

RAPPORT ANNUEL 2024



TABLE DES MATIÈRES

1 LE MOT DE LA PRÉSIDENTE	3	5 LES PROPRIÉTAIRES	25
2 PRÉSENTATION DE LPT	5	5.1 Profil des propriétaires	25
2.1 L'équipe et l'organisation	5	6 LES LOCATAIRES:	26
3 GESTION FINANCIÈRE ET ADMINISTRATIVE	6	6.1 Profil des locataires	26
3.1 Evolution des loyers	6	6.2 Type d'accompagnement social	26
3.2 Evolution des charges locataires	6	7 PROJETS SPÉCIFIQUES	28
3.3 Facturation locataires dégâts	7	7.1 Cohésion sociale	28
3.4 Créances locatives	7	7.2 Projet Good Food avec l'ERU au Domaine des Etangs, route de Lennik	29
3.5 Evolution des créances douteuses	8	7.3 Engagement d'un concierge	29
3.6 Créances douteuses et impact résultat	9	7.4 Campagne de prévention incendie avec les pompiers	30
3.7 Vide locatif	10	7.5 CTeam-Building	30
3.8 Bilan	12	8 MODIFICATION DE LA LOI SUR LE BAIL À PARTIR DU 1/11/24	31
3.7 Comptes de résultats	13	9 JURIDIQUE	31
4 PARC LOCATIF	14	10 MORATOIRE HIVERNAL	32
4.1 Nombre de logements et répartition géographique	14	11 RENOLUTION, LE POINT SUR LES DOSSIERS DE PRIMES	32
4.2 Fluctuation du parc pendant l'année	15	12 LA DÉFAILLANCE DU SYNDIC À COLLETEUR 31	33
4.2.1 Biens entrants	15	13 TÉMOIGNAGES	34
4.2.2 Biens sortants	21	13.1 Témoignage de propriétaires	34
4.3 La gestion technique et l'entretien des logements	21	13.2 Mots des locataires	34
4.3.1 Présentation de l'équipe technique	21		
4.3.2 Gestion des entretiens et résolution des problèmes techniques dans les loge- ments	23		
4.4 Les rénovations et les remises en état des logements	23		
4.5 Le vide locatif	23		

1. LE MOT DE LA PRÉSIDENTE

Les années se suivent, se ressemblent ou pas et apportent chacune leur lot d'événements plus ou moins heureux.

2024 n'échappe pas à la règle : départs et arrivées dans le personnel, difficultés de recrutement, intégration des nouveaux engagés ; défis à relever au quotidien : gérer les relations humaines, que ce soit avec le personnel, les propriétaires, les partenaires, les locataires, les instances publiques, et autres parties prenantes ; gérer les incidents et travaux ; gérer les inquiétudes liées aux risques financiers tant internes – pensons aux créances douteuses et vides locatifs, aux charges toujours plus importantes – qu'externes, pensons aux incertitudes quant à l'octroi ou non des primes à la rénovation de la Région de Bruxelles-Capitale. Tout cela a rythmé la vie de Logement pour Tous (LPT) cette année.

L'année est aussi marquée par le départ fin octobre de Marc Buckens, notre directeur depuis 5 ans.

Préparer la succession d'une direction n'est pas chose facile, en assurer l'intérim entre le départ de l'ancienne et l'arrivée de la nouvelle non plus. Trois membres du CA ont assuré par leur présence et leur écoute un soutien aux équipes pendant cette période transitoire.

On tourne la page de 2024 pour se tourner vers l'avenir l'arrivée de notre nouvelle directrice Amandine Sellier, début décembre 24, insuffle un vent nouveau, une vision nouvelle qui doit permettre de relancer la machine par le renforcement des équipes – surtout au service technique – le renforcement des procédures internes ainsi que le renforcement des relations avec toutes les parties prenantes.

LPT se doit aussi de relever les défis que sont la précarité grandissante des locataires et cette difficulté de rester humain tout en restant ferme sur la récupération des créances ou le maintien des logements en bon état.

Nous restons convaincus de la pertinence de notre mission : contribuer à mettre sur le marché des logements de qualité, qu'ils soient neufs ou rénovés, à destination de familles à revenus modestes.

Rénover des bâtiments existants, anciens, ce n'est pas seulement produire des logements de qualité, confortables. Des partenaires tels que Renovassistance le font dans un souci avant-gardiste sur les aspects écologiques (jardin, toiture verte), ou d'économie d'énergie (isolation, panneaux photovoltaïques),

En confier la location à une AIS, ce n'est pas seulement offrir des logements à des familles aux revenus modestes.

2. PRÉSENTATION DE LPT

Cette démarche, c'est préserver un bâti existant, historique, avec souvent des caractéristiques architecturales remarquables, c'est aider des propriétaires à conserver leur bien dans le patrimoine familial ou associatif, et même dans des sociétés commerciales ou publiques (STIB), ce qui peut servir de « rôle modèle ». C'est garder une multiplicité de propriétaires, ce qui assure un marché plus compétitif, en l'absence de monopole.

Sans cela, ces bâtiments seraient voués à la spéculation du marché privé ou à terme à la démolition pure et simple (c'est tellement plus facile de démolir et de construire du neuf...), ce qui alimenterait d'autant plus la crise du logement pour les revenus modestes.

Intégrer des logements neufs permet également d'augmenter le parc. Les dispositions fiscales telles que l'application d'un taux de TVA réduit à 12% sur les biens confiés à des AIS pendant au minimum 15 ans attirent de nouveaux investisseurs.

Chaque projet permet à quelques familles, à quelques personnes de se loger... qu'est-ce que cela représente ? Peu? Beaucoup !

Par rapport aux besoins de la région de Bruxelles et pour ceux qui aiment les statistiques, c'est... et bien non, ne nous attardons pas sur les chiffres, disons juste « c'est une goutte d'eau dans la mer ».

Mais quelle goutte d'eau pour ces familles, une goutte ENOOORME - avoir un chez-soi de bonne qualité abordable financièrement.

Quel plaisir de voir des enfants se développer dans un environnement adéquat, de les voir étudier, jouer, quelle satisfaction de voir des seniors pouvoir se loger dignement, quel soulagement de voir se terminer enfin le parcours du combattant pour trouver un logement, où l'on peut se ressourcer et continuer dans la vie de plus belle. Certains projets prévoient des espaces communs où convivialité et rencontres sont de mise, éléments essentiels pour rompre la solitude et contribuer ainsi au mieux « vivre ensemble » (Brand Whitlock, Central Gardens, Route de Lennik, Collecteur, etc.).

Nous espérons que les pouvoirs publics comprendront l'importance du secteur des AIS, l'importance du soutien aux investissements durables qui améliorent la performance énergétique des bâtiments, et continueront à apporter leur soutien par des subsides, des primes, des dispositifs légaux (par ex la TVA, réductions fiscales) et contribuer ainsi à un monde plus solidaire.

Enfin, LPT ne serait rien sans les équipes qui la composent : qu'elles soient ici remerciées pour le travail accompli malgré les turbulences de cette année.

Bonne lecture,

Daisy Desablens

L'asbl Logement pour Tous est une agence immobilière sociale (AIS) qui gère plus de 850 logements sur le territoire de la Région de Bruxelles -Capitale. Ce qui en fait la plus grande AIS de la Région.

Notre mission est de mettre en location des logements adaptés aux besoins et aux revenus d'une population n'ayant que peu d'accès au marché locatif classique, tout en garantissant aux propriétaires une gestion sans soucis ni risque et un loyer garanti.

Nous prenons en gestion **tout type de logement**. Les appartements 1, 2 et 3 chambres(s) représentent les trois quarts de nos logements et nous gérons aussi des studios et quelques maisons unifamiliales.

La plupart des logements ont fait l'objet d'une **rénovation approfondie** de bonne qualité. Nous sommes très **sensibles à l'amélioration de la performance énergétique** des bâtiments.

Logement pour Tous s'appuie également sur un réseau de plus de 20 services sociaux. Cette collaboration permet, entre autres, d'offrir des logements de transit à des personnes fortement précarisées et/ou défavorisées, telles que des réfugiés, des bénéficiaires d'aide à la jeunesse, des sans-abris, des personnes porteuses d'un handicap, etc.

2.1 L'équipe et l'organisation

Notre équipe est actuellement composée de 21 collaborateurs qui s'investissent chacun dans leur rôle respectif dans la qualité de nos services. Notre ambition est d'être exemplaire et innovant en matière de service et de gestion.

Cette année a été marquée par plusieurs changements au sein de l'équipe.

Manon, Félicité, et Lola en gestion locative sont parties pour d'autres horizons. Nous avons également dit au revoir à Richard du support informatique, Jalila de l'équipe administration et comptabilité et Delphine, architecte de l'équipe technique.

Parallèlement, nous avons accueilli Oceane, Kateryna et Patience en gestion locative, ainsi qu'Emmanuel dans l'équipe administration et comptabilité et Redwane dans l'équipe technique.

Nous avons également vécu un tournant pour l'AIS. Marc, notre directeur depuis 2019, que nous remercions pour son accessibilité et sa gestion particulièrement remarquable en période de crise a laissé sa place à Amandine. Son passage a contribué au développement de l'association et a laissé une trace durable.

L'arrivée d'Amandine nous apporte une dynamique nouvelle. Son leadership et son écoute guident déjà l'équipe vers de nouvelles perspectives.

L'année a aussi été marquée par l'absence prolongée d'Olivier, membre de l'équipe technique.

3. GESTION FINANCIÈRE ET ADMINISTRATIVE

3.1 Evolution des loyers

Les loyers ont augmenté de 625 K€ entre 2023 et 2024

LOYERS PROP 2023	5.852 K€
Variations	625
LOYERS PROP 2024	6.477 K€

Origine des variations :

INFLATION	224.677	3,8%
NOUVEAUX*	494.059	
REVALORISATION	50.457	
FIN DE MANDAT	-86,973	
VIDE	-57.331	
TOTAL VARIATIONS	624.888	

3.2 Evolution des charges locataires

L'évolution des charges locataires est à mettre en relation avec l'augmentation du parc que ce soit des copropriétés avec un syndic ou des immeubles gérés directement par LPT.

L'autre facteur à prendre en considération est l'inflation importante de ces dernières années.

1 - Augmentation du Parc

	2019 INITIAL	2024	AUGM.	%
LPT	406	523	117	29%
COPRO	87	320	233	268%
PARC ACTUALISÉ	493	843	350	71%

2 - Evolution des charges

	CGARGES 2019	(1) PARC	(2) INFLATION	2024
SOUS-TOTAL CHARGES IMM / LPT	348.534	29%	23,2%	553.094
SOUS-TOTAL CHARGES COPRO	103.356	268%	23,2%	448.736
CHARGES LOCATAIRE	451.890			

(1) Évolution du nombre de logements (2) Impact de l'inflation

3.3 Facturation locataires dégâts

LIBELLÉ	2021		2022		2023		2024	
	€	NB	€	NB	€	NB	€	NB
Dégâts locatifs	23.954	27	34.119	58	33.744	60	114.739	109
Réparations locataires	11.677	70	33.159	115	28.071	76	11.359	32
Total général	35.631	97	67.279	173	61.815	136	126.098	141

Nous constatons une augmentation importante des frais refacturés aux locataires. Le montant des réparations est faussement en baisse car lié à un retard dans le traitement des incidents et de la facturation.

- Les dégâts locatifs augmentent fortement tant en montant (+81k€) qu'en nombre (+49).

Ceci a un impact important sur les créances et les créances douteuses

3.4 Créances locatives

Les créances locatives comparent :

La position des créances au 31-12-2024 avec le montant total annuel facturé aux locataires.

	2021	2022	2023	2024
LOYER + CHARGES - RÉDUCTION	4.862.764	5.285.107	5.871.819	6.384.810
	22%	9%	11%	9%
Créances < 1 mois	30.648	55.972	50.354	54.721
Créances > 1 mois	49.545	66.997	54.746	56.272
Créances douteuses	102.560	180.740	189.087	332.517
Total des créances	182.753	303.708	294.186	443.509

Les créances locatives connaissent une très forte augmentation.

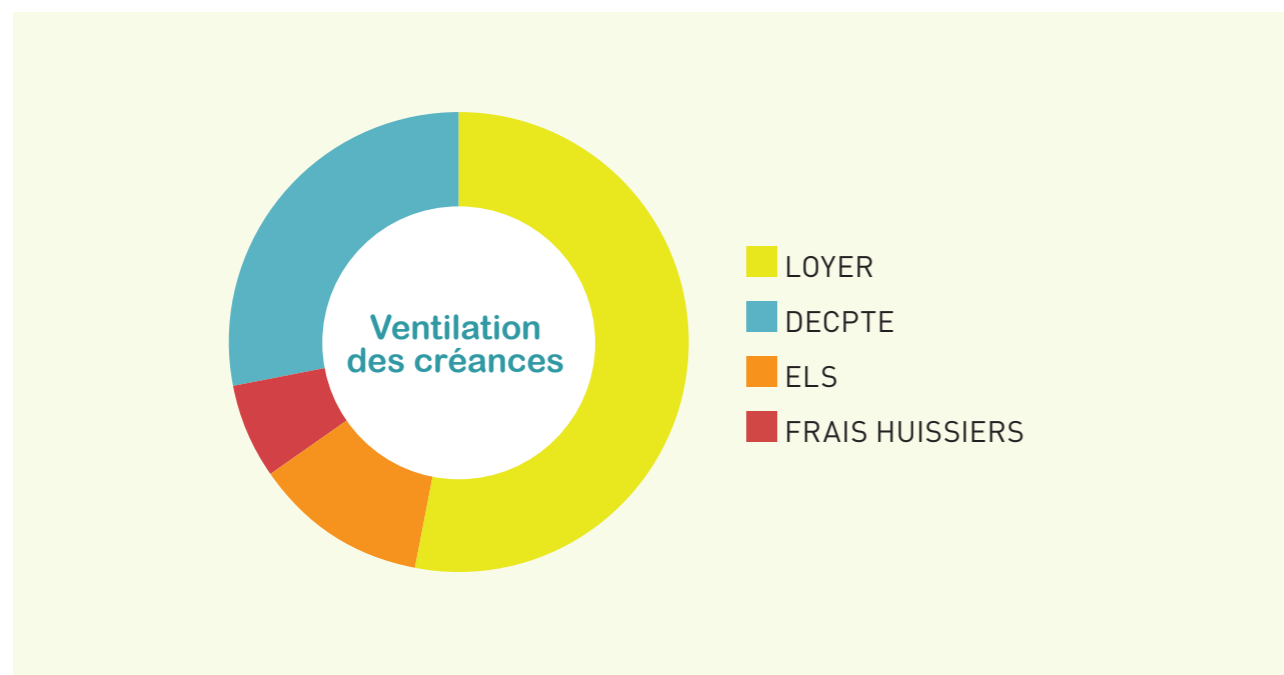
Cette augmentation est essentiellement le fait des créances douteuses qui passent de 189.087€ à 332.517€ ce qui représente un bond de 143 K€

Cette problématique n'est pas propre à Logement Pour Tous mais touche l'ensemble des AIS.

Cette augmentation des créances entraîne dans son sillage

- Une augmentation des créances douteuses (bilan) et
- Une augmentation des pertes (P&L)

Les 50 plus grosses créances représentent 314.302 € et sont ventilées comme suit :

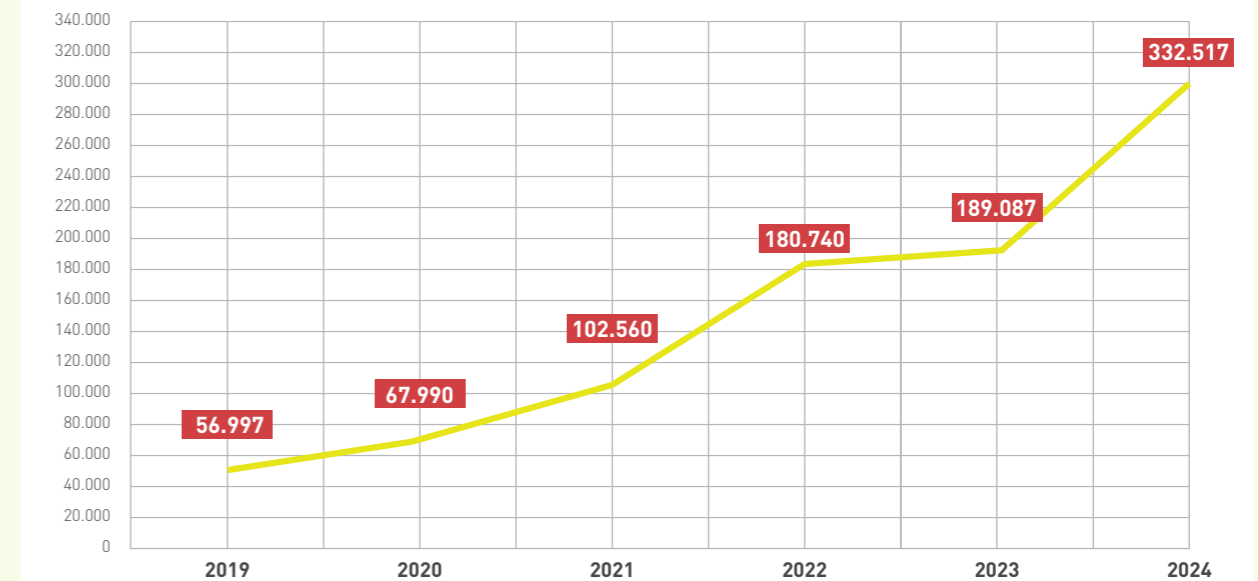


3.5 Evolution des créances douteuses

Les créances et les créances douteuses sont malheureusement en forte progression

	2020	2021	2022	2023	2024
NOMBRE DE LOCATAIRES DOUTEUX	53	66	92	97	104

Evolution des créances douteuses



3.6 Créances douteuses et impact résultat

Les pertes nettes sont en nette augmentation et atteignent 188.745 €. Le phénomène des créances qui augmentent touche l'ensemble des AIS.

	2021	2022	2023	2024
BILAN				
Position des clients "douteux" au 31-12-N-1	67.990	102.560	180.740	189.087
Détérioration de ces clients	29.316	32.140	43.799	117.459
Amélioration de ces clients	-28.138	-19.409	-38.807	-48.831
Irrécupérables de ces clients	0	-6.780	-50.963	-38.252
Nouveaux clients identifiés au cours de l'année	33.393	72.228	54.318	113.054
Clients douteux au 31-12-NN	102.560	180.740	189.087	332.517

	2021	2022	2023	2024	
RÉSULTAT	Position des clients "douteux" au 31-12-N-1	-	-	-	-
	Détérioration de ces clients	29.316	32.140	43.799	117.459
	Amélioration de ces clients	-28.138	-19.409	-38.807	-48.831
	Irrécupérables de ces clients	-	-	-	-
	Nouveaux clients identifiés au cours de l'année	33.393	72.228	54.318	113.054
	Clients irrécupérables de l'année	5.332		2.852	7.063
Clients douteux impact	39.902	84.960	62.162	188.745	

Cette augmentation des créances entraîne dans son sillage

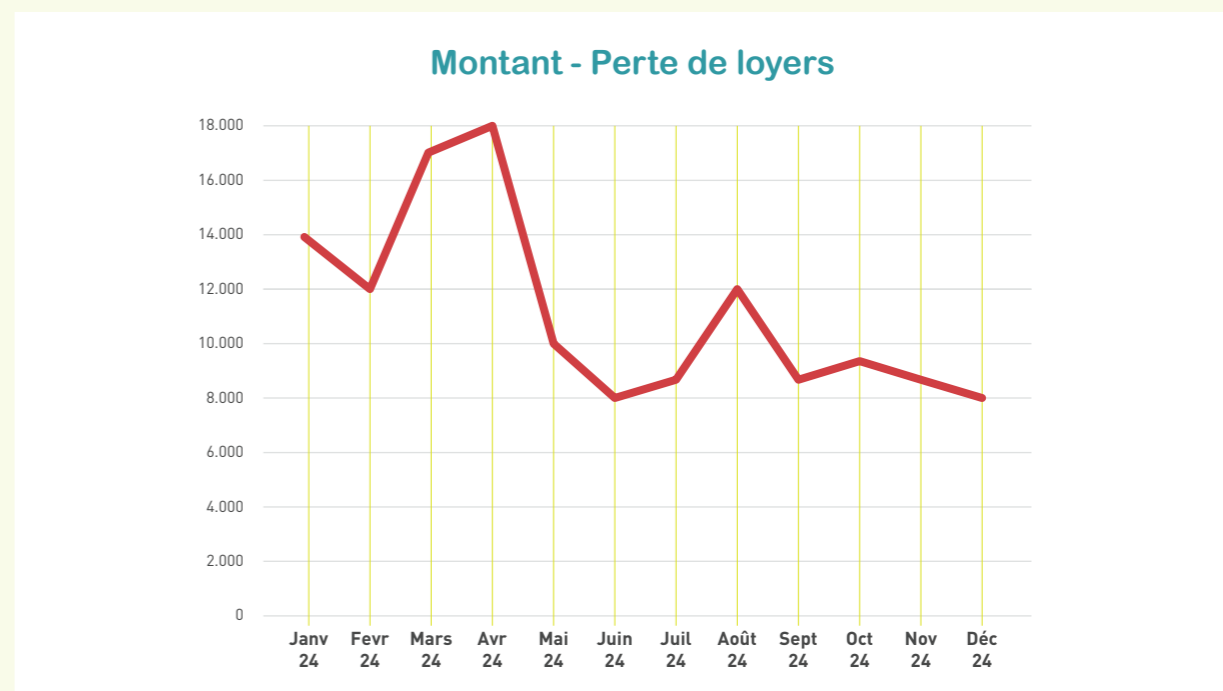
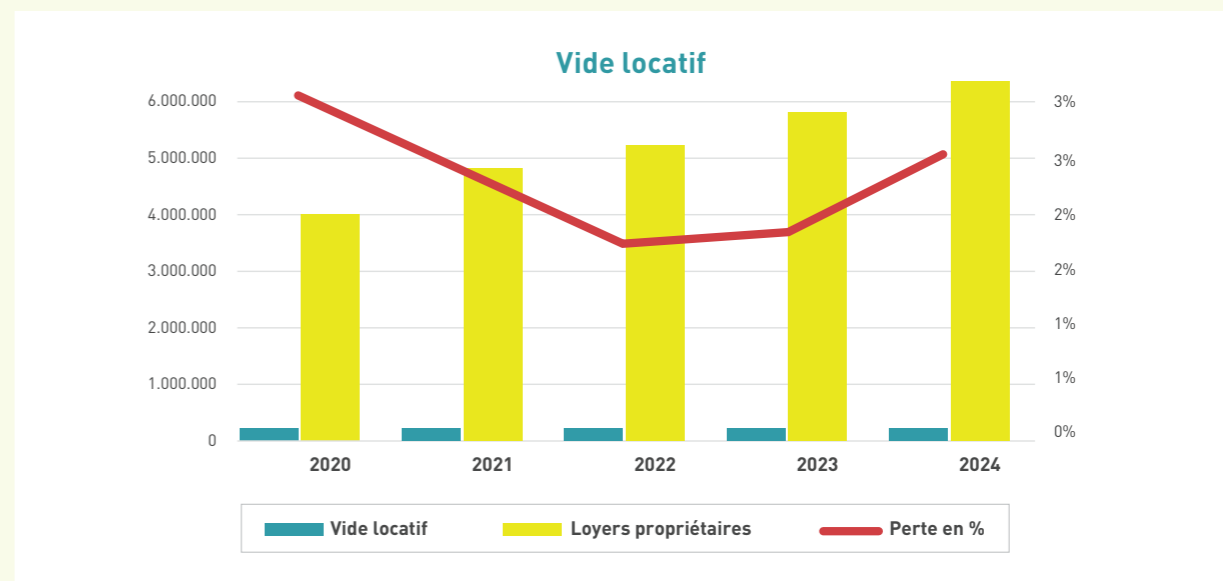
- Une augmentation des créances douteuses (bilan)
- Une augmentation des pertes (comptes de résultat)

3.7 Vide locatif

COMPTE - LIBELLÉ (EN K€)	2020	2021	2022	2023	2024
600 - Loyer Prop	4.021	4.809	5.287	5.941	6.477
603 - Vide Locatif	- 105	- 99	- 78	- 89	-141
Perte % liée au vide locatif	-2,6%	- 2,0%	- 1,5%	- 1,5%	- 2,2%

Le vide locatif repart à la hausse en 2024 et atteint 2,2% des loyers propriétaires. L'explication en est multiple et résulte principalement :

- Du nombre plus important de décès de locataire malheureusement survenus,
- Des travaux de remise en état parfois importants à réaliser
- La difficulté à obtenir des candidats locataires pour certains logements



Le montant total du vide locatif en 2024 s'élève à 137.486€.

Les efforts mis en place afin de renforcer l'anticipation et la coordination nécessaire lors des mouvements locatifs dans notre parc ont permis de diminuer l'impact financier sur la fin de l'année.

3.8 Bilan

ACTIF. L'actif est globalement stable et augmente de 128 K€

	Exercice 2024		Exercice 2023	
ACTIFS IMMOBILISES	20/28	424.275,11		402.542,95
Immobilisations incorporelles	21			
Immobilisations corporelles	22/27		221.275,11	199.542,95
Immobilisations financières	28		203.000,00	203.000,00
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	2.003.229,51		1.896.630,97
Créances à plus d'un an	29		153.038,62	166.175,87
Créances à un an au plus	40/41		1.132.872,29	876.801,28
Placements de trésorerie	50/53		9.670,13	9.670,13
Valeurs disponibles	54/58		698.538,15	833.400,62
Comptes de régularisation	490/1		9.110,32	10.583,07
Montant total de l'actif		2.427.504,62		2.299.173,92

Les actifs immobilisés augmentent de 21,7 K€ par rapport à 2023.

Globalement les immobilisations incorporelles et corporelles sont stables.

Comme prévu dans le budget, le renouvellement du parc informatique a été réalisé au cours du 1^{er} trimestre. Le montant de cet investissement avoisine les 37.500 €. Des travaux complémentaires ont été réalisés dans le local commun de la route de Lennik : chauffage pour un montant d'approximativement 9.000 €

Les actifs circulants augmentent de 107 K€.

Il est à noter des variations importantes dans les différents actifs circulants :

- Les créances commerciales (locataires) augmentent de 127 K€ (loyer, garanties, décomptes à établir).
- Les autres créances (subside à recevoir, avances) augmentent de 129 K€ dont 104 K€ provenant de la région (touché le 08-01-25)
- Les valeurs disponibles diminuent de 135 K€
- La créance vis-à-vis de la commune d'Anderlecht pour la rénovation de 3 maisons diminue (15K€), en effet Logement Pour Tous récupère sur les loyers

PASSIF

	Exercice 2024		Exercice 2023	
FONDS SOCIAL	10/15	560.063,37		583.110,54
Fonds associatifs	10		191.753,91	191.753,91
Fonds affectés	13		148.871,22	148.871,22
Bénéfice reporté	140		219.438,24	242.485,41
PROVISIONS	16	563.565,73		474.993,49
DETTES	17/49	1.303.875,52		1.241.069,89
Dettes à un an au plus	42/48		1.061.323,79	1.004.301,30
Comptes de régularisation	492/3		242.551,73	236.768,59
Montant total du passif		2.427.504,62		2.299.173,92

FONDS SOCIAL

Il diminue de la perte de l'année soit 23.047,17 €. Ce montant est mis en diminution du bénéfice reporté.

PROVISIONS

Elles augmentent de 89 K€ et proviennent de la correction sur le subside 2024.

DETTES

Elles sont stables et constituées des dettes commerciales: 293 K€, des dettes fiscales salariales: 89 K€ et des autres dettes 673 K€ dont essentiellement des garanties locatives.

3.9 Comptes de résultat

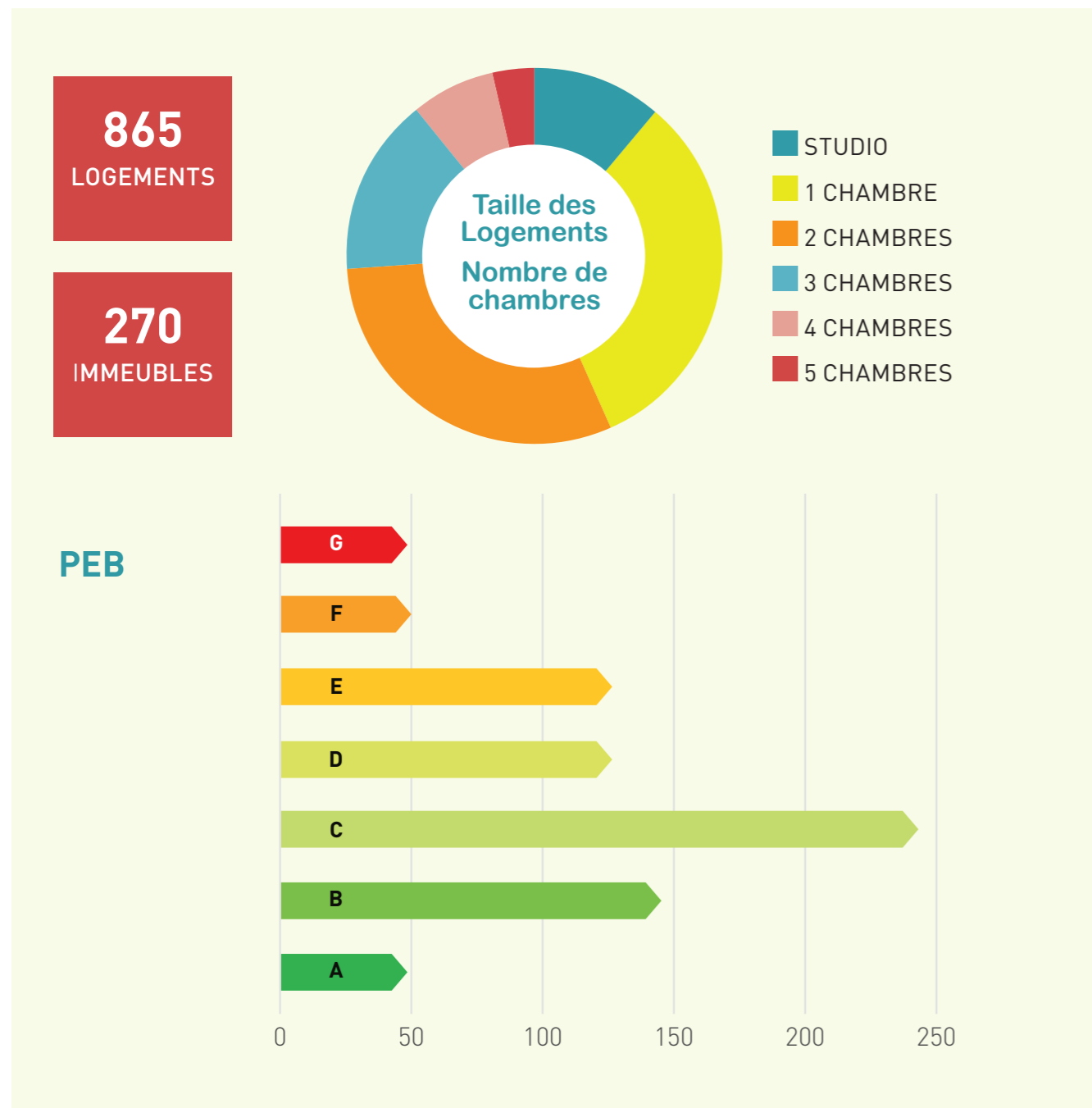
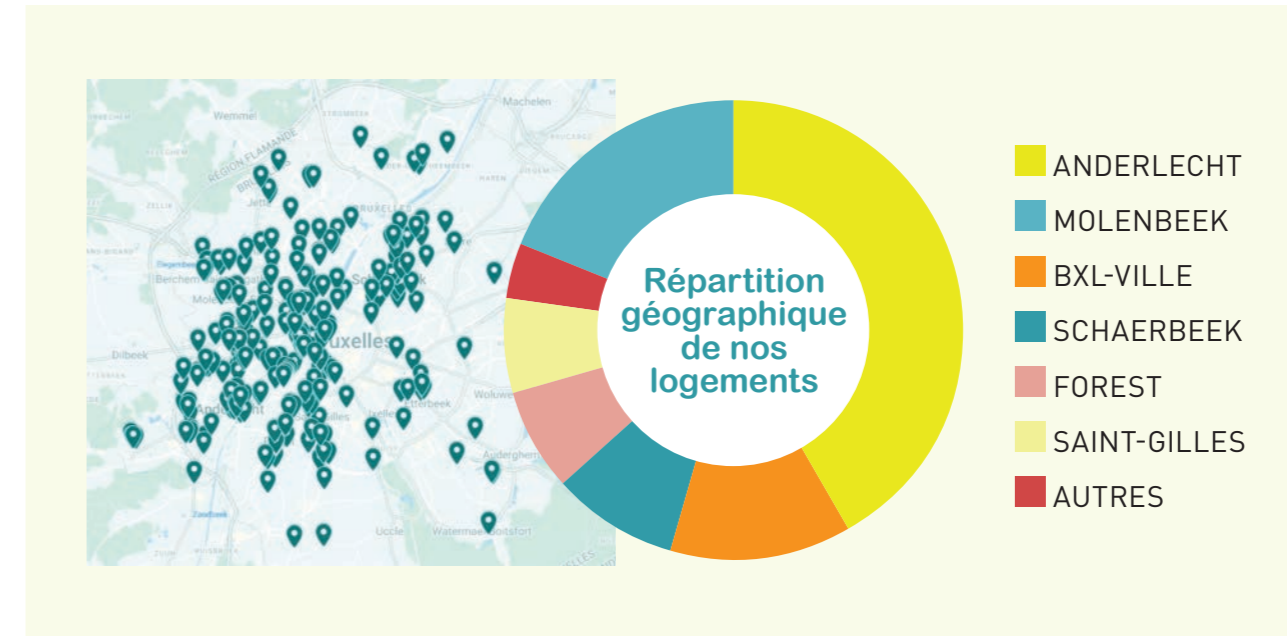
CPTE - LIBELLÉ (EN K€)	2022	2023	2024
600 - Loyers Prop	-5.287	-5.852	-6.477
600,5 - Intervention Loyer	-824	-874	-945
601 - Frais Loc	-731	-788	-1.002
602 - Frais Prop	-245	-286	-199
603 - Vide Locatif	-78	-89	-141
604 - Frais LPT - dégâts	-63	-62	-138
607 - Frais facturés	-31	-27	-27
610 - Bureaux	-56	-58	-57
611 - Carburant & entretien	-4	-4	-6
612 - Fournitures & conso	-42	-60	-55
613 - Honoraires	-52	-52	-92
614 - Doc-Form-Superv	-7	-10	-10
615 - Déplacements - div	-19	-20	-28
620 - Rémunération	-1.484	-1.522	-1.670
630 - Amort	-27	-28	-25
640 - Autres charges/Taxes	-48	-56	-66
650 - Frais Fin	-4	-11	-16
660 - Exceptionnel	0	0	0
700 - Loyers Loc	5.277	5.845	6.424
701 - Charges Loc	709	763	911
702 - Charges Prop	234	286	199
704 - Récupérations Loc	78	69	138
705 - Frais de Gestion	181	191	190
709 - Autres prestations	39	18	26
736 - Subside	2.392	2.802	3.300
740 - Autres revenus	97	109	123
750 - Produits financiers	0	13	40
760 - Produits exceptionnels	8	15	33
Provision pour risques G.P.	0	0	0
TOTAL GÉNÉRAL	13	312	431
Provision pour risque locatif	0	-120	0
Régularisation Subside N -1	75	-6	-102
Régularisation Subside N	-60	-75	-164
Réduction S/créances	-85	-62	-189
RÉSULTAT NET	-57	49	-23
Fond Passif social 20%		-10	0
BÉNÉFICE REPORTÉ	-57	39	-23

4. PARC LOCATIF

4.1 Nombre de logements et répartition géographique

Le parc immobilier qui nous est confié en gestion est réparti sur l'ensemble du territoire de la Région bruxelloise bien que majoritairement situé dans les communes d'Anderlecht, Molenbeek, Bruxelles-Ville, Schaerbeek et Forest.

Maintenir nos logements en bon état, les rénover et les isoler pour augmenter le confort de vie des habitants ainsi que la performance énergétique des bâtiments constitue le cœur de mission du service technique.



4.2 Fluctuation du parc pendant l'année

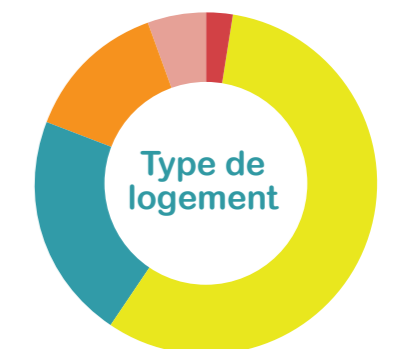
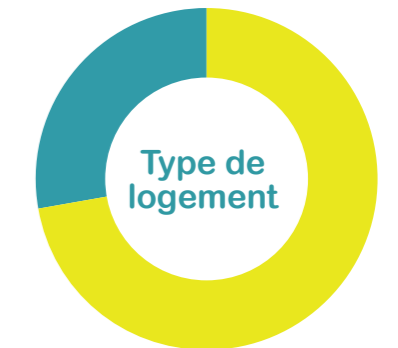
4.2.1 Biens entrants

35
NOUVEAUX LOGEMENTS PRIS EN GESTION SUR L'ANNÉE 2024 RÉPARTIS COMME SUIT:

16 LENNIK NORD	3 BORNE 115	1 HORTENSIA	1 EXPO
1 WIL 166	1 CAPA	10 AND 165	2 VANDEN CORPUT

14
LOGEMENTS ONT PU ÊTRE MIS EN LOCATIONS APRÈS TRAVAUX (mandats existants)

4 SOLVAY	6 BRAND WHITLOCK	4 SERKEYN
--------------------	----------------------------	---------------------



Lennik Nord

Mi - 2024, le projet « LENNIK NORD », conçu par l'architecte Pierre Blondel, nous a été confié en gestion par la commune d'Anderlecht.

Cet ensemble immobilier appartenant à la commune d'Anderlecht, situé route de Lennik à Anderlecht, se compose de trois immeubles et d'une maison individuelle attenante à l'un des bâtiments.

Ce site comprend 16 logements et une maison individuelle, répartis comme suit :



À la demande de la commune, les premiers locataires ont été sélectionnés par la commune après passage en commission.

Les prochaines « vagues de locataire » seront issues de notre liste d'attente.

Avant l'arrivée des premiers locataires, survenue dès le 01/10/2024, nous avons effectué les derniers travaux nécessaires :

- Installations de cuisinières mixtes avec fours et taques de cuisson,
- Pose de thermostats,
- Pose de cylindres sécurisés.

De plus, 18 places de parking souterrain seront mises à disposition, en priorité aux locataires des différents logements du site et si besoin, aux personnes de l'extérieur.

	STUDIO	1 CHAMBRE	2 CHAMBRES	3 CHAMBRES
ROUTE DE LENNIK 241	0	6 dont 2 PMR	1	0
ROUTE DE LENNIK 239	0	0	0	1 maison individuelle
ROUTE DE LENNIK 250	0	2	4	0
ROUTE DE LENNIK 256	0	3	0	0
TOTAL	0	11	5	1

Détails des bâtiments

1.Immeuble sis route de Lennik 241 et la maison attenante au 239

- Immeuble de deux étages sans ascenseur et maison de trois chambres en duplex,
- Les deux appartements PMR sont donc situés au rez-de-chaussée de l'immeuble et disposent d'une terrasse privative avec jardin,
- Tous les autres logements disposent d'une terrasse,

- Chaque appartement dispose d'une cave privative, à l'exception de la maison attenante,
- Une chaudière collective alimente chaque appartement de l'immeuble ainsi que la maison attenante,
- Une ventilation double-flux dans tous les logements.

2.Immeuble sis route de Lennik 250

- L'immeuble compte 6 logements sur 3 étages avec un ascenseur,
- Chaque logement dispose d'une cave privative, d'une terrasse et d'un système de ventilation mécanique contrôlée.

3.Immeuble sis route de Lennik 256

- L'immeuble est composé de 3 logements d'une chambre répartis sur deux étages sans ascenseur. Les 3 logements sont munis d'un système de ventilation mécanique contrôlée.

Comme chacun peut le constater, de nombreuses nouvelles constructions émergent dans cette zone qui participe ainsi à redéfinir l'identité de ce quartier.

En raison de l'essor démographique significatif du quartier, de nouvelles structures sociales sont également développées pour répondre aux besoins des nouveaux habitants.

Ainsi, deux structures sociales communales sont présentes à proximité de ce nouveau site

- Cafet Trèfles, sis route de Lennik 254: restaurant communal de quartier, conçu pour un public majoritairement senior, avec pour objectif les rencontres intergénérationnelles et la mixité sociale.

En plus de proposer des repas de midi à des tarifs accessibles, des permanences sociales y sont également organisées.

- Les Jonquilles, sis route de Lennik 252: crèche communale ayant vu le jour en 2020 à la suite du « plan crèche », visant la rénovation et l'extension de crèches sur la commune d'Anderlecht.

Ainsi, ce projet répond aux défis et besoins actuels et futurs grâce à ses appartements écoénergétiques, composés de 1 à 3 chambres.

Il favorise également la cohésion entre les habitants par le développement de services de proximité.

Solvay à Watermael-Boitsfort

Dans le cadre du mandat signé en novembre 2020, l'Association des Œuvres Paroissiales (AOP) a entrepris un projet de rénovation visant à réhabiliter un bâtiment en vue de créer plusieurs logements. À l'issue des travaux, l'immeuble comprend désormais deux studios, un appartement de cinq chambres et un autre de quatre chambres. L'occupation des lieux a débuté entre les mois d'août et septembre 2024, avec l'arrivée de deux familles ainsi que de deux personnes isolées.

Le projet Brand Whitlock à Woluwe Saint-Lambert

En novembre 2019, lorsque la Commune de Woluwe Saint-Lambert a mis en vente un hôtel de maître transformé en bureaux, la Fondation Pro Renovassistance a sollicité le soutien du Fonds Generet de la Fondation Roi Baudouin pour l'acquérir et y développer un projet répondant à ses objectifs : offrir un logement décent aux personnes âgées de 65 ans et plus et n'ayant pas les moyens d'accéder au marché locatif classique.



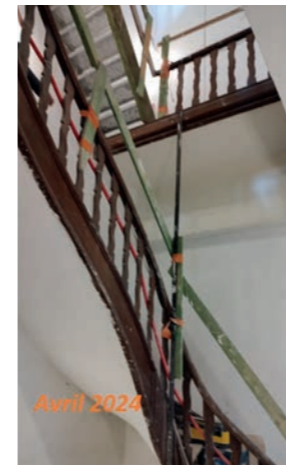
Le Fonds Generet a entièrement financé cette acquisition, permettant à la Fondation Pro Renovassistance de signer, en septembre 2019, l'acte d'achat ainsi qu'un bail de rénovation de 30 ans avec notre ASBL

En novembre 2019, lorsque la Commune de Woluwe Saint-Lambert a mis en vente un hôtel de maître transformé en bureaux, la Fondation Pro Renovassistance a sollicité le soutien du Fonds Generet de la Fondation Roi Baudouin pour l'acquérir et y développer un projet répondant à ses objectifs : offrir un logement décent aux personnes âgées de 65 ans et plus et n'ayant pas les moyens d'accéder au marché locatif classique.

Le Fonds Generet a entièrement financé cette acquisition, permettant à la Fondation Pro Renovassistance de signer, en septembre 2019, l'acte d'achat ainsi qu'un bail de rénovation de 30 ans avec notre ASBL.

L'immeuble, réparti sur trois niveaux, accueille six studios destinés à des seniors autonomes souhaitant partager une vie collective. Ces espaces communs se trouvent soit au sous-sol, accessible par ascenseur, soit dans le jardin, accessible via une « cour anglaise ».

Dès le lancement du projet, Renovassistance a souhaité favoriser une vie communautaire en aménageant des espaces intérieurs et extérieurs propices aux rencontres. Mais les infrastructures seules ne suffisent pas : l'ASBL a confié à Logement pour Tous la mission de trouver des animateurs. Après de nombreux échanges avec diverses associations, c'est finalement avec Habitat et Participation, une structure spécialisée, entre autres, dans l'accompagnement des seniors, qu'une convention d'accompagnement social collectif a été signée. Par ailleurs, notre AIS a bénéficié du



soutien du CPAS de Woluwe-Saint-Lambert pour sélectionner les futurs résidents, s'appuyant sur son expérience en habitats groupés pour personnes âgées.

Dans le cadre du projet Brand Whitlock dit Maison Generet les six locataires – deux femmes et quatre hommes âgés de 65 à 73 ans – ont emménagé entre le 1^{er} novembre et le 1^{er} décembre 2024. Habitat et Participation organise des réunions régulières : deux par mois au démarrage, puis une par mois une fois la dynamique bien installée. Cet accompagnement a été rendu possible grâce au Fonds Generet, qui a souhaité financer leur intervention.

Ces réunions portent déjà leurs fruits : dès la deuxième rencontre, les locataires ont convenu ensemble de l'aménagement des espaces communs. Certains ont décidé d'acheter un lave-linge pour la buanderie collective, et peu à peu, ils meublent ces lieux partagés (des chaises et des tables sont déjà installées). Ils s'organisent également pour équiper la cuisine et envisagent bientôt de se retrouver pour des soirées jeux de société. L'ambiance semble donc s'installer naturellement entre les habitants, laissant présager une belle dynamique de convivialité et de solidarité.



Borne 115 à Molenbeek

Dans le cadre du contrat de quartier durable « Etangs Noirs » à Molenbeek nous avons également réceptionné trois nouveaux logements fraîchement rénovés, rue de la Borne. Vasco, architecte du service technique, a collaboré avec l'asbl La Rue pour mener à bien ce projet. Les travaux ont été effectués par Casa Blanco, une entreprise d'économie sociale. Les logements montrent de très belles finitions. L'un d'eux est réservé à notre partenaire Infirmiers de Rue.



Avenue des Hortensias à Anderlecht

Par l'intermédiaire de la Cellule Captation et Création de Logements de l'Ilot, Logement pour Tous s'est vu confier la gestion d'un nouveau logement avenue des Hortensias à Anderlecht. Il s'agit d'un appartement avec une chambre et un balcon, dans un tout nouveau bâtiment avec un système de ventilation contrôlée. L'entrée en location s'est faite début février 2025.

Serkeyn à Jette

La Fondation Fair Ground Brussels a rénové en intégralité un immeuble composé de 4 logements à la rue Jean-Baptiste Serkeyn dans l'objectif de les mettre en location à des publics en grande vulnérabilité via la Cellule Captation et Création de logements.

La Fondation a eu à cœur d'effectuer une rénovation de grande qualité en favorisant l'installation de panneaux photovoltaïques et de pompe à chaleur dans un souci écologique et de réduire les coûts énergétiques.

Le bâtiment se compose de 4 logements, un par étage, 1 logement de 1 chambre et 3 logements de 2 chambres.

Le 8 février 2024, l'inauguration du bâtiment a eu lieu, de nombreuses personnes étaient présentes pour découvrir et visiter ces nouveaux lieux facilement accessibles via la proximité du métro.

Les locataires sont entrés à partir de fin février – début mars, chacun a pris progressivement possession des lieux.

Etant dans des logements à projets particuliers, les locataires sont entrés via une convention de transit et sont chacun suivis par un service social tel que Les infirmiers de Rue, Sac à Do et Les Petits Riens. Par la suite leur convention pourra se transformer en contrat de bail pour favoriser la stabilité des familles présentes.

4.2.2 Biens sortants

Fins de mandat et abandons

Chaque année nous sommes confrontés à la perte de logements pour diverses raisons : vente du bien, récupération du bien par le propriétaire en fin de mandat, ou fin de mandat à l'amiable avant son terme.

Au total ce sont 42 logements perdus pour l'année 2024, répartis comme suit :

6 fin de mandat (13 logements) pour cause de vente, de problèmes liés à la rénovation des biens ou à l'échéance du mandat.

- Concours : vente
- Constitution : le propriétaire, à l'issue du bail de la locataire, a souhaité récupérer son logement après de nombreuses années de gestion LPT
- Victor Olivier : fin de mandat
- Victoire : fin de mandat
- Ribaucourt : reprise du bien par le propriétaire pour y loger son fils
- Puccini : fin de mandat

4 mandats signés (29 logements) n'ont pas abouti à une prise en gestion effective.

Les biens concernés sont les suivants :

- Compas : la rénovation du bien ne correspondait pas à nos critères
- Haecht 1170 : 6 – Commune d'Evere impose de travailler avec Hector
- Ostende 34 : 7 – rénovation sans permis
- Paix 21 : 7 – Problème financier pour finaliser travaux

4.3 La gestion technique et l'entretien des logements

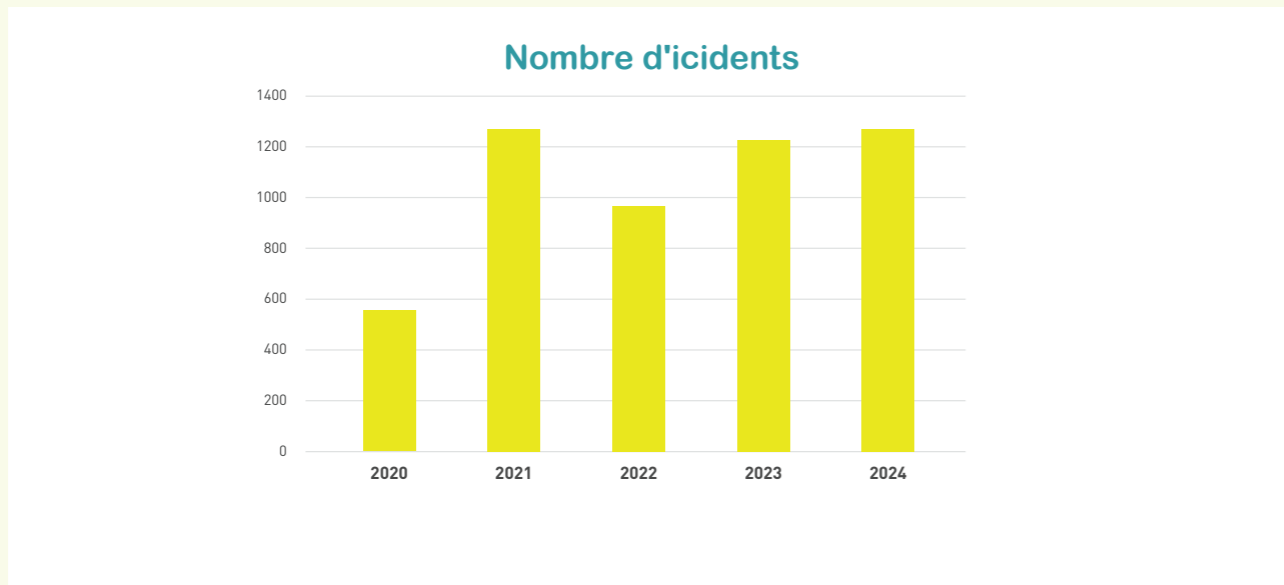
4.3.1 Présentation de l'équipe technique

Les interventions techniques, qu'elles soient urgentes (dépannages) ou préventives (entretiens) sont essentielles pour assurer un bon service aux locataires et préserver le bon état des équipements du logement.

Composé de 8 personnes, le service technique a connu de grandes difficultés en 2024 en raison de l'absence du responsable. Néanmoins, l'équipe a fait tout son possible pour maintenir le cap.

- 2 architectes – gestionnaires de projets accompagnent nos propriétaires pour anticiper et planifier les rénovations, assurer le suivi des demandes de primes,
- 3 agents immobiliers assurent le suivi des remises en état des logements entre 2 locataires,
- 3 ouvriers garantissent les interventions rapides de dépannage et petites interventions.

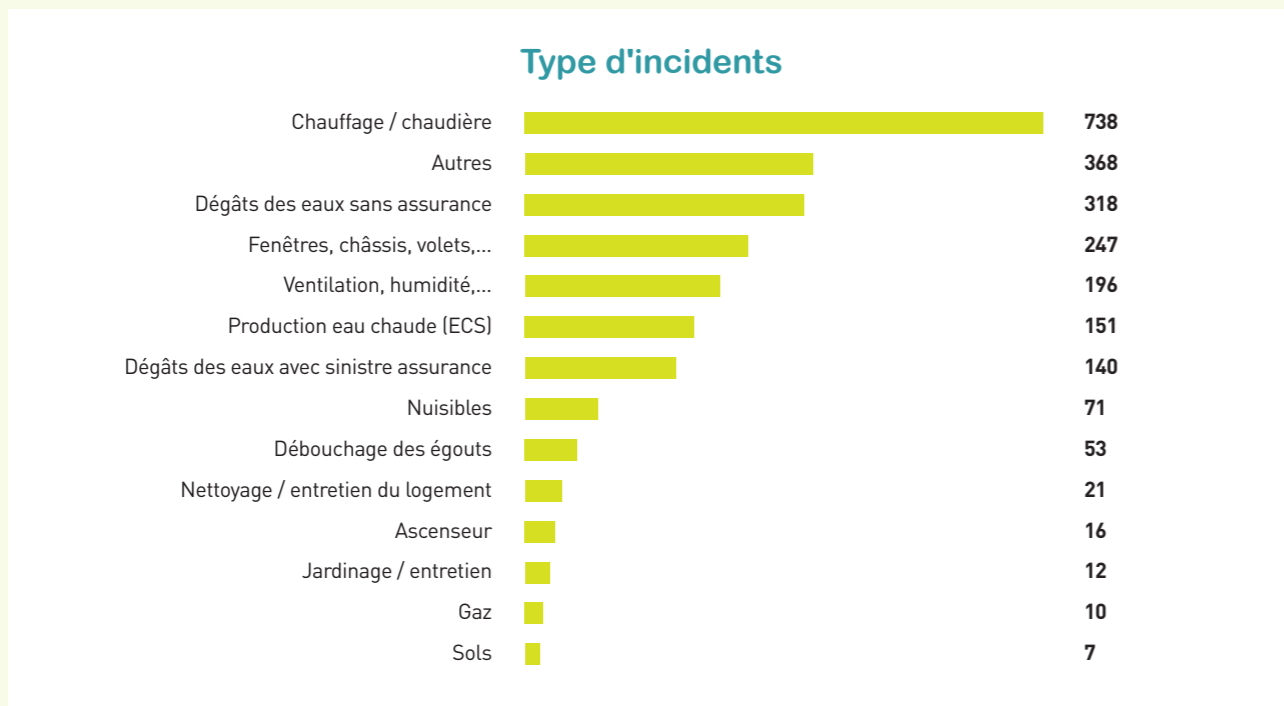
Cette année encore près de 1258 incidents ont été déclarés auprès du service :



Certaines interventions sont externalisées, tandis que d'autres sont prises en charge par notre régie ouvrière.

Les interventions techniques concernent principalement :

- Des pannes de chaudière ou de chauffe-eau,
- Des sanitaires bouchés,
- Des problèmes de serrure.



4.3.2 Gestion des entretiens et résolution des problèmes techniques dans les logements

Afin de garantir aux propriétaires le bon entretien des équipements présents dans les logements et de se prémunir de problèmes techniques, Logement pour Tous gère les différents contrats d'entretien (chaudière, chauffe-eau, VMC, etc.). Ces frais sont ensuite répercutés auprès des locataires via leurs décomptes de charges. Cela représente 347 contrats pour l'année 2024.

4.4 Les rénovations et les remises en état des logements

L'entretien d'un logement entre deux locataires, réalisé par l'équipe technique, comprend principalement :

- La remise en état du logement (peinture, etc.),
- La réparation des éventuels dégâts locatifs, tels que les impacts sur les murs,
- Le reconditionnement des installations sanitaires.

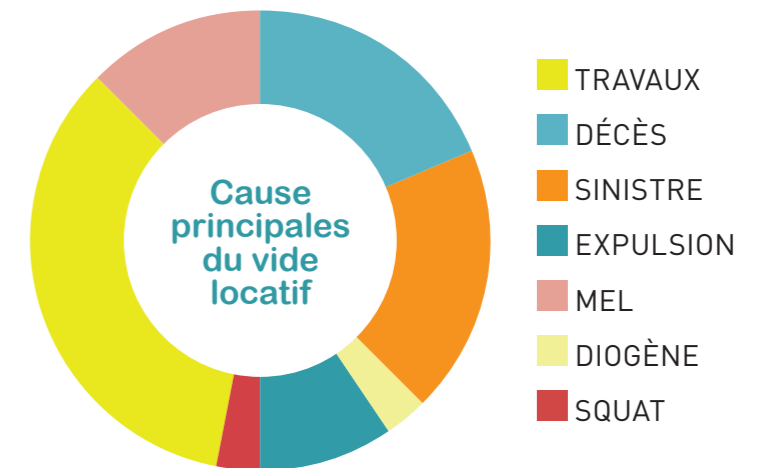
Dans certains cas, les dommages sont si importants que la garantie locative ne suffit pas à couvrir les coûts des travaux de réparation. Il en résulte une créance locative souvent difficile à récupérer particulièrement en cas de décès du locataire, ou lorsque celui-ci est expulsé ou quitte les lieux sans prévenir.

4.5 Le vide locatif

La part du vide locatif a particulièrement augmenté durant l'année 2024. L'explication en est multiple et résulte principalement :

- Du nombre plus important de décès malheureusement survenus,
- Du nombre grandissant d'expulsion avec les délais légaux importants qui en découlent,
- La difficulté à vider les appartements avant remise en état et des travaux parfois importants à réaliser
- La difficulté à obtenir des candidats locataires pour certains logements

Sur 32 logements vides pendant 3 mois ou plus durant l'année 2024, voici la répartition des causes principales :

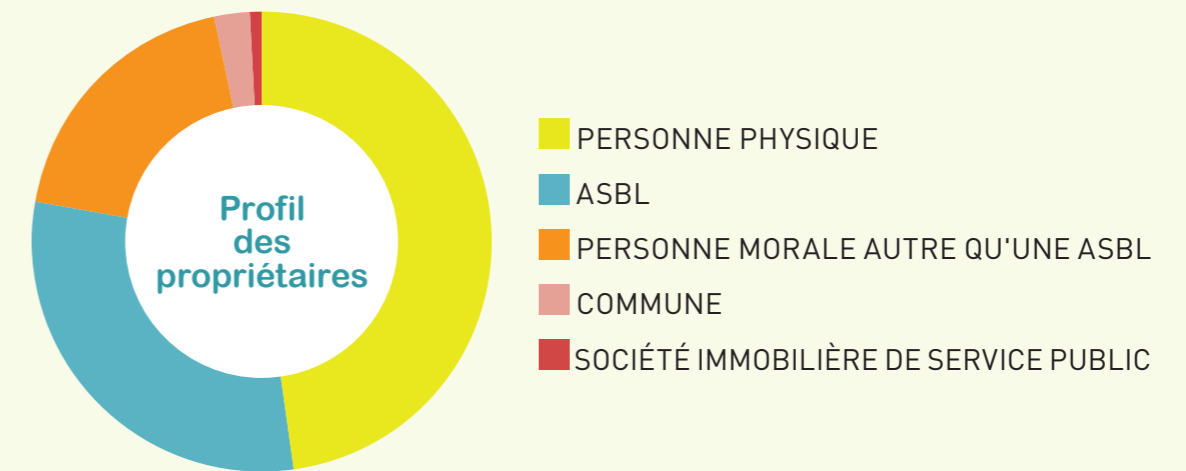


	2020	2021	2022	2023	2024
Vide locatif	105.000	99.000	78.000	89.000	141.000
Loyers propriétaires	4.021.000	4.809.000	5.287.000	5.852.000	6.477.000
Perte en %	2,6%	2,1%	1,5%	1,5%	2,2%

5. LES PROPRIÉTAIRES

5.1 Profil des propriétaires

Au total 302 propriétaires nous ont confié leurs biens en 2024



CATÉGORIE DE PROPRIÉTAIRE	NBRE. DE PROPRIÉTAIRES	NBRE DE LOGEMENTS	% DU PARC
< 10 logements	289	472	54%
> 10 logements*	12	267	31%
Renovassistance	1	133	15%
Total	301	872	100%

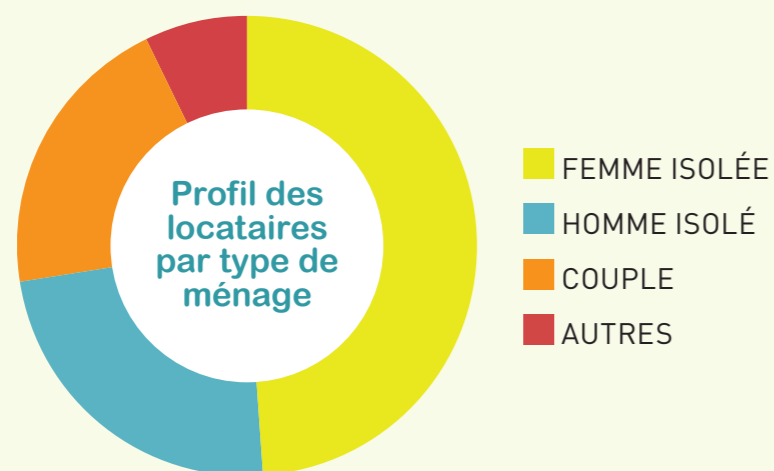
6. LES LOCATAIRES

857
MÉNAGES

2.338
PERSONNES

1.219
ENFANTS

6.1 Profil des locataires



6.2 Type d'accompagnement social

Logement pour Tous s'appuie également sur un réseau de plus de 20 services sociaux. Cette collaboration permet, entre autres, d'offrir des logements de transit à des personnes fortement précarisées et/ou défavorisées, telles que des réfugiés, des bénéficiaires d'aide à la jeunesse, des sans-abri, des personnes porteuses d'un handicap, etc.

	TYPE DE SERVICE SOCIAL	TYPE DE COLLABORATION
ARMÉE DU SALUT	Maison d'accueil et accompagnement à domicile post hébergement	Logement de transit avec glissement en bail possible
AUTREMENT DIT	Service d'aide à la Jeunesse	Logement de transit
CASG ENTR'AIDE DES MAROLLES	Centre d'Action sociale globale	Logements classiques et de transit Source
CEMO SAINT GILLES	Centre d'Education en Milieu ouvert	Logements de transit
CPAS D'ANDERLECHT	Centre public d'action sociale	Logements classiques
CPAS DE BRUXELLES SERVICE LOGEMENT	Centre public d'action sociale	Logements classiques
CONVIVENCE	Association d'insertion par le logement	Logements classiques
CONVIVIUM	Service social visant l'insertion des réfugiés en Belgique	Logements classiques et de transit
EXIL ASBL	Centre médico-psychosocial pour victimes de violation des droits de l'homme, de la torture et pour personnes exilées	Logements classiques
FAMI-HOME	Service d'habitat accompagné	Logements de transit via Source, de cohabitation et solidaires
INFIRMIERS DE RUE	Service d'accompagnement pour les sans abri	Projets « Housing First »
LA MAISON RUE VERTE	Maison d'accueil pour femmes avec ou sans enfant(s)	Logements classiques et de transit
LA TRAMONTANE	Service d'aide à la jeunesse	Logements de transit
LES SENTIERS DE LA VARAPPE	Service d'aide à la jeunesse	Logements classiques, de transit et de cohabitation
L'ILÔT - S.AC.A.DO.	Service d'accueil des personnes sans-abri	Logements de transit avec glissement en bail possible
MAISON DE QUARTIER BONNEVIE	Maison de Quartier – insertion par le logement	Logements classiques
MENTOR-ESCALE	Accompagnement des mineurs étrangers non accompagnés	Logements classiques et de transit
OUTRE-MER	Service d'aide et d'intervention éducative	Logements de transit
RIZOME	Réinsertion et d'accompagnement au relogement à Bruxelles pour les personnes sortant de prison	Logement de transit
SERVICE SOCIAL DE CUREGHEM	Service social polyvalent de quartier	Logements classiques
SOURCE	Maison d'accueil pour hommes seuls, couples et familles	Logements classiques et de transit
TRANSITION	Service d'accompagnement pour adolescents et adultes handicapés	Logements classiques et de transit

7. PROJETS SPÉCIFIQUES

7.1 Cohésion sociale

L'année 2024 a été marquée par la consolidation et la continuité des initiatives en faveur de la cohésion sociale sur les sites de Central Gardens et du Domaine des Etangs route de Lennik. Aucun nouveau projet n'a émergé au sens propre, mais les activités ayant rencontré un franc succès les années précédentes ont été renouvelées. L'on peut citer à titre d'exemple : les permanences sociales, les activités de soutien scolaire, les cours d'informatique, les cours de théâtre....



Sur le site de Central Gardens, Générations Anderlecht a mené le soutien scolaire 3 jours par semaine avec une fréquentation de 9 à 10 enfants par mois. Quant aux autres jours, ils étaient destinés aux cours d'informatique. Ils ont par ailleurs assuré des permanences sociales tous les lundis matin, en collaboration avec notre autre partenaire, l'ARC ASBL. En outre, Générations Anderlecht a poursuivi la gestion de la location de la salle pour les locataires.

Les activités menées à la route de Lennik, a suivi le même modèle, avec un soutien scolaire en français et en néerlandais rassemblant jusqu'à 17 élèves! Cependant, en octobre, l'ARC ASBL a annoncé son retrait des permanences sociales en raison d'un manque de fréquentation.

Comme chaque année, ont eu lieu les fêtes des

voisins. Et comme à chaque fois, ces événements ont été des moments de rencontre et de convivialité entre et avec les locataires. Le traditionnel château gonflable était de sortie, tandis que Générations Anderlecht organisait un concours de dessins avec les enfants des sites. Quant au site du Domaine des Etangs, nous avons eu le plaisir de compter sur la participation des Pompiers de Bruxelles, qui ont animé un stand de prévention aux risques d'incendie et de l'asbl l'ERU pour présenter le projet "Good Food" avec des jeux liés à l'alimentation, des préparations végétariennes à goûter et un panier de légumes à gagner.

Enfin, sur le site de Collecteur, les activités en sont encore à leur début. Pour l'instant, seule une activité de couture est organisée une fois par semaine. Cela constitue un premier pas vers un développement futur.

7.2 Projet Good Food avec l'ERU au Domaine des Etangs, route de Lennik



Fin 2023, la Région de Bruxelles-Capitale, a lancé un appel à projet « Good Food », via une collaboration entre Bruxelles Environnement et la COCOF afin de soutenir le développement de projets par des actions structurelles qui favorisent l'accessibilité à la Good Food. Convaincus qu'une alimentation saine doit être accessible à tout public, nous avons décidé de répondre à cet appel à projet en développant une collaboration avec l'ERU (Etude et recherche urbaine) avec qui nous avons déjà collaboré en 2021 pour un projet de Bruxelles Environnement sur la prévention des déchets sur le site de Central Gardens à Anderlecht. Notre projet a été sélectionné parmi une vingtaine d'autres. Son objectif est de créer un lieu d'approvisionnement solidaire de produits locaux via des paniers de légumes bio. L'ERU a commencé à développer des actions début 2024 : rencontres dégustation, ateliers de cuisine,

repas festifs, soirée iftar, stand avec jeux sur l'alimentation lors de la fête des voisins en juin, édition d'un livret avec 37 recettes, un jeu de l'oie sur les habitudes alimentaires et la nutrition pour les adultes et les enfants, jeu du juste poids. Bien que la mobilisation des locataires adultes ne soit pas toujours facile, l'ERU développe de nouvelles idées pour des actions en 2025 : ateliers pour enfants afin de convaincre plus de parents à l'achat de paniers, visiter le champ et rencontrer le producteur, etc. Générations Anderlecht participe également à certains événements.

7.3 Engagement d'un concierge

En juillet 2024, en concertation avec Jiceco, la décision d'engager un concierge pour le site de Central Gardens est actée. L'auto-gestion d'un grand ensemble de 133 logements par les locataires et leurs ambassadeurs s'est avérée largement insuffisante pour faire face aux nombreux problèmes d'incivilité et d'insécurité rencontrés sur place.

Depuis l'arrivée du concierge, une amélioration notable est perceptible, tant en termes d'entretien que de suivi. Bien que certaines problématiques persistent, nous constatons des avancées significatives dans plusieurs domaines, notamment la gestion des déchets, la fermeture du site, la réponse aux questions des locataires, la désactivation des alarmes incendie et la propreté générale des lieux. De plus, la présence d'un concierge a permis de réduire considérablement les problèmes de squats tout en accélérant la résolution des pannes d'ascenseur grâce à un suivi plus rigoureux et une meilleure communication avec les prestataires.

Le concierge joue également un rôle essentiel dans l'organisation du site en prenant en charge l'ouverture des portes pour les déménagements et les livraisons en tout genre, des tâches qui, par le passé, incombaient aux ambassadeurs et aux gestionnaires locatifs. Sa présence permet par ailleurs d'améliorer la communication avec le syndic et de mieux suivre les actions menées par celui-ci.

Enfin, la gestion des encombrants a connu une nette amélioration, même si des ajustements restent nécessaires. Nous devons encore convenir, par exemple, d'un accord avec Bpark pour la prise en charge financière des encombrants abandonnés par certains de leurs usagers.

7.4 Campagne de prévention incendie avec les pompiers



Cette année, nous avons mené des campagnes de prévention incendie destinées aux locataires en étroite collaboration avec les pompiers de Bruxelles.

De fait, les gestionnaires locatifs se retrouvent souvent confrontés à des locataires qui ne mesurent pas toujours la gravité des risques liés aux incendies ni l'importance d'adopter quelques gestes simples mais essentiels, comme signaler rapidement toute panne de détecteur de fumée, remplacer les piles lorsque nécessaire, fermer les portes des chambres pendant la nuit pour freiner la propagation du feu, éviter de fumer dans son lit ou encore ne

pas laisser une casserole sans surveillance sur le feu. Ces actions de sensibilisation ont également été déployées dans des habitats solidaires, où résident des personnes ayant parfois connu des parcours difficiles, et dont l'intérêt pour ces formations a été particulièrement marqué. L'intervention de professionnels, enrichie par des supports vidéo, a démontré que des explications concrètes et illustrées ont bien plus d'effets que de simples discours théoriques en matière de prévention incendie. Au total, ces initiatives ont été mises en œuvre dans une dizaine d'immeubles, renforçant ainsi la sécurité et la sensibilisation des locataires aux gestes qui peuvent véritablement sauver des vies.

7.5 Team-Building

Cette année, nous avons organisé un team-building qui s'est déroulé en deux temps. Toute l'équipe a participé à une visite du musée de l'Immigration à Anvers, suivie d'un déjeuner en bord de plage à Breskens et d'une sortie en mer.

La visite du musée a offert une expérience enrichissante et interactive. Déjeuner tous ensemble est un plaisir rare dont nous avons pu profiter comme il se doit.

Lors de la balade en mer, Volodymir a surpris tout le monde par ses talents de marin, Lola a pris la barre avec assurance, Noémi a immortalisé ces moments et Jeremy a affronté le mal de mer. Une seconde sortie, organisée pour les collègues absents, a été rendue mémorable par des conditions météo agitées, mais tous sont revenus avec des anecdotes amusantes.



L'objectif de ce team-building était de renforcer la cohésion d'équipe et de favoriser la collaboration entre collègues et services, dans un cadre agréable et décontracté.

8. MODIFICATION DE LA LOI SUR LE BAIL À PARTIR DU 1/11/24

À partir du 01/11/2024, une importante modification de la législation sur les baux est entrée en application. L'objectif pour la Région est de «supprimer les obstacles qui empêchent l'accès à un logement décent, abordable et durable».

Les mesures principales ayant des effets directs pour Logement Pour Tous :

- La garantie locative ne peut pas excéder 2 mois de loyer et devra être restituée dans les deux mois après le départ du locataire.

Cette mise en œuvre impose aux travailleurs de LPT une plus grande réactivité pour finaliser le décompte des charges, ainsi que tous les autres éléments pouvant être pris en compte dans les calculs pour libérer en partie ou totalement la garantie locative.

- Les baux de courte durée de maximum 3 ans doivent maintenant annoncer le dernier loyer appliqué à l'ancien locataire et, sauf indexation, ne peut pas être augmenté. Ces baux ne sont prolongeables qu'une seule fois.

Logement Pour Tous a donc pris la décision de débiter par un contrat de bail de 18 mois, prorogeable pour une même période si nécessaire (cas de garantie locative pas complètement constituée, cas de mauvais paiements de loyers...) et ensuite reconductible en bail long terme pour une durée totale de 9 ans.

- Plus d'éléments sont à apporter dans le contrat de bail, tels que le détail des charges, l'interdiction d'interdire les animaux de compagnie, ...

Logement Pour Tous participe au groupe de travail de la FEDAIS afin de revoir les modèles de baux pour les AIS, afin de s'accorder tous ensemble et de se conformer aux nouvelles règles applicables. Ces modèles sont présentés à un juriste et sera adopté par les AIS une fois validé. La loi impose d'autres mesures, mais de moindre effet pour LPT qui les appliquait déjà.

9. JURIDIQUE

2024 a été une période importante dans le lancement des procédures juridiques à l'encontre des locataires. En effet, les dettes individuelles sont de plus en plus élevées du fait d'un non-paiement ou mauvais paiement du loyer.

37 mises en demeure ont été réalisées pour des créances de plus de 2 mois de loyers impayés. Parmi elles, 16 locataires ont réagi et réglé leur dettes ou élaboré un plan de paiement et 21 procédures ont été lancées afin de demander soit l'établissement d'un plan de paiement devant le juge, ou à défaut

de demander la résiliation du contrat de bail avec départ du locataire.

Les 21 procédures ont abouti à des jugements en notre faveur, 13 expulsions ont été réalisées effectivement et 8 situations ont été « réglées » d'une autre manière; soit par départ volontaire du locataire vers un logement privé ou un home,

soit par la mise en place d'un administrateur de biens garantissant le paiement des dettes pour le maintien en logement, soit la reprise des paiements par le locataire ainsi que le paiement de la dette avec ou non intervention du CPAS.

L'année 2024 marque la première année de la mise en place du moratoire hivernal généralisé.

10. MORATOIRE HIVERNAL

Concernant le moratoire hivernal 2023-2024, il y a eu 2 attentes en expulsion. Comme il s'agissait de la 1^{re} année il n'y a pas eu énormément d'attente pour l'expulsion effective à la levée du moratoire mais les créances ont augmenté de manière significative car aucun paiement de la part de ces locataires n'a été enregistré pendant cette période.

rapidement lorsque les 2 mois de loyers impayés sont atteints.

Pour le moratoire hivernal 2024-2025, 4 expulsions sont en attente pour 2025 dont certaines prévues pour le mois d'avril. C'est donc la « file d'attente » à l'expulsion, sachant que certaines communes restreignent les possibilités en limitant à quelques jours par semaine la possibilité d'expulser.

A ce rythme, nous prévoyons donc des délais plus importants entre le début de la procédure et le départ effectif du locataire, ce qui engendre une augmentation significative des créances.

Ceci nous a poussé pendant l'année 2024 à mieux anticiper les impayés et à tenter de réagir plus

11. RENOLUTION, LE POINT SUR LES DOSSIERS DE PRIMES

Tout comme en 2023, les primes Renolution ont été victimes de leurs succès. Faute de budget, il était impossible, au-delà du 16 août, d'introduire de nouvelles demandes. Ce qui a nécessité à nos équipes de mettre les bouchées doubles avant cette date butoir.

du 7 novembre, la course contre la montre a dès lors repris pour être dans les premiers à introduire nos demandes avant épuisement des fonds.

Résultats :

- Pas moins de 17 dossiers de primes déjà acceptés pour 2024
- 22 dossiers introduits encore en attente de traitement
- Un seul dossier refusé

Un budget supplémentaire alloué par la Région a permis de réintroduire de nouveaux dossiers à partir

Ceci représente de nombreuses heures de travail afin de collecter et introduire les nombreuses pièces justificatives.

Un beau bilan au service de la qualité de nos logements pour le service technique qui passe de 29 dossiers en 2023 à 40 dossiers en 2024.

12. LA DÉFAILLANCE DU SYNDIC À COLLECTEUR 31

Depuis plus d'un an et demi, 80 locataires profitent pleinement de ces logements que nous avons en gestion avec l' AIS BAITA.

Au rez-de-chaussée se trouve un local communautaire confié à l'association Générations Anderlecht qui organise des cours, une école des devoirs pour les jeunes et des permanences sociales pour aider les ménages à gérer leur situation administrative.

Nous avons rencontré peu de problèmes techniques liés à la construction. Nous avons participé aux réceptions définitives des mois d'août et de septembre 2024. Nous n'avons pas constaté de problèmes importants.

Cependant, nous avons rencontré des problèmes importants avec le syndic. Malgré diverses tentatives de contact, celui-ci n'a plus donné signe de vie et ce depuis sa nomination.

Nous avons donc dû, avec l' AIS Baita, jouer le rôle du syndic jusqu'à la nouvelle désignation du nouveau syndic; une charge de travail supplémentaire que nous avons menée à bras-le-corps.

Afin de pouvoir agir pour compte de la copropriété, nous avons dû demander aux propriétaires l'autorisation d'effectuer certaines actions en leur nom.

Nous avons organisé une réunion en Teams pour les rassurer, répondre aux diverses questions afin de faire part des problèmes de gestion avec le syndic.

Nous avons dû gérer les problèmes tels que : panne d'ascenseur, problème de chauffage, fuite d'eau, demande de devis, gestion de l'alarme d'incendie qui se déclenche le week-end, reprendre les divers contrats à notre nom afin d'éviter les coupures (gaz, électricité, eau), commande des clés, problème de cylindre/badge, gestion des nuisibles, gestion des encombrants, gestion des poubelles, gestion du nettoyage dans les communs, gestion des problèmes d'électricité dans les communs, problématique de la parlophonie,...

Mais il y a malheureusement des points qui sont restés en souffrance faute de moyens, comme la transparence sur les comptes, les décomptes des charges non reçus depuis plus de 18 mois et la non-visibilité sur les contrats existants.

Depuis mi-février 2025, à la suite d'une AG extraordinaire convoquée par les propriétaires, la copropriété dispose d'un nouveau syndic qui va devoir reprendre le flambeau.

13. TÉMOIGNAGES

13.1 Témoignage de propriétaires : Fondation Dini

« Notre collaboration avec Logement Pour Tous dure depuis plus de 10 ans, bien avant la création de la Fondation. Nous avons toujours été ravi du travail effectué et de la bonne gestion de nos biens immobiliers. Nous pouvons nous focaliser sur nos autres missions, sachant que notre patrimoine est entre de bonnes mains. »

13.2 Mots des locataires

Bonjour Monsieur CASSART,

Je viens très respectueusement vous informer que suite à votre préavis de libérer la maison sise à la Rue du Houblon, 61/4 – 1000 Bruxelles, j'ai pu acquérir une nouvelle habitation pour déménager.

Je ne vous remercierai jamais assez pour votre soutien sans faille tout au long de ces années en location dans cette belle demeure !

Ma fille et moi ont habité heureuse dans cette jolie maison qui nous a abrité dans la paix, la sécurité et surtout le bonheur au quotidien avec nos chers voisins. Nous nous sommes senties chez nous jusqu'à la dernière minute.

Je vous reviendrai pour vous informer de la date prévue pour le déménagement dès que j'aurai les informations à ce sujet.

D'ores et déjà, je vous souhaite d'excellentes fêtes de fin d'année 2025.

Bien cordialement,

Aminata



14 rue de la Borne, 1080 Molenbeek
 info@ais-lpt.brussels - www.logementpourtous.be