

# RAPPORT D'ACTIVITÉS



Logement pour Tous

# 20

# 25

UNE ANNÉE DE RENOUVEAU ET  
DE CONSOLIDATION

# Edito

L'année 2025 a été marquée par de nombreux changements au sein de notre équipe, et c'est avec une grande fierté que je prends aujourd'hui la plume en tant que nouvelle directrice de LPT.

Depuis mon arrivée, j'ai souhaité porter une ambition claire : prendre le temps de consolider les bases de notre fonctionnement. Nous avons donc consacré une part importante de notre énergie à revoir, clarifier et mettre à jour un grand nombre de procédures.

Grâce à l'équipe de Frédéric, nos outils se professionnalisent, et les indicateurs de gestion que nous mettons en place nous permettent désormais de mieux monitorer nos activités et d'améliorer nos prises de décision.

Du côté du service technique, Cédric a repris la succession d'Olivier, fort d'une longue expérience dans la gestion de parcs immobiliers de grande ampleur. Nous avons également accueilli Anthony, architecte, ainsi que Valérie, nouvelle gestionnaire technique.

Au sein de la gestion locative, Lionel a relevé avec brio le défi de prendre le relais d'Ann en tant que responsable de service, tandis qu'Archibald est venu renforcer l'équipe grâce à son expertise juridique.

Malgré un contexte peu favorable, ma conviction reste intacte et j'ai l'ambition que nous assumions pleinement un rôle moteur du secteur dans les années à venir.

Je suis persuadée qu'avec l'équipe que nous formons, nous avons toutes les cartes en main pour relever les défis qui se présentent à nous. J'ai confiance en notre capacité à être innovants, créatifs, force de proposition et prêts à saisir chaque opportunité.

Je tiens ici à remercier l'ensemble de l'équipe qui déploie chaque jour son énergie à concrétiser notre rôle social avec engagement et conviction. Et aussi l'ensemble des propriétaires qui nous accordent leur confiance et nos partenaires sans qui notre projet ne serait pas possible.

Ensemble, nous allons continuer à faire grandir LPT.



**Amandine Sellier**

Directrice

# Table des matières

CONTEXTE	004
PRÉSENTATION DE LPT & PARTENAIRES	006
LE PARC LOCATIF	018
LES LOCATAIRES	028
LE CADRE LÉGAL	034
LA GESTION FINANCIÈRE	039



# Contexte

## **Lettre ouverte : Le droit au logement s'effrite à Bruxelles**

À Bruxelles, les Agences Immobilières Sociales gèrent aujourd'hui environ 8 000 logements<sup>1</sup>. Leur mission : offrir un toit décent et abordable à des ménages qui répondent aux conditions du logement social. Chaque jour, elles sont en première ligne, en contact avec les locataires, les candidats, les propriétaires, les associations, les services publics et les institutions régionales.

Mais un constat s'impose : se loger devient un parcours du combattant, même pour celles et ceux qui devraient être protégés par le droit au logement inscrit dans la Constitution belge. Ce droit se fragilise, et pour une partie de la population bruxelloise, il disparaît.

### **Des chiffres qui parlent d'eux-mêmes :**

À Bruxelles, la situation du logement atteint un niveau critique. Plus d'un tiers du revenu des ménages est aujourd'hui consacré au paiement du loyer, un poids financier qui ne cesse de s'alourdir.

Parallèlement, **55 000 personnes sont en attente d'un logement social**<sup>2</sup>, alors que 50% de la population bruxelloise répond aux conditions pour y accéder<sup>3</sup>. Pourtant, le parc de logements sociaux ne représente que 7% du parc locatif régional<sup>4</sup>, ce qui entraîne des délais d'attente qui s'étirent sur des années.

Dans ce contexte, les Agences Immobilières Sociales tentent de combler une partie du manque, mais avec des moyens limités et des obligations à respecter. En effet, les arriérés de loyers explosent, malgré l'écart grandissant entre les loyers AIS et les loyers privés. Il faut rappeler que le loyer AIS n'est pas socialisé : une réduction est appliquée si le ménage respecte les plafonds du logement social, mais le montant de cette réduction ne s'adapte pas à la réelle situation financière du ménage.

Ainsi bon nombre de locataires AIS ne parvenant pas à se loger dans le privé et en attente d'un logement social se trouvent en difficulté de paiement alors même qu'ils occupent un logement à vocation sociale .

À cela s'ajoute une hausse continue des charges, qu'elles soient communes ou privatives, qui fragilise encore davantage les ménages.

**Les AIS jouent donc un rôle crucial, mais elles ne peuvent compenser un déficit structurel de logements accessibles et l'appauvrissement d'une partie de la population bruxelloise. La crise du logement n'est plus une menace : elle est là, elle frappe, et elle s'aggrave !**

<sup>1</sup> www.fedais.be

<sup>2</sup> Au 01/01/2025, d'après l'Institut Bruxellois de Statistiques et d'Analyse

<sup>3</sup> Article RTBF du 04/12/2024 : « Crise du logement : la moitié des Bruxellois peut prétendre à un logement social »

<sup>4</sup> Inter-Environnement Bruxelles : « Le Logement Social »

### **Quelques souhaits... et de l'espoir**

#### 1. Une prise de conscience collective :

La crise du logement ne peut plus être considérée comme un problème sectoriel. Elle concerne tous les acteurs : pouvoirs publics, propriétaires, associations, institutions régionales etc...

Nous appelons à un soutien politique et financier renforcé au logement social et davantage de collaborations intersectorielles, afin de répondre à l'ampleur des besoins.

#### 2. Un soutien accru aux ménages les plus fragilisés :

Pour éviter que des milliers de familles basculent dans la précarité, plusieurs mesures doivent être consolidées ou élargies :

- Extension du tarif social énergie,
- Dispositifs de prévention des impayés réellement adaptés aux réalités économiques des ménages avec la mise en place d'une allocation-loyer ouverte aux locataires AIS.

#### 3. Une véritable mixité sociale à l'échelle de toute la ville :

La mixité sociale ne peut pas se limiter aux quartiers déjà fragilisés. Ainsi nous souhaiterions :

- Davantage de logements sociaux dans les quartiers aisés,
- Une captation accrue de logements privés via les AIS dans ces mêmes quartiers, afin, par exemple, de répondre à la volonté de Logement pour Tous d'étendre son parc en dehors du « croissant pauvre ».

C'est ainsi que l'on évitera la gentrification forcée et que l'on construira une ville réellement inclusive.

*Félix et Patience  
Gestionnaires locatifs*

### **Des éléments déjà présents nous donnent de l'espoir !**

#### 4. La Commission Paritaire Locative (CPL) :

La CPL représente une avancée majeure. Cette commission indépendante et impartiale, composée de représentants des propriétaires et des locataires, lutte contre les loyers présumés abusifs et émet des avis sur les défauts de qualité substantiels des logements.

Elle constitue un outil essentiel pour rééquilibrer les rapports entre locataires et bailleurs.

#### 5. Le double enregistrement des baux :

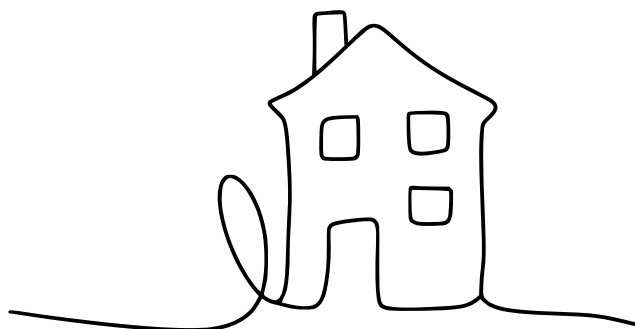
A défaut de données suffisamment complètes dans l'enregistrement des baux au Fédéral, le double enregistrement des baux d'habitation en Région bruxelloise permettra enfin de collecter des données fiables, d'alimenter la grille de loyers de la CPL et d'améliorer la transparence du marché locatif.

#### 6. Une volonté politique de transparence :

Nous observons une volonté croissante d'apporter plus de clarté sur les loyers pratiqués dans le privé. Nous espérons que cette dynamique se poursuivra et s'amplifiera, sous forme :

- D'un encadrement des loyers ;
- D'une protection renforcée des locataires avec des mesures qui garantissent le maintien dans le logement sans fragiliser les propriétaires.

**Cette lettre est un appel. Un appel à reconnaître l'urgence. Un appel à défendre un droit fondamental. Un appel à agir, collectivement, pour que Bruxelles reste une ville où chacun peut vivre dignement.**



# Présentation de l'ALS **Logement pour Tous** et de ses partenaires



# Le mot de la présidente

Avec l'arrivée d'une nouvelle direction, un départ à la pension et deux nouveaux responsables de service, ce sont près de 75 % du comité de direction de Logement pour Tous qui ont été renouvelés. Après quinze années de loyaux services, notre incontournable Ann a pris une retraite amplement méritée. Elle laisse derrière elle une équipe soudée, nourrie par son expérience, sa rigueur et son engagement indéfectible.

Cette année s'est déroulée dans un contexte institutionnel complexe : l'absence de gouvernement de plein exercice, un financement limité à des douzièmes provisoires, le gel du paiement des primes, ont généré son lot d'incertitudes, d'inquiétudes et de frustrations. Cela nous a imposé un renforcement des procédures internes et une grande rigueur pour garantir le bon fonctionnement de l'association.

Les défis à relever par LPT restent nombreux : multiplicité des tâches à accomplir dans tous les services et particulièrement au service technique, qui a vu une grande partie de son personnel renouvelé. Difficulté de concilier notre ADN social et la nécessité de mettre en place et de renforcer les procédures, notamment le respect des paiements de loyers ainsi que de la bonne tenue du logement par les locataires.

Que nous réserve le futur ? Quelle sera la politique du gouvernement concernant le logement ? Quid des décisions plus ou moins favorables aux locataires ou aux propriétaires ? Quid du financement ou de l'octroi de primes favorisant les investissements économiseurs d'énergie?

Quels seront les impacts de la réforme du chômage ?

Autant de questions. A l'aube des 30 ans d'existence de l'association, on pourrait se demander si cela vaut la peine de continuer l'aventure.

Loger quelques familles, quelques personnes... qu'est-ce que cela représente ? peu, beaucoup. Par rapport aux besoins, c'est « une goutte dans la mer »

Mais quelle goutte énorme pour ces familles ! On connaît la légende du colibri, qui s'active fébrilement, rapportant inlassablement quelques gouttes d'eau dans son bec pour éteindre le feu de forêt. Questionné sur l'inutilité de ses efforts, le colibri répond : « Je le sais, mais je fais ma part » Alors, oui, continuons et faisons notre part.

Un grand merci à tous ceux et toutes celles sans qui notre association n'existerait pas. Un tout grand merci à notre nouvelle directrice Amandine, qui a su imposer les objectifs fixés par le CA avec discernement et pragmatisme, tout en apportant sa marque de fabrique.



**Daisy Desablens**

Présidente du conseil  
d'administration



# Le conseil d'administration

Le conseil  
d'administration de  
«Logement pour Tous»  
s'est réuni 10 fois en  
2025.



Les réunions du CA ont  
été axées sur :

- l'accueil de la nouvelle direction
- la clôture des comptes et le budget 2025
- tableau de bord - indicateurs
- la définition des priorités du CA
- la réorganisation service- technique
- l'organisation du service Gestion locative
- le lancement du plan stratégique 2025-2030



Daisy Desablens



Esther Jakober



François Ladrière



Sandrine Couturier



Isabelle Seghin



Olivier Van Craenenbroek



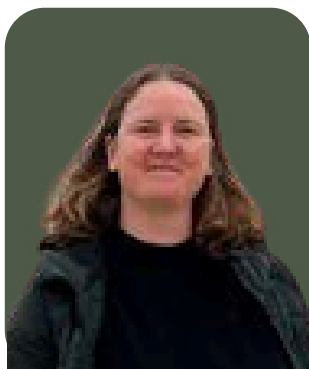
Anne Devresse



Valérie Flahaux

# Le conseil de direction

Un comité de direction renouvelé à 75% cette année avec l'arrivée d'Amandine qui reprend le flambeau de Marc, le départ en pension de Ann remplacée par Lionel, l'arrivée de Cédric qui succède à Olivier. Frédéric est quant à lui fidèle au poste depuis plus de 6 années maintenant.



**Amandine Sellier**

Directrice

L'année 2025 a été marquée par un contexte institutionnel incertain ainsi que par un important renouvellement au sein de l'équipe de direction. Dans ce climat de transition, notre priorité a été de consolider nos bases de fonctionnement : nous avons revu et actualisé de nombreuses procédures, tout en professionnalisant nos outils de gestion afin de renforcer la stabilité et l'efficacité de l'organisation.

L'année 2026 verra Logement pour Tous célébrer ses 30 ans d'existence : trois décennies d'engagement, de confiance et de partenariats solides.

Pour l'avenir, notre ambition reste inchangée : contribuer chaque jour à la mise en œuvre effective du droit au logement. Plus ce droit sera menacé, plus nous redoublerons d'efforts, d'ingéniosité et de détermination pour saisir toutes les opportunités qui s'offriront à nous et poursuivre notre mission essentielle.



**Frédéric Doperé**

Responsable du service gestion financière et administrative

2025 a été une année pleine de défis :

- le renouvellement de 3 responsables
- l'augmentation des achats-ventes : + 20% par rapport à 2024
- la mise en place d'indicateurs et de suivis plus poussés
- le lancement des domiciliations
- la préparation de défis 2026 : PEPPOL, assurance globale

Heureusement pour moi je ne suis pas seul, j'ai la chance d'être accompagné par une équipe formidable : Liliana, Xavier et Emmanuel.

Cela fait 30 ans que je travaille et c'est la meilleure équipe que j'ai jamais eu, merci à eux.

LPT a beaucoup de chance de vous avoir

**Cédric Delanghe**

Responsable du service technique et patrimoine

Tournant majeur pour Logement Pour Tous, le service technique et patrimoine se réorganise en profondeur afin de professionnaliser la gestion patrimoniale, de clarifier les responsabilités, de sécuriser les interventions techniques et de renforcer la confiance des locataires comme des propriétaires.

L'ambition est double : offrir aux locataires un logement sûr, salubre et digne grâce à une gestion technique rapide, rigoureuse et équitable ; et accompagner les propriétaires dans la valorisation de leur bien, au moyen d'une expertise technique fiable, d'un suivi structuré et d'une vision à long terme.

En plaçant la vision patrimoniale, la rigueur organisationnelle et le développement des compétences au cœur de son action, le service technique devient un véritable levier de qualité, de pérennité et de stabilité du parc de logements. Il est avant tout au service des personnes — locataires et propriétaires — et non des seules briques.

**Lionel Cassart**

Responsable du service gestion locative

Après quinze années de bons et loyaux services, Ann a laissé la place à Lionel, nouveau responsable du service, lequel entend s'inscrire dans la continuité du travail mené.

Cela étant, le service doit faire face à des défis persistants. Il entend y répondre en modernisant ses pratiques et en formalisant davantage ses procédures. L'objectif est d'améliorer la qualité des conditions de travail, de gagner en efficacité et en bien-être professionnel, et de consacrer davantage de temps au travail de terrain ainsi qu'à l'accompagnement des locataires. Cette évolution suppose une rigueur accrue dans l'exécution des tâches administratives, juridiques et de recouvrement, afin de pouvoir, en parallèle, garantir un travail empreint d'humanité et de proximité auprès des locataires.

# Le départ de Ann après 15 ans chez LPT

*“C'est le 15 novembre 2010 que j'ai débuté ma carrière en gestion locative chez LPT. Nos bureaux étaient situés rue du Chimiste à Anderlecht. Nous étions 4 femmes en gestion locative. Les 24 logements de la rue de la Sambre sortis de terre devaient être mis en location. C'était le 1er grand projet que nous prenions en gestion et j'ai tout de suite été plongée dans le bain des mises en location.*

*Le temps a passé très vite ... L'accroissement important du parc locatif, le déménagement à la rue de la Borne, les 3 changements de direction, l'agrandissement conséquent des équipes, les mouvements réguliers de personnel ainsi que la coordination de l'équipe GL ont jalonné ces 15 années de travail au sein de l' AIS. J'y ai beaucoup appris tant au niveau de la situation du mal logement à Bruxelles et sa dégradation qu'au niveau humain au travers des contacts avec les candidats locataires, les locataires, mes collègues, les services sociaux divers et de la gestion de l'équipe GL.*

*J'ai tourné cette page professionnelle le 30 juin avec un gros pincement au cœur, accompagnée dans la joie avec les nombreuses personnes avec qui j'ai eu beaucoup de plaisir à collaborer.*

*Bonne continuation à LPT et à toutes les personnes sans qui cette AIS n'existerait pas !”*

*Ann Denef*





# Notre équipe



Cédric Delanghe



Fatima Benaïda



Radwane Berrada



Anthony Carraggi



Mohammed Kaamouch



Noémi Vankeerberghen



Valérie Arnould



Vasco Da Re



Abdenour Farhi



Volodymir Berezniuk



Charline Anthouard



Amandine Sellier



Frédéric Doperé



Liliana Mutescu



Xavier Smets



Emmanuel Englebert



Lionel Cassart



Neema Buzake



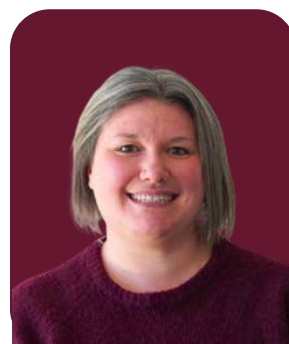
Kateryna Shvets



Félix Gauvrit



Oceane Ntatamasumo



Chloé Guerin



Patience Birakunda



Archibald Lapôte

# Vie de l'équipe

En 2025, l'équipe comptait 23 personnes. Une équipe qui sait être studieuse, investie mais également conviviale et drôle. Entre les petits déjeuners d'accueil pour les nouveaux, la traditionnelle raclette de fin d'année et les auberges espagnoles régulières nous avons découvert des talents cachés de cuisinier.e.s !



# Publics spécifiques

Depuis le nouvel arrêté de 2024 organisant les AIS, l'identification des publics cibles spécifiques s'est vue enrichie. En effet, en plus de l'ensemble des ménages qui sont dans les conditions d'accès au logement social, les sans-abris et les personnes souffrant d'un handicap, les AIS sont dorénavant soutenues de manière renforcée pour loger les ménages présentant des difficultés telles que la santé mentale, les violences familiales, les assuétudes, les ex-détenus, la traite des êtres humains ainsi que les mineurs non accompagnés ou mis en autonomie.

Grâce à notre large réseau de partenaires, nous accueillons un nombre important de ces publics qui représente jusqu'à 20% de nos locataires.

Des conventions de collaborations sont établies afin de nous assurer de la bonne répartition des rôles et d'un accompagnement de qualité.



# Partenaire indispensable d'une AIS : Le propriétaire

**Notre métier de base est d'être l'intermédiaire entre un propriétaire et un locataire afin de sécuriser leur relation locative.**

Ceci représente de nombreuses actions quotidiennes, tant du point de vue administratif que comptable ainsi que beaucoup de communication. Comme prévu dans le mandat de gestion nous sommes l'intermédiaire avec le syndic pour les biens en copropriété.

Nous nous chargeons également dans la majorité des cas des relations avec les compagnies d'assurance en cas de sinistre.

D'un point de vue plus qualitatif, cette relation avec les propriétaires comporte parfois des contacts réguliers à l'occasion de nouveaux projets d'acquisition ou de rénovation, ou des questions relatives au bon entretien de leur patrimoine.

**302  
PROPRIÉTAIRES**



# RENOVASSISTANCE ET LA FONDATION PRO-RENOVASSISTANCE

**145**  
**LOGEMENTS**



En 2025, Logement pour Tous, RENOVASSISTANCE et la fondation Pro-RENOVASSISTANCE ont une nouvelle fois consolidé leur partenariat en procédant à la signature d'un contrat-cadre formalisant et harmonisant leurs modalités de collaboration.

Ce contrat-cadre définit précisément le mandat de gestion de Logement pour Tous pour l'ensemble des immeubles confiés en vue de leur rénovation à Renovassistance.

Les biens concernés sont généralement intégrés dans un dispositif de bail de rénovation ou de bail emphytéotique, permettant aux propriétaires de garantir la remise en état de leurs immeubles tout en assurant une affectation durable au logement social ou assimilé.

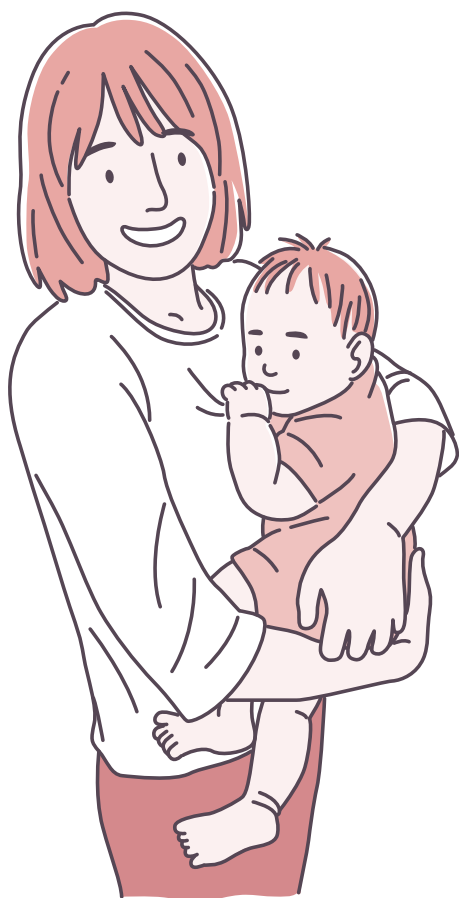
Dans ce cadre, LPT intervient comme mandataire pour assurer le suivi administratif, technique et financier des biens.

Dans l'ensemble des logements de RENOVASSISTANCE, 125 ménages sont présents soit 407 personnes dont 153 enfants.

Par cette signature, les deux organisations réaffirment leur volonté commune de professionnaliser davantage leurs pratiques, d'améliorer la qualité du parc immobilier rénové et de renforcer leur impact social au bénéfice des ménages en situation de précarité. Ce partenariat structurant constitue ainsi une étape importante dans la poursuite de leurs missions respectives, au service d'un logement abordable, durable et accessible à tous.



# Nos partenaires



Grâce à l'accompagnement de l'association **CEMO asbl**, Camille\* a pu accueillir son petit garçon Ismaïl\* dans un logement adapté et confortable.

Logement pour Tous collabore avec le CEMO asbl dans le cadre de leur dispositif « KAP » (Kot Autonome Provisoire). Ce projet a pour objectif de permettre un travail global portant sur l'acquisition d'autonomie et la résolution des difficultés mais aussi de soutenir les perspectives d'avenir. Un hébergement autonome et provisoire ainsi qu'un accompagnement adapté est proposé aux jeunes aidés.

Le projet personnel du bénéficiaire sera toujours au cœur de notre accompagnement. Ce dernier sera accompagné de façon intensive par deux intervenants du CEMO. Les rencontres sont hebdomadaires et des ateliers thématiques sont également programmés. L'adéquation de l'accompagnement au KAP est régulièrement évaluée. Un réseau efficient est créé autour du jeune, en fonction de ses besoins.

- Prénoms fictifs

# Une évolution stable, rénovation du parc



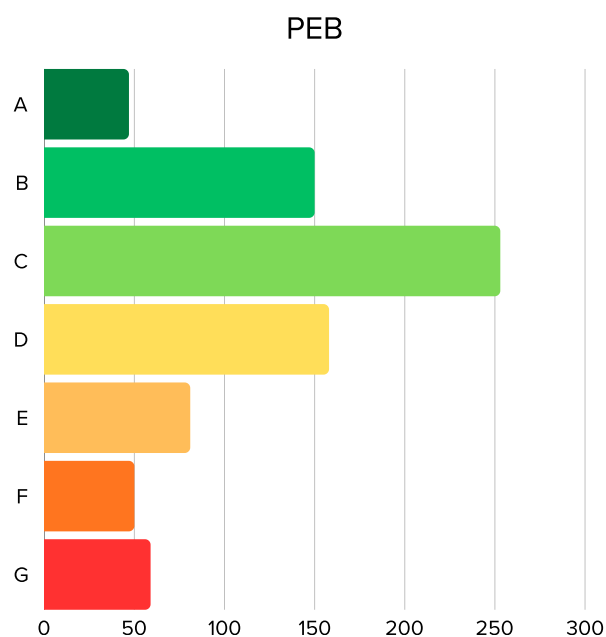
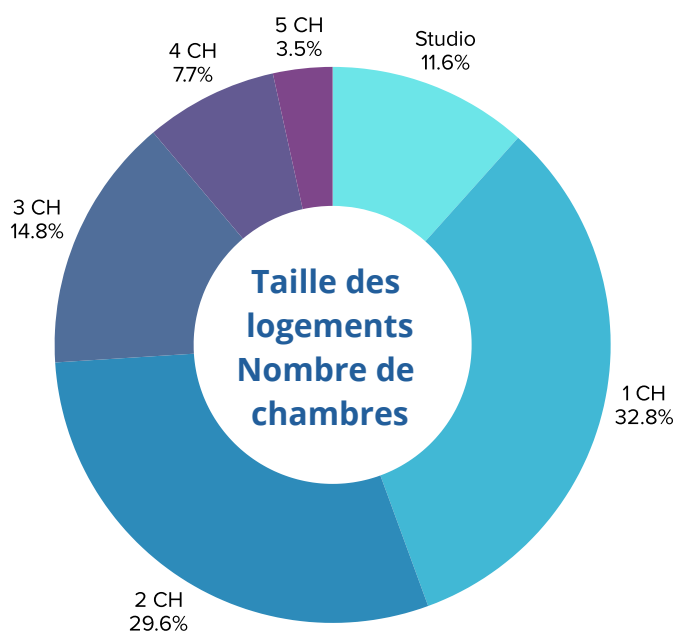
Malgré un nombre important de perte de logement nous avons réussi à augmenter notre offre de logement abordable de 4% en 2025

**885**  
**LOGEMENTS**

**282**  
**IMMEUBLES**



Le parc de logement dont nous assurons la gestion en 2025 s'élève à **885** logements. Dont 39 logements solidaires.



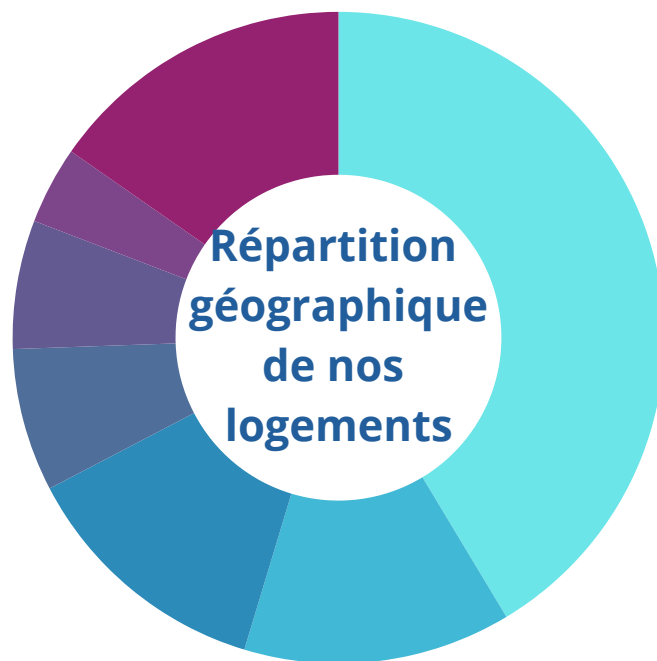
Depuis plusieurs années, un appartement une chambre appartenant à LPT et situé sur le site de Central Gardens était utilisé comme local commun pour les permanences et pour l'école des devoirs.

Une réflexion interne a permis d'identifier un espace plus adapté pour accueillir les enfants sur notre site de la rue du Collecteur.

Cette réorganisation libère ainsi un logement : le tout premier appartement de LPT ! Et celui-ci a déjà trouvé son premier occupant.

Nos logements sont répartis sur l'ensemble du territoire de la Région bruxelloise bien que majoritairement situés dans les communes d'Anderlecht, Molenbeek, Bruxelles-Ville, Schaerbeek et Forest.

- Anderlecht
- Molenbeek
- BXL-Ville
- Schaerbeek
- Forest
- Saint-Gilles
- Autres



**+34**  
**LOGEMENTS**

### Biens entrants

34 nouveaux logements ont fait leur entrée dans notre parc en 2025, parmi ceux-ci 24 logements sont des reprises de mandats provenant de l'AISAC.



# Ninove 108



## Un immeuble rénové au service du logement solidaire

En octobre dernier, Logement Pour Tous a achevé la rénovation complète d'un immeuble bruxellois destiné à accueillir un projet de logement solidaire. À l'issue des travaux, le bâtiment a été transformé en six chambres, intégrées dans un cadre de vie qualitatif et conforme aux normes actuelles. Ce projet a pu voir le jour grâce au soutien et à l'implication de l'Archevêché de Malines-Bruxelles, partenaire essentiel de cette initiative à vocation sociale.

Les travaux ont porté sur l'aménagement de nouvelles pièces de vie communes, la création et la rénovation de salles de bains, ainsi que sur l'ensemble des mises en conformité nécessaires pour garantir la sécurité, le confort et la durabilité du bâtiment. L'Armée du Salut assure désormais la gestion du bien et l'accompagnement des occupants. Ceux-ci ont pu réintégrer les lieux dès le mois de novembre, marquant ainsi l'aboutissement concret d'un projet collectif au service du logement et de la solidarité à Bruxelles.

C'est avec enthousiasme que les locataires ont emménagé dès le mois de novembre. Depuis lors, ils jouissent d'un cadre de vie offrant des moments de partage dans les espaces communs tout en respectant les besoins de solitude, intimité de chacun.

L'Armée du Salut, partenaire de Logement pour Tous dans ce projet, est chargée de la sélection et de l'accompagnement des locataires. Ce projet propose une chambre individuelle à des personnes en situation de précarité résidant actuellement dans le centre d'accueil de l'Armée du Salut et incarne ainsi un projet collectif au service du logement et de la solidarité.

# Reprise des logements de l' AISAC



Au cours de l'année écoulée, Logement Pour Tous a été amenée à reprendre une partie des mandats de gestion de l'Agence Immobilière Sociale AISAC, contrainte de mettre fin à ses activités. Conformément à notre agrément et à nos valeurs de solidarité, il nous a semblé essentiel de nous mobiliser afin d'éviter que des locataires sociaux ne se retrouvent sans solution de logement et que les propriétaires concernés puissent continuer à bénéficier d'un accompagnement professionnel et sécurisé.

Cette reprise a permis le maintien de 24 logements dans le dispositif AIS. Chaque situation a fait l'objet d'un accompagnement spécifique, tant auprès des propriétaires que des locataires, afin d'apporter une réponse adaptée aux réalités de chaque dossier. L'ensemble de ce processus a été mené dans des délais particulièrement courts, sur quelques mois seulement, afin d'assurer une transition fluide et sans rupture.



Cette opération a nécessité un engagement important de la part de nos équipes. Nos collaborateurs ont fait preuve d'une grande flexibilité, de volontarisme et d'un sens aigu du service public, permettant à la reprise des mandats de se dérouler dans les meilleures conditions possibles pour l'ensemble des parties prenantes.

**-14**  
**LOGEMENTS**

## Biens sortants

14 logements sont sortis de notre parc en 2025. Pour la plupart pour cause de vente du bien. De nombreux propriétaires dont les biens sont confiés aux Agences immobilières sociales, parfois depuis de nombreuses années, font état de réelles difficultés à financer les travaux de rénovation nécessaires.

En effet, le caractère conventionné des loyers AIS ne permet pas de valoriser financièrement les investissements consentis pour ces rénovations.

Cette situation s'est encore aggravée avec la mise à l'arrêt des primes RENOLUTION. Dès lors, de plus en plus de propriétaires privilégient la vente de leurs logements vétustes plutôt que leur rénovation et leur maintien dans le parc géré par les AIS.

En moyenne ces fins de mandats surviennent après 10 ans de gestion au sein de notre AIS. 2 Biens sortants sont un transfert de gestion de 2 logements solidaires vers une autre AIS, nous nous réjouissons donc que ces logements restent à vocation sociale.

# Rénovation - Wavre



Logement pour Tous dispose de peu de logements de très grande capacité. La maison située chaussée de Wavre constitue à cet égard un bien particulier, puisqu'il s'agit d'une maison avec jardin comprenant initialement sept chambres.

Ce logement a été loué à une famille d'avril 2012 au 31 mars 2024. Au fil des années, les visites annuelles ont permis de mettre en évidence des problèmes récurrents d'occupation et d'entretien. Néanmoins, et conformément aux pratiques en vigueur, il n'était pas envisageable d'entreprendre des travaux de fond avant la libération du bien.

Dans ce contexte, une reprise anticipée du logement a finalement pu être organisée grâce à la mutation du ménage vers un logement plus adapté à la composition de son ménage. Cette solution poursuivait un double objectif : diriger la famille concernée vers un logement adapté à leurs besoins et permettre la remise en location de ce bien de grande capacité pour un ménage en ayant réellement besoin.

Le propriétaire, Pro-RENOVASSISTANCE qui a délégué la maîtrise des travaux à RENOVASSISTANCE, a profité de cette phase de rénovation pour revoir les plans du bâtiment, notamment en agrandissant la chambre parentale et en supprimant une chambre. Le logement a ainsi perdu une unité de chambre, tout en gagnant en confort et en qualité d'usage.

Une fois les travaux achevés, le bien a pu être remis en location durant l'été 2025. Cette étape s'est toutefois révélée plus complexe qu'anticipé. En pratique, peu de ménages inscrits sur notre liste d'attente recherchaient un logement de cette taille, que ce soit pour des raisons financières ou liées à l'espace. Théoriquement, la maison aurait pu accueillir jusqu'à une dizaine de personnes, mais ce type de configuration correspond à une demande relativement rare.

Après plusieurs propositions infructueuses, le logement a finalement trouvé preneur. Il n'est toutefois pas occupé à son plein potentiel. Cela étant, la famille actuellement en place occupe le logement sans difficulté et s'y déclare satisfaite.

## Transfert des 2 solidaires Van Hoorde et Moorslede à l' AIS Quartier

Historiquement, les habitats solidaires situés rue Moorslede (4 chambres – sous contrat du 1er janvier 2009 au 31 mars 2025) et rue Van Hoorde (4 chambres – sous contrat du 1er janvier 2013 au 30 avril 2025) avaient été confiés en gestion à Logement pour Tous par l'intermédiaire de Fami-Home. Cette dernière entretenait des liens directs avec les propriétaires et avait partagé avec Logement pour Tous la conviction de la pertinence de consacrer ces logements à des projets d'habitat solidaire destinés à des personnes sortant de la rue. Ces deux projets ont d'ailleurs constitué des initiatives fondatrices du partenariat entre Fami-Home et Logement pour Tous dans le champ spécifique de l'habitat solidaire pour ce public particulièrement vulnérable.

Toutefois, au fil du temps, des différences de vision et d'orientation sont apparues entre Logement pour Tous et Fami-Home. À l'initiative de cette dernière, une proposition de fin de collaboration a été formulée, accompagnée d'une suggestion de réaffectation du partenariat vers l' AIS Quartiers.

Il convient de souligner que cette évolution n'a eu aucun impact négatif sur les autres projets d'habitat solidaire portés par Logement pour Tous, notamment le projet de l'avenue de la Couronne (6 chambres) avec Fami-Home, ni sur les projets similaires développés en partenariat avec l'Armée du Salut.

Par ailleurs, cette réorganisation n'a en rien fragilisé la collaboration entre Logement pour Tous et Fami-Home dans le cadre des logements "classiques". Au contraire, celle-ci s'en est trouvée renforcée; les deux partenaires reconnaissant que leur complémentarité est particulièrement pertinente dans ce secteur.

D'un point de vue plus général, l'expérience acquise au travers de ces projets d'habitat solidaire met en évidence que les difficultés rencontrées ne sont pas tant liées au public concerné qu'au cadre d'accompagnement. Ces projets reposent en effet sur un réseau de partenaires envoyeurs qui ne disposent pas toujours d'une connaissance approfondie des personnes orientées vers Logement pour Tous et qui n'assurent pas systématiquement un suivi individuel suffisant, Fami-Home prenant essentiellement en charge l'accompagnement collectif.

En l'absence d'un travail préparatoire adéquat, d'un accompagnement individualisé et d'une connaissance préalable des situations, il apparaît que certains occupants peuvent rapidement se retrouver face à leurs difficultés.

Logement pour Tous réaffirme pleinement son adhésion au principe selon lequel l'accès rapide à un logement est essentiel, tout en soulignant que celui-ci ne peut être pleinement durable sans un accompagnement structuré, coordonné et adapté.

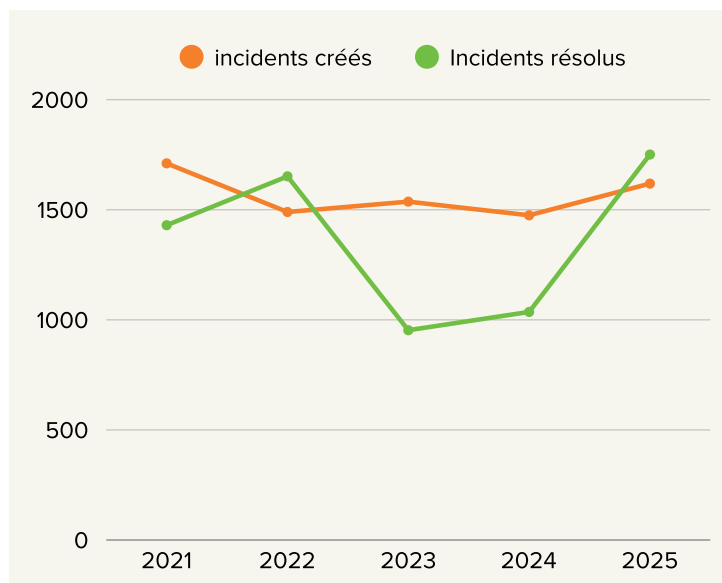
# Le suivi des incidents techniques

La gestion de plus de 880 logements signifie que nous sommes confrontés quotidiennement à une multitude de soucis techniques que nous appelons « incidents ». Y sont inclus les travaux d'entretien courant ainsi que les remises en état des logements suite aux états des lieux de sortie.

1500/an



Le nombre d'incidents ouverts par année est relativement stable (1500/an) alors que le nombre d'incidents cloturés est en nette augmentation cette année. Nous rattrapons doucement le retard accumulé ces deux dernières années.



Afin de garantir un suivi de qualité et aux meilleurs prix pour nos locataires et propriétaires, nous avons négocié cette année différents marchés stocks pour les interventions techniques les plus courantes :

- Chauffage
- Débouchage
- Entretien ventilation
- Nuisibles
- Nettoyage

# Interventions de nos ouvriers

Certaines interventions techniques sont externalisées, tandis que d'autres sont prises en charge directement par notre régie ouvrière interne composée de trois ouvriers.

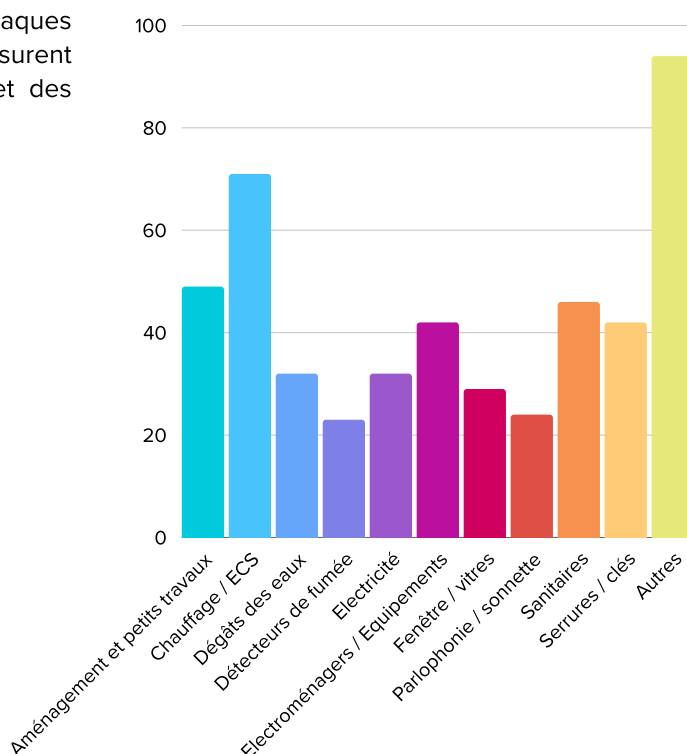
Les demandes concernent principalement des pannes de chaudières ou de chauffe-eau, des sanitaires bouchés ainsi que des problèmes de serrures.

Au cours de l'année, l'organisation des interventions de la régie ouvrière a été réajustée afin de prioriser les urgences réellement utiles aux locataires. Celle-ci comprend par exemple le déblocage de vannes, la purge de radiateurs, le réglage de la pression des installations, de petits remplacements en plomberie et en sanitaire, des dépannages électriques légers, le remplacement de cylindres de serrure, ainsi que de taques électriques, fours et hottes. Les ouvriers assurent également la sécurisation des immeubles et des logements lorsque cela s'avère nécessaire.

Au-delà de leur rôle technique, les ouvriers constituent souvent l'un des premiers points de contact avec les locataires. Leur présence sur le terrain contribue au maintien d'un climat de confiance et de cohésion sociale entre les occupants et Logement Pour Tous. Ils jouent également un rôle de proximité en prodiguant des conseils pratiques aux locataires lors de leurs interventions.

Les prestations réalisées par la régie ouvrière sont facturées à un tarif social, accessible tant pour les locataires que pour les propriétaires, contribuant ainsi à une gestion durable et solidaire du parc immobilier.

**302**  
Bons d'intervention



# Du candidat, au locataire

**870**  
**MÉNAGES**

**2400**  
**PERSONNES**

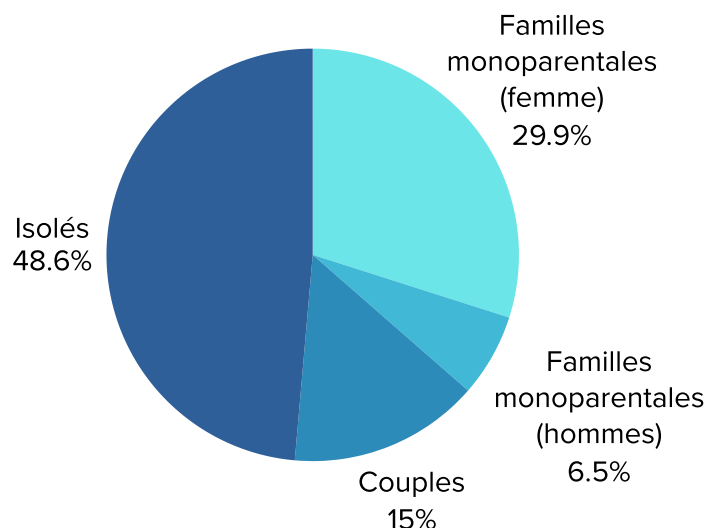
**1248**  
**ENFANTS**



*Offrir en location des  
logements  
financièrement  
accessibles et de bonne  
qualité à des ménages  
précarisés est au coeur  
de notre activité*

# Les candidats locataires

Notre mission principale est la mise en œuvre du droit à un logement décent et adapté pour les personnes à revenus limités qui n'ont pas ou peu d'accès au marché locatif privé.



Le chemin à parcourir par les candidats locataires est hélas parfois très long.

## Candidatures 2025

Au 31/12/2025, 829 ménages étaient inscrits dans notre registre de candidatures.

Au cours de l'année 2025 nous avons enregistré 359 nouvelles candidatures introduites par nos services sociaux partenaires. Un nombre en augmentation par rapport à l'année 2024 (240 inscriptions).

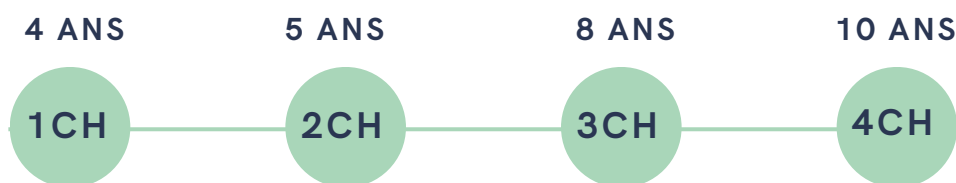
Les services sociaux nous envoient chaque année de nouvelles candidatures, le plus grand nombre de nos candidatures (231) provient des 2 CPAS partenaires (Anderlecht et Bruxelles).

Le temps d'attente d'un candidat locataire avant l'attribution d'un logement reste très important. Nous mesurons ce temps entre le moment où nous recevons la demande d'inscription du ménage introduite par le service social et le moment où le candidat s'installe dans son logement.

Le temps d'attente moyen est de 6 ans mais les délais peuvent atteindre les 10 années pour des logements de plus de 3CH.

L'ensemble des candidatures sont mise à jour tous les 2 ans afin de garantir des propositions adaptées à la situation des ménages.

Délais d'attente moyen par type de logement :



# Profil des locataires

Les femmes seules avec ou sans enfants représentent la part la plus importante de nos locataires.

En 2025, 130 mises en location ont été réalisées accueillant autant de ménages devenus locataires à Logement pour Tous.

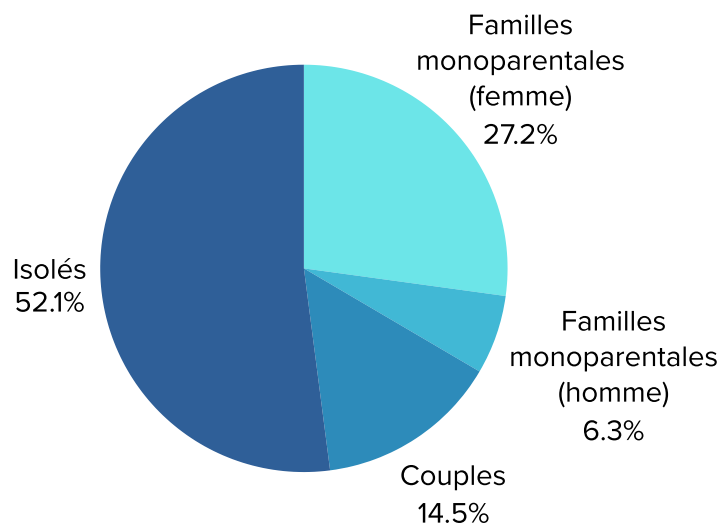
35 ménages ont signé des conventions de transit.

19 ménages ont bénéficié d'une mutation au sein de notre parc locatif.

Différentes raisons peuvent être à l'origine de ces mutations :

- Inadéquation du logement par rapport à la taille du ménage. La famille s'agrandit ou les enfants plus âgés prennent leur autonomie;
- Problèmes de mobilité;
- 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 essaie de proposer une solution de relogement aux ménages concernés.

Un fait notable et qui impacte notre travail d'accompagnement est la proportion de familles monoparentales : 33.5 % des ménages avec enfants ne comptent qu'un adulte dans le ménage. Ce constat confirme l'importance d'un accompagnement pluridisciplinaire basé sur l'existence d'un réseau de partenaires solide et réactif.



Bonjour monsieur,  
Je vais bien merci et j'espère qu'il en est de même pour vous ?  
Oh ! Mais quelle belle nouvelle monsieur Félix.  
Mon beau frère va être très content de l'apprendre.  
Au moins une chose importante, il pourra plus penser pour l'instant au soucis de logement.  
Je vous remercie infiniment monsieur Felix pour l'aide que vous avez fourni et merci à la direction pour cette décision plus que positive.

Bien à vous

# Accompagnement



Parfait  
bonjour vous allez bien  
j'imagine que je reçois les clés ce jour là

Madame R.  
Vous recevrez bien les clés à cette  
occasion.  
Cordialement,



Pendant la première année d'occupation, Logement pour Tous accompagne et oriente ses locataires dans toutes les démarches importantes :

- demander le prêt pour la garantie locative auprès du Fonds du Logement ;
- ouvrir le compte bloqué pour cette garantie ;
- reprendre les compteurs d'eau et d'énergie ;
- vérifier l'accès au tarif social ;
- gérer les allocations de logement ;
- s'installer dans le logement ;
- recevoir des conseils pour bien utiliser l'habitation ;

Durant cette période, le gestionnaire locatif réalise au moins une visite à domicile. Cette visite permet de s'assurer que tout se déroule correctement et d'identifier d'éventuels besoins supplémentaires : aide administrative, compréhension des factures d'énergie, éducation au logement.

Si tout se passe bien après cette première année, le bail est alors renouvelé pour devenir un bail de 9 ans.

Par la suite, et tout au long de la durée de location, nous restons disponibles pour répondre aux nouvelles demandes d'aide ou pour accompagner les familles lorsqu'elles rencontrent des difficultés particulières.

## PERMANENCES :

Mardi 9-12h (Par téléphone et sur place sans RDV)

Jeudi 13h30-17h (Par téléphone et sur place sans RDV)

# Visites à domicile

Les visites des logements gérés par Logement pour Tous constituent un outil essentiel de suivi, de prévention et de maintien de la qualité du parc locatif.

La planification des visites est convenue annuellement avec chaque gestionnaire locatif.

Les visites doivent être réalisées à trois moments clés, selon le type de visite :

- Visite post-entrée
- Visite annuelle
- Visite d'éducation au logement

Un monitoring des visites effectuées est réalisé lors de l'évaluation annuelle suivante, permettant d'assurer un suivi de la mise en œuvre effective du planning et, le cas échéant, d'en adapter la méthodologie ou la fréquence.

Une check-list de visite a été élaborée afin de garantir un contrôle complet tant au niveau administratif que technique.

199  
visites



# Type d'accompagnement social

	TYPE DE SERVICE SOCIAL ET COLLABORATION
ARMÉE DU SALUT	Maison d'accueil et accompagnement à domicile post hébergement
AUTREMENT DIT	Service d'aide à la jeunesse
ENTR'AIDES DES MAROLLES	Centre d'action sociale globale
CEMO SAINT-GILLES	Service d'aide à la jeunesse, éducation en milieu ouvert
CPAS ANDERLECHT	Centre public d'action sociale
CPAS BRUXELLES	Centre public d'action sociale
CONVIVENCE	Association d'insertion par le logement AIPL
CONVIVIUM	Service d'insertion des réfugiés en Belgique
EXIL ASBL	Centre médico-psychosocial pour les victimes de violation des droits de l'homme, de la torture et pour personnes exilées
FAMI-HOME	Service d'habitat accompagné
INFIRMIERS DE RUE	Service d'accompagnement pour les personnes sans-abri
LA MAISON RUE VERTE	Maison d'accueil pour femmes avec ou sans enfants
LA TRAMONTANE	Service d'aide à la jeunesse
LES SENTIERS DE LA VARAPPE	Service d'aide à la jeunesse
L'ILÔT - S.AC.A.DO.	Service d'accueil des personnes sans-abri
MAISON DE QUARTIER BONNEVIE	Maison de quartier - insertion par le logement
MENTOR-ESCALE	Accompagnement des mineurs étrangers non accompagnés
OUTRE-MER	Centre d'aide et d'intervention éducative
RIZOME	Accompagnement au relogement pour des personnes sortants de prison
SS DE CUREGHEM	Service social polyvalent de quartier
SOURCE	Maison d'accueil pour hommes seuls, couples et familles
TRANSITION	Service d'accompagnement pour adolescents et adultes handicapés

# Aspect juridique et cadre légal

# Procédures judiciaires en cours

2025 s'inscrit dans la lignée de 2024 concernant les dettes individuelles des locataires qui augmentent. En effet les créances se font plus présentes, les interventions et d'aides financières extérieures se font plus rares. Cela oblige nos services à être plus vigilants dans la prévention des créances et réactifs dans les procédures judiciaires.

**76 mises en demeure** ont été réalisées pour des créances de plus de 2 mois de loyers impayés et 1 pour des nuisances de voisinage.

Parmi elles, **57 locataires ont réagi** et réglé leurs dettes en intégralité ou élaboré un plan de paiement et 20 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 **20 procédures ont abouti à des jugements en notre faveur**, 7 expulsions ont été réalisées (dont 2 correspondantes à des jugements de 2024), 2 ont été évitées et 1 est en attente jusqu'à la levée du moratoire hivernal en mars 2026. 3 jugements ont permis de mettre un plan de paiement régulier avec les locataires concernés.

Les autres procédures sont encore en cours et en attente de jugement.

**Le moratoire hivernal** a été mitigé pour notre association. En effet, 4 expulsions jugées en 2024 étaient "en attente" de la levée du moratoire hivernal de 2025. Parmi ces 4, 2 expulsions ont été réalisées effectivement et 2 ont pu être évitées grâce aux efforts de nos équipes et de nos partenaires pour sensibiliser le locataire et intervenir financièrement sur la dette.

Notamment un cas où le CPAS est intervenu pour moitié et la locataire a pris conscience de sa situation et a réussi à "débloquer" des financements pour régler la totalité de sa dette et éviter l'expulsion avant le mois de mars.

L'année 2025 a aussi été une année où des locataires ont assigné Logement pour Tous en justice, notamment pour des soucis techniques et structurels du bâtiment et des logements dans lesquels ils vivent. Nous avons finalement pu éviter un jugement en sollicitant l'intervention du service de médiation de la commune de Molenbeek. Un compromis a été trouvé: les locataires patientaient pour les travaux et en retour, ils ont pu bénéficier d'une réduction sur leur loyer.

## Evolution du cadre juridique

Chaque année la Région de Bruxelles-Capitale étaye ses normes concernant le logement afin de lutter au maximum contre les logements insalubres, vides et les marchands de sommeil.

2025 n'y échappe pas avec notamment :

Une intensification des normes sur **les détecteurs de fumée** rendus obligatoires dans tous les logements depuis le 1er janvier 2025 (y compris les logements privés). Il est précisé le type de détecteur à installer et leurs emplacements à respecter.

Logement pour Tous veille sans cesse à respecter cette norme grâce aux visites à domicile effectuées par le personnel des différents services et les remplacer le cas échéant. Le défi apparaît lorsque le locataire décide de le retirer pour une quelconque raison.

### Double enregistrement des baux

Depuis le 1er janvier 2025 l'enregistrement des baux doit aussi être réalisé auprès d'un site dédié de la Région (Irisrent). Cela suppose donc à tous les propriétaires d'enregistrer les nouveaux baux sur deux plateformes, celle du Fédéral comme à l'origine (via MyRent) et maintenant sur la plateforme régionale.

Pour nos équipes le double enregistrement représente une charge de travail non négligeable. En effet les demandes d'informations sur la plateforme régionale sont plus nombreuses et différentes de ce qui est demandé sur la plateforme fédérale. Ainsi un double enregistrement d'un seul contrat prend pour chaque collaborateur environ 1 heure.

## Renouvellement de notre agrément

Cette année, nous devons renouveler notre agrément en tant qu'ASL auprès de la Région.

Cette démarche, loin d'être une simple formalité est l'occasion pour nous de se replonger dans nos règlements et procédures afin de garantir un traitement juste et équitable de l'ensemble des demandes que nous traitons.

C'est aussi une validation de la rigueur et de la bonne tenue administrative de notre asbl. Sans grande surprise, **l'agrément nous a été accordé jusqu'au 31 décembre 2027.**

La durée de ce renouvellement (habituellement de 5 ans) est assez courte et découle d'une décision du Gouvernement en affaires courantes de limiter la durée à 2 ans et ce, dans tous les secteurs.

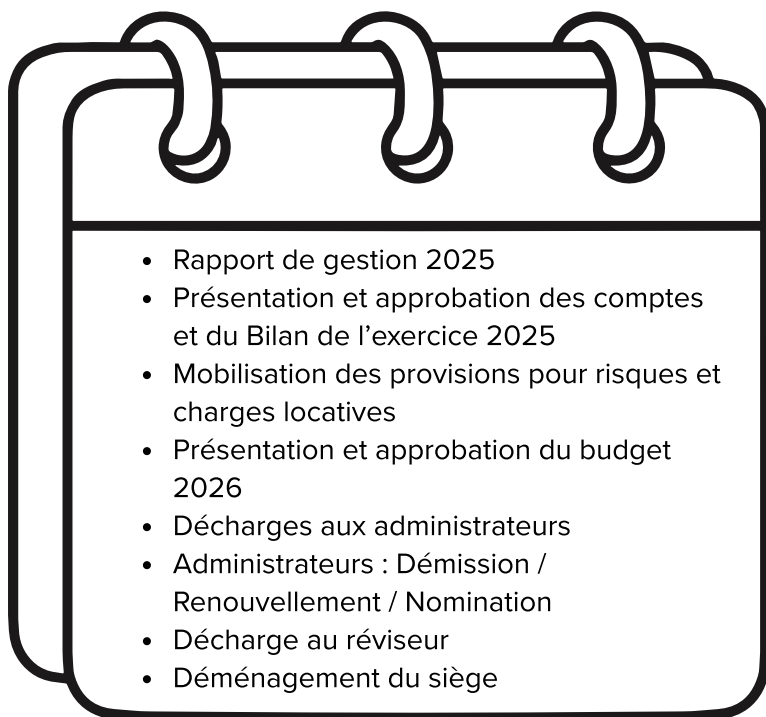




# L'assemblée générale

## Assemblée générale le 26/03/2026

Extrait de l'ordre du jour proposé :



- *Renovassistance a.s.b.l.*
- *Source a.s.b.l.*
- *a.s.b.l. Convivence / Samenleven v.z.w.*
- *Comensia*
- *Bernard Cassiers*
- *Service Social de Cureghem*
- *Entr'Aide des Marolles*
- *Les Sentiers*
- *Convivial*
- *Habitat et Humanisme*
- *Daisy Desablens*
- *La Maison Rue Verte a.s.b.l.*
- *Daniel Piron*
- *Olivier Van Craenenbroek*
- *Anne Devresse*
- *Valérie Flahaux*
- *L'Îlot a.s.b.l.*
- *Maison de Quartier Bonnevie*

# Une maîtrise des dépenses Un retour à l'équilibre

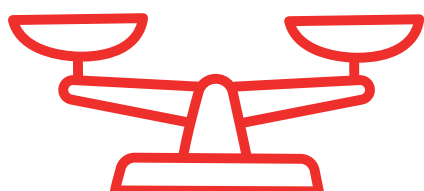


# Résultat

Au niveau financier, l'exercice se clôture avec un résultat tout juste à l'équilibre alors que le budget était présenté avec un léger boni de 11k€.

Ce résultat s'explique notamment par la mobilisation de la provision pour Risques et charges locatives à hauteur de 77k€. Cette même provision est reconstituée à hauteur de 70k€.

Le budget 2026 est présenté avec une croissance du parc de 3.7% et un résultat positif de 15k€.



**Résultat de  
l'exercice à  
l'équilibre**

# Prévention et suivi des impayés

Une fois par mois, les retards de paiements sont parcourus par chaque gestionnaire locatif et le responsable du service. Pour chacun, c'est l'occasion de discuter des situations particulières rencontrées et aussi de s'assurer du bon suivi de la procédure.

Celle-ci a été revue cette année afin d'intervenir le plus en amont possible.

Une des premières mesures a été la mise en place d'un mandat de domiciliation pour le prélèvement des loyers et charges. En effet un nombre non négligeable de créances locatives sont dûes à la non adaptation des montants (suite à l'indexation, augmentation de la provision). La domiciliation permet une gestion sans tracas administratif pour le locataire.

Nous avons également échangé avec plusieurs études d'huissier pour dégager de bonnes pratiques à mettre en oeuvre et bénéficier de leurs expériences.

Il en résulte une nouvelle feuille de route actualisée dont les premiers effets commencent à se refléter par une stabilisation dans les chiffres.

## Créances locatives

Les créances locatives comparant : la position des créances au 31/12/2025 avec le montant total annuel facturé aux locataires.

	2022	2023	2024	2025
Loyers + Charges + Réduction	5.285.107	5.871.819	6.384.810	6.876.729
	9%	11%	9%	8%
Créances < 1 mois	55.972	50.354	54.721	47.305
Créances > 1 mois	66.997	54.746	56.272	66.802
Créances douteuses	180.740	189.087	332.517	307.947
	303.708	294.186	443.509	422.054

Les créances locatives connaissent une légère diminution.

Celle-ci est essentiellement le fait des créances douteuses qui passent de 332.517€ à 307.947€ soit une diminution de 25k€

# Créances douteuses et impact résultat

Une créance douteuse, c'est une somme que LPT doit normalement recevoir ... mais pour laquelle il existe un risque réel qu'elle ne soit pas payée.

Cela implique en comptabilité :

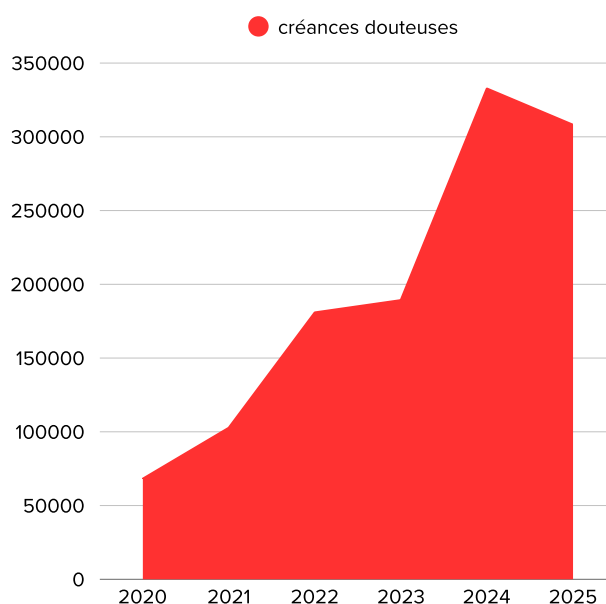
1. De la séparer des autres créances clients pour mieux suivre les risques
2. De constituer une provision pour anticiper la perte possible
3. Si la créance est définitivement perdue, elle devient irrécouvrable.

La provision pour créances douteuses est donc réévaluée chaque année en fonction de la situation réelle des créances.

On procède à une comparaison entre :

- La provision nécessaire à la fin de l'année N
- La provision déjà existante issue de l'année N-1

Pour la première fois depuis de nombreuses années cette provision peut être légèrement revue à la baisse.



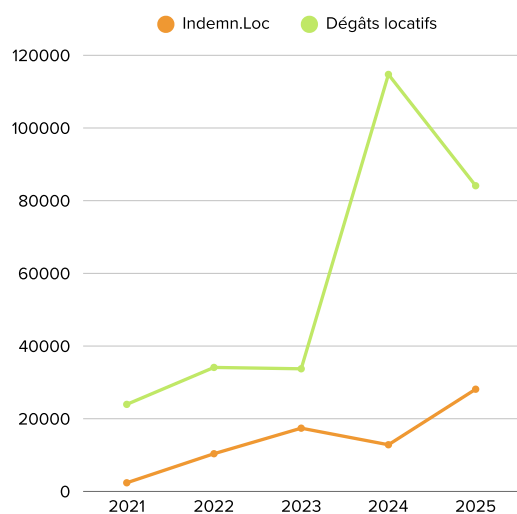
	2022	2023	2024	2025
<b>Position au 31-12-(N-1)</b>	<b>102.560</b>	<b>180.740</b>	<b>189.087</b>	<b>332.517</b>
Détérioration	32/140	43.799	117.459	63.247
Amélioration	-19.409	-38.807	-48.831	-56.824
irrecouvrables	-6.780	-50.963	-38.252	-182.428
Nouveaux de l'année	72.228	54.318	113.054	150.486
<b>Créances douteuses : Bilan</b>	<b>180.740</b>	<b>189.087</b>	<b>332.517</b>	<b>307.947</b>

Les pertes nettes diminuent et passent de 188.745 à 156.444€ soit 32ke en moins.

Un travail important de relance et de plan d'apurement a été réalisé par le service de la gestion locative

	2021	2022	2023	2024	2025
<b>Position au 31-12-(N-1)</b>	-	-	-	-	-
Détérioration	29.316	32.140	43.799	117.459	62.783
Amélioration	-28.138	-19.409	-38.807	-48.831	-56.824
Irrécupérables	-	-	-	-	-
Nouveaux de l'année	33.393	72.228	54.318	113.054	146.238
irrécupérable de l'année	5.332	-	2.852	7063	4.248
<b>Créances douteuses : résultat</b>	<b>39.902</b>	<b>84.960</b>	<b>62.162</b>	<b>188.745</b>	<b>156.444</b>

## Diminution des dégâts refacturés aux locataires



↓ **-12%**

Nous constatons une diminution globale de ces 2 postes cumulés dont une diminution significative des dégâts refacturés aux locataires, légèrement compensée par une augmentation des frais de justice refacturés (Indemnités Locataires).

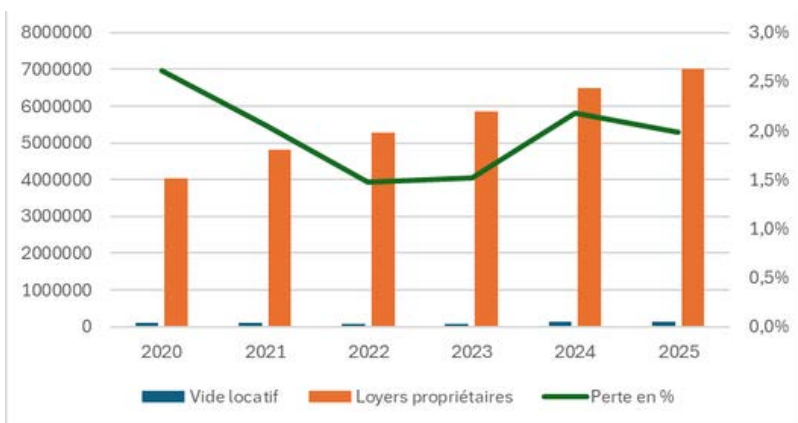
# Le vide locatif

Nous avons réussi à stabiliser le vide locatif autour des 1.8% du montant des loyers contre 2.1% en 2024.

Même s'il reste des situations complexes qui nécessitent soit de respecter les délais légaux (en cas de décès par exemple) soit l'intervention de plusieurs corps de métier, dans l'ensemble les logements ont pu être remis en location après un mois en moyenne.

Notre objectif : pouvoir accueillir au plus vite un nouveau ménage dans les logements libérés.

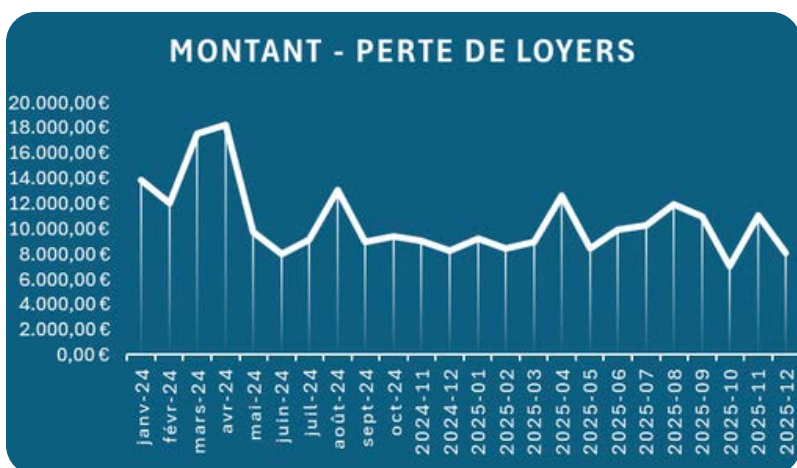
**1.8 %**



Cas particulier et heureusement exceptionnel de remise en état entre 2 occupations



Avant



Après

# Comptes de résultat 2025

Cpte - Libellé (en KI)	2.023	2024	2.025
600 - Loyers Prop	-5.852	-6.477	-7.015
600,5 - Intervention Loyer	-874	-945	-1028
601 - Frais Loc	-788	-1.002	-934
602 - Frais Prop	-286	-199	-305
603 - Vide Locatif	-89	-141	-127
604 - Frais LPT - dégâts	-62	-138	-130
Frais LPT - cohésion sociale			-17
607 - Frais refacturés	-27	-27	-109
610 - Bureaux	-58	-57	-61
611 - Carbu & entretien	-4	-6	-5
612 - Fournitures & conso	-60	-55	-44
613 - Honoraires	-52	-92	-71
614 - Doc-Form-Superv	-10	-10	-4
615 - Déplacements - div	-20	-28	-17
620 - Rémunération	-1.522	-1.670	-1885
630 - Amort	-28	-25	-25
640 - Taxe / PI	-56	-66	-36
650 - Frais Fin	-11	-16	-6
660 - Frais exceptionnels			-2
	-9.799	-10.954	-11.821
Cpte - Libellé (en KI)	2.023	2024	2025
700 - Loyers Loc	5.845	6.424	6.907
701 - Charges Loc	763	911	930
702 - Charges Prop	286	199	305
704 - Récupérations Loc	69	138	110
705 - Frais de Gestion	191	190	184
709 - Autres prestations	18	26	96
736 - Subside	2.802	3.300	3410
740 - Autres revenus	109	123	108
750 - Produits financiers	13	40	0
760 - Produits exceptionnels	15	33	17
<b>SS total</b>	<b>10.111</b>	<b>11.385</b>	<b>12.066</b>
Provision pour risques G.P.			
<b>Total général</b>	<b>312</b>	<b>431</b>	<b>246</b>
Provision pour risque locatif	-120	0	-70
Consommation provision			77
Régularisation Subside N-1	-6	-102	23
<b>Régularisation Subside N</b>	<b>-75</b>	<b>-164</b>	<b>-120</b>
Réduction SI/créances	-62	-189	-156
<b>Résultat net</b>	<b>49</b>	<b>-23</b>	<b>0</b>
Fonds Passif social 20%	-10		
<b>Bénéfice reporté</b>	<b>39</b>	<b>-23</b>	<b>0</b>

# Bilan

## Actif : L'actif diminue de 219k€

		Exercice 2025		Exercice 2024	
<b>ACTIFS IMMOBILISES</b>	21/28	<b>407.120,86</b>		<b>424.275,11</b>	
Immobilisations incorporelles (ann. 6.2)	21		0,00		0,00
Immobilisations corporelles (ann. 6.3)	22/27		204.120,86		221.275,11
Immobilisations financières (ann. 6.4/6.5.1)	28		203.000,00		203.000,00
<b>ACTIFS CIRCULANTS</b>	29/58	<b>1.801.082,09</b>		<b>2.003.239,51</b>	
Créances à plus d'un an	29		117.726,14		153.038,62
Créances à un an au plus	40/41		1.014.092,95		1.132.882,29
Placements de trésorerie (ann. 6.5.1/6.6)	50/53		9.783,66		9.670,13
Valeurs disponibles	54/58		640.778,00		698.538,15
Comptes de régularisation (ann. 6.6)	490/1		18.701,34		9.110,32
<b>Montant total de l'actif</b>		<b>2.208.202,95</b>		<b>2.427.514,62</b>	

### Actifs immobilisés :

Les actifs immobilisés diminuent au total de -17k€ (-25k€ d'amortissement et +8k€ d'investissements).

### Actifs circulants :

Ce sont surtout les actifs circulants qui diminuent : -202k€

La créance vis-à-vis de la commune d'Anderlecht pour la rénovation de 3 maisons diminue de -36k€

Les créances à un an au plus diminuent de -118k€

- Les créances vis-à-vis des locataires diminuent de -128k€ (loyer, garanties, décomptes à établir)
- Les autres créances augmentent légèrement de +10k€

## Passif :

		Exercice 2025		Exercice 2024	
<b>FONDS SOCIAL</b>	10/15	<b>560.063,37</b>		<b>560.063,37</b>	
Fonds de l'association ou de la fondation (ann. 6.7)	10		191.753,91		191.753,91
Fonds affectés et autres réserves (ann. 6.7)	13		148.871,22		148.871,22
Bénéfices (Pertes)reporté(e) (+)/(-)	14		219.438,24		219.438,24
<b>PROVISION</b>	16	<b>527.599,26</b>		<b>563.565,73</b>	
<b>DETTES</b>	17/49	<b>1.120.540,32</b>		<b>1.303.875,52</b>	
Dettes à un an au plus	42/48		886.986,37		1.061.323,79
Comptes de régularisation (ann. 6.8)	492/493		233.553,95		242.551,73
<b>Montant total du passif</b>		<b>2.208.202,95</b>		<b>2.427.514,62</b>	

### Fonds social :

Il reste inchangé par rapport à 2024

### Provision :

Elles diminuent de -36k€ et s'expliquent surtout par la correction sur le subsidie. Cette correction est en effet moins importante que nous l'avions estimée en 2024.

### Dettes :

Elles sont en diminution et constituées de dettes commerciales 269 K€, de dettes fiscales (TVA : 3 K€) et salariales (provision pécule de vacances : 176 K€) et des autres dettes (439 K€ contre 673 K€ en 2024) dont essentiellement des garanties locatives.

# Budget 2026

Cpte - Libellé (en K€)	2024	2.025	2.026
600 - Loyers Prop	-6.477	-7.015	-7.401
600,5 - Intervention Loyer	-945	-1028	-1.088
601 - Frais Loc	-1.002	-934	-989
602 - Frais Prop	-199	-305	-250
603 - Vide Locatif	-141	-127	-126
604 - Frais LPT - dégâts	-138	-130	-133
Frais LPT - cohésion sociale		-17	-17
607 - Frais refacturés	-27	-109	-100
610 - Bureaux	-57	-61	-70
611 - Carbu & entretien	-6	-5	-10
612 - Fournitures & conso	-55	-44	-50
613 - Honoraires	-92	-71	-70
614 - Doc-Form-Superv	-10	-4	-12
615 - Déplacements - div	-28	-17	-20
620 - Rémunération	-1.670	-1885	-1.902
630 - Amort	-25	-25	-35
640 - Taxe / PI	-66	-36	-40
650 - Frais Fin	-16	-6	-6
660 - Frais exceptionnels		-2	-15
	-10.954	-11.821	-12.333
Cpte - Libellé (en K€)	2024	2025	2026
700 - Loyers Loc	6.424	6.907	7.317
701 - Charges Loc	911	930	980
702 - Charges Prop	199	305	250
704 - Récupérations Loc	138	110	115
705 - Frais de Gestion	190	184	159
709 - Autres prestations	26	96	80
736 - Subside	3.300	3410	3.648
740 - Autres revenus	123	108	75
750 - Produits financiers	40	0	0
760 - Produits exceptionnels	33	17	10
<b>SS total</b>	<b>11.385</b>	<b>12.066</b>	<b>12.634</b>
Provision pour risques G.P.			
<b>Total général</b>	<b>431</b>	<b>246</b>	<b>300</b>
Régularisation Subside N -1	-102	23,3	0
<b>Régularisation Subside N</b>	<b>-164</b>	<b>-120</b>	<b>-130</b>
Réduction S/créances	-189	-156	-155
<b>Résultat net</b>	<b>-23</b>	<b>-7</b>	<b>15</b>
Conso_Provision pour risque locatif	0	77	
Dota_Provision pour risque locatif		-70	
Fonds Passif social 20%			
<b>Bénéfice reporté</b>	<b>-23</b>	<b>0,0</b>	<b>15,3</b>



**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 2025**

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 27 mars 2025, 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 2027. Nous avons exercé le contrôle légal des comptes annuels de l'Association sans but lucratif « **Logement pour Tous** » durant 7 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 2025, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à **2.208.202,95 EUR** et dont le compte de résultats se solde par un résultat de l'exercice de **0,00 EUR**.

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'Association au 31 décembre 2025, 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](mailto: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  
 **PrimeGlobal**  
[www.fcg-audit.be](http://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'efficacités 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.

F.C.G. Réviseurs d'Entreprises SRL

## 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.

### *Mention relative au bilan social*

Le bilan social, à déposer à la Banque nationale de Belgique conformément à l'article 3:12, § 1er, 8° du Code des Sociétés et des Associations, traite, tant au niveau de la forme qu'au niveau du contenu, des mentions requises par ce Code, en ce compris celles concernant l'information relative aux salaires et aux formations, et ne comprend pas d'incohérences significatives par rapport aux informations dont nous disposons dans le cadre de notre mission.

### *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 11 mars 2026.

F.C.G. RÉVISEURS D'ENTREPRISES SRL  
Commissaire,  
représentée par :



Olivier RONSMANS  
Réviseur d'Entreprises



 [www.logementpourtous.be](http://www.logementpourtous.be)

 +32 2 524 54 30

 [info@ais-lpt.brussels](mailto:info@ais-lpt.brussels)

 Rue de la Borne, 14 bte 10  
1080 Bruxelles