

2025

Rapport d'activités



Assemblée générale du 27 avril 2026

La MAIS ASBL

1 Table des matières

Introduction	3
--------------	---

1	La M.A.I.S.- Présentation.....	4
1.1	Identification de la M.A.I.S.....	4
1.2	Administration interne	4
1.2.1	L'équipe de la M.A.I.S.	4
1.2.2	Les instances décisionnelles de la M.A.I.S.....	5
1.3	Conventions et partenariats	6
1.3.1	La commune de Molenbeek-Saint-Jean	6
1.3.2	Le CPAS de Molenbeek-Saint-Jean et le projet Eklaa	8
1.3.3	Projet Industrie 79-81 – Un Modèle d'Habitat Intergénérationnel et Solidaire.....	9
1.3.4	Projet Campine 26 – Un Habitat Convivial et Durable	10
1.3.5	Convention de partenariat externe	10
2	Gestion financière de la M.A.I.S.	12
2.1	Analyse des comptes et du bilan 2025	12
2.2	Gestion de la comptabilité	14
2.3	Sources de financement de la M.A.I.S.	14
3	Parc locatif de la M.A.I.S.....	16
3.1	Nombre de logements et répartitions au 31 décembre 2025.....	16
3.2	Nombre de propriétés, d'emphytéoses et de biens en sous-location	17
3.3	Fluctuation du parc pendant l'année	17
3.3.1	Biens entrants	17
3.3.2	Biens sortants.....	18
3.3.3	Nombre de logements faisant l'objet d'un accord formel avec le propriétaire	18
3.3.4	L'évolution du parc de logement.	19
3.4	La gestion technique et l'entretien des logements	19
3.4.1	L'équipe technique de la M.A.I.S.	19
3.4.2	La gestion des entretiens et la résolution des problèmes techniques dans les logements.....	19
3.5	Le rafraîchissement et la remise en état des logements	21
3.6	Le vide locatif	21
3.6.1	Le taux d'occupation par logement	21
4	Les propriétaires	22



4.1	Le profil des propriétaires par type de logements	22
4.2	Type et durée des contrats signés par logement	22
4.3	Activité de prospection	22
5	Les locataires.....	23
5.1	Le profil des locataires.....	23
5.1.1	Composition des ménages	23
5.1.2	Niveau de revenus.....	24
5.1.3	Source des revenus des personnes majeures	24
5.2	Flux des locataires	25
5.2.1	Nouveaux locataires.....	25
5.2.2	Départ des locataires :	25
5.2.3	Les occupants des logements de transit.....	26
5.3	Les visites à domicile	26
6	Les candidats-locataires	27
6.1	La Procédure d'inscription et d'attribution des logements	27
6.1.1	Procédure d'inscription	27
6.1.2	Attribution des logements.....	27
6.2	Nombre de candidats-locataire	27
6.3	Gestion de la liste d'attente.....	28
6.4	Mise à jour des candidatures.....	28
7	La gestion de la créance locative	28
7.1	Méthode de suivi des impayés	28
7.2	Créances locatives, créances douteuses et créances irrécupérables au 31/12/2025.....	31
7.2.1	Taux des loyers perçus dans le mois :	31
7.2.2	Créances douteuses	32
8	Etat des lieux des procédures judiciaires en cours ou achevées	33
8.1	Avec les propriétaires	33
8.2	Avec les locataires	33
9	Les loyers moyens versés aux propriétaires, aux locataires et les différentiels de loyer.....	34
9.1	Loyers moyens locataires et propriétaires au 31/12/2025 :.....	34
9.2	Différentiels moyens :.....	34
10	Conclusion.....	35



Introduction

En 2025, les tendances précédentes se sont confirmées. L'accès au logement est de plus en plus ardu notamment pour les grandes familles.

Les difficultés déjà rencontrées en 2024 sont toujours présentes et certaines d'entre elles auraient même tendance à s'amplifier. Les propriétaires restent pour certains d'entre eux frileux à nous confier la gestion de leur bien et régulièrement nous indiquent faire le choix de la vente que ce soit pour répondre à un besoin immédiat de liquidités ou face à une inquiétude liée par exemple aux obligations de rénovation du bâti existant. Il ne faut pas non plus oublier la différence entre les prix offerts par le système AIS et le prix pouvant être obtenu sur le marché privé.

Le secteur lui-même a été fortement impacté et a dû faire face à la défaillance de deux AIS. Ainsi, le secteur dans son ensemble a travaillé afin de proposer des solutions aux locataires et aux propriétaires de ces agences immobilières sociales.



2 La M.A.I.S.- Présentation

2.1 Identification de la M.A.I.S

L'ASBL la M.A.I.S. est une Agence Immobilière Sociale créée en octobre 2003, à l'initiative du conseil communal de Molenbeek-Saint-Jean. Le 30 octobre 2003, les statuts de l'ASBL furent publiés au Moniteur belge. Le 15 janvier 2004, la M.A.I.S. a reçu l'agrément de la Région de Bruxelles-Capitale qui en 2025 a été renouvelé pour une durée de deux années soit jusqu'au 31 décembre 2027. Si précédemment nous avons bénéficié d'un agrément d'une durée de cinq années, lors de ce renouvellement la Région a décidé le ramener à une durée de deux ans et ce pour l'ensemble des AIS.

Notre mission principale de l'agence immobilière sociale, la M.A.I.S., est de permettre l'accès au logement locatif à des personnes qui connaissent des difficultés socio-économiques. La M.A.I.S. propose des logements dont la taille est en adéquation avec la composition du ménage pour un loyer accessible, grâce à une médiation avec le secteur locatif privé.

La M.A.I.S. agit comme intermédiaire entre les propriétaires bailleurs et les locataires à la recherche d'un logement.

Son objectif est de favoriser la mise à disposition d'immeubles tant issus du parc privé que public en vue de répondre à la demande de logements de type modéré.

Identification au Moniteur belge / numéro d'entreprise de l'A.I.S. : 861.262.406

Numéro de TVA : BE 0861.262.406 – Assujetti partiel

Plus d'informations sur : www.aismolenbeek.be

2.2 Administration interne

2.2.1 L'équipe de la M.A.I.S.

En date du 31 décembre 2025, l'équipe est composée de treize travailleurs équivalents temps plein en contrat à durée indéterminée. L'étudiant qui nous avait rejoints a signé un contrat à durée déterminée à temps partiel en 2025.

Plusieurs changements sont intervenus durant cette année au sein de notre équipe de gestionnaires locataires et d'ouvriers.

Liste du personnel au 31 décembre 2025 :

Véronique, assistante sociale et coordinatrice

Audrey, coordinatrice

Alessandro, Chadia, Zoulikha et Joris, gestionnaires locatifs

Yvonne, assistante administrative



Aurélië, comptable externe

Elpidoforos, responsable technique

Alain, gestionnaire technico-administratif

Miloud, Redouan, Firas, Alhassane et Tristan, ouvriers

2.2.2 Les instances décisionnelles de la M.A.I.S.

Le conseil d'administration

Suite aux dernières élections, les membres de notre conseil d'administration ont été partiellement renouvelés lors des séances du 14 avril 2025.

Le conseil d'administration est constitué de 15 administrateurs.

Au 31 décembre 2025, nos administrateurs sont :

Dirk De Block, Président et échevin,

Rayane Talbi, CPAS trésorier

Malika Jaadi, représentant de Le Logement Molenbeekois, SISP

Ahmed El Khannouss, CPAS

Laure Mabika, conseiller communal

Taoufik Hamzaoui, conseiller communal

Jade Werdefroy, conseiller communal

Patrick Pestieau, conseiller communal

Karima Dakir, conseiller communal

Evy Ceuleers, CPAS

Despy Christel, représentante de la Maison de Quartier Bonnevie

Devreux Alfred, représentant du SNPC

Moureaux Catherine, bourgmestre

Flahaux Valérie, représentant de Le Logement Molenbeekois, SISP

Khalid El Jaidi El Qazouy, représentant du CPAS.

En 2025, le conseil d'administration s'est réuni le 14 avril 2025, le 7 juillet 2025 et le 22 septembre 2025.

Le mandat des administrateurs est bénévole et gratuit.



L'assemblée générale

L'assemblée générale est constituée des membres du conseil d'administration. En plus de ceux-ci, notre assemblée générale est composée des membres suivants :

Ben Merieme Mohamed, représentant de l'ALMK

Balde Elisabeth, représentante de la commune de Molenbeek-Saint-Jean

L'assemblée générale ordinaire s'est déroulée le 14 avril 2025.

Le Bureau

Le Bureau est l'organe assurant la représentation et la gestion quotidienne de l'ASBL.

Il se compose du Président du conseil d'administration, Dirk De Block, du trésorier, Rayane Talbi et des coordinatrices, Véronique Foubert et Audrey Berthault.

Le Bureau se réunit un vendredi sur deux.

Le comité d'attribution

Conformément à notre règlement d'attribution, les décisions d'attribution de logements sont motivées par une décision du comité chargé de veiller à la bonne application du règlement et de la prise des décisions relatives aux mutations et aux radiations. Le comité est composé, au sein de la M.A.I.S., d'au moins deux gestionnaires de logement et d'un membre de la coordination.

Les listes d'attributions sont générées automatiquement par le logiciel HMS, selon les caractéristiques du logement proposé, de la composition des ménages des candidats-locataires ainsi que du nombre de points de priorité.

L'ensemble des attributions et des mutations est transmis annuellement aux membres de notre conseil d'administration.

2.3 Conventions et partenariats

2.3.1 La commune de Molenbeek-Saint-Jean

La commune de Molenbeek-Saint-Jean soutenait annuellement la M.A.I.S. sur base d'une convention entérinée par le conseil communal du 23 octobre 2003. Cet accord prévoyait l'octroi d'une aide financière annuelle de 125.000 euros. En raison des difficultés financières rencontrées par la commune, ce subside a été fortement réduit et fixé à 50.000 euros en 2025.

Par ailleurs, depuis 2013, nous assurons la gestion locative de logements de transit appartenant à la commune. À ce jour, 23 logements nous ont été confiés dans ce cadre, répartis aux adresses suivantes :

- Chaussée de Gand 163 – 3ème étage – 1 chambre



- Place Communale 30 – 1er et 2ème étages – 4 chambres
- Quai de l'Industrie 59 – 2ème étage arrière gauche – 2 chambres
- Rue du Cinéma 23 – rez-de-chaussée – 1 chambre
- Rue du Cinéma 21 – 2ème et 3ème étages – 1 chambre
- Rue du Jardinier 79 – rez-de-chaussée
- Rue Mommaerts 1B – 2ème et 3ème étages – 4 chambres
- Rue du Niveau 1-3 – rez-de-chaussée et 1er étage – 2 chambres
- Rue de la Perle 17 – 3ème et 4ème étages – 3 chambres
- Rue des Quatre Vents 79 – rez-de-chaussée – 2 chambres
- Rue des Quatre Vents 79 – 1er et 2ème étages – 4 chambres
- Rue Saint-Martin 6 – 3ème étage – 2 chambres
- Rue Saint-Martin 28 – rez-de-chaussée gauche – 1 chambre
- Rue Saint-Martin 28 – rez-de-chaussée droit – 1 chambre
- Rue Saint-Martin 28 – 2ème étage centre – studio
- Rue Saint-Martin 28 – 4ème étage gauche – 1 chambre
- Rue Saint-Martin 28 – 4ème étage droit – studio
- Rue Vandermaelen 7 – rez-de-chaussée droit – 1 chambre
- Rue Vandermaelen 7 – rez-de-chaussée gauche – 1 chambre
- Rue Vandermaelen 7 – 1er étage – 3 chambres
- Rue Vandermaelen 7 – 2ème étage – 3 chambres
- Rue Vandermaelen 7 – 3ème étage droit – 1 chambre
- Rue Vandermaelen 7 – 3ème étage gauche – studio

En 2025, en coopération avec la commune nous avons conclu un nouveau contrat-cadre pour une durée de 3 ans. Celui-ci vient annuler le mandat de gestion initial. Ce nouvel accord prévoit notamment la mise à disposition de cinq logements supplémentaires pour la M.A.I.S. mais également la révision des loyers pour la commune sur base de la grille AIS actualisée. Il a également été décidé de développer une nouvelle collaboration entre la M.A.I.S., l'asbl TALITA qui vient en aide à des personnes victimes de violences intrafamiliales ; et le Logement Molenbeekois.

Ce contrat-cadre portera ainsi le nombre total de logements gérés par la M.A.I.S. à 28 à partir du 1^{er} mars 2026. Il s'inscrit dans la dynamique d'un projet visant à permettre à l'agence immobilière sociale de poursuivre son projet social tout en garantissant à la commune une gestion sécurisée et une valorisation de son patrimoine immobilier.



Une dotation annuelle de 100.000 € est également accordée par la commune à la M.A.I.S. pendant la durée du contrat-cadre afin de couvrir les coûts liés à la gestion locative, notamment le vide locatif, les créances subsistant après le départ des locataires pour loyers impayés, ainsi que les dégâts locatifs dont le montant excède la garantie locative.

Le projet, qui débutera officiellement le 1^{er} mars 2026, prévoit la mise à disposition de cinq logements de transit destinés à un public de personnes victimes de violences intrafamiliales. Les occupants pourront bénéficier d'un hébergement pour une durée maximale de 18 mois. À l'issue de cette période, ils pourront prétendre à un relogement dans le parc du Logement Molenbeekois, via le mécanisme prévu par la convention article 36.

Les 5 logements concernés par cette nouvelle collaboration sont :

- Rue Jean Dubrucq 96 – 3ème étage gauche – 3 chambres
- Rue Tazieaux 43 – 3ème étage gauche – 2 chambres
- Rue Tazieaux 38 – rez-de-chaussée
- Rue Wauters-Koeckx 8 – 1er étage gauche – 1 chambre
- Rue du Niveau 1-3 – 1er étage – studio

Par ailleurs, certains logements du parc de transit sont également attribués à des associations travaillant avec des publics cibles spécifiques, notamment Housing First, l'asbl SMES, le service Aide aux justiciables et l'association Rizome.

Les logements concernés sont les suivants :

- Rue du Cinéma 23 – rez-de-chaussée – 1 chambre
- Chaussée de Gand 163 – 3ème étage – 1 chambre
- Rue du Jardinier 79 – rez-de-chaussée
- Rue Saint-Martin 28 – rez-de-chaussée gauche – 1 chambre
- Rue Saint-Martin 28 – 2ème étage centre – studio

En outre, la M.A.I.S. assure la gestion de 16 logements communaux intergénérationnels de la rue de la Campine et 8 logements situés Quai de l'Industrie 79-81 à 1080 Bruxelles dans le cadre du contrat de quartier durable « petite Senne ».

2.3.2 Le CPAS de Molenbeek-Saint-Jean et le projet Eklaa

La M.A.I.S. a signé en 2014 une convention de partenariat avec le CPAS, notamment relative à l'attribution des 50 studios situés dans le bloc Eklaa2, chaussée de Ninove 193. Ceux-ci sont situés à proximité immédiate de la gare de l'Ouest à Molenbeek-Saint-Jean.

Ce projet s'inscrit dans un projet immobilier plus vaste et mixte comprenant des logements, des commerces, des équipements éducatifs (école, crèche), des espaces publics et des bureaux.



Le projet Eklaa vise à répondre à deux enjeux majeurs du territoire : l'accès au logement abordable pour les étudiant(es) et le soutien à la réussite éducative et à l'insertion socio-professionnelle.

Dans ce cadre, 50 studios sont réservés spécifiquement à de jeunes étudiants ou jeunes avec un projet d'insertion. Ces logements sont gérés en collaboration entre le CPAS qui réceptionne et analyse les candidatures selon des critères précis et la M.A.I.S. qui assure la gestion locative et l'accompagnement des locataires.

Afin d'assurer un suivi optimal, la gestionnaire locative collabore directement avec la cellule logement du CPAS pour l'attribution et l'entrée des étudiants. Elle organise également des permanences sur place au minimum deux fois par semaine et est très présente pour les locataires. Sa présence régulière dans le bâtiment, ainsi que le travail éducatif mené avec les assistantes sociales, est essentiel dans l'éducation au logement des jeunes (tri des déchets, entretien du logement, respect des espaces communs).

Par exemple, distribution des sacs pour chaque type de déchets, explications à chaque nouvelle signature de contrat de bail et à chaque fois que cela s'est avéré nécessaire.

En 2026, nous avons fait part de notre souhait de nous rapprocher des instances du CPAS afin de discuter de la convention existante et des améliorations possibles. En effet, le contrat nous liant est particulièrement daté et n'a pas été revu depuis le début du projet.

2.3.3 Projet Industrie 79-81 – Un Modèle d'Habitat Intergénérationnel et Solidaire

Dans la continuité de son approche sociale globale, la M.A.I.S. s'investit également dans des projets innovants visant à favoriser le lien entre générations. Le projet Industrie, en partenariat avec le CEMO asbl et l'association 1Toit2Ages, est un exemple significatif de cette dynamique.

L'objectif principal de ce projet est de créer des opportunités d'habitat intergénérationnel, où des étudiants cohabitent avec des personnes plus âgées, dans une logique de solidarité, d'échange et de soutien mutuel. Cette approche répond à plusieurs défis actuels :

- L'isolement des personnes âgées, en leur offrant une présence jeune et active à leurs côtés.
- La pénurie de logements abordables pour les jeunes, en permettant à des étudiant(es) d'accéder à un logement à moindre coût grâce à des formules adaptables (loyer modéré, accompagnement).
- La création de liens intergénérationnels forts, favorisant le partage de compétences, de connaissances et d'expériences de vie.

Une collaboration est mise en place avec le CEMO asbl, centre d'éducation en milieu ouvert actif localement, qui contribue à la dimension éducative et sociale du projet Industrie grâce à son expérience terrain auprès des jeunes et à ses approches intégrées d'accompagnement.

L'association 1Toit2Ages, reconnue pour son expertise en logement intergénérationnel, apporte quant à elle son savoir-faire en matière de mise en relation, suivi et encadrement des binômes



senior-étudiant(es). Elle œuvre pour construire des relations humaines durables et enrichissantes, qui dépassent la simple mise à disposition d'un logement.

Ce projet est une réponse concrète à des problématiques sociales multiples, isolation, précarité étudiante, besoin de cohésion sociale en plaçant le vivre-ensemble au cœur du logement. En associant différents acteurs, la M.A.I.S. contribue à une dynamique d'habitat où l'entraide intergénérationnelle devient une source de qualité de vie et d'échanges enrichissants.

2.3.4 Projet Campine 26 – Un Habitat Convivial et Durable

Le projet Campine 26 est né en 2020 de la construction d'un bâtiment passif de classe énergétique B. Il a pour objectif de proposer un cadre de vie durable et agréable à ses résidents.

L'immeuble est composé de huit studios aux dimensions optimisées, conçu pour offrir un excellent confort aux locataires. Il est habité par cinq personnes retraitées et trois étudiants. Un espace commun chaleureux, comprenant cuisine équipée et salon avec canapés a été aménagé dans le but de favoriser les rencontres et l'organisation d'activités collectives.

Enfin, au dernier étage, les résidents peuvent profiter d'une terrasse agréable et d'une buanderie partagée, facilitant ainsi leur quotidien et encourageant les échanges entre voisins.

2.3.5 Convention de partenariat externe

La M.A.I.S. développe des partenariats avec plusieurs acteurs du secteur social afin de favoriser l'accès au logement et de soutenir l'insertion de personnes en situation de précarité.

Parmi nos partenaires figurent notamment l'ASBL Rizome qui vient en aide aux personnes sortant d'incarcération, le SMES-B (Santé Mentale et Exclusion Sociale) qui soutient les personnes sans-abri, le SPAD Prisme intervenant auprès de personnes fragilisées, ainsi que l'ASBL Ilot qui soutient également les personnes sans-abri, via son service Capteur et Créateur de Logement.

Mise à disposition des logements en 2025

En 2025, la M.A.I.S. a mis à disposition 15 logements, dont 4 logements de transit communaux. Ces logements ont été attribués aux partenaires selon des conventions précisant les modalités d'occupation et d'accompagnement social.

La répartition était la suivante :

- 7 logements pour l'ASBL Rizome ;
- 4 logements pour l'ASBL SMES-B ;
- 1 logement pour l'ASBL SPAD Prisme ;
- 3 logements pour le service Capteur Logement (dont un géré en collaboration avec le SMES).

Les conventions d'occupation de transit sont conclues pour une durée maximale de 18 mois conformément aux dispositions légales. À l'issue de cette période, et sous réserve du respect des



engagements pris, un bail de courte durée peut être signé, à l'exception des logements communaux. Ce bail de courte durée peut, le cas échéant, être prolongé pour évoluer vers un bail de longue durée si tout se passe bien.

Partenariats structurants et résultats positifs

Le partenariat avec l'ASBL Rizome est particulièrement réussi. Rizome accompagne principalement des personnes en sortie de détention et assure le suivi social de réinsertion. Cela se traduit par un entretien efficace des logements et une communication régulière en cas de problème. Les bénéficiaires comprennent l'importance de maintenir leur logement en bon état et respectent les règles qui y sont associées. Cette collaboration a permis à deux bénéficiaires de signer un bail glissant. Le suivi social continue, si nécessaire, même après la signature du bail, afin de garantir une transition réussie vers l'autonomie.

En octobre 2025, Rizome nous a invités à participer au salon de la réinsertion. C'est l'occasion pour que des acteurs externes à la prison puissent fournir des informations directement aux personnes détenues et leur rappeler qu'il existe des perspectives après leur libération.

Grâce à notre partenariat avec Rizome, la MAIS a pu développer un dispositif innovant visant à accompagner les parcours de relogement après la détention. Lors de ce salon, Rizome a ainsi mis en place une « table logement », à laquelle notre gestionnaire a eu l'opportunité de participer. Sa présence a été précieuse afin de répondre aux questions des détenus concernant les modalités d'inscription au sein d'une AIS.

Cette table visait principalement à fournir des informations générales et à encourager les détenus à anticiper leurs démarches pour accéder à un logement. Nous avons ainsi pu accueillir plusieurs groupes de détenus, qui ont pu poser leurs questions et obtenir des réponses concrètes.

Un autre aspect important des partenariats est le projet Housing First, soutenu par l'ASBL SMES-B et les Infirmiers de Rue. Ce projet vise l'insertion sociale des personnes sans-abri en mettant l'accent sur l'accès au logement avant tout autre critère. Contrairement aux modèles traditionnels, l'objectif est de garantir un logement stable avant de traiter d'autres problématiques. Cependant, les bénéficiaires de ce programme, souvent confrontés à des problèmes de santé mentale, de dépendance ou de longues périodes d'errance, nécessitent un suivi intensif. Bien que ce modèle ait des résultats positifs, il comporte des risques d'échec, tels que la dégradation des logements ou la non-collaboration de certains bénéficiaires. Dans de tels cas, l'expulsion peut être envisagée pour préserver les conditions de vie des autres occupants.

Malgré des difficultés rencontrées dans le passé ; la collaboration avec le SMES-B s'est grandement améliorée. Suite à une réunion de coordination, des avancées significatives ont été constatées en matière de suivi social, de gestion administrative et de traitement des arriérés locatifs. Des réunions trimestrielles ont été instaurées afin d'assurer un suivi régulier des situations.

Le SPAD Prisme bénéficie d'un logement mis à disposition dans un cadre structuré. Le bénéficiaire respecte les engagements liés aux conventions et aux visites à domicile, ce qui lui a permis de signer un bail glissant à l'issue de la période de transit renforçant ainsi la stabilité de sa situation.

L'ASBL Ilot, avec son service *Capteur Logement*, joue un rôle clé dans la réinsertion des personnes sans-abri. En collaboration avec des investisseurs et des agences immobilières sociales, 3 logements



ont été mis à disposition par la M.A.I.S. Ces logements sont attribués à des personnes sans-abri, facilitant leur accès à un toit stable. Actuellement, les 3 locataires ont signé un bail glissant, illustrant ainsi un exemple concret de réinsertion par le logement.

Suite au contrat-cadre conclu avec la commune de Molenbeek-Saint-Jean, nous développons un partenariat avec l'ASBL Talita qui vient en aide aux personnes victimes de violences intrafamiliales. Dans l'attente de la mise à disposition des logements communaux, nous avons par nous même décidé de proposer un logement de deux chambres à cette asbl, convaincus de l'importance de la cause et de la qualité du suivi mené par cette association.

3 Gestion financière de la M.A.I.S.

3.1 Analyse des comptes et du bilan 2025

Le résultat de l'exercice

Le compte de résultat 2025 présente un résultat négatif de 160.123, 90€.

Le bilan

L'affectation du résultat de l'exercice 2025 sera proposée par le conseil d'administration et approuvée lors l'assemblée générale.

Actuellement, la perte reportée est de 203.914,76 € au 31/12/2025.

Les points à souligner dans les comptes 2025 sont les suivants :

- Une augmentation des créances commerciales, conséquence de :
 - Comme l'année précédente, un montant concerne des propriétaires pour lesquels des plans de paiements ont été mis en place afin que nous puissions réaliser des travaux de rénovation dans leur logement.
 - Des décomptes de charges importants pour un immeuble en gestion à la MAIS (des plans de paiements ont été mis en place)
 - Des arriérés locatifs. Pour certains locataires des procédures en justice sont en cours
- Une part importante de créances douteuses
 - Les créances douteuses s'élèvent à 99.293,19 € contre 116.508,31 € en 2024 (diminution de 14,77%).
 - Les créances douteuses liées aux locataires Eklaa2 s'élèvent à 16.666,69 €. Cela représente 16,78 % des créances douteuses (contre 27,51 % en 2024).



- Les subsides :

Les subsides s'élèvent à 1.787.650,76 euros en 2025 contre 1.788.078,56 euros en 2024.

- Le subside communal a été très largement amputé passant de 125.000 euros à 50.000 euros. Nous avons appris cette diminution sans préavis de sorte qu'il a été impossible de l'anticiper.
- Le subside de la Région a augmenté de 2,27 %. Nous pouvons donc considérer cette augmentation comme nulle.

- Les autres produits d'exploitation :

Ceux-ci s'élèvent à 98.860,83 € contre 148.767,14 € en 2024 (-33,55%).

- Les montants qui ont diminué par rapport en 2024 sont :
 - La récupération des dégâts locatifs (-41,45 %) – mais les frais des dégâts locatifs ont également diminué (compte 744000)
 - La récupération des frais contentieux (-50,3%)
 - Les allocations d'insertion activa (-65,86 %)

- Les biens et services divers s'élèvent à 240.479,42 € contre 230.483,97 € en 2024 (+ 4,02 %).

On constate une augmentation significative dans les frais suivants :

- Augmentation des frais d'entretien du matériel roulant (des réparations ont dû être réalisées sur les camionnettes)

- Honoraire divers : suite au départ de la comptable, vu que la personne engagée n'a pas répondu aux attentes, les prestations comptables sont externalisées pour le moment.

Cette augmentation est compensée par une diminution des charges salariales (la charge, au lieu d'être en 62 est donc reprise en 61).

Les autres comptes sont en général stables ou légèrement en hausse ou en baisse.

- Les frais de personnel s'établissent à 986.456,81 € contre 1.034.490,46 € en 2024 (-4,64 %).

L'ensemble des rémunérations a augmenté, que ce soit par l'indexation légale ou les indexations d'ancienneté, mais cette augmentation est compensée par le fait que le poste de comptable est répercuté dans les comptes 61.

- Les amortissements s'élèvent à 42.283,63 € contre 39.477,79 € en 2024 (augmentation principalement due à l'acquisition de la camionnette en 2024 et qui est donc amortie sur une année complète en 2025).

La situation de trésorerie

Par rapport au 31 décembre 2024, on constate une diminution de la trésorerie. Celle-ci avait déjà été mise à rude épreuve en 2024 mais la situation ne s'est pas arrangée en 2025. En effet, le subside communal dont nous bénéficions a été largement amputé et les subsides ont été, et sont toujours, versés selon le système des douzièmes provisoires.

La M.A.I.S. a dû faire appel à un crédit de caisse à partir de décembre 2024 :

Evolution de la demande de crédit :

- 2019-2020 : straight Loan de 300.000 euros en décembre 2019 ;
- 2020-2021 : straight Loan de 200.000 euros en janvier 2021 ;



- 2021-2022 : straight Loan de 100.000 euros a pu être postposé au mois de février 2022 ;
- 2022-2023 : straight Loan de 150.000 euros en janvier 2023 ;
- 2023-2024 : crédit de caisse de 300.000 euros en décembre 2023 ;
- 2024-2025 : straight Loan de 300.000 euros en décembre 2023 + un crédit de caisse de 2024 ;
- 2025 : Straight loan de 300.000 euros en décembre et un crédit de caisse

Cette année, comme en 2024, c'est le Credal qui nous a octroyé nos financements.

3.2 Gestion de la comptabilité

Les vérifications comptables s'organisent selon le schéma suivant :

- Vérification et encodage des factures par la coordination, validation des paiements par le président et le trésorier ;
- Utilisation d'un tableau de suivi des factures techniques ;
- Utilisation d'un tableau de trésorerie afin de pouvoir prévenir les éventuels problèmes de trésorerie ;
- Présentation du budget annuel au Conseil d'Administration ;
- Contrôle du budget au second et troisième trimestre via l'élaboration de bilans intermédiaires ;
- Audit annuel effectué par un réviseur d'entreprise.

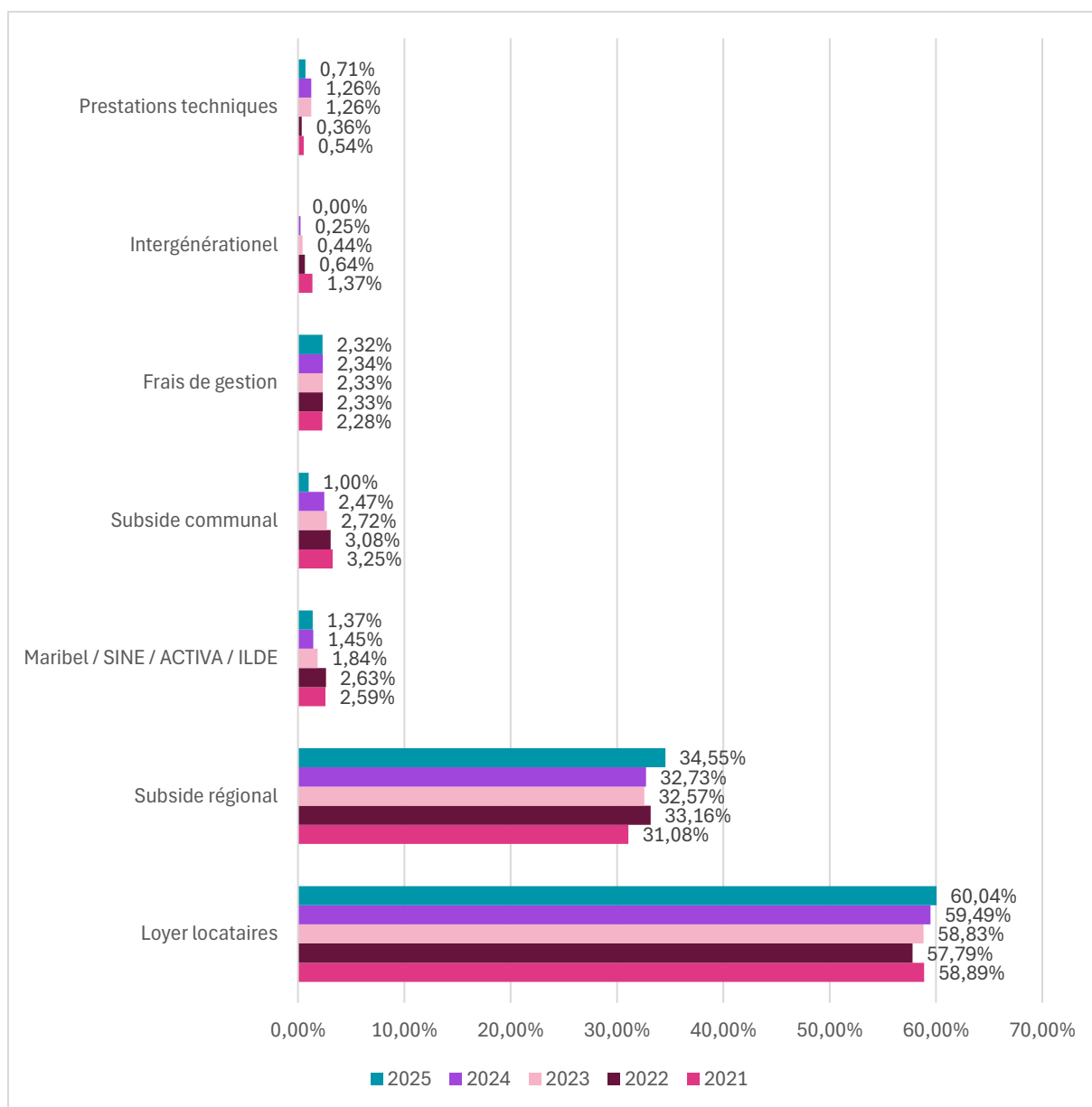
3.3 Sources de financement de la M.A.I.S.

Outre les loyers versés par les locataires, qui représentent une large majorité des rentrées de l'association (3.003.123,57€), les différentes sources de financement de la M.A.I.S., en 2025, sont : le subside régional (1.728.169,00 €), les frais de gestion des propriétaires (115.857,24 €), , le subside Maribel, pour un total de 68.706,57 € ainsi que les prestations techniques (35.723,57 €).

On signalera que le subside communal est passé de 125.000 euros à 50.000 euros.

Ci-dessous l'évolution de 2021 à 2025.



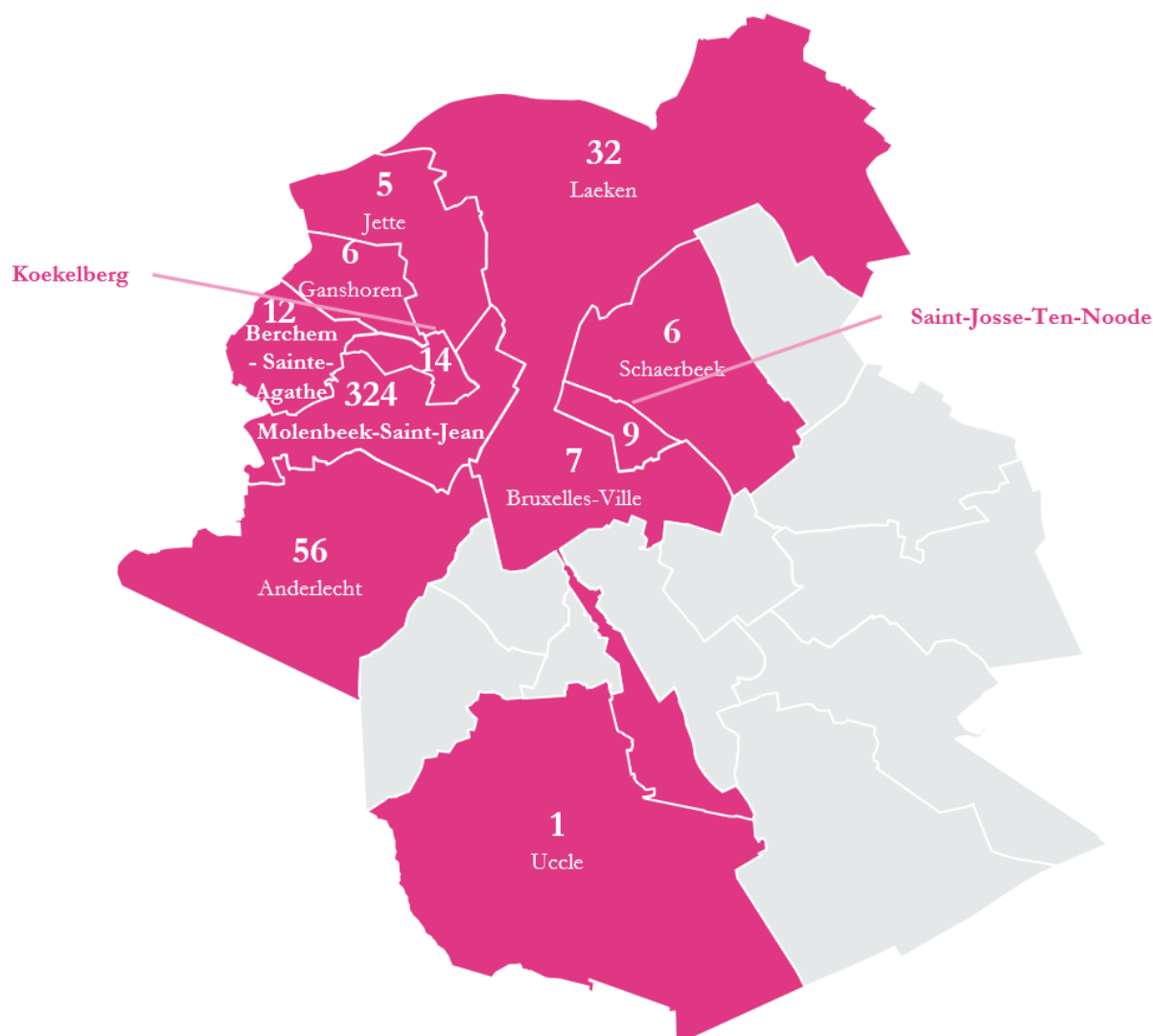


Il reste qu'une A.I.S. constitue une réelle entreprise d'Économie Sociale Marchande, dès lors que ses recettes sont constituées pour plus de 50% de loyers perçus auprès des locataires.

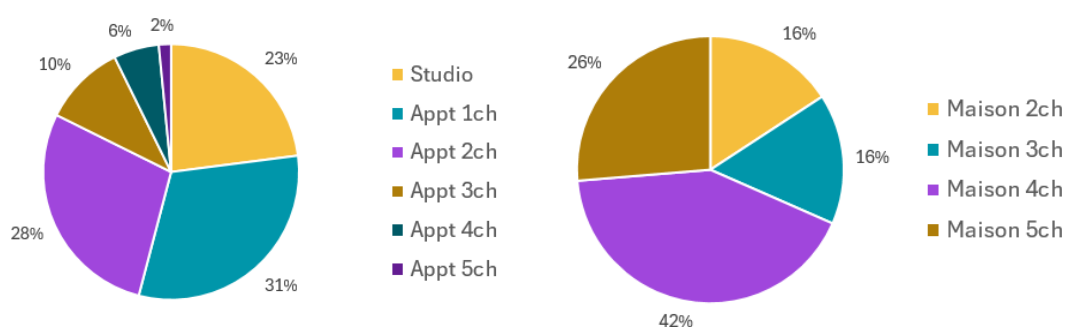


4 Parc locatif de la M.A.I.S.

4.1 Nombre de logements et répartitions au 31 décembre 2025.



CP	1000	1020	1030	1070	1080	1081	1082	1083	1090	1180	1210	Total
Studio	1	14	0	0	82	2	0	1	1	0	3	104
Appt 1ch	2	0	4	12	101	7	6	2	4	1	2	141
Appt 2ch	3	7	1	33	72	4	5	2	0	0	1	128
Appt 3ch	1	4	1	6	31	0	0	1	0	0	3	47
Appt 4ch	0	6	0	3	17	0	0	0	0	0	0	26
Appt 5ch	0	1	0	1	5	0	0	0	0	0	0	7
Total Appt	7	32	6	55	308	13	11	6	5	1	9	453
Maison 2ch	0	0	0	0	2	0	1	0	0	0	0	3
Maison 3ch	0	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	3
Maison 4ch	0	0	0	1	6	1	0	0	0	0	0	8
Maison 5ch	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	5
Total Maison	0	0	0	1	16	1	1	0	0	0	0	19
Total général	7	32	6	56	324	14	12	6	5	1	9	472



4.2 Nombre de propriétés, d'emphytéoses et de biens en sous-location

La M.A.I.S. ne bénéficie ni d'emphytéose ni de bien en sous-location. Elle n'est pas non plus propriétaire de bien immobilier.

4.3 Fluctuation du parc pendant l'année

4.3.1 Biens entrants

L'augmentation du nombre de logements pris en gestion durant l'année 2025 est trompeuse. Celle-ci est due à la fin d'activités de deux AIS.

Depuis plusieurs années déjà la prise en gestion de nouveaux biens est de plus en plus compliquée. La différence entre le loyer offert sur le marché privé et celui offert en AIS ne cesse de s'accroître.

Bien	Type – Nombre de chambres
BRA102/003	Appartement 3 chambres
BRA102/1AR	Appartement 2 chambres
BRA102/1AV	Appartement 3 chambres



Bien	Type – Nombre de chambres
BRA102/2AR	Appartement 1 chambre
BRA102/2AV	Appartement 3 chambres
COLO59/01D	Appartement 1 chambre
COLO59/01G	Appartement 1 chambre
COLO59/02D	Appartement 1 chambre
COLO59/02G	Appartement 1 chambre
COLO59/03D	Appartement 1 chambre
COLO59/03G	Appartement 1 chambre
DEMO67/2D	Appartement 2 chambres
DENEU26	Maison 4 chambres
EMA100/009	Studio
EMA20/07D	Studio
HOES26/04G	Appartement 2 chambres
MARE4/03G	Appartement 1 chambre
MELOP42/REZ	Appartement 1 chambre
METT274/02	Appartement 1 chambre
METT73/E17	Appartement 1 chambre
NOVI06/004	Appartement 2 chambres
PFEI18/05	Appartement 2 chambres
REY20/001	Appartement 2 chambres
REY20/002	Appartement 2 chambres
REY20/003	Appartement 2 chambres
REY20/REZ	Appartement 2 chambres
VERD48/001	Appartement 1 chambre
ZAMEN2	Appartement 1 chambre

4.3.2 Biens sortants

Adresse	Date	Motif
BABD16/02G	20/10/2025	Vente
EUTE11	30/06/2025	Vente
INDU29/55B	29/12/2025	Fin de gestion
METT46/L06	16/09/2025	Fin de gestion
PRIN17/003	30/06/2025	Vente
VKALC8/003	18/09/2025	Vente

4.3.3 Nombre de logements faisant l'objet d'un accord formel avec le propriétaire

Au 31 décembre 2025, la M.A.I.S. ne bénéficiait pas de tels accords. Cependant, nous étions encore en pourparlers afin de reprendre la gestion de bien sis rue du Cinéma à Molenbeek-Saint-Jean et rue de la Prairie à Saint-Josse-Ten-Noode suite à la faillite d'une autre Agence Immobilière Sociale. Respectivement un immeuble de huit appartements d'une chambre et d'un immeuble de quatre appartements d'une chambre.



4.3.4 L'évolution du parc de logement.

La M.A.I.S. dispose d'un agrément pour la gestion de 600 logements valable jusqu'au 31 décembre 2027. La politique d'accroissement, décidée en conseil d'administration, ambitionne d'atteindre ce plafond malgré la conjoncture particulièrement compliquée. L'augmentation du nombre de logements en fin d'année est liée à la fin d'activités de l' AIS de Saint-Josse-Ten-Noode et d'Anderlecht.

4.4 La gestion technique et l'entretien des logements

4.4.1 L'équipe technique de la M.A.I.S.

En 2025, notre équipe technique est composée de sept personnes. Un responsable technique, un gestionnaire technico-administratif, et cinq ouvriers qualifiés. Parmi eux, notre étudiant bénéficie désormais d'un CDD.

Le responsable technique, supervise la rénovation des logements. Il gère l'équipe en coordonnant le travail des ouvriers, il effectue des devis, les appels d'offres, et gère les achats de matériel et la gestion des stocks.

Le responsable technico-administratif assure quant à lui la gestion administrative. Son rôle va de la facturation, la gestion des fiches techniques ainsi que le suivi des dossiers d'assurance et autres correspondances avec les partenaires de confiance tels que Sibelga et Vivaqua.

Ceux-ci bénéficient de l'expertise d'un plombier-chauffagiste et d'un ouvrier polyvalent intervenants lorsque nos locataires rencontrent des problèmes dans leur logement.

Nos autres ouvriers sont en charges de la réalisation de chantiers de remise en état de logements que ce soit lors de la prise en gestion ou entre deux locations.

4.4.2 La gestion des entretiens et la résolution des problèmes techniques dans les logements.

La gestion technique et l'entretien du parc immobilier est un axe fondamental de notre mission de gestion. En 2025, l'objectif poursuivi a été de garantir aux locataires un cadre de vie agréable, sécurisé et conforme aux exigences légales.

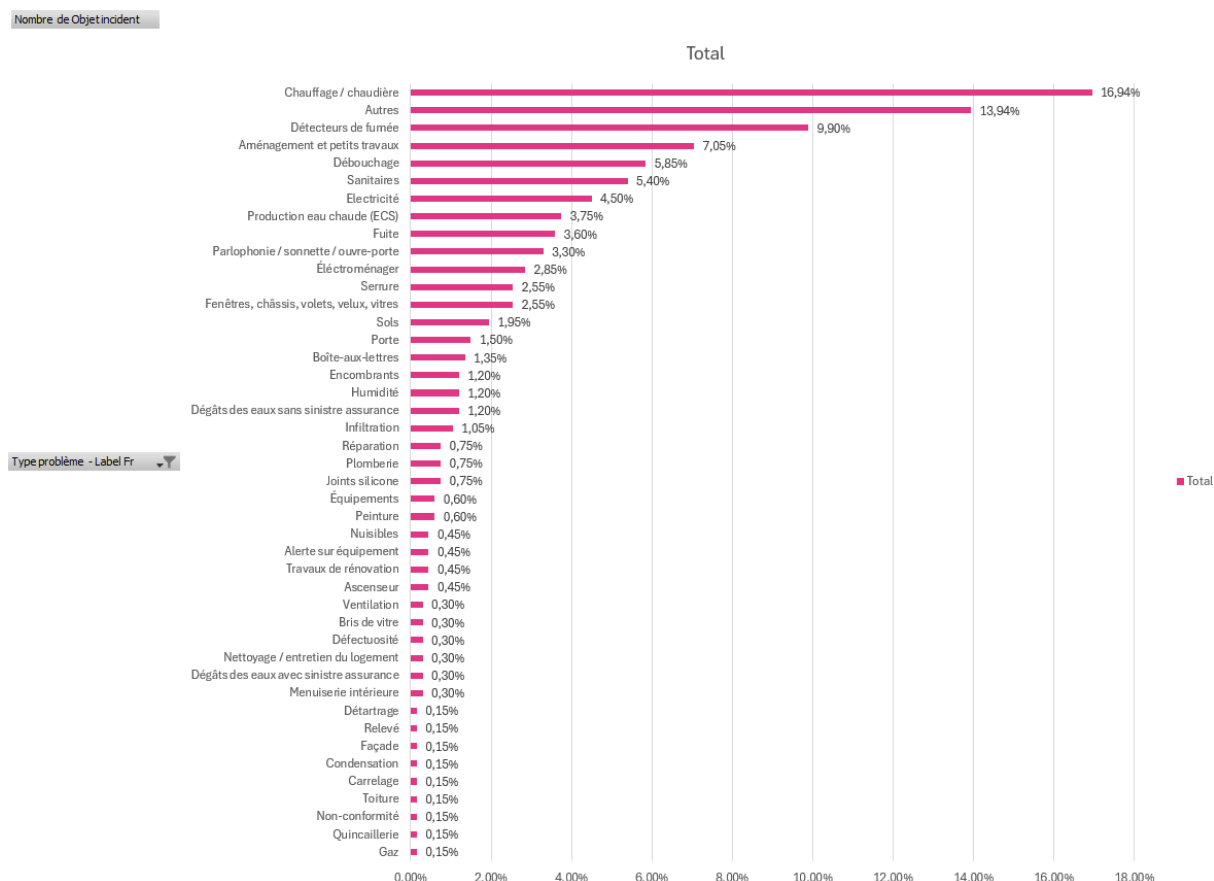
Pour arriver à cette fin, nous appliquons une logique de gestion proactive, combinant maintenance préventive, réactivité en cas de dysfonctionnement signalé et un suivi rigoureux des obligations légales.

En effet, il est essentiel de s'assurer que les équipements tels que le chauffage, la plomberie, et l'électricité, soient en bon état et que les problèmes techniques soient traités rapidement pour garantir confort, sécurité et durée dans le temps des équipements. Pour cela, nous avons mis en place un planning d'entretien annuel.

- **PEB :** Comme légalement exigé, la M.A.I.S. veille à ce que chaque logement dispose d'un certificat PEB valide. Pour cela, nous mandats des certificateurs agréés afin d'assurer leur mise à jour. Cette démarche participe à l'amélioration continue de la performance énergétique de notre parc immobilier.



- **Signalement des problèmes :** Les locataires prennent contact avec nous par téléphone ou par mail afin de nous rapporter un problème. Une fiche technique est alors créée dans notre logiciel HMS afin d'informer l'équipe technique de la problématique. Le gestionnaire technico-administratif priorise les interventions et décide de l'ouvrier devant intervenir. Une première visite est effectuée pour procéder aux réparations si cela est possible. A défaut, notre ouvrier constatera précisément la situation et évaluera si l'achat de matériel spécifique ou si l'intervention d'une société spécialisée est utile. Si des devis doivent être établis l'équipe technique se charge de les établir ou de les faire établir ainsi que de les soumettre au propriétaire ou au locataire selon qu'il s'agisse de problème relevant de la responsabilité du propriétaire ou du locataire.



L'entretien des chaudières individuelles ou communes

Chaque année, nous faisons intervenir un professionnel qualifié afin de réaliser un entretien des chaudières présentes dans notre parc. Il s'agit d'une obligation afin de garantir le bon fonctionnement, l'optimisation de l'efficacité énergétique et la sécurité de ces installations. Il s'agit d'ailleurs d'une obligation légale.



Le suivi spécifique des bâtiments neufs

Les logements neufs doivent également faire l'objet de maintenance spécifique afin de garantir leur durabilité, leur salubrité et leurs performances énergétiques. C'est pourquoi, nous mettons également en place des contrôles périodiques en matière de chauffage, VMC et plomberie.

Les bâtiments neufs étant couverts par des garanties, nous assurons également le suivi pour identifier rapidement les éventuelles défaillances imputables aux entrepreneurs ou aux promoteurs. Ce suivi permet que les réparations soient effectuées sans frais supplémentaires pour la MAIS.

4.5 Le rafraîchissement et la remise en état des logements

Cette année, le service technique a procédé à la rénovation de plusieurs logements et cela afin de maintenir un parc immobilier agréable et de bonne qualité pour ses locataires et propriétaires.

En ce qui concerne les rénovations, les interventions menées par notre équipe incluent le remplacement des revêtements de sol, la remise à neuf des peintures, ainsi que le renouvellement des mobiliers de cuisine et de salle de bain. D'autres réparations de moindre envergure sont également effectuées, contribuant à l'amélioration de chaque logement.

La M.A.I.S doit également gérer des fins de gestion, qui sont souvent délicates. Pour ce faire, le service technique, en collaboration avec des experts immobiliers, se consacre également à la remise en état du logement si cela s'avère utile avant de procéder à la restitution du bien au propriétaire.

Lorsqu'un locataire quitte un logement, nous organisons un rafraîchissement et une remise en état éventuelle.

Depuis plusieurs années, nous réalisons l'ensemble des états des lieux avec un expert. Celui-ci évalue l'ensemble des dégâts survenus dans le logement. Nous fournissons ensemble un devis détaillé aux propriétaires ou locataires pour les travaux de rénovation nécessaires. Cette estimation prend en compte la dépréciation, les équipements du logement et l'usure de l'espace de vie.

4.6 Le vide locatif

4.6.1 Le taux d'occupation par logement

Depuis 2019, nous mesurons le vide locatif à l'aide du ratio suivant : la somme des loyers payés aux propriétaires des logements non occupés divisée par le total des loyers versés aux propriétaires. Nous ventilons ce ratio par motif du vide locatif.

En 2025, le montant total du vide locatif s'élève à 69.534,75 €.

Évolution du vide locatif, en pourcentage sur le total des loyers versés aux propriétaires depuis 2016 :

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
6,75 %	9,49 %	4,09 %	5,52 %	1,99 %	1,77 %	2,63 %	1,73 %	1,71%	1,57 %



Le motif du vide locatif se répartit comme suit :

Motif du vide locatif	Montant	%
Logements en gestion :	64.315,92 €	92,49 %
-Dont logements classiques :	29.922,09 €	43,03 %
..-Dont logements EKLAA :	21.874,89 €	31,46 %
..-Dont logements transit	12.158,94 €	17,49 %
Fins de gestion :	3.997,97 €	5,75 %
Nouvelles prises en gestion :	1.220,86 €	1,76 %
Total	69.534,75 €	100 %

Cette année encore, nous avons réussi à diminuer le vide locatif. On notera qu'environ la moitié du vide lié à des logements en gestion est lié aux logements Eklaa et aux transits. En effet, il s'agit de contrats de courte durée, le renouvellement des locataires est donc plus important. On ajoutera également que le premier mois de vide locatif est à notre charge.

5 Les propriétaires

5.1 Le profil des propriétaires par type de logements

Qualité des propriétaires	Nombre
ASBL	4
Commune	39
Personne morale autre qu'une ASBL	188
Personne physique	241
Total général	472

5.2 Type et durée des contrats signés par logement

Type de contrat	Nombre
Bail	32
Mandat de gestion	440
Total général	472

5.3 Activité de prospection

Depuis plusieurs années, nous avons renforcé nos exigences en matière de qualité de logements. Ainsi, en plus des obligations minimales en matière de sécurité et de salubrité nous ne souhaitons plus gérer des logements dont les charges communes sont trop élevées et pour lesquels les locataires éprouveraient trop de difficultés à les honorer. Nous ne voulons pas non plus prendre en gestion des logements pour de courtes périodes. Nous demandons de signer un contrat d'au moins neuf années. Cela permet une certaine sécurité par le locataire. Nous négocions également deux mois de vacance de loyer lors de la prise en gestion.



Cette année encore, la M.A.I.S. a eu de nombreux contacts avec des propriétaires. Malheureusement, très peu débouchent sur des prises en gestion.

Régulièrement, les échanges s'interrompent dès l'annonce du loyer pouvant être offert et ce malgré les avantages proposés par le système des Agences Immobilières Sociales (loyer garanti, exonération du précompte immobilier, ...)

Quand après une visite, nous annonçons que des travaux doivent être entrepris, d'autres candidats-propriétaires préfèrent proposer leur bien à la vente. Il est également arrivé que nous dussions refuser des biens car les logements n'étaient pas en ordre au niveau de l'urbanisme.

Il arrive également que des propriétaires souhaitent que nous louions leur bien avec les occupants déjà présent dans les lieux.

On signalera que nous avons également signé un mandat de gestion concernant 20 logements encore à construire rue Heyvaert à Molenbeek-Saint-Jean.

6 Les locataires

6.1 Le profil des locataires

Au 31 décembre 2025, 472 logements étaient gérés par la MAIS Asbl pour 444 ménages locataires et occupants.

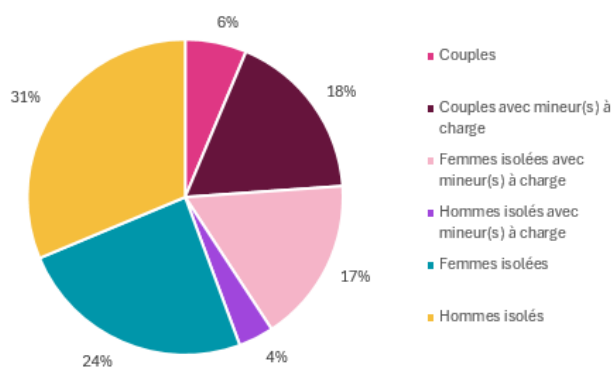
La différence entre le nombre de logement et le nombre de ménages locataires occupants est lié au vide locatif (transits inoccupés, logement en cours de rafraîchissement et d'attribution)

6.1.1 Composition des ménages

A la fin de l'année 2025, environ deux tiers des ménages occupant nos logements n'ont pas d'enfant à charge. Ce nombre important s'explique par le grand nombre de studio et de logements une chambre composant notre parc.

Composition Familiale	Nombre	Pourcentage
Couples	28	6,31 %
Couples avec mineur(s) à charge	78	17,57 %
Femmes isolées avec mineur(s) à charge	75	16,89 %
Hommes isolés avec mineur(s) à charge	16	3,60 %
Femmes isolées	108	24,32 %
Hommes isolés	139	31,31 %
TOTAL	444	100 %





6.1.2 Niveau de revenus

A la fin de l'année 2025, nous constatons que parmi nos locataires 18 ménages bénéficient de revenus dépassant le seuil d'admission au logement social. Cela représente 4,15% du total de nos locataires.

Les revenus pris en compte sont tous les revenus imposables des personnes majeures composant le ménage.

Niveau de revenus	Nombre	Pourcentage
En-dessous du seuil	416	95,85 %
Au-dessus du seuil	18	4,15 %
Total	434	100%

Au sein de la MAIS maximum 30 % du parc locatif peut être occupé par des ménages dont les revenus ont dépassé le seuil de 150 % au courant de la location.

Ces dépassements de seuil de revenu sont principalement dus à l'intégration d'un ou de plusieurs membres du ménage dans le monde professionnel.

6.1.3 Source des revenus des personnes majeurs

Source de revenus	Nombre
Allocation handicapé	15
Autre	13
Chômage	82
CPAS	115
Mutualité	50
Pension	46
Salaire	113
TOTAL	434

En 2025, la principale source de revenus des locataires est constituée de revenus de remplacement, à savoir : Allocation de handicap, chômage, revenu d'intégration du CPAS et Indemnités de mutualité.



Ces revenus représentent 60 % des ressources des ménages locataires.

Cette situation confirme la forte proportion de ménages en situation de précarité socio-économique, nécessitant un accompagnement social attentif, notamment en matière de gestion budgétaire, d'insertion professionnelle et de stabilisation des parcours résidentiels.

On remarquera que nous n'obtenons pas le même nombre total de ménage qu'au point 5.1. Cette différence se justifie par l'absence de communication des documents annuels par certains locataires.

6.2 Flux des locataires

6.2.1 Nouveaux locataires

Type	Nombre
Nombre de nouveaux ménages entrés	74 (dont 27 étudiants à Eklaa et 4 transits)
Nombre de mutations	5
Raison des mutations	Fin de gestion : 4 Modification composition de ménage : 1

Après 2 ans en tant que locataire de la MAIS Asbl, un locataire peut faire une demande d'inscription sur la liste des mutations mais uniquement pour des raisons reprises dans le règlement d'attribution :

- -Fin de gestion,
- -Suroccupation ou sous-occupation du logement,
- -Problèmes médicaux nécessitant un logement plus adapté à la situation du locataire.

Selon les raisons d'inscription sur la liste de mutation, les locataires ont des points de priorité comme pour les candidats locataires (Par ex : points de priorité pour un logement en fin de gestion).

6.2.2 Départ des locataires :

En 2025, 66 ménages ont déménagé d'un de nos logements.

Dans la majorité des cas, il s'agit d'une fin de bail le motif de départ le plus fréquent est la fin de bail.

Principaux motifs des départs :

Motifs	Nombre
Préavis donné par le locataire	27
Départ volontaire avant expulsion	3
Départ pour logement social :	8
Décès	3
Non-respect du ROI :	1
Expulsion effective	2
Fin de bail-Non-reconduction	6
Fin convention transit	6
Fin de gestion/vente	4



Motifs	Nombre
Retour en rue	0
Raison de santé	1
Mutation	5
Total	66

6.2.3 Les occupants des logements de transit

Durant cette année de gestion, il y a eu peu de mouvements dans les logements de transits. Seuls, quatre nouveaux ménages sont entrés dans nos murs. Pour les autres, locataires, il s'est surtout s'agit de renouvellement de convention.

On signalera que trois ménages ont quitté nos logements de transit. Un de nos locataires est décédé, un locataire a refusé de poursuivre sa collaboration et une convention est arrivée à son terme.

6.3 Les visites à domicile

Les visites sont un point essentiel à la bonne gestion de nos logements. Lors des visites à domiciles le gestionnaire vérifie les points suivants :

-Bonne tenue du logement : En cas de difficulté, un service social spécifique peut être proposé au locataire.

-Respect du Règlement d'ordre intérieur et absence de conflit de voisinage dans l'immeuble.

-Problèmes techniques : analyse des problèmes en cours (fiche technique déjà éditée en attente d'intervention) et d'éventuels nouveaux problèmes rencontrés par les locataires, vérifications de la bonne réalisation des contrôles obligatoires (exemple : présence et bon fonctionnement du détecteur de fumée, présence dans le logement du plan de l'installation électrique, contrôle de la maintenance périodique annuelle des chaudières individuelles, ...)

-Situation locative du locataire : contrôle des dettes locatives en cours, établissement d'un plan de paiement ou contrôle du respect d'un plan de paiement précédemment signé. Contrôle de la réception des documents annuels du/des locataires permettant le calcul de l'indexation du loyer.

Nous envoyons un courrier au locataire suite aux visites. Ce dernier fait un point sur la situation de reprendre les informations suivantes.

Pour les contrats de bail de courte durée signés en 2024, suite à la visite à domicile annuelle, et en cas d'absence de soucis majeurs (technique ou locatif), les locataires sont convoqués à la MAIS Asbl afin de contresigner un avenant de renouvellement de bail d'un an ou long terme.

En cas de soucis majeurs constatés lors de la visite à domicile et l'absence de solution, la MAIS Asbl peut éventuellement décider en interne de ne pas reconduire le bail et d'envoyer un préavis pour fin de bail de courte durée.



7 Les candidats-locataires

7.1 La Procédure d'inscription et d'attribution des logements

7.1.1 Procédure d'inscription

La M.A.I.S. a suspendu les inscriptions en raison de la diminution du nombre de logements pris en gestion pour l'année 2025.

7.1.2 Attribution des logements

Le logiciel HMS sélectionne les candidats-locataires inscrits dans la liste d'attribution sur la base de plusieurs critères :

1. l'adéquation entre les normes d'occupation et la composition de la famille candidate (normes du Code du logement et normes des A.I.S.) ;
2. les points de priorité déterminés par le règlement d'attribution ;
3. la date d'inscription ;
4. les choix effectués par les candidats concernant les exclusions proposées par le logiciel.

Les coordinatrices préparent les listes en fonction des logements disponibles. Les candidats classés en ordre utile dans la liste d'inscription sont ensuite invités à visiter le logement sélectionné. L'information leur est transmise par courrier simple, par courrier recommandé, par courriel et par téléphone.

Le gestionnaire locatif assure la visite du logement avec le candidat et lui détaille l'ensemble des conditions de la location (montant du loyer, charges, obligations du locataire et du bailleur).

À l'issue de la visite, le candidat dispose d'un délai de 48 heures pour communiquer sa décision par courriel. Dans certains cas, le candidat peut donner son accord immédiatement au gestionnaire locatif lors de la visite.

À l'exception des dérogations visées à l'article 10 du règlement d'attribution, l'A.I.S. attribue le logement au candidat-locataire inscrit au registre le mieux classé parmi les candidats ayant adressés, dans les formes et délais prévus, une réponse positive par courriel dans les 48 heures ou lors de la visite.

7.2 Nombre de candidats-locataire

En 2025, comme la majorité des AIS, nous avons procédé au gel des inscriptions sur notre liste de candidature.

A la fin de l'année 2025, nous recensons 766 candidatures sur notre liste d'attente.



Nous travaillons actuellement avec la FEDAIS sur un projet de centralisation des inscriptions ce qui permettra aux candidats de s'inscrire dans plusieurs agences immobilières sociales de façon simultanée.

7.3 Gestion de la liste d'attente

Une permanence est organisée les mercredis matin de 9 h à 12 h afin de permettre aux candidats-locataires de mettre à jour leur dossier de candidature. Ces rendez-vous se tiennent uniquement sur rendez-vous, pris préalablement par téléphone.

Les demandes concernent principalement des changements d'adresse, des adaptations de la composition de ménage, la prise en compte d'un dossier médical dans le cadre de l'attribution d'un logement, l'enregistrement d'un préavis ou encore des problèmes de salubrité du logement occupé.

La liste des candidatures enregistrées dans le logiciel HMS est donc sujette à de nombreux changements en fonction de l'évolution de chaque situation. La configuration actuelle du système ne permet toutefois pas de situer précisément la position d'une candidature dans la liste. En effet, le logiciel ne permet pas d'établir des listes par catégorie de logement.

Cette situation engendre une certaine frustration auprès des candidats et des travailleurs sociaux qui les accompagnent, qui souhaiteraient pouvoir disposer d'une estimation précise de la date d'attribution d'un logement. Nous pouvons cependant estimer que le délai d'attribution à la M.A.I.S. s'étend sur plusieurs années, en particulier pour les grandes familles.

7.4 Mise à jour des candidatures

En raison des difficultés rencontrées l'année précédente, la M.A.I.S n'a pas lancé de campagne de mise à jour. Cependant, les candidats ont pu se rendre à la permanence sociale, tous les mercredis matin, pour effectuer toute modification de leur dossier.

En plus, les candidats sélectionnés pour une attribution ont tous été contacté avant l'organisation de la visite du logement afin de vérifier que leur situation n'a pas évolué

8 La gestion de la créance locative

8.1 Méthode de suivi des impayés

L'analyse des impayés débute à la réception de la notification transmise par le service comptabilité relative à la mise à jour du fichier « créances ». Ce document comprend plusieurs onglets propres à chaque gestionnaire locatif, reprenant notamment les informations relatives aux loyers, aux garanties locatives ainsi qu'aux éventuels plans de paiement.

Il convient de préciser qu'au moment de la réception de ce fichier, la situation financière de certains locataires peut encore évoluer. En effet, certains paiements peuvent avoir été effectués entre-temps



ou ne sont régularisés que quelques jours plus tard. Une vérification actualisée est donc systématiquement réalisée afin de disposer d'un état des lieux le plus précis possible.

La M.A.I.S. met en œuvre un suivi rigoureux des impayés afin d'assurer une gestion efficace des loyers tout en garantissant un accompagnement adapté aux locataires en difficulté. Ce suivi, structuré en plusieurs étapes, vise à favoriser la régularisation des paiements et à prévenir l'accumulation des dettes.

Une réunion est organisée le 10 de chaque mois, en collaboration avec la coordination, afin d'examiner l'état des créances et de déterminer les actions à entreprendre pour chaque situation. Chaque dossier comptable fait l'objet d'une analyse individualisée tenant compte de plusieurs éléments : les démarches entreprises par le locataire auprès d'organismes sociaux ainsi que les délais de traitement associés ; sa réactivité face aux relances ; l'existence ou non d'un plan de paiement et, le cas échéant, le respect de celui-ci ; ainsi que toute autre circonstance particulière susceptible d'influencer sa situation financière et, plus largement, l'évolution de son endettement.

Cette approche permet d'assurer un suivi à la fois structuré, réactif et humain, adapté à la réalité de chaque locataire.

Dans les lignes qui suivent, les différents moyens mis en place pour assurer ce suivi personnalisé seront détaillés plus en profondeur.

La gestion de la créance locative

Nos locataires sont tenus de s'acquitter de leur loyer avant le 5 de chaque mois. Toutefois, comme mentionné en préambule, la réalité du terrain montre que les paiements sont effectués de manière très disparate. Certains locataires régularisent leur situation en fin de mois, parfois jusqu'au 30. Cette variabilité nécessite une analyse comptable particulièrement rigoureuse et personnalisée.

Afin de garantir un suivi précis, nous utilisons le logiciel de comptabilité et de gestion WinBooks, conçu pour automatiser les opérations comptables et la facturation. Cet outil nous permet de visualiser avec exactitude la situation financière de chaque locataire.

Les écritures comptables reprises dans le logiciel intègrent notamment :

- Les loyers actualisés ;
- Les décomptes de charges ;
- Les factures liées à des interventions techniques ;
- Ainsi que les éventuelles écritures de régularisation ou d'ajustement.

Cette vérification détaillée permet d'expliquer clairement au locataire le montant exact dû et d'apporter toutes les clarifications nécessaires quant à sa situation comptable.

À l'inverse, il arrive parfois que la situation comptable du locataire soit créditrice. Dans ce cas, un remboursement est effectué selon un échéancier établi par le service comptable.

Voici les étapes clés de la gestion des créances locatives :

1. Constat de l'impayé



La procédure débute par la constatation de l'impayé. Une vérification approfondie est effectuée via le logiciel comptable WinBooks, permettant :

- D'actualiser la situation du locataire – la remise des documents annuels principalement ;
- De vérifier les loyers, charges et éventuelles régularisations ;
- D'identifier d'éventuels paiements récents non encore intégrés.

Cette étape garantit une base comptable fiable avant toute prise de contact.

2. Premier contact - Rappel amiable

Un contact rapide est établi (appel téléphonique, courriel) afin :

- D'identifier la cause du retard ;
- D'évaluer la situation financière ;
- De privilégier une solution amiable.

Cette première approche permet d'adapter la réponse à la réalité sociale et financière du locataire. Il n'est pas rare que ce premier contact débouche sur la mise en place d'un plan de paiement.

Ce plan :

- Tient compte des capacités financières du locataire ;
- Fixe des modalités claires ;
- Formalise les engagements réciproques.

Un suivi rigoureux est ensuite assuré afin de vérifier le respect des échéances convenues. À ce jour, ce contrôle s'effectue manuellement, aucun moyen informatisé ne permettant encore de signaler automatiquement le non-respect d'un échéancier.

3. Mise en demeure

En l'absence de réaction dans un délai d'un mois ou en cas de non-respect des engagements, une mise en demeure est adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Ce document constitue une étape juridique essentielle, car il :

- Formalise officiellement la demande de paiement ;
- Prouve les démarches entreprises ;
- Prépare le dossier en cas de procédure judiciaire.



4. Procédure légale (après une échéance de 30 jours)

Si aucune régularisation n'intervient malgré la mise en demeure et que l'impayé se maintient, une requête en conciliation est déposée auprès du tribunal compétent.

La conciliation est une procédure amiable et rapide, visant à résoudre le litige avant tout recours judiciaire, tout en permettant au locataire de présenter sa situation et à la structure de clarifier officiellement les engagements à respecter.

Elle permet :

- De clarifier objectivement la situation financière ;
- D'entendre le locataire ;
- D'acter formellement des mesures contraignantes si nécessaire.

Ce n'est qu'en dernier recours, lorsque toutes les démarches amiables ont échoué, que peuvent être envisagées une injonction de payer ou une procédure d'expulsion.

Pour résumer, la gestion des créances locatives repose sur une démarche structurée, progressive et juridiquement encadrée. Elle vise avant tout à favoriser la régularisation amiable des impayés, tout en assurant un accompagnement adapté aux locataires en difficulté.

Ainsi, la gestion des créances s'inscrit dans une double logique : garantir la viabilité financière de la structure tout en préservant une approche humaine, équitable et proportionnée.

8.2 Créances locatives, créances douteuses et créances irrécupérables au 31/12/2025

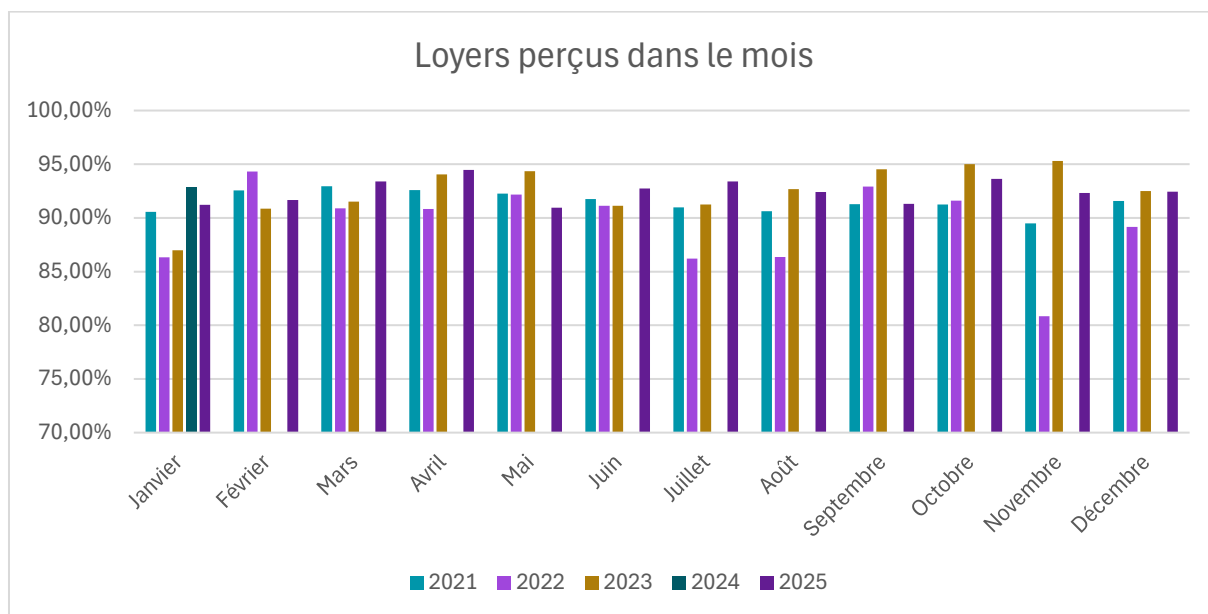
8.2.1 Taux des loyers perçus dans le mois :

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
87,99%	88,62%	89,12%	91,87%	91,49 %	89,40 %	92,51 %	92,82 %	92,49 %

Mois	% loyers perçus dans le mois
Janvier	91,22%
Février	91,68%
Mars	93,38%
Avril	94,46%
Mai	90,95%
Juin	92,75%
Juillet	93,40%
Août	92,40%
Septembre	91,32%
Octobre	93,63%



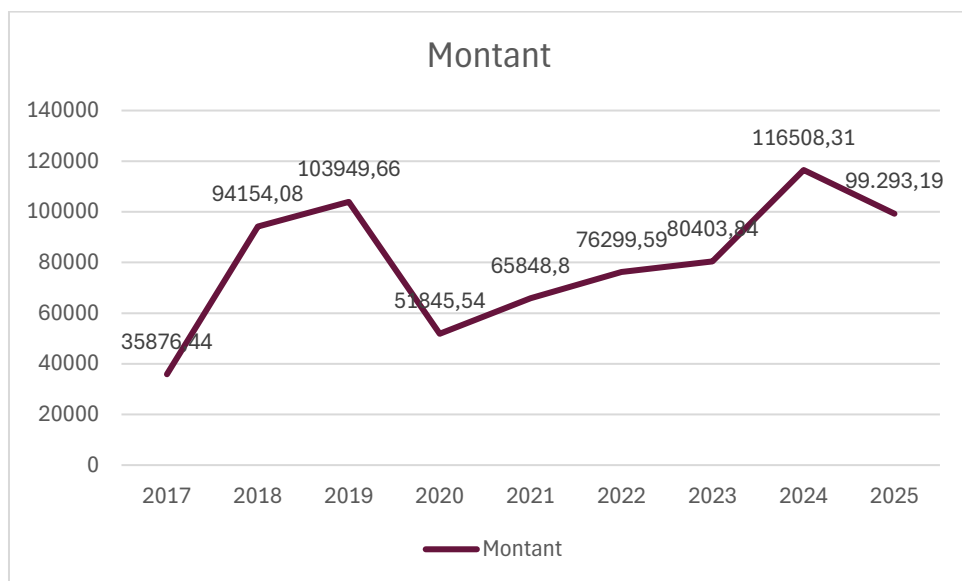
Mois	% loyers perçus dans le mois
Novembre	92,32%
Décembre	92,45%



8.2.2 Créances douteuses

Sauf si un plan de paiement est en cours et respecté, toutes les dettes des locataires n'étant plus dans nos murs sont considérées comme douteuses.

L'année d'après, après approbation du Conseil d'Administration, celles-ci seront reclassées en créances irrécouvrables.



9 Etat des lieux des procédures judiciaires en cours ou achevées

9.1 Avec les propriétaires

En 2025, deux procédures introduites par d'anciens propriétaires sont encore en cours.

9.2 Avec les locataires

Date	Motif	Suite
14/01/2025	Impayés	Mise en place d'un plan de paiement
20/01/2025	Squat et impayés	Procédure encore en cours
19/03/2025	Impayés	Départ locataire juste avant l'expulsion
01/04/2025	Impayés et impossibilité accès	Plan de paiement et soutien via association
22/04/2025	Impayés	Plan de paiement et encadrement via la famille
06/05/2025	Impayés	Départ volontaire du locataire qui a obtenu un logement social
13/05/2025	Impayés	Mise en place d'un plan de paiement
10/06/2025	Impayés	La locataire avait arrêté le paiement car elle avait trouvé un autre logement
17/06/2025	Impayés	La locataire a payé juste avant l'audience
13/05/2025	Impayés	La locataire a quitté les lieux avant l'expulsion
24/06/2025	Impayés	Expulsion Pro forma, la locataire avait quitté le pays
15/07/2025	Impayés	Plan de paiement mais non respecté- retour en justice en 2026
26/08/2025	Impayés	Départ avant expulsion
23/08/2025	Impayés	A solder la dette juste avant l'audience
16/12/2025	Impossibilité d'accès malgré travaux nécessaires	Procédure encore en cours en 2026
09/10/2025	Impayés	Procédure d'expulsion en cours

En 2025 encore le nombre de procédure a été important. Nous sommes de plus en plus face à des locataires qui ne payent pas leur loyer pour diverses raisons. De plus la mise en place de la trêve hivernale a encore fait augmenter les délais pour obtenir une expulsion quand malheureusement il n'y a pas d'autre alternative.



10 Les loyers moyens versés aux propriétaires, aux locataires et les différentiels de loyer.

10.1 Loyers moyens locataires et propriétaires au 31/12/2025 :

Type de logement	Loyers moyens locataires	Loyers moyens propriétaires
Studio	415,04 €	530,21 €
Appartement 1 chambre	484,87 €	580,58 €
Appartement 2 chambres	597,30 €	696,48 €
Appartement 3 chambres	714,95 €	863,83 €
Appartement 4 chambres	880,62 €	1.051,67 €
Appartement 5 chambres	1.044,31 €	1.359,00 €
Maison 2 chambres	636,13 €	839,21 €
Maison 3 chambres	734,81 €	1.006,79 €
Maison 4 chambres	1.103,48 €	1.289,32 €
Maison 5 chambres	1.183,67 €	1.229,23 €

10.2 Différentiels moyens :

Type de logement	Différentiel moyen 12/2022	Différentiel moyen 12/2023	Différentiel moyen 12/2024	Différentiel moyen 12 / 2025
Studios	78,65	92,53	112,23	115,17
Appartement 1 chambre	118,11	109,32	106,69	95,71
Appartement 2 chambres	115,72	100,57	119,76	99,18
Appartement 3 chambres	60,57	130,60	158,58	148,88
Appartement 4 chambres	64,49	134,31	214,50	171,05
Appartement 5 chambres	162,93	234,76	304,52	314,69
Maison 2 chambres	284,29	238,41	202,25	203,08
Maison 3 chambres	206,58	269,37	256,63	271,98
Maison 4 chambres	232,20	234,90	207,57	185,84
Maison 5 chambres	195,38	166,15	154,61	45,56



11 Conclusion

L'année 2025 a été compliquée sur le plan financier notamment à cause de la poursuite du système des douzièmes provisoires et de l'importante diminution du subside communal. En collaboration avec la commune, nous avons travaillé afin de trouver un accord qui satisfasse les deux parties en rénovant des biens et en assurant la gestion en les proposant à l'ASBL Talita. De plus, à l'heure d'écrire ces lignes, nous venons d'apprendre que le versement des subsides régionaux par le biais du système des douzièmes provisoires prendra fin dans peu de temps.

Afin que notre situation financière s'améliore nous travaillons sur plusieurs axes en parallèle. A savoir notamment une révision du mode de suivi des problèmes techniques, des discussions avec le CPAS notamment concernant le projet Eklaa et le vide locatif ainsi que les créances y afférentes.

En outre, notre parc de logement observe un accroissement significatif en cette fin d'année suite à la reprise de logement des AIS cessant leurs activités. Nous réfléchissons également sur la mise en place de projets afin de pouvoir prendre en gestion de nouveaux biens de qualité.

En 2026, nous travaillerons également sur la mise en conformité de notre AIS aux règles RGPD. Ce projet a pour but de pouvoir accéder aux sources authentiques (revenus des locataires) et ainsi faciliter le travail de notre équipe et des locataires qui doivent chaque année recueillir tout un ensemble de documents dans le cadre de la révision du dossier de chaque locataire afin de savoir s'il peut continuer à bénéficier du tarif réduit.

.

