

Rapport d'activités
AIS VERHAEGEN
2025



Table des matières

INTRODUCTION	4
I. PRÉSENTATION DE L'AIS	5
1.1. Identification de l'AIS	5
1.1.1. Historique de l'AIS	5
1.1.2. Identification au Moniteur belge / numéro d'entreprise de l'AIS	6
1.2. Administration interne	6
1.2.1. Personnel de l'AIS	6
1.2.2. Les instances décisionnelles	8
1.3. Conventions et partenariats	9
1.3.1. Conventions avec un CPAS et/ou une commune	9
1.3.2. Conventions de partenariat interne	9
1.3.3. Conventions de partenariat externe	9
1.4. Autres activités	10
II. GESTION FINANCIÈRE DE L'AIS	11
2.1. Analyse des comptes et/ou du bilan	11
2.2. Gestion de la comptabilité	12
2.3. Sources de financement de l'AIS	12
III. PARC LOCATIF	13
3.1. Nombre de logements et répartition géographique	13
3.2. Nombres de propriétés, d'emphytéoses et de biens en (sous-)location	13
3.3. Fluctuation du parc pendant l'année	13
3.3.1. Biens entrants	13
3.3.1.1. Nombre de biens entrants	13
3.3.2. Biens sortants	14
3.3.2.1. Nombre de biens sortants	14
3.3.3. Nombre de logements faisant l'objet d'un accord formel avec le propriétaire	15
3.4. La gestion technique et l'entretien des logements	15
3.4.1. Présentation de l'équipe technique de l'AIS	15
3.4.2. Gestion des entretiens et résolution des problèmes techniques dans les logements	15
3.5. Les rénovations et les remises en état des logements	16
3.5.1. Travaux réalisés sans demande de prime à la rénovation ou à l'énergie	16
3.5.1.1. Dans le parc existant l'année précédente	16
3.5.1.2. Parmi les nouveaux projets	17
3.5.2. Travaux réalisés avec demande de prime à la rénovation ou à l'énergie	17
3.5.2.1. Dans le parc existant l'année précédente	17
3.5.2.2. Parmi les nouveaux projets	17
3.6. Le vide locatif	18
3.6.1. Taux d'occupation par logement	18

3.6.2	Motif du vide locatif par logement	18
IV.	LES PROPRIÉTAIRES	19
4.1	Profil des propriétaires par logement	19
4.2	Type de contrats signés par logement	19
4.3	Activités de prospection	19
V.	LES LOCATAIRES ET OCCUPANTS	21
5.1.1	Nombre total de ménages locataires	21
5.1.2	Nombre total de ménages occupants	21
5.1.3	Nombre total de personnes aidées par l'AIS	21
5.1.4	Profil des locataires	22
5.1.4.1	Leur composition de ménage / leur situation familiale	22
5.1.4.2	Leur niveau de revenus et/ou source principale de revenus	23
5.1.5	Flux des locataires dans l'année	23
5.1.6	Type d'accompagnement social	24
5.1.7	Éducation au logement	25
VI.	LES CANDIDATS LOCATAIRES	26
6.1	État des lieux des modalités d'inscription et attribution	26
6.2	En quelques chiffres	26
6.3	Gestion de la liste d'attente et délais d'attente	26
6.4	Profil des candidats locataires	27
6.4.1	Leur composition de ménage / leur situation familiale	27
6.4.2	Leur niveau de revenus et/ou source principale de revenus	28
6.4.3	Leurs motifs de demande de logement et le type de logements demandés	28
6.4.4	Les motifs de refus d'attribution de logements	28
VII.	LA GESTION DES CRÉANCES LOCATIVES	29
7.1	Méthode de suivi des impayés	29
7.2	Créances douteuses et irrécupérables	29
7.3	Modalités de décision du CA quant aux créances	30
VIII.	ÉTAT DES LIEUX DES PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS OU ACHÉVÉES	31
8.1	Avec des propriétaires	31
8.2	Avec des locataires	31
8.3	Autres	31
IX.	PROJETS PARTICULIERS ET LOGEMENTS CONVENTIONNÉS	32
9.1	Projets à destination du public sans-abri ou en phase de le devenir	32
9.1.1	Le dispositif « Platanes »	32
9.1.2	Le Housing First	33
9.2	Projets à destination des femmes seules avec enfants	34
9.3	Projets à destination des jeunes (KAP)	34
9.4	Le projet intergénérationnel	36

9.5	MODULO	37
9.6	Initiative d'Habitation Protégée	39
9.7	Réfugiés et BPTU	39
X.	CONCLUSION ET OBJECTIFS FUTURS	41

INTRODUCTION

Les AIS sont des associations sans but lucratif (ASBL) qui prennent en location ou en gestion des logements auprès de propriétaires privés ou publics pour les proposer en sous-location, contre un loyer modéré, à des locataires dans les conditions d'accessibilité aux logements sociaux.

Avec la crise, trouver un logement décent à un loyer raisonnable est devenu quasi impossible pour nombre de ménages bénéficiaires de revenus d'insertion, d'allocation de chômage ou autres ou encore pour des travailleurs disposant de très faibles revenus.

Pour ces personnes dont les revenus ne dépassent pas le plafond permettant d'accéder à un logement social, les AIS offrent une solution alternative de logements depuis de longues années.

Souvent, un logement stable peut permettre à certaines personnes qui étaient dans une situation désespérée d'entrevoir un espoir. Aussi, pour nombre de propriétaires qui ont connu ou connaissent encore des soucis d'ordre financiers liés à des impayés ou à des dégâts locatifs très importants, les AIS offrent des solutions durables avec la garantie du paiement du loyer ainsi que la remise en état du logement suivant l'état des lieux d'entrée.

Les AIS sont représentées dans tout le territoire Belge, avec environ une trentaine en Wallonie, une vingtaine à Bruxelles et une cinquantaine en Flandre et leurs objectifs sont similaires.

Enfin, l'une des particularités de cette année est l'arrivée de nouveaux acteurs dans le secteur des AIS : les petits (ou plus gros) investisseurs qui y voient une opportunité de réaliser leur(s) objectif(s) dans un projet éthique et qui a du sens et les professionnels de l'immobiliers qui vont chercher à créer des projets destinés à la revente en vantant les avantages qu'offrira l'AIS aux candidats acquéreurs.

Les différents avantages fiscaux proposés aux propriétaires, combinés à une meilleure visibilité et professionnalisation du secteur, ont permis l'émergence de l'intérêt de ces nouveaux types d'acteurs.

I. PRÉSENTATION DE L'AIS

1.1. Identification de l'AIS :

1.1.1 Historique de l'AIS :

L'AIS Saint-Gilloise « Theodore Verhaegen » est une ASBL œuvrant dans le secteur de l'immobilier social. Elle a été créée en 2002 à l'initiative principalement d'élue(s) et d'acteurs associatifs Saint-Gillois. L'idée mise en œuvre était de pouvoir exploiter le dispositif créé par une ordonnance de la région Bruxelles Capitale afin de mettre en place une politique de logement social, principalement sur le territoire Saint-Gillois. Après une période houleuse pour l'AIS avant 2010, un plan de redressement mis en place au départ du CPAS et de la commune de Saint Gilles, l'AIS observe des résultats positifs depuis 2011, tout comme l'avènement de nombreux projets.

En 2016, l'AIS VERHAEGEN déménage vers des locaux plus spacieux permettant un accueil, tant de l'équipe que du public, optimisé. Moyennant quelques travaux supervisés et partiellement réalisés par l'équipe de l'AIS, le propriétaire a concédé leur location à un prix réduit et garanti. En 2017, un tout nouveau site internet, plus moderne, plus dynamique est mis en ligne et un événement a vu le jour en présence à la fois du Président du CPAS de Saint-Gilles mais également du Bourgmestre de notre commune ! C'est également une année où l'équipe s'agrandit puis qu'un contrat à durée déterminée a été proposé en qualité d'agent administratif.

Enfin, ce qui a été amorcé 2018 se poursuit en 2020 puisque l'AIS réceptionne certains logements en cours de rénovation les années précédentes, prend en charge des logements neufs ou entièrement rénovés et met en place d'un nouveau réseau de propriétaires, qui s'explique par les nouveaux dispositifs fiscaux implémentés par la Région Bruxelloise et la commune de Saint-Gilles mais aussi grâce à la décision d'élargir les prospections aux communes limitrophes à Saint-Gilles et ce en concertation avec le secteur des AIS.

C'est ainsi que cette année, l'AIS de Saint-Gilles est fière d'annoncer un le maintien de son développement immobilier, la création de projets innovants tel que le maintien du projet MODULO et l'avancée dans le projet de rénovation du bâtiment pour 5 logements et des équipements pour l'AIS.

Une particularité cette année a été la prospection et reprise de logements / locataires d'AIS en difficulté, démontrant ainsi la solidarité de Saint-Gilles vis-à-vis de ses confrères.

L'AIS reste un incontournable du paysage associatif et social saint-gillois, offrant un soutien adapté à chaque public et œuvrant chaque jour un peu plus pour le droit à un logement abordable et décent.

1.1.2 Identification au Moniteur belge / numéro d'entreprise de l'AIS :

Elle est Identifiée au Moniteur belge sous le numéro d'entreprise suivant : 478.423.497 et ne réalise aucunes opérations nécessitant un assujettissement à la TVA.

1.2 Administration interne

1.2.1 Personnel de l'AIS :

➤ Fonctions, régime-temps et sources de financement :

EMPLOYES

Fonctions	Régime-temps	Sources de financement
1 Directeur	Temps-plein	Subside MRBC
3 Gestionnaires locatifs	Temps-plein	Subside MRBC
2 Travailleurs Sociaux	Temps-plein	COCOM + MRBC + FEDASIL
1 Architecte – Conseiller rénovation	1/5 temps	Subside MRBC

OUVRIERS

Fonctions	Régime-temps	Sources de financement
1 Gestionnaire technique	Temps-plein	Subside MRBC

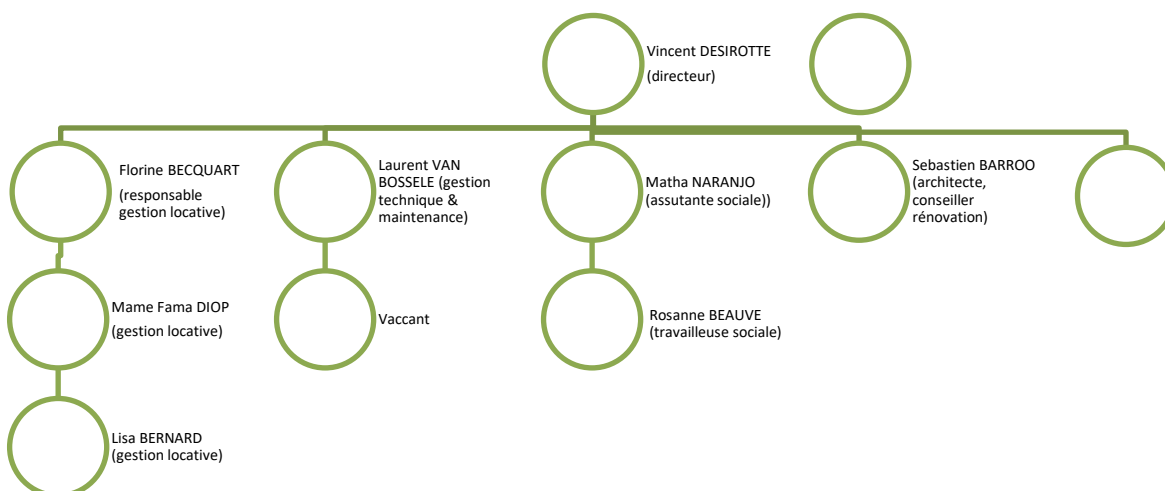
➤ Organisation du travail et répartition des tâches :

Le travail est organisé selon différents pôles :

1. Le pôle prospectif : Directeur et architecte, travaillent à l'élaboration de projets avec de nouveaux propriétaires / investisseurs afin de répondre à l'une des missions de l'AIS, à savoir créer de nouveaux logements décents et abordables en Région Bruxelloise ;
2. Le pôle locatif : Les gestionnaires locatifs travaillent avec les locataires et les différents partenaires sociaux afin de garantir une gestion des biens en « bon père de famille » ;
3. Le pôle technique : Le Directeur, l'architecte et le gestionnaire technique responsable du suivi des interventions vont coordonner le suivi des diverses demandes techniques qui peuvent se poser dans les bâtiments concernés par l'activité de l'AIS. Certaines sont gérées en interne, d'autres via des entrepreneurs extérieurs
4. Le pôle social : Une assistante sociale est engagée en vue de réaliser le suivi administratif et psycho-social des locataires. Elle va aussi travailler étroitement avec les services partenaires, mettre en place un processus d'éducation au logement, participer à des projets collectifs ou communautaires ;

L'ensemble de ces pôles travaillent de concert car chacun d'entre eux ne peut fonctionner de manière optimale qu'en s'appuyant les uns sur les autres. Formellement, des réunions d'équipes thématiques (avec invitation des personnes concernées en fonction de l'ordre du jour) sont donc prévues hebdomadairement.

➤ Organigramme



➤ Formations du personnel :

Une des particularités de l'agence Saint-Gilloise, est l'accueil dans l'ensemble de ses services administratifs ou techniques des personnes en insertion, leur permettant ainsi l'acquisition ou la réactivation de compétences professionnelles tout en soutenant l'AIS dans ses engagements pris auprès des propriétaires et des locataires.

Il faut savoir que la majorité des membres fixes de l'équipe ont bénéficié de cet accueil, preuve de l'efficacité du dispositif. Les deux agents administratifs sous contrat Article 60 ont suivi des formations de deux jours sur les techniques d'accueil et sur la gestion du temps.

L'équipe de manière générale participe régulièrement aux formations proposées tous les ans par la FEDAIS ou le CPAS de Saint-Gilles.

1.2.2 Les instances décisionnelles :

➤ Conseil d'administration :

Le conseil d'administration (au 31/12/2025) est composé de :

1.	Sandrine Debunne - Présidente
2.	Carine Graceffa - Trésorière
3.	Mathieu Roper - Administrateur
4.	Khaled Sor - Administrateur
5.	Marie-José Martin Garcia - Administrateur
6.	Thierry Uylenbroek - Administrateur
7.	Georgios Maglis – Administrateur
8.	Jos Beni - Administrateur
9.	Franck Gilson - Administrateur
10.	Jeannine De Decker - Administrateur
11.	Michel Libouton - Administrateur

➤ Assemblée générale :

L'Assemblée Générale (au 31/12/2025) est composée des membres du Conseil d'Administration ci-dessus en plus des quatre membres suivants :

12.	Barbara de Radigues – Membre de l'A.G
13.	Jean Spinette – Membre de l'A.G
14.	Myriem Amrani – Membre de l'A.G

➤ Le comité d'attribution :

Le comité d'attribution est composé (au 31/12/2025) de :

Sandrine Debunne
Mathieu Roper
Marie-José Martin Garcia

Il peut se tenir par voie électronique. Il s'agit d'un organe de contrôle interne sur le respect du règlement d'attribution de l'AIS VERHAEGEN (*cf. chapitre - candidats locataires*).

1.3 Conventions et partenariats :

1.3.1 Conventions avec un CPAS et/ou une commune :

L'AIS VERHAEGEN est liée par des conventions de partenariat avec la commune de Saint-Gilles et le CPAS de Saint-Gilles, avec qui elle entretient des rapports étroits de collaboration.

1.3.2 Conventions de partenariat interne :

L'AIS VERHAEGEN est liée depuis de nombreuses années par des conventions de partenariat le CAFA asbl, ainsi qu'avec le CEMO asbl. En outre, depuis 2015, l'AIS Verhaegen est entré en collaboration, dans le cadre de la mise en place des projets Housing First, avec Infirmiers de Rue asbl, le SMES-B et DIOGENES. En 2017 et 2018, une collaboration avec le Home du Pré (Œuvres de l'hospitalité asbl), la maison médicale ASaSo, l'Ilôt, et la maison d'accueil « Escale » ont été concrétisés.

En 2019, deux projets majeurs ont été mis en place (cf. chapitre dédié à cet effet) :

- Le lancement d'un immeuble intergénérationnel en collaboration avec l'AISE et l'asbl « 1Toit 2Ages »

En 2020, nous avons développé nos partenariats avec le CPAS de Saint-Gilles via le relogement de personnes qui ont été mis à l'abri dans les hôtels en cette période COVID et l'ASBL « Diogènes » par la mise à disposition de tous nos logements vides à destination des personnes les plus vulnérables pendant le premier confinement. Nous avons aussi mis en place le projet MODULO et la prise en gestion de logements temporaires. Son premier déménagement de Uccle vers Jette a été réalisé avec succès en 2021.

Enfin, en 2022, nous avons mené 3 actions spécifiques :

- L'accueil de personnes ayant fui la guerre en Ukraine (bénéficiant de la protection temporaire) ;
- Le lancement d'un partenariat avec SOS JEUNES et ABAKA pour l'accueil de jeunes en errance pendant une période de transit ;
- Le lancement d'un projet avec l'ASBL Douche Flux, avec l'ouverture de 7 places pour l'accueil de personnes sans-abris ce qui a permis la mise en place d'un nouvel opérateur « Housing First ».

Un accord de collaboration a aussi été signé avec GAILLY CHAUFFAGE sprl, en vue de réaliser les entretiens annuels et dépannages au niveau des chaudières du parc.

1.3.3 Conventions de partenariat externe :

L'Agence Immobilière sociale est membre de la FEDAIS (Fédération des AIS), qui est une asbl qui existe depuis le 27 mai 2004 dont le siège social se situe au Quai du Hainaut, 29 à 1080 Bruxelles. Elle rassemble aujourd'hui la plupart des 23 AIS actives dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Ses missions comme précisées dans l'article 3 de ses statuts sont les suivantes :

1. Défendre les intérêts de ses membres ;
2. Promouvoir et développer les AIS membres à travers différents supports audios, vidéo et média ;
3. Développer la collaboration entre AIS membres à travers le partage d'informations et d'expériences ;
4. Mettre en place des services en faveur des AIS, dans les domaines juridiques et techniques ;
5. Représenter les AIS auprès des pouvoirs publics ou tout autre interlocuteur dans le respect.

1.4 Autres activités :

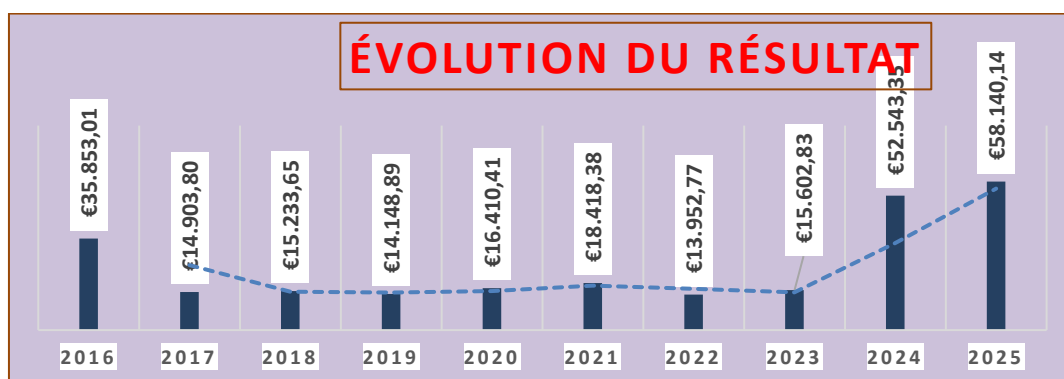
L'AIS VERHAEGEN n'exerce pas d'autres activités.

II. Gestion Financière de l'AIS

2.1 Analyse des comptes et/ou du bilan :

L'exercice comptable 2025 se clôture par un bénéfice de **58.140,14 €** contre **52.543,35 €** en 2024. Le résultat est positif et constant depuis 2017. Ce résultat s'explique entre autres par :

- L'augmentation du subside de la Région de Bruxelles-Capitale en corrélation avec l'accroissement du parc;
- Une diminution du vide-locatif ;
- Une meilleure refacturation, tant aux propriétaires qu'aux locataires, des frais avancés leur incombant afin de mieux les responsabiliser ;



Les **capitaux propres**, composés ici du résultat positif reporté d'année en année passent de **334.721,03 €** à **392.861,17 €**. Ce qui montre toujours une gestion financière stable et maîtrisée de l'asbl, avec une croissance continue depuis 2012.



Le niveau des provisions pour cet exercice est resté identique par rapport à l'année précédente avec un chiffre de **565.406,35 €**

2.2 Gestion de la comptabilité :

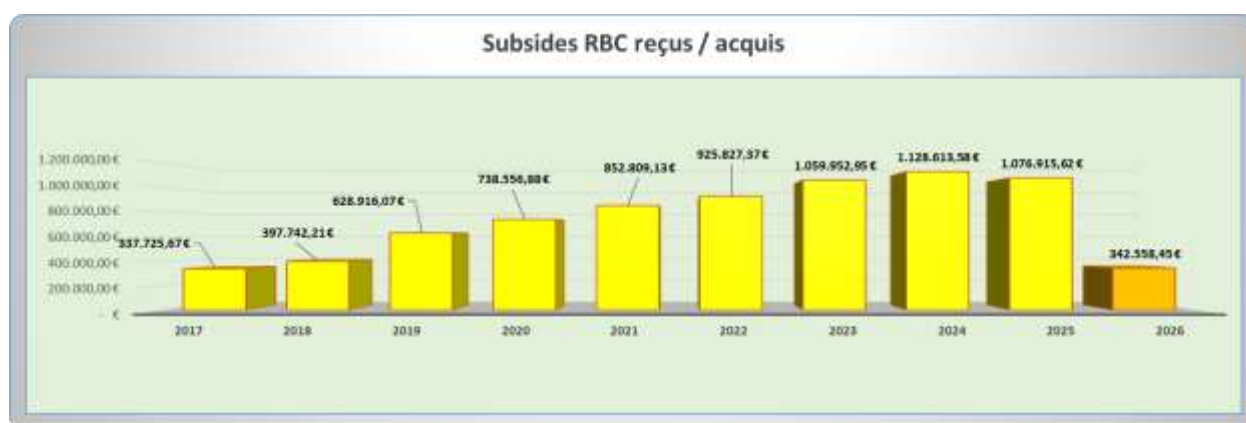
Les comptes sont tenus par une fiduciaire externe sous le contrôle du Directeur. Nous utilisons le nouveau PCMNA devenu obligatoire en 2014. Ce dernier permet d'une part, à l'administration d'avoir une vue homogène sur la gestion des AIS en Région Bruxelloise et d'autre part de pouvoir effectuer un meilleur contrôle des subsides octroyés. Par ailleurs, l'AIS VERHAEGEN a commandité un audit de ses comptes auprès du cabinet « Ernst & Young » en 2015, afin, premièrement, de s'assurer que la comptabilité reflète bien une image fidèle de l'ASBL, et deuxièmement, à travers leur expertise, proposer au terme de leur analyse des améliorations sur la tenue des comptes et sur le contrôle interne.

En 2016, l'organe de gestion de l'AIS VERHAEGEN a désigné un réviseur, en vue d'améliorer encore plus le contrôle des comptes mais aussi de respecter ses obligations vis-à-vis de la Région de Bruxelles-Capitale.

2.3 Sources de financement de l'AIS :

L'AIS est financée par la Région de Bruxelles-Capitale qui lui octroie un subside annuel dépendant de son parc au 30/09 de l'année précédente. L'évolution de ce subside est ainsi en corrélation directe avec celle du parc qui connaît une augmentation régulière et non négligeable depuis 2012.

Le montant indiqué en 2024 est tel que celui présenté lors du dernier conseil d'administration, qui tient compte de projections sur minoration de subsides mais qui pourrait être modifié une fois les contrôles réalisés.



Aussi, grâce à sa collaboration avec la Commune et la Régie Foncière de Saint Gilles, l'AIS perçoit **annuellement 30.000 €**. Ces subventions complémentaires permettent à l'ASBL d'assurer au mieux sa mission sociale au sein de la commune de Saint-Gilles.

III. Parc Locatif

3.1. Nombre de logements et répartition géographique :

Distrubution des logements du parc de l'AIS																
CP	Communes	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025		ÉVOLUTION
1060	Saint-Gilles	151	68%	163	63%	167	57%	173	55%	172	54%	168	51%	176	50%	8
1190	Forest	26	12%	29	11%	34	12%	35	11%	37	12%	38	12%	38	11%	0
1070	Anderlecht	24	11%	38	15%	62	21%	67	21%	69	21%	70	21%	81	23%	11
1080	Molenbeek	11	5%	12	5%	12	4%	12	4%	13	4%	22	7%	21	6%	-1
1000	Bruxelles	6	3%	6	2%	6	2%	18	6%	18	6%	18	5%	18	5%	0
1180	Uccle	5	2%	10	4%	8	3%	8	3%	7	2%	9	3%	9	3%	0
1090	Jette			0	0%	3	1%	3	1%	4	1%	4	1%	4	1%	0
1030	Schaerbeek													1	0%	1
1081	Koekelberg									1	0%	1	0%	1	0%	0
		223		258	↑ 16%	292	↑ 13%	316	↑ 8%	321	↑ 2%	330	↑ 3%	349	↑ 6%	19

Le parc de l'AIS est donc principalement constitué d'appartements une chambre, ensuite de studios et puis, d'appartements 2 chambres et est encore implanté majoritairement à **Saint-Gilles** où sont situés plus de **50 %** des biens en location contre **51 %** en 2024. Les deux autres communes représentées majoritairement dans notre AIS sont Anderlecht et Forest.

3.2. Nombres de propriétés, d'emphytéoses et de biens en (sous-)location :

	Nombre	%
Propriété de l'AIS	3	1 %
Emphytéoses	0	0
Biens en location	346	99 %
Bien en sous-location	0	0
Total	349	100 %

3.3. Fluctuation du parc pendant l'année :

3.3.1. Bien (s) entrant (s) :

3.3.1.1. Nombre de biens entrants :

Nous comptons **28 biens entrants** en 2025 contre **21** en 2024. Nous gardons une croissance continue et maîtrisée avec un passage de **330 à 349 logements** → soit une augmentation de **6 %** d'augmentation contre **3 %** l'année précédente.

9 logements ont été repris de l'AISAC en 2025 et d'autres sont prévus en 2026.

Comme vous pouvez le constater sur le tableau ci-dessous, le parc de l'AIS a n'a pas cessé de croître d'année en année avec une augmentation plus de 200 % entre 2015 et 2023, même si nous connaissons un tassement du gain de logements ces dernières années. Moins de prospects passent par notre porte.

Années	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nombre de logements effectifs au 31/12/ 2024	98	103	101	114	116	117	127	159	224	258	292	316	321	330	349
Evolution du parc en pourcentage	-3%	-5%	2%	11%	2%	1%	9%	25%	41%	15%	13%	9%	2%	3%	6%
Nombre de logements dont l'AIS s'est séparée	-9	-18	-7	-3	-1	-4	-7	-2	-7	-2	-5	-6	-11	-12	-9
Nombre de nouveaux logements	6	13	12	17	4	5	17	34	71	36	38	31	16	21	28

Notons que l'AIS a majoritairement signé des logements allant du studio jusqu'au 2 chambres. Notons tout de même l'arrivée de grands logements dans le parc (3 chambres et plus). Il nous faut aussi signaler l'entrée de logements neufs dans le parc de l'AIS, même si ces derniers restent limités.

Il faut noter que l'offre sur la commune de Saint-Gilles s'axe essentiellement sur des propositions de logements disparates, dans des immeubles différents, avec des propriétaires différents offrant une diversité importante des typologies de biens. La pression immobilière sur la commune rend les négociations de plus en plus complexe.

A contrario, dans les autres communes, nous avons plus de logements dans des ensembles d'immeubles / maisons de rapports. Plus précisément, voici les différents cas de figure :

- Cas de prise en gestion d'immeubles complets : souvent, ils appartiennent à un même propriétaire qui après avoir, avec notre soutien, rénové un immeuble ou maison de rapport, nous livre l'ensemble de ses lots.
- Cas de prise en gestion de quelques logements dans un immeuble : souvent, il s'agit de propriétaires différents qui sont en amont venus nous trouver pour les soutenir dans l'acquisition d'un bien immobilier. Dans ce cas de figure, il s'agit souvent de logements neufs. Nous avons volontairement, à projet équivalent, orienté ces particuliers vers des projets qui permettaient une approche plus efficiente des logements par la suite.
- Cas de logements disparates : souvent, il s'agit de propriétaires déjà connus par ailleurs et souhaitant travailler avec une seule et même AIS.

Nous essayons le plus possible de garder une empreinte locale dans notre approche de travail avec un traitement équitable de tous les propriétaires venant à notre rencontre : du multipropriétaire au particulier. Nous tenons à garder une démarche professionnelle mais proche de nos partenaires dans notre façon de travailler.

3.3.2. Bien (s) sortant (s) :

Nous comptons **9 biens sortants** en 2025 contre **12** en 2024. Il s'agit là de fin de baux avec les propriétaires non renouvelés ou un arrêt de collaboration à l'initiative de l'AIS (*logement plus vétustes, énergivores, etc.*).

Il nous semble important de souligner que des solutions de logement ont été apportées à tous les locataires qui vivaient dans ces biens. L'ensemble des pertes de logements sont situés sur la commune de Saint-Gilles, Anderlecht et Forest, au regard de l'évolution du marché immobilier sur la commune.

3.3.3. Nombre de logements faisant l'objet d'un accord formel avec le propriétaire :

En matière de prospection, **65 biens (dont certains immeubles / maisons de rapports comprenant plusieurs logements) différents** ont été visités au moins une fois par l'équipe de l'AIS Verhaegen en 2025. 24 d'entre eux étaient en gestion à l'AIS d'Anderlecht ou de Saint-Josse (reprises).

Il y a au total **19 logements** qui font l'objet d'un accord formel avec le propriétaire. A cela s'ajoute les 5 logements dont nous sommes propriétaires actuellement en rénovation et 6 logements qui seront repris de l'AIS d'Anderlecht et Saint-Josse en 2026.

La majorité de ces immeubles font l'objet d'un projet de rénovation complète pour lesquels des demandes de primes à la rénovation et à l'énergie sont prévues. La réception des chantiers peut être variable car dépend de nombreux éléments : obtention de permis d'urbanisme, estimatif de primes et plan financier, etc.

3.4. La gestion technique et l'entretien des logements :

3.4.1. Présentation de l'équipe technique de l'AIS :

Responsables et fonctions	Principales tâches dans le cadre de la gestion technique
Architecte	Conseils rénovation chantiers AIS, réalisation des dossiers de primes, suivi de chantiers.
Gestionnaire technique	Responsable chantier et suivi des interventions techniques dans les logements.

3.4.2. Gestion des entretiens et résolution des problèmes techniques dans les logements :

Les types d'entretiens réalisés cette année sont :

- Entretiens de canalisations (évier et décharges bouchées, joints ou vannes défectueuses à remplacer) ;
- Travail de serrurerie dans différents logements (doubles de clefs, remplacement de barillet, etc.) ;
- Mise en peinture de logements suite à des dégâts ou entre deux locations ;
- Entretien des chaudières et boilers communs sous-traités à des sociétés extérieures agréées ;
- Entretien des communs (nettoyage des cages d'escalier et tonte et débroussaillage des jardins) ;

Nous comptons **693 demandes d'interventions techniques enregistrées en 2025**, hors celles traitées dans en quelques jours et rafraichissements entre deux locations, entretiens réguliers chauffage, système incendie et jardins.

3.5. Les rénovations et les remises en état des logements :

Les chantiers réalisés sont pour la plupart de fruit d'un travail commun entre nos équipes qui sont intervenues soit dans l'intervention directe du travail ouvrier réalisé, soit dans la supervision des travaux réalisés par des entreprises extérieures.

Les techniques spéciales ont été majoritairement déléguées à des spécialistes, tandis que le parachèvement a été réalisé par nos équipes en réinsertion (priorité donnée aux logements déjà en location plutôt qu'aux nouveaux prospects). Ces projets permettent l'apprentissage de nouvelles techniques de construction pour l'équipe en insertion socio-professionnelle via le CPAS de Saint-Gilles.

Etant donné la croissance du parc, nous avons développé un réseau d'entreprises plus larges pour la réalisation des dits-travaux. Une refacturation au plus juste est toujours tentée dans l'intérêt de toutes les parties.

3.5.1. Travaux réalisés sans demande de prime à la rénovation ou à l'énergie :

3.5.1.1. Dans le parc existant l'année précédente :

Cette année, 223 logements ont bénéficié de travaux de remise en état limités qui concernaient essentiellement des travaux de plomberie, petites réparations ou remise en peinture de murs et plafonds. Ces logements étaient généralement occupés pendant les interventions, sauf pour huit d'entre eux qui étaient des biens sortants.

A cela s'ajoute les interventions mineures du type dépannages sur le chauffage, robinetterie, serrurerie.

Cette année, nous devons aussi compter qu'en plus 1 logement occupé a bénéficié d'une réfection de la toiture du bâtiment.

21 logements ont bénéficié de travaux plus conséquents de remise en état. Ils concernaient généralement une remise en état complète des peintures murs et plafonds, rénovation des salles de bains, cuisines, détection incendie, réglage (ou remplacement) de certains châssis et dans certains cas électricité. Ces rénovations ont été pour la plupart réalisées entre deux locations (lors du départ d'un locataire) et pour 2 d'entre eux, il s'agissait de travaux sur des biens sortants.

Enfin, les travaux liés à Rue du Monténégro 21 à 1060 Saint-Gilles ont été mis en suspens en 2025 pour les motifs suivants :

- Obtention de nouvelles subventions pour finalisation du projet ;
- Réalisation du marché public de travaux, réception et analyse des offres ;

Les travaux devraient reprendre pour 2026.

La liste des logements concernés est reprise en annexe du présent rapport d'activité.

3.5.1.2. Parmi les nouveaux projets :

12 logements ont bénéficié de travaux avant mise en location à l'AIS (sans demande de prime). Les travaux ont été de différente nature en fonction des projets mais il a s'agit pour la plupart de travaux de rénovation intérieurs complets (mise en conformité électrique, chauffage, plomberie / sanitaires, cuisine, sols, murs et plafonds).

La liste des logements concernés est reprise en annexe du présent rapport d'activité.

3.5.2. Travaux réalisés avec demande de prime à la rénovation ou à l'énergie :

En 2025, 23 propriétaires (ou futurs) de biens immobiliers ont bénéficié d'un soutien technique et administratif pour la gestion de leur bien par l'AIS Verhaegen.

Nous avons suivi 11 logements différents pour des dossiers de primes.

Il y a donc une forte diminution des dossiers réalisés cette année par rapport à l'année précédente vu l'absence des primes Renolution.

3.5.2.1. Dans le parc existant l'année précédente :

Nous avons reçu une décision favorable et liquidation de la prime communale (CQD midi) pour **01 adresse, représentant 2 logements.**

3.5.2.2. Parmi les nouveaux projets :

Nous avons **02 adresses – 9 logements** qui sont en cours de travaux parmi les nouveaux projets.

3.6. Le vide locatif :

3.6.1. Taux d'occupation par logement :

En 2025, le taux d'occupation de l'ensemble des logements du parc est de **95,25 %**. Pour rappel, en 2024, le ratio d'occupation se situait à environ **97%**.

3.6.2. Motif du vide locatif par logement :

Le vide locatif pour l'ensemble du parc **en 2025 est de 4,75 % contre 3 % en 2024**.

Le vide locatif le plus important est de **10 mois** pour 1 logement qui nécessitait des traitements contre l'humidité, qui nécessitaient des temps de séchage importants (une partie de ce dernier a été mis à charge du propriétaire) et le vide locatif le moins important est de **15 jours** pour différents types de logements.

Autre élément qui a eu une incidence négative sur le vide locatif cette année est la perte d'un bâtiment qui a connu des problèmes de nuisibles importants rendant impossible la relocation de ce dernier.

Le motif principal du vide locatif reste les travaux à exécuter dans les logements entre deux locations. Autre élément pouvant créer du vide locatif reste le mécanisme d'attribution des logements aux candidats lors de refus successifs des personnes qui sont pressenties.

IV. Les Propriétaires

4.1. Profil des propriétaires par logement :

	2020		2021		2022		2023		2024		2025		
Qualité des propriétaires	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nomb re	%	Évolution
Fonds du Logement	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Société Immobilière de Service Public	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Commune / CPAS	19	7%	19	7%	19	6%	19	6%	19	6%	23	7%	4
Personne Physique	149	58%	174	60%	193	61%	207	66%	208	66%	211	60%	3
Personne Morale autre qu'une ASBL	79	31%	88	30%	89	28%	81	26%	87	28%	99	28%	12
ASBL	8	3%	8	3%	12	4%	11	3%	13	4%	13	4%	0
Propriété de l'AIS	3	1%	3	1%	3	1%	3	1%	3	1%	3	1%	0
Autre (spécifier)	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Total	258	100%	292	100%	316	100%	321	100%	330	100%	349	100%	19

Nous constatons que la majorité de nos propriétaires sont des personnes physiques (plus de **60 %**) avec des chiffres stables par rapport à l'année précédente.

Aussi, le secteur des professionnels de l'immobilier reste stable par rapport à 2024, avec actuellement près de **28 %** des propriétaires constituées en personnes morales autres qu'ASBL qui ont souscrit avec notre AIS.

4.2. Type de contrats signés par logement :

Type de contrat signé avec le (s) propriétaire (s)	Nombre	%
Mandat de gestion	0	0
Bail	346	99,00
Bail emphytéotique ou de superficie	0	0
Autres (Propriété AIS)	3	1,00
Total	349	100

4.3. Activités de prospection :

La majorité de l'activité prospective de l'AIS VERHAEGEN se situe dans le conseil et la réponse aux propriétaires ou investisseurs qui viennent lui proposer des biens. Néanmoins, des projets plus spécifiques de prospection immobilière ont pu voir le jour durant l'année 2025, à savoir la recherche de biens pour le compte d'investisseur immobilier sociaux, selon les caractéristiques techniques exigées et le plan financier construit conjointement (en recul par rapport à l'année précédente). Concrètement, nous avons également pu maintenir dans notre parc 12 logements via la vente d'un immeuble à des investisseurs AIS (durée 20 ans). L'AIS VERHAEGEN a notamment travaillé, avec des particuliers ou des agences immobilières classiques, sur des projets d'acquisition de biens immobilier neuf vus ici comme des produits financiers éthiquement responsables.

En 2021, nous avons aussi été en recherche active de terrains pour le déménagement du projet MODULO. Après exploration de 3 pistes sérieuses, notre choix s'est porté sur le terrain de Jette. D'autres contacts ont déjà été pris en 2022 mais sans garanties à ce jour.

Tout ce travail nous a permis aussi de nouer des contacts privilégiés nous ayant permis l'acquisition d'un bâtiment situé *Rue du Monténégro, 21 à 1060 Saint-Gilles* en vue d'y créer des logements supplémentaires et des espaces en vue à terme d'y déménager nos équipes.

Le projet est en phase de travaux et bénéficiera de soutiens importants de la COCOM et du FEDER.

V. Les Locataires et Occupants

5.1. Les locataires et les occupants :

5.1.1. Nombre total de ménages locataires : 325

En 2025, il y a **20** attributions de logements (hors mutation et hors logement de transit) et **16** reprises de locataires déjà présent dans les nouveaux logements qui ont été loués par l'AIS (notamment lors des reprises des logements AISAC, AISSJ). Tous sont dans les conditions d'éligibilité au logement social. Les logements concernés sont repris en annexe. Nous constatons donc **une légère baisse** des attributions réalisées en 2025 par rapport à l'année précédente, surtout en raison de l'arrivée de nombreux logements pour publics spécifiques et le transfert de logements d'AIS en difficulté vers la nôtre.

5.1.2. Nombre total de ménages occupants : 24

Nous considérons les ménages occupants comme les ménages qui n'ont pas signé un contrat de bail classique (majoritaire à l'agence de 3 ans pour commencer) mais bien des conventions d'occupation de transit. Selon les projets, ces conventions, toutes liées à des logements spécifiques, peuvent être commuées en bail glissant après une période de 18 mois ou alors au contraire sont destinées à un public précaire en situation d'urgence locative. Les occupants de ces logements font l'objet d'un accompagnement particulier durant leur location qui ne peut excéder 12 ou 18 mois. Les détails sont repris dans la rubrique prévue à cet effet.

Pour rappel, il faut noter que nous avons mis en place un projet intergénérationnel. Chaque aîné dispose d'un studio ou appartement individuel mais a également accès à des parties communes au rez-de-chaussée pour partager des moments avec les étudiants également hébergés dans l'immeuble. Beaucoup d'entre eux ont signé un contrat de sous-location et ont donc basculé vers les « ménages locataires » plutôt que les « occupants ». Il faut noter que nous avons aussi conventionné avec l'ASBL Diogènes, pour l'attribution des logements vides pendant la période de confinement mais aussi dans le cadre du projet MODULO et les occupations temporaires (personnes relogées dans des bâtiments mis à disposition temporairement puis relogés dans le parc de l'AIS), ce qui explique l'augmentation du nombre d'occupants.

A cela s'ajoute l'accueil de réfugiés bénéficiant de la protection temporaire, l'ouverture d'un projet de transit pour les jeunes en errance et l'augmentation du parc pour sans-abris « Housing First » avec l'arrivée d'un nouvel opérateur DOUCHE FLUX et ANTONIN ARTAUD.

5.1.3. Nombre total de personnes aidées par l'AIS : 692

5.1.4. Profil des locataires :

5.1.4.1. Leur composition de ménage / leur situation familiale :

Composition du ménage	Nombres de locataires	Nombres occupants	TOTAL	%
Homme isolé	106	13	119	34,10
Femme isolée	73	7	80	22,92
Homme seul avec 1 enfant	4	0	4	1,15
Homme seul avec 2 enfants et plus	0	0	0	0,00
...				
Femme seule avec 1 enfant	41	3	44	12,61
Femme seule avec 2 enfants	26	1	27	7,74
Femme seule avec 3 enfants	9	0	9	2,58
Femme seule avec 4 enfants	5	0	5	1,43
Femme seule avec 5 enfants et plus	3	0	3	0,86
...				
Couple sans enfant	19	0	19	5,44
Couple avec 1 enfant	11	0	11	3,15
Couple avec 2 enfants	14	0	14	4,01
Couple avec 3 enfants	5	0	5	1,43
Couple avec 4 enfants et plus	7	0	7	2,01
...				
Hors catégorie	2	0	2	0,57
...				
TOTAL	325	24	349	100,00

La majorité des personnes aidées par l'AIS Verhaegen sont des femmes ou des hommes seuls. Ceci s'explique par la nature du parc immobilier de l'agence (majorité de studios et 1 chambre). On retrouve aussi une grande proportion de femmes seules avec enfants.

Ceci est vrai tant dans les logements de transit ou conventionnés que dans les logements classiques. On retrouvera néanmoins quelques spécificités dans les logements de transit, à savoir un soutien accru aux personnes sans-abris (ou en phase de le devenir) et femmes avec ou sans enfants victimes soit de la traite des êtres humains (ex : réseaux de prostitution), soit ayant un parcours carcéral, soit ayant été victime de violences conjugales. Un projet intergénérationnel a été mis en place avec 1Toit 2Ages et l'AISE, la lutte contre la solitude de nos aînés nous tenant particulièrement à cœur. Une place particulière est réservée aux jeunes de 18 à 25 ans (via le projet avec le CEMO, ABAKA et SOS JEUNES).

On retrouvera enfin d'autres profils dans les logements classiques tels que les couples avec enfants, absents des logements de transit. Ils restent néanmoins nettement moins présents dans notre parc immobilier. Ceci s'explique par les projets spécifiques visant à soutenir ces publics mais aussi notre règlement d'attribution attribuant certains points de priorité à certaines catégories de personnes.

5.1.4.2. Leur niveau de revenus et/ou source principale de revenus :

Niveau de revenus des ménages	Nombre	%
En dessous du seuil d'admission du logement social	345	98,85 %
Jusque 50% au-dessus du seuil d'admission du logement social	4	1,15 %
Total	349	100 %

Principales sources de revenus des ménages	Nombre	%
Travail	65	18,6
Chômage	36	10,3
CPAS	186	53,3
Mutuelle	24	6,9
Pension	35	10,0
Bourse étudiant	0	0,0
Allocation handicapé	3	0,9
Total	349	100

Nous constatons ici que la grande majorité des locataires du parc sont des personnes dont les revenus sont en dessous du seuil d'admission au logement social. Nous connaissons une forte progression de personnes qui travaillent mais avec des revenus qui restent faibles. Seule 4 personnes disposent de revenus supérieurs à ce seuil à la suite des changements de leur situation.

Nous avons ici plus de **53,30 % de personnes qui disposent d'un revenu d'intégration sociale**. Une augmentation des personnes bénéficiant de la pension dans notre parc s'explique par l'arrivée de notre projet intergénérationnel.

5.1.5. Flux des locataires dans l'année :

Nombre de ménages entrés suivant liste (registre attribution)	20
Nombre de ménages entrés par reprise du logement	16
<i>Nombre de ménages qui ont bénéficié du système de mutation</i>	<i>16</i>
Nombre d'attributions dérogatoires	0
Nombre de ménages entrés via système de transit / convention	16
Reprises locataires AISAC / AISSJ	3
Nombre de ménages entrés total (hors mutations)	55

Nous constatons une proportion importante de mutations liée cette année qui s'explique par le fait que nous avons remis 9 logements à des propriétaires et que notre AIS a veillé à ce que des solutions soient trouvées pour chaque ménage.

Par ailleurs, plusieurs familles ont vu leur composition évoluer au cours des dernières années, notamment à la suite de naissances ou d'autres changements dans la composition du ménage. Ces évolutions ont nécessité l'attribution de logements davantage adaptés à leurs besoins actuels en termes d'espace et de configuration.

L'ensemble des mutations enregistrées relève de deux catégories :

- Le reclassement d'un locataire à la suite d'une demande justifiée, principalement en raison de la réception d'un renon de la part du propriétaire ou d'une modification de la composition du ménage nécessitant un logement plus adapté ;
- Le reclassement d'un occupant en logement de transit qui, en concertation avec les services sociaux chargés de son accompagnement, a pu accéder à un logement pérenne dans le cadre de la mise en œuvre de son projet individualisé d'insertion.

Ces mutations témoignent de la volonté de l'AIS d'assurer une gestion dynamique de son parc immobilier tout en veillant à répondre au mieux à l'évolution des besoins des ménages

Nombre de ménages sortis	37 (dont 8 qui étaient en transit)
Motifs des départs	Parmi les sorties, nous comptabilisons 15 départs volontaires vers un nouveau logement, qu'il soit social ou privé. Une personne a quitté le territoire pour s'installer à l'étranger et deux locataires sont malheureusement décédés. Par ailleurs, 7 ménages ont fait l'objet d'un renon à l'occupation du logement, dans la mesure où ils ne répondaient plus aux conditions d'éligibilité fixées par notre AIS. Enfin, 4 expulsions ont été exécutées au cours de l'exercice.

5.1.6. Type d'accompagnement social :

L'accompagnement social est externalisé via des partenaires sociaux historiques qui sont le CPAS de Saint-Gilles (via le service Habitat Accompagné), le CAFA asbl et le service social communal. D'autres services peuvent intervenir dans le cadre du travail en réseau que nous menons autour de chaque situation complexe (ex : service de justice de proximité, service de médiation de la commune, etc.).

Il n'est pas rare néanmoins que dans le cadre de notre gestion locative, nous soyons amenés en interne à trouver des solutions pour nos locataires ou candidats locataires, d'où notre engagement récent d'une assistante sociale. Les principaux axes de travail sont la recherche de logement au sein de notre parc (ou ailleurs), le soutien aux démarches administratives ou techniques, l'orientation vers des services adaptés, la médiation de voisinage, voire le soutien au budget.

5.1.7. Éducation au logement :

Nous travaillons là-dessus via plusieurs axes. Nous tentons au moins **une fois par an** de faire une visite de l'ensemble des logements du parc afin d'y déceler l'ensemble des problématiques qui peuvent se poser. A cette occasion, nous sensibilisons les locataires sur les comportements à adopter, tant pour garantir un maintien du bien en bon état général que pour soutenir le locataire dans sa consommation énergétique.

Nous n'hésitons pas aussi à intervenir sur demande d'un locataire, d'un tiers ou d'un service social. Nous travaillons aussi en étroite collaboration sur ces questions de l'éducation au logement avec les services du CAFA asbl (service logement et eco'n'co).

VI. Les Candidats Locataires

6.1. État des lieux des modalités d'inscription et attribution :

Les modalités d'inscription sont réalisées en direct par notre agence. Les candidats peuvent se présenter dans les jours prévus à cet effet. Toutes les informations sur notre règlement d'attribution leur sont données, tout comme une orientation vers d'autres services adaptés à la situation de la personne si nécessaire. Les candidats respectant les conditions d'inscription sont placés sur une liste d'attente et ils sont contactés dès qu'un logement peut leur être proposé.

6.2. En quelques chiffres :

-  Nombre de candidats locataires sur la liste d'attente : 134
-  Nombre de nouvelles inscriptions pendant l'année : 78
-  Nombre de radiations pendant l'année : 17
-  Nombre de désistements pendant l'année : 5
-  Nombre d'attributions pendant l'année : 23

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

L'AIS VERHAEGEN est particulièrement attentive à une gestion optimale des différents modes d'attribution possible d'un logement. Un équilibre est trouvé entre la mutation interne et la proposition d'un logement à un candidat sur liste d'attente afin de s'assurer qu'une solution puisse être trouvée.

Les grandes tendances montrent que nous trouvons des solutions plus rapidement pour les personnes seules ou les familles avec 1 à 2 enfants maximum.

Nous constatons le même effet qu'en 2024 lié aux points de pondération appliqués via notre règlement d'attribution :

- Les femmes et hommes seuls avec enfants sont en tête de liste car bénéficient de points de priorité ;
- Les candidats en situation de sans-abrisme¹ se sont vu proposer des logements plus rapidement que les autres car ils ont pu bénéficier de points de priorité ;

¹ Dans une moindre mesure.

6.4. Profil des candidats locataires :

6.4.1. Leur composition de ménage / leur situation familiale :

Composition du ménage	Nombre	%
Homme isolé	42	31,34%
Femme isolée	22	16,42%
Homme seul avec 1 enfant	2	1,49%
Homme seul avec 2 enfants	0	0,00%
Homme seul avec 3 enfants	0	0,00%
Homme seul avec 4 enfants	0	0,00%
Homme seul avec 5 enfants et +	0	0,00%
...		0,00%
Femme seule avec 1 enfant	16	11,94%
Femme seule avec 2 enfants	8	5,97%
Femme seule avec 3 enfants	3	2,24%
Femme seule avec 4 enfants	1	0,75%
Femme seule avec 5 enfants et +	0	0,00%
...		0,00%
Couple sans enfant	8	5,97%
Couple avec 1 enfant	7	5,22%
Couple avec 2 enfants	12	8,96%
Couple avec 3 enfants	9	6,72%
Couple avec 4 enfants	2	1,49%
Couple avec 5 enfants et +	2	1,49%
Hors catégorie	0	0,00%
Total	134	100,00%

6.4.2. Leur niveau de revenus et/ou source principale de revenus :

Principales sources de revenus des ménages	Nombre	%
Travail	42	31,34%
Chômage	23	17,16%
CPAS	43	32,09%
Mutuelle	15	11,19%
Pension	9	6,72%
Bourse étudiant	0	0,00%
Allocation handicapé	1	0,75%
Pas de revenu/dossier incomplet	0	0,00%
Total	134	100,00%

6.4.3. Leurs motifs de demande de logement et le type de logements demandés :

Les deux motifs principaux évoqués par les candidats qui font une demande de logement à l'AIS sont :

- Une situation de mal (ou non) logement actuel : sur occupation du bien, équipements vétustes ou non conformes au code du logement ;
- Une surcharge du poste « loyer » dans le budget des ménages dans le marché privé.

6.4.4. Les motifs de refus d'attribution de logements :

Nous avons connu un certain nombre de refus de la part des candidats locataires cette année. Dans de nombreux cas, nous avons constaté lors des visites que la situation décrite dans la composition de ménage ne correspondait pas à la situation réelle de la personne (ex : présence d'un conjoint avec ou sans enfants). Il y avait donc une demande d'un logement plus grand que celui normalement prévu par la réglementation.

Les candidats en situation de handicap ont reçu des propositions qui n'ont pas été retenues car les logements proposés ne répondaient pas à leur problème de santé.

VII. La gestion des créances locatives

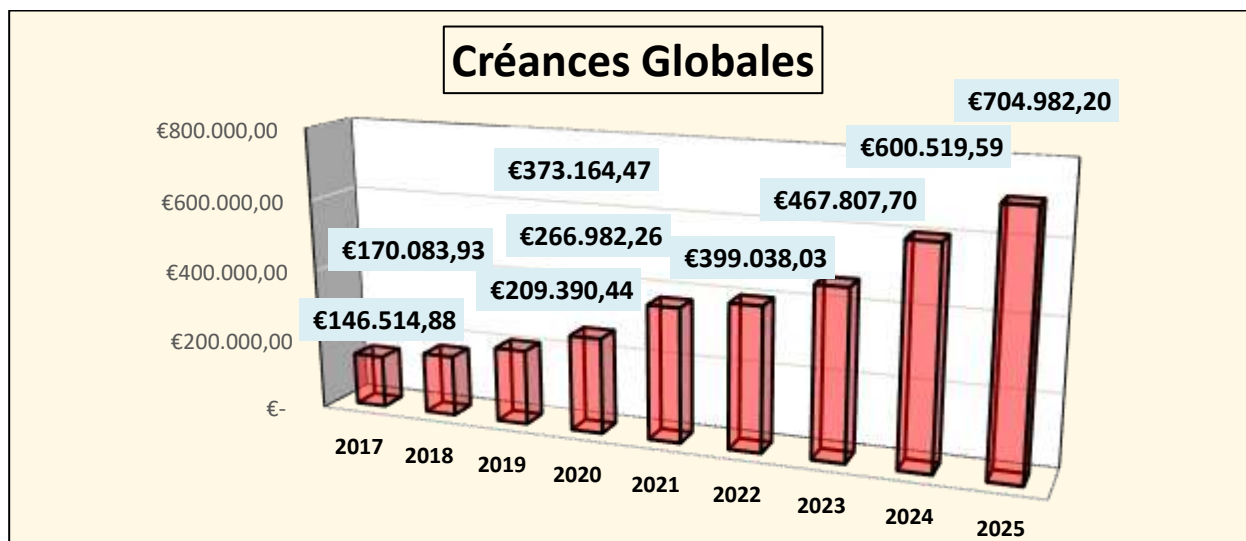
7.1 Méthode de suivi des impayés :

Aux environs du 5^e jour de chaque mois, nous sortons une liste actualisée des locataires endettés via notre programme de gestion comptable. Nous tentons en réunion d'équipe de comprendre les motifs d'un tel retard et envoyons systématiquement des courriers de rappels aux locataires concernés.

Le locataire endetté encore présent dans le parc, est sensé se mettre à jour le plus rapidement possible ou signer un plan d'apurement. En cas de non-respect de ses engagements, c'est-à-dire un retard de paiement qui excède 2 mois de loyers, nous transmettons le dossier à notre avocat pour une mise en demeure. Si la situation perdure néanmoins, nous introduisons une procédure auprès de la justice de paix du canton concerné. Nous restons cependant toujours ouverts à toute tentative de solution amiable.

7.2 Créances douteuses et irrécupérables :

Tout d'abord, vous trouverez ci-après un graphique reprenant l'évolution des créances globalisées :



L'augmentation globale des **créances locatives cumulées** (actuelles et historiques) est d'environ **104.462,61 €**, soit + 17 % par rapport à 2024 et représente près de 4,0 %, des montants dus par les locataires (2.012.767,91 €). Ceci s'explique à d'une part par des impayés de loyers en rapport avec l'augmentation du parc et du nombre de locataires d'une part, et d'autre part par des dégâts locatifs très importants constatés lors des fins de location à la suite d'une mutation ou d'une rupture par l'une ou l'autre partie.

L'évolution des créances moyenne par locataire occupant de l'année N (**375**) est de **191,27 €**, contre **273,98 €** en 2024, soit **30 %** de diminution. L'évolution de créance moyenne par logement (**349**) est de **299,32 €**, contre **402,16 €** en 2024, soit **- 25 %**.

Sur les **704.982,20 €** de créances locatives globales cumulées, il y a un passage en **créances douteuses** de **32.735,24 €** contre **30.790,52 €** en 2024. Les créances douteuses globales s'établissent à **337.371,53 €** contre **304.636,29 €** en 2024.

Comme annoncé, des processus de récupération de créances ont été mis en place, tout comme un soutien social plus accru pour prévenir certains débordements dans certaines situations. Cette année, la moitié des créances représentent des arriérés de loyers et l'autre moitié des dégâts locatifs. Le moratoire hivernal vient expliquer en grande partie l'augmentation des impayés des locataires.

Il y a également, augmentation des **clients débiteurs** avec un total de total à **87.784,46 €** en 2025.

7.3 Modalités de décision du CA quant aux créances :

Quand un locataire quitte le parc avec une créance ouverte, celle-ci est considérée automatiquement comme douteuse. L'AIS poursuit cependant ses efforts en vue de recouvrer les montants qui lui sont dus. Au bout d'un an, la totalité ou le solde de cette créance pourra être considérée comme irrécouvrable et selon les cas, une réduction de valeur sera actée.

La tolérance zéro est la règle, c'est-à-dire que tous les moyens doivent être mis en œuvre en vue de récupérer les montants dus par les locataires en vue de préserver la bonne santé financière de l'AIS.

VIII. État des lieux des procédures judiciaires en cours ou achevées

8.1. Avec des propriétaires :

Il n'y a pas eu de nouveaux risques en 2024. Le litige annoncé avec les héritiers d'un bien² qui nous avait été confié et dont de nombreuses rénovations avaient été réalisées a été remporté en Justice de Paix. Un appel de la décision a eu lieu, une décision a été rendue et des expertises sont en cours. L'immeuble a depuis été rendu au propriétaire et n'est plus en gestion chez nous.

8.2. Avec des locataires :

Plusieurs actions sont en cours envers les locataires. Une partie concernent des retards de loyers répétés, avec des plans d'apurement non respectés tandis qu'une autre concerne des locataires restant dans les lieux sans titre ni droit (fin de convention de transit ou fin de bail).

Ces actions ont pour la plupart conduit à un rétablissement cordial des relations bailleur-preneur. Chacun respectant ses obligations à l'issue de ces actions.

La question du logement de transit est au cœur de notre réflexion car non seulement créent des tensions entre nos relations mais aussi augmentent les créances des locataires (*tant vis-à-vis de nos services que vis-à-vis d'autres organisme : déménagements et procédures peuvent être couteuses*).

Néanmoins, nous avons connu 18 litiges qui se sont soldés par des solutions trouvées à l'amiable suite aux décisions de justice, soit par des attentes d'expulsion prévues pour l'année 2025.

8.3. Autres :

R.A.S

² Ces derniers habitant à l'étranger, le mécanisme des AIS semble fort peu compris.

IX. Projets particuliers et Logements conventionnés

9.1. Projets à destination du public sans-abri ou en phase de le devenir :

Pour ce public, nous avons deux partenariats : le service « Habitat Accompagné » du CPAS de Saint-Gilles et Housing First (Infirmiers de Rue + SMES-B + Diogènes + Douche FLUX). Des distinctions sont à opérer dans les deux cas précités.

Nous avons aussi conventionné avec la maison d'accueil « Escale » et son dispositif de post-hébergement afin d'offrir des solutions à leur public prêt à sortir de leur structure. En 2023, on parle de 4 logements. Les locataires sont en phase de stabilisation et d'appropriation de leur logement.

En effet, le public sans-abri ou en phase de le devenir est large et soulève de nombreuses problématiques à traiter, qui peuvent varier quantitativement et qualitativement. Pour faciliter la compréhension, nous distinguerons les deux dispositifs :

9.1.1. Le dispositif « Platanes »

L'objectif de ce dispositif est de permettre à **des personnes fortement déstructurées par une longue période « sans logement stable »** et qui nécessitent un suivi psychosocial très régulier et intensif, d'accéder rapidement à un logement transitoire, meublé, pas trop cher et en bon état.

Il s'agit de 7 flats mis à disposition par notre AIS, avec suivi intensif du service d'habitat accompagné du CPAS de Saint-Gilles.

Nombre de logements	7
Pourcentage du parc	2,01%

Le public visé dans le cadre du logement de transit fait partie du public habituel d'habitat accompagné (qui gère la sélection des candidats) :

- Le candidat doit bien sûr être sans-abri ou en passe de le devenir, être majeur, en possession d'un permis de séjour en ordre.
- De plus, la possibilité d'un travail avec la personne repose sur deux autres éléments indissociables :
 - L'existence d'une problématique ayant fortement limité la capacité d'une personne à se prendre en charge dans un logement.
 - La mise en place d'un suivi psychosocial tout au long de la période de transit en vue soit, de rendre la personne tout à fait capable de vivre seule dans un logement, soit, de l'orienter vers un lieu de vie plus adapté.

Dans ce deuxième point, il s'agit en fait de toute personne pour laquelle H.A diagnostique une problématique qui nous paraît nécessiter un court séjour dans une habitation adaptée, ceci associé à un

suivi psychosocial lourd obligatoire, dans le but de dépasser la problématique décelée et de réapprendre à se gérer et à gérer un logement.

Ce dispositif ne prévoit pas de possibilité de maintien en logement de la personne au-delà de la période de 18 mois mais bien la possibilité d'un relogement au sein du parc de l'AIS en fonction du projet individualisé de la personne mais aussi et surtout de l'occupation en « bon père de famille » de la personne.

L'accompagnement social d'habitat accompagné se définit selon 3 grands volets : la guidance psychosociale, la guidance administrative et la guidance budgétaire (via la mise en place de comptes de gestion).

En 2025, 8 nouvelles personnes sont entrées dans le dispositif, 7 en sont sorties. 3 personnes ont été relogées au sein de notre parc, 1 dans une autre AIS, 2 en logement privé et 1 est parti sans donner de nouvelles. Le marché immobilier étant saturé, il devient plus que complexe que d'envisager d'autres options de relogement durable.

9.1.2. Le Housing First et autre dispositifs de relogement de personnes sans abri :

L'objectif de ce dispositif est de **permettre l'accès direct à un logement à des personnes qui sont à la rue et dont les difficultés rendent leur accès au logement quasi impossible.**

Comparativement au premier dispositif, le public visé est plus vulnérable et cumule différentes problématiques : santé mentale et/ou physique et/ou assuétudes, pas ou très peu de réseau. Le public est sélectionné par les associations participant au projet Housing First (Infirmiers de Rue, SMES-B, Diogènes, DoucheFLUX et cette année le New Samu Social).

Il y a actuellement 15 logements réservés à ce dispositif et contrairement au dispositif « platanes », les locataires devraient pouvoir s'y maintenir après la période de 18 mois couverte par la convention d'occupation précaire.

Il y a une diminution statistique du nombre de logements en 2025, du fait que certaines personnes stabilisées ne sont plus comptabilisées comme « anciens sans-abri ».

Nombre de logements	15
Pourcentage du parc	4,30%

Il ne s'agit donc pas de Transit à proprement parlé par nous avons décidé d'en parler dans le présent questionnaire car les locataires ne sont pas sujets aux mêmes règles d'attribution que les autres et qu'ils signent une convention d'occupation précaire avant passage en bail de sous-location (3-9) classique.

L'accompagnement proposé est multidisciplinaire et s'appuie sur la construction d'un réseau (de préférence local) autour de la personne.

En 2025, 2 nouvelles personnes sont entrées dans le dispositif (hors projet MODULO et occupations temporaires), 2 en sont sorties vers d'autres solutions de logement.

9.2. Projets à destination des femmes seules avec enfants :

Un nouveau dispositif pour ce public a été mis en place en 2015. Quatre appartements entièrement rénovés, avec un PEB très performant, sont destinés à du logement de transit pour **femmes isolées avec maximum 2 enfants**. Il s'agit de 4 appartements composés d'une cuisine, d'une salle de bain, et d'une chambre. Ils sont situés aux RDC, 1^{er}, 2^{ème} et au 3^{ème} étage. Il est également prévu un espace de vie commune (cuisine, salle à manger, buanderie, local vélo/poussette et un jardin).

En 2020, vu le succès du premier dispositif, une nouvelle maison a été inaugurée. 4 nouvelles places ont été créés.

Nombre de logements	8
Pourcentage du parc	2,29%

Le logement de transit est l'outil utilisé pour assurer un accompagnement social et locatif complet en vue d'aider les occupantes à se préparer à l'occupation de leur propre logement futur.

Le partenaire qui sélectionne et accompagne est le service « Habitat Accompagné » du CPAS de Saint-Gilles. Le public visé devra répondre aux critères suivants :

Etre une femme isolée majeure, avec ou sans enfants à charge, avoir un titre de séjour valable en Belgique, et rencontrer des difficultés à se maintenir dans un logement privé (avec une priorité si est sans-abri, en passe de le devenir, ou occupant d'un logement insalubre).

Il n'est pas prévu de maintien dans ce logement après la période de 18 mois mais il y a une possibilité de relogement au sein du parc de l'AIS en fonction du projet individualisé de la personne, de l'occupation en « bon père de famille » et suivant les logements disponibles.

L'accompagnement social d'« Habitat Accompagné » se définit selon 3 grands volets : la guidance psychosociale, la guidance administrative et la guidance budgétaire (via la mise en place de comptes de gestion).

En 2025, 4 nouveaux ménages sont entrés dans le dispositif et 4 en sont sortis.

9.3. Projets à destination des jeunes :

Depuis de nombreuses années, une collaboration avec le service d'aide à la jeunesse le CEMO a été mise en place. Il vise un public jeune, entrant dans les critères définis par les décrets relatifs à l'aide à la jeunesse. La sélection et l'accompagnement est géré par leur service. Voici les différents critères, tels que communiqués par notre service partenaire :

1. Le jeune a entre 16 ans et 25 ans.

2. Le jeune est en possession d'un titre de séjour valable et durable (à préciser éventuellement par rapport au regroupement familial) sur le territoire belge (incluant les MENA).
3. Le jeune est sans hébergement stable, vivant en rue ou assimilé et en rupture et/ou en crise avec le milieu de vie habituel.
4. Le jeune est preneur d'un suivi et est motivé de respecter le cadre du projet (Roi, rendez-vous,)
5. Le jeune a besoin d'un accompagnement pour sa mise en autonomie, le logement est ici un outil. Ce n'est pas juste une demande pour le logement.
6. Le jeune entre dans les conditions d'accès au CPAS (il peut l'avoir et les démarches sont entamées, même s'il ne l'a pas aujourd'hui).
7. Le jeune n'a pas de problème important d'assuétude (nécessitant un suivi en structure spécialisé, se mettant en danger ou mettant en danger les autres habitants de l'immeuble).
8. Le jeune n'a pas de problème important de santé mentale (nécessitant un suivi en structure spécialisé, se mettant en danger ou mettant en danger les autres habitants de l'immeuble).

Trois logements sont proposés dans le cadre de ce projet :

Nombre de logements	6
Pourcentage du parc	1,72%

Le KAP est accessible pendant une période maximale d'un an, les contrats de baux précaires sont renouvelés de trois mois en trois mois. Il semblait pour l'équipe KAP cohérent de se calquer sur un bail classique de location auquel le jeune sera confronté à savoir un an. Le CEMO mise sur un accompagnement intensif sur une durée plus courte plutôt qu'un accompagnement moins soutenu sur une plus longue période. La recherche de logement dans le privé se fait assez rapidement et de manière intensive afin de se donner toutes les chances de trouver une solution. Outre la garantie locative que le jeune donne lors de son entrée au KAP (souvent payé par le CPAS et remboursée par le jeune), une épargne peut être prévue pour un jeune occupant un appartement. Elle peut être utilisée à leur installation dans leur nouvel appartement à la suite du KAP. Ils ont développé plusieurs outils pédagogiques afin d'aider le jeune dans ses recherches. Outre le soutien individuel qu'ils offrent à chaque jeune, une formation collective autour de la recherche de logement, via un travail avec des partenaires membres du réseau habitat, tel que le CAFA, est réalisée.

En 2022, en sus du projet KAP, en 2022, 2 autres partenaires ont entamé une collaboration avec nos services pour offrir un service similaire pour un public identique. Il s'agit d'ABAKA et SOS JEUNES. 4 places ont été ainsi créées.

En 2025, 2 nouveaux jeunes sont entrés dans le dispositif et 5 en sont sortis.

9.4. Le projet intergénérationnel :

Depuis 2019, **le premier immeuble intergénérationnel de notre belle commune de Saint-Gilles est un franc succès !**



Si le concept n'est pas neuf, il répond à un besoin criant pour deux publics cibles :

- Les étudiants cherchant à se loger en Région Bruxelloise dans des logements décents et à prix raisonnable en vue d'y réaliser leurs études
- Nos aînés (communément appelés « séniors ») qui sont encore trop autonomes que pour vivre en maison de repos mais souffrant d'une forme de solitude et manque d'entraide pour certaines petites choses à réaliser dans le quotidien (ex : administratif, déplacement, courses, etc.)

C'est ainsi qu'en collaboration avec l'agence immobilière sociale étudiante et 1Toit 2Ages, nous avons ouvert 42 places (25 étudiants / 17 séniors). L'immeuble dispose de flats individuels de différentes tailles et de quelques appartements 1 chambre. Les étudiants et séniors cohabitent aux mêmes étages et ont accès à des espaces communs

collectifs : une salle de fête / réunion, une cuisine collective, une buanderie et un jardin.

Nombre de logements	17
Pourcentage du parc	4,87%

La gestion locative (et sociale) est assurée pour les étudiants par l'AISE et pour les séniors par notre AIS. 1Toit 2Ages va travailler sur la création de lien et de solidarité entre ces publics afin que la différence de génération reste toujours source de richesse. Pour ce faire, des permanences individuelles sont organisées (plus ou moins 2 fois par mois) et un travail collectif et communautaire est réalisé (tous les 2-3 mois). Tous les outils sont mis en place, que ce soit des rencontres physiques, comme la formation à l'utilisation des réseaux sociaux.

L'attribution de ces logements est déléguée à l'association afin de s'assurer que les personnes qui entrent dans le projet ne soient pas uniquement en recherche de solutions de logement à bas prix mais bien dans une démarche d'entraide, de partage et de solidarité. Les séniors doivent avoir une autonomie suffisante que pour vivre seuls et avoir au moins 50 ans.





En 2025, l'immeuble a été stable. 1 personne est décédée, 1 personne est partie en maison de repos. 2 nouvelles personnes ont intégré le projet. Tous les locataires sont ravis et participent activement aux activités qui sont organisées.

9.5. MODULO



Face à la crise du logement en Région Bruxelloise et à défaut de suffisamment logements sociaux, le projet MODULO une réelle alternative et a permis la construction de 3 logements modulaires individuels sur un terrain bruxellois actuellement inoccupé en vue d'y accueillir des habitants de la rue pendant une période de transit en attendant de pouvoir leur proposer un logement définitif. Une solution qualitative qui permettra d'augmenter les chances de réussite d'une réinsertion.

Ces pavillons, construits en matériaux durables, montables et démontables sont destinés à être reproduits, déplacés - voire modifiés - et utilisés sur le moyen terme. Cette démarche s'inscrit dans le cadre d'une recherche en partenariat avec le collectif MOKIT, l'ASBL « DIOGENES » et la Haute Ecole ICHEC-ECAM-ISFSC visant à interroger la pertinence du développement d'un habitat léger et temporaire sur des bâtiments à l'abandon et/ou terrains inoccupés (*par ex, parce qu'un projet de reconversion d'un site sur le plus long terme est en cours*).

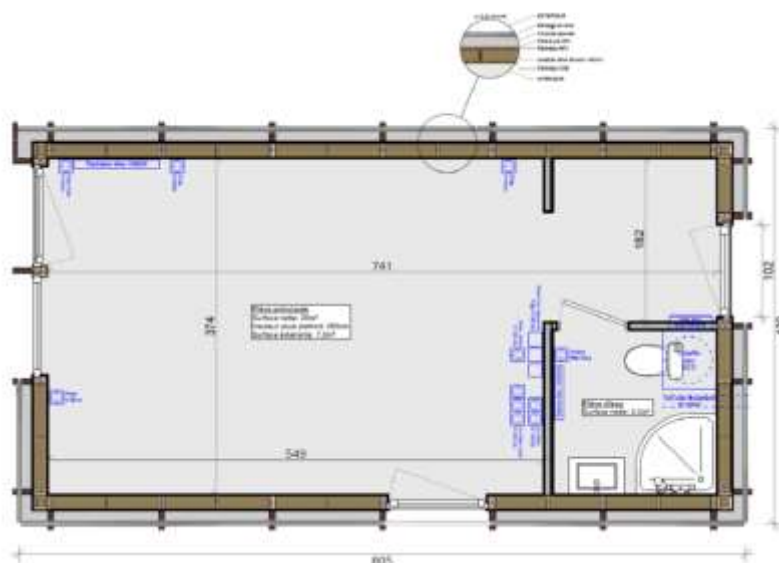
Concrètement, ces logements modulaires légers, sortes de pavillons réalisés sans recours à des techniques lourdes habituelles, sont montés sur le sol existant sans modification du relief naturel du terrain ni de sa nature, comme pourraient l'être un chapiteau ou un container. Le raccordement aux impétrants est aisé.

Le projet aura une emprise relativement réduite sur le site, chaque module faisant 28m² nets habitables. Notez que les modules satisfont aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2.



Chaque pavillon est énergétiquement performant (14cm d'épaisseur d'isolant et doubles vitrage isolant, ventilation à récupération de chaleur), fabriqué avec des matériaux écologiques, avec un design extérieur et intérieur soigné.

La reproductibilité de telles solutions a été une prise en compte. La préfabrication des éléments a été réalisée par une entreprise de travail adapté (l'APRE à Forest) et le montage peut être effectué par une main d'œuvre peu qualifiée.



Le projet bénéficie de l'aide financière de la Région Bruxelloise dans le cadre de l'appel à projet « Installation de logements modulaire, légers et innovants en région de Bruxelles-Capitale » lancé en 2018.

Précisons qu'au-delà de cette bonne intention, d'autres questions ont rapidement émergé, liées à un paradoxe éthique institutionnel partagé. Si MODULO représente une expérimentation particulière pouvant répondre temporairement aux besoins de certaines personnes éprouvant des difficultés à se loger, plusieurs questions se sont posées : Est-il pertinent de proposer des solutions de relogement de transit au public sans-abri dans le cadre d'un programme d'insertion durable ? Au regard des contraintes tant financières qu'administratives, est-ce que ce type de programme est un investissement viable et approprié ?

C'est qu'ainsi que tous les partenaires ont voulu inscrire MODULO dans un processus de recherche innovant, visant à étudier l'impact du caractère transitoire de la mesure de relogement sur l'occupant du module. L'étude du caractère léger et modulaire de l'habitation sur l'intégration des personnes soit au regard d'autres projets du même type (habitat léger et modulaire), soit au regard d'autres dispositifs de transit dans des logements plus classiques est à réfléchir. En parallèle, mais d'une manière sans doute plus restreinte et théorique, sera évoquée la question du « coût-bénéfice » d'un tel projet en termes de politique publique.

MODULO va ainsi plus loin qu'un simple projet de relogement d'anciens habitants de la rue mais représente un processus innovant de recherche tentant d'intégrer à la fois les hypothèses et bonnes intentions initiales du caractère modulaire, léger et déplaçable des modules (avec l'exploitation de terrains en friche et/ou bâtiments abandonnés), mais également les questionnements et critiques par rapport à ce type de solutions encouragées par les pouvoirs publics.

La particularité du lancement du projet est qu'il a été réalisé en mars-avril 2020, c'est-à-dire en plein premier confinement ! Nous avons redoublé d'effort dans des conditions sanitaires plus que complexes, ce qui a permis la mise à l'abri de 3 personnes particulièrement vulnérables.

En 2021, suite à de nombreux efforts de recherche de nouveaux terrains, nous avons pu déménager les trois pavillons sur un nouveau site situé à Jette. Le processus de recherche a pu être étendu. Tous les occupants ont pu être relogés : 2 vers des logements AIS classiques et 1 a déménagé avec les modules !

Deux autres nouvelles personnes ont pu bénéficier du projet et ont été directement sorties de la rue vers le logement, comme le prévoit le projet Housing First.

En 2024, une personne est partie vers un logement AIS classique et une personne a intégré le projet.

Ceci démontre que notre action a pu bénéficier à la réinsertion durable de 8 personnes depuis son existence, et mise à l'abri d'une personne pendant une période. Cette dernière est toujours suivie dans le cadre du projet Housing First de l'ASBL « DIOGENES ».

9.6. Initiative d'Habitation Protégée (IHP) :

En 2022, suite à un appel d'urgence du réseau, nous avons pu mettre en place un projet avec l'IHP Antonin Artaud. Le public visé sont des personnes isolées souffrant de troubles psychiatriques.

Nombre de logements	5
Pourcentage du parc	1,43%

Le modèle développé est celui de **réhabilitation** qui représente un pilier majeur de la **psychiatrie sociale**. La citation suivante, en donne une très belle synthèse: "*Créer un milieu de vie, d'habitation et de soins le plus normal possible dans lequel les individus souffrant de problèmes psychiatriques sont soutenus et accompagnés de manière professionnelle dans leur développement vers un niveau de fonctionnement personnel et social optimal par rapport à leurs possibilités*" (R. Stockmans).

Au moment de l'admission d'un nouveau résident, un **plan d'accompagnement individualisé** est réalisé. Ce plan est régulièrement évalué et adapté, il est basé sur les items suivants : juridique, financier, logement, vie quotidienne, activités de groupe, etc.

Il n'y a **aucune durée maximum** de séjour. Nous sommes convaincus que l'hébergement et l'environnement contribuent pour une part importante à la réintégration des personnes dans la société.

9.7. Réfugiés et BPTU :

Depuis plusieurs années, nous avons confié deux logements à destination d'un public de Réfugiés au CPAS de Saint-Gilles afin d'augmenter leur offre ILA (FEDASIL).

En mars 2022, une guerre entre la Russie et l'Ukraine a éclaté si bien que de nombreuses familles ont été craintes de fuir dans différents pays européens dont la Belgique, qui leur a accordé la protection temporaire.

Un partenariat est rapidement né entre l'AIS et certains propriétaires privés, sensibilisés par la cause, mais aussi entre l'AIS et la commune de Saint-Gilles, qui recevait de nombreuses personnes cherchant soit un hébergement direct, soit cherchant une solution de logement plus durable que l'hébergement trouvé en urgence chez un habitant.

13 logements sont proposés dans le cadre de ce projet :

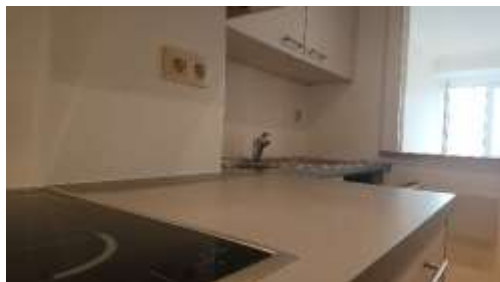
Nombre de logements	13
Pourcentage du parc	3,72%

C'est ainsi que notre agence a pu offrir 2 solutions d'hébergement supplémentaires cette année à des familles. Cela porte le nombre de personnes fuyant leur pays soutenu par notre agence à minimum **25 ménages** (hors ILA).

Un renforcement du dispositif a été réalisé en 2025, via le relogement de 2 personnes ayant obtenu leur statut de réfugié dans une de nos structures ILA (via le CPAS de Saint-Gilles). 1 personne a quitté le dispositif vers un logement sur le marché privé.

X. Conclusion et objectifs futurs

L'AIS VERHAEGEN depuis des années poursuit son double objectif à savoir l'augmentation de la qualité technique des logements du parc et le développement tant d'un point de vue quantitatif (prise de nouveaux biens) que d'un point de vue qualitatif (mise en place de partenariats, réseaux, projets innovants) de l'agence.



propriétaires.

L'une des particularités de l'AIS VERHAEGEN reste sa capacité à prendre en charge des projets de rénovation via les soutiens apportés, tant via le déploiement d'équipe d'ouvriers sur les chantiers que via l'établissement de conseils adaptés à ses (candidats) propriétaires. A cet effet, l'AIS a d'ailleurs signé une convention avec le CAFA asbl qui lui permettra d'augmenter ses capacités d'accompagnement des

Autre élément à mettre en exergue, c'est **l'accueil annuel important de personnel en réinsertion socio-professionnelle** via son partenariat avec le CPAS de Saint-Gilles. Cet accueil permet l'apprentissage ou la réactivation de compétences, si bien que lors de leur fin de contrat, ils disposent d'outils supplémentaires pour s'insérer sur le marché du travail.

A noter que la particularité de 2022 fut la poursuite de la création de nouveaux réseaux de propriétaires, notamment via l'approche des professionnels de l'immobilier. Nous avons participé au développement des projets et dispositifs Housing First, tout comme l'accueil de nombreux ménages fuyant leur pays en guerre.

Enfin, la créativité fut au rendez-vous avec la **poursuite de nouveaux projets innovants**, tels que notre projet MODULO et l'acquisition d'un bâtiment sis Rue du Monténégro, 21 à 1060 Saint-Gilles.

En 2026, les objectifs resteront globalement les mêmes et d'autres surprises seront certainement au rendez-vous, notamment la suite du chantier du bâtiment acquis et le développement de nouveaux projets à destination de publics issus de la grande précarité, tout comme, chaque année, répondre aux enjeux et urgences qui surviendront pendant l'année.



Nous remercions très sincèrement tous nos partenaires dans la réalisation de cette mission sociale commune au sein de la Région de Bruxelles-Capitale et plus particulièrement à Saint-Gilles.