



**Agence Immobilière  
Sociale de Forest**  
(asbl)

**RAPPORT  
D'ACTIVITÉS  
2025**

# TABLE DES MATIÈRES

## Introduction

### I. Présentation de l'AIS

#### 1.1. Identification de l'AIS

- ✓ Historique de l'AIS
- ✓ Identification au Moniteur belge / numéro d'entreprise de l'AIS
- ✓ Numéro de TVA

#### 1.2. Personnel de l'AIS

- ✓ Fonctions, régime-temps, sources de financement
- ✓ Organisation du travail et répartition des tâches
- ✓ Formations continuées du personnel (facultatif)

#### 1.3. Les instances décisionnelles

- ✓ Assemblée Générale
- ✓ Organe d'administration
- ✓ Comité d'attribution

#### 1.4. Conventions de partenariats

#### 1.5. Participation à la FEDAIS

### II. Gestion financière

#### 2.1. Analyse des comptes et bilan

#### 2.2. Gestion de la comptabilité

#### 2.3. Sources de financement de l'AIS

### III. Parc locatif

#### 3.1. Nombre de logements et répartition géographique

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

#### 3.3. Fluctuation du parc pendant l'année

##### 3.3.1. Biens entrants

- Nombre de biens entrants
- Détails

##### 3.3.2. Biens sortants

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

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

#### 3.6. Le vide locatif

##### 3.6.1. Taux d'occupation par logement (sur base mensuelle)

##### 3.6.2. Motif du vide locatif par logement

### IV. Les propriétaires

#### 4.1. Profil des propriétaires par logement

#### 4.2. Type de contrats signés par logement

#### 4.3. Activités de prospection (facultatif)

### V. Les locataires

#### 5.1. Nombre total de ménages

#### 5.2. Nombre total de personnes aidées par l'AIS

#### 5.3. Profil des locataires

- Leur composition de ménage / leur situation familiale

#### 5.4. Flux des locataires dans l'année

#### 5.5. Type d'accompagnement social et éducation au logement

#### 5.6. Décompte des charges

#### 5.7. Constitution de la garantie locative (facultatif)

### VI. Les candidats locataires



### **6.1. État des lieux des modalités d'inscription et d'attribution**

### **6.2. Nombre de candidats locataires inscrits**

- ✓ Nombre total de candidats locataires sur la liste d'attente (si existe)
- ✓ Nombre de radiations pendant l'année (si existe)

### **6.3. Profils des candidats locataires**

6.3.1. Leur composition de ménage / leur situation familiale

## **VII. La gestion des créances locatives**

### **7.1. Méthode de suivi des impayés**

### **7.2. Au 31/12 : taux de créances douteuses et taux de créances irrécupérables**

## **VIII. État des lieux des procédures judiciaires en cours ou achevées : (cf. AR 19/07/2016 art.6 al.7)**

### **8.1. Avec des propriétaires**

### **8.2. Avec des locataires**

## **IX. Les loyers (*facultatif*)**

**9.1. Loyers moyens versés aux propriétaires (en fonction du type/taille des logements)**  
(facultatif)

**9.2. Loyers moyens demandés aux locataires (en fonction du type/taille des logements)**  
(facultatif)

**9.3. Convention de réduction de loyers pour les locataires (si existe)** (facultatif)

**9.4. Différentiel entre le loyer moyen propriétaire et le loyer moyen locataire** (facultatif)

## **X. Conclusion et objectifs futurs**

## **ANNEXES (à l'attention de l'Administration uniquement)**

- 1. Conventions et partenariats : évaluation quantitative et qualitative**
- 2. Projets particuliers : évaluation**
- 3. Description générale de la politique des loyers**



## INTRODUCTION

En 2025, la croissance de notre activité a continué à se développer ; c'est ainsi que notre parc a atteint le niveau de 277 logements.

C'est donc 277 familles socialement défavorisées qui peuvent bénéficier d'un logement de qualité.

C'est dans le même temps presque autant de propriétaires qui mettent en location des logements moyennant des avantages significatifs : exonération du précompte immobilier, vide locatif pris en charge par l' AIS et suivi administratif complet.

L' AIS de Forest est gérée par une équipe de huit salariés aux compétences multiples et profondément engagés pour le droit au logement pour toutes et tous.



## **I. PRÉSENTATION DE L' AIS**

### **1.1. Identification de l' AIS : Agence Immobilière Sociale de Forest asbl (AISF)**

#### **✓ Historique de l' AISF :**

L' AIS de Forest a été créée en décembre 2010 à l' initiative de la Commune de Forest et d' associations forestoises actives dans le secteur du logement, de la santé et de la rénovation urbaine.

L' objectif pour les différents partenaires a été, dès la création de l' ASBL, de se constituer un parc immobilier le plus large possible afin de pallier l' insuffisance de logements sociaux. Avec pour avantage non négligeable que ces logements « sociaux » ne se retrouvent pas concentrés dans une cité refermée sur elle-même mais répartis dans un large périmètre, dans les quartiers les plus divers, évitant de la sorte que l' on stigmatise les occupants des logements. L' objectif premier est -et reste- la mixité sociale.

Au départ du territoire de la Commune de Forest, notre action a progressivement débordé en-dehors des limites territoriales de la commune. L' afflux de candidats locataires provenant de la commune mais, également, de toutes les communes de la région bruxelloise voire d' autres régions et d' autre part la demande de propriétaires forestois de nous confier des logements qu' ils possédaient dans une autre commune nous a décidé à accepter de prendre en gestion des logements dans les communes avoisinantes et parfois même dans des communes plus excentrées.

#### **✓ Identification au Moniteur belge / numéro d' entreprise de l' AIS :**

##### **Agence Immobilière Sociale de Forest asbl**



Bldv de la deuxième Armée Britannique 41/5 à 1190 Forest



Publication au Moniteur belge le 07.01.2011 - N° 4334



N° Entreprise : 0832.298.996



Banque BELFIUS : BE46 0688 9210 9936



Banque BELFIUS : BE85 0689 5263 4906



Banque TRIODOS : BE43 5230 8080 3301

#### **✓ Numéro de TVA : BE0832.298.996**

#### **✓ Numéro d' agrément : LGP/JP/TL/25-40-23-2021/201210**



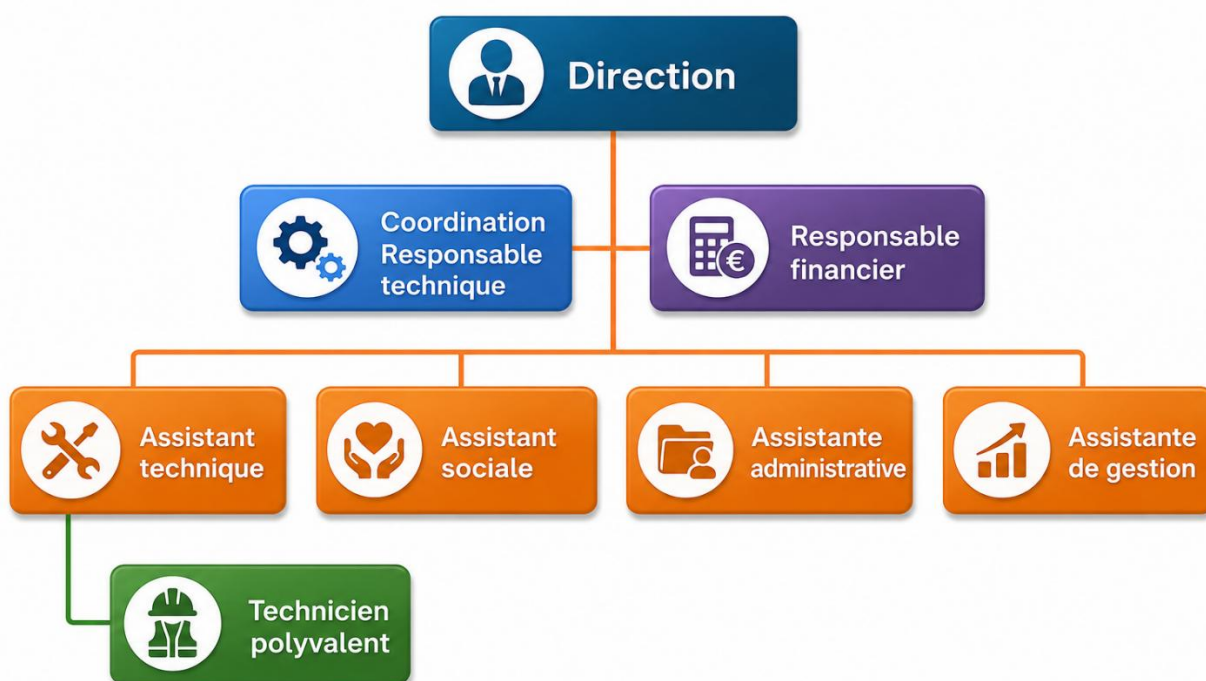
## 1.2. Personnel de l'AIS :

L'AISF dispose d'une équipe aux compétences et profils variés (administratif, technique, social...), afin d'assurer l'ensemble des missions.

Fin 2025 l'AISF comptait un total de huit membres dans son équipe.

Le tableau suivant illustre la structure de l'équipe au 31 décembre 2025, avec l'équivalence de huit postes à temps plein.

L'AISF a par ailleurs bénéficié du travail de 2 personnes sous contrat article 60 : un ouvrier et une assistante administrative.



### ✓ Fonctions, régime-temps et sources de financement :

Fonctions	Régime-temps	Sources de financement
Directeur	3/5	Subside SPRB
Coordinateur	Temps-plein	Subside SPRB
Responsable financier	Temps-plein	Subside SPRB
Assistante sociale	Temps-plein	Subside Maribel (1/2)
Assistant technique	4/5	Subside SPRB
Assistante administrative	Temps-plein	Subside Maribel
Assistante de gestion	Temps-plein	Subside SPRB
Ouvrier polyvalent	Temps-plein	Subside SPRB

L'AISF se réjouit d'accueillir régulièrement des stagiaires pour leur donner une expérience professionnelle.



✓ **Organisation du travail et répartition des tâches :**

Le directeur et le coordinateur sont responsables du bon fonctionnement général de l' AISF, et veillent à la mise en œuvre des décisions stratégiques et opérationnelles de l'organe d'administration.

Ils sont les garants du suivi des procédures tout en veillant au bien-être et épanouissement du personnel.

Ils entretiennent les liens avec les propriétaires et les partenaires tout en représentant l'ASBL à l'extérieur.

✓ **Formations au sein du personnel :**

Au cours de l'année 2025, l'équipe a participé à plusieurs sessions de formation, que ce soit de manière individuelle ou collective, en fonction des besoins du personnel et des tâches à accomplir.

Selon le thème abordé (social, technique, administratif et les réglementations en application...), l' AISF procède à l'inscription de ses membres aux formations organisées par la FEDAIS.

**1.3. Les instances décisionnelles :**

✓ **Assemblée générale :**

L'Assemblée Générale de l' AISF est composée depuis début 2025 des membres suivants, leur mandat se clôture début 2031 :

- Monsieur Arnaud TINLOT (Président)
- Monsieur Simon DE BEER (Vice-Président)
- Monsieur Bruno VANKELEGOM
- Monsieur Aziz BAIROUK
- Monsieur José ANGELI
- Monsieur Arthur VANDEPERRE

✓ **Organe d'administration :**

L'Organe d'Administration de l' AISF est composé depuis 2025 des membres suivants :

- Monsieur Arnaud TINLOT (Président)
- Monsieur Simon DE BEER (Vice-Président)
- Monsieur Bruno VANKELEGOM (Administrateur)
- Monsieur Arthur VANDEPERRE, avec voix consultative

Leur mandat se clôture début 2031.

✓ **Comité d'attributions**

Le comité d'attribution est présidé par un administrateur de l' AISF. Ce comité est composé des représentants et organismes suivants : Centre de Recherche et d'Action pour des projets en Social-Santé, Une Maison en Plus asbl, le CPAS de Forest, la Commune de Forest, le Foyer du Sud ainsi que l' AIS de Forest.

Il veille à la conformité avec les dispositions du règlement d'attributions en vigueur, analyse et établit un ordre de priorité parmi les dossiers présélectionnés par les services de l' AISF, et prend des décisions sur :



- Les demandes de dérogation
- La recevabilité d'un refus de logement
- Le maintien ou la radiation d'un dossier de demande de logement

En 2025, il a bénéficié de la collaboration des personnes suivantes :

- Bruno VANKELEGOM (Président), représentant l'asbl Centre de Recherche et d'Action pour des projets en Social-Santé
- Aziz BAIROUK, représentant l'asbl Une Maison en Plus
- Alène MARCEL, représentant la Commune de Forest (GIL)
- Valérie MELLAERTS, représentant du CPAS de Forest
- Claire ROEKENS, représentant le Foyer du Sud
- Mariana DIAS, représentant l'AIS de Forest
- Denis STOKKINK, représentant l'AIS de Forest

#### **1.4. Conventions de partenariat :**

L' AISF a établi des partenariats avec plusieurs associations spécialisées dans le champ social, chacune visant des publics cibles spécifiques. Ces partenariats abordent des problématiques diverses, telles que le sans-abrisme, les personnes LGBTQI+, les troubles de santé mentale, les réfugiés, ainsi que les jeunes en situation précaire.

**Deux nouvelles conventions de partenariat ont été conclues, tout en maintenant les collaborations existantes :**

- **Le Refuge** : depuis 2022, onze logements ont été attribués.
- **SMES** : un logement a été attribué en 2024 dans le cadre d'une convention entre la commune et l' AIS, s'inscrivant dans une démarche de type Housing First visant l'accès au logement pour des personnes sans-abri.
- **CEMO** : 1 logement attribué.
- **L'Ilot** : 3 logements attribués.
- **Capuche** : convention signée fin 2025, prévoyant la mise à disposition de cinq logements à partir de début janvier 2026.

Concernant le partenariat avec Bras dessus Bras dessous, celui-ci n'a pas donné lieu à des attributions de logements et n'a pas été poursuivi au cours de la période.

À ce jour, nos collaborations se déroulent de manière positive, avec un suivi social de qualité assuré par nos partenaires auprès des locataires.

#### **1.5. Participation à la FEDAIS, Fédération bruxelloise des AIS :**

L' AISF est membre de la FEDAIS, association qui fédère le secteur, au sein de laquelle des échanges d'expériences et des discussions thématiques ont lieu.

Cette année, plusieurs ateliers ont été programmés par la Fedais afin de permettre aux AIS de se rencontrer, d'échanger en fonction des besoins, de s'améliorer ainsi que de s'unir pour introduire des demandes de modifications aux décrets relatifs aux AIS.



## II. GESTION FINANCIÈRE DE L' AIS

### 2.1. Analyse des comptes et du bilan 2025

#### a. Résultat de l'exercice

L'exercice 2025 se clôture sur un résultat positif de **26.396,07 €**.

Ce résultat traduit une amélioration significative de la situation financière de l' AIS. Il s'inscrit dans un contexte marqué par une gestion rigoureuse des dépenses, une progression des recettes locatives et une optimisation des principaux éléments influençant le résultat.

Cette évolution confirme la capacité de l' AIS à renforcer sa stabilité financière tout en poursuivant ses missions sociales.

#### b. Analyse du bilan

L'affectation du résultat de l'exercice 2025 est décidée comme suit :

- D'affecter **25.000,00 € aux fonds affectés**, afin de renforcer la capacité de l' AIS à faire face à ses engagements futurs ;
- De reporter le solde en bénéfice à reporter.

Compte tenu du bénéfice reporté de **2.903,71 €** au 31 décembre 2024, le bénéfice reporté au 31 décembre 2025 s'élève à **4.299,78 €** après affectation.

#### ➤ Principaux éléments des comptes 2025

##### ○ Provisions pour risques et charges (global)

Les provisions pour risques et charges passent de 263649,91 euros en 2024 à 310256,94 euros en 2025.

Après reprises, les provisions pour risques et charges s'élèvent à **46.607,03 €**, contre **34.011,06 € lors de l'exercice précédent**, soit une augmentation de **12.595,97 € (+37,0 %)**.

Cette évolution résulte principalement de la **constitution, en 2024, d'une provision pour garanties de gestion locative de 263.649,91 €**, partiellement compensée par des reprises de provisions intervenues en 2024 :

- Risque locatif : **-116.238,85 €**
- Investissement : **+53.400,00 €**
- Passif social : **+25.000,00 €**
- Recouvrement de créances : **+15.000,00 €**
- Déménagement et emménagement : **+20.000,00 €**

##### ○ Provisions pour risque locatif

Compte	Libellé	2024 (€)	2025 (€)
63700	Provisions pour garantie locative	263.649,91	310.256,91
637001	Reprises de provisions pour garantie locative	-116.238,85	-263.649,91
Total net		147.411,06	46.607,00



En 2025, malgré une augmentation des provisions brutes, des reprises importantes ont fortement réduit le montant net.

Cette évolution s'explique par :

- La révision du pourcentage de calcul (passage de 10 % à 16,7 % en 2024),
- Des ajustements sur les provisions antérieures.

Cette approche permet d'assurer une couverture prudente des risques tout en maîtrisant leur impact sur les comptes.

○ **Créances commerciales**

Les créances commerciales enregistrent une augmentation modérée en 2025 et comprennent principalement :

- **57.019,61 €** de loyers locataires ouverts ;
- **2.572,44 €** de fournisseurs débiteurs au 31 décembre 2025.

○ **Créances douteuses et réductions de valeur**

Les créances locatives douteuses diminuent, passant de **104.387,48 € en 2024 à 99.919,96 € en 2025**, confirmant une amélioration du recouvrement.

Les mouvements sur réductions de valeur sont les suivants :

Compte	Libellé	Montant (€)
6340	Dotations	28.713,20
6341	Reprises	-34.596,99
Total		-5.883,79

Le solde net négatif reflète une reprise supérieure aux nouvelles dotations.

○ **Vide locatif**

L'évolution du vide locatif met en évidence une amélioration de la gestion du parc :

	2024 (€)	2025 (€)
Loyers propriétaires	1.581.583,16	1.861.169,43
Vide locatif	-16.639,50	-10.479,19
Taux de perte	-1,05 %	-0,56 %

Cette amélioration résulte d'une meilleure rotation des logements.

Le vide locatif reste néanmoins inhérent à l'activité et s'explique par :

- Les périodes de transition entre locataires,
- Les travaux de remise en état,
- Les mutations et relogements.



### ○ Charges de fonctionnement

Les biens et services divers diminuent, passant de **121.283,33 € en 2024 à 98.357,08 € en 2025**, traduisant une meilleure maîtrise des coûts.

### ○ Charges salariales

Les charges salariales augmentent légèrement en 2025 en raison de :

- L'indexation des salaires ;
- Les évolutions barémiques ;
- Les mouvements de personnel.

Toutefois, rapportées au parc de logements, elles diminuent, ce qui traduit une amélioration de l'efficacité administrative.

Il convient néanmoins de souligner que la charge de travail par agent reste élevée.

### c. Situation de trésorerie

L'AIS de Forest collabore avec les établissements **Belfius** et **Triodos**.

Au 31 décembre 2025 :

- Compte Belfius : **161.845,69 €**
- Compte Triodos : **104.845,11 €**

La trésorerie totale s'élève à **266.690,80 €**, contre **212.479,40 € en 2024**, reflétant une situation de liquidité saine.

Des tensions ponctuelles de trésorerie ont toutefois été observées début mars, liées à des retards de subsides régionaux, et ont été couvertes par un crédit de caisse.

### 2.2. Gestion de la comptabilité

La gestion comptable est assurée par **M. Youssef Moussa**, responsable financier, sous la supervision de la fiduciaire externe **Fisc.pro SRL**, représentée par **M. Eric Arpigny**.

L'AIS utilise le logiciel **Winbooks (version Cloud)**, permettant :

- Un suivi rigoureux des opérations ;
- Une analyse analytique détaillée ;
- Un contrôle régulier de la situation financière.

### 2.3. Sources de financement

Le modèle de financement repose sur un équilibre entre recettes locatives et subsides publics.

**Principales sources en 2025 :**

- Loyers des locataires,
- Subsides régionaux,
- Subsides communaux,
- Fonds Maribel Social Bico 319.



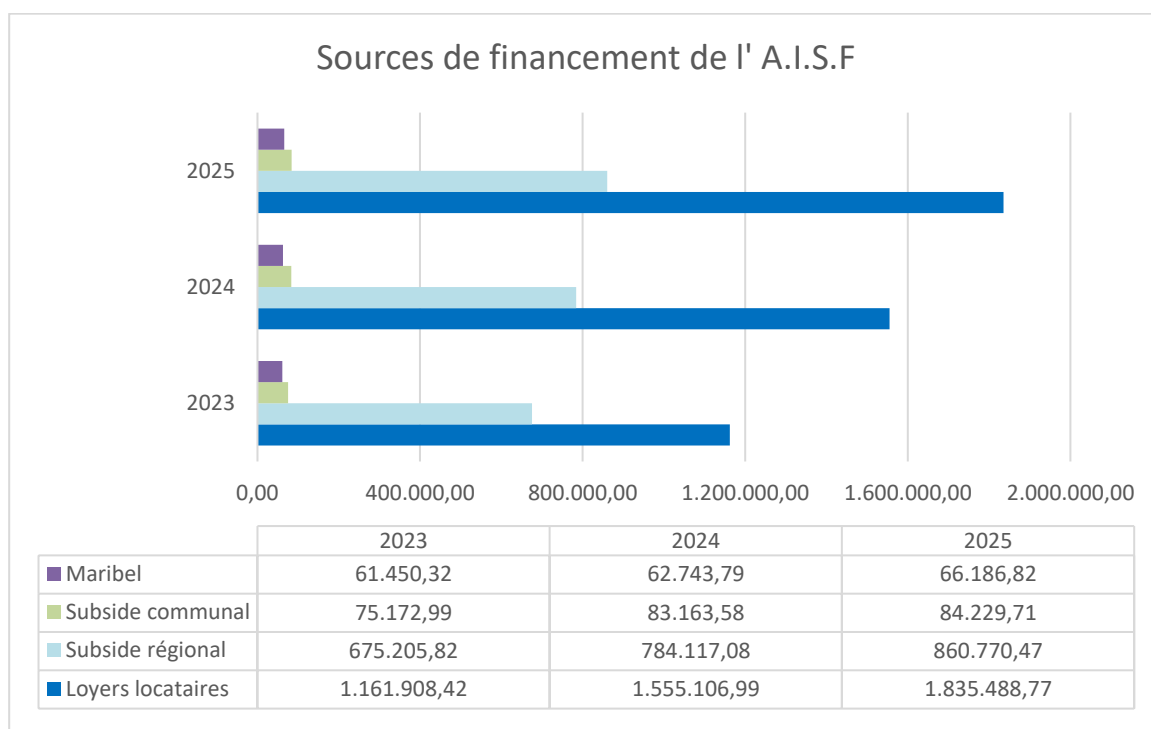
## Évolution des financements (2023–2025)

Source	2023 (€)	% loyers	2024 (€)	% loyers	2025 (€)	% loyers
Loyers	1.161.908,42	100 %	1.555.106,99	100 %	1.835.488,77	100 %
Subside régional	675.205,82	58,1 %	784.117,08	50,4 %	860.770,47	46,9 %
Subside communal	75.172,99	6,5 %	83.163,58	5,3 %	84.229,71	4,6 %
Maribel	61.450,32	5,3 %	62.743,79	4,0 %	66.186,82	3,6 %

On observe une diminution progressive de la part relative des subsides par rapport aux loyers, traduisant :

- Une croissance autonome des recettes locatives ;
- Une réduction de la dépendance aux financements publics ;
- Le maintien d'un soutien social stable.

Ci-dessous l'évolution de 2023 à 2025



## III. PARC LOCATIF

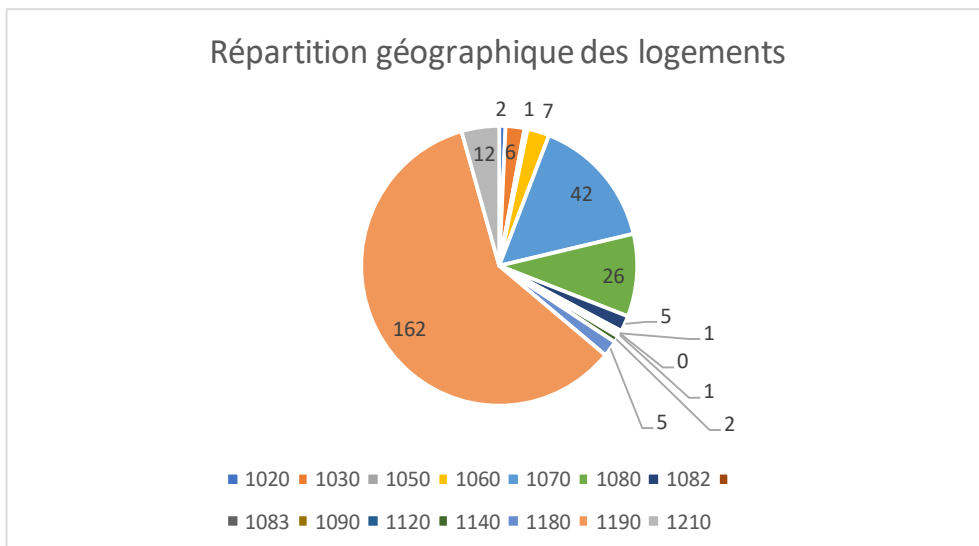
### 3.1. Nombre de logements et répartition géographique :

Au 31 décembre 2025 notre parc locatif compte un total de 277 biens repartis sur 12 communes bruxelloises.

Répartition du parc par type de logement et situation géographique.



Communes	studios	1 ch	2 ch	3 ch	4 ch	5 ch	M2CH	M3CH	M4CH	M5CH	M6CH	Total
1000	1	1	1									3
1020	1		1									2
1030		1	5									6
1040												0
1050	1											1
1060	3	1	2		1							7
1070	10	19	12	1								42
1080	3	8	12		2		1					26
1081	1											1
1082	1	1	2	1								5
1083								1				1
1090												0
1120			1									1
1130												0
1140	1		1									2
1150												0
1160												0
1170		1										1
1180	1	2		1			1					5
1190	46	48	51	9	1	2	1		4			162
1200												0
1210	12											12
<b>Total</b>	<b>81</b>	<b>82</b>	<b>88</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>277</b>
	29,24%	29,60%	31,77%	4,33%	1,44%	0,72%	1,08%	0,36%	1,44%	0,00%	0,00%	100%



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

	Nombre	%
Propriété de l' AIS	0	0
Emphytéoses	0	0
Biens en location	277	100
Biens en sous-location	0	0
Total	277	100

### 3.3. Fluctuation du parc pendant l'année :

#### 3.3.1. Biens entrants :

En 2025 l' AISF a connu 41 nouveaux logements entrants.

	Localisation des biens entrants	Type
1	Rue de Douvres, 110	2 chambres
2	Avenue de Selliers de Moranville, 31	Studio
3	Rue de Bourgogne, 73	2 chambres
4	Avenue Ulysse, 32	2 chambres
5	Rue d'Ostende, 110	1 chambre
6	Rue d'Ostende, 110	2 chambres
7	Rue d'Ostende, 110	2 chambres
8	Rue d'Ostende, 110	2 chambres
9	Rue d'Ostende, 110	2 chambres
10	Rue de l'Escrime, 39	Studio
11	Rue d'Ostende, 2	Studio
12	Avenue des Sept Bonniers, 63	Studio
13	Rue Roosendael, 3	2 chambres
14	Rue Roosendael, 3	2 chambres
15	Rue Henri Maubel, 77	1 chambre
16	Rue du Serment, 92	1 chambre
17	Rue du Serment, 92	Studio
18	Rue du Serment, 92	1 chambre
19	Rue du Serment, 92	Studio
20	Rue du Serment, 92	Studio
21	Place Saint-Denis, 1	Studio
22	Bld Emile Bockstael, 304	2 chambres
23	Sq. Elsa Frison, 21	2 chambres
24	Rue de Dinant, 41	1 chambre
25	Rue Max Waller, 18	2 chambres
26	Rue Bara, 171	1 chambre
27	Avenue du Haut-Champ, 25	1 chambre
28	Avenue du Haut-Champ, 25	2 chambres
29	Avenue du Haut-Champ, 25	3 chambres
30	Avenue Van Kalken, 4-2	1 chambre
31	Avenue Van Kalken, 16-98	2 chambres
32	Rue Roosendael, 3	2 chambres
33	Avenue Docteur Zamenhof, 20	1 chambre
34	Avenue Van Volxem, 239	Studio



35	Avenue Docteur Lemoine, 7	2 chambres
36	Avenue Docteur Zamenhof, 2	Studio
37	Rue Van Malder, 71	1 chambre
38	Rue Van Malder, 71	2 chambres
39	Rue Van Malder, 71	2 chambres
40	Avenue Docteur Lemoine, 11	1 chambre
41	Chaussée de Ninove, 621	2 chambres

### 3.3.2. Biens sortants :

En 2025, 5 logements sont sortis du parc, les propriétaires souhaitant les récupérer pour les mettre en vente.

#### Détails :

	Adresses des biens sortants	Type
70	Rue Dethy, 66	App. 3 chambres
134	Rue Pieter, 39/b2	App. 1 chambre
182	Avenue Albert, 15	Studio
226	Rue de Serbie, 46	App. 3 chambres
228	Rue de la Croix de Pierre, 57	Studio

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

La stratégie de l' AISF, consiste à aider, conseiller et accompagner les propriétaires dont les habitations nécessitent des travaux de rénovation.

Nous comptons pour ce faire sur l'expertise de notre équipe technique, qui en compagnie des propriétaires, dresse les cahiers des charges et les assiste dans l'analyse des devis.

L' AISF compte également un ouvrier polyvalent qui assure l'ensemble des petits travaux d'entretien et de réparation dans les logements. Le parc s'agrandissant et proportionnellement les signalements de problèmes techniques, l'appui d'un second ouvrier pour renforcer le service technique à au lieu en 2025 grâce à un contrat article 60.

Fonction	Tâches
Responsable Technique	- Visites des logements - Avis techniques et devis - Suivi technique, entretien et amélioration du parc locatif - Ventilation des frais des interventions
Assistant technique	- Visites des logements - Avis techniques et devis - Suivi technique, entretien et amélioration du parc locatif - Ventilation des frais des interventions
Ouvrier polyvalent	- Constats techniques - Entretien, réparations et rafraîchissement des logements - Estimations des coûts des travaux



Ouvrier Article 60	-Constats techniques -Entretien, réparations et rafraîchissement des logements
--------------------	---

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

Le technicien de l' AISF est aussi sur chantier pour remettre en état des logements entre deux locations, ou, aux frais du propriétaire, avant la première location.

- Remise en peinture
- Installation des détecteurs de fumée, extracteurs d'humidité...
- Nettoyage
- Enlèvement des encombrants
- Réparations diverses
- Intervention sur système de chauffage
- Travaux de plomberie

Pour les interventions nécessitant les compétences d'un corps de métier spécialisé, il est fait appel suivant les nécessités et les circonstances à des sociétés professionnelles. Au-delà d'un montant de 2500€ il est systématiquement organisé un appel d'offres.

### **3.6. Le vide locatif :**

#### **3.6.1. Taux d'occupation par logement :** *(sur base mensuelle : 100% = 12 mois d'occupation)*

Le taux d'occupation sur l'ensemble des logements pour lesquels un loyer est versé aux bailleurs est équivalent à 11,93 mois d'occupation (soit 99,43%).

#### **3.6.2. Motif du vide locatif par logement :**

Le vide locatif peut être causé par de nombreuses raisons :

- Début de contrat propriétaire : le propriétaire exige d'avoir le loyer à partir d'une certaine date, trop rapide pour que l' AISF trouve un locataire. Ceci entre dans le champ de la négociation avec le propriétaire et doit parfois être accepté.
- Fin de contrat avec le propriétaire : le locataire s'en va, l' AISF a encore besoin d'un mois pour remettre le logement en état avant de le rendre au propriétaire.
- Vide entre deux locations : une remise en état est parfois nécessaire, ou l' AISF a des difficultés à trouver des locataires pour certains logements ne disposant pas d'ascenseurs ou étant situés dans des quartiers moins recherchés.
- Après expulsion : L' AISF doit remettre le logement en état et a la possibilité de faire visiter le logement uniquement après la date de l'expulsion, ce qui crée inévitablement un vide locatif.
- Procédure communale : Pour certains logements, les attributions sont gérées par le service Logement de la Commune, leurs délais et procédures étant très longs, cela entraîne un vide locatif pour l' AISF.



En 2025, nous avons enregistré un **vide locatif** équivalent à **18 mois**, ce qui représente un montant total de **10.479,19 €**, vide locatif en diminution par rapport à l'année précédente

#### Détail des biens qui ont connu un vide locatif

Logement	Nombre de jours	Raisons
99	30	Organisation des visites des candidats locataires
142	30	Enlèvement encombrants et nettoyage
145	30	Remise en peinture
150	31	Nettoyage et remise en peinture
195	30	Organisation des visites des candidats locataires
136	31	Remise en peinture.
125	28	Enlèvements encombrants et nettoyage
179	31	Travaux de rénovation des plafonds
104	30	Remise en peinture
31	31	Remise en peinture
85	30	Peinture, nettoyage et menus travaux de rénovation
279	59	Locataire déjà dans le logement lors de la reprise, ne souhaite pas signer le contrat → 2 mois payés au propriétaire
226	30	Locataire sorti avant échéance. Paiement d'un loyer au proprio avant la rupture du bail.
314	31	Organisation des visites des candidats locataires.
42	31	Enlèvement encombrant, nettoyage et remise en peinture
47	30	Enlèvement encombrant et remise en peinture
84	30	Organisation des visites et menus travaux

## IV. LES PROPRIÉTAIRES

### 4.1. Profil des propriétaires par logement :

Les propriétaires qui décident de confier leur bien à une AIS ont des profils multiples. Certains ont rencontré des difficultés avec des locataires précédents, certains font face pour la première fois à une mise en location et ont besoin d'aide. Les offres de l' AISF sont comprises dans toutes ces demandes : une assistance pour la location, une gestion « l'esprit tranquille » comme le dit le slogan de la Fédération, une garantie des loyers mensuels, une aide pour les remises en état...

Le tableau ci-dessous nous donne un aperçu du profil de nos propriétaires, nous constatons ainsi que **87,70%** de notre parc est issu du parc privé.

Qualité des propriétaire	Nombre des logements	Type de contrat avec le propriétaire
ASBL	6	Bail
Particulier	201	Bail
Société	49	Bail
Public	21	Bail
<b>Total</b>	<b>277</b>	



#### **4.2. Type de contrats signés par logement :**

Tous les contrats signés avec les propriétaires sont des baux de minimum 3 ans, majoritairement de 9 ans. Dans certains cas, lorsqu'il s'agit des baux d'immeubles après rénovation, les baux peuvent aller jusqu'à 15 ou 18 ans suivant les garanties recherchées par les propriétaires. Trois contrats ont été signés pour 15 ans dans le cadre de la réduction de TVA à 12% pour les nouvelles constructions qui ont un bail AIS de 15 ans minimum.

#### **4.3. Activités de prospection :**

Outre la campagne publicitaire réalisée par la FEDAIS, spot radio, journaux divers, etc., nous utilisons les outils existants tel que le site internet ou le journal communal.

La majorité de nos propriétaires nous contacte à la suite d'informations reçues par d'autres propriétaires ou des propriétaires qui ne souhaitent plus s'occuper de la gestion de leurs biens.

### **V. LES LOCATAIRES**

#### **5.1 Les locataires :**

Au 31 décembre 2025 nous comptons **277** ménages logés par l'AISe.

#### **5.2 Profil des locataires :**

Au 31/12/2025, les données montrent que les personnes seules sont majoritaires, surtout les hommes (31,4 %) suivies des femmes (19,5 %). Les familles monoparentales occupent aussi une place importante (24,2%), principalement des femmes avec enfants. Les couples, avec ou sans enfants, sont moins nombreux, et les autres situations restent rares.

#### **➤ Leur composition de ménage / leur situation familiale :**

<b>Nombre de locataires</b>	<b>En %</b>	<b>Situation familiale</b>
54	19,5%	Femme seule
87	31,4%	Homme seul
25	9%	Femme et 1 enfant
26	9,4%	Femme et 2 enfants
11	4%	Femme et 3 enfants
5	1,8%	Femme et 4 enfants
9	3,2%	Homme et 1 enfant
2	0,7%	Homme et 2 enfants
2	0,7%	Homme et 3 enfants
1	0,4%	Homme et 6 enfants
12	4,3%	Couple
15	5,4%	Couple et 1 enfant
12	4,3%	Couple et 2 enfants
6	2,2%	Couple et 3 enfants
6	2,2%	Couple et 4 enfants
1	0,4%	Couple et 5 enfants
3	1,1%	Autre
<b>277</b>	<b>100%</b>	



➤ **Type de revenus des locataires**

Les locataires de l' AISF présentent des profils très variés. Un quart bénéficie du CPAS, un autre quart touche des allocations (comme la mutuelle, le chômage ou le handicap), un quart est en emploi, et le dernier quart dispose de revenus provenant d'autres sources.

➤ **Le niveau de revenus et/ou source principale de revenus :**

Nombre	En %	Niveau de revenus des ménages
276	99,6 %	En dessous du seuil d'admission du logement social
1	0,4 %	Jusque 50% au-dessus du seuil d'admission du logement social
<b>277</b>	<b>100 %</b>	<b>Totaux</b>

➤ **Flux des locataires dans l'année :**

En 2025, 41 demandes de logement ont reçu une réponse favorable.

Parmi celles-ci :

- 24 concernent de nouvelles attributions,
- 4 correspondent à des relogements de locataires,
- 3 sont des mutations internes,
- 8 ont été réalisées dans le cadre de conventions de partenariat,
- 2 concernent des dérogations,

Sont à ajouter les 21 logements repris par l' AIS avec des locataires déjà en place.

Types de logements

Types de logements	Nombres
Studios	23
1 chambre	12
2 chambres	25
3 chambres	1
Maison 2 chambres	1
<b>TOTAL</b>	<b>62</b>

#### **5.4 Accompagnement social et éducation au logement**

En 2025, l'accompagnement social et l'éducation au logement ont été réalisés individuellement, comme chaque année. Celui-ci commence dès la signature du bail, avec la remise d'une farde d'accueil (outil développé par la Fédération des Agences Immobilières Sociales - FEDAIS), ainsi que des explications et conseils.

L'accompagnement se poursuit après l'installation des locataires, par une visite à domicile, au cours de laquelle les sujets sociaux sont approfondis.

L'année fut riche en rencontres et cela nous a permis de nouer de nouveaux partenariats qui nous offrent la possibilité d'un accompagnement supplémentaire et plus ciblé de certains de nos locataires.



### **Par exemple :**

- explication bail et charges locatives,
- devoirs et droits du locataire,
- état des lieux et utilisation des appareils de chauffage et production d'eau chaude,
- visites à domicile
- orientation ciblée vers divers services (médiation de dettes, centre de santé mentale),
- économie d'énergie, chauffage, eau chaude,
- ventilation et prévention problèmes respiratoires,
- tri des déchets,
- utilisation de l'eau de ville pour consommation au lieu de bouteilles,
- conseils en matière de nettoyage et de gestion domestique (FQS).

Les nouveaux locataires signent un bail d'un an. Si tout se déroule bien et qu'il n'y a pas de résiliation, le contrat se transforme ensuite en un bail de 9 ans.

### **5.5 Décompte des charges**

Les décomptes de charges permettent de détailler les charges locatives imputées aux locataires et constituent dès lors pour l' AIS de Forest un outil essentiel pour assurer une gestion financière transparente et équitable.

L'objectif des décomptes est de permettre aux locataires de comprendre précisément à quoi correspondent les charges locatives qu'ils paient, de s'assurer que celles-ci sont calculées de manière juste et de régulariser toute différence entre les provisions payées et les dépenses réelles.

Ces charges locatives sont calculées en fonction des provisions mensuelles versées par les locataires. À la fin de l'année, un décompte détaillé est établi, distinguant d'une part les frais communs (électricité des parties communes, entretien des espaces communs, ascenseurs, etc.) et d'autre part les frais privatifs (eau et chauffage).

Après deux années consécutives de décompte des charges, un calcul est effectué pour vérifier si les provisions versées couvrent bien les charges réelles. Si le locataire doit un montant trop élevé après ces deux années, il sera nécessaire d'augmenter les provisions de charges.

Un service d'assistance est mis à disposition pour expliquer les décomptes et accompagner les locataires rencontrant des difficultés à comprendre ou à régler leurs charges. Les locataires en difficulté de paiement sont orientés vers le service contentieux qui propose des solutions dont le plan de paiement.

### **5.6 Constitution de la garantie locative :**

La garantie locative demandée aux locataires correspond à deux mois de loyer.

L' AISF se charge des démarches de demande auprès du Fonds du Logement.

## **VI. LES CANDIDATS LOCATAIRES**

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

#### **Conditions d'inscription :**

Pour pouvoir être inscrit au Registre des candidats-locataires.



Les candidats doivent répondre aux conditions suivantes :

1. Le candidat locataire doit être majeur, mineur émancipé ou mineur mis en autonomie et dispose de tous les documents attestant qu'il séjourne légalement sur le territoire national et conséquemment dispose d'un numéro d'inscription auprès du registre national
2. Aucun membre du ménage du candidat locataire ne peut posséder, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immobilier affecté au logement ou à un usage professionnel, en Belgique ou à l'étranger.
3. Le ménage du candidat-locataire ne peut disposer de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social. Les montants sont disponibles sur le site logement. Brussels.
4. Le candidat locataire ne peut pas déjà être locataire d'un logement à finalité sociale (SISP, Fonds du Logement, AIS, Communal...) situé dans la Région de Bruxelles-Capitale, sauf dans le cas d'un préavis.
5. Le candidat locataire ne peut avoir de dettes envers un autre organisme de logement, qu'il soit public ou privé, sauf s'il peut prouver que ces dettes font l'objet d'une médiation par un organisme agréé. En cas de situation de surendettement, même si celle-ci ne résulte pas directement de dettes locatives, le candidat devra entamer un processus de médiation de dettes.
6. Le candidat doit avoir rempli toutes ses obligations lors de son occupation antérieure avec l'AISF.

**Nombre de candidats locataires inscrits :**

Au 31 décembre 2025, nous comptabilisons un total de **732** demandes actives.

Nous avons eu **173** nouveaux candidats et **137** candidatures radiées/désactivées.

**Motif des radiations/désactivation**

Motif des radiations/désactivation	Nombre de dossiers	En %
Refus/ Absence à une visite	90	65,69
Plafond des revenus dépassé	17	12,41
Locataire dans un logement social/AIS	16	11,68
Plus régularisé en Belgique	1	0,73
Propriétaire	1	0,73
Souhait de se retirer de la liste	12	8,76
<b>Nombre total de demandes</b>	<b>137</b>	<b>100</b>

**Leur situation familiale :**

Revenu principal des ménages	Nombre de dossiers	En %
CPAS	262	35,79
Salaire	149	20,36
Chômage	144	19,67
Mutuelle	80	10,93
Pension	41	5,60
SPF Handicap	20	2,73
Autres	36	4,92
<b>Nombre total de demandes</b>	<b>732</b>	<b>100</b>



### Leur composition de ménage :

Composition de ménage des candidats	Nombre de dossiers	En %
Femme seule	129	17,62
Homme seul	149	20,36
Femme Seule avec enfant(s)	267	36,48
Homme Seul avec enfant(s)	57	7,79
Couple sans enfants	12	1,64
Couple avec enfant(s)	118	16,12
<b>Total</b>	<b>732</b>	<b>100</b>

### Répartition géographique des candidats :

Répartition géographique des candidats	Nombre de dossiers	En %
Forest	197	26,91
Anderlecht	104	14,21
1000 Bruxelles	83	11,34
Schaerbeek	69	9,43
Saint-Gilles	60	8,20
Autres communes de Bruxelles	189	25,82
En dehors de Bruxelles	30	4,10
<b>Nombre total de demandes</b>	<b>732</b>	<b>100</b>

### Niveau de revenus :

Niveau de revenus des ménages	Nombre de dossiers	En %
En dessous du seuil d'admission du logement social	732	100
Jusque 50% au-dessus du seuil d'admission du logement social	0	0
<b>Totaux</b>	<b>732</b>	<b>100,00</b>

## VII. LA GESTION DES CRÉANCES LOCATIVES

### Méthode de suivi des impayés :

Le 15 du mois, le service contentieux vérifie les paiements des loyers. Si un retard apparaît, le locataire est contacté immédiatement par courrier, courriel et/ou téléphone. Si cette démarche n'apporte pas les résultats escomptés, la procédure est mise en application (voir annexe).

Afin de garantir notre objet social, lorsque nous jugeons que les impayés deviennent importants, nous proposons au locataire d'introduire une demande au CPAS ou de payer sous la forme d'un plan de paiement sans intérêt.

Cette méthode permet de réduire les impayés et aide les locataires à ne pas tomber dans une spirale d'endettement.



**Au 31/12/2025 : Montants de créances douteuses et de créances irrécupérables**

- Créances douteuses : **99.919,96 €**
- Créances irrécupérables : **7.982,45 €**

**État des lieux des procédures judiciaires en cours ou achevées**

➤ **Avec des propriétaires :**

Aucune procédure judiciaire avec un propriétaire n'a été ouverte en 2025.

➤ **Avec des locataires :**

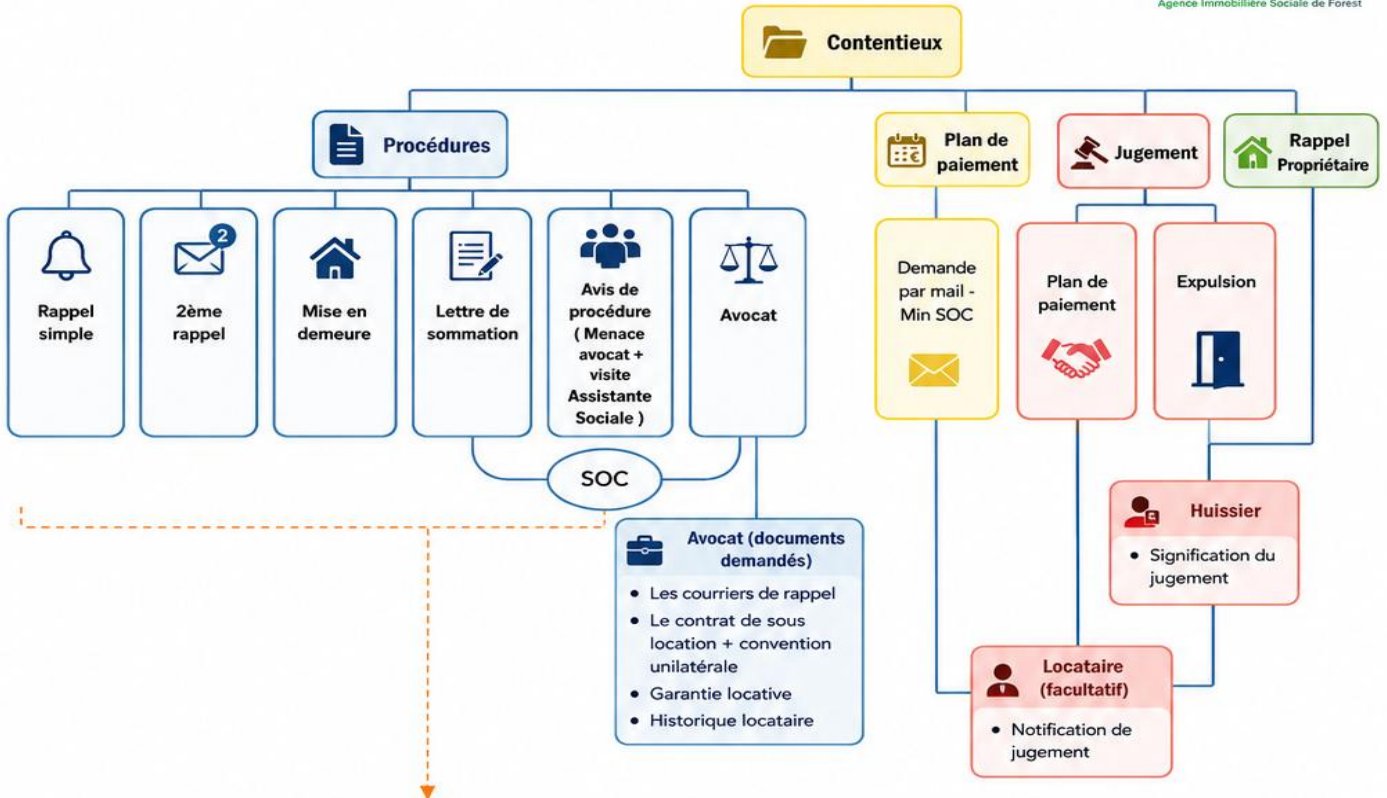
Nombre de procédures ouvertes :

- 14 procédures sont ouvertes auprès de notre avocat, de la simple mise en demeure à la demande d'expulsion ; 1 pour des conflits de voisinage et 13 pour des impayés.
- 2 expulsions ont été commandées en 2025 (seront exécutées en 2026).
- 1 expulsion exécutée en 2025 (commandée en 2024)





# Contentieux



## Procédure de récupération des créances locatives en vigueur au sein de l'Agence Immobilière Sociale de Forest asbl

Les différentes étapes ci-dessous, ne reprennent pas les appels téléphoniques ni autres démarches non officielles qui pourront être effectuées selon les circonstances et à différents stades de la procédure sans pour autant être obligatoires.

**i** Il est important de noter, qu'il s'agit d'une procédure type avec des délais minimums, la réalité du terrain peut parfois allonger la procédure au delà de j+180

- J 0 :** Appel de loyers
- J + 15 :** Rappel simple (sauf pour ceux qui sont autorisés à s'acquitter du loyer en fin du mois)
- J + 30 :** Mise en demeure (recommandée) y compris pour ceux qui sont autorisés à s'acquitter du loyer en fin du mois  
Accord plan de paiement
- J + 45 :** Menace avocat + **visite Assistante Sociale**  
Accord plan de paiement
- J + 60 :** Convocation coordination  
Accord plan de paiement (à ce stade : je compte locataire cumule un retard de 2 mois, il est donc judicieux d'exiger un acompte immédiat d'au moins 50% de la dette, le solde peut alors faire l'objet d'un plan de paiement)
- J + 75 :** avocat (délais pour audience +/- 2 mois)  
Plan de paiement à valider par le juge de paix  
Signification du jugement
- J + 120 :** Jugement
- J + 150 :** Si le locataire n'est pas collaborant, signification du jugement (délais environ 1 mois)
- J + 180 :** expulsion

### Légende

- Rappels amiables
- Mise en demeure
- Actions précontentieuses
- Procédure judiciaire
- Déclenchement procédure avocat
- Lien / Suivi de dossier



**Bon à savoir :** La communication, le suivi et la documentation sont essentiels à chaque étape pour assurer l'efficacité de la procédure et maximiser les chances de recouvrement.



## IX. LES LOYERS

### 9.1 Loyers moyens versés aux propriétaires (en fonction du type/taille des logements) :

<b>Loyers à verser aux bailleurs (exprimés en euro) :</b>	
Type de logement	Loyer Moyen au 31/12/2025
Studio	461,41
App. 1Ch	526,56
App. 2Ch	573,17
App. 3Ch	852,60
App. 4Ch	953,99
App. 5Ch et +	1246,82
Maison 2ch	760,12
Maison 3 ch	945,80
Maison 4Ch	1154,64

### 9.2 INDEXATION DES LOYERS

À Bruxelles, les loyers sont soumis à une indexation annuelle, à condition de disposer d'un certificat PEB valide et d'une date de début de bail précisée.

Si le certificat PEB est expiré, le propriétaire peut le renouveler en cours d'année, l'indexation peut alors être effectuée rétroactivement pour une période maximale de 3 mois à compter de la date de réception du document. Cette indexation permet d'ajuster les loyers en fonction de l'évolution de l'Indice des Prix à la Consommation (IPC), plus spécifiquement l'Indice Santé, mais surtout d'assurer une adéquation entre les loyers et l'inflation tout en permettant aux agences immobilières sociales de maintenir leur viabilité financière.

Depuis le 14 octobre 2022 et en raison de la période de gel des facteurs de correction, la FEDAIS a décidé de ne pas appliquer de facteurs de correction pour les logements ayant un certificat PEB de catégorie E, F ou G. Les logements pris en gestion avant cette date restent soumis à l'application des facteurs de correction.

### 9.3 Loyers moyens demandés aux locataires (en fonction du type/taille des logements) :

<b>Loyers à percevoir des locataires (exprimés en euro) :</b>	
Type de logement	Loyer Moyen au 31/12/2025
Studio	457,22
App. 1Ch	517,62
App. 2Ch	570,50
App. 3Ch	834,21
App. 4Ch	963,59
App. 5Ch et +	1144,60
Maison 2ch	771,97
Maison 3 ch	944,85
Maison 4Ch	1070,37



#### **9.4 Convention de réduction de loyers pour les locataires :**

Une convention « unilatérale » d'une durée d'un an renouvelable est signée avec les locataires dont les revenus, sont inférieurs aux revenus d'admission au logement social.

#### **9.5 Différentiel entre le loyer moyen propriétaire et le loyer moyen locataire :**

L'intervention de l' AIS divisée par le nombre de logements.

<b>Différentiel moyen des loyers</b>	
<b>Type de logement</b>	<b>Loyer Moyen au 31/12/2025</b>
Studio	59.92
App. 1Ch	71.09
App. 2Ch	66,38
App. 3Ch	99.56
App. 4Ch	128.30
App. 5Ch et +	224.70
Maison 2ch	170.37
Maison 3 ch	195.34
Maison 4Ch	81.59

## **X. CONCLUSION ET OBJECTIFS FUTURS**

L' AIS de Forest confirme sa volonté de poursuivre son développement dans une logique de croissance maîtrisée, durable et responsable.

Cette ambition s'inscrit dans une gestion rigoureuse des ressources visant à garantir un équilibre financier tout en répondant aux besoins croissants du parc immobilier et du public accompagné.

Dans cette perspective, une attention particulière sera portée à la pertinence des dépenses, à l'optimisation des processus internes et au renforcement du suivi budgétaire.

Cette approche permettra à l'ASBL de consolider ses missions, tout en assurant sa pérennité et la constance de la qualité des services offerts.

L'équipe continue de travailler de manière soudée afin de garantir la bonne gestion de l' AISF.



## ANNEXES

(À l'attention de l'Administration uniquement)

