RAPPORT ANNUEL

2024

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

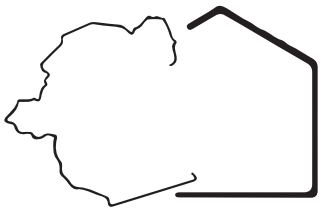
Le présent document reprend les différents éléments relatifs aux projets, activités et à la gestion de la FéBUL pour l'année 2024.

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 2024, la FÉBUL ce sont

22
formations
organisées

2
équivalents
temps plein
ont rejoint l'équipe



350
personnes logées
en sécurité

1
manifeste avec nos 10
revendications publié

13
sites d'occupation
gérés

Résultat du bilan et des comptes annuels 2024

\+ 97 595,13 €

35 000€ au fonds pour passif social
30 000€ au fonds pour projets
20 000€ au fonds pour logements
10 000€ du fonds de solidarité

GESTION FINANCIÈRE

En 2024, 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 2025. 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 ayant été une année électorale à tous les niveaux de pouvoir, il faut tenir compte des priorités et enjeux politiques qui sont toujours indéfinis en région bruxelloise.

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 ».

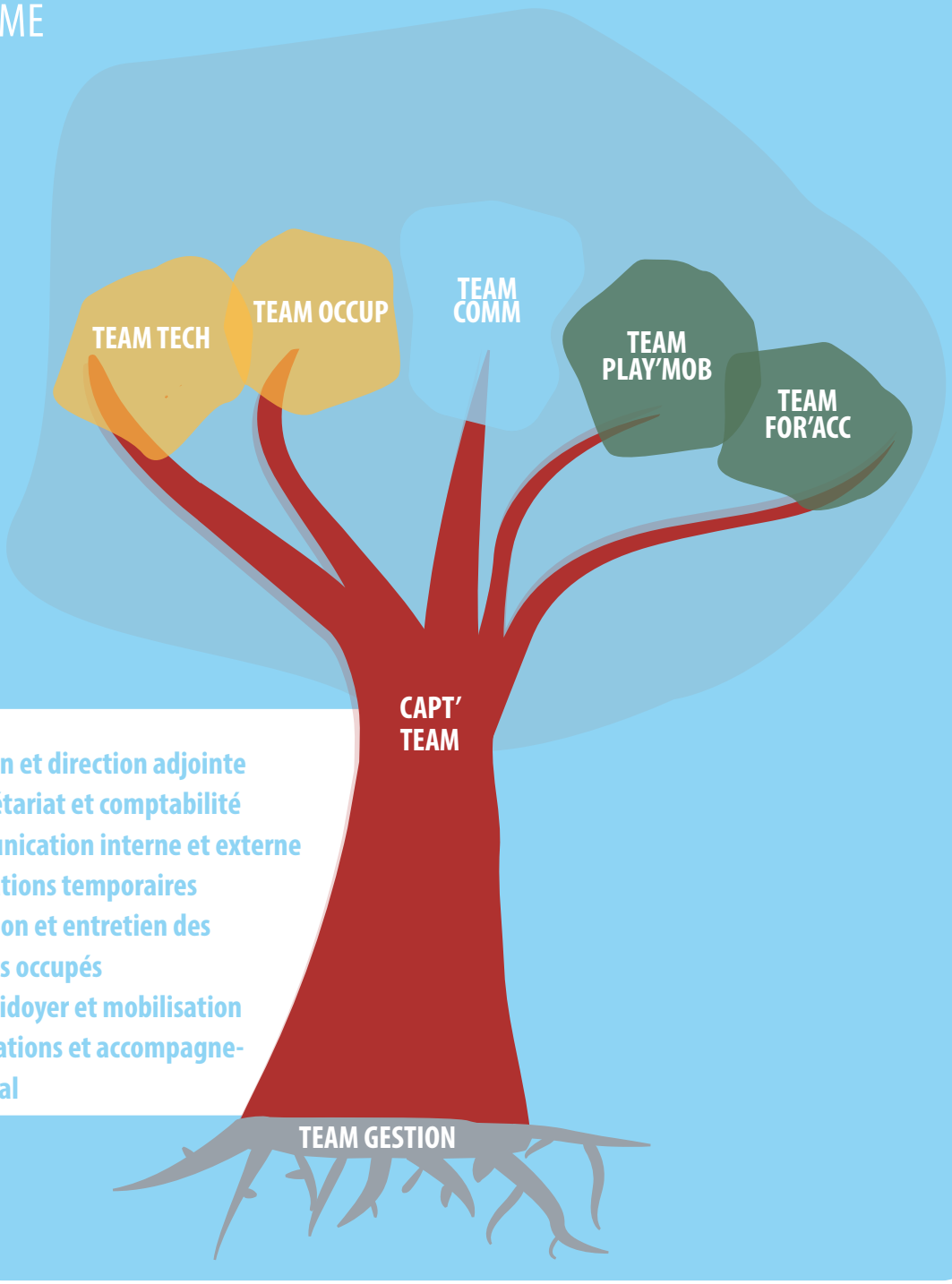
Au niveau des résultats du bilan et comptes annuels 2024, la FéBUL a généré un résultat positif de 2595,13€.

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

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 2023 ont pu être maintenus en 2024.

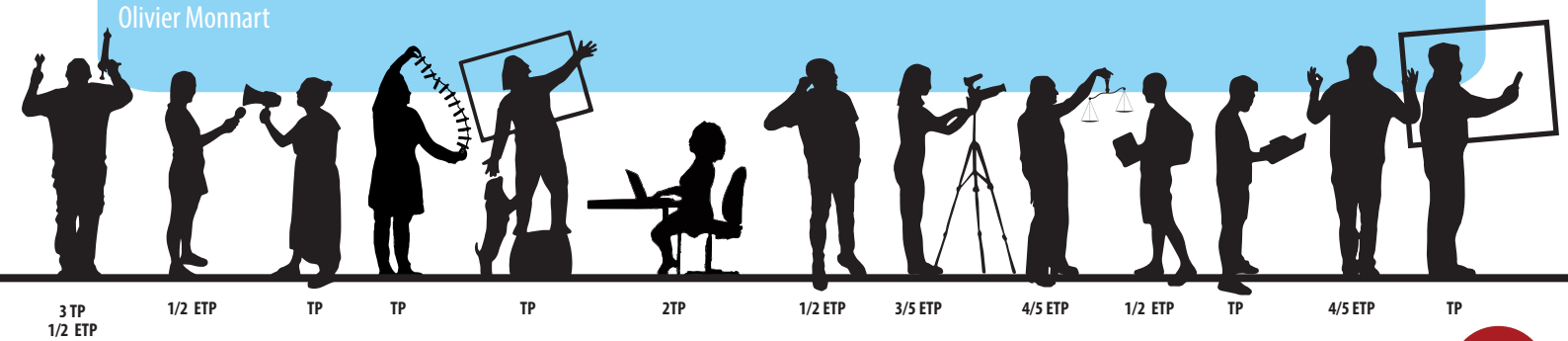
Suite au licenciement de notre secrétaire en 2023, une nouvelle secrétaire a été engagée en temps plein en avril 2024 pour la remplacer et renforcer la team gestion.

Au niveau de l'équipe de communication, dans le courant de l'année 2024, la chargée de communication (1TP) et la graphiste (1/2 ETP) ont décidé de quitter la FéBUL pour de nouvelles opportunités professionnelles qui se sont présentées à elles.

Une nouvelle chargée de communication a été engagée en temps plein en avril 2024 pour reprendre la coordination de la cellule de communication interne et externe.

Dans le cadre des occupations, soulignons également l'expertise grandissante de l'équipe technique. En effet, elle est toujours à ce jour composée de 3.5 ETP.

TEAM TECH	TEAM COMM	CAPT' TEAM	TEAM GESTION	TEAM PLAY'MOB	TEAM OCCUP	TEAM FOR'ACC
Sani Sopi	Pauline Gilbert de Cauwer	Karine Seront	Shada Punzu	Barbara Liebshardt	Yannick Mercier	Rémy Renson
Ramazan Vogli	Laetitia Marchal	Véronique Gérard	Binta Diop	Romane Berns	William Vander Veen	Matthieu Tihon
Sokol Sterkaj				Mory Camara		
Olivier Monnart						



3 TP
1/2 ETP

1/2 ETP

TP

TP

TP

2TP

1/2 ETP

3/5 ETP

4/5 ETP

1/2 ETP

TP

4/5 ETP

TP

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
Convivence

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 2023, 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. Les séances en Assemblée Générale 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 de revendications.

En 2024, une réflexion collective autour des 10 revendications/thématiques a été menée avec comme objectif la finalisation du manifeste 2024. La publication de ce dernier a concordé avec le calendrier électoral 2024.

A la demande des asbl-membres, un nouveau mode de fontionnnement au niveau de la dynamique fédérative a été proposé.

- Deux AG annuelles par an (une axée sur la gestion financière et les démarches administratives légales en mai/juin et l'autre axée sur les suivi des projets entre novembre et février)

- Des groupes de travail ponctuels lorsqu'un sujet doit être approfondi, qu'une revendication doit être élaborée, qu'un sujet d'actualité doit être abordé et nécessite une prise de position collective et concertée, ou enfin, lorsqu'une consultation des associations de première ligne est nécessaire.

- Des séances d'intervision en vue de favoriser l'échange de pratiques

2 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.

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

- Mise en contexte de l'élaboration du manifeste 2024
- Analyse chapitre par chapitre du manifeste
- Accueil d'un nouveau membre : l'ASBL Convivence
- Dynamique fédérative
- Finalisation du manifeste et de ses outils de communication
- Présentation et approbation du rapport annuel 2023
- Approbation des comptes annuels 2023
- Perspectives et Budget prévisionnel 2024

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.

Assemblée Générale du Housing Action Day, 19 septembre 2024

Participation à diverses actions de mobilisation dans le secteur bruxellois

En 2024, nous avons été activement impliqués dans plusieurs actions de mobilisation à Bruxelles. Nous avons participé à des initiatives telles que Habitools, soutenu le syndicat citoyen.nes "Wuune" et la Plateforme logement.

Nous avons, en collaboration avec le RBDH, Bonnevie, La Rue et une trentaine d'autres associations du secteur rédigé une carte blanche sur l'urgence de notre gouvernement à mettre la priorité sur le logement social.

Nous étions présent et dans l'organisation de plusieurs évènements en collaboration avec d'autres acteurs, comme le RBDH et le syndicat des Immenses.

Projection-Débat «Alerte à Molenbeek» au Nova
26/11/2024

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 AIS Quartiers, Livingstone, et ULQN. Nous avons géré les comités de pilotage, coordonné les actions lors de réunions régulières avec AIS Quartiers et ULQN, et supervisé l'aménagement du local communautaire pour répondre aux besoins des résidents.

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, Helmet, Roland)
- 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.

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 organisé sept formations transversales, ouvertes à tous et toutes en 2024. Ces formations, pour la plupart organisées en collaborations avec d'autres associations du secteur, comme le RBDH.
Les thèmes de ces formations étaitent les suivants:

- Introduction au droit du logement social
- Logement et impact sur la santé
- Les occupations temporaires: cadre législatif
- Les occupations temporaires: échange de pratiques
- Les bases de la communication (en deux parties)
- La commission paritaire locative

Formation transversale Juin 2024

Accompagnement des membres :

Nous avons activement participé aux structures de membres telles que AIS Quartiers, 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 2024 - Peterbos

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

Nous avons mené 14 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.

Accompagnement ponctuel dans le secteur :

Rencontre avec Comensia et élaboration d'un projet d'accompagnement des COGELO (Comité de Gestion Locale)

Animation logement auprès des usager·es de l'ASBL Piment

Mise à jour d'un outil didactique, le Social Pursuit

Organisation de 4 séances de révision du jeu « Social Pursuit » avec des travailleureuses du secteur logement en région bruxelloise.

Missions dans le dispositif CoCoLo :

Depuis juillet 2024, La FéBUL a repris sa casquette d'accompagnatrice des Conseils Consultatifs des Locataires (CoCoLo).

Une première « phase de diagnostic » s'est étendue entre juillet et octobre. Cette dernière a permis de sonder les réels besoins et demandes des différents CoColo et SISP en matière d'information, de formation, de communication et d'accompagnement ; les quatre pôles de la mission de la FéBUL.
A l'issue de cette première phase, un rapport intermédiaire a été rédigé et présenté à la SLRB. Celui-ci présente un nouveau programme complet et adéquat aux besoins et attentes des groupes, tout en portant une attention à la réalisation des missions attendues. Cinq séances de formations méthodologiques et trois séances d'informations seront proposées de janvier à décembre 2025.

5

LA FÉBUL COMMUNIQUE ...

Au cours de l'année 2024, la FéBUL a renforcé ses pratiques de communication afin de mieux répondre aux besoins de l'équipe et de ses membres.

Communication externe :

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

Nous avons publié quatre 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 la création du compte Instagram en plus de notre présence sur les autres réseaux (Facebook, Linkedin, X, Spotify et Youtube).

Le Manifeste 2024 de la FéBUL, élaboré au terme de deux années de travail en concertation avec l'ensemble de nos membres a été publié et envoyé à tous nos membres et partenaires. Ce dernier reprend en 10 chapitres principaux une série de constats, d'éléments d'analyse et de revendications en vue de faire avancer la cause de droit au logement. Nous y retrouvons tant des demandes de précisions et/ou d'application de législations existantes que des idées innovantes.

Nous avons rédigé et diffusé 6 articles sur notre site web et nos réseaux sociaux, couvrant une variété de sujets liés à notre mission et à nos actions. Un article long-format, réalisé comme outil pour le Manifeste 2024 a été rédigé. Cet article s'intéresse aux liens entre logement, vieillissement de la population et santé. Il vient illustrer par des exemples de terrain, des propositions et des pistes d'action que nous évoquons dans notre chapitre consacré au logement et à la santé.

Nous avons publié une carte blanche, en collaboration avec Bonnevie, La Rue asbl , Rbdh_bbrow, Periferia AISBL et une trentaine d'autres associations sur la nécessité et l'urgence de notre grouvernement àdonner la priorité au logement social.

LE SOIR

Région bruxelloise : le prochain gouvernement devra donner la priorité au logement social

Carla Bleiberg

Bien vieillir en Région bruxelloise : quels enjeux pour le logement ?

mars 28th, 2021

Cet article est un outil développé en support de notre manifeste réalisé en collaboration étroite avec nos membres. Organisé autour de dix thématiques, nous y avons regroupé nos principales recommandations politiques en vue de la [...]

PERSPECTIVES 2025

Vous trouverez ci-dessous une liste non exhaustive du travail et des enjeux envisager pour l'année 2025.

Au niveau de la gestion

- Stabilisation des fonctionnements et des procédures de gestion administratives et financières.
- Dynamique d'équipe et cohésion
- Confirmation du nouvel organigramme de fonctions et des articulations internes
- Recherche de moyens financiers pour stabiliser l'équipe occupations
- Recherche de financements complémentaires au niveau de la Cocof et des articulations santé/logement
- Révision du règlement de travail et ses annexes
- Mise en place d'outils de prévention et protection des travailleureuses au regard du code du bien-être au travail
- Mise en place de procédures internes au niveau du respect des marchés publics

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
- Poursuite des missions d'accompagnement et de soutien dans le cadre du dispositif COCOLO
- Travail promotionnel et réflexif autour de la méthodologie du travail social communautaire
- Développement du projet de recherche-action participative autour des questions de bien-être au sein du logement et recherche de financement y afférent
- Mise en place d'un plan de communication réactualisé
- Accompagnement des travailleur.euses sociaux.les collectif.ves et des habitant.es dans le développement des Cogelo2.0 (Formations collectives et localisées)
- Réflexion quant à la mise en place d'une cellule d'ergothérapie au sein de la FéBUL.

Rapport Annuel Synthétique 2024

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

FéBUL
BFUH