



AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE
QUARTIERS ASBL

SOCIAAL VERHUURKANTOOR
WIJKEN VZW

Rapport d'activités 2024

Table des matières

	Introduction	4
1	Présentation de Quartiers ASBL	4
	1.1 Identification de l'AIS	4
	1.2 Administration interne.....	5
	1.2.1 Personnel de l'AIS	5
	1.2.1.1 Fonctions, régime-temps, sources de financement	5
	1.2.1.2 Organisation du travail.....	6
	1.2.1.3 Formations.....	7
	1.2.2 Instances de l'AIS Quartiers ASBL	7
	1.2.2.1 Assemblée Générale et Conseil d'Administration	7
	1.2.2.2 Cadre institutionnel de l'AIS Quartiers	8
	1.3 Conventions et partenariats	9
	1.3.1 Conventions avec la commune de Forest.....	9
	1.3.2 Les Unions des Locataires.....	9
	1.3.3 Autres partenariats	9
	1.3.4 Nouvelles demandes de collaboration	10
	1.3.5 Fédération bruxelloise des AIS.....	10
	1.3.6 Fédération Bruxelloise de l'Union pour le Logement.....	10
	1.3.7 Coopérative Livingstones.....	11
	1.3.8 SoHoNet	11
2	Gestion financière.....	12
	2.1 Etat général des finances.....	12
	2.2 Contrôle des subsides des dépenses éligibles	12
	2.3 Liquidités.....	12
	2.4 Financement de l'achat et de la rénovation d'un immeuble	12
	2.5 Emprunts pour la rénovation d'immeubles.....	12
	2.6 Parts de coopérateur dans LivingStones	13
	2.7 Sources de financement de l'AIS	13
3	Parc locatif	13
	3.1 Evolution du parc locatif	13
	3.2 Ventilation géographique et par taille	14
	3.3 Répartition par partenaire	14
	3.4 Nouveaux logements	15
	3.5 La gestion technique et l'entretien des logements	15
	3.5.1 Présentation de l'équipe technique de l'AIS.....	16
	3.5.2 Gestion des entretiens et résolution des problèmes techniques dans les logements	16
	3.6 Les rénovations et les remises en état des logements	17
	3.7 Vide locatif	18
4	Les propriétaires	19

	4.1	Qualité du propriétaire ou du titulaire des droits réels (le concédant).....	19
	4.2	Types de contrat unissant l'AIS Quartiers au propriétaire ou au titulaire de droit réel	19
	4.3	La prospection.....	20
5		Les locataires	20
	5.1	Qui sont les locataires ?	20
	5.2	Profil des locataires.....	22
	5.3	Mouvements chez les locataires.....	22
	5.4	Accompagnement des locataires.....	23
	5.5	Education au logement	23
6		Les candidats locataires	23
	6.1	Etat des lieux des modalités d'inscription et d'attribution.....	23
	6.2	Nombre de candidats locataires inscrits.....	24
	6.3	Gestion de la liste d'attente et délais d'attente	24
7		La gestion des créances locatives	25
	7.1	Méthode de suivi des impayés.....	25
	7.2	Créances locatives, créances douteuses, créances irrécupérables	25
	7.3	Modalités de décision du CA quant aux créances	26
8		Etat des lieux des procédures judiciaires	26
	8.1	Litiges avec des propriétaires.....	26
	8.2	Litiges avec des locataires	26
	8.3	Autres litiges.....	27
9		Garages, bureaux, commerces	27
	9.1	Projets	28
	9.1.1	Logements propriété de LivingStones à la chaussée de Ninove.....	28
	9.1.2	Construction de logements neufs rue Capronnier	28
10		Les loyers	29
	10.1	Canons à verser aux propriétaires ou titulaires du droit réel (en euros).....	29
	10.2	Loyers à percevoir des locataires (en euros)	30
	10.3	Différentiel locatif moyen	30
11		Conclusion et perspectives	31

Introduction

En 2024, un nouvel arrêté pour les agences immobilières sociales a vu le jour. Cet arrêté répond à de nombreuses attentes des AIS, notamment par rapport à la reconnaissance des publics spécifiques. Nous sommes très sollicités par de nombreuses institutions qui rencontrent des difficultés à trouver un logement pour leurs publics. La crise du logement est toujours bien présente. L'AIS Quartiers répond en partie à la demande de ces institutions en offrant certains des logements pris en gestion ou en créant des projets particuliers en partenariat tels que des habitats solidaires ou des logements intergénérationnels.

En 2024, nous avons pris beaucoup de temps pour nous préparer aux législations à venir concernant la conformité des bâtiments : placement de nouveaux détecteurs incendie, obtention de PEB, etc. Notre objectif est d'améliorer constamment la qualité des logements de notre parc immobilier. Cela demande beaucoup de négociations avec les propriétaires et nécessite beaucoup de patience.

Le travail avec les publics spécifique et l'amélioration des logements ne sont que deux aspects de notre travail parmi tant d'autres. Ce rapport d'activité a pour objectif de vous faire mieux connaître l'AIS Quartiers. Bonne lecture !

1 Présentation de Quartiers ASBL

1.1 Identification de l'AIS

A partir de 1975, des Unions des Locataires (UL) agissent pour que le droit au logement et à l'habitat se réalise aussi pour les personnes les plus démunies. Ces associations ont été fondées dans des quartiers où les besoins sont les plus grands. Elles sont situées dans le « bas » Schaerbeek, au Quartier Nord (Bruxelles), dans les Marolles (Bruxelles), à Saint-Gilles, à Cureghem-Anderlecht, à Molenbeek et à Forest. Au fur et à mesure de leur développement, elles ont conclu des accords avec des propriétaires pour aider des familles à se loger.

Devant les problèmes techniques posés par la prise en charge de logements et surtout de projets de plus en plus diversifiés de rénovation, les UL décident en 1997 de fonder au sein de la Fébul (la Fédération Bruxelloise Unie pour le Logement) une cellule technique composée d'un architecte et d'un gestionnaire technique et financier.

Fin 1998, à la suite de la mise en place d'une législation portant sur la création des Agences Immobilières Sociales en Région Bruxelloise, les UL fondent l'ASBL Agence immobilière sociale (AIS) Quartiers comme instrument de gestion des logements qu'elles détenaient déjà ou à venir en vertu de différents contrats (baux ordinaires, emphytéotiques, de rénovation...). 42 logements ont donc été en gestion la première année entière effective de fonctionnement en 1999.

L'association a pour mission de permettre l'accès au logement locatif des personnes en difficultés. Pour réaliser ses objectifs, l'AIS Quartiers maintient, réintroduit ou crée dans le circuit locatif, un maximum de logements des secteurs public et privé. Elle conçoit son travail sur le terrain en partenariat avec les Unions de Locataires, et quelques autres associations, qui assurent l'accompagnement social.

A cet effet, l'AIS Quartiers conclut avec les bailleurs des contrats de gestion ou des contrats de location d'immeubles ou de parties d'immeubles.

C'est dans ce cadre que l'AIS Quartiers fonctionne. Elle a comme mission la gestion locative, la prospection afin de prendre en gestion d'autres logements et l'élaboration de projets visant à améliorer l'accès au logement et d'augmenter la qualité du parc immobilier locatif bruxellois. Dès le départ, l'AIS Quartiers a mis des ressources importantes dans la rénovation de logements.

A partir de 2013, notre association a élargi ses partenariats à différents types d'associations qui travaillent avec des publics particuliers.

- [Identification au Moniteur belge / numéro d'entreprise de l'AIS :](#)

BE0466 089 354

- [Numéro de TVA :](#)

0466089354 (Assujettissement au 01/04/2020)

1.2 Administration interne

1.2.1 Personnel de l'AIS

1.2.1.1 Fonctions, régime-temps, sources de financement

Au niveau des mouvements dans le personnel, il y a eu une arrivée et un départ. Un ouvrier polyvalent, Blenard Dobra, est parti le 19/04/2024 pour créer sa propre entreprise. Il a été remplacé par un ouvrier polyvalent, Edin Turkovic qui a débuté le 01/05/2024.

Nombre de jours de maladie et absentéisme : il y a eu 65 jours de maladie parmi l'ensemble des travailleurs exerçant à Quartiers. Il n'y a pas eu d'accident de travail au 31/12/2024, Quartiers employait directement 11 personnes.

Nom	Prénom	Fonction	Le régime de travail	Statut (CDI, CDD))	Base de financement	Date d'entrée en fonction	Fin
Yildirim	Semra	Employée administrative	4/5 Temps	CDI	FONDS PROPRES	07/02/2006	
Cekovic	Muhamed	Chef d'équipe	Temps plein	CDI	ACS	03/12/2007	
Milewska	Agnieszka	Assistante administrative	Temps plein	CDI	FONDS PROPRES	28/06/2010	
Niang	Baye Mor	Ouvrier polyvalent	Temps plein	CDI	FONDS PROPRES	04/07/2016	
Dobra	Blenard	Ouvrier polyvalent	Temps plein	CDI	FONDS PROPRES	04/07/2018	19/04/2024
Aliosman	Gyunaydan	Ouvrier polyvalent	Temps plein	CDI	ACS	04/12/2018	
Collignon	Thibault	Directeur	Temps plein	CDI	FONDS PROPRES	03/02/2020	
Alawoe	Samuel	Comptable	Temps plein	CDI	MARIBEL	01/02/2021	
Bopete Masono	Betty	Gestionnaire locative	Temps plein	CDI	ACS	08/11/2021	
Ouali	Sarah	Gestionnaire locative	Temps plein	CDI	ACS	07/11/2022	
Crasset	Eric	Gestionnaire technique	Mi-temps	CDI	FONDS PROPRES	02/01/2023	14/05/2023
Crasset	Eric	Gestionnaire technique	Mi-temps	CDI	MARIBEL	02/01/2023	
Crasset	Eric	Gestionnaire	Mi-temps	CDI	MARIBEL	15/05/2023	
Turkovic	Edin	Ouvrier polyvalent	Temps plein	CDI	FONDS PROPRES	01/05/2024	

1.2.1.2 Organisation du travail

L'organisation du travail est répartie entre trois départements : la comptabilité, la gestion locative et la gestion technique. Chaque tâche est prise en charge par un des départements.

Le gestionnaire locatif est la personne de référence pour toute question liée au logement. Elle centralise les demandes et travaille en collaboration étroite avec la comptabilité et le service technique pour les questions spécifiques. Chaque gestionnaire locatif est amené à gérer 100 logements pour un ETP.

La gestion locative des logements est répartie entre Sarah Ouali, Betty Bopete Masono et Agnieszka Milewska. Celle-ci assure également une partie des tâches des ressources humaines. La gestion comptable est répartie entre Samuel Alawoe et Semra Yildirim. Les décomptes de charges sont effectués par les gestionnaires locatifs lorsqu'il n'y a pas de syndic dans l'immeuble ou par la comptabilité s'il y en a.

La gestion technique est assurée par Eric Crasset. Il est aidé par le chef d'équipe, Muhamed Cekovic et par l'équipe d'ouvriers composée de Baye Mor Niang, spécialisé en plomberie-chauffage, Gyunaydan Aliosman et edin Turkovic, ouvriers polyvalents.

L'équipe se réunit tous les mardis après-midi pour échanger les informations sur les activités de la semaine pour les travaux, les entrées et sorties de locataires, les échéances diverses. Le but est la coordination des activités. En 2024, il y a eu 35 réunions d'équipe.

En 2023, un échéancier a été créé afin de vérifier que l'AIS est bien à jour par rapport à ses obligations légales. Cet échéancier contient les dates concernant :

- La fin des mandats de gestion/baux propriétaires
- La fin des baux locataires
- Les entretiens de chaudières
- Les PEB
- Les fins de fonctionnement des détecteurs incendies
- Les visites annuelles

En 2024, les assurances locataires ont été ajoutées.

A chaque réunion d'équipe, l'échéancier est parcouru et mis à jour. Au 31/12, l'AIS était à jour à 75%. L'objectif est d'atteindre les 100 % pour juin 2025.

1.2.1.3 Formations

Plusieurs employés ont suivi une formation sur HMS, la base de données commune aux AIS. La comptabilité a suivi une formation sur la TVA ainsi que l'indexation des loyers, celle-ci a été dispensé par la Fedais.

Les gestionnaires locatives ont suivi une formation sur le nouvel arrêté AIS et BI tableau locataires. Le responsable technique a suivi une formation sur la PEB et la gestion technique.

La responsable des ressources humaines a suivi deux formations sur la fin de contrat et le nouveau logiciel SmartSalary chez Partena.

1.2.2 Instances de l'AIS Quartiers ASBL

1.2.2.1 Assemblée Générale et Conseil d'Administration

L'Assemblée Générale est composée de l'Union des Locataires Quartiers Nord (ULQN), de l'Union des Locataires Marollienne (ULM), de l'Union des Locataires de Saint-Gilles (ULSG), de l'Union des Locataires de Schaerbeek (ULSCH) et de la Fédération Bruxelloise Unie pour le Logement (FeBUL).

Le Conseil d'Administration se compose de mandataires de l'ULQN, de l'ULSG, de l'ULSCH, de l'ULM et de la FeBUL.

Depuis le 3 décembre 2021, Karine Seront, représentante de la FeBUL, est présidente du Conseil d'Administration.

En 2024, le CA a travaillé sur les sujets suivants :

- Convention AISQ-ULs ;
- Interventions techniques de l'AIS ;
- Procédure vandalisme ;
- Répartition des logements pour le projet Capronnier ;
- Attribution rue Verte ;
- Nouvel arrêté AIS ;
- Méthodologie des prises de décisions ;
- Feed-back de la réunion AISQ-ULs ;
- Expertises lors des états des lieux ;
- Dégâts locatifs ;
- Effractions-cambriolages ;
- Registre des mutations ;
- Suivi de la gestion des logements et des immeubles particulièrement ceux pour lesquels des difficultés se présentent (cfr d'autres parties de ce rapport) ;
- Gestion du personnel ;
- Préparation des Assemblée Générales ;
- Litiges ;
- Suivi des projets : Ninove, Capronnier, Verte.

1.2.2.2 Cadre institutionnel de l'AIS Quartiers

Outre les statuts de l'association, le cadre institutionnel est défini à travers deux outils : le Règlement d'Ordre Intérieur et les conventions avec les partenaires.

Le Règlement d'Ordre Intérieur créé en 2019 reprend les points suivants :

- L'affectation et l'attribution des logements
- Les projets particuliers – logements de transit
- La vérification et la validation des conventions de partenariat au regard des règlements d'attribution
- La délégation journalière
- Les décisions relatives au suivi et lancement des procédures judiciaires
- La répartition des pouvoirs de signature.

La relation de l'AIS Quartiers avec chacun de ses partenaires s'inscrit dans une convention. Cette convention indique les règles d'information et d'attribution des logements que doivent respecter ces associations pour respecter la loi. La convention est cependant plus large que l'attribution et l'information des locataires de la vacance d'un logement. Elle comprend aussi les délais que l'AIS Quartiers et les partenaires doivent respecter dans la procédure d'attribution des logements, des précisions sur l'accompagnement social, les procédures en cas de difficultés de paiement de locataires ou les interventions techniques. Le conventionnement avec les Unions des Locataires est déjà ancien puisque les conventions ont été signées par les parties en 2006 et ont été retravaillées en 2011, en 2014 et en 2017 pour y inclure des précisions sur les attributions. C'est pourquoi, la FeBUL a amorcé un travail d'évaluation de la convention en 2021. Des rencontres ont eu lieu entre la FeBUL et les différents partenaires (Unions des Locataires et Quartiers). Ce travail a été finalisé en 2023.

L'évolution des partenariats avec les Unions des Locataires, les évolutions législatives et les arrivées de nouveaux partenaires ont amené les instances à établir/formaliser les règles d'affectation des

logements aux associations. Les règles d'affectation ont été affinées afin d'avoir un système qui permette une affectation rapide et sans trop de contestation. L'AIS Quartiers a la particularité d'affecter les logements aux partenaires de manière définitive. Les affectations sont déterminées lors de chaque Conseil d'Administration mensuel. Un tableau clair les présente.

1.3 Conventions et partenariats

L'amélioration de l'accès à un logement de qualité pour des personnes précarisées ne peut se faire qu'à travers un ensemble de revendications sociales et d'actions concrètes d'un nombre important d'acteurs. L'AIS Quartiers est un de ces acteurs. L'association n'agit donc pas seule dans son coin mais fait avancer son objectif social en partenariat, en réseau et en participation de toute sorte. Notre action passe par des projets et l'implication dans des fédérations et des groupements.

1.3.1 Conventions avec la commune de Forest

Il existe trois sortes de convention avec la commune de Forest :

- Une convention cadre qui implique une option préférentielle de collaboration. C'est cette convention dont l'AIS Quartiers a besoin pour répondre aux exigences régionales d'agrément des agences immobilières sociales. Cette convention a été renouvelée en 2020 pour 5 ans (2020-2025) ;
- Un bail pour la location de 20 logements situé dans l'immeuble Espoir, rue de Belgrade ;
- Une convention spécifique de collaboration concernant la gestion des travaux à charge des propriétaires de l'immeuble Espoir.

Suite à des nouvelles règles législatives et à la proposition du CA de l'AIS Quartiers, en 2017, la Commune a été membre de l'Assemblée générale de l'association entre 2017 et 2020. Le représentant qui était également membre du Conseil d'Administration a démissionné en 2020 par manque de temps. La Commune de Forest a nommé en son sein une personne chargée des contacts avec Quartiers afin de bénéficier d'un interlocuteur unique.

1.3.2 Les Unions des Locataires

Les relations avec les unions des Locataires se poursuivent tant au niveau bilatéral pour ce qui est de l'action envers les locataires, qu'au niveau plus général de collaboration sur des projets de prise en gestion de logements de nouveaux propriétaires et des participations à des actions de communication ou de lutte contre les logements vides par exemple. Ces aspects sont détaillés dans d'autres rubriques de ce rapport.

1.3.3 Autres partenariats

Le service **RePR** de la commune de Schaerbeek s'occupe de la réinsertion d'ex-détenus de la commune. Le projet démarré en 2019 s'est poursuivi en 2023. Le service RePR dispose de deux studios et d'un appartement 1 chambre dont un studio et un appartement 1 chambre affectés en 2024. Suite au nouvel arrêté AIS, une nouvelle convention actualisée a été signée en 2024.

Suite à un appel à manifestation d'intérêt de la secrétaire d'état au logement dans le cadre du Plan d'Urgence Logement (PUL), nous avons répondu favorablement en proposant d'affecter 10 logements à un public sans-abri. Dans ce cadre, nous avons conclu une convention avec **Fami-**

Home, service de guidance à domicile, le **Centre Ariane**, centre d'accueil d'urgence et **Bruss'Help**. Fami-Home se charge de l'attribution des logements avec l'aval de Bruss'Help et de l'accompagnement des personnes dans le logement. Le Centre Ariane propose des candidats à Fami-Home et donne un appui technique pour l'installation dans le logement. Un premier logement a été affecté à ce projet en décembre 2021, deux autres ont été affectés en 2022. Le projet PUL a été abandonné en 2023 par la Région. Les 3 logements concernés sont malgré tout maintenus pour l'affectation de ce public. En 2024, 3 studios et 1 appartement 1 chambre ont été affectés en plus à Fami-Home. Suite au nouvel arrêté AIS, une nouvelle convention actualisée a été signée en 2024.

En 2022, un habitat solidaire a été créé pour 4 personnes. Un second habitat solidaire de 5 personnes a été créé en janvier 2023. Fami-Home effectue l'accompagnement collectif de ces habitats solidaires. Les locataires sont proposés par Fami-Home, le Centre Ariane, **Pierre d'Angle, Diogènes et la commune d'Ixelles** à tour de rôle. Suite au nouvel arrêté AIS, une nouvelle convention actualisée a été signée en 2024.

Une convention de collaboration avec le pôle Housing First d'**Infirmiers de Rue** en 2016. En 2024, un studio a été affecté à IDR. Suite au nouvel arrêté AIS, une nouvelle convention actualisée a été signée en 2024.

Alias est une ASBL qui propose un accompagnement médical et social aux hommes ayant des relations sexuelles avec d'autres hommes et aux personnes trans qui exercent le travail du sexe/la prostitution ou qui sont susceptibles de s'engager dans cette activité. Une convention avec ce service a été signée en 2024 et 2 studios ont été affectés.

Dune est un service d'aide aux toxicomanes. Une convention a été signée dans le cadre de leur pôle Housing First en 2024 et 2 studios ont été affectés.

1.3.4 Nouvelles demandes de collaboration

Nous sommes régulièrement sollicités par différentes associations qui cherchent des logements pour leurs publics et voient dans les AIS une opportunité. En 2024, nous avons été sollicités notamment par le Foyer Bodeghem, Pag-Asa, Antonin Artaud, Parenté (Les Petits Riens), Nausicaa, le service logement de la commune de Molenbeek. Le Foyer Georges Motte, Chèvrefeuille, le CIRE, Bru4Homme, la Cellule Capteur de Logements de l'Îlot, Diogènes, Angela D et les Foyers d'Accueil sont encore demandeurs. Nous avons pu répondre aux demandes de Dune, Alias, Fami-Home, IDR et RePR. Malheureusement, nous ne pouvons répondre à chaque sollicitation par manque de logements.

1.3.5 Fédération bruxelloise des AIS.

L'association est membre de la Fedais, l'association professionnelle du secteur, au sein de laquelle des échanges d'expériences, des discussions thématiques et des décisions d'AG et de CA ont lieu. Le directeur est membre du conseil d'administration depuis 2020. L'AIS Quarters contribue et participe aux orientations du secteur et aux réflexions qui y ont lieu.

En 2024, de nombreux sujets très importants pour le secteur ont été abordés :

- L'indexation des loyers
- L'éducation au logement
- Centralisation des inscriptions
- Memorandum
- Base de données HMS
- Primes Révolution
- Accès aux sources authentiques
- Nouvel arrêté AIS

- Plan stratégique
- Les contrats types
- Etc.

En 2024, la FEDAIS a lancé le démarrage de sa nouvelle structure fonctionnant sur un principe de communauté où chaque travailleur des AIS est invité à participer. Ainsi, un drink et plusieurs Midis thématiques ont été organisés et auxquels nous avons participé. Cela permet des échanges entre travailleurs et améliore la qualité de notre fonctionnement.

Notre AIS participe également le plus souvent possible aux AG, CA et groupes de travail.

En 2024, nous avons participé à une intervision entre directions.

1.3.6 Fédération Bruxelloise Unie pour le Logement

L'association est membre de la FéBUL, une fédération d'associations qui œuvrent à la réalisation du droit au logement : la défense des locataires et la promotion d'une politique sociale de logement. L'AIS est membre de l'AG et du CA. La FéBUL est un espace de réflexions politiques sur le logement et un espace d'actions et de partage d'expériences. En 2014, elle a travaillé avec les unions de locataires sur les modes d'attribution des logements de l'AIS et a contribué au travail pour renouveler la convention entre l'AIS Quartiers et les UL. Ce travail s'est poursuivi en 2020 par la finalisation des rédactions des règlements d'attribution de chaque UL.

En 2024, la FéBUL a continué son rôle de support et de conseil pour la gestion des logements et de la relation au locataire. Elle organise les rencontres entre locataires dans un immeuble Chaussée de Ninove dans le cadre d'un projet intergénérationnel. Une personne a été engagée à mi-temps afin de préparer un travail de cohésion sociale pour le projet Capronnier qui voit le jour en 2025.

1.3.7 Coopérative LivingStones

L'AIS Quartiers est coopératrice avec, entre autres, 2 autres AIS (Iris et Baita), de LivingStones. Cette coopérative a comme but d'acheter, construire et rénover des logements et de les confier en gestion aux AIS. Les trois AIS prennent à tour de rôle un logement acheté par LivingStones. Les AIS coopératrices sont regroupées dans une ASBL appelée LivingStones. Le directeur représente l'AIS Quartiers dans l'assemblée générale et dans le conseil d'administration. Elle est membre aussi de ces deux instances dans l'ASBL LivingStones qui gère l'aspect mise en location des immeubles pour les trois agences immobilières membres. C'est par cette structure qu'est financée la personne chargée du développement des projets.

En 2018, LivingStones a passé l'acte d'achat d'un ancien bâtiment de poste à la chaussée de Ninove à Molenbeek, quatre ans après l'accord de principe. Ce projet est détaillé plus loin.

En 2024, un travail important a été réalisé avec pour objectif de fusionner LivingStones avec la coopérative FairGround. Ce travail de fusion était toujours en cours au 31/12/2024.

1.3.8 SoHoNet

L'AIS Quartiers est membre de SoHoNet (Societal Housing Network) depuis 2021. SoHoNet a pour but de promouvoir, stimuler et soutenir la conception, le financement, la création ou la captation et la gestion de logements situés en Belgique afin de contribuer à l'amélioration de l'accès à un logement digne et durable pour les publics fragilisés.

2 Gestion financière

Les comptes 2024 ont fait l'objet d'un audit complet par la Révisure. Pour clôturer 2024, nous avons fait appel à un comptable externe pour une mission limitée de vérification et de conseil à notre équipe. Vu l'augmentation des exigences comptables et administratives et surtout l'ampleur et la complexité des prises en gestion et en rénovation, Quartiers a besoin de cette aide pour changer d'échelle dans l'organisation comptable et financière.

2.1 Etat général des finances

L'AIS Quartiers termine l'année 2024 avec un bénéfice de 33.467,83 euros (65.675,71 € en 2023, 48.013,52 € en 2022, 15.841, 82 € en 2021). Suite à des pertes importantes en 2018, 2019 et 2020 (70.818,85 € en 2018, 34.456,27 € en 2019, 30.905,29 € en 2020), des mesures ont été prises par le Conseil d'Administration et la nouvelle direction pour redresser la situation financière telles que le licenciement d'une partie du personnel, l'engagement d'un comptable et la suspension des chantiers de rénovation. En outre, des procédures très strictes ont été mises en place afin de récupérer plus rapidement les créances locatives. Les mesures prises ont porté leurs fruits et la situation financière de l'association continue à s'améliorer.

2.2 Contrôle des subsides des dépenses éligibles.

Les montants prévus pour les subsides 2023 et 2024 ont bien été octroyés sur base des dépenses éligibles. La troisième tranche des subsides 2023 a été versée en 2024 mais a été réduite car plusieurs logements n'ont pu être occupés suite à des travaux prolongés alors qu'ils avaient été déclarés à la Région en 2022. La troisième tranche des subsides 2024 sera versée en 2025.

2.3 Liquidités

Nous avons encore rencontré des problèmes de liquidités en 2024 en février juste avant la perception de la première tranche des subsides 2024. Cette situation s'améliore d'année en année mais reste encore problématique chaque mois de février. Elle est due principalement par le système de subsidiation des AIS. Un travail important est effectué par notre comptabilité pour récupérer les créances diverses ainsi que par nos partenaires qui interviennent auprès des locataires.

2.4 Finance de l'achat et de la rénovation d'un immeuble

Comme indiqué dans d'autres parties de ce rapport, Quartiers a réalisé l'acquisition en 2017 d'un immeuble destiné au logement. Pour financer cet achat, notre association a contracté auprès de Hefboom un emprunt hypothécaire de 320.000 euros. Hefboom est une coopérative qui finance des projets d'ASBL. Le prêt sur 20 ans est destiné aussi à la rénovation et donc une partie a été libérée au fur et à mesure des travaux de rénovation entamée en 2017. Les travaux ont été terminés en octobre 2018. A partir de novembre 2018, la location de la maison et du magasin ont couvert les remboursements du prêt hypothécaire et des travaux financés en fonds propres.

2.5 Emprunts pour la rénovation d'immeubles

Des emprunts ont été contractés, il y a quelques années, pour la rénovation des immeubles rue Blaes 160 et 162. Ils ont été obtenus auprès de Hefboom en 2006 et 2008. D'un montant total de 105.000 €, ils devaient permettre d'amortir la remise en état de ces deux immeubles dans le cadre d'un bail à rénovation. La législation sur les AIS prévoit, en effet, que le loyer du locataire, outre qu'il ne peut

dépasser un certain seuil, est calculé sur base du loyer payé au propriétaire plus l'amortissement des travaux réalisés par l'AIS gestionnaire pour mettre le logement en l'état. Ce montage financier sur une durée de 15 ans permettait à l'AIS Quartiers d'amortir la couverture des dégâts locatifs à laquelle elle est tenue. L'emprunt pour Blaes 162 a été intégralement remboursé en 2021. L'emprunt pour Blaes 160 a été intégralement remboursé en janvier 2023. Au 31 décembre, il n'y a donc plus d'emprunt pour rénovation en cours.

2.6 Parts de coopérateur dans LivingStones

La coopérative LivingStones draine des capitaux privés pour financer des projets immobiliers de logements strictement dévolus aux AIS en saisissant des opportunités dans le cadre des contrats de Quartiers. Le ticket d'entrée des trois AIS (Quartiers, BAITA, Iris) fondatrices a été fixé à 50.000 € que l'AIS Quartiers a financés par un emprunt. Cet emprunt a été complètement remboursé en juin 2016. Le directeur a représenté l'AIS Quartiers à l'assemblée générale et au conseil d'administration. La part de coopérateur a apporté un petit bénéfice à l'AIS Quartiers en 2024.

2.7 Sources de financement de l'AIS

Outre les subsides de la Région prévus pour l'AIS, nous bénéficions de subsides d'Actiris pour 4 postes ACS temps plein à durée indéterminée et de subsides du Fonds Maribel Social pour un poste temps plein à durée indéterminée et deux mi-temps à durée indéterminée.

Nous facturons des frais de gestion aux propriétaires lorsque nous supervisons des travaux entrepris par des sociétés externes.

3 Parc locatif

3.1 Évolution du parc locatif

En 2024, nous constatons une forte hausse du parc locatif suite au projet Capronnier. Néanmoins, plusieurs petits propriétaires ont souhaité vendre leurs biens suite à la crise économique de 2022. La perspective de devoir effectuer des travaux pour améliorer les PEB en effraie plus d'un.

L'idée constante depuis plusieurs années, dans le rapport annuel, est d'utiliser comme point de départ de la présentation de nos chiffres le travail qui a été effectué par l'ensemble du personnel de l'AIS Quartiers pour l'année concernée. Cela suppose de tenir compte des logements partis ou arrivés en cours d'année. Voici les mouvements pour 2024 :

- 11 logements retirés au cours de l'année 2024 ;
- 86 logements arrivés avant le 30/09/2024 (date du comptage pour la subvention) ;
- Pas de logement pour lequel un mandat de gestion a été signé entre le 01/10/2024 et le 31/12/2024.

Le chiffre à partir duquel les analyses sont faites dans ce rapport est 329 logements (254 en 2023, 262 en 2022, 249 en 2021). Afin de correspondre aux statistiques des années précédentes, ce nombre est le nombre de logements déclarés lors de la demande de subvention le 15/10/2024.

3.2 Ventilation géographique et par taille

Localité	Code postal	Nombre de chambres							Total général	%
		0	1	2	3	4	5	6		
Anderlecht	1070	0	12	5	2	1	1	2	23	6,99%
Berchem-Sainte-Agathe	1082	1							1	0,30%
Bruxelles	1000	10	6	2	2	1	2	2	25	7,60%
Evere	1140			1	1				2	0,61%
Forest	1190	4	9	14	3	2			32	9,73%
Ganshoren	1083			1					1	0,30%
Jette	1090	1		4					5	1,52%
Koekelberg	1081		3	1					4	1,22%
Laeken	1020	1	5	3					9	2,74%
Molenbeek-Saint-Jean	1080	3	4	5	4	4	1		21	6,37%
Neder-Over-Hembeek	1120			1	1				2	0,61%
Saint-Gilles	1060	1	7	1	1				10	3,04%
Saint-Josse-Ten-Noode	1210	3	2	2					7	2,13%
Schaerbeek	1030	43	44	51	20	14	10		182	55,32%
Uccle	1180		2	1		1			4	1,22%
Watermael-Boistfort	1170					1			1	0,30%
Total général		67	94	92	34	24	14	4	329	100%
		21%	29%	28%	10%	7%	4%	1%	100%	

3.3 Répartition par partenaire

Lorsqu'un logement est confié à l'AIS par un propriétaire, celui-ci est affecté à un des partenaires sur base du territoire ou d'un projet spécifique. Une fois le logement affecté, le logement est ensuite attribué à un locataire qui s'est inscrit à l'AIS comme candidat via le partenaire. Il peut arriver qu'un logement soit attribué à un autre partenaire que celui auquel le logement est affecté pour diverses raisons. Cette attribution est alors provisoire jusqu'au départ du locataire. Il revient ensuite au partenaire auquel le logement est affecté.

Sont inclus dans ce tableau tous les logements affectés qui ont été en gestion à Quartiers en 2024, y compris ceux qui n'avaient pas de locataires.

Partenaires	Logements affectés
Fami-Home	8
Alias	2
Dune	2
Infirmiers de Rue	1
Union des Locataires marollienne	60
Union des Locataires du Quartier Nord	93
Union des Locataires de Schaerbeek	77
Union des Locataires de St-Gilles	82
RePR	3
Quartiers	1
Total	329

3.4 Nouveaux logements

		Nombre de chambres						
Code postal	Communes	0	1	2	3	4	5	
1030	Schaerbeek	18	22	21	9	6	8	84
1060	Saint-Gilles		1					1
1081	Koekelberg		1					1
Total		18	22	21	9	6		86

Quartiers a signé en 2024 des mandats pour 86 nouveaux logements (10 en 2023, 18 en 2022, 9 en 2021). Parmi ces 86 logements, 82 font partie du projet Capronnier.

Si on ne tient pas compte du projet Capronnier, il y a plus de pertes de logements (11) que de gains (4). Cette tendance est présente dans plusieurs AIS. Le chiffre global des logements en AIS est en stagnation suite à plusieurs facteurs (crise de 2022, hausse des coûts de matériaux, obligations liées à la PEB, etc.).

Il y a toujours plusieurs demandes à Schaerbeek, les propriétaires s'adressant plus facilement à nous suite à l'adresse de notre siège social.

3.5 La gestion technique et l'entretien des logements

3.5.1 Présentation de l'équipe technique de l'AIS

Suite à des difficultés financières et une nécessité de restructurer Quartiers, le Conseil d'Administration a décidé de suspendre le volet rénovation de l'AIS en octobre 2020. Néanmoins, l'équipe technique réalise parfois des petites rénovations si le planning le permet.

Le gestionnaire technique coordonne les interventions techniques, gère les différents litiges possibles et conseille les locataires et les propriétaires.

Le nombre d'ouvriers a été réduit de 8 à 4 en 2020 étant donné le gel du volet rénovation de l'AIS. Le chef d'équipe et les 3 ouvriers travaillent désormais pour les interventions techniques dans les logements.

Nous disposons de deux camionnettes pour les interventions.

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

Un tableau permettant de gérer les certificats PEB est complété par le gestionnaire technique. Chaque logement doit avoir un certificat PEB, d'autant plus nécessaire depuis 2022 étant donné la nouvelle législation concernant l'indexation des loyers. Un travail important est effectué pour obtenir ces certificats. Nous constatons des différences très importantes entre les certificats et les certificateurs pour des logements semblables. Cela place les propriétaires dans un climat d'incertitude important : quel certificat sera obtenu, quels travaux entreprendre, etc.

Le total des interventions techniques par notre équipe (en dehors des remises en état et rénovations) est de 503 (539 en 2023, 462 en 2022, 279 en 2021). Il s'agit ici le plus souvent d'interventions à charge du locataire qui sont faites pour une somme modique. Ce nombre ne comprend pas l'intervention de firmes extérieures, les rénovations et les remises en état.

Types d'intervention	Nombre d'interventions
Aménagements et petits travaux	72
Ascenseur	1
Boîtes-aux-lettres	2
Chauffage/chaudière	100
Débouchage	16
Dégâts des eaux avec sinistre assurance	10
Dégâts des eaux sans sinistre assurance	38
Sinistres assurance autres	3
Détecteurs de fumée	74
Electricité	28
Electroménager	23
Encombrants	3
Fenêtres, châssis, volets, vitres	13
Humidité	19

Menuiserie intérieure	2
Nuisibles	8
Parlophonie	7
Peinture	1
Production eau chaude	3
Sanitaires	47
Serrures	21
Sols	1
Toiture	2
Autres	9
Total général	503

Les interventions de plomberie et de chauffage sont les plus nombreuses. En raison de la technicité, les interventions sur les chaudières sont souvent externalisées. L'objectif est que l'AIS Quartiers prenne en charge un maximum d'intervention de chauffage, ce qui est désormais rendu possible, un de nos ouvriers ayant terminé une formation de plombier-chauffagiste en décembre 2020. Un tableau reprenant les délais pour les entretiens de chaudières est géré par le gestionnaire technique et les gestionnaires locatives. Il s'agit de veiller à ce qu'un entretien soit effectué tous les deux ans par les locataires et de pouvoir remettre les attestations d'entretien aux propriétaires. Certains locataires omettent ou refusent d'effectuer l'entretien. Nous leur rappelons alors leurs obligations en collaboration avec nos partenaires accompagnateurs.

En 2024, Le nombre d'interventions pour les détecteurs de fumée est important. En effet, chaque détecteur de fumée est remplacé dans chaque logement suite aux nouvelles normes. 95% des détecteurs ont été remplacés au 31/12/2024.

La diversité des types d'intervention est toujours aussi grande et exige de l'équipe des ouvriers une polyvalence importante. L'existence, à l'AIS Quartiers, d'une équipe d'ouvriers représente un avantage certain pour les locataires et les propriétaires dans la mesure où le coût de l'intervention technique est substantiellement moins élevé que sur le marché privé (avec la même qualité de travail et de service). L'intervention peut aussi être réalisée plus rapidement. Le tarif des interventions est moins élevé pour le locataire que pour le propriétaire, Quartiers estimant que sa mission est essentiellement de rendre et de maintenir les logements conformes au Code bruxellois du logement pour les locataires.

3.6 Les rénovations et les remises en état des logements

Les remises en état des logements s'effectuent entre 2 locataires successifs si c'est nécessaire ou en fin de bail ou mandat de gestion.

L'équipe a géré 14 chantiers en 2024.

Remises en état 2024				
Adresse du logement		Début	Fin	Durée
Rue de Belgrade	84	29/01/2024	12/02/2024	11 jours
Avenue Van Volxem	405	21/02/2024	23/02/2024	3 jours

Avenue Voltaire	8	26/02/2024	06/03/2024	8 jours
Rue Vondel	11	07/03/2024	02/04/2024	18 jours
Bld Général Wahis	28	03/04/2024	25/04/2024	11 jours
Rue Teniers	1	19/06/2024	05/07/2024	13 jours
Chaussée de Ninove	122	08/07/2024	08/07/2024	1 jour
Rue Vondel	28	29/08/2024	30/08/2024	2 jours
Avenue de Floréal	152	05/09/2024	27/09/2024	10 jours
Chaussée de Haecht	421	09/09/2024	09/09/2024	1 jour
Rue du Cubisme	18	01/10/2024	11/10/2024	6 jours
Rue Van Dyck	62	17/10/2024	15/11/2024	10 jours
Chaussée de Haecht	421	18/11/2024	29/11/2024	10 jours
Rue Blaes	181	02/12/2024	06/12/2024	5 jours

Rénovations

Malgré le gel du volet rénovation, nous avons pu en réaliser quelques-unes en 2024. Il s'agit de petites rénovations (remises en peinture, remplacement de revêtement de sol, installation de cuisine, salle-de-bain, etc.) avant la prise en gestion du logement.

Rénovations 2024				
Adresse du logement		Début	Fin	Durée
Avenue Brugmann	296	07/02/2024	07/02/2024	1 jour
Rue de la Croix de Pierre	60	20/02/2024	20/02/2024	1 jour
Rue Teniers	1	18/04/2024	18/04/2024	1 jour
Avenue Carton de Wiart	146	27/05/2024	04/06/2024	7 jours
Rue de Serbie	71	10/06/2024	11/06/2024	2 jours
Rue de Belgrade	84	12/06/2024	18/06/2024	5 jours
Avenue Dr Zamenhof	2	28/07/2024	29/07/2024	2 jours
Av. Carton de Wiart	146	07/10/2024	09/10/2024	3 jours

3.7 Vide locatif

En 2024, le vide locatif représente 29 mois sur 3948 mois de location des logements (30 en 2023, 40 en 2022). Ces vides locatifs sont la conséquence de plusieurs facteurs. Il s'agit soit de travaux de rafraîchissement après le départ d'un locataire (3 mois), soit du délai d'attribution à un nouveau locataire (25 mois), soit encore de travaux à charge du propriétaire (1 mois).

Pour les travaux à charge du propriétaire, les anciens mandats de gestion spécifiaient que le loyer propriétaire était toujours dû, quelles que soient les circonstances. Certains propriétaires ont profité de cette situation pour percevoir un loyer et réaliser des travaux alors qu'il n'y avait plus de locataire. Des propriétaires ont même vendu leur logement après travaux... Depuis 2020, les

nouveaux mandats spécifient qu'en cas de travaux à charge du propriétaire, les loyers ne sont pas dus.

4 Les propriétaires

4.1 Qualité du propriétaire ou du titulaire des droits réels (le concédant)

Qualité du concédant 2024	Nombre de chambres								Total	2024	2023
	0	1	2	3	4	5	6				
ASBL			2	1	2	2			7	2,13%	2,76%
Commune	4	1	11	2	2				20	6,08%	7,88%
CPAS							2		2	0,61%	0,78%
L'AIS est plein propriétaire						1			1	0,30%	0,39%
Personne morale sauf ASBL	7	6	13	7	5	6			44	13,37%	7,87%
Personne physique	56	87	66	24	15	5	2		255	77,51%	80,32%
Total général	67	94	92	34	24	14	4		329		

Les personnes physiques représentent toujours la toute grosse majorité des concédants.

Le nombre de personnes morales et de personnes physiques a augmenté suite au projet Capronnier, les logements étant vendus à la découpe. Dans l'ensemble, nous avons 167 propriétaires ou groupes de propriétaires différents. Il n'y a qu'un seul propriétaire communal (Forest) et un seul propriétaire CPAS (Bruxelles). Les ASBL sont au nombre de 3 pour 7 logements. Les concédants « personnes physiques » sont 145 pour 255 logements. Certains logements appartiennent à plusieurs personnes. 17 concédants sont des personnes morales qui ne sont pas des ASBL : une coopérative et différents types de sociétés (SA, SPRL, SRL). Il est indiqué ici « le concédant » et pas nécessairement « le propriétaire ». Plusieurs concédants peuvent agir pour des propriétaires. Les 20 logements concédés par une commune sont, en fait, la propriété d'un promoteur privé.

4.2 Types de contrat unissant l'AIS Quartiers au propriétaire ou au titulaire du droit réel

Type de contrat 2023	Nombre de chambres							Total
	0	1	2	3	4	5	6	
Bail	4	1	13	2	4	0	3	27

Mandat	63	93	79	32	20	13	1	301
Pleine propriété						1		1
Total	67	94	92	34	24	14	4	329

La répartition entre mandat et bail reste à dominante pour le mandat. Cela reflète une politique constante de l'association à proposer d'abord un mandat sans pour autant exclure la conclusion du bail.

4.3 La prospection

Il n'y a pas, à proprement parlé, de prospection à l'initiative de notre AIS pour augmenter le nombre de logement pris en gestion. D'une part, le système AIS est de plus en plus connu et le secteur, via sa fédération, la Fédération des Agences immobilières sociales (Fedais), assure une bonne publicité. D'autre part, les partenaires, Unions des Locataires ou autres, sont autant de canaux de diffusion et de prospection pour l'AIS Quartiers. Nous comptons donc sur un réseau large de contacts où les partenaires (dont les unions de locataires) jouent un rôle important. Il y a aussi des campagnes périodiques qui ciblent les propriétaires de logements vides. L'information est bien diffusée. Il y a donc beaucoup de propriétaires qui contactent l'AIS Quartiers. Plusieurs propriétaires ont mentionné avoir visité notre site et nous avoir contactés aussi en fonction des informations sur le site. Nous pouvons voir l'effet du site internet sur les contacts avec les propriétaires.

En 2024, nous n'avons reçu que 38 demandes de propriétaires pour une prise en gestion (33 en 2023, 59 en 2022, 75 en 2021). Cette baisse de demandes depuis 2022 est sans doute liée à la crise économique due à la guerre en Ukraine et à une hausse continue des loyers à Bruxelles. 86 nouveaux logements ont été pris en gestion (dont 82 pour le projet Capronnier) pour 67 propriétaires différents. Ce résultat est la conséquence de nombreuses heures de négociations avec les propriétaires. Nombreux sont les projets qui n'aboutissent pas pour différentes raisons : montant du loyer, non-conformité, manque de moyens financiers, etc.

5 Les locataires

En 2024, l'AIS Quartiers a hébergé 253 ménages (247 en 2023, 232 en 2022,...) dans ses différents logements. Ce nombre est stable. Il comprend les ménages arrivés et partis dans nos différents logements.

5.1 Qui sont les locataires ?

L'AIS Quartiers est bailleur de l'ensemble des locataires. Outre ce rôle, notre association travaille en relation avec des partenaires sociaux qui accompagnent et aident les locataires. Notre ASBL est donc en constante relation avec ces locataires et avec ces partenaires. Elle met en place des procédures et des collaborations pour anticiper et régler les problèmes vécus par les locataires.

Le nombre de ménages n'ayant pas d'enfant est le plus grand groupe. En effet, les studios et les appartements une chambre restent les plus conséquents dans la prise en gestion de biens. Les enfants non domiciliés (gardes alternées, placements, etc.) ne sont pas comptés ici.

Nombre d'enfant par ménage	Nombre de ménages	Nombre total d'enfants	Nbre de couples	Nbre de personnes seules	Nombre total de personnes 2024
0	125	0	17	108	125
1	30	30	14	16	74
2	36	72	21	15	129
3	23	69	16	7	108
4	18	72	15	3	105
5	8	40	6	2	54
6	1	6	1	0	8
8	1	8	1	0	10
13	1	13	1	0	15
TOTAL	243	310	92	151	628

5.2 Profil des locataires

Comparaison des compositions des ménages 2022-2023-2024									
Nbre enfants	Nombre de ménages			Nombre d'enfants			Nombre de personnes		
	2024	2023	2022	2024	2023	2022	2024	2023	2022
0	125	129	123	0	0	0	145	147	139
1	30	29	25	30	29	25	74	74	64
2	36	36	34	72	72	68	130	127	123
3	23	24	22	69	72	66	108	113	103
4	18	18	17	72	72	64	104	104	98
5	8	8	8	40	40	40	54	54	54
6	1	1	1	6	6	6	8	8	7
8	1	1	1	8	8	8	10	10	10
13	1	1	1	13	13	13	15	15	15
TOTAL	243	247	232	310	312	290	628	613	613

Origine des revenus 2024	Pourcentage
CPAS	26,90%
Salaire	30,46%
Chômage	26,76%
Pension	5,56%
Invalidité	3,37%
Mutuelle	6,95%

L'origine majoritaire des revenus est désormais le salaire contrairement aux années précédentes où l'origine majoritaire était un revenu du CPAS (revenu d'intégration ou aide sociale équivalente). Ne sont repris dans ce tableau que les revenus connus des locataires. En outre, il s'agit du revenu principal du ménage. Dès lors, ce tableau n'est qu'une estimation partielle des sources de revenus mais donne néanmoins une indication sur notre public qui bénéficie à 69,54% de revenus de remplacement (dont 5.56% de pension).

5.3 Mouvements chez les locataires

Il y a eu 71 entrées de locataires en 2024 (65 en 2023, 39 en 2022, 23 en 2021). Ce chiffre est stable. La cause principale est l'entrée de nouveaux locataires : 42 pour des logements qui sont occupés pour la première fois par une personne venant de chez nos partenaires (42 locataires en 2023).

En 2024, 25 locataires ont quitté leur logement (23 en 2023, 27 en 2022 et 19 en 2021). Parmi ces départs : 3 sont liés à une fin de mandat de gestion ; 12 locataires ont donné leur préavis ; 7 mutations internes ; 1 expulsion ; 1 logement a été fermé par Bruxelles-Logement ; 1 correspond à la fin d'une convention de transit.

5.4 Accompagnement des locataires

L'accompagnement des locataires est du ressort des partenaires avec qui l'AIS Quartiers conclut des conventions. La démarche d'accompagnement ne peut se concevoir que s'il existe une bonne communication entre les partenaires et l'AIS Quartiers pour que les deux puissent accomplir leurs tâches en faveur de l'accompagnement, de l'insertion et de l'autonomie des locataires. Ce travail de communication est permanent. Les locataires passent souvent par nos partenaires pour exprimer des difficultés par rapport à leur logement : problèmes techniques, financiers, de voisinage, etc. Les partenaires les aident à formuler leurs demandes. L'AIS, de son côté, communique les problèmes qu'elle rencontre avec les locataires aux partenaires afin qu'ils puissent intervenir et accompagner les locataires : mise en ordre administrative, résolution de problèmes financiers, plans d'apurement, gestion de conflits divers, etc.

5.5 Education au logement

L'éducation au logement s'effectue dès l'inscription du candidat-locataire. Nos partenaires rappellent les droits et devoirs du locataire. De nombreux conseils sont donnés en cours d'occupation par nos partenaires, nos gestionnaires locatives et par notre équipe technique. Ce travail d'éducation au logement est permanent et demande beaucoup de temps et de patience. Malgré cela, nous sommes confrontés à divers problèmes : entretien du logement, destruction du logement, manque de ventilation, encombrement des communs, problèmes de paiements de loyers, de charges, de garantie locative, etc. Beaucoup de locataires s'adressent à l'AIS pour des problèmes qu'ils pourraient résoudre eux-mêmes mais n'y arrivent pas : remplacement d'une ampoule, d'un filtre de robinet, débouchage de canalisation, déblocage d'une vanne thermostatique, etc. Nous leur montrons et expliquons comment résoudre ces problèmes. Nous facturons nos déplacements pour une petite somme symbolique lorsque le problème pourrait être résolu par le locataire afin d'éviter de répéter les mêmes interventions. Nous essayons toujours d'expliquer ce qu'il faut faire par téléphone avant d'intervenir et prévenons le locataire qu'il devra payer le déplacement si c'est nécessaire.

Le temps de travail consacré à l'éducation au logement est très important mais indispensable.

6 Les candidats locataires

6.1 Etat des lieux des modalités d'inscription et d'attribution

L'inscription des candidats locataires est particulière à l'AIS Quartiers. En effet, ceux-ci ne s'inscrivent pas au siège de l'AIS mais dans les Unions des Locataires partenaires.

En mai 2018, ont été publiées aux Moniteur belge les nouvelles règles de l'attribution des logements. Quartiers ASBL et ses partenaires dont les Unions des Locataires avaient déjà fait un travail important en commun pour élaborer un système qui permettait l'attribution par les partenaires et le respect des règles légales. Ce travail a dû être en partie recommencé suite à la nouvelle ordonnance. Des réunions coordonnées par la FÉBUL ont eu lieu entre Unions des Locataires. Le registre des candidats-locataires est tenu et mis à jour par chaque Union des Locataires et envoyé chaque mois à l'AIS Quartiers. L'attribution d'un logement est proposée par l'Union des Locataires et validée après examen du respect des conditions par l'AIS Quartiers.

De manière à s'assurer que les partenaires appliquent les règles, la relation de l'AIS Quartiers avec chacun de ses partenaires s'inscrit dans une convention. Cette convention indique les règles d'information et d'attribution des logements que doivent appliquer ces associations pour respecter la loi. La convention est cependant plus large que l'attribution et l'information des locataires de la vacance d'un logement. Elle comprend aussi les délais que l'AIS Quartiers et les partenaires doivent respecter dans la procédure d'attribution des logements, des précisions sur l'accompagnement social, les procédures en cas de difficultés de paiement de locataires ou les interventions techniques. Parce qu'elles sont des associations de membres, les UL ont des règles spécifiques pour l'attribution et la constitution d'une liste de candidats en plus des règles obligatoires.

Les associations qui ne sont pas des Unions des Locataires signent avec Quartiers une convention adaptée à leur type de public et respectant les règles légales.

Les Unions des Locataires ont, en tout, 2697 ménages candidats à un logement de l'AIS Quartiers au 31/12/2023 (2247 en 2023). Le nombre varie fortement d'une UL à l'autre en fonction de la politique d'inscription qui a toutefois été adaptée selon les nouvelles règles d'attribution reprises dans l'annexe 6 de l'Arrêté du 21 décembre 2017 publié le 28 mai 2018.

En 2020, les règlements d'attribution ont été revus et validés par la Région.

En 2021, un travail d'évaluation des conventions avec les UL a été entamé avec l'aide de la FeBUL. Le travail s'est poursuivi en 2022 et s'est terminé en 2023.

6.2 Nombre de candidats locataires inscrits

Nombre de candidats locataires 2024			
	candidats locataires	nouvelles inscriptions	radiations
ULQN	814	177	13
ULM	546	26	36
ULSG	144	38	13
ULSCH	1193	171	19

6.3 Gestion de la liste d'attente et délais d'attente

Délais d'attente des candidats locataires 2024				
	Moins d'un an	De 1 à 5 ans	De 5 à 10 ans	Plus de 10 ans
Ensemble des UL	11 %	55 %	27 %	7 %

7 La gestion des créances locatives

7.1 Méthode de suivi des impayés

La convention conclue en 2014 entre l'AIS Quartiers et les différentes Unions des Locataires indiquent les lignes directrices suivies par l'AIS Quartiers pour les créances locatives.

Voici la procédure que l'AIS Quartiers applique pour le recouvrement des créances :

- L'examen des créances des locataires se fait tous les mois aux environs du 12 ;
- La liste des créances locatives est envoyée à chaque Union des Locataires ;
- En cas de dette locative, l'Union des Locataires contacte le locataire pour examiner la situation et l'aider à proposer un plan d'apurement ;
- Envoi d'un premier rappel avant la fin du mois concerné (avant fin janvier pour le loyer de janvier) ;
- Envoi d'un second rappel avant la fin du mois duquel la créance a été générée (avant fin février pour le loyer de janvier) ;
- Envoi d'une mise en demeure par recommandé dans les quinze jours qui suivent le précédent rappel (mi-mars pour le loyer de janvier) ;
- L'AIS Quartiers entame la procédure judiciaire si le locataire ne réagit pas dans les 15 jours de la mise en demeure (fin mars pour le loyer de janvier) après accord du Conseil d'Administration.
- S'il y a un plan d'apurement, il doit être réaliste et ne peut dépasser 24 mois de remboursement.

L'AIS Quartiers informe le partenaire de chaque étape de la procédure, du montant de la créance et des rappels envoyés aux locataires.

7.2 Créances locatives, créances douteuses, créances irrécupérables

Voici l'historique des créances locatives cumulées au 31/12 :

Année	Créances locatives
2021	91.596,39 €
2022	52.106,53 €
2023	101.102,61 €
2024	145.216,59 €

Les créances locatives sont les retards de paiements de loyers, de décomptes de charges et de sortie. Le total des créances locatives est en forte augmentation. L'inflation de 2022 est sans doute la principale cause mais il est difficile de savoir pourquoi des loyers ne sont pas payés...

Les créances douteuses s'élèvent à 80.869,93 € (34.928,14 € en 2023, 28.350,54 € en 2022).

Les créances irrécupérables s'élèvent à 37.863,15 € (7.434,91 € en 2023, 22.772,69 € en 2022). Ce montant reflète les créances irrécupérables dont on n'espère plus qu'elles puissent être payées pour cause de décès, d'impossibilité de contacter la personne ou de conflit qui nécessiterait une action en justice trop coûteuse par exemple. Ce montant concerne les locataires et les propriétaires.

L'ensemble des créances douteuses est en augmentation par rapport à 2023. Nous essayons de limiter les montants en irrécupérable mais la grande majorité des locataires sont insolvable.

Un travail important est effectué par la comptabilité et par les Unions des Locataires pour récupérer les créances locatives. Ce travail s'effectue par la mise en place de plans d'apurement et par une conscientisation des locataires sur l'importance de payer son loyer à temps pour éviter des conséquences dramatiques. Une procédure avec des délais très stricts a été mise en place pour la récupération des créances locatives.

L'augmentation des créances locatives engendre des grandes difficultés au niveau des liquidités de l'AIS car le loyer propriétaire est garanti.

7.3 Modalités de décision du CA quant aux créances

Le conseil d'administration se réunit chaque mois et décide de poursuivre ou non un locataire en Justice de Paix en fonction du dossier présenté.

Les UL faisant partie du conseil d'administration et recevant la liste des créances locatives chaque mois, cela permet d'avoir un suivi intensif des dossiers et d'éviter des litiges, voire des expulsions.

Le conseil d'administration décide chaque année des créances qui seront déclarées irrécupérables ou douteuses.

8 Etat des lieux des procédures judiciaires

8.1 Litiges avec des propriétaires

L'augmentation du nombre de propriétaires contractants avec Quartiers ASBL ainsi que l'étendue des services que nous prestons pour les propriétaires amènent un risque plus important de difficultés qui peuvent amener à des contentieux. Il en existe d'autres qui sont difficile à gérer.

Un logement a été interdit à la location. Le locataire réclame des indemnités pour troubles de jouissance à l'AIS. Nous nous retournons contre la propriétaire qui n'a pas effectué les travaux nécessaires à la mise en conformité du logement. L'affaire est toujours en cours au 31/12/2024.

Aucun autre litige porté en justice n'a eu lieu en 2024 avec un propriétaire. La relation avec les propriétaires est généralement très bonne. Quelques propriétaires sont réticents à financer des travaux ou à remettre des décomptes de charge mais nous arrivons souvent à négocier des solutions.

8.2 Litiges avec des locataires

En 2024, il y a eu une expulsion effective. Le locataire présentait des troubles de santé mentale. Outre une créance locative importante, le locataire a détruit le logement ainsi que plusieurs éléments dans les communs. Les voisins se sentaient en insécurité constante.

Neuf actions en justice ont été entamées en 2024 contre des locataires qui ne payaient pas leurs loyers. 6 ont abouti à un jugement condamnant les locataires à payer sous peine d'expulsion, 3 sont en cours au 31/12/2024.

Un locataire a été condamné à une expulsion suite à de la violence envers les voisins.

Un locataire a été condamné à une expulsion suite à une créance locative et à la nécessité de réaliser des travaux de rénovation.

Deux actions ont été entamées contre des locataires qui ont quitté leur logement avec une créance.

Une action est en cours contre un locataire qui a une créance locative mais l'action est liée à un problème d'infiltration dont la copropriété est responsable.

D'autres locataires ont conclu des plans de paiement pour apurer des arriérés de loyers. Les Unions des Locataires aident les locataires à établir ces plans de paiement. Cet accompagnement ne suffit pas toujours et nous sommes amenés à renvoyer ces dossiers vers la justice.

Le nombre d'actions en justice a fortement augmenté par rapport à 2023 et le nombre de plan d'apurement continue à croître aussi, ce qui entraîne des difficultés de trésorerie pour l'AIS.

Dans tous les cas, nous essayons d'éviter les expulsions mais malheureusement certaines situations ne nous laissent pas d'autres possibilités.

8.3 Autres litiges

Une action est entamée contre une copropriété suite à une infiltration dans un logement.

9 Garages, Bureaux, commerces

Outre les logements, l'AIS Quartiers gère, pour le compte de propriétaires, des bureaux, des garages et des commerces. La gestion de ces endroits existe depuis longtemps à l'AIS Quartiers. Ils ont été pris en gestion à la demande expresse des propriétaires de logements. Ils sont motivés par la facilité de confier l'ensemble de l'immeuble à un seul interlocuteur qui s'occupera des locataires et de la maintenance. La prise en gestion de la part de l'AIS Quartiers se fait sous des conditions particulières. L'AIS Quartiers prélève des frais de gestion et ne reverse l'argent au propriétaire que si le locataire paie. L'AIS Quartiers agit ainsi comme une agence classique. Ces gestions et locations ne sont pas subventionnées. Souvent, cependant, le propriétaire désire maintenir une destination sociale. Les garages sont donc proposés, en priorité, au locataire qui occupe le logement. Nous cherchons des occupants pour les bureaux et les commerces, prioritairement, dans le circuit associatif et non marchand.

Cette possibilité pour notre association de prendre ces gestions est aussi une source de revenus autonome qui participe à la bonne santé financière de l'AIS Quartiers.

Au 31 décembre 2024, nous gérons 1 commerce et 5 garages. Il est à signaler aussi que le seul magasin qui nous reste est celui qui est au rez-de-chaussée de l'immeuble que nous avons en propriété. Le projet de construction à la rue Capronnier à Schaerbeek prévoit 17 emplacements de parking qui seront pris en gestion par BePark en 2025. Les emplacements seront loués prioritairement aux locataires.

9.1 Projets

9.1.1 Logements propriété de LivingStones à la chaussée de Ninove

Ces 6 logements (3 studios, un logement 4 chambres et 2 duplex 3 chambres) font partie d'un immeuble acquis définitivement en avril 2018 par la coopérative LivingStones. Dès 2014, il était envisagé d'en faire un habitat intergénérationnel. Des contacts avaient été pris avec des partenaires possibles notamment une crèche à proximité et un pré-projet architectural tenait compte de cette particularité. En 2017, LivingStones a introduit une demande de financement suite à un appel de la Région bruxelloise pour soutenir l'habitat intergénérationnel. La candidature a été retenue et ce projet prévoit une coordination et l'encadrement par la FéBUL des aspects partenariaux et sociaux et des équipements collectifs ainsi que la gestion des logements par l'AIS Quartiers. Un comité de pilotage coordonné par la FéBUL a été mis en place. Les travaux de rénovation ont débuté fin 2021 et se sont terminés en novembre 2022. Les locataires sont entrés dans leurs logements le 01/02/2022. Depuis 2023, la FéBUL effectue le travail d'accompagnement de groupe des locataires : gestion de la salle communautaire, du jardin, relation entre locataires, etc.

9.1.2 Construction de logements neufs rue Capronnier

En avril 2017, Quartiers reçoit un coup de téléphone d'un promoteur de Waregem, ION Holding, demandant si nous étions intéressés d'envisager une rencontre pour discuter d'un projet immobilier important à la rue Capronnier à Schaerbeek. La société était sur le point d'acheter un terrain à Schaerbeek et désirait construire une surface commerciale et des logements. Leur intention était de confier ces logements en gestion à l'AIS Quartiers. La collaboration s'inscrit dans le cadre d'une lettre d'intention que les parties ont signée. Celle-ci prévoit notamment certaines proportions de taille de logements. En 2018, des discussions ont continué notamment sur les espaces communautaires, les caves, les tailles des logements, les aménagements collectifs,... Un comité de pilotage du projet a été créé, il est coordonné par la FéBUL. En 2019, un projet de 116 logements est présenté à la Commission de Concertation de Schaerbeek qui rend un avis défavorable en septembre pour de nombreuses raisons, la principale étant la taille du projet. ION Holding hésite à abandonner le projet pour des raisons de rentabilité mais finalement retravaillera sur un nouveau projet de 86 logements en fin d'année. En 2020, le projet est passé à 83 logements suite à un nouvel avis, cette fois favorable, de la Commission de Concertation. En 2021, l'avis de l'urbanisme rendu est favorable, les travaux de destruction des anciens bâtiments sur le site ont été effectués et des discussions ont débuté sur la gestion des parkings. En 2022, le projet est passé à 82 logements. Les travaux ont débuté pour les fondations. Un projet de contrat avec BePark pour la gestion des 44 emplacements de parking a démarré. Le comité de pilotage composé des ULs, de la FéBUL et de l'AIS s'est réuni et a décidé de fonctionner avec un concierge et un travailleur social communautaire engagé par la FéBUL, le financement étant encore à trouver. Un travail sur la répartition des logements par partenaire a été entamé. En 2023, le travailleur social communautaire chargé de la cohésion sociale a été engagé par la FéBUL. La répartition des logements par partenaire a été finalisée. Près de 60 % des logements ont été vendus à des propriétaires privés. Suite à des problèmes d'instabilité d'un bâtiment jouxtant le projet, celui-ci a été retardé. En 2024, les travaux d'une partie de l'ensemble se sont terminés. 45 logements sont disponibles pour le 01/01/2025. En 2025, 37 autres logements et les parkings seront livrés. La salle communautaire sera accessible et un Lidl ouvrira ses portes.

10 Les loyers

10.1 Canons à verser aux propriétaires ou titulaires du droit réel (en euros)

Analyse du canon payé au propriétaire en 2024								
	Nombre de chambres	Moyenne			Nombre de logement concerné	Évolution 2022-2024	Minimum	Maximum
		2022	2023	2024				
Studio	0	418,01	428,71	435,27	67	4,13%	314,61	525,00
Appartement	1	480,00	487,99	492,34	94	2,57%	307,60	598,98
	2	566,63	605,56	607,44	92	7,20%	428,37	686,75
	3	690,42	748,58	737,20	32	6,78%	413,90	860,38
	4	732,13	807,11	815,45	17	11,38%	629,33	975,00
	5			1046,56	8			
	6	1068,93	1068,93	1073,06	2	0,39%	1039,34	1098,52
Maison	3	829,88	849,36	865,74	2	4,32%	856,03	875,44
	4	928,78	990,33	1111,17	7	19,64%	938,17	1.225,00
	5	1012,43	1116,66	1080,66	6	6,74%	772,92	1225,00
	6	193,83	668,00	893,23	2		851,85	934,60

Pour les 2 maisons de 6 chambres, il s'agit d'un accord avec le CPAS de Bruxelles. Les travaux dans ces maisons sont toujours à charge de l'AIS. Le montant de ces travaux a été valorisé et ajouté aux canons payés depuis 2023.

Il existe toujours une tendance à la hausse du canon moyen payé au propriétaire. La cause principale est qu'il est difficile de maintenir des rémunérations de propriétaire à un niveau faible pour les nouvelles prises en gestion. Historiquement, l'AIS Quartiers a conclu des accords de gestion avec des propriétaires surtout motivés par l'aspect social. Cette motivation existe toujours pour les nouveaux propriétaires mais la dimension de l'équilibre financier tient une plus grande place. De plus, structurellement, l'écart entre ce que nous pouvons proposer et le niveau du loyer dans le marché non régulé augmente. Nous devons donc suivre cette tendance en proposant davantage pour maintenir un apport de nouveaux propriétaires. Des anciens propriétaires demandent, suite à des rénovations et de nouveaux aménagements, de revoir à la hausse le canon qu'ils reçoivent. En 2023, l'effet de l'inflation de 2022 s'est fait ressentir d'où une hausse remarquable du montant des loyers mais cela s'est stabilisé en 2024.

10.2 Loyers à percevoir des locataires (en euros)

Analyse des loyers payés par les locataires en 2024						
	Nombre de chambre	Moyenne 2022	Moyenne 2023	Moyenne 2024	Minimum	Maximum
Studio	0	369,28	376,62	398,50	308,76	458,05
	1	420,06	427,24	446,68	307,60	494,38
	2	482,27	518,49	537,33	428,37	686,75
Appartement	3	594,16	575,56	668,28	413,90	790,00
	4	640,27	690,08	762,76	613,06	824,00
	5			1021,74	1021,74	1021,74
	6	865,82	914,82	865,82	861,67	869,97
	3	621,07	621,07	707,46	677,10	737,81
Maison	4	830,93	830,93	935,90	869,97	954,38
	5	858,21	911,55	897,97	685,76	990,04
	6	865,09	668,00	861,68	819,74	903,61

Les loyers locataires étant presque tous ceux indiqués par la grille de subvention, l'écart-type est assez faible pour chaque taille de logement. Les différences entre le loyer d'une même taille sont dues aux moments différents d'indexation et de mise en location. Dans de rares cas, le loyer est fixé plus bas pour des raisons historiques (situation du locataire, accord avec le propriétaire) ou parce qu'il s'agit de transit. La moyenne des loyers locataires est en hausse constante. Lorsqu'il y a peu de logements concernés, des diminutions de moyennes peuvent apparaître d'une année à l'autre à la suite de fins de contrats.

10.3 Différentiel locatif moyen

Différentiel de loyer (en euros) en 2024							
Type de logement	Nombre de chambre	Moyenne propriétaire	Moyenne locataire	Différentiel 2024	Différentiel 2023	Différentiel 2022	Nombre de logement concerné
Studio	0	435,27	398,50	36,77	52,09	48,73	67
	1	492,34	446,68	45,66	60,75	59,94	94
	2	607,44	537,33	70,11	87,07	84,36	92
Appartement	3	737,20	668,28	68,92	173,02	96,26	32
	4	815,45	762,76	52,69	117,03	91,86	17
	5	1046,56	1021,74	24,82	0	0	8
	6	1073,06	865,82	207,24	154,11	203,11	2

Maison

3	865,74	707,46	158,28	228,29	208,81	2
4	1111,17	935,90	175,27	159,40	97,85	7
5	1080,66	897,97	182,69	205,11	154,22	6
6	893,23	861,68	31,55	0	0	2

Les départs et les arrivées de logements influencent l'évolution des différentiels. Celui-ci peut changer vite d'une année à l'autre quand un logement s'ajoute ou se retire alors qu'il n'y en a pas beaucoup dans sa catégorie. Pour les maisons 6 chambres, il s'agit des logements qui font l'objet d'un accord avec le CPAS de Bruxelles (cfr 1.3.1). En 2024, le différentiel a diminué. Le mécanisme d'indexation influence le différentiel.

11 Conclusion et perspectives

Les mesures prises dès 2020 pour maîtriser les pertes financières de l'AIS continuent à porter leurs fruits. Malgré l'inflation, nous avons pu résister financièrement mais la situation au niveau des liquidités reste fragile, l'endettement des locataires s'accroissant.

La taille du parc locatif est en légère baisse. Plusieurs ventes de logements ont été conclues suite à la crise économique, certains petits propriétaires ne pouvant plus assumer les coûts d'entretien de leur logement. Nous devons nous préparer à l'arrivée des 82 logements prévus dans le projet Capronnier en janvier 2025.

Un travail important a été entamé pour améliorer la PEB de nos logements afin de permettre à nos locataires de réduire les coûts d'énergie. Ce travail va se poursuivre durant plusieurs années. Une collaboration avec Homegrade se mettra en place en 2025.

Nous continuons à veiller à la satisfaction des locataires, des propriétaires et de nos partenaires, ce qui exige un travail rigoureux et constant. Nous continuerons à améliorer nos procédures, nos outils de travail, nos services afin de répondre à la demande de chacun.