

# Rapport



# ANNUEL

# 2025

Directeur Général : [Laurent Gäbele](#)

## Table des matières

<b>I. INTRODUCTION</b> .....	5
I.1. MOT D'INTRODUCTION .....	5
I.2. COMPOSITION DES ORGANES DE GESTION .....	7
I.2.1. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION .....	7
I.2.2. LA DIRECTION .....	9
<b>II. 2025 EN UN CLIN D'OEIL</b> .....	9
<b>III. SYNTHESE DES PRINCIPALES REALISATIONS DE L'ANNEE</b> .....	11
III.1. FINANCES – GESTION COMPTABLE ET FINANCIÈRE .....	11
III.1.1. QUEL EST LE RESULTAT COMPTABLE DE L'EXERCICE 2025 ? .....	11
III.1.2 QUEL EST LE CHIFFRE D'AFFAIRES ? .....	11
III.1.3 QUEL EST LE MONTANT DES INVESTISSEMENTS ? .....	11
III.1.4 QUELLE EST L'EVOLUTION DES LOYERS DE BASE ? .....	11
III.1.5 QUEL EST LE TAUX DE CREANCES LOCATIVES ? .....	12
III.1.6 QUEL EST LE SOLDE DU COMPTE COURANT SLRB ? .....	12
III.1.7 QUELS SONT LES POSTES D'AFFECTATION DES LIQUIDITES ? .....	12
III.1.8 QUEL EST LE TAUX D'ENDETTEMENT (ANNUITE/RECETTES LOCATIVES) ? .....	12
III.2. RESSOURCES HUMAINES - GESTION .....	13
III.2.1. QUELS ONT ETE LES GRANDS PROJETS DE L'ANNEE ? .....	13
III.2.2. QUELS SONT LES TYPES DE CONTRATS PROPOSES POUR LES NOUVEAUX ENGAGEMENTS ? .....	13
III.2.3. QUELS SONT LES PROJETS D'EMPLOI HORS CONTRAT ? .....	13
III.2.4. QUEL EST LE PROFIL DES MEMBRES DU PERSONNEL ? .....	13
III.2.5. QUELLES SONT LES RAISONS DE DEPART DES ANCIENS MEMBRES DU PERSONNEL ? .....	14
III.3. IMMOBILIER – PROJETS D'INVESTISSEMENT .....	15
III.3.1. QUEL EST L'ETAT D'AVANCEMENT DE L'IMMEUBLE DES GOUJONS ? .....	15
III.3.2. QUEL EST L'ETAT D'AVANCEMENT DES IMMEUBLES DU PETERBOS ? .....	17
III.3.3. QUEL EST L'ETAT D'AVANCEMENT DES MAISONS INDIVIDUELLES DE LA ROUE ET DU BON AIR ? .....	21
III.3.4. QUEL EST L'ETAT D'AVANCEMENT DES PROJETS DE CONSTRUCTION MENES PAR LE POLE DE DEVELOPPEMENT DE LA SLRB ? .....	23
III.3.5. QUELS SONT LES FUTURS PROJETS ET LES MODIFICATIONS D'ORIENTATION ? .....	28
III.4. IMMOBILIER – PLAN D'ENTRETIEN .....	35
III.4.1. QUELLE EST LA NOUVELLE ORGANISATION DE LA CELLULE PATRIMOINE ? .....	35
III.4.2. QUELS SONT LES TRAVAUX REALISES ? .....	36
III.4.3. QUEL ENTRETIEN A ETE OPERE SUR LES ASCENSEURS ? .....	37
III.4.4. QUEL ENTRETIEN A ETE OPERE SUR LES CHAUDIERES ET CHAUFFAGES ? .....	37

III.4.5. INCENDIE – SECURITE.....	38
III. 4.5.1. COMBIEN D'ELEMENTS ET DE SYSTEMES INCENDIE SONT INSTALLES ?.....	38
III.4.6. DECLASSEMENTS SLRB – AFFECTATIONS ET DESAFFECTATIONS .....	39
III.5. IMMOBILIER – INNOVATION .....	40
III.6. LOCATAIRES – SERVICES .....	43
III.6.1. L'ENTRETIEN DES ESPACES .....	43
Quelle est la quantité d'encombrants enlevés ?.....	43
III.6.2. L'ENTRETIEN DES COMMUNS.....	43
III.6.2.1. Quelle est la fréquence de nettoyage dans les immeubles ? .....	43
III.6.2.2. Quel est le type de matériel utilisé ? .....	43
III.6.3. LES INTERVENTIONS DANS LES LOGEMENTS DES LOCATAIRES .....	44
III.6.3.1. Quel est le nombre d'interventions dans les logements ? .....	44
III.6.4. LE TELESECRETARIAT.....	45
III.6.5. LA REVISION DES LOYERS 2025 .....	45
III.6.5.1. Quel est le nombre de locataires soumis à la valeur locative normale (VLN) ?.....	45
III.6.5.2. Quel est le nombre de réduction sociale spécifique (RSS) octroyée en 2025 ?.....	45
III.6.6. LA VIDEOSURVEILLANCE.....	45
III.6.6.1. Quelle est l'utilité de la vidéosurveillance au Foyer Anderlechtois ? .....	45
III.6.6.2. Combien de caméras sont-elles installées ? .....	45
III.7. LOCATAIRES – TRAVAIL SOCIAL.....	46
III.7.1. LE TRAVAIL SOCIAL AUPRÈS DES LOCATAIRES.....	46
III.7.1.1. Quels sont les partenariats actifs ? .....	46
III.7.1.2. Quelles sont les conventions en cours ? .....	46
III.7.1.3. Quelles sont les thématiques rencontrées par les assistants sociaux ? .....	48
III.7.1.4. Quel accompagnement est proposé aux locataires dans leurs démarches administratives ?.....	49
III.7.1.5. Quel accompagnement est proposé dans le cas d'arriérés locatifs et/ou d'un surendettement ? .....	49
III.7.1.6. Quel est le nombre de mutations et de transferts ?.....	49
III.7.1.7. Quel est le nombre de dérogations ?.....	50
III.7.2. L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DE CHANTIER (ASCH) .....	51
Quelles activités ont été organisées en 2024 ?.....	51
III.7.3. LES PROJETS DE COHESION SOCIALE (PCS) .....	52
Quelles actions ont été entreprises ? .....	52
III.8. LOCATAIRES – CANDIDATS ET ATTRIBUTIONS.....	53
III.8.1. LA GESTION DES CANDIDATS LOCATAIRES ET DES ATTRIBUTIONS .....	53
III.8.1.1. Quel est le pourcentage de candidatures régionales traitées par le Foyer Anderlechtois ? ..	53
III.8.1.2. Quelles sont les tranches de revenus des candidats locataires ? .....	53

III.8.1.3. Quel est le nombre de demandes par type de logements ? .....	54
III.8.1.4. Quel est le nombre d'attributions ainsi que le type de logement attribué ? .....	55
III.8.2.1. Quel est le nombre de logements adaptés et non-adaptés ? .....	56
Quel est le nombre et la répartition des renons ? .....	56
III.9. COMMUNICATION .....	57
III.9.1. QUELLE EST L'ORGANISATION DE LA CELLULE COMMUNICATION ? .....	57
III.9.2. QUELLES ACTIONS DE PRODUCTION ET DIFFUSION D'INFORMATIONS ACTIONS ONT ETE ENTREPRISES EN TERMES DE COMMUNICATION EXTERNE? .....	57
III.9.3. RESEAUX SOCIAUX – FACEBOOK .....	58
III.9.4. PRESENCE DE TERRAIN ET EVENEMENTS.....	58
III.10. LES PLAINTES ET LES RECLAMATIONS .....	60
<b>IV. ANNEXES</b> .....	61
IV.1. LES DONNEES CHIFFREES CONCERNANT LES PROJETS D'INVESTISSEMENT DE RENOVATION ET DE CONSTRUCTION EN COURS DE DEVELOPPEMENT EN 2025 .....	61
IV.2. L'EVOLUTION DE LA FREQUENTATION DE LA PAGE FACEBOOK.....	63
IV.3. LE PROFIL DE L'AUDIENCE DE LA PAGE FACEBOOK.....	64
IV.4. L'EVOLUTION DE LA FREQUENTATION DE LA PAGE INSTAGRAM.....	65

## I. INTRODUCTION

### Un *Logement* pour se *construire*

#### I.1. MOT D'INTRODUCTION

*L'année 2025 aura constitué une étape importante dans la trajectoire de développement et de consolidation du Foyer Anderlechtois.*

*Dans un contexte à la fois exigeant et en constante évolution, le Foyer Anderlechtois a poursuivi avec détermination ses objectifs de croissance, de modernisation et d'amélioration continue, tout en faisant face à de fortes contraintes financières et organisationnelles.*

*L'un des faits marquants de 2025 est sans conteste l'aboutissement de deux projets de nouvelles constructions qui ont permis d'accroître sensiblement notre patrimoine de logements sociaux. Cette évolution s'est traduite par un nombre record d'attributions de logements, résultat concret des efforts déployés par les équipes du Foyer Anderlechtois pour répondre aux besoins croissants des candidats locataires et des locataires en attente de mutation.*

*En parallèle, un travail considérable a été accompli en matière de remise en état des logements existants. Malgré le ralentissement provoqué dès le mois de novembre par le blocage financier des droits de tirage décidé par la SLRB, les équipes ont poursuivi leurs efforts avec constance afin de limiter la vacance locative et de garantir la remise à disposition rapide des logements. Les résultats obtenus démontrent la capacité de notre organisation à maintenir ses priorités opérationnelles dans un environnement contraint.*

*L'année 2025 a également été marquée par des tensions financières importantes, en particulier au niveau de la trésorerie. La décision unilatérale de la SLRB de faire peser le paiement du précompte immobilier (PRI) sur les fonds propres des SISF et non plus sur les comptes courants ordinaires (CCO) a exercé une pression significative sur nos équilibres financiers et a nécessité un suivi rigoureux de notre situation budgétaire. Grâce à une gestion prudente et aux mesures mises en œuvre, le retour progressif à l'équilibre de trésorerie a pu être amorcé conformément à la trajectoire définie, renforçant ainsi les bases nécessaires à la poursuite de nos ambitions. Ce travail de rigueur devra se poursuivre en 2026.*

*Sur le plan institutionnel, le renouvellement des membres du Conseil d'administration a ouvert une nouvelle étape dans la gouvernance du Foyer Anderlechtois. Cette évolution s'est inscrite dans une année de transformation importante, également marquée par un audit réalisé par la SLRB, dans son rôle d'organisme de tutelle. Cet exercice, mené dans une logique d'évaluation et d'amélioration continue, a constitué pour toutes les équipes une opportunité de renforcer nos pratiques et de consolider les fondements de notre développement futur.*

*D'autant que, parallèlement, la mise en place du nouvel ERP a représenté une avancée structurante pour notre organisation. Ce projet stratégique, mobilisant tous les services, permet de moderniser en profondeur nos outils de gestion, de fluidifier les processus internes et de soutenir l'évolution de nos activités dans un cadre plus performant et mieux intégré.*

*Ces avancées n'auraient pas été possibles sans l'engagement remarquable des équipes du Foyer Anderlechtois. Dans un contexte exigeant, leur professionnalisme, leur capacité d'adaptation et leur motivation ont permis de maintenir le cap sur les objectifs fixés, tout en poursuivant les missions quotidiennes au service des locataires. Cette mobilisation collective constitue l'un des principaux leviers de réussite de notre société et l'assurance de sa capacité à relever les défis à venir.*

*Les résultats de l'année 2025 qui sont développés dans le présent rapport annuel illustrent la solidité de la dynamique engagée. Malgré les tensions rencontrées, le Foyer Anderlechtois a poursuivi sa mission avec cohérence, responsabilité et ambition.*

*Développer le patrimoine, améliorer la qualité du service aux locataires, moderniser les outils de gestion interne et renforcer la stabilité financière demeurent les axes fondamentaux de notre action au bénéfice de tous.*

*Nous vous invitons à découvrir, au fil de ce rapport annuel, l'ensemble des réalisations menées au cours de l'année écoulée ainsi que les perspectives qui continueront à guider notre action dans les années à venir.*

*Nous vous souhaitons une excellente lecture.*

**Laurent Gäbele**  
Directeur Général

## I.2. COMPOSITION DES ORGANES DE GESTION

### I.2.1. LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Lotfi **MOSTEFA**

Président

Membre du Comité de gestion

Marcela **GORI**

Vice-Présidente 29/05/25 → 31/12/25

Membre du Comité de gestion

29/05/25 → 31/12/25

Latifa **AHMIRI**

Vice-Présidente 01/01/25 → 28/05/25

Membre du Comité de gestion

Nicole **BOMELE**

Administratrice

Membre du Comité de gestion

29/05/25 → 31/12/25

Mohammed **KHAZRI**

Administrateur à partir du 19.10.2023

Membre du Comité de gestion

01/01/25 → 28/05/25

Sébastien **KAMANDA**

Administrateur

Membre du Comité de gestion

29/05/25 → 31/12/25

Pierre-Yves **LUX**

Administrateur

Membre du Comité de gestion

01/01/25 → 28/05/25

Ariane **SADOWSKI**

Administratrice

Membre du Comité de gestion

29/05/25 → 31/12/25

Francesco **RANDISI**

Administrateur

Membre du Comité de gestion

01/01/25 → 28/05/25

Dounia **ALLALI**

Administratrice

29/05/25 → 31/12/25



Anne **BESTARD**

Administratrice

01/01/25 → 28/05/25

Yago **BASTIN**

Administrateur

29/05/25 → 31/12/25

Didier **BERTRAND**

Administrateur

01/01/25 → 28/05/25

Harati **SHRESTHA**

Administrateur

29/05/25 → 31/12/25

Sophie **COCKSHAW**

Administratrice

01/01/25 → 28/05/25

Safa **MADRANE**

Administratrice

29/05/25 → 31/12/25

Luiza **DURAKI**

Administratrice

01/01/25 → 28/05/25

Mustafa **YAMAN**

Administrateur

29/05/25 → 31/12/25

Abdurrahman **KAYA**

Administrateur

01/01/25 → 28/05/25

Bekay **CHIH**

Observateur

29/05/25 → 31/12/25

Sylvie **WARNOTTE**

Administratrice

01/01/25 → 28/05/25

Giovani **BORDONARO**

Observateur

29/05/25 → 31/12/25

Patrick **SALM**

Administrateur

01/01/25 → 28/05/25

## I.2.2. LA DIRECTION

La direction du Foyer Anderlechtois est composée de :

- ❖ Laurent **GÄBELE**, Directeur général
- ❖ Cédric **SOHET**, Directeur du Département Finances
- ❖ Christophe **VERBIEST**, Directeur du Département Immobilier
- ❖ Olivier **LODZIA-BRODZKI**, Directeur du Département Locataires
- ❖ Stéphane **CRICKX**, Directeur des Ressources Humaines
- ❖ Nazha **ADIL**, Directrice adjointe du Département Finances
- ❖ Michaël **DUGERNIER**, Directeur adjoint du Département Immobilier – Projets
- ❖ Bangade **BARAMOTO**, Directeur adjoint ff. du Département Locataires
- ❖ Marie **MEUNIER**, Responsable du Contrôle Interne – depuis le 01/07/25

## II. 2025 EN UN CLIN D’OEIL

*Face aux enjeux sociaux, économiques et climatiques,  
le Foyer Anderlechtois développe, rénove et entretient  
un patrimoine immobilier, locatif public  
avec un accompagnement social de qualité,  
pour améliorer le cadre de vie de tous.*

- **4.120** logements sociaux au Foyer Anderlechtois
- **8.745** locataires sociaux
- **181** collaborateur.trice.s
- **72,38%** des 181 travailleur.euse.s sont domicilié.e.s à Bruxelles
- Chiffre d'affaires de **27.983.248 €** (+7,58%)
- Plus de **28 millions** d'€ investis dans les programmes de travaux dont les projets City Dox lot 5, Trèfles, rénovation des logements sis Parc Peterbos 7-12, Goujons et maisons
- Résultat courant avant impôt de **-1.785.801 €**
- Perte de l'exercice de **1.503.151 €**
- Cash-flow positif de **7.754.750 €**
- Taux d'endettement (annuité/recettes locatives) à **26 %** (légèrement supérieur à 2024)
- Montant des arriérés locatifs des clients sociaux présents de **1.652.990 €** (**+19,21%**) suite à un décalage de facturation effectuée fin 2025

- Taux de créances locataires sociaux présents (exprimé en pourcentage du chiffre d'affaires) de **5,91 %** contre 5,33 % en 2024
- **+/- 613.000.000€** Le montant total des travaux de rénovation et de construction en cours de développement
- **662** logements projetés dans les projets de construction dont 34 habitats innovants.
- **230** logements réceptionnés en 2025 (projet Trèfles et Quartier de la Digue).
- **2.299** logements concernés par un projet de rénovation en cours de développement ou de réception.
- **378** logements rénovés réceptionnés et **7 maisons** en prise de possession partielle (PPP) avant RP du chantier complet en 2025 (sur 2 projets).
- **1.684** logements concernés par un projet de rénovation financé dont les travaux auront un impact positif sur la performance énergétique du logement dont **385** logements livrés (RP et PPP) en 2025 (sur 2 projets).
- **183 logements** remis en état entre 2 locations au total répartis comme suit
  - **51 logements** remis en état par la Régie interne du Foyer Anderlecht
  - **132 logements** remis en état par des marchés publics en accord-cadre
- **4.803** demandes d'interventions émises, tous services confondus pour 4.265 en 2024
- **33,54 %** des logements inadaptés, pour 36,84% en 2024
- **18,13%** des logements loués sont trop petits pour 19,62% en 2024
- **15,41%** des logements loués sont trop grands pour 17,22% en 2024
- **108** attributions en demande de mutation dont 21 liées au Plan de relogement
- **44** attributions en demande de transfert dont 27 pour le plan de relogement
- **24** logements attribués en dérogation Art. 33
- **53** logements attribués en dérogation via les conventions
- **231** attributions pour des nouveaux candidats-locataires
- **11** conventions signées avec des asbl ou le CPAS d'Anderlecht pour les dérogations.
- **48** plaintes art.76 introduites dont 12 ont fait l'objet d'un recours auprès de la SLRB.
- **30** réclamations
- **288,58 T** de déchets variés et encombrants récoltés par la Brigade entretien, dont **243,64 T** d'encombrants et dépôts divers et **44,94 T** de déchets verts.

## III. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES RÉALISATIONS DE L'ANNÉE

### III.1. FINANCES – GESTION COMPTABLE ET FINANCIÈRE

#### III.1.1. QUEL EST LE RÉSULTAT COMPTABLE DE L'EXERCICE 2025 ?

La perte de l'exercice 2025 s'élève à **1.503.151€**, soit en **diminution du résultat de 1.763.744€** par rapport à l'exercice 2024.

Malgré la perte enregistrée, la structure bilantaire de la société présente toujours des signes positifs et suit la ligne des prévisions stratégiques.

#### III.1.2 QUEL EST LE CHIFFRE D'AFFAIRES ?

Le chiffre d'affaires s'élève à **27.983.248€** en 2025, soit une hausse de 1.970.675€ par rapport à 2024 (+7,58%).

#### III.1.3 QUEL EST LE MONTANT DES INVESTISSEMENTS ?

L'année 2025 est marquée par un ralentissement de l'avancement des travaux d'investissements malgré un montant d'un peu plus de **28 M€** dont les projets City Dox lot 5, Trèfles et rénovation des logements sis Parc Peterbos 7-12, Goujons et maisons.

#### III.1.4 QUELLE EST L'ÉVOLUTION DES LOYERS DE BASE ?

Malgré la hausse progressive de +/- 5%/an des loyers de base de la société hors nouvelles constructions et rénovations importantes, nous estimons qu'ils sont restés en moyenne inférieurs de l'ordre de 3 à 5% aux loyers de base moyens du secteur ; ce qui correspond à un manque de moyens de financement en fonds propres de l'ordre de près d'1.000.000€/an par rapport aux sociétés du secteur disposant des plus hauts loyers de base.

Néanmoins, indépendamment des hausses continues des loyers de base, nous veillons à conserver des loyers réels, charges comprises, abordables pour nos locataires.

---

### III.1.5 QUEL EST LE TAUX DE CREANCES LOCATIVES ?

---

Le taux de créances locataires sociaux présents exprimé en pourcentage du chiffre d'affaires est de **5,91%** ; ce taux est stable par rapport à celui de l'exercice 2024 qui était de 5,33%. Les deux années ont enregistré un décalage de facturation effectuée fin 2025 et fin 2024 suite aux contraintes rencontrées d'organisation interne.

---

### III.1.6 QUEL EST LE SOLDE DU COMPTE COURANT SLRB ?

---

Le compte courant SLRB présente fin 2025 un solde négatif de **-20.595.573€** alors qu'il était de -19.164.089€ en fin d'exercice 2024, faut d'avoir crédité ce compte du montant de 4.834.514€ disponible sur le compte-courant SLRB Allocation Régionale de solidarité, correspondant partiellement à l'ARS 2025 augmentée des intérêts. Le solde de l'ARS 2025, soit 695.209€, nous a été crédité au 01.01.2026.

---

### III.1.7 QUELS SONT LES POSTES D'AFFECTATION DES LIQUIDITES ?

---

La trésorerie, après déduction de la dette financière en compte courant auprès de la SLRB et des rectifications liées au précompte immobilier, aux réductions régionales des enfants à charge et handicapés majeurs et aux régularisations d'impôts des sociétés, est de **-9,76M€** en fin d'exercice 2025, en amélioration par rapport aux -10,7M€ fin d'exercice 2024.

Bien que la détérioration effective des liquidités soit sous contrôle, la société ne disposera que des liquidités qui seront générées durant l'exercice 2026 et qui seront prioritairement affectées à l'amélioration de l'état du patrimoine, à la hausse des rémunérations et charges sociales engendrées par l'accroissement du personnel, à la hausse générale des coûts suite à la forte inflation enregistrée depuis fin 2021, et au paiement du solde du précompte immobilier 2025.

L'objectif budgétaire de l'année 2026 est de stabiliser nos liquidités propres hors comptes SLRB.

---

### III.1.8 QUEL EST LE TAUX D'ENDETTEMENT (ANNUITE/RECETTES LOCATIVES) ?

---

L'évolution de l'annuité à rembourser à la Région est remontée, par rapport à l'évolution des recettes locatives, à un taux de **26%**.

## III.2. RESSOURCES HUMAINES - GESTION

### III.2.1. QUELS ONT ETE LES GRANDS PROJETS DE L'ANNEE ?

- ❖ Objectifs stratégiques
- ❖ KPI et tableaux de bord

### III.2.2. QUELS SONT LES TYPES DE CONTRATS PROPOSES POUR LES NOUVEAUX ENGAGEMENTS ?

Types de contrats proposés	Nombre	
	Ouvriers	Employés
Intérimaires	0	2
CDD	8	2
CDI	2	5
Stage en alternance	1	1

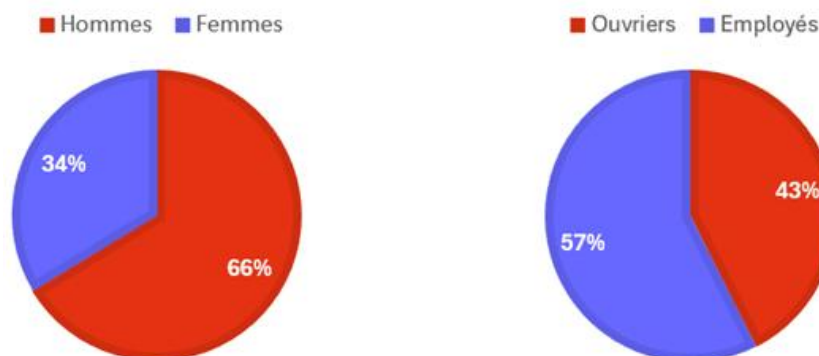
### III.2.3. QUELS SONT LES PROJETS D'EMPLOI HORS CONTRAT ?

- ❖ Article 60 via les CPAS d'Anderlecht et de Bruxelles : Un total de 25 travailleurs et travailleuses dont 15 ont rejoint le Foyer Anderlechtois en 2025.

Equipes du Foyer Anderlechtois	CPAS Anderlecht	CPAS Bruxelles
Régie	1	0
Brigade nettoyage	20	4

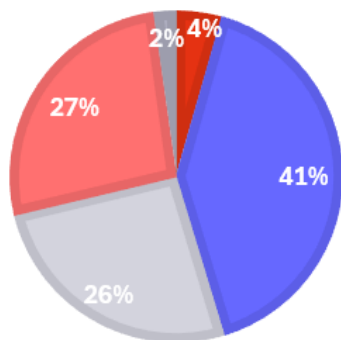
- ❖ Partenariat avec l'agence locale de l'emploi (ALE) d'Actiris.

### III.2.4. QUEL EST LE PROFIL DES MEMBRES DU PERSONNEL ?



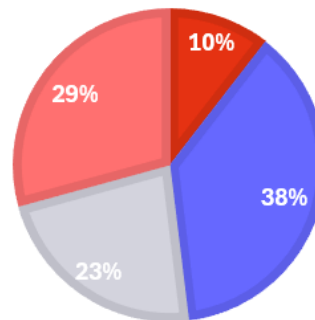
### ÂGE DES MEMBRES DU PERSONNEL

■ < 26 ans   ■ 26 à <45 ans   ■ 45 à <55 ans  
■ 55 à <66 ans   ■ 66 ans et +



### ANCIENNETÉ DES TRAVAILLEURS

■ < 1 an,   ■ 1 à < 5 ans   ■ 5 à < 10 ans   ■ 10 ans et +



	Ouvriers	Employés	Total	Taux
Anderlecht	53	31	84	46,41%
Bruxelles (hors Ander- lecht)	14	33	47	25,97%
Flandre	7	19	26	14,36%
Wallonie	3	21	24	13,26%

### III.2.5. QUELLES SONT LES RAISONS DE DEPART DES ANCIENS MEMBRES DU PERSONNEL ?

Motif de rupture du contrat	Ouvriers	Employés
Fin de CDD	2	0
Licenciements	0	6
Démissions	1	0
Départs à la retraite	1	1

### III.3. IMMOBILIER – PROJETS D'INVESTISSEMENT

#### III.3.1. QUEL EST L'ETAT D'AVANCEMENT DE L'IMMEUBLE DES GOUJONS ?

- ❖ La **phase 1** a été livrée en **juillet 2022** de sorte que les locataires des logements concernés ont pu retrouver l'usage de leurs balcons.
- ❖ La **phase 2** a été livrée entre **juillet et décembre 2023**. Cette phase concernait l'angle du n°63, la façade latérale et une partie de la façade arrière.
- ❖ La **Phase 3** a été livrée entre **novembre et décembre 2024**. Les balcons sont désormais tous accessibles.



- ❖ Le Conseil d'Administration a approuvé en 2023 l'avant-projet d'aménagement des locaux du rez-de-chaussée de l'immeuble et de réaménagement des abords. Cet avant-projet a fait l'objet d'une approbation de la SLRB fin avril 2023 et le permis d'urbanisme a été introduit à la suite. L'obtention du permis d'urbanisme modificatif a été notifiée fin octobre 2023. L'ensemble des travaux a pu être réceptionné provisoirement le **16 décembre 2025**. La levée de l'intégralité des remarques relevées lors de la réception provisoire est prévue fin avril 2026



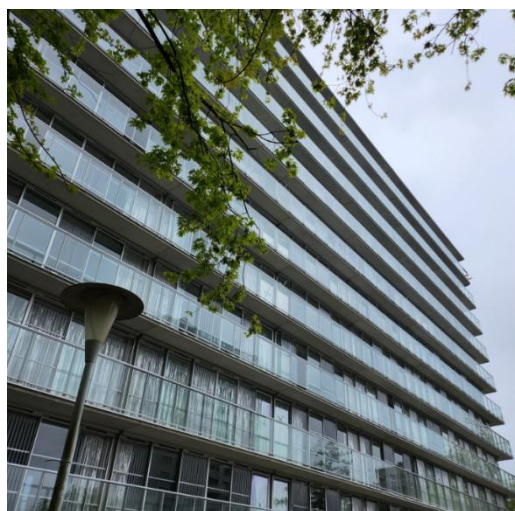
- ❖ Certains travaux supplémentaires essentiels n'ont pas pu être commandés sous la forme d'avenant décompte en fin de chantier faute de garantie de la SLRB de pouvoir consentir à un financement supplémentaire dans le contexte de l'absence de liquidité qui a impactée le secteur fin 2025. Ces travaux ont été inscrits en travaux retardés afin de conserver la possibilité de les commander en différé dans le cadre du marché de travaux réceptionné si la SLRB est en mesure de libérer les liquidités nécessaires.



### III.3.2. QUEL EST L'ETAT D'AVANCEMENT DES IMMEUBLES DU PETERBOS ?

#### Parc du Peterbos, n°9 :

- ❖ L'équipe de gestion de projet du Foyer Anderlechtois a participé activement au pilotage du chantier en association avec la maîtrise d'ouvrage de Beliris. Les travaux ont démarré en **décembre 2022**.
- ❖ Le chantier a été réceptionné le **12 juillet 2024**.
- ❖ La levée des remarques a été organisée fin **octobre 2024**. Le SIAMU a effectué une visite de contrôle, suite à l'achèvement des travaux. Une décision défavorable a été rendue par le SIAMU. La plupart des remarques ont été traitées par Beliris et le Foyer Anderlechtois. Toutefois, un point majeur reste bloquant : le remplacement des portes RF dans le bâtiment. Ces travaux doivent être réalisés par le Foyer Anderlechtois dans le cadre du marché relatif au "placement des portes RF dans les bâtiments hauts et moyens". La désignation de ce marché de travaux a été approuvée par le Conseil d'administration du Foyer Anderlechtois le **02/10/2025** et est actuellement en attente d'approbation par la SLRB.



#### Parc du Peterbos, n°12 :

- ❖ Le permis d'urbanisme a été octroyé le **09.06.2021** et une première version du dossier de base d'adjudication a été réceptionnée en octobre 2021 qui a fait l'objet d'une demande de prolongation au 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

- ❖ Les contraintes techniques liées aux exigences du SIAMU ont interrompu le processus de développement linéaire du projet. En effet, des sondages structurels ont dû être réalisés **fin 2021** à la suite d'un processus de négociation entrepris avec le SIAMU.
- ❖ Au début de l'année 2022, les travaux nécessaires conformes aux recommandations et acceptables pour la gestion de l'immeuble ont pu être déterminés et le montant des travaux supplémentaires a été identifié.
- ❖ En **juin 2022**, le Conseil d'administration a approuvé les conclusions de l'analyse budgétaire menée en partenariat avec la tutelle et donc la poursuite du projet.
- ❖ **Fin 2022**, le développement du dossier accusait un retard en raison de la défaillance de la maîtrise d'œuvre. L'investissement exceptionnel de l'équipe projet du Foyer Anderlechtois, de son aide à la maîtrise d'ouvrage et de la tutelle a permis la publication du marché de travaux en **mai 2023**.
- ❖ Les offres ont été ouvertes en **août 2023**.
- ❖ Un permis modificatif a été introduit en **septembre 2023**, sur base d'un accord préalable d'Urban pour optimiser certains travaux intérieurs afin de réduire les démolitions, conserver davantage d'éléments existants (murs, portes, composants électriques) et d'améliorer le coefficient d'éclairage naturel. Le permis, portant sur des modifications mineures des plans, a été octroyé le **05.04.2024**.
- ❖ Le chantier a démarré le **1<sup>er</sup> juillet 2024** pour une durée théorique de 700 jours calendrier, ce qui projetait la fin du chantier au **1<sup>er</sup> juin 2026**.
- ❖ Depuis le début du chantier, de nombreuses difficultés et ralentissements ont été rencontrés, repoussant la fin des travaux au **premier trimestre 2027**.
- ❖ Le retard s'explique principalement par des découvertes imprévues sur le chantier, la complexité des mises en œuvre, ainsi que par la nécessité d'effectuer des tests sur les caissons de façade afin de vérifier leur conformité aux normes et prescriptions techniques, en l'absence d'un ATG.



## Parc du Peterbos, n°4, 7 et 13 :

- ❖ Le permis d'urbanisme pour les 3 immeubles a été octroyé en **février 2022**
- ❖ Le Conseil d'administration a approuvé la stratégie d'accompagnement des chantiers et le Plan de relogement associé afin de proposer la méthodologie de gestion de chantier la plus adaptée possible pour les locataires et à l'efficacité économique de ces projets
- ❖ En marge de cet exercice, les équipes du Foyer ont poursuivi leurs recherches pour développer des moyens de support de ces projets (poursuite de la *Team Peterbos*, développement de l'application de communication *Batimize*, préparation d'un marché de service pour une gestion structurée des déménagements etc.)
- ❖ A la demande de la SLRB, les 3 immeubles sont **traités individuellement** et feront l'objet d'un dossier de base d'adjudication et d'une DMT séparés.
- ❖ Le marché de travaux du Peterbos 7 a été publié en **octobre 2023** et les offres ont été ouvertes le **20.12.2023**. Ce dossier apparaissait comme prioritaire en raison du financement de Beliris pour ce chantier et devait être engagé prioritairement vis-à-vis des autres immeubles n°4 et n°13.
- ❖ Lors de la publication du marché de travaux, les questions des soumissionnaires ont mis en exergue de nouveaux manquements dans le dossier de base d'adjudication.
- ❖ Le chantier du Peterbos 7 a démarré le **2 septembre 2024** et la fin de chantier est actuellement programmée pour le **T2 2027**. Le chantier accuse une prolongation du délai de chantier en raison de la prise de décision, au démarrage du chantier, de désamianter les revêtements de sol. Cette prolongation du délai a pu être compensée par la décision de vider anticipativement les phases 2 et 3. La remise en location partielle est, quant à elle, toujours d'application.
- ❖ À la fin de l'année 2024, les dossiers d'adjudication des Peterbos 13 et 4 présentaient encore des lacunes comparables à celles relevées sur les projets des Peterbos 7 et 12. Les difficultés rencontrées au démarrage des chantiers 12 et 7 ont mis en évidence des manquements importants des bureaux d'étude, compliquant fortement la gestion et le déroulement des travaux.  
Afin d'éviter la répétition de ces problèmes, la remise des dossiers de base des Peterbos 13 et 4 a été reportée pour permettre leur amélioration. La SLRB a en parallèle mandaté un *quantity surveyor* afin d'analyser ces dossiers et d'évaluer les risques liés à une éventuelle publication du marché de travaux.
- ❖ Suite à l'analyse interne de la SLRB et aux conclusions du rapport du *quantity surveyor*, la SLRB a notifié au Foyer Anderlecht, le **02.10.2025**, son refus d'autoriser la mise

en concurrence du Peterbos 13, en raison de la mauvaise qualité du dossier ainsi que des risques financiers et techniques associés à sa publication.

- ❖ Par ailleurs, la SLRB recommande de mettre fin à la mission de l'équipe pluridisciplinaire en charge des projets de rénovation des Peterbos 13 et 4. Elle préconise également de revoir les objectifs, le programme et les budgets de ces opérations, afin de les réaligner sur le cadre actuel ainsi que sur les financements disponibles.
- ❖ Sur base de cette recommandation, la SLRB et le Foyer Anderlechtois négocient depuis plusieurs mois avec l'équipe pluridisciplinaire afin de fixer les honoraires liés à la clôture de leur mission et de rémunérer le travail réalisé à ce jour.
- ❖ Les rénovations complètes prévues seront remplacées par des projets de remplacement des composants les plus prioritaires pour atteindre les objectifs stratégiques et opérationnels (voir notes psrd infra) tels que le remplacement des menuiseries extérieures couplé à une optimisation de la ventilation et le remplacement des conduites d'adduction, de décharges et de distribution du réseau de chauffage des logements.



### III.3.3. QUEL EST L'ETAT D'AVANCEMENT DES MAISONS INDIVIDUELLES DE LA ROUE ET DU BON AIR ?

#### Rénovation complète de 80 maisons :

- ❖ Au Bon Air, 17 maisons ont été livrées **fin 2023** (lot 1)
- ❖ À La Roue, le solde des dix-huit (18) maisons a été livré au **1<sup>er</sup> semestre 2024**
- ❖ Les deux séries de maison à rénover suivantes sont le lot 3 au Bon Air (11 maisons) et le lot 4 à La Roue (10 maisons). Les marchés de travaux ont été commandés en décembre 2023. Les deux chantiers sont en cours depuis **mars 2024**. La fin de la livraison des maisons pour ces chantiers est prévue en **mars 2026** pour la cité Bon Air (lot 3) et **septembre 2026** pour la cité La Roue (lot 4).
- ❖ L'aménagement dysfonctionnant de la circulation dans le quartier Bon Air et l'aménagement urbain qui contraint la capacité d'installation de chantier ainsi que la suspension de l'accord de réservation des voiries communales sans frais pour les chantiers par l'Administration Communale ont exposés le Foyer Anderlechtois à des réparations de préjudice pour des montants conséquents ainsi qu'à des retards de chantier. 7 maisons de la cité Bon Air ont été livrées **en 2025**.



- ❖ Les deux séries de rénovation en cours d'étude sont le lot 5 (3 maisons 3 façades) et le lot 6 (20 maisons) à La Roue :
  - Les dossiers de base d'adjudication du lot 5 et l'avant-projet du lot 6 ont été déposés en **juillet 2024**. Ces 2 dossiers sont restés longtemps en attente d'approbation de la SLRB. Le contexte du financement du secteur sous pression a un impact direct sur l'acceptabilité des projets de rénovation des maisons par la SLRB en raison du coût d'investissement minimale pour assainir ces maisons. Il n'a pas été possible de parvenir à un consensus et à une approbation des projets proposés en 2024 malgré l'investissement consenti

et l'alignement avec les objectifs et les principes concertés avec la SLRB en 2023 et au premier semestre 2024.

- La désignation du marché de travaux a été approuvée en **octobre 2025** pour 3 maisons du lot 5. Le marché de travaux n'a pas pu être attribué **fin 2025** en raison du manque de liquidité qui a touché l'ensemble du secteur et qui a contraint la SLRB de bloquer toutes les attributions depuis le dernier trimestre 2025 dans l'attente d'une mise en œuvre d'un plan de financement fixé par le nouveau gouvernement.
- L'avant-projet du lot 6 a été approuvé par la SLRB fin **novembre 2025** sous condition d'adapter le dossier de base d'adjudication de sorte à maximaliser d'avantage les économies sur le projet et d'intégrer ce dernier dans un plan de gestion de la rénovation des maisons des deux cités. En conséquence, et compte tenu de l'absence de clarté sur la capacité de financement du secteur, la priorité a été donnée **fin 2025**, et au moins pour le **second semestre 2026** à la mise en œuvre du plan de gestion de la rénovation des maisons des deux cités. La reprise du développement du lot 6 suivra au second trimestre 2026 et aura pour préalable :
  - Une mise en perspective des premières conclusions de ce travail stratégique au **second semestre 2026** ;
  - La délibération d'une nouvelle proposition équilibrée entre la compression des coûts, les besoins de travaux et l'enjeu d'optimisation du délai de mise en œuvre
- ❖ Le démarrage des travaux **début 2026** pour le lot 5 et au **second semestre 2027** pour le lot 6 est conditionné par l'approbation de la Tutelle au **premier semestre 2026** des orientations proposées pour la suite de ces deux dossiers.
- ❖ Rénovation intérieure de 14 maisons - modèle de rénovation simplifié (sans permis d'urbanisme) :
  - Les travaux, qui ont débutés le **04.10.2021**, ont pu être réceptionnés provisoirement en **novembre 2023** et livrés libres de remarques **au premier trimestre 2024**.

### III.3.4. QUEL EST L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES PROJETS DE CONSTRUCTION MENÉS PAR LE POLE DE DEVELOPPEMENT DE LA SLRB ?

#### Rauter - 32 logements :

- ❖ La demande d'octroi du permis mixte (urbanisme + environnement) a été introduite le **16.12.2021**. Une demande de permis avec des documents modificatifs a été introduite le **06.12.2022**. Le permis d'urbanisme a été octroyé le **19.12.2022**.
- ❖ Sur base de l'état d'avancement du dossier, des manquements constatés dans le chef de l'équipe *Design & Build*, des délais d'analyse et d'approbation de la tutelle, la date de démarrage du chantier était fixée au **second semestre 2025**.
- ❖ Malheureusement, le suivi et l'avancement du dossier d'exécution au premier trimestre n'ont pas permis de réunir les conditions nécessaires au lancement du chantier.
- ❖ La SLRB, confrontée aux manquements répétés du Consortium, a décidé d'établir un protocole fixant des directives et obligations strictes pour toutes les parties et d'assurer la poursuite du projet dans de bonnes conditions. Ce protocole est en cours de négociation entre les différentes parties.



#### Erasmus - 206 logements :

- ❖ Le permis d'urbanisme a été octroyé le **04.10.2022**.
- ❖ Le marché de travaux a été publié le **13.05.2022** et l'ouverture des offres a eu lieu le 14.09.2022. Le Conseil d'Administration de la SLRB a approuvé la désignation du

marché de travaux le **15.12.2022**. Le démarrage des travaux était prévu au **deuxième trimestre 2023**.

- ❖ La commande projetée des travaux en **mars 2023** n'a pu se réaliser en raison d'une renonciation à conclure le marché de travaux décidée par la SLRB en **juillet 2023** à la suite du constat de manquement aux dossiers d'exécution. Le marché de travaux aurait dû subir de trop importantes modifications avec pour risque une perte de maîtrise budgétaire en cours de marché et un risque juridique vis-à-vis des autres soumissionnaires en regard de modifications trop importantes du marché pour corriger les manquements constatés.
- ❖ En conséquence, un nouveau dossier d'avant-projet devant mener à une nouvelle publication du marché a été commandé par la SLRB afin de mettre en œuvre un projet adapté avec pour prévision une attribution du marché au **quatrième trimestre 2027** et une réception **au quatrième trimestre 2029**. Une approbation de l'avant-projet était prévue en **novembre 2025** mais a été reportée à **mars 2026**. Les échéances communiquées sont à considérer au conditionnel en raison des incertitudes vis-à-vis de moyens de financement qui seront mis à disposition de la SLRB pour les constructions de nouveaux logements. La mise en œuvre des travaux et la planification seront conditionnées par :
  - Les objectifs de construction pour la prochaine législature et l'enveloppe budgétaire disponible pour atteindre ces objectifs ;
  - La priorisation qui résultera de l'évaluation de la faisabilité des dossiers d'investissement de la SLRB en cours de développement.



## Prins - 170 logements et une crèche :

- ❖ Le marché de travaux a débuté en **août 2023** et a rencontré des complications pendant la période hivernale 2023-2024 en raison des intempéries qui ont rendu le travail de fondation des immeubles extrêmement complexe. Le retard pris a mis la conduite du chantier sous une pression telle que la livraison des deux premiers bâtiments (25 logements) prévue mi-2025 n'était plus possible
- ❖ La fin du chantier est prévue (hors retard) au **quatrième trimestre 2026**.

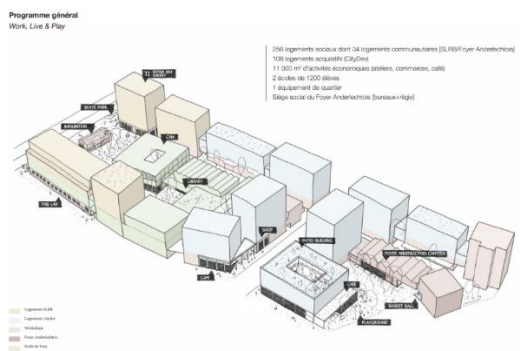


## Petite île – 254 logements :

- ❖ La demande d'octroi du permis mixte (urbanisme + environnement) a été introduite le **25.10.2021**. Le processus suit son cours, les étapes intermédiaires sont nombreuses et la nécessité d'un permis modificatif a été identifiée.
- ❖ Le dossier de base d'adjudication a débuté **2022**. En date du **19.10.2023**, le permis a fait l'objet de 38 remarques lors de la commission de concertation.
- ❖ Le permis n'est pas encore octroyé en raison d'un retour attendu, depuis plusieurs mois, du SPF Intérieurs sur des dérogations.
- ❖ Le projet est soumis à une forte pression budgétaire en raison de l'inflation des couts en cours de développement du projet. Il n'a pas été possible de parvenir à une approbation du budget en 2025, par le Foyer Anderlecht, compte tenu de la difficulté à obtenir une projection du cout de revient complet par logement, dans un contexte où la rentabilité négative et la charge sur les finances de la société semble confronter les finances du Foyer Anderlecht à un risque substantiel. L'évaluation financière et les

échanges avec la SLRB devront se poursuivre afin d'évaluer la faisabilité financière du projet avant d'entamer l'étape de mise en adjudication du projet qui serait engageante. La constitution du budget alloué aux nouvelles constructions pour le reste de cette législature par le nouveau gouvernement permettra au second trimestre 2026 d'en savoir plus sur les perspectives de financement du projet et sur les éventuels montages de financement alternatifs envisageables pour poursuivre le projet.

- ❖ En **juin 2024**, le Conseil d'administration avait décidé d'introduire officiellement une demande à la SLRB de retrait du Foyer Anderlechtois du projet « Petite-Ile » pour l'immeuble W3 (immeuble de bureau et Régie) compte tenu de l'évolution du cout substantiel par rapport à la convention initiale, de sorte que, le projet était sans commune mesure avec le cout de construction de bureau en Région de Bruxelles-Capitale et risquait de mettre à mal la pérennisation financière de la société. Des discussions ont été initiées avec la SLRB, afin d'intégrer cette décision dans le projet et redéfinir la répartition des couts engagés. Ces discussions n'ont pas encore abouti.



### Les programmes d'acquisition de la SLRB (logements clés sur portes, PHP, etc.) :

- ❖ En 2023, **11 projets** nous ont été présentés à l'analyse par la SLRB dont 8 projets ont été invalidés techniquement ou économiquement.
- ❖ 2 projets ont été validés et se sont concrétisés
  - **Trèfles** (120 logements) : le compromis de vente a été signé en **octobre 2022**. Une phase de réception partielle de **51 logements** s'est exécutée en **octobre 2024**. L'agrégation provisoire et la réception des **69 logements** restants ont eu lieu le **15 avril 2025**.



- **City Dox lot 5** renommé **Quartier de la digue** (171 logements et 6 activités productives) : le compromis de vente a été signé **en décembre 2022**. La réception provisoire a eu lieu le **10 février 2025**



- ❖ Un projet PHP était encore en cours de négociation jusqu'en 2025 :
  - **City-Dox LOT 6** : le comité d'avis a eu lieu en **septembre 2023**. La SLRB a entamé une négociation avec le promoteur afin de fixer le montant du projet et l'adaptation selon les remarques formulées. Le processus d'acquisition de la SLRB a été gelé en 2024 suite à la consommation complète du budget disponible et l'absence d'un nouveau Gouvernement susceptible de confirmer un nouveau programme de financement. Ce projet n'a pas connu d'avancée notable en 2025. Il semble peu probable que le promoteur reste en attente d'une réponse sectorielle pour ce projet.

### III.3.5. QUELS SONT LES FUTURS PROJETS ET LES MODIFICATIONS D'ORIENTATION ?

#### Projection des travaux à mettre en œuvre pour rencontrer les objectifs du Plan Climat 2040:

- ❖ La SLRB a demandé aux SISF de fournir en **septembre 2024** une projection des besoins d'investissement nécessaires pour se conformer aux objectifs énergétiques du **COBRACE** sous la forme d'un **Plan Climat 2040**. L'enjeu pour le secteur consiste à défendre une budgétisation à la hauteur des besoins du secteur logement social à long terme.
- ❖ Le COBRACE impose des contraintes d'amélioration considérable de la performance énergétique du patrimoine pour se conformer aux exigences réglementaires. Les travaux d'amélioration de la performance énergétique devaient être évalués pour chaque immeuble afin d'atteindre l'exigence minimale : atteindre une consommation moyenne par SISF de maximum **100KWh/m<sup>2</sup>.an**, et de **150 KWh/m<sup>2</sup>.an** maximum par unité de logement appartenant à ces sociétés. Pour donner un repère, une intervention est à considérer pour tous les édifices certifiés PEB D ou moins favorable. L'exercice de projection devait inclure les autres travaux « inséparables » nécessaires qui ne pourront pas être phasés ultérieurement (ex : rénovation gaine techniques ou remembrement). Une version actualisée qui doit intégrer tous les travaux « séparables » tel que la sécurisation est demandée pour mars 2025.
- ❖ Pour le Foyer Anderlechtois, le besoin identifié en **septembre 2024** (enveloppe + travaux inséparables à faire dans la même phase uniquement) s'élèverait à **317 millions d'euros HTVA et hors frais** (estimation montant travaux à 100%) pour un financement annuel en crédit budgétaire qui s'élève actuellement à 5.9 millions d'euros par an ( à 135 ou 137% - frais inclus) sans garantie de pouvoir maintenir cet unique apport de financement accessible à notre SISF hors droit de tirage consacré uniquement à la rénovation intérieure entre deux locations . Ces travaux intègrent les projets prévus au PSRD en cours d'étude (pas d'engagement financier) et concerneraient 2.147 rénovations complètes (1.918 appartements + 229 maisons) dont 1.330 logements à vider pour réaliser la rénovation.

- ❖ Au rythme de financement actuel, le besoin théorique (hors étude et emballage probable des coûts indirects liés à la concurrence accrue) représente **72 ans** de financement (non indexé) sans tenir compte de la vétusté progressive du patrimoine déjà rénové ou récemment acquis qu'il faudrait inclure ou des travaux séparables pouvant être menés qui ne devaient pas être pris en compte dans ce premier exercice.
- ❖ Pour le secteur le besoin s'élèverait à 5.5 milliards d'euros TTC non indexé.
- ❖ Les enjeux et freins à un tel programme de rénovation dans un délai aussi court sont multiples (financier, logistique, capacité RH interne et externe,...) et posent la question de la faisabilité d'un tel objectif dans un contexte macro de plus en plus tendu tant au niveau sectoriel / régional que national / européen. La faisabilité d'un tel plan s'avère donc hautement improbable.

**Le manque de liquidité sectorielle en 2025 et les 3 scénarii pour le futur présenté au nouveau gouvernement pour la définition du budget sectoriel alloué à la rénovation du patrimoine pour le reste de la législature :**

- ❖ **Le quatrième trimestre 2025** a été marqué par le manque de liquidité de la SLRB pour financer le secteur. En ce qui concerne les investissements de rénovations, les dossiers en cours ont accusé des retards en matière de paiement des factures. Les désignations de marché de travaux et de services ont été interrompues depuis octobre 2025 dans l'attente de disposer d'un budget qui fixera les liquidités disponibles pour engager de nouveaux frais sans risque de nouveaux défauts de paiement. En effet, le besoin de crédit budgétaire pour 2026 estimé à plus de **170 millions d'euros** pour le secteur dépasse le budget disponible en 2024 qui avait été reporté en 2025. Le risque d'être exposé à une situation encore plus complexe que fin 2025 était trop important. Un déblocage pour l'ensemble du secteur est attendu courant **avril 2026**.

- ❖ Pour le Foyer Anderlechtois, les marchés suivants n'ont pas pu être attribués en 2025 :
  - **Non attribution du marché cadre de remise en état des logements (REL)**
    - Ce qui entraîne inévitablement une augmentation du vide locatif, un risque accru de squats et un manque de recettes locatives
    - Ce blocage a aussi comme impact la non-remise en état et donc l'inoccupation de toute une aile du Peterbos 13 (objectif opérationnel OO1 du plan stratégique – OSE3)
  - **Non attribution du marché de remplacement des portes coupe-feu dans les bâtiments moyens et élevés**
  - **Non-attribution du marché de rénovation de 3 maisons – La Roue (lot 5)**
  - **Non-attribution du marché de travaux de rénovation partielle de l'égouttage sur le site Van Soust – Ninove :**
  
- ❖ La SLRB identifie 3 scénarii pour le futur sur base desquels le nouveau gouvernement devra opérer un choix. L'évolution du PSRD du Foyer Anderlechtois dépendra du budget alloué en regard de l'orientation qui sera retenue.
  - ✓ 3 scénarii pour le futur
    - **S1: Politique constante** – 90M/an
      - ✓ Rénovation < dégradation
    - **S2: Objectifs COBRACE '40** – 375M/an
      - ✓ Besoin de 5,5 milliards
    - **S3: Seuil de rénovation** – 160M/an
      - ✓ Rénovation > dégradation

### **Le plan stratégique de rénovation durable à 10 ans (PSRD) :**

- ❖ Le PSRD fixe le plan d'investissement pour les rénovations du patrimoine.
- ❖ Les mises à jour annuelles du PSRD doivent se conformer au nouveau cadre budgétaire défini par la SLRB dans le contexte du nouvel Arrêté de Financement qui a été approuvé par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en **octobre 2022**.

- ❖ En théorie, La planification stratégique des crédits budgétaires et droits de tirage par SISP est connue pour les 10 années à venir.
- ❖ Depuis **2023**, il n'y a plus de capacité d'emprunt (PLT) pour compenser les écarts budgétaires en cours de développement des projets. Le sous-financement du secteur et le blocage régional (absence de gouvernement) expose les SISP à une impasse budgétaire dans la mise en œuvre de leurs plans d'investissement ambitieux qui sont de plus en plus mis sous pression par des surcoûts externes (inflation, réglementation, préjudice sur les marchés de travaux en cours à la suite de frais de voiries imprévus ou des aménagement problématique communaux, défaillance des maitrises d'œuvre,...). Depuis 2023, la contraction de la capacité d'investissement financée par le secteur est continue. Cette perte est aggravée par la disparition la capacité d'investissement en fonds propres du Foyer Anderlechtois qui doit faire face à de nouvelles dépenses sans augmentation des recettes. La situation est telle qu'il ne subsiste plus de marge de financement en fonds-propre pour suppléer totalement à la dégradation du patrimoine qui reste en attente de la mise en œuvre des travaux, eux-mêmes contraints à des reports faute d'un financement suffisant.
- ❖ Le PSRD du Foyer Anderlechtois dans sa version remise à la SLRB en **mars 2025** n'était plus dans une trajectoire permettant la réalisation des projets inscrits dans son plan d'investissement (PSRD 25) compte tenu de la situation d'inflation des couts et de manque de financement. Dans le contexte ou le PSRD 2024 ne dégagait aucune marge budgétaire (taux d'engagement projeté à 100% pour les projets maintenus), le risque annoncé en 2024 de se voir confronté en 2025 à un report de certains investissements à arbitrer avec la SLRB dans le cadre de l'exercice du PSRD 2025 a en effet été vérifié.
- ❖ La stagnation stratégique du secteur ne permet pas d'acter actuellement une évolution positive vis-à-vis des perspectives pour notre capacité à rénover le patrimoine. Des solutions de financements sont explorées par la SLRB mais le contexte actuel tendrait plutôt à imposer au SISP des enveloppes fermées au démarrage des travaux que de permettre de dégager des financements supplémentaires en cours de réalisation.
- ❖ Les projets en cours de chantier sont prioritaires et les surcoûts constatés impactent la faisabilité de projets qui étaient jusque-là financés mais pas encore engagés financièrement.
- ❖ Le débloqué espéré en 2025 pour ne pas devoir réorienter des budgets et revoir la programmation de projet essentiels n'a pas eu lieu et la situation s'est tendue vers une aggravation en raison du manque de liquidité et de perspective en raison de l'absence d'un gouvernement et d'un budget susceptible de fixer une orientation.

- ❖ Les objectifs stratégiques et opérationnels relatif au plan de rénovation du patrimoine ont été adaptés en **septembre 2025** en prévision d'une mise à jour du PSRD 2026 et selon un alignement avec les recommandations de la SLRB vis-à-vis du PSRD 2025. Cette refonte vise à garantir le maximum de résilience et à permettre autant que possible le financement des travaux les plus prioritaires. Les axes stratégiques principaux sont les suivants :
  - Le maintien de l'occupation des logements et la remise en occupation des logements inoccupés dans des conditions conformes au code du logement, à la réglementation en matière de sécurité et au standard qualitatif du Foyer Anderlechtois ;
  - La mise en œuvre de travaux selon une programmation de solutions sobres pour maximaliser la capacité d'investissement avec l'enveloppe disponible. Ces travaux devront être pérennes dans le temps tant en robustesse qu'en adaptabilité à des phases de rénovation ultérieures ;

**Pour les immeubles à rénover**, il est à noter que la refonte du programme pour les immeubles du Parc du Peterbos n°4 et 13 déjà inscrite dans le plan stratégique du Foyer Anderlechtois de **septembre 2025** constitue la clé de voute du remaniement du PSRD 2025. Les rénovations complètes prévues seront remplacées par des projets de remplacements des composants les plus prioritaires pour atteindre les objectifs stratégiques et opérationnels précités. La capacité d'investissement résiduelle devra permettre de financer les travaux prioritaires des autres immeubles et maisons qui auraient été reportés au-delà de 2034 avec un risque élevé d'inoccupation si ce recalibrage du plan n'avait pas été consenti en 2025.

**Les immeubles du Parc du Peterbos 14, 15, Orphelinat, Asters 7 et 8** suivront la même stratégie de rénovation avec en cible le remplacement des composants les plus prioritaires pour atteindre les objectifs stratégiques (voir notes psrd infra) tels que le remplacement des menuiseries extérieures couplée à une optimisation de la ventilation et le remplacement des conduites d'adduction, de décharges et de distribution du chauffage des logements. Les travaux conservatoires structurels pour pérenniser le bâti et les éventuels compléments de travaux de sécurisation seront également systématiquement identifiés et priorisés.

**Pour les maisons à rénover**, l'objectif est diminuer significativement le taux d'inoccupation des maisons des cités La Roue et Bon Air, restées sans occupation car

trop vétustes pour une remise en occupation sans travaux complémentaires à la remise en état (cf. accord cadre REL). Le plan de gestion de la rénovation des deux cités La Roue et Bon Air en cours d'élaboration par les équipes du Foyer Anderlechtois à partir du **quatrième trimestre 2025** vise à proposer une programmation de travaux optimale basé sur un inventaire de terrain. Ce plan devra proposer des solutions de travaux adaptées à la capacité d'investissement disponible. Le programme d'intervention sera de base plus modeste que les dernières rénovations livrées mais toujours qualitatif avec des solutions au plus proche des besoins pour un coût le plus modéré possible pour ramener le budget global dans l'enveloppe disponible et mener à bien la rénovation de la plus grande partie de ce patrimoine à rénover. Une stratégie de vente de certaines maisons à intégrer à ce plan de gestion sera définie et proposée en 2026 afin de permettre un rééquilibrage budgétaire et d'éviter de l'inoccupation sur le terrain en cas de dépassement de la capacité de financement.

**Pour la remise en état des logements (REL)**, la stratégie d'investissement est maintenue. Ces travaux sont mis en œuvre dans le cadre d'un marché de travaux en accord-cadre à 4 adjudicataires. Ce projet est financé par les droits de tirage annuel depuis **2022** et répond au critère régional et à l'enjeu du Foyer Anderlechtois vis-à-vis de la résorption du vide locatif. A cette stratégie centrée sur la maîtrise du vide locatif, s'ajoute en **2025** une intention de développer l'intégration de ce marché dans un éventail de solutions pour consolider la stratégie de rénovation des immeubles ou des maisons. En effet, faute de budget pour des rénovations complètes systématiques, le patrimoine sera davantage rénové par interventions ciblées sur des composants prioritaires. Les prix très attractifs lié au format d'accord-cadre pourraient être avantageux dans le contexte d'interventions « REL » en complément d'autres travaux comme le remplacement des conduites techniques ou d'autres composants comme les menuiseries extérieures. En matière de marché de remise en état de logement, la situation était la suivante en 2025 :

- Le marché, attribué en **décembre 2023**, couvrant plus ou moins 280 logements sur une période de 2 ans et demi, a permis de remettre en état **132 logements** en **2025**.
- Un nouveau marché, qui reprend le même modèle d'accord-cadre à 4 adjudicataires, mais couvrant plus ou moins **400 logements** sur une période de 3 ans, a été publié en **juin 2025**. L'attribution de ce marché est en attente d'approbation de la SLRB depuis **octobre 2025**.

## Projets non financés qui ne seront pas inscrits dans le PSRD 2027-2036 :

- ❖ Projets moins urgents vis à vis du risque de perte de capacité d'occupation des logements. Ces projets ont déjà fait l'objet de projections stratégiques précédentes mais sont "sortis" du plan à 10 ans faute de perspectives de financement dans les 15 ans compte tenu de la conjoncture économique et du déficit structurel qui s'est installé.
  - La rénovation complète des 8 immeubles **Shakespeare**
  - La rénovation complète des immeubles du site **Dauphinelles**
  - Rénovation enveloppe **Rauter** (+ techniques spéciales) hors châssis
  - Rénovation enveloppe **Colombophiles** (+ techniques spéciales) hors châssis
  - Rénovation complète **Van Soust Ninove**
  - Rénovation des **maisons** Cités La Roue et Bon Air restantes à rénover en dehors du flux de mise en vacance locative ;
  - Tous les autres projets de rénovations considérés comme nécessaires dans le Plan Climat 2040 pour répondre aux exigences réglementaires du **COBRACE** et qui ne font pas l'objet d'une capacité de financement pour les années 2025-2036.

### III.4. IMMOBILIER – PLAN D'ENTRETIEN

#### III.4.1. QUELLE EST LA NOUVELLE ORGANISATION DE LA CELLULE PATRIMOINE ?

La cellule est composée de :

- ❖ Un directeur adjoint (poste vacant)
- ❖ Un coordinateur des responsables de site
- ❖ Un responsable énergie (réfèrent PLAGE)
- ❖ Un superviseur technique
- ❖ Un gestionnaire maintenance techniques spéciales
- ❖ Une coordinatrice administrative
- ❖ Trois assistantes projets
- ❖ Trois Responsables de Sites. Une nouvelle répartition des sites entre les responsables a été faite de manière géographique afin de limiter les déplacements et d'améliorer l'efficacité
- ❖ Une équipe pour le suivi des travaux de remise en état de logements entre deux locations
  - Un superviseur
  - Deux conducteurs
- ❖ Une équipe dite la *Régie* :
  - Un responsable
  - Deux conducteurs de chantiers
  - Une assistante
  - Neuf peintres
  - Trois menuisiers
  - Un plombier
  - Deux maçons
  - Trois électriciens
  - La Brigade propreté et encombrants composée de 3 personnes
  - La Brigade verte : 5 personnes
  - Six travailleurs adaptés

La Régie s'occupe principalement de travaux légers de remise en état de logements entre deux locations et prioritairement les petits logements.

### III.4.2. QUELS SONT LES TRAVAUX REALISES ?

<b>Régie</b>	
<b>Remise en état locatif :</b>	
	<b>Nombre</b>
Remise en état (uniquement Régie)	51
Interventions (bons de commandes relatifs aux els)	30
<b>Autres</b>	
Remplacement de taques électriques chez les locataires	5
Entretien des espaces verts	
Enlèvement des encombrants sur sites	
<b>Patrimoine</b>	
<b>Remise en état locatif :</b>	
	<b>Nombre</b>
Remise en état de logements via marchés accord-cadre	132
Sinistres	104
Evaluation des conformités de remise en état des logements (84 contrôles SLRB) / note de la CREL sur 10	9,80
<b>Commandes réalisées</b>	
<b>Catégorie</b>	<b>Total 2025</b>
Ascenseurs	315.045,20
CHASSIS	44.669,19
Chauffage	1.184.872,25
Dératisation/Désinsectisation	67.300,00
Egouts	121.461,10
Electricité	112.362,65
Encombrants/nettoyage	489.700,00
Entretien jardin	86.834,35
Gardiennage	263.375,44
Maçonnerie	34.704,00
Menuiserie	66.450,94
Plomberie	411.132,49
Protection incendie	538.877,26

Quincaillerie-feronnerie	95.280,72
REL	458.239,66
Toitures	50.146,20
Divers	356.774,68
<b>Total général</b>	<b>4.697.226,13</b>

### III.4.3. QUEL ENTRETIEN A ETE OPERE SUR LES ASCENSEURS ?

	Nombre
Maintenances planifiées	585
Réparations	502
Dépannages	635
Déblocages de personnes	65
Contrôles préventifs	254
Interventions 24/7	49

### III.4.4. QUEL ENTRETIEN A ETE OPERE SUR LES CHAUDIERES ET CHAUFFAGES ?

Un marché d'entretien et de dépannage des 24 chaufferies des sites Shakespeare, Van Soust, Ninove et Carpentier attribué à *Delta Maintenance* était en cours jusqu'à **septembre 2025**, reconductible deux fois 1 an. Ce marché a été prolongé une première fois pour un an en octobre 2025.

Un marché d'entretien, dépannages et réparations des installations individuelles de chauffage et de production d'eau chaude a été attribué en **décembre 2024** à *Delta Maintenance* pour une durée de 24 mois, reconductible une fois 24 mois. Celui-ci couvre 415 chaudières, 235 convecteurs et 186 chauffe-eaux.

Par ailleurs, le marché « Contrat de performance énergétique », attribué en 2016 à *Luminus Solutions*, couvrant les installations de chauffage et de ventilation de plus de 3.000 logements, est toujours en cours

Entretiens	
CPE Luminus solution :	
CPE (y compris sous-stations)	45 pc
Chaufferies collectives	8 pc
PLAGE (Plan Local d'Action pour la Gestion Énergétique)	
La phase de programmation, initiée en 2021, s'est achevée en <b>juillet 2024</b> avec la notification par Bruxelles Environnement de notre objectif PLAGE fixé à 500 000 kWh. L'année 2024 a marqué l'entrée effective dans la phase de mise en œuvre opérationnelle. Celle-ci s'est traduite par le suivi renforcé des consommations du bâtiment du <b>Goujons</b> , bâtiment pilote du Plan d'Action, dont la réception provisoire des travaux d'isolation de la	

façade se sont achevés en **décembre 2025**, par la mise en place de la comptabilité énergétique des bâtiments entrant dans le périmètre PLAGE, ainsi que par l'intégration progressive de nouveaux bâtiments stratégiques au périmètre d'analyse énergétique.

Dans ce cadre, plusieurs évolutions significatives ont été prises en compte :

- L'intégration du bâtiment **Carpentier** dans le plan d'action à la suite de l'installation de panneaux photovoltaïques en **octobre 2024**, permettant de valoriser la production locale d'énergie renouvelable dans les efforts d'économies d'énergie ;
- L'ajout des nouveaux bâtiments **Trèfles** dans le périmètre de monitoring énergétique PLAGE ;
- La finalisation des travaux de rénovation du bâtiment **Square Albert I<sup>er</sup>** en **juin 2024**, ouvrant la voie à l'analyse de sa performance énergétique post-rénovation ainsi que la valorisation des économies d'énergie engendrées.

Par ailleurs, une concertation a été engagée avec le réviseur PLAGE afin d'optimiser l'alignement du Plan d'Action avec l'évolution réelle du patrimoine et d'assurer la cohérence du dispositif avec les objectifs à atteindre, notifiés courant **juin 2024**.

La phase de mise en œuvre se poursuit conformément au calendrier réglementaire, prévu jusqu'en **juillet 2027** dans l'outil de suivi PLAGE. Les ajustements en cours visent à consolider la trajectoire d'économies et à sécuriser l'atteinte des objectifs fixés.

### III.4.5. INCENDIE – SECURITE

#### III. 4.5.1. COMBIEN D'ELEMENTS ET DE SYSTEMES INCENDIE SONT INSTALLES ?

Equipements	Nombre
Extincteurs	1.656
Exutoires de fumée	110
Blocs secours	6.509
Centrales incendies	24
Centrales d'évacuation	21
Détecteurs incendies raccordés	4.532
Groupes de surpression	22
Boutons poussoir	249
Sirènes	780
Groupes secours	21
Hydrants – dévidoirs 20m	238

Hydrants – dévidoirs 30m	374
Robinetts incendie armés	363
Centrales de gaz	65
Pictogrammes	+/- 3.500

### III.4.6. DECLASSEMENTS SLRB – AFFECTATIONS ET DESAFFECTATIONS

7 logements désaffectés et **18 logements réaffectés** au patrimoine social en **2025**

Route de Lennik, 282B/2	Appart. 2 chambres	Bureau	Fin de désaffectation
Route de Lennik, 278B/2	Appart. 4 chambres	Conciergerie	Fin de désaffectation
Parc Peterbos 15B/9	Appart. 2 chambres	Transit CPAS	Fin de désaffectation
Parc Peterbos 15/14	Appart. 2 chambres	Transit CPAS	Fin de désaffectation
Albert 1er 14/21	Appart. 2 chambres	Transit CPAS	Fin de désaffectation
Albert 1er 28/72	Appart. 2 chambres	Conciergerie	Fin de désaffectation
Van Soust 289/3	Appart. 2 chambres	Transit CPAS	Fin de désaffectation
Van Soust 287/1	Appart. 2 chambres	Transit CPAS	Fin de désaffectation
Van Soust 297/3	Appart. 2 chambres	Transit CPAS	Fin de désaffectation
Goujons 63/83	Appart. 2 chambres	Transit CPAS	Fin de désaffectation
Goujons 61/27	Appart. 2 chambres	Logement relais	Fin de désaffectation
Goujons 63/6	Appart. 3 chambres	Logement relais	Fin de désaffectation
Ninove 628/3	Appart. 2 chambres	Transit CPAS	Fin de désaffectation
Ninove 634/3	Appart. 2 chambres	Transit CPAS	Fin de désaffectation
Sympathie 58/8	Appart. 2 chambres	Transit CPAS	Fin de désaffectation
Rue des Fraises, 60	Maison 2 chambres	Bureau	Fin de désaffectation
Rue des Fraises, 62	Maison 2 chambres	Bureau	Fin de désaffectation
Rue L. Nicodème 2	Appart. 3 chambres	Conciergerie	Fin de désaffectation
Plaine de Loisirs, 3	Maison 3 chambres	Espace communautaire	Désaffectation
Square Albert 1Er,28/20	Appart. 3 chambres	Conciergerie	Désaffectation
Rue des Trèfles 170/1.01	Appart. 6 chambres	Conciergerie	Désaffectation
Rue des Fraises, 62	Maison 2 chambres	ASBL « A.M.A Jeunesse »	Désaffectation
Rue des Droits de l'Homme, 27	Maison 3 chambres	Conciergerie	Désaffectation
Rue de Nieuwmolen 12/3	Appart. 3 ch	Concierge	Désaffectation
Rue de la Manufacture 43/3	Appart. 2 ch	Permanences sociales	Désaffectation

### III.5. IMMOBILIER – INNOVATION

## Peterbos 9 à Anderlecht remporte l'Outstanding Precast Award 2025 aux FEBE ELEMENTS AWARDS

**Architecte** : TV/AM 51N4E – Lacaton & Vassal Architectes

**Entrepreneur** : Les Entreprises Louis De Waele sa

**Bureau d'études** : BAS bvba (Stabiliteit)

**Maître d'ouvrage** : Beliris – Le Foyer Anderlechtois nv/sa

**Béton préfabriqué** : Enjoy Concrete nv

La FEBE, Fédération de l'Industrie du béton organise chaque année les *FEBE Elements Awards*.

Il s'agit d'un concours récompensant les projets utilisant des éléments en béton préfabriqué. Le concours s'adresse particulièrement aux architectes, designers, entrepreneurs, bureaux d'études, maître d'ouvrage, fabricants d'éléments en béton....

Les *FEBE Elements Awards* constituent une véritable vitrine pour les projets et leurs concepteurs. Les projets sont nombreux et variés tant d'un point de vue technique qu'architectural. Un jury professionnel se réunit pour désigner 3 projets finalistes dans chacune des catégories.

Le projet Peterbos 9 à Anderlecht est une rénovation à grande échelle d'un immeuble comprenant 80 logements sociaux et 4 espaces socio-commerciaux. Le bâtiment fait partie d'un ensemble des années septante où le besoin de renouveau est particulièrement marqué. Ce projet illustre comment des rénovations systématiques peuvent contribuer à revaloriser ces ensembles résidentiels qui méritent d'être redécouverts.

L'équipe a délibérément opté pour une rénovation en site occupé, permettant ainsi aux habitants de rester dans leur logement tout en limitant l'impact sur leur vie quotidienne.

Sur les façades est et ouest, une nouvelle structure en béton indépendante a été installée. Elle a permis d'intégrer les anciens balcons aux espaces intérieurs, de créer des jardins d'hiver comme zones extérieures protégées et d'offrir à chaque appartement un nouveau balcon.

La collaboration étroite entre concepteur, entrepreneur et fabricant a assuré une parfaite coordination et une finition de très haute qualité. Comme la structure en béton reste apparente, la précision et le soin du détail étaient essentiels. Ces éléments robustes apportent non seulement solidité, mais aussi chaleur et convivialité à l'ensemble.

Pour ce projet de rénovation, la société *Enjoy Concrete* a fourni 160 balcons, 16 auvents et 396 colonnes en béton architectonique lisse. Les balcons servent à la fois de jardins d'hiver, prolongeant l'espace de vie, et de balcons extérieurs ou issues de secours. Le béton, soigneusement coulé et poli, ne nécessitait aucune finition supplémentaire.

Grâce à une planification rigoureuse, à l'utilisation d'éléments préfabriqués et à une exécution répétitive sur 10 niveaux identiques, le chantier a pu être mené rapidement et efficacement.

Les éléments en béton ont été protégés contre les efflorescences et livrés juste à temps. Les garde-corps ont été montés directement sur les éléments sur chantier, avant la mise en



place des balcons aux emplacements prévus. Cette méthode a permis d'améliorer la sécurité et de faciliter le montage en hauteur.

Avec ce projet de rénovation, non seulement la qualité de vie des habitants s'améliore, mais aussi l'identité d'un quartier précieux pour la ville.

Ce projet illustre un exemple réussi de rénovation habitée, grâce au recours intelligent au béton préfabriqué.

*« Le jury se montre particulièrement enthousiaste à l'égard de ce projet, car il répond de manière exemplaire au critère d'« Impact » de l'Outstanding Precast Award. Grâce notamment à l'utilisation du béton préfabriqué, le bâtiment génère une forte valeur ajoutée sociale, écologique et économique.*

*Il apporte une réponse durable au défi que représente la rénovation profonde des nombreux immeubles de logements sociaux construits dans les années 1960 et 1970, afin de les adapter aux exigences contemporaines en matière de confort d'habitation. En optant pour une extension positionnée à l'extérieur du bâtiment, l'intervention à l'intérieur des appartements reste limitée, permettant aux occupants de continuer à y vivre durant les travaux. Chaque logement bénéficie par ailleurs d'un jardin d'hiver de 30 m<sup>2</sup>, ce qui améliore de manière spectaculaire à la fois la surface habitable disponible et les performances énergétiques du bâtiment.*

*Le projet exploite pleinement le potentiel du béton préfabriqué : les colonnes et les dalles, conçues comme des éléments de terrasse d'une grande élégance, présentent une finition lisse sur toutes les faces, leur permettant d'assurer simultanément le rôle de finition de sol et de plafond. »*

Le JURY

Copyright ©2026 FEBE Elements Awards 2026. All rights reserved. Powered by [WordPress](#) & Designed by [Bizberg Themes](#)

## **Partenariat avec Knauf Energy Solutions (KSE)**

- ❖ Début **2023**, dans le cadre d'un appel à projets européen *Interreg North West Europe*, *Knauf Energy Solutions* a sollicité le Foyer Anderlechtois afin de devenir partenaire, au même titre que d'autres partenaires européens (en Allemagne, France, Pays-Bas, ..) pour un projet de monitoring qui s'inscrit dans le cadre de nos projets de rénovation lourde
- ❖ Les projets de rénovation des **Peterbos 7 et 13** ont été proposés afin de réaliser un monitoring de la consommation énergétique des logements avant et après rénovation
- ❖ Les technologies de monitoring développées par KSE permettent d'obtenir des résultats très précis et de jauger, de manière objective, la qualité et la pertinence des rénovations énergétiques mises en œuvre
- ❖ La candidature introduite dans le cadre de l'appel à *projets Interreg North West Europe* n'a malheureusement pas été retenue malgré ses qualités. Néanmoins, vu la

collaboration mise en place depuis plusieurs mois et le travail préparatoire déjà réalisé, KSE a proposé de continuer le projet de monitoring dans l'immeuble du Peterbos 7.

- ❖ Une 2<sup>ème</sup> candidature a été introduite et n'a malheureusement pas été sélectionnée.
- ❖ Le projet de monitoring a été présenté aux locataires lors d'une séance d'information le 27.11.2023. Les locataires ont montré beaucoup d'intérêt envers ce projet. L'installation a débuté en décembre 2023. La durée du monitoring est de plusieurs mois avant et après travaux de rénovation.
- ❖ La 1<sup>ère</sup> phase de monitoring, avant travaux de rénovation, a été réalisée dans certains logements des colonnes 7 et 7A, avec l'accord des locataires, du T4 2023 à octobre 2024.
- ❖ La 2<sup>ème</sup> phase de monitoring, dans les mêmes logements après rénovation, devra être planifiée à la fin de chantier (T2 2027). Un retour sur le monitoring sera communiqué à l'échéance de la 2<sup>ème</sup> phase.

### III.6. LOCATAIRES – SERVICES

#### III.6.1. L'ENTRETIEN DES ESPACES

Quelle est la quantité d'encombrants enlevés ?

Année	Déchets verts (T)	Autres (T)	Total (T)
2020	48,6	292,02	340,62
2021	78,34	257,49	335,83
2022	24,18	268,09	292,27
2023	46,30	228,27	274,57
2024	9,6	257,11	266,71
2025	44,94	243,66	288,60

En 2024, le nombre total de déchets enlevés s'élève à **288,60 T**, soit une quantité en légère hausse par rapport aux deux années précédentes.

Cela représente un coût de **66.801,87 €**, pris en charge par le Foyer Anderlechtois

#### III.6.2. L'ENTRETIEN DES COMMUNS

##### III.6.2.1. Quelle est la fréquence de nettoyage dans les immeubles ?

Lorsque l'équipe est au complet, nettoyage par semaine (couloirs + escaliers + caves) et par immeuble est prévu. Les halls sont nettoyés chaque jour. Dans certains immeubles de petite taille, il est prévu que ce sont les locataires qui procèdent au nettoyage (sites du Shakespeare et d'Itterbeek).

##### III.6.2.2. Quel est le type de matériel utilisé ?

Les produits de nettoyage utilisés sont *écologiques* c'est-à-dire les moins nocifs possibles pour la planète, les locataires et le personnel du Foyer Anderlechtois.

Le travail est réalisé à l'aide de :

- ❖ 7 autolaveuses



- ❖ 2 cireuses
- ❖ 2 aspirateurs
- ❖ 1 aspirateur poussière-eau
- ❖ 1 nettoyeur à vapeur
- ❖ 1 kärcher

### III.6.3. LES INTERVENTIONS DANS LES LOGEMENTS DES LOCATAIRES

#### III.6.3.1. Quel est le nombre d'interventions dans les logements ?

**4.803 interventions** ont été réalisées en 2025 dans les logements contre 4.276 en 2024 (+12,3%)

Site	NBR	%
ASTERS	161	3%
BON AIR	524	11%
LA DIGUE	41	1%
CRAPS	120	2%
DAUPHINELLES	109	2%
DROITS DE L'HOMME	51	1%
DEMOCRATIE	33	1%
GOUJONS 1	415	9%
GOUJONS 2	137	3%
GRYSON	56	1%
ITTERBEEK	13	0%
LENNIK	234	5%
LA ROUE	509	11%
NINOVE VAN SOUST	105	2%
ORPHELINAT	242	5%
PETERBOS	520	11%
RAUTER	266	6%
SEMENCE	163	3%
SHAKESPEARE	196	4%
SILLON	242	5%
SQUARE ALBERT	576	12%
SYMPATHIE	52	1%
TREFLES	33	1%
	<b>4803</b>	<b>100%</b>

Les sites les plus sollicités sont ceux du Square Albert, Bon Air et Peterbos.

---

### III.6.4. LE TELESECRETARIAT

---

En 2025, le télésecrétariat a reçu **3.149 appels**, soit une moyenne de 8,6 appels par nuit ou jour férié de garde.

---

### III.6.5. LA REVISION DES LOYERS 2025

---

#### III.6.5.1. Quel est le nombre de locataires soumis à la valeur locative normale (VLN) ?

En 2025, **36 locataires** ont été pénalisés par le calcul d'une VLN.

Toutefois, en fonction de la situation problématiques et sur base de rapports sociaux, certaines VLN ont été annulées.

#### III.6.5.2. Quel est le nombre de réduction sociale spécifique (RSS) octroyée en 2025 ?

Il n'y a eu aucune RSS octroyée en 2025.

---

### III.6.6. LA VIDEOSURVEILLANCE

---

#### III.6.6.1. Quelle est l'utilité de la vidéosurveillance au Foyer Anderlecht ?

Les images des caméras de vidéosurveillance peuvent être utilisées comme élément de preuve lorsqu'une incivilité ou un délit est constaté. Seuls la Police et les membres autorisés du Foyer Anderlecht ont la possibilité de visionner les images. Toutes les consultations sont reprises dans un registre.

#### III.6.6.2. Combien de caméras sont-elles installées ?

172 caméras sont installées sur 14 sites différents.

## III.7. LOCATAIRES – TRAVAIL SOCIAL

### III.7.1. LE TRAVAIL SOCIAL AUPRÈS DES LOCATAIRES

#### III.7.1.1. Quels sont les partenariats actifs ?

- ❖ Service de santé mentale ***l'Eté***
- ❖ **Le SMES**
- ❖ **Le SAMU Social**
- ❖ **Le Service de Prévention de la Commune**
- ❖ **Service de médiation Communal Anderlecht**
- ❖ **Le SPAD Prisme**
- ❖ **PFCSM** (Plate-forme de Concertation pour la Santé Mentale en Région de Bruxelles-Capitale)
- ❖ **Le C.P.A.S d'Anderlecht**, via les CLSS, notamment.
- ❖ **L'ASBL SASLS** : le service d'accompagnement social des locataires sociaux, SASLS, détache auprès de la SISF des assistants sociaux afin de soutenir la SISF dans sa mission de bailleur social et de répondre aux besoins des locataires en matière d'accompagnement social. Elle dispose aussi d'une équipe mobile en santé mentale.
- ❖ **Commission d'attribution logements de la Commune d'Anderlecht** : pour l'attribution en location des logements communaux, une commission indépendante est créée par le Conseil Communal, conformément au code du logement. Le Foyer Anderlechtois est membre de cette Commission.
- ❖ **SAAMO Brussels** (PCS Peterbos)
- ❖ **Syndicat des Locataires sociaux** (PCS Square Albert 1er)
- ❖ **Union des Locataires Anderlecht-Cureghem** (PCS Goujons)

Outre les partenaires extérieurs, le travail des assistants sociaux induit une collaboration régulière et continue avec les autres services du Foyer Anderlechtois.

#### III.7.1.2. Quelles sont les conventions en cours ?

- ❖ **Maison d'accueil l'Escale** (art.36) : maison d'accueil ayant une capacité de 35 places, réparties en 20 chambres. Dans leur maison d'accueil cohabitent des femmes seules, des pères, des mères et des couples avec leurs enfants, sans limite d'âge. Les problématiques rencontrées par ces personnes sont variées et souvent nombreuses : perte ou expulsion du logement, violences conjugales et intrafamiliales,

surendettement, problèmes de santé physique et de santé mentale, solitude et exclusion sociale.

- ❖ **Le CPAS d'Anderlecht** (art.37) : centre public d'action sociale de la commune d'Anderlecht.
- ❖ **Bru4Home** (art.37) : projet pilote de la Plate-forme de Concertation pour la Santé Mentale en Région de Bruxelles-Capitale dont l'objectif est de faciliter l'accès au logement aux personnes provenant des secteurs de la santé mentale, la toxicomanie, la précarité, de l'aide au justiciable, de handicap et de l'action sociale globale.
- ❖ **L'asbl l'Equipe** (art.37): centre psycho-socio-thérapeutique de jour qui accueille des adultes ayant d'importants antécédents psychiatriques. Ces patients nécessitent un accompagnement thérapeutique à moyen ou à long terme. Ils ont souvent vécu des trajectoires difficiles, multipliant les séjours hospitaliers et aboutissant à une désorganisation de la personnalité qui aboutit à un enfermement personnel et relationnel.
- ❖ **L'Accueil Montfort** (art.36bis) : l'ASBL est destinée à héberger et soutenir, pour une période maximale de 2 ans des femmes âgées de 18 à 50 ans, afin qu'elles puissent surmonter les situations de précarité et d'exclusion qu'elles vivent et (re)construire un projet. Ces situations de précarité sont caractérisées par des problèmes multiples et complexes tels que : absence de logement, rupture sociale et familiale, violences sexistes et intrafamiliales, difficultés administratives et financières, troubles de la santé physique et mentale, dépendances ou encore sorties d'institutions pénales, de la jeunesse, médicales. Au bout maximum de deux ans les femmes doivent se trouver un autre logement.
- ❖ **L'ASBL LHIVING** (art.37) : offre un accompagnement psycho-social et administratif sur mesure pour des personnes atteintes d'une maladie chronique/sévère et leur famille vivant dans une situation précaire.
- ❖ **Porte ouverte** (art.36) : Maison d'accueil qui offre un accompagnement aux femmes seules ou avec enfant. Elle compte une capacité de 22 personnes pour lesquelles ils ont 15 chambres (individuelles ou familiales). La maison d'accueil soutient ses hébergées dans leur recherche de logement.
- ❖ **Home Victor Dupré** (art.36) : Maison d'accueil pour femmes avec ou sans enfants à Bruxelles, avec une capacité de 74 personnes réparties en une entité de 29 entités familiales. Une des spécificités qui les caractérisent est leur capacité d'accueillir de grandes familles de 4, 5 et 8 personnes. Au-delà de leur mission de base, ils mettent l'accent sur un public cible par une mission spécifique qui est « le soutien de personnes

victimes de violences conjugales ou familiales » en ayant engagé une psychologue spécialisée dans ce domaine.

- ❖ **TALITA (art.36)** : Maison d'accueil pour femmes seules ou avec enfants. Ils ont une capacité de 22 places en vie communautaire et de 12 à 16 places dans des unités d'accueil plus autonome. Les logements de transit permettent aux bénéficiaires de pouvoir rester en accompagnement par Talita tout en résident temporairement dans un logement autonome. Il dispose également d'une offre d'accompagnement en post-hébergement ainsi que les collaborations avec des services de guidance à domicile.
- ❖ **HPB (Habitation Protégée Bruxelloise) (art.37)** : Leur mission principale est l'accompagnement psychosocial de toute personne adulte qui rencontre des difficultés à vivre de manière autonome compte tenu de leurs problèmes psychiatriques. Cet accompagnement se fait également par la mise à disposition d'un logement adapté aux besoins du résident. Elle poursuit et veille au maintien et/ou à l'amélioration des aptitudes sociales et psychique du résident et vise à son autonomie.
- ❖ **Infirmiers de rue (art 36bis)** L'Infirmiers de rue est une association qui lutte contre le sans-abrisme. Elle offre des soins infirmiers et un accompagnement global aux personnes sans domicile fixe. Son objectif est de réinsérer durablement ces personnes dans un logement stable. L'asbl agit aussi sur les causes structurelles du sans-abrisme par la prévention et le plaidoyer. Elle mobilise les citoyens et les institutions pour construire des solutions à long terme.
- ❖ **A.A.V.V. (art.37)** L'Aide et Assistance aux Victimes de Violence est une association qui soutient les personnes victimes de violences (physiques, psychologiques ou sexuelles). Elle propose un accompagnement psychosocial, juridique et administratif adapté à chaque situation. Son objectif est d'aider les victimes à se reconstruire et à retrouver leur autonomie. L'asbl sensibilise également le public et les professionnels à la problématique des violences. Elle travaille en réseau avec d'autres acteurs pour assurer une prise en charge globale et sécurisée.

### III.7.1.3. Quelles sont les thématiques rencontrées par les assistants sociaux ?

Les thématiques rencontrées par les assistants sociaux portent essentiellement sur :

- ❖ Des enquêtes de précarité
- ❖ Une écoute et un soutien
- ❖ Une guidance pédagogique
- ❖ Un accompagnement administratif
- ❖ Un conflit de voisinage



- ❖ Un arriéré de loyer et du surendettement
- ❖ Une aide pour la révision des loyers
- ❖ Violence conjugale
- ❖ Plan de relogement site Peterbos

#### III.7.1.4. Quel accompagnement est proposé aux locataires dans leurs démarches administratives ?

L'accompagnement proposé aux locataires dans leurs démarches administratives se traduit, en fonction du besoin, par la transmission d'informations sur les procédures propres à la SISP, aux services externes ou à encore au travers d'un accompagnement direct des locataires dans des démarches spécifiques.

Ainsi, les locataires bénéficient d'un accompagnement varié qui peut, à titre d'exemples, être l'aide à l'introduction d'une requête pour la désignation d'un administrateur de biens, une information concernant les procédures de réclamation et de plainte, un soutien pour compléter des documents ou rédiger des courriers (formulaire, demande, etc.), une aide à la prise de rendez-vous, des prises de contacts avec différents collaborateurs de la société afin de connaître l'état d'avancement de leur demande, etc.

#### III.7.1.5. Quel accompagnement est proposé dans le cas d'arriérés locatifs et/ou d'un surendettement ?

L'équipe sociale intervient également en matière d'arriérés locatifs.

Elle tend à prévenir si possible les arriérés en proposant par exemple une réduction sociale spécifique si le locataire rencontre une difficulté financière temporaire ou en invitant les locataires à prendre contact avec des organismes externes existants tel que des services de guidance budgétaire, le CPAS, etc.

Les assistants sociaux contactent également les locataires ayant reçu une mise en demeure afin de s'assurer qu'ils aient bien pris connaissance de leur arriéré locatif, ou manquement à leurs engagements de remboursement, et proposent un soutien aux locataires qui en exprime le besoin.

#### III.7.1.6. Quel est le nombre de mutations et de transferts ?

Depuis 2019, et ce conformément au plan de mutation, il a été décidé de privilégier le transfert pour les locataires rencontrant un problème de santé ou technique et qui nécessitent, de ce

fait, un nouveau logement adapté tout en laissant au locataire la possibilité de garder son ancienneté en cas de demande de mutation.

Depuis plusieurs années, la société a fait le choix de ne plus pratiquer de mutations en urgence vers un logement plus grand afin de respecter l'ordre chronologique des inscriptions. La majorité des familles sur les listes d'attente pour une mutation vers un logement plus grand vivent des situations difficiles avec des conséquences plus ou moins graves sur leur bien-être et celui de leur ménage. Le maintien d'un dispositif de dérogation pour ces listes d'attentes aurait eu comme effet pervers de faire une catégorisation dans les difficultés vécues par les uns et les autres, avec pour conséquence d'exclure une partie de nos locataires pouvant bénéficier d'une mutation, mais ne recoupant pas certains critères décidés par la SISP elle-même.

Malgré cette décision de nombreux locataires tentent pourtant encore de déroger à la liste d'attente des mutations.

En 2025, **107 mutations** (dont 21 pour le Plan de relogement) et **44 transferts** (dont 27 pour le Plan de relogement) ont été accordés

### III.7.1.7. Quel est le nombre de dérogations ?

	Attributions effectives
Foyer Anderlecht (art.33)	24
CPAS (art.37)	10
Montfort (art.37)	2
Bru4Home (art.37)	2
Escale (art.37)	2
L'équipe (art.37)	1
Porte Ouverte (art.36)	1
Home Victor Dupré (art.36)	3
Talita (art.36)	2
HPB (art.37)	2
LHIVING (art.37)	2
A.A.V.V (art.37)	2
<b>TOTAL</b>	<b>53</b>

### III.7.2. L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DE CHANTIER (ASCH)

#### Quelles activités ont été organisées en 2024 ?

Depuis 2020, l'introduction de la fonction d'Accompagnement Social en Chantier (ASCH) a joué un rôle crucial dans la définition des objectifs et l'amélioration des processus lors de nouveaux projets de rénovation en milieu habité. Son approche centrée sur le dialogue avec les résidents a permis de mieux comprendre et de relayer les défis rencontrés pendant les interventions dans les logements.

En 2025, l'ASCH a été impliqué dans quatre chantiers différents.

Pour chaque chantier, une série de tâches est entreprise afin de garantir la réalisation efficace des travaux. Dès le début du projet, tous les résidents sont contactés afin d'identifier leurs besoins et les problèmes potentiels. Un suivi régulier est maintenu tout au long du processus pour favoriser la communication et l'intervention rapide en cas de difficultés. En réponse aux demandes spécifiques et aux obstacles rencontrés (telles que les besoins des personnes à mobilité réduite, les personnes âgées, les absences ou les maladies), l'ASCH met en place un soutien social en collaboration avec d'autres services internes et des partenaires locaux.

Les diverses tâches de l'ASCH en 2025 :

#### **GOUJONS**

Administratif (courrier, préparation support, Tableau CSO)  
Contact locataires (appel + visite)  
Réunion (interne + externe)  
Permanence (présence terrain + permanence)

#### **PETERBOS 9**

Administratif (Tableau CSO)  
Contact locataires (prise de rdv pour visite technique)

#### **PETERBOS 7**

Réunion interne  
Contact locataires (prise de rdv pour visite technique)

#### **ASTERS 7 et 8**

Administratif (Tableau CSO),  
Contact locataires (prise de rdv pour visite technique)  
Réunion (interne + externe)

#### **VAN SOUST & NINOVE (travaux égouttage)**

Administratif (Tableau CSO)  
Contact locataires (appels, prise de rdv, rencontre avec les locataires + organisation visite potager)

---

### III.7.3. LES PROJETS DE COHESION SOCIALE (PCS)

---

#### Quelles actions ont été entreprises ?

Le Foyer Anderlechtois est engagé dans trois conventions liées aux Projets de Cohésion Sociale (PCS) sur les sites des Goujons, du Square Albert I<sup>er</sup> et du Peterbos. Les équipes en place travaillent à la mise en œuvre de projets collectifs et communautaires visant à renforcer la cohabitation et le vivre-ensemble.

Leurs objectifs incluent :

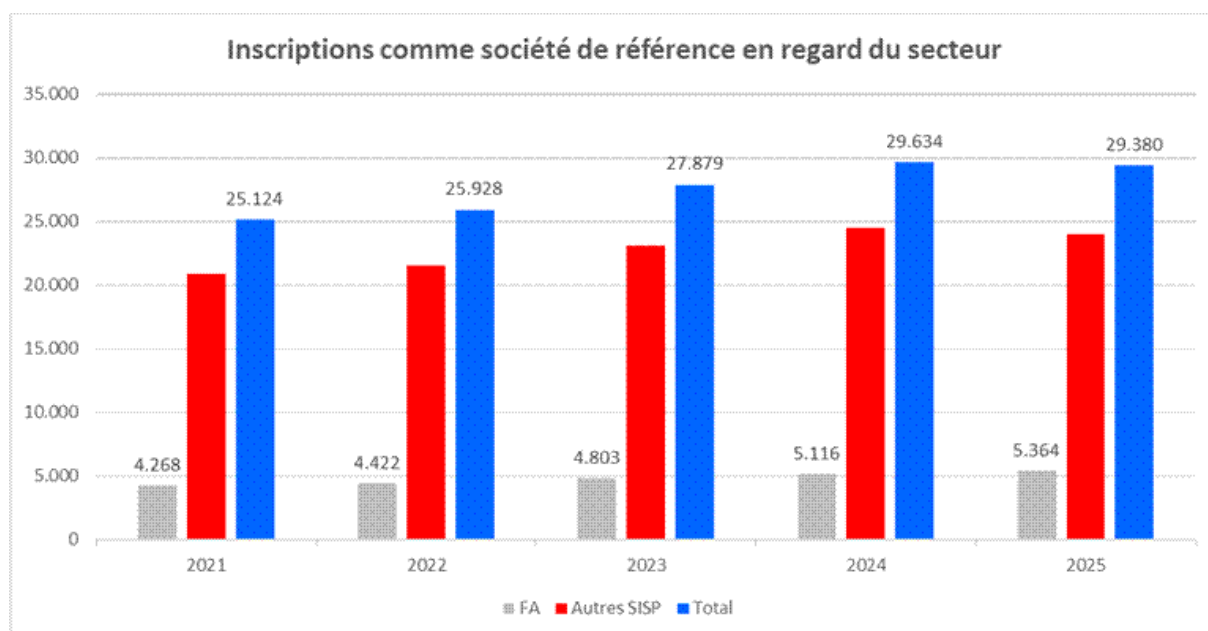
- Renforcer la cohésion sociale à partir des quartiers de logements sociaux.
- Encourager le développement du pouvoir d'action individuel et collectif dans une perspective émancipatrice et d'autodétermination des résidents.
- Apporter un soutien aux habitants dans l'amélioration de leur qualité de vie.
- Favoriser la mise en réseau des acteurs locaux et la création de partenariats

## III.8. LOCATAIRES – CANDIDATS ET ATTRIBUTIONS

### III.8.1. LA GESTION DES CANDIDATS LOCATAIRES ET DES ATTRIBUTIONS

III.8.1.1. Quel est le pourcentage de candidatures régionales traitées par le Foyer Anderlechtois ?

Inscriptions par SISP au 31/12/2025										
Sisp	Sté. Référence				Sté. Fille				Totaux	
	Années précédentes	Année	Total	Taux	Années précédentes	Année	Total	Taux	Total	Taux
2580	6.275	99	6.374	10,63%	20915	625	21540	4,34%	27.914	5,02%
2140	6.132	190	6.322	10,54%	30787	810	31597	6,37%	37.919	6,82%
2020	<b>5.191</b>	<b>173</b>	<b>5.364</b>	<b>8,95%</b>	23485	531	24016	4,84%	29.380	<b>5,28%</b>
2500	5.160	163	5.323	8,88%	18897	488	19385	3,91%	24.598	4,42%
2400	5.068	145	5.213	8,69%	32565	879	33444	6,74%	38.808	6,98%
2560	4.557	128	4.685	7,81%	26010	690	26700	5,38%	31.385	5,64%
2170	4.089	95	4.184	6,98%	48614	1341	49955	10,07%	54.139	9,73%
2410	4.107	93	4.200	7,00%	30912	822	31734	6,39%	35.934	6,46%
2270	4.033	90	4.123	6,88%	34464	939	35403	7,13%	39.526	7,11%
2160	3.498	109	3.607	6,02%	32167	834	33001	6,65%	36.608	6,58%
2800	2.434	105	2.539	4,23%	27287	694	27981	5,64%	30.520	5,49%
2570	2.052	40	2.092	3,49%	20073	554	20627	4,16%	22.719	4,08%
2040	1.608	54	1.662	2,77%	34368	920	35288	7,11%	36.950	6,64%
2810	1.540	26	1.566	2,61%	40585	1086	41671	8,40%	43.237	7,77%
2700	1.538	55	1.593	2,66%	30809	853	31662	6,38%	33.255	5,98%
2070	1.085	32	1.117	1,86%	31432	838	32270	6,50%	33.387	6,00%
Total	58.367	1.597	59.964	100,00%	483.370	12.904	496.274	100,00%	556.279	100,00%

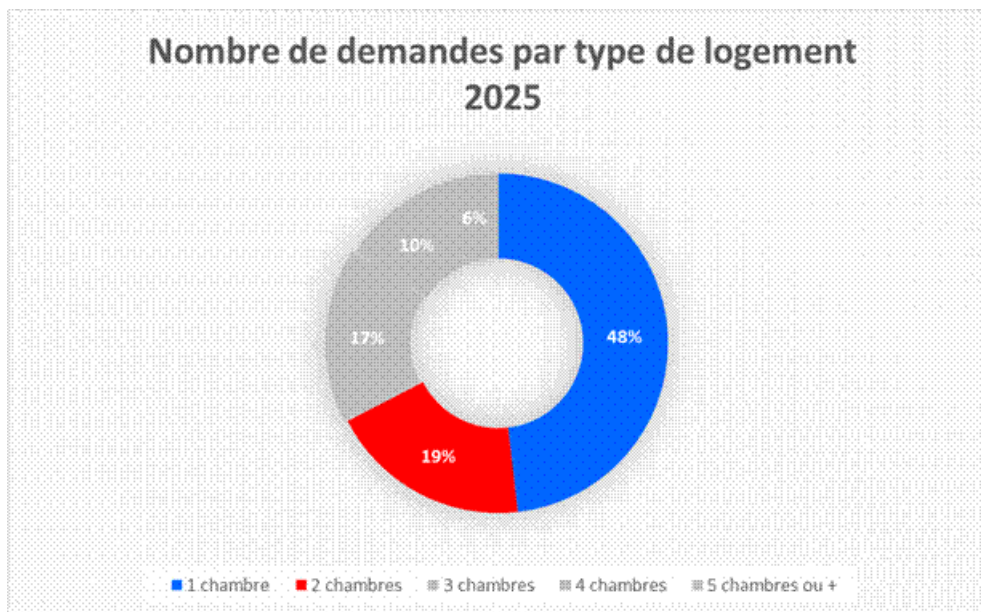


III.8.1.2. Quelles sont les tranches de revenus des candidats locataires ?

Tranches de revenus (€)	Nombre par tranche en 2023	Taux %	Nombre par tranche en 2024	Taux %	Nombre par tranche en 2025	Taux %
<= 2.500	2057	7,45%	2315	7,81%	2564	8,73%
2.501 - 5000	425	1,54%	465	1,57%	510	1,74%
5001 - 7500	802	2,90%	817	2,76%	783	2,67%
7.501 - 10.000	1498	5,43%	1487	5,02%	1339	4,56%
10.001 - 12.500	2446	8,86%	2508	8,46%	2362	8,04%
<b>12.501 - 15.000</b>	<b>5329</b>	<b>19,30%</b>	<b>5094</b>	<b>17,19%</b>	<b>4411</b>	<b>15,01%</b>
15.001 - 17.500	4581	16,59%	5091	17,18%	5209	17,73%
17.501 - 20.000	3911	14,17%	3915	13,21%	3799	12,93%
20.001 - 22.500	2317	8,39%	3170	10,70%	3490	11,88%
22.501 - 25.000	1357	4,92%	1494	5,04%	1509	5,14%
25.001 - 27.500	967	3,50%	1082	3,65%	1086	3,70%
27.501 - 30.000	647	2,34%	680	2,29%	687	2,34%
30.001 - 32.500	445	1,61%	525	1,77%	586	1,99%
32.501 - 35.000	308	1,12%	348	1,17%	329	1,12%
35.001 - 37.500	232	0,84%	280	0,94%	264	0,90%
37.501 - 40.000	133	0,48%	156	0,53%	178	0,61%
40.001 - 42.500	73	0,26%	107	0,36%	118	0,40%
42.501 - 45.000	45	0,16%	52	0,18%	89	0,30%
45.001 - 47.500	14	0,05%	20	0,07%	31	0,11%
47.501 - 50.000	11	0,04%	14	0,05%	16	0,05%
> 50.000	11	0,04%	14	0,05%	20	0,07%
	27.609	100%	29.634	100%	29.380	100%

### III.8.1.3. Quel est le nombre de demandes par type de logements ?

Nombre de demandes par type de logement	2021	2022	2023	2024	2025
1 chambre	11.312	11.257	12.726	13722	14152
2 chambres	5.668	6.038	5.692	6109	5658
3 chambres	4.503	4.699	4.864	5133	4894
4 chambres	2.310	2.487	2.702	2939	2928
5 chambres ou +	1.331	1.447	1.625	1731	1748
<b>TOTAL</b>	<b>25.124</b>	<b>25.928</b>	<b>27.609</b>	<b>29.634</b>	<b>29.380</b>



#### III.8.1.4. Quel est le nombre d'attributions ainsi que le type de logement attribué ?

Type d'attribution						Type de logement				
	2021	2022	2023	2024	2025	0/1 Ch	2 Ch	3 Ch	4 Ch	5 Ch et +
ART33 (dérogations)	11	12	18	22	24	8	10	6		
ART37 (Conventions)	29	21	28	39	23	11	8	4		
ART36 (Maisons d'accueil)	2	4	7	7	6	2	3	1		
OC	29	38	62	97	230	83	143	4		
MUTATION	34	69	65	41	86	11	29	41	3	2
TRANSFERT	16	16	16	31	17	6	7	1	2	1
MUTATION PLAN RELOGEMENT	23	16	4	7	21	12	4	4		1
TRANSFERT PLAN RELOGEMENT	10	11	24	15	27	11	14	2		
<b>Totaux</b>	154	187	224	259	434	144	218	63	5	4
				2021	100%	53,25%	35,71%	9,74%	0,00%	1,30%
				2022	100%	50,80%	31,02%	14,44%	3,21%	0,53%
				2023	100%	47,32%	37,95%	13,39%	1,34%	0,00%
				2024	100%	38,22%	43,63%	17,76%	0,39%	0,00%
				2025	100%	33,00%	50,00%	15,00%	1,00%	1,00%

### III.8.2. L'OCCUPATION DES LOGEMENTS

#### III.8.2.1. Quel est le nombre de logements adaptés et non-adaptés ?

Répartition par nombre de chambres 2025	0	1	2	3	4	5	6	Total	
Nombre de logements trop petits	0	33	323	269	28	0	0	653	18,13%
Nombre de logements trop grands	0	0	332	192	25	6	0	555	15,41%
Nombre de logements inadaptés	0	33	655	461	53	6	0	<b>1 208</b>	<b>33,55%</b>
Nombre de logements adaptés	174	1296	636	255	25	6	1	<b>2 393</b>	<b>66,45%</b>
Total des logements loués au 31/12								3 601	100,00%

### III.8.3. LES RENONS

#### Quel est le nombre et la répartition des renons ?

Motif	2023	2024	2025
Décès	42	25	26
Expulsions	1	10	5
Mutation – Transfert	108	109	104
Renon FA	0	9	2
Renon normal	87	76	72
Succession vacante	14	20	24
<b>Total</b>	<b>252</b>	<b>249</b>	<b>233</b>

## III.9. COMMUNICATION

En 2025, le département Communication a assuré une mission de diffusion d'informations et de présence de proximité dans les quartiers du Foyer Anderlechtois.

À travers des supports réguliers (magazine, avis et affichage), une activité soutenue sur Facebook et une participation à de nombreux rendez-vous de terrain, le service a contribué à informer les habitants, à faciliter les échanges et à soutenir la vie de quartier, en lien avec les équipes internes et les partenaires.

### III.9.1. QUELLE EST L'ORGANISATION DE LA CELLULE COMMUNICATION ?

La cellule communication a été créée en **2021** et est rattachée à la Direction générale. Elle est composée de deux chargés de communication :

- l'un est principalement responsable des **événements** ;
- l'autre est principalement responsable des **communications** et de la **stratégie**.

### III.9.2. QUELLES ACTIONS DE PRODUCTION ET DIFFUSION D'INFORMATIONS ACTIONS ONT ETE ENTREPRISES EN TERMES DE COMMUNICATION EXTERNE?

#### III.9.2.1 Publications 2025

En 2025, le cellule communication a rédigé

- **4 numéros** du magazine **Babeleer** ;
- **225** avis aux **4.000 logements** et affiches **intratone**.

#### III.9.2.2 Canaux et principes

Les actions de communication s'appuient sur des supports complémentaires : **publications papier** (magazine), **avis et affichages** pour l'information pratique, et **Facebook** pour relayer des contenus et toucher une audience plus large. En parallèle, la communication soutient et accompagne des moments de rencontre sur le terrain, afin de maintenir un lien direct avec les habitants.

---

### III.9.3. RESEAUX SOCIAUX – FACEBOOK

---

En 2025, la page Facebook a généré **369.605 vues** et **4.930 interactions**, tout en renforçant sa communauté : **1.624 followers** au total, avec une progression de +17,2 % sur un an (gain net mentionné : 220 followers).

Les contenus ont aussi touché au-delà des abonnés : 56,2 % des vues proviennent de non-followers, et 70,8 % des interactions également.

Les formats les plus performants sont clairement les publications photo (68,7 % des vues) et les post multi-photos (21,6 %), qui concentrent aussi une part importante des interactions.

---

### III.9.4. PRESENCE DE TERRAIN ET EVENEMENTS

---

#### III.9.4.1. Les Bonnes Frites

En 2025, le Foyer Anderlechtois a poursuivi l'action « Les Bonnes Frites » avec **11 événements** organisés dans les quartiers.

Le principe : proposer un moment convivial autour d'un cornet de frites, pour permettre aux habitants de se retrouver entre voisins et d'échanger avec les équipes.

Ces rencontres, programmées au printemps et en fin d'été, servent aussi de temps de dialogue : écouter les besoins, répondre aux questions du quotidien et renforcer les liens dans les immeubles.

#### III.9.4.2. Les rencontres habitants (ex. CA Locataires)

Les CA locataires, aujourd'hui appelés Rencontres Habitants, sont des réunions de proximité organisées directement dans les immeubles.

Des membres du personnel du Foyer viennent rencontrer les habitants, écouter leurs retours, parler ensemble de la vie du quartier et identifier, de manière positive et constructive, ce qui peut être amélioré au quotidien.

L'objectif : prendre le pouls des immeubles, mieux comprendre le ressenti des locataires et avancer ensemble, pas à pas.

#### III.9.4.3. Les fêtes de quartier

Le service communication a été présent lors de plusieurs fêtes de quartier.

Ces moments permettent de rencontrer les habitants autrement, de soutenir des initiatives locales et de renforcer la vie de quartier.

Concrètement, l'intervention se fait selon les besoins : prêt de matériel, mise à disposition de locaux, organisation d'actions, appui logistique et, lorsque c'est pertinent, financement de certains services en lien avec les partenaires.

#### III.9.4.4. L'inauguration du nouveau quartier des Trèfles

Le **11 juin 2025**, le Foyer Anderlechtois a inauguré le nouveau quartier Trèfles.

Les 5 immeubles neufs, désormais occupés, accueillent 120 familles.

Les logements vont du studio aux appartements de 6 chambres, ce qui a permis de répondre à plusieurs demandes de mutation. Pensé avec une zone piétonne, le quartier vise un cadre de vie plus agréable et plus sûr au quotidien.

#### III.9.4.5. Le cinéma en plein air

Trois séances de cinéma en plein air ont été organisées en 2025 (Peterbos, Goujons, Bon Air/Craps).

Les éléments transmis indiquent que ces soirées ont bien fonctionné et ont rassemblé des habitants de tous âges dans une ambiance conviviale.

Les retours reçus sur place sont décrits comme positifs et constructifs, ce qui confirme l'intérêt de ce type de rendez-vous dans les quartiers.

#### III.9.4.6. Les séances d'information et actions

Le service communication organise également des séances d'information et des rencontres sur des sujets concrets (santé, charges, travaux, projets, initiatives).

L'objectif : expliquer clairement, partager les informations au bon moment, et permettre aux habitants de poser leurs questions directement aux équipes et partenaires.

#### III.9.4.4. Les héros du Foyer

En 2025, le Foyer Anderlechtois a lancé « Les Héros du Foyer Anderlechtois », une nouvelle distinction destinée à mettre à l'honneur des habitants et des membres du personnel qui, par leur comportement, contribuent de manière exemplaire au bien collectif.

L'initiative est née à la suite de l'acte héroïque de Pascal Mabunga (16 ans), qui a alerté ses voisins et tenté d'intervenir lors d'un incendie dans son immeuble. Une médaille lui a été remise lors d'une cérémonie au Foyer, et son nom a inauguré le Wall of Fame.

La distinction prévoit un diplôme officiel, un cadeau de remerciement et une photo au Wall of Fame, autour de valeurs de solidarité, respect, engagement et responsabilité.

---

### III.10. LES PLAINTES ET LES RECLAMATIONS

---

#### III.10.1. Quels sont les types de plaintes et de réclamations ?

Le Foyer Anderlechtois a reçu en 2024, **61 réclamations** et **35 plaintes article 76** (dont 4 ouvertes) traitées au sein de la Cellule de Contrôle Interne.

Les réclamations les plus fréquemment reçues sont d'ordre techniques ainsi que des contestations de factures.

La majeure partie des plaintes article 76 relevaient de questions de radiation.

#### III.10.2. Quel est le nombre de plaintes et de réclamations clôturées ?

- ❖ 46 réclamations clôturées
- ❖ 31 plaintes article 76 clôturées

#### III.10.3. Quel est le délai moyen de réponse ?

Le délai de réponse moyen est de **24 jours**. Nous sommes en-dessous de la limite des délais de réponse de 30 jours. Les efforts déployés ont conduit à une diminution du délai moyen de réponse par rapport à celui de 2024.

#### III.10.4. Quel est le nombre de courriers de rappel au Règlement d'Ordre Intérieur?

Hors publipostages à destination de tous les locataires, **151 courriers** ont été envoyés au cours de l'année 2024.

## IV. ANNEXES

### IV.1. LES DONNEES CHIFFREES CONCERNANT LES PROJETS D'INVESTISSEMENT DE RENOVATION ET DE CONSTRUCTION EN COURS DE DEVELOPPEMENT EN 2025

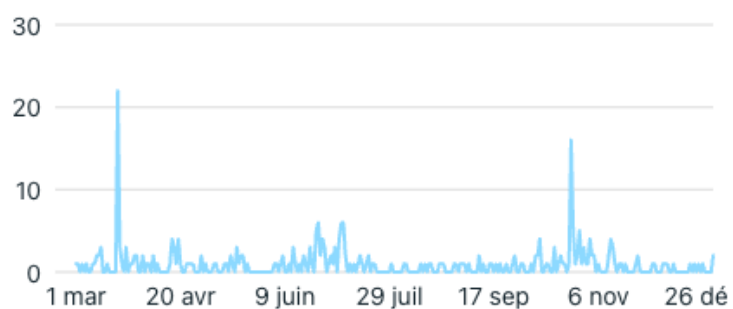
<b>Données chiffrées concernant les projets d'investissement de rénovation et de construction en cours de développement en 2025</b> <i>(montants connus en octobre 2025)</i>	
<p><i>Les montants communiqués infra correspondent au :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Montant estimé des travaux TTC avec frais (ex : 135 ou 137% selon besoin CSO ou pas);</li> <li>• Montant estimé des travaux au stade de l'étape approuvée / finalisée en cours au moment de l'édition du rapport (cf. financement obtenu - avant-projets - dossier base d'adjudication (DBA) / publication marché de travaux - désignation marché de travaux (DMT) / commande travaux - décompte final chantier)</li> </ul> <p><b>Ces Données sont conditionnées par les orientations budgétaires attendues en 2026 de la part de la SLRB qui seront prises à l'issue des négociations en cours avec le nouveau gouvernement.</b></p>	
<p><b>Montant estimé total des travaux de rénovation et de construction des projets en cours de développement en 2025</b> <i>(estimation TTC frais inclus, projets uniquement montant financés / cout construction inclus selon données TTC les plus récentes rendues disponibles par la SLRB – TREFLES et QUARTIER DE LA DIGUE inclus)</i></p>	<p><b>612.967.366,04 €</b></p>
<b>Projets de rénovation</b>	
<p><b>Total Montant estimé TTC des projets de rénovations projetés selon les besoins identifiés</b> <i>(Études en cours ou à mener/chantiers/projets non clôturés financièrement)</i> <i>Financements Droits de tirage pour remise en état locatif + financements BELIRIS inclus</i> <i>Projets non retenus par la SLRB (non ok PSRD) inclus</i></p>	<p><b>198.017.577 €</b></p>
<p>2.634 <i>(Projets non ok SLRB du PSRD 2025 inclus)</i></p>	<p><b>2.634</b></p>
<p>Nombre de logements bénéficiaires d'investissements ** <i>(chantiers financés)</i></p>	<p><b>2.299</b></p>

Focus sur la résorption du vide locatif	
<b>Montant total des marchés de travaux en accord-cadre projetés entre 2025 et 2037 pour la remise en état des logements (estimation TTC frais inclus)</b>	<b>22.937.090 €</b>
Focus sur l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments rénovés	
<b>Montant total pour les projets de rénovation visant une amélioration de la performance énergétique des bâtiments rénovés (estimation ttc frais inclus) – projet financés uniquement</b>	<b>139.805.190 €</b>
Pourcentage des montants de projets en cours visant une amélioration de la performance énergétique du bâtiment rénové par rapport au montant estimé total des projets de rénovation en cours (projets financés uniquement)	<b>76,30%</b>
Nombre de logements (total bâtiments considéré) concernés par un projet financé visant une amélioration de la performance énergétique du bâtiment rénové dans le cadre des programmes d'investissements en cours	<b>1.684</b>
Projets de construction	
<b>Montant total des projets de construction en cours de développement (108 logements du projet City-Dox lot 6 en cours de négociation non inclus)</b> <b><i>Données conditionnées par les orientations budgétaires attendues en 2026 de la part de la SLRB qui seront prises à l'issue des négociations en cours avec le nouveau gouvernement.</i></b>	<b>429.733.177,04 €</b>
Nombre de nouveaux logements construits	<b>953</b>
dont nombre d'habitat innovant	<b>34</b>

## IV.2. L'EVOLUTION DE LA FREQUENTATION DE LA PAGE FACEBOOK

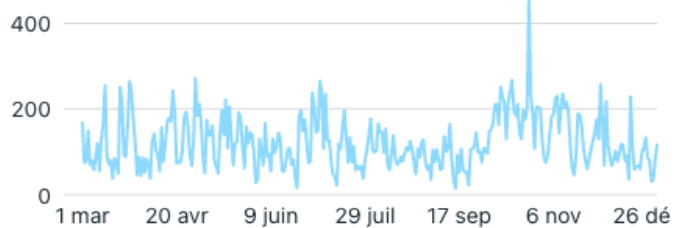
### Followers en plus ●

290 ↑ 45,7 %

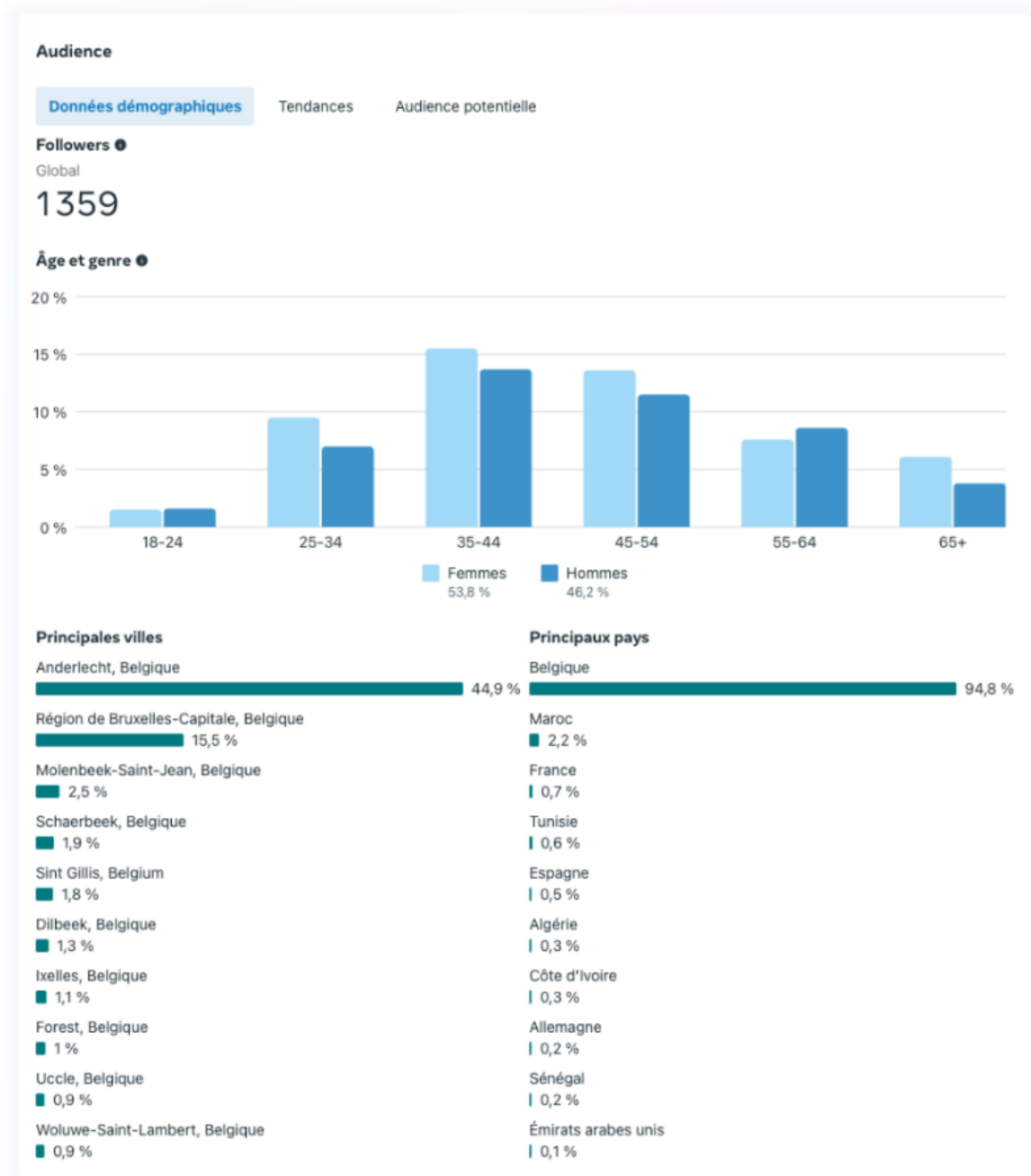


### Visites ●

37,4 K ↑ 41,6 %



### IV.3. LE PROFIL DE L'AUDIENCE DE LA PAGE FACEBOOK



#### IV.4. L'ÉVOLUTION DE LA FREQUENTATION DE LA PAGE INSTAGRAM

