RAPPORT ANNUEL

2023

FÉDÉRATON
BRUXELLOISE UNIE
POUR LE LOGEMENT

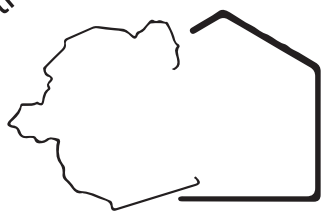
Fédération Bruxelloise Unie pour le Logement
Rue du Progrès, 333/1 - 1030 Schaerbeek
info@febul.be
www.febul.be

FéBUL
BFUH

Le présent document reprend les différents éléments relatifs aux projets, aux activités et à la gestion de la FéBUL pour l'année 2023.

Il s'agit ici d'un rapport annuel synthétique. Les éléments précis liés au développement de chaque projet se trouvent dans les rapports d'activités spécifiques liés à chaque subside et transmis aux pouvoirs subsidiant concernés dans les délais impartis et prévus dans les arrêtés et conventions.

En 2023, la FÉBUL ce sont (entre autres...)



8
formations organisées

1/2
équivalents temps plein a rejoint l'équipe

475
personnes logées en sécurité

25
articles rédigés pour le web

16
sites d'occupation gérés et/ou accompagnés

Résultat du bilan et des comptes annuels 2023

\+ 37 339,79 €

15 000 € au fonds pour passif social
15 000€ au fonds pour projets
5 000 € au fonds pour logements

GESTION FINANCIÈRE

En 2023, la situation financière de l'association est saine et stable. Les financements récurrents tels que l'IPL et l'AOT ont été maintenus et légèrement augmentés.
Pour les autres subsides, on peut parler de stabilisation temporaire.

Les projets d'occupations financés pour un an semblent se dessiner pour durer plusieurs années, a minima jusque fin 2024. Les projets de relogement des personnes sans-abris semblent également vouloir être pérennisés par la Cocom et Bruss'help. L'enjeu sera ici de voir la place que la FéBUL pourra prendre dans ces futurs dispositifs.

Dans les deux cas (RBC sans-papiers ou Cocom sans-abris), il s'agit de projets d'occupations temporaires qui ont et auront toujours une vocation à ne pas durer indéfiniment.

De plus, 2024 étant une année électorale à tous les niveaux de pouvoir, il faudra tenir compte des priorités et enjeux politiques qui seront définis par les majorités constituées.

Si cette reconduction de subsides facultatifs a permis une reconnaissance de l'association et un maintien des équipes renforcées en 2023, cela a également demandé une rigueur et une discipline importante dans la gestion comptable et financière. Les procédures financières mises en œuvre précédemment tant pour clarifier les rôles de chacun que pour permettre un suivi professionnel et une gestion adéquate des dépenses (tableaux de suivis de consommation, tableaux de suivis des dépenses techniques dans les lieux occupés, etc.) se poursuivent et s'affinent. La numérisation des pièces comptables et administratives a fait ses preuves dans la simplification et l'efficience de la gestion.

On peut dire que la mise en place et le bon fonctionnement de ces outils, nous permettent la répartition et l'imputation détaillées de nos dépenses par pouvoir subsidiant. C'est un gage de bonne gestion et de professionnalisme dans le fonctionnement de la FéBUL. Il reste, toutefois, encore du travail et des améliorations à opérer.

Les produits financiers liés à des projets à durée déterminée ne peuvent être considérés comme structurels. La question de stabiliser, au moins, une partie de l'équipe en place n'est pas acquise.

On peut, à ce jour, considérer que les subsides IPL et AOT sont récurrents mais les autres entrées demeurent liées à des missions spécifiques qui devront soit être renouvelées soit remplacées par d'autres financements pour d'autres projets.

La recherche de moyens financiers reste et restera toujours une préoccupation quotidienne de la direction et des organes de gestion de la FéBUL.

Dans cette logique, l'équipe prospecte autour de la reconnaissance en éducation permanente auprès de la Fédération Wallonie Bruxelles, autour d'un éventuel financement complémentaire auprès de la COCOF et auprès d'Innoviris pour la recherche action participative « santé et logement ».

Au niveau des résultats du bilan et comptes annuels 2023, la FéBUL a généré un résultat positif de 2339,79€.

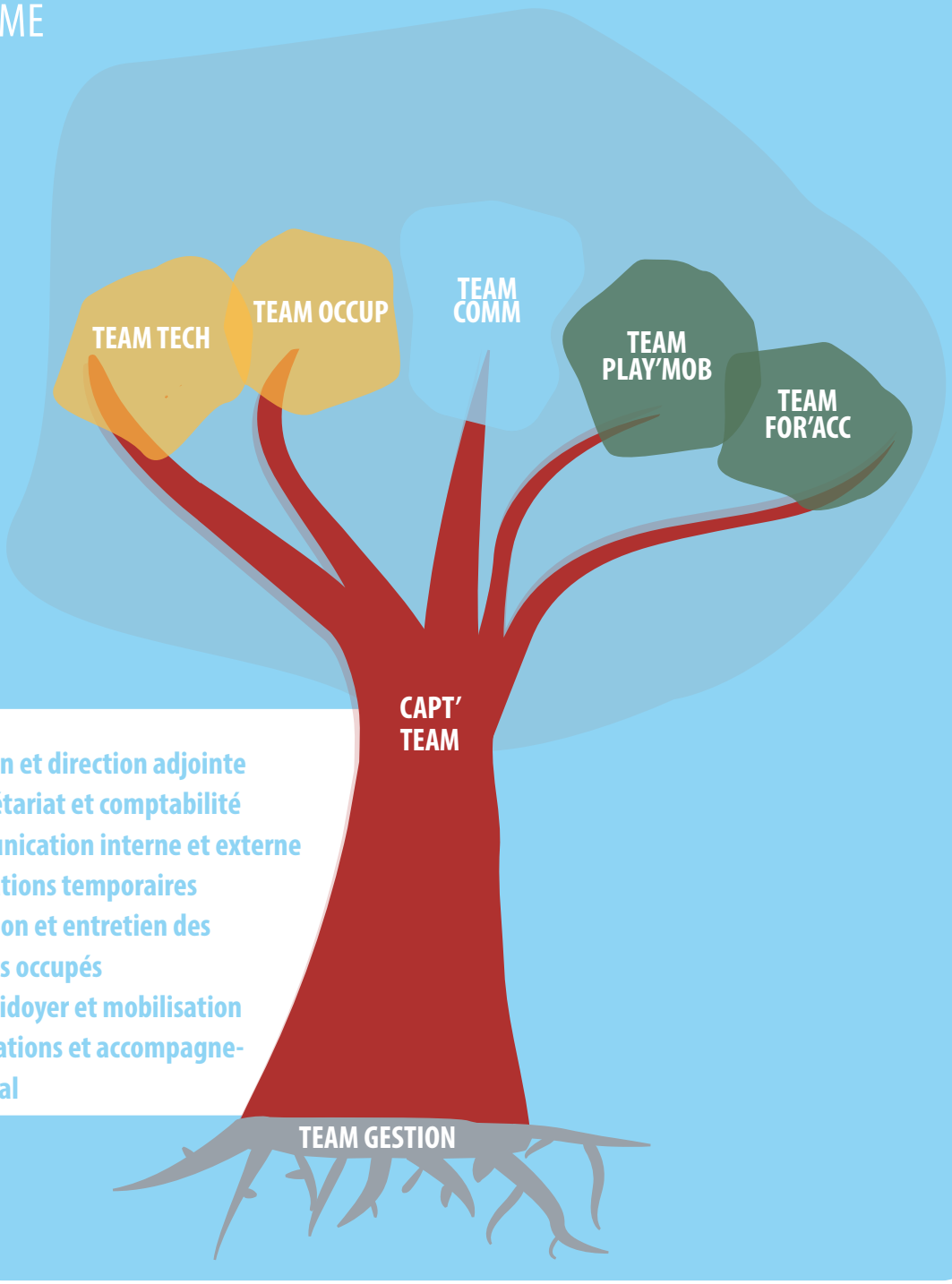
Ce résultat, inférieur à celui de l'année précédente, est représentatif des réalités financières de notre association.

Il faut souligner qu'une charge exceptionnelle significative a été enregistrée au cours de l'exercice comptable 2023 en raison du licenciement de la secrétaire, accompagné du versement d'indemnités de rupture.

Le bilan et le compte de résultats attestent d'une gestion financière et comptable saine et sérieuse.

GESTION DES RESSOURCES HUMAINES ET DYNAMIQUE D'ÉQUIPE

ORGANIGRAMME



CAPT' TEAM : direction et direction adjointe
TEAM GESTION : secrétariat et comptabilité
TEAM COMM : communication interne et externe
TEAM OCCUP : occupations temporaires
TEAM TECH : rénovation et entretien des logements occupés
TEAM PLAY'MOB : plaidoyer et mobilisation
TEAM FOR'ACC : formations et accompagnement social

Pour rappel, l'organisation du travail se déplie selon des principes d'horizontalité importants. Cela nécessite beaucoup de coordination, de transversalité et de fluidité dans la circulation d'informations. Ces enjeux ont été relevés avec brio par la direction et l'équipe.

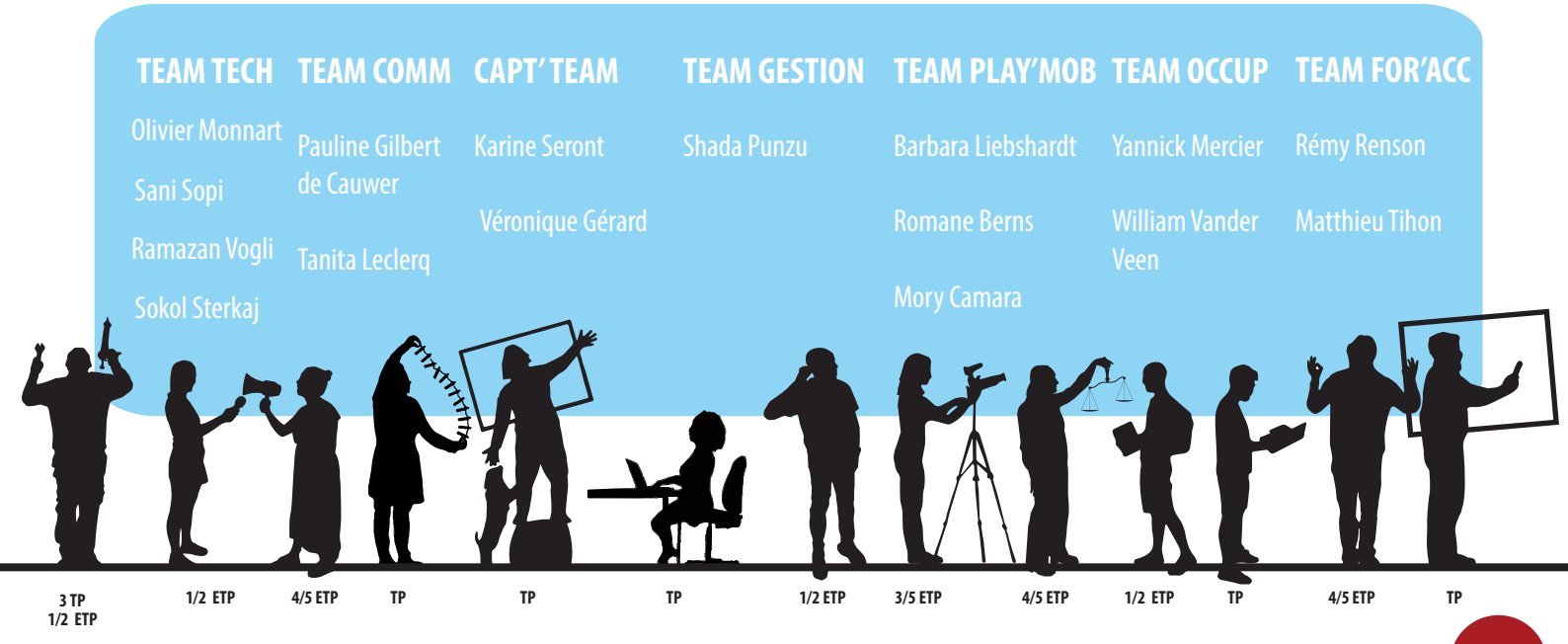
Les nouveaux emplois créés en 2022 ont pu être maintenus en 2023.

De plus, un travailleur social communautaire a pu être engagé pour 0,5ETP, notamment, grâce à l'octroi d'un mi-temps à durée indéterminée par le fonds Maribel social. Il accompagnera dans un premier temps les habitants du projet solidaire et intergénérationnel dit «Ninove» et mettra en œuvre une dynamique de travail communautaire pour le projet en cours de construction dit «Capronnier».

Dans le cadre des occupations, soulignons également l'expertise grandissante de l'équipe technique. En effet, elle est à ce jour composée de 3.5 ETP, en raison de nouveaux subsides. La reconnaissance de cette expertise a, par ailleurs, été possible grace à une nouvelle mission d'expertise technique qui a été rendue possible dans le cadre du relogement de familles ukrainiennes en migration.

Les enjeux se sont situés principalement autour du départ de la secrétaire et de la surcharge occasionnée sur l'équipe dans la période avant son remplacement. Le dialogue, les rencontres formelles et informelles, l'objectivation des faits ont été des outils performants tout au long de cette période d'instabilité temporaire pour l'ensemble de l'équipe.

L'expérimentation d'une mise au vert en résidentiel a été très bénéfique pour consolider et développer les liens entre les personnes et permettre une connaissance accrue des missions et fonctions de chacune et chacun. C'est une expérience à reproduire sans nul doute. Un véritable temps de travail a été consacré à la redéfinition des profils de fonction et de l'organigramme de l'association.



STRUCTURE ET DYNAMIQUE FÉDÉRATIVE

LA FÉBUL ET SON ORGANISATION STRUCTURELLE

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Nicolas Bernard (Président)
Agence Immobilière Sociale Quartiers
Bij ons / Chez nous
Communa
Maison de Quartier Bonnevie
Union des locataires d'Anderlecht
Cureghem
Union des locataires de Forest
Union des locataires Marollienne
Union des locataires du Quartier Nord
Union des locataires de Schaerbeek
Union des locataires de St-Gilles
Woningen 123 Logements

L'AG est en charge du suivi des projets. Elle se réunit mensuellement. Elle peut confier des questions spécifiques au CA. Par ailleurs, elle délègue au CA le suivi financier. Celui-ci traite également des questions de gestion de personnel soumises.

La Direction assure une bonne articulation entre décision, gestion, réflexion, proposition et exécution

CONSEIL D'ADMINISTRATION

Nicolas Bernard (Président)
Agence Immobilière Sociale Quartiers
Union des locataires Marollienne
Union des locataires du Quartier Nord
Union des locataires de Schaerbeek
Woningen 123 Logements

DIRECTION

Karine Seront

Coordination
Gestion du personnel
Gestion financière
Cohérence des projets
Organisation du travail

ÉQUIPE

En 2022, un processus participatif avec l'ensemble des membres de la FéBUL a été mis en route autour des revendications en matière de droit au logement.

Pour ce faire, un travail d'identification des thématiques dans le champ du logement a été opéré. Un temps de définition de la méthode choisie a été mené en concertation avec l'ensemble des membres.

Une priorisation des thématiques à débattre et à analyser a été établie.

Il a été décidé que la fin d'année 2022 et l'année 2023 seraient consacrées, via les assemblées générales, à l'exploration des thématiques suivantes: loyers trop chers – qualité des logements – production de logements abordables – lutte contre le vide – accès aux logement – discrimination dans l'exercice du droit au logement – gentrification urbaine – fonctionnement du logement social – reconnaissance et valorisation du secteur associatif.

Tel que prévu, les séances de l'année 2023 ont été consacrées principalement à l'exploration de ces thèmes. Les éléments échangés et collectés étaient de l'ordre du constat et de l'analyse. Ceux-ci ont découlé sur des propositions de solutions et revendications.

3 conseils d'administration ont été tenus

Il a été question de suivi des dépenses et de gestion des subsides ainsi que de gestion des ressources humaines.

7 assemblées générales ont été organisées.
Les thèmes abordés ont été les suivants :

- Production de logements sociaux et à finalités sociales
- Qualité des logements et précarité énergétique
- Accessibilité des logements et discriminations
- Bilan et comptes de l'exercice 2022 / Budget 2023
- Rapport annuel de l'association et perspectives
- Housing Action Day
- Lutte contre le vide
- Lutte contre les expulsions
- Gentrification des quartiers
- Fonctionnement du logement social
- Commission paritaire locative

ACTIVITÉS ET PROJETS

1

LA FÉBUL SE MOBILISE ET REVENDIQUE ...

Processus collectif autour du Manifeste

Au cours de l'année, la FéBUL a entrepris un processus collectif ambitieux pour la rédaction d'un manifeste visant à défendre le droit au logement pour toutes et tous. Ce projet a été l'occasion de rassembler nos membres autour de plusieurs temps de débats, permettant à chacun de s'exprimer et de contribuer activement à la réflexion collective. En parallèle, nous avons mené une collecte rigoureuse de données de terrain et d'analyses juridiques, afin de nourrir notre manifeste avec des propositions concrètes et fondées. Ce travail collaboratif a permis d'élaborer un document revendicatif solide, qui sera au cœur de nos actions futures pour influencer les politiques publiques en matière de logement.

Participation au HAD

Cette année, notre ASBL a joué un rôle actif dans le Housing Action Day (HAD). Nous avons participé au comité de pilotage, contribuant à orienter les décisions stratégiques et à définir les axes prioritaires de l'événement. En outre, notre équipe a été fortement impliquée dans la cogestion de la communication autour du HAD, assurant une visibilité optimale et une large diffusion de nos messages. Au-delà de cet événement central, nous avons également participé à divers événements organisés par le secteur, renforçant ainsi notre présence et notre engagement dans les dynamiques collectives en faveur du droit au logement.

Réunion de préparation au Housing Action Day, janvier 2023

Participation à diverses actions de mobilisation dans le secteur bruxellois

En 2023, nous avons été activement impliqués dans plusieurs actions de mobilisation à Bruxelles. Nous avons participé à des initiatives telles que Habitools, le syndicat citoyen.nes "Wuune", la Plateforme logement, et les actions du RBDH

Membre actif du comité d'accompagnement IPL

En tant que membre engagé du comité d'accompagnement IPL, la FéBUL a pris une part déterminante dans la définition des critères d'agrément et de subventionnement des AIPL. Nous avons également participé activement au projet d'un nouvel arrêté AIPL et à l'élaboration du vademecum des dépenses, renforçant ainsi le cadre de soutien aux initiatives locales.

2

LA FÉBUL SOUTIENT ET ACCOMPAGNE DES HABITANT.ES...

Projet Ninove

Dans le cadre du projet Ninove, notre ASBL a animé la dynamique communautaire avec les six ménages concernés et maintenu des relations étroites avec l'AIS Quartiers, Livingstone, et l'ULQN. Nous avons géré les comités de pilotage, coordonné les actions lors de réunions régulières avec l'AIS Quartiers et l'ULQN, et supervisé l'aménagement du local communautaire pour répondre aux besoins des résidents.

Action d'intérêt collectif

Il s'agit d'un regroupement d'association pour faire valoir auprès de la machine judiciaire le moratoire hivernal.

Développement de l'intersectoriel

Nous avons intensifié nos collaborations intersectorielles, notamment en participant à un groupe de travail sur la santé mentale et en établissant des contacts avec la FDSS pour promouvoir le travail social communautaire.

Front anti-expulsion

Notre engagement dans le front anti-expulsion s'est poursuivi avec force, en unissant nos efforts pour protéger les droits des personnes menacées d'expulsion et promouvoir des solutions durables.

Salon Habitools, mai 2023

Projet Capronnier

Pour le projet Capronnier, nous avons assuré un suivi constant de l'avancement du projet en collaboration avec le bailleur, AIS Quartiers. Nous avons également mené une réflexion approfondie en interne sur le développement de notre méthodologie de travail social communautaire. Par ailleurs, nous avons engagé un travailleur social communautaire dédié, chargé de mettre en œuvre et de piloter les actions spécifiques à ce projet.

Flyer indroduisant les permanences juridiques

Mise en place de permanences juridiques téléphoniques

Nous avons instauré des permanences juridiques téléphoniques deux fois par semaine pour répondre aux demandes formulées par mails et par téléphone. Ces consultations sont ouvertes tant aux citoyen.ne.s qu'aux professionnel.le.s, permettant une assistance juridique accessible et réactive.

3

LA FÉBUL MET EN ŒUVRE ET SOUTIENT DES INITIATIVES DE MISES À DISPOSITION DE LOGEMENTS...

Trois catégories d'occupations:

- Modèle AOT «FéBUL» (un propriétaire, un accompagnateur social associatif, des occupants et la FéBUL comme gestionnaire ou accompagnatrice du projet se mettent d'accord sur l'occupation d'un espace vide en attente de rénovations pour une durée limitée)
- Plan de relogement des sans-abris (projet Marolle, projet Dubrucq et projet Helmet)
- Occupations dites «politiques» pour les sans-papiers (Projet Depage et projet Livourne/Louise)

L'entièreté des logements mis à disposition directement par la FéBUL le sont dans le cadre de conventions d'occupations temporaires.

Interventions de nature techniques:

Nous avons réalisé des interventions techniques incluant l'expertise des logements vacants, avec des évaluations et des visites détaillées. Nous avons assuré la mise en conformité des logements et pris en charge leur entretien technique pour garantir des conditions de vie optimales.

Cuisine de l'occupation Louise avant et après

Interventions de nature juridiques :

Nous avons pris en charge les procédures judiciaires éventuelles, en assurant le suivi et les contacts nécessaires avec les avocats et huissiers. Nous avons également révisé et adapté les outils d'occupation pour garantir leur conformité juridique.

Interventions de nature gestionnaire :

Nous avons conclu des conventions avec les occupant.es, suivi les droits et devoirs de chaque partie, et maintenu des relations efficaces avec les partenaires. En outre, nous avons géré les fournitures énergétiques pour assurer un fonctionnement optimal des logements.

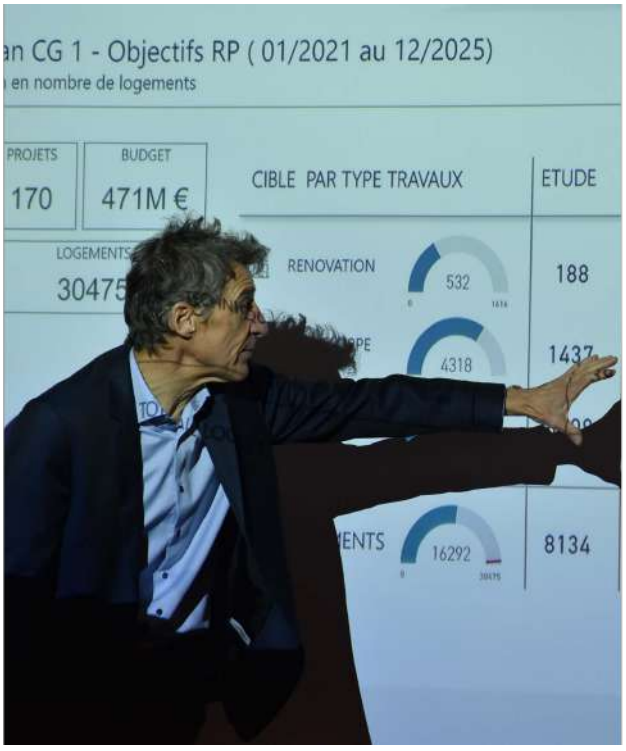
En plus, La FéBUL, par sa participation aux structures de l'AIS Quartiers, œuvre à la mise à disposition de logements pour les candidats-locataires inscrits sur la liste de cette dernière. La FéBUL soutient également le travail de gestion locative assuré par l'AIS Quartiers et l'accompagnement social assuré par les Unions de Locataires dans le partenariat avec l'AIS Quartiers.

4

LA FÉBUL OUTILLE, INFORME ET FORME ...

Formations transversales :

Nous avons participé à diverses formations transversales, notamment sur l'impact du code des sociétés sur le fonctionnement du secteur associatif. Le projet Rénolution a été abordé en détail, explorant ses objectifs, ses bénéficiaires et ses modalités. Nous avons également approfondi les aspects de l'habitat dans des logements à haute performance énergétique et découvert les innovations en matière d'énergie, telles que les communautés d'énergie. Par ailleurs, nous avons examiné les rôles et missions de la SLRB et de son service patrimoine, ainsi que l'état des lieux de la production de logements sociaux.



Formation transversale décembre 2023

Accompagnement des membres :

Nous avons activement participé aux structures de membres telles que l'AIS Quartiers, l'UL de Schaerbeek, Bij Ons/Chez Nous, Communa, et Woningen123Logements. Parmi les thématiques abordées, nous avons traité la gestion du personnel, la gestion financière et la recherche de financements, ainsi que la dynamique d'équipe. Nous avons également fourni des informations sur les AIS, réfléchi méthodologiquement autour d'activités et projets, et assisté dans la recherche de locaux.

Visite PCS juillet 2023

Missions dans le dispositif CoCoLo :

Dans le cadre du dispositif CoCoLo, nous avons conduit une campagne d'information et de mobilisation en préparation des élections des 7 et 11 octobre 2023.

Rencontre avec les candidat·es locataires en vue des élections CoColo, juin 2023

Missions dans le dispositif régional de participation citoyenne des Projets de Cohésion sociale :

Nous avons mené 10 séances d'échanges de pratiques entre travailleurs sociaux pour partager des expériences et des méthodes. Trois jours de formations méthodologiques ont été organisés, portant sur le travail social communautaire et le cadre régional des projets de cohésion sociale. Chaque projet a bénéficié d'un accompagnement localisé, complété par des rencontres régulières avec les partenaires SISP. Nous avons également collaboré avec la SLRB dans le cadre d'une mission attribuée via une procédure de marché public.

Accompagnement ponctuel dans le secteur :

Nous avons fourni une formation sur les enjeux liés au logement en RBC au Piment ASBL. Nous avons également offert un accompagnement méthodologique à une SISP sur les dynamiques participatives et collectives avec les habitants. De plus, nous avons soutenu les SISP Lojega et Foyer Laekenois dans la gestion et l'occupation d'un local communautaire.

5
LA FÉBUL COMMUNIQUE ...

Au cours de l'année 2023, la FéBUL a renforcé ses pratiques de communication afin de mieux répondre aux besoins de l'équipe et de ses membres.

Communication interne :

Nous avons adopté une nouvelle charte graphique, assurant une cohérence visuelle dans l'ensemble de nos documents et supports, renforçant ainsi notre identité visuelle.

De plus, pour faciliter la gestion des ressources humaines, nous avons mis en place un outil de planification des congés, permettant une meilleure organisation pour l'ensemble du personnel et de la direction.

La numérisation des prestations des travailleurs et travailleuses a également été introduite, offrant une gestion plus efficace et accessible des données.

Enfin, dans le cadre de notre engagement pour l'égalité, nous avons élaboré un guide d'écriture inclusive, qui a été diffusé et adopté au sein de l'organisation, assurant que nos communications reflètent nos valeurs d'inclusivité et de respect de toutes les identités.

Communication externe :

Nous avons renforcé la communication externe à travers plusieurs initiatives clés.

Nous avons publié cinq numéros de notre newletter Infobul, offrant des mises à jour régulières sur nos activités et projets. Nos efforts pour accroître notre présence en ligne se sont traduits par le développement de nos comptes Twitter et Facebook et nous avons préparé une nouvelle stratégie en vue la création du compte Instagram.

Nous avons rédigé et diffusé 25 articles sur notre site web et nos réseaux sociaux, couvrant une variété de sujets liés à notre mission et à nos actions. Le processus de rédaction de la nouvelle édition du manifeste a également été lancé, marquant une étape importante dans notre engagement pour le droit au logement.

En termes de visibilité médiatique, nous avons publié trois cartes blanches : deux avec la Plateforme logement et une avec le HAD. La campagne CoCoLo a été soutenue par des efforts de réseautage, visant à mobiliser et informer le public en vue des élections.

Nos interactions avec la presse ont significativement augmenté. Nous compabilisons 10 collaborations de la FéBUL ou de ses membres dans des médias comme le Soir, La Libre, la RTBF, Vivacité, BRUZZ ou encore Radio Campus. Ces interactions ont portées sur divers sujets tels que la hausse des loyers, la Commission Paritaire Locative, et l'indexation des loyers. Ces couvertures médiatiques ont contribué à sensibiliser le public et les décideurs sur les enjeux clés que nous défendons.

Enfin, nous avons lancé le Podcast MicroBUL, avec la réalisation de ses deux premiers épisodes, visant à approfondir les discussions sur les questions liées au logement et à engager notre audience de manière innovante.

Se dirige-t-on vers une « ubérisation » du logement ?

20-01-2023

Pour une autre politique du logement

Carte blanche du Housing Action Day - 27-03-2023

Anderlecht : deux familles nombreuses occupent temporairement des anciennes maisons éclusières

11-07-2023

Rassemblement devant le parlement bruxellois contre la hausse des loyers

02-02-2023

Carta Academica – Transformer les bâtiments vides en communs urbains

15-04-2023

Indexation des loyers à Bruxelles : la (grosse) goutte qui fait déborder le budget

Carte blanche de la Plateforme Logement - 27-09-2023

Démantèlement du tarif social pour les bénéficiaires du statut BIM : une mesure désespérante

Carte blanche - 09-02-2023

'De wet op de huurprijzen is echt revolutionair'

Interview - 19-04-2023

Indexation des loyers bruxellois : la Plateforme Logement dénonce la fin de la limitation

13-10-2023

PERSPECTIVES 2024

Vous trouverez ci-dessous une liste non exhaustive du travail et des enjeux envisager pour l'année 2024.

Au niveau de la gestion

- Stabilisation des fonctionnements et des procédures de gestion administratives et financières.
- Accueil d'un.e nouveau.elle secrétaire
- Dynamique d'équipe et cohésion
- Confirmation du nouvel organigramme de fonctions et des articulations internes
- Recherche de moyens financiers pour stabiliser l'équipe occupations
- Reconnaissance de l'AOT dans les missions IPL
- Recherche de financements complémentaires au niveau de la Cocof et des articulations santé/logement
- Révision du règlement de travail et ses annexes et réalisation d'une analyse de risque psychosociaux

Au niveau des projets et activités

- Suivis et développements des projets de relogement dans le cadre des partenariats avec l'AIS Quartiers et les Unions de Locataires (Ninove et Capronnier)
- Suivis et développements des projets de relogement dans le cadre des occupations temporaires
- Dossier de demande de reconnaissance en éducation permanente auprès du ministère de la Culture de la Fédération Wallonie Bruxelles
- Organisation d'un programme de formations transversales
- Soutien aux demandes des étudiants en AS dans le cadre de leur rapport de stage et intervention autour du travail social dans les écoles
- Poursuite des missions d'accompagnement et de soutien dans le cadre du dispositif PCS
- Mission d'accompagnement et de formations des Cocolo via une procédure de marché public
- Travail promotionnel et réflexif autour de la méthodologie du travail social communautaire
- Processus participatif et revendicatif autour du prochain manifeste de la FéBUL en vue des prochaines élections de 2024
- Production du Manifeste 2024
- Production d'outils didactiques et audio-visuels autour du Manifeste et de ses revendications
- Développement du projet de recherche-action participative autour des questions de bien-être au sein du logement

Rapport Annuel Synthétique 2023

Fédération Bruxelloise Unie pour le Logement
Rue du Progrès, 333/1 - 1030 Schaerbeek
info@febul.be
www.febul.be