administration et ce, notamment en vue d'approuver les comptes et le budget.

Une Assemblée Générale Extraordinaire peut être convoquée à tout moment par l'Organe d'Administration ou à la demande d'un cinquième des membres au moins.

Article 7. L'Assemblée Générale est convoquée par l'Organe d'Administration par lettre ordinaire ou mail adressé(e) au moins quinze jours à l'avance et signé(e) par le Président de l'Organe d'Administration ou, à défaut, par deux administrateurs.

La convocation indique le lieu, la date et l'heure de la réunion ainsi que les points portés à l'ordre du jour de celle-ci. L'Assemblée ne peut délibérer et prendre de décisions que sur les points portés à l'ordre du jour indiqués dans la convocation.

L'assemblée peut se tenir en présentiel et/ou en visioconférence, dans le respect des dispositions légales.

Article 8. L'assemblée est présidée par le / la Président(e) de l'Organe d'Administration, ou, en son absence, par le plus ancien des administrateurs présents. Le / la Président(e) désigne le secrétaire.

L'Assemblée Générale est valablement constituée si la moitié de ses membres est présente ou représentée. Si le quorum prévu n'est pas atteint, une seconde assemblée doit être convoquée dans les quinze jours. Elle peut alors décider à la majorité simple des membres présents. En cas de parité des voix, celle du président de la réunion est prépondérante.

Les décisions de l'Assemblée Générale, consignées dans un registre, signées par le / la Président(e) ou deux administrateurs, seront toujours à la disposition des membres qui pourront en prendre connaissance au siège de l'association, sans déplacement.

TITRE III – Organe d'Administration

Article 9. L'Organe d'administration (OA) peut, sans préjudice, être remplacé par les termes "Conseil d'Administration" ou l'abréviation "CA". Il est composé de trois personnes au moins, toutes membres de l'association ou représentants de personnes morales membres de l'association, nommés par l'assemblée générale et révocables en tout temps par elle et sont rééligibles.

Les administrateurs sont élus pour un terme fixé par l'Assemblée Générale et leur mandat prend fin au plus tard à l'issue de l'Assemblée Générale qui se réunit pour approuver les comptes du deuxième exercice qui suit l'exercice au cours duquel ils ont été élus.

Les administrateurs ne contractent, en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle et ne sont responsables que de l'exécution de leur mandat. Celui-ci est exercé à titre gratuit.

Le Conseil d'Administration nomme en son sein au moins un / une Président(e). En cas d'absence ou d'empêchement du président, ses fonctions sont assumées par le plus ancien des autres administrateurs.

Article 10. L'Organe d'Administration ou Conseil d'Administration jouit de tous les pouvoirs nécessaires pour gérer les affaires de l'association et la représenter dans tous les actes judiciaires ou extrajudiciaires. Les actes qui engagent l'association autres que ceux de gestion journalière, à l'égard des tiers, sont signés, à moins d'une délégation spéciale du Conseil d'Administration, par deux administrateurs, lesquels n'auront pas à justifier de leurs pouvoirs à l'égard des tiers.

Le Conseil d'administration peut également déléguer tous pouvoirs spécifiques à des mandataires de son choix pour la durée qu'il détermine.

L'Organe d'Administration ou Conseil d'Administration soumet à l'Assemblée Générale les comptes de l'année écoulée. Il nomme le Directeur / la Directrice de l'association. Il peut, sous sa responsabilité, lui déléguer ses pouvoirs et l'inviter à ses réunions en lui donnant voix consultative.

L'Organe d'Administration ou Conseil d'Administration ne peut siéger que si la majorité de ses membres est présente. Les réunions du Conseil d'Administration peuvent se tenir à en présentiel et/ou distance.

Article 11. Un administrateur peut se faire représenter par un autre administrateur auquel il donne procuration écrite, mais personne ne peut disposer de plus d'une procuration. Si l'original signé de la procuration ne peut être remis au mandataire en temps utile pour la réunion, cette procuration peut être valablement donnée par télécopie ou par courrier électronique adressé au président de l'Organe d'Administration. Le mandant fait parvenir dans les meilleurs délais au président, pour être annexé au procès-verbal de la réunion, l'original en télécopie ou une version imprimée de son courrier électronique revêtu de sa signature manuscrite.

Les décisions sont consignées dans des procès-verbaux signés du président dans un registre spécial. Les extraits à fournir en justice ou ailleurs sont signés par le président ou par deux administrateurs.

TITRE IV – Dispositions diverses

Article 12. L'exercice social commence le 1er janvier pour se terminer le 31 décembre.

Réservé
au
Moniteur
belge

Article 13. L'Organe d'Administration peut fixer une cotisation à verser par les membres de l'Assemblée Générale, sans que le montant de celle-ci puisse excéder deux cents euros par an.

Article 14. Les modifications aux présents statuts sont régies par la loi en vigueur.

Article 15. La dissolution et la liquidation de l'association sont régies par les dispositions de la loi en vigueur. En cas de dissolution, le patrimoine est affecté à une association poursuivant un objet similaire.w

Daisy Desablens
Présidente

Mentionner sur la dernière page du Volet B :
Au recto : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers.
Au verso : Nom et signature (pas applicable aux actes de type « Mention »).

Copie à publier aux annexes au Moniteur belge
après dépôt de l'acte au greffe

Réservé
au
Moniteur
belge



Déposé / Reçu le

23 JUN 2023

au greffe du tribunal de l'entreprise
francophones de Bruxelles

N° d'entreprise : 0458 708 743

Nom

(en entier) : **Logement pour Tous - Ieder zijn Woning**

(en abrégé) : **LPT - IZW**

Forme légale : **asbl**

Adresse complète du siège : **Rue de la Borne 14 bte 10, 1080 Molenbeek-Saint-Jean**

Objet de l'acte : Assemblée générale ordinaire du 30/03/2023

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 30/03/2023

La présidente expose que la présente assemblée a pour ordre du jour :

1. Vérification du quorum
2. Adoption de l'ordre du jour
3. Présentation du rapport de gestion de l'année 2022
4. Présentation et approbation des comptes et du bilan de l'exercice 2022
5. Présentation et approbation du budget pour l'année 2023
6. Décharge aux administrateurs
7. Démission des administrateurs
8. Nomination des nouveaux administrateurs
9. Point sur le réviseur
10. Divers

Selon l'article 8 des statuts, l'assemblée générale est valablement constituée si la moitié de ses membres sont présents ou représentés. En l'espèce, sur les 18 (dix-huit) membres, 8 (huit) étaient en présentiel, 6 (six) procurations ont été données, soit un total de 14 membres présents ou représentés. Le quorum est donc atteint.

Résolutions

Après avoir approuvé l'ordre du jour et pris connaissance du rapport d'activité annoncé dans l'ordre du jour et après avoir délibéré sur les points à l'ordre du jour, dont les questionnements principaux sont repris dans le document annexé.

L'assemblée, à l'unanimité :

DECIDE d'approuver le rapport d'activité sur l'exercice 2022, ci-annexé

DECIDE d'approuver les comptes de l'exercice social clôturé le 31 décembre 2022, tels qu'établis par le conseil d'administration et à la suite de l'opinion sans réserve émise par le commissaire au compte la SCCRL F.C.G. Réviseurs d'entreprises (Monsieur Olivier Ronsmans). Les comptes de l'exercice 2022 présentent un résultat négatif de -56.580,48 €. Ce bilan et ces comptes figurent dans le rapport d'activité. Sur proposition du CA, l'assemblée décide d'affecter le résultat de l'exercice de la manière suivante : -56.580,48 € en diminution du bénéfice reporté.

DECIDE d'approuver le budget de l'année 2023, figurant également dans le rapport d'activité et présentant un léger bénéfice.

DECIDE, par un vote spécial, de donner décharge aux administrateurs de toute responsabilité résultant de l'accomplissement de leur mandat pendant l'exercice social clôturé au 31 décembre 2022.

DECIDE, de reconduire le mandat pour 3 années supplémentaire de Mme Anne DEVRESSE et Mr Olivier VAN CRAENENBROEK. Il est rappelé la démission de Mr Bernard CASSIERS lors de l'assemblée du 30 mars 2022.

ACTE, qu'il n'y a pas de nouvelle nomination d'administrateurs.

DECIDE, par un vote spécial, de donner décharge au réviseur.

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers
Au verso : Nom et signature (pas applicable aux actes de type « Mention »).

Réservé
au
Moniteur
belge

Le Conseil d'administration se compose donc comme suit :

- Daisy DESABLENS, Présidente
- Olivier VAN CRAENENBROEK
- Anne DEVRESSE
- Isabelle SEGHIN
- Sandrine COUTURIER
- Esther JAKOBER
- Aurélia VAN GUCHT

Aucun point divers n'étant soulevé et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h14. Conformément à l'article 8 des statuts, le procès-verbal de l'assemblée est signé par la présidente. Ceux des membres présents ou mandataires qui le souhaitent signent également.

Lors du Conseil d'Administration du 20/04/2023, Mme Aurélia VAN GUCHT a présenté sa démission, a effet immédiat.

Signé par Daisy Desablens, Présidente

Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad - 03/07/2023 - Annexes du Moniteur belge

Mentionner sur la dernière page du Volet B : **Au recto** : Nom et qualité du notaire instrumentant ou de la personne ou des personnes ayant pouvoir de représenter la personne morale à l'égard des tiers
Au verso : Nom et signature (pas applicable aux actes de type « Mention »).

Bilan interne ASBL

Schéma complet

		Ex. 2023 Rep 2023 --> Clô 2023 01/01/2023 - 31/12/2023	Ex. 2022 Rep 2022 --> Clô 2022 01/01/2022 - 31/12/2022
ACTIFS IMMOBILISES	20/28	402.542,95	387.524,75
Immobilisations incorporelles	21		932,36
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		(1.727,45)	(1.298,35)
215000 LOGICIELS		5.032,30	5.032,30
215900 AMORT. S/ LOGICIELS		(5.032,30)	(4.529,04)
Immobilisations corporelles	22/27	199.542,95	223.592,39
Terrains et constructions	22	186.191,80	191.210,54
Appartenant à l'association en pleine propriété	22/91	186.191,80	191.210,54
220100 TERRAIN		41.404,60	41.404,60
222100 APPT. CENTRAL GARDENS		165.618,41	165.618,41
222109 AMORTISSEMENT APPART. CENTRAL GARDENS		(20.831,21)	(15.812,47)
Mobilier et matériel roulant	24	9.620,67	17.906,42
Appartenant à l'association en pleine propriété	241	9.620,67	17.906,42
241000 VALEUR ACQUISITION VEHICULE		26.328,48	26.328,48
241101 VAL. ACQUIS. MAT. INFORMATIQUE		35.938,53	35.051,98
241102 VAL. ACQUIS. MOBILIER & OUTILLAGE		29.740,95	28.010,02
241104 VALEUR ACQUISITION VELO		12.795,83	12.795,83
241900 AMORT. VEHICULES		(26.328,48)	(24.642,73)
241901 AMORT. MAT. INFORMATIQUE		(35.280,34)	(32.021,23)
241902 AMORT. MOBILIER & OUTILLAGE		(27.529,44)	(25.836,35)
241904 AMORT. VELO		(6.044,86)	(1.779,58)
Autres immobilisations corporelles	26	3.730,48	14.475,43
Appartenant à l'association en pleine propriété	261	3.730,48	14.475,43
261000 FRAIS D'AMENAGEMENT		32.234,85	32.234,85
261900 AMORT. AMENAGEMENT		(28.504,37)	(17.759,42)
Immobilisations financières	28	203.000,00	163.000,00
Autres immobilisations financières	284/8	203.000,00	163.000,00
Actions et parts	284	53.000,00	13.000,00
284001 PART CAPI HOME SWEET COOP		3.000,00	3.000,00

Bilan interne ASBL

Schéma complet

		Ex. 2023 Rep 2023 --> Clô 2023 01/01/2023 - 31/12/2023	Ex. 2022 Rep 2022 --> Clô 2022 01/01/2022 - 31/12/2022
284002 PART COMMON GROUND		50.000,00	10.000,00
Créances et cautionnements en numéraire	285/8	150.000,00	150.000,00
285000 CREANCE > 1 AN - 2037 - PRET FAIR GROUND		150.000,00	150.000,00
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	1.896.630,97	1.748.990,50
Créances à plus d'un an	29	166.175,87	
Autres créances	291	166.175,87	
291000 CREANCES > 1 AN - COMMUNE ANDERLECHT		166.175,87	
Créances à un an au plus	40/41	876.801,28	932.164,02
Créances commerciales	40	426.057,71	482.244,38
400000 CREANCES LOCATIVES (LOYER & CHARGES)		105.099,67	128.578,67
400001 LOCATAIRES GARANTIES LOCATIVES		92.362,10	103.654,62
400003 AUTRES CREANCES		22.899,34	44.813,60
404000 FACTURES A ETABLIR - PRODUITS A RECEVOIR		3.305,79	
404100 FACTURE A ETABLIR // 484 DEBITEURS		22.976,51	40.439,49
404199 DECOMPTE CHARGES A ETABLIR		179.414,30	164.758,00
407000 CREANCES LOCATIVES DOUTEUSES		189.086,62	180.739,58
409000 DOTATION CREANCES DOUTEUSES		(189.086,62)	(180.739,58)
Autres créances	41	450.743,57	449.919,64
414000 SUBVENTION Rég. BXL A RECEVOIR		280.193,65	239.232,92
414004 SUBVENTION FOND ROI BAUDOIN - T.P.T.		50.000,00	70.000,00
416000 FOURNISSEURS DEBITEURS FIN EXE		60.440,08	39.878,51
416100 PRIME RENO POUR TIERS A RECEVOIR		57.689,49	58.610,52
416107 AVANCE COMMON GROUND			40.000,00
416200 PROPRIETAIRES DEBITEURS - 485 DEBITEURS		2.122,69	2.122,69
416400 COMPTES COURANTS DEBITEURS - 489 DEBITEU		297,66	75,00
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

Bilan interne ASBL

Schéma complet

		Ex. 2023	Ex. 2022
		Rep 2023 --> Clô 2023	Rep 2022 --> Clô 2022
		01/01/2023 - 31/12/2023	01/01/2022 - 31/12/2022
Valeurs disponibles	54/58	833.400,62	791.440,17
550001 TRIODOS 523-0402762-93		162.088,85	162.088,85
550003 TRIODOS VUE 523-0802126.11		3.599,92	1.587,90
550005 BELFIUS BE81 0689 4325 6824		649.723,86	614.094,54
550006 BELFIUS BE70 0689 4325 6925		34,11	
570001 CAISSE EURO		17.953,88	13.668,88
Comptes de régularisation	490/1	10.583,07	15.716,18
490000 CHARGES A REPORTER		5.583,07	15.716,18
491000 PRODUITS ACQUIS		5.000,00	
Montant total de l'actif		2.299.173,92	2.136.515,25

Bilan interne ASBL

Schéma complet

		Ex. 2023	Ex. 2022
		Rep 2023 --> Clô 2023	Rep 2022 --> Clô 2022
		01/01/2023 - 31/12/2023	01/01/2022 - 31/12/2022
FONDS SOCIAL	10/15	583.110,54	534.207,45
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	148.871,22	139.090,60
131000 FONDS AFFECTES POUR PASSIF SOCIAL		148.871,22	139.090,60
Bénéfice reporté	140	242.485,41	203.362,94
140000 BENEFICE REPORTE		242.485,41	203.362,94
PROVISIONS	16	474.993,49	339.993,49
Provisions pour risques et charges	160/5	474.993,49	339.993,49
Grosses réparations et gros entretien	162	399.993,49	279.993,49
162000 PROV. POUR GARANTIES GESTION LOCATIVE		399.993,49	279.993,49
Autres risques et charges	163/5	75.000,00	60.000,00
163100 AUTRES PROVISIONS		75.000,00	60.000,00
DETTES	17/49	1.241.069,89	1.262.314,31
Dettes à un an au plus	42/48	1.004.301,30	960.401,83
Dettes commerciales	44	203.121,48	173.414,93
Fournisseurs	440/4	203.121,48	173.414,93
440000 FOURNISSEURS		53.282,34	37.329,70
440001 PROPRIETAIRES		548,09	(5.245,18)
444000 FACTURES A RECEVOIR		14.393,87	15.651,65
444100 LOCATAIRES CREDITEURS FIN EX.		121.364,89	117.075,76
444200 LOCATAIRES EPARGNE - RECLASSEMENT 400002		13.532,29	8.603,00
Dettes fiscales; salariales et sociales	45	282.000,04	247.929,31
Impôts	450/3	75.847,67	76.349,86

Bilan interne ASBL

Schéma complet

		Ex. 2023 Rep 2023 --> Clô 2023 01/01/2023 - 31/12/2023	Ex. 2022 Rep 2022 --> Clô 2022 01/01/2022 - 31/12/2022
451200 CC TVA A PAYER		10.970,52	14.617,36
453000 PRECOMPTE RETENUS		64.877,15	61.732,50
Rémunérations et charges sociales	454/9	206.152,37	171.579,45
454000 OFFICE NAT SECURITE SOCIALE		59.020,09	32.319,53
455000 REMUNERATIONS		1.883,78	
456100 PROVISION PECULE DE VACANCES EMPLOYES		128.488,11	126.839,82
456200 PROVISION PECULE DE VACANCES OUVRIERS		13.142,69	12.420,10
459200 SAISIE ET CESSIONS		3.617,70	
Dettes diverses	48	519.179,78	539.057,59
Obligations; coupons échus et cautionnements reçus en numéraire	480/8	516.733,95	536.739,83
481000 SINISTRES ASSURANCES		(4.361,68)	1.516,20
482000 FONDS DE SOLIDARITE CORONA		552,63	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)
482400 PRIME GAZ COPRO		4.860,00	
484998 PROPRIETAIRES PRIMES/CHANTIERS		33.975,22	127.284,69
488000 GARANTIE LOCATIVE A CONSTITUER		93.883,79	104.077,88
488500 GARANTIE LOCATIVE A PLACER		387.146,19	287.413,63
Autres dettes diverses productives d'intérêts	4890	234,14	106,07
489000 COMPTE COURANT DIVERS		234,14	106,07
Autres dettes diverses non productives d'intérêts ou assorties d'un	4891	2.211,69	2.211,69
489100 COMPTE COURANT AUTRE		2.211,69	2.211,69
Comptes de régularisation	492/3	236.768,59	301.912,48
493000 SUBSIDE A REPORTER		20.490,00	37.689,24
493002 CG-BONUS VIDE LOC => 2049 : 30 ANS		151.666,65	157.500,01
493003 SUBSIDE INCLUSIO A REPORTER		206,00	2.004,25
493199 PROD. A REP. /DECOMPTE CHARGES A ETABLIR		64.405,94	105.268,05
499000 COMPTE D'ATTENTE			(549,07)
Montant total du passif		2.299.173,92	2.136.515,25

