

Rapport d'Activités 2016

TABLE DES MATIÈRES

Introduction

I. Présentation de l'AIS

1.1. Identification de l'AIS

1.1.1. Historique de l'AIS

1.1.2. Identification au Moniteur belge / numéro d'entreprise de l'AIS

1.1.3. Numéro de TVA ou mention « non-assujetti »

1.2. Administration interne

1.2.1. Personnel de l'AIS

1.2.2. Les instances décisionnelles

1.3. Conventions et partenariats

1.3.1. Conventions avec le CPAS de Schaerbeek

1.3.2. Conventions de partenariat interne

1.3.3. Conventions de partenariat externe

1.4. Autres activités

1.4.1. Gestion de logements communaux sous bail emphytéotique

1.4.2. Le Contrat de Quartier Durable Coteaux-Josaphat

1.4.3. Le projet Intergénérationnel avec le Centre Familial de Bruxelles

II. Gestion financière de l'AIS

2.1. Analyse des comptes et bilan

2.2. Gestion de la comptabilité

2.3. Sources de financement de l'AIS

III. Parc locatif

3.1. Nombre de logements et répartition géographique :

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

3.3. Fluctuation du parc pendant l'année

3.3.1. Biens entrants

3.3.2. Biens sortants

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

3.4. La gestion technique et l'entretien des logements

3.4.1. Présentation de l'équipe technique de l'AIS

3.4.2. Gestion des entretiens et résolution des problèmes techniques dans les logements

3.5. Les rénovations et les mises en état des logements

3.5.1. Dans le parc existant

3.6. Le vide locatif

IV. Les propriétaires

4.1. Profil des propriétaires par logement

4.2. Type de contrats signés par logement

V. Les locataires

5.1. Les locataires

5.1.1. Nombre total de ménages

5.1.2. Nombre total de personnes aidées par l'AIS

5.1.3. Profil des locataires

5.1.4. Flux des locataires dans l'année

5.1.5. Type d'accompagnement social

5.1.6. Éducation au logement

5.2. Les occupants du transit

VI. Les candidats locataires

6.1. Procédure d'inscription et d'attribution des logements

6.2. Nombre de candidats locataires

6.3. Gestion de la liste d'attente

6.3.1. Points de priorité

6.3.2. Méthode d'attribution

6.4. Profil des candidats locataires

6.4.1. Leur composition de ménage

6.4.2. Leur source principale de revenus

6.4.3. La capacité d'accueil et les demandes de logement

VII. La gestion des créances locatives

7.1. Méthode de suivi des impayés

7.2. Au 31/12 : taux de créances locatives, taux de créances douteuses et taux de créances irrécupérables

7.3. Modalités de décision du CA quant aux créances

VIII. Etat des lieux des procédures judiciaires en cours ou achevées

8.1. Avec des propriétaires

8.2. Avec des locataires

IX. Les logements de transit

9.1. Contexte et objectifs

9.2. Nombre de logements de transit

9.2.1. Waelhem 3

9.2.2. Autres logements de transit : Liedts 2 – Rogier 112 – Liedts 1

9.3. Nombre d'occupants à titre précaire

9.4. Accompagnement social et collaboration avec des services partenaires

X. Conclusion et objectifs futurs

INTRODUCTION

La problématique de l'accès au logement est une réalité préoccupante pour beaucoup de Bruxellois. Une agence immobilière sociale a pour objectif d'apporter une solution intermédiaire entre le logement privé et le logement social. Elle s'engage à développer, à travers le triptyque équilibré propriétaire-locataire-AIS, une offre de logements à des loyers compatibles avec les ressources de populations fragilisées, tout en instaurant une relation de confiance avec les propriétaires, en leur garantissant une sécurité financière ainsi que la préservation de leur patrimoine.

Les objectifs d'assainissements du parc décidés par le Conseil d'Administration ont été poursuivis durant l'année 2016. En effet, il convient de rappeler que l'ASIS a opté pour une amélioration de la qualité de son parc, en se séparant des logements dont les propriétaires ne sont pas enclins à les rénover ou les rendre conformes au Code du Logement et en intégrant des logements de qualité, voire neufs. Cette politique résulte à une faible diminution en termes de nombre absolu mais une nette amélioration de l'état du parc.

Au niveau de son personnel, l'ASIS a connu deux départs au sein de l'équipe technique. Cette situation a eu pour conséquence que l'exercice se conclut par un déficit.

Le présent document faisant rapport de notre activité durant l'exercice 2016 met en lumière les risques auxquels nous sommes confrontés, les interrogations quant à la nature de notre mission : comment évaluer son efficacité ? Comment doit-elle évoluer ? Nos publics cibles sont-ils les mêmes ? Répondons-nous à leurs attentes ? Nos partenaires et nos propriétaires : qu'attendent-ils de l'ASIS ? Dans quel sens vont leurs attentes ? Qu'en est-il de notre offre tant du point de vue des locataires que des propriétaires ? Avons-nous les moyens de nos ambitions ?

I. PRÉSENTATION DE L'ASIS

1.1. Identification de l'ASIS :

1.1.1. Historique de l'ASIS :

L'a.s.b.l. « Agence Schaerbeekoise Immobilière Sociale » (ASIS) a été créée en 1996 à l'initiative de la Commune de Schaerbeek et d'associations œuvrant en matière d'insertion par le logement. Tout est parti du constat qu'une couche croissante de la population schaerbeekoise avait des difficultés importantes à trouver un logement décent pour un loyer modéré.

S'inspirant directement d'expériences mises en œuvre depuis quelques années autant en Wallonie qu'à Bruxelles, il fut mis sur pied à Schaerbeek une association de gérance de logements au profit de populations défavorisées afin d'améliorer de manière durable leur situation. Ainsi est née l'ASIS.

ASIS est soumis au nouvel arrêté organisant les agences immobilières sociales adopté le 17 décembre 2015 ainsi qu'à plusieurs arrêtés ministériels qui en précisent certains articles. L'agrément de l'ASIS a été renouvelé pour 5 ans en date du 3 mars 2016.

1.1.2. Identification au Moniteur belge / numéro d'entreprise de l'ASIS :

Les statuts de l'ASIS ont été publiés aux annexes du Moniteur belge du 11/7/1996 sous le n°15826, avec le numéro d'entreprise 458.344.202.

1.1.3. Numéro de TVA ou mention « non-assujetti » :

L'ASIS est non-assujettie à la TVA.

1.2. Administration interne

1.2.1. Personnel de l'ASIS :

Pour l'année 2016, le personnel de l'ASIS se composait des membres suivants :

Premier semestre :

Nom	Fonction	Statut	Début	Formation	Tâches
OURIAGHLI Karima	Coordination Générale	Employé Fonds propres	CDI depuis le 15/06/2013 Temps partiel	Licence en droit	Coordination des politiques de logement social sur la Commune de Schaerbeek
LEMAIRE Valérie	Directeur	Employé Fonds propres	CDI depuis le 24/02/2015 Temps partiel	Licence en droit Master en droit public et administratif	Direction de l'Agence Mise en oeuvre des décisions du CA

VAN HEMELRYCK Brigitte	Coordinateur technique	Employée Fonds propres	CDI depuis le 11/04/2016 Temps partiel	Ingénieure Civile des constructions	Coordination de l'équipe technique, analyse technique des offres de logements, organisation de la rénovation des logements
DE CONINCK Anne	Assistante de direction	Employée ACS	CDI depuis le 22/02/2016 Temps plein	Agrégée de l'enseignement secondaire inférieur	Assistante de direction
AJBAÏLOU Bouarfa	Responsable Technique	Employé ACS	CDI depuis le 17/02/2003 Temps plein	Technicien en chauffage et régulation	Avis techniques / Supervision des chantiers / Achats et démarchage auprès des fournisseurs
DMAM Nour- Eddine	Responsable chantiers	Employé Fonds propres	CDI depuis le 15/01/2007 Temps plein	Humanités secondaires supérieures	Responsable de l'exécution des chantiers réalisés par l'équipe technique d'ASIS
EL BARGHOUTI Karima	Comptable	Employé ACS	CDI depuis le 01/11/2008 Temps plein	Graduat en comptabilité	Tenue de la comptabilité / Administration et Suivi des paiements
WILMOTTE Patricia	Médiateur social	Employé ACS	CDI depuis le 14/04/2004 Temps plein	Humanités secondaires supérieures	Suivi social et administratif des locataires / Gestion des candidats locataires
MOUHIEDDINE Najoua	Assistante projet	Fonds contrat de Quartier CQDCoJo	CDD du 01/05/2012 au 30/04/2016 Mi-temps	Humanités secondaires supérieures	Assistance à la coordination du Contrat de Quartier Durable Coteaux Josaphat
BATHILY Goundo	Auxiliaire administrative	Employée Article 60	CDD du 01/03/2015 au 29/02/2016	Humanités secondaires supérieures	Assistant administratif / visite des logements / suivi des paiements / accueil au guichet
BELHAJ Dalila	Auxiliaire administrative	Employée Article 60	CDD du 01/03/2016 au 31/01/2016	Humanités secondaires supérieures	Assistant administratif / visite des logements / suivi des paiements / accueil au guichet
BOLLO Louis-Marie	Technicien adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 01/06/2015 au 31/11/2016 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du technicien
ABDUL MANGWAL	Technicien adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 01/02/2016 au 30/01/2017 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du technicien

Second semestre :

Nom	Fonction	Statut	Début	Formation	Tâches
OURIAGHLI Karima	Coordination Générale	Employé Fonds propres	CDI depuis le 15/06/2013 Temps partiel	Licence en droit	Coordination des politiques de logement social sur la Commune de Schaerbeek
LEMAIRE Valérie	Directeur	Employé Fonds propres	CDI depuis le 24/02/2015 Temps partiel	Licence en droit Master en droit public et administratif	Direction de l'Agence Mise en oeuvre des décisions du CA
AJBAÏLOU Bouarfa	Responsable Technique	Employé ACS	CDI du 17/02/2003 au 10/11/2016 Temps plein	Technicien en chauffage et régulation	Avis techniques / Supervision des chantiers / Achats et démarchage auprès des fournisseurs
DMAM Nour- Eddine	Responsable chantiers	Employé Fonds propres	CDI depuis le 15/01/2007 Temps plein	Niveau Baccalauréat	Responsable de l'exécution des chantiers réalisés par l'équipe technique d'ASIS
EL BARGHOUTI Karima	Comptable	Employé ACS	CDI depuis le 01/11/2008 Temps plein	Graduat en comptabilité	Tenue de la comptabilité / Administration et Suivi des paiements
WILMOTTE Patricia	Médiateur social	Employé ACS	CDI depuis le 14/04/2004 Temps plein	Humanités secondaires supérieures	Suivi social et administratif des locataires / Gestion des candidats locataires
VAN HEMELRYCK Brigitte	Coordinateur technique	Employée Fonds propres	CDI du 11/04/2016 au 29/09/2016 Temps partiel	Ingénieure Civile des constructions	Coordination de l'équipe technique, analyse technique des offres de logements, organisation de la rénovation des logements
DE CONINCK Anne	Assistante de direction	Employée ACS	CDI depuis le 22/02/2016 Temps plein	Agrégée de l'enseignement secondaire inférieur	Assistante de direction
EL MAKRINI Mustapha	Technicien adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 01/03/2014 au 31/08/2015 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du technicien
BOLLO Louis- Marie	Technicien adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 01/06/2015 au 31/11/2016 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du technicien
YOUSOUF Liban	Auxiliaire administratif	Employé Article 60	CDD du 01/12/2016 au 30/11/2017	Master en sociologie	Assistant administratif/classement/gestion de la base de données
ABDUL MANGWAL	Technicien adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 01/02/2016 au 30/01/2017 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du technicien

En 2016, une nouvelle coordinatrice technique, ingénieure en construction de formation a été engagée pour renforcer les compétences techniques de l'équipe en charge du suivi des logements. Malheureusement, elle n'a pas donné satisfaction et a été licenciée fin septembre 2016.

Par ailleurs, Monsieur Ajbaïlou a également été licencié en novembre 2016, celui-ci ne répondant plus aux attentes de l'ASBL.

Signalons que la collaboration avec l'assistante administrative du projet CQDCOJO a, comme prévu, pris fin en avril 2016, les derniers documents requis pour la clôture du projet devant être rentrés au plus tard pour cette date.

En outre, le CPAS a continué d'accorder à l'ASIS le bénéfice de contrats Article 60. En accord avec la logique de transformation de ses processus et d'amélioration de la gestion des travaux, d'efficacité de formation, l'ASIS a maintenu l'effectif technique à deux techniciens adjoints. L'ASIS a également bénéficié du renforcement de son équipe administrative, avec deux auxiliaires administratifs, également sous convention art.60. L'engagement d'un auxiliaire administratif supplémentaire s'est en effet avéré nécessaire pour la réalisation de l'important travail de classement et d'archivage ainsi que la constitution d'une banque de données mieux adaptée aux besoins de l'ASBL.

A noter qu'à partir d'avril 2015, l'intervention de l'employeur pour chaque nouveau contrat s'élève à 500 €/mois par travailleur au lieu de 250 €/mois.

1.2.2. Les instances décisionnelles :

➤ Conseil d'administration

Madame Karima OURIAGHLI, Présidente
Monsieur Daniel FASTENAKEL, premier Vice-président
Monsieur Guillaume LE MAYEUR, deuxième Vice-président.
Monsieur Didier SCHIFFELEERS, administrateur délégué
Madame Denise MALAMBA KIFAYA
Monsieur Marc RENTS (jusqu'au 9 juin 2016)
Monsieur Tahar ZITOUT
Monsieur Saïd BENALLEL
Monsieur Michel VAN ENGELAND
Monsieur Philippe VAN CLEEMPUTTE
Monsieur Michel MILDE
Monsieur Mustapha ÖZTÜRK
Madame Latifa EL HAMMOUD
Madame Marie VANHAMME

➤ Action du conseil d'administration

- La supervision de l'organisation opérationnelle de l'Asbl ;
- Le suivi de la gestion locative et financière ;
- L'avenir et les perspectives de l'ASIS ;
- L'évolution du parc immobilier ;
- La gestion de 25 logements sous bail emphytéotique ;
- La gestion des logements de transit ;
- La gestion du personnel ;
- Le contrôle de la participation de l'ASIS au CQD ;
- La politique en faveur des locataires.

➤ Dates de réunion du CA

Le conseil d'administration s'est réuni, en 2016, le 4 février, le 9 juin, le 23 septembre, le 18 octobre et le 13 décembre.

	04/02/16	09/06/16 (1)	09/06/16 (2)	23/09/2016 (CA @)	18/10/16	13/12/16	Taux de présence annuel
K. OURIAGHLI	X	X	X	X	X	X	100%
D. SCHIFFELEERS	X	X	X	X	X	X	100%
D. FASTENAKEL	X	X	X	X	X		83%
G. LEMAYEUR	X			X	X	X	66%
D. MALAMBA-K.							0%
T. ZITOUT	X						11%
S. BENALLEL				X	X		50%
M. VAN ENGELAND	X	X	X	X	X	X	100%
P. VAN CLEEMPUTTE	X	X	X	X	X	X	100%
M. MILDE				X			11%
M. ÖZTÜRK							0%
L. EL HAMMOUD	X		X	X			50%
M. VANHAMME		X	X	X	X		66%

➤ **Bureau**

Madame Karima OURIAGHLI, Présidente
Monsieur Daniel FASTENAKEL, premier Vice-président
Monsieur Guillaume LE MAYEUR, deuxième Vice-président
Monsieur Didier SCHIFFELEERS, administrateur délégué

Le Bureau est chargé de l'administration journalière de l'asbl.

➤ **Dates de réunion du bureau**

Le bureau s'est réuni, en 2016, le 19 janvier, le 25 mai, le 20 septembre, le 4 octobre et le 1^{er} décembre.

➤ **Assemblée générale**

Madame Karima OURIAGHLI, Présidente
Monsieur Daniel FASTENAKEL, premier Vice-président
Monsieur Guillaume LE MAYEUR, deuxième Vice-président
Monsieur Didier SCHIFFELEERS, administrateur délégué
Monsieur Denis GRIMBERGHS
Madame Denise MALAMBA KIFAYA
Monsieur Marc RENTS (jusqu'au 9 juin 2016)
Monsieur Tahar ZITOUT
Monsieur Saïd BENALLEL
Monsieur Michel VAN ENGELAND
Monsieur Philippe VAN CLEEMPUTTE
Monsieur Michel MILDE
Monsieur Mustapha ÖZTÜRK
Madame Latifa EL HAMMOUD
Monsieur Gilles DROSSAERT
Madame Marie-Anne KLEYKENS
Madame Marie VANHAMME
Monsieur Durak DURAKU
Madame Joëlle VAN ZUYLEN

➤ **Dates de réunion de l'AG**

L'assemblée générale (AG) s'est réunie en 2016 le 9 juin (AG ordinaire).

➤ **Autres : Comité de Coordination des Logements de Transit (CCLT)**

En plus de l'immeuble situé au 3 rue Waelhem, construit par la Commune de Schaerbeek et spécifiquement dédié au logement de transit depuis juin 2010, d'autres immeubles sont consacrés au logement de transit depuis le 25 septembre 2013 (voir infra). Le nombre de logements de transit s'élève à 15.

La compétence d'attribution des logements à un public spécifique est exercée par un Comité de Coordination des Logements de Transit (CCLT) composé de représentants à part égale de la Commune, du CPAS et de l'ASIS.

La gestion technique et administrative des immeubles (15 logements au total) est confiée à l'ASIS, par le biais d'un contrat de location.

L'accompagnement social est assuré par la Cellule Logement du CPAS.

Le Comité Coordination du Logement de Transit prend ses décisions soit à l'occasion de réunions physiques (lorsqu'elles sont tenues, le troisième mercredi du mois), soit par le biais de réunions électroniques. Il :

- est chargé du suivi du respect des conventions signées;
- statue sur les prolongations de la durée de l'hébergement temporaire;
- décide s'il y a lieu d'entamer des actions judiciaires pour non-respect des obligations de l'occupant ;
- prend connaissance et décider des nouvelles attributions.

Le CCLT est composé de :

- 3 personnes de la Commune (2 effectifs, 1 suppléant) ;
- 3 personnes du CPAS (2 effectifs, 1 suppléant) ;
- 2 personnes de l'ASIS (1 effectif, 1 suppléant).

1.3. Conventions et partenariats :

1.3.1. Conventions avec le CPAS de Schaerbeek :

L'appui du CPAS de Schaerbeek qui est notre partenaire dans le cadre de notre agrément régional en tant qu'Agence Immobilière Sociale, est indispensable à notre bon fonctionnement. La présence sur le terrain et donc le travail « de proximité » des assistants sociaux est un bon apport pour notre A.I.S. L'expérience de ces derniers, alliée à une volonté réelle d'aide de la part de leur responsable, est un atout précieux dans le cadre de la réinsertion par le biais de nos logements.

La convention de collaboration entre le CPAS de Schaerbeek et l'ASIS a été renouvelée le 20 novembre 2014 pour une période de 5 ans (du 01/01/2015 au 31/12/2019).

NB : Les candidats locataires aidés par le CPAS de Schaerbeek bénéficient d'office de 2 points de priorité.

Le partenariat avec le CPAS est renforcé par le dispositif du logement de transit dans le cadre du CCLT.

➤ **La cellule logement**

Depuis septembre 2004, le CPAS a en son sein une Cellule Logement en vue de répondre aux besoins croissants et urgents en matière de logement des usagers du CPAS.

Dès ses débuts, la Cellule logement a choisi de travailler en étroite collaboration avec l'ASIS. Un des projets menés ensemble est notamment la mise à disposition par l'ASIS de logements de transit pour leurs candidats locataires. La cellule logement assure donc le suivi social de ces locataires. Par ailleurs, dans des cas d'extrêmes urgences, nous sommes amenés à orienter des candidats locataires aidés par le CPAS vers la cellule logement.

➤ **La cellule I.S.P.**

Le CPAS collabore également avec l'ASIS par le biais de la mise à disposition de travailleurs sous contrat "Article 60".

➤ **Associations assurant le suivi des locataires**

La réinsertion sociale reste un des objectifs primordiaux de notre a.s.b.l. Afin de répondre aux besoins de nos locataires, certains mouvements associatifs nous aident en assurant le suivi social des locataires comme par exemple :

- La Maison d'Accueil de la Rue Verte ;
- la Maison d'accueil "Le Relais" ;
- le Service social de l'Hôpital Reine Fabiola ;
- la Ligue de la Sclérose en Plaques ;
- La Gerbe ;
- Le Service d'Aide aux Victimes de Schaerbeek ;
- La Maison d'Accueil des Trois Pommiers.

1.3.2. Conventions de partenariat interne :

L'ASIS n'a pas connu, en 2016, de vide locatif significatif qui justifie le recours à des entreprises externes afin d'effectuer les travaux de rafraîchissement nécessaires à la remise en location des logements vacants.

1.3.3. Conventions de partenariat externe :

➤ **FedAIS :**

L'« Association des Agences Immobilières Sociales de Bruxelles-Capitale » est née fin 2000. Les AIS ont pris l'habitude, dès ce moment, de se réunir une fois par mois afin de s'échanger informations, expériences, méthodes de travail, difficultés de fonctionnement.

En 2004, vu l'importance croissante de son rôle, l'association des AIS a décidé d'officialiser son existence en créant une fédération sous statut juridique d'Asbl.

L'association FedAIS a pour buts principaux :

- la défense des intérêts des Agences Immobilières Sociales (AIS) membres dans le respect des spécificités de chacune de celles-ci ;
- la promotion et le développement des AIS membres, l'organisation de campagnes publicitaires ;
- le développement de la collaboration entre AIS notamment par l'échange de pratiques et d'expériences ;
- la création et le développement de services en faveur des AIS notamment dans les domaines juridiques, techniques et de la formation ;
- la représentation externe des AIS auprès des pouvoirs publics ou de tout autre interlocuteur dans le respect des orientations ou décisions prises par l'Assemblée Générale.

Actions de la FedAIS en 2016 : Deux types d'actions principales ont été poursuivies par la FEDAIS durant cette année :

- La défense et la représentation du secteur des AIS auprès des pouvoirs subsidiaires et de l'extérieur :
 - o Cette année encore, la FEDAIS-FEDSVK a défendu les positions de ses membres auprès de diverses instances et acteurs du logement. Elle a également participé à des processus de concertation en lien avec le droit au logement;
 - o En 2016, la réforme du cadre légal des AIS s'est poursuivie avec l'adoption de différents arrêtés d'exécution relatifs à l'arrêté organisant les AIS du 17/12/2015. La FEDAIS-FEDSVK a été active tout au long du processus pour analyser les textes et remettre ses positions. En 2016, les AIS ont reçu leur première tranche en fin avril / début mai.
 - o La FEDAIS-FEDSVK continue de dénoncer ces retards qui se répètent chaque année et entraînent d'importantes difficultés au sein du secteur;
 - o Elle a finalisé l'accord de collaboration entre les AIS et Bruxelles-Propreté;
 - o Elle a renégocié l'arrêté relatif aux règles applicables aux logements mis en location par des opérateurs immobiliers publics et les AIS (27/06/2014) ;
 - o Elle a participé à une table ronde avec les 23 AIS bruxelloises et la Ministre du Logement, Céline Frémault;
 - o Elle a demandé des mesures compensatoires au Ministre des Finances suite à la suppression d'avantages fiscaux en cas de rénovation de logements confiés aux AIS ;
 - o Elle a rencontré le Cabinet de la Ministre Marie-Christine Marghem à propos de l'accès au tarif social de l'énergie des locataires AIS ;
 - o Elle a représenté les AIS au Conseil Consultatif du Logement ;
- La communication externe et la promotion du secteur : Principaux outils de communication :
 - o Le site Internet : Les sites www.fedais.be / www.fedsvk.be sont restés des outils de référence pour informer notre public sur les Agences Immobilières Sociales;
 - o Les brochures d'information à l'attention des candidats locataires et propriétaires : Les brochures sont téléchargeables sur le site Internet de la fédération;
 - o Des spots radio;
 - o Des reportages dans la presse ;
 - o Une campagne de publicité : afin de mieux faire connaître le secteur des AIS à un large public, et en particulier aux propriétaires de biens situés en région bruxelloise, la FEDAIS-FEDSVK a organisé une campagne de promotion.
- La mission d'information de la FEDAIS-FEDSVK : des formations sur les AIS ont été dispensées à la demande de différentes organisations (CPAS, Midis du Développement Urbain, etc..).

1.4. Autres activités :

1.4.1. Gestion de logements communaux sous bail emphytéotique

Durant l'année 2015, 25 logements appartenant à la Commune de Schaerbeek nous ont été transmis par emphytéose pour une période de 27 ans. Ce transfert a été réalisé en deux phases distinctes : une première phase relative à 15 logements (sis chaussée de Haecht 450A, rue Whaelem 17, rue Devresse 53 et rue de la Poste 200) et une seconde portant sur 10 logements (sis rue Navez-Portaels 158 et Reine Elisabeth 48). A noter qu'une partie des logements transférés sont neufs et répondront aux standards basse énergie (Elisabeth), voire passif (Poste 200, Navez Portaels).

L'élaboration des baux emphytéotiques a été menée en étroite collaboration avec la commune et a abouti, le 23 décembre 2014 à la signature du bail relatif à la Phase I et le 23 septembre 2015 à la signature du bail relatif à la phase II.

L'ASIS exerce sur ces logements un droit d'emphytéose à dater du 1^{er} janvier 2015 pour les logements inclus dans la phase I et à dater du 30 septembre 2015 pour ceux concernés par la phase II. Dans ce cadre, elle devra supporter les frais liés à l'entretien et aux grosses réparations de ces biens, au même titre qu'un propriétaire. Une mise en réserve a été effectuée afin de couvrir ceux-ci. La manière dont le canon à payer à la commune a été déterminé en tenant compte de cette charge financière qui pèse sur l'ASIS.

1.4.2. Le Contrat de Quartier Durable Coteaux-Josaphat

Initié par la Région de Bruxelles-Capitale, le Contrat de Quartier Durable Coteaux-Josaphat (CQDCoJo) a été mené par la Commune de Schaerbeek, l'Asbl RenovaS et l'Agence Schaerbeekoise Immobilière Sociale. Il a été conclu pour une période de quatre ans, du 01/01/2012 au 31/12/2015.

Au terme du contrat de quartier, 9 logements pérennes à vocation sociale ont été effectivement réalisés. Le solde du subside d'un montant de 52.672,10 € a été versé par la Région en 2016.

Un nouveau contrat de Quartier Durable centré sur le Périmètre POGGE sera initié en 2017 et portera spécifiquement sur la réaffectation des commerces vides ou mal affectés en logements à vocation sociale. Le modèle de financement du CQDCoJo sera répliqué et visera à la mise sur le marché de 12 logements. Un subside régional de 405.000 € sera consacré à ce projet. Un mi-temps qui présente un profil universaire à orientation économique ou financière sera recruté au sein de l'ASBL.

1.4.3. Le projet Intergénérationnel avec le Centre Familial de Bruxelles

Le Centre familial de Bruxelles (CFB), basé 34 rue des Palais, est un service d'aide à domicile agréé par la COCOF qui existe depuis plus de soixante ans. Ce service s'étend sur l'ensemble de la Région, pour venir en aide aux personnes âgées et fragilisées (isolées, en perte d'autonomie, avec un faible niveau de revenus).

Le centre est propriétaire d'un immeuble inoccupé, au 36 rue des Palais, qui nécessite de lourds travaux de rénovation et d'aménagement estimés à 600.000,00 € environ, pour être réhabilité. Dès lors dans le prolongement de sa mission, le CFB envisage d'y créer un habitat intergénérationnel entre personnes âgées et personnes plus jeunes.

Ce projet a pour but d'organiser la cohabitation et le partage entre personnes âgées et personnes plus jeunes, afin de rompre l'isolement social et permettre le maintien à domicile le plus longtemps possible des premiers et de permettre aux seconds de bénéficier, dans le cadre d'une convention spécifique, d'un logement décent à un loyer modéré en échange de menus services aux personnes âgées.

Une étude préliminaire de faisabilité d'un aménagement de l'immeuble a défini la possibilité de créer quatre studios pour les seniors et en un hébergement collectif pouvant accueillir trois jeunes. Des espaces de rencontre entre les deux générations ont également été imaginés dans l'optique de favoriser une dynamique communautaire (cuisine, salle de séjour, buanderie, jardin).

Ce projet pilote a fait l'objet d'un subside spécifique de 100.000 € octroyé par le Ministre du Logement. Un tiers de ce subside est destiné à l'accompagnement social du projet et est réalisé par l'ASBL Habitat et Humanisme, deux tiers ont pour objet de participer au financement des investissements nécessaires à la réalisation du projet.

Le rôle de l'ASIS en amont du projet est de participer à la rédaction de la Charte qui unira les locataires et du règlement d'ordre intérieur et d'identifier les potentiels locataires qui souhaiteraient s'inscrire dans ce type de projet. En sus, l'ASIS permettra au CFB d'accéder aux primes régionales à la rénovation, au taux majoré, et donc de diminuer les montants qu'il devra emprunter. Une fois l'aménagement réalisé, elle remplira sa fonction classique de gestionnaire du logement et d'encadrement des locataires.

Dans le cadre de ce projet, un mandat de gestion a été conclu entre les le CFB et l'ASIS le 2 août 2013. Les travaux seront terminés début juin 2017. La location effective du bien débutera le 15 juin 2017. Les studios seront loués aux personnes âgées dans le cadre d'un bail classique. Les espaces destinés aux plus jeunes seront mis à leur disposition par le biais de conventions d'occupation afin, dans un premier temps, de tester la formule.

II. GESTION FINANCIÈRE DE L' AIS

2.1. Analyse des comptes de résultat

Le résultat d'exploitation est en perte de 4.136,87 €. Si on tient compte du rapport entre les produits et les charges financières, cette perte est plus importante et s'élève à 9.046,52 € pour l'année 2016.

Toutefois, le rapport entre les produits et les charges imputables aux exercices précédents permettent d'aboutir à un bénéfice de l'exercice qui s'élève, avant affectation, à 104.630,22€

La perte courante s'explique principalement par le licenciement sec de 2 membres de l'équipe technique de l'ASIS, à savoir le responsable technique et l'architecte.

Quant aux produits et charges exceptionnels, ils sont imputables aux exercices précédents et principalement aux corrections de la comptabilisation de subventions liés au contrat de quartier Coteaux-Josaphat.

A. Analyse des charges

Frais administratifs et de gestion :

Fournitures et équipements : La diminution du poste relatif aux achats de matériel durable à amortir s'explique par l'erreur d'imputation, en 2015, des montants liés aux achats durables à amortir.

Honoraires: L'augmentation des honoraires comptables et honoraires pour le réviseur se justifie par le travail de révision de contrôle de la comptabilité pour l'année 2015 effectué par le réviseur et la nouvelle experte comptable.

Les honoraires du secrétariat social ont également augmenté suite aux nombreuses sollicitations en lien avec les 2 licenciements qu'a connus l'ASIS en 2016.

Autres frais : Comme annoncé dans le précédent rapport d'activités, l'augmentation du poste relatif aux contributions pour les art. 60 du CPAS s'explique par le doublement de l'intervention de l'ASIS demandé par le CPAS.

Gestion locative AIS

Il est toujours difficile d'estimer dans un budget les loyers qu'il y aura à payer aux bailleurs. Cela dépend de la croissance de notre parc locatif et du type de logements intégrés en cours d'année. Le coût locatif est à mettre en relation avec la croissance du parc locatif lui-même et des indexations.

En comparaison à l'année 2015, on constate une augmentation du vide locatif payé aux bailleurs.

Les charges locatives à financer ont été estimées sur base des factures de l'année précédente avec un même coefficient d'augmentation que celui appliqué aux loyers aux bailleurs.

Travaux et entretiens locatifs : Ce compte recouvre tous les frais à mettre à charge soit des propriétaires, soit des locataires et, pour le solde, à charge de l'ASIS.

Rémunérations, charges sociales

Comme déjà dit, l'année 2016 a connu une augmentation du poste relatif aux rémunérations suite aux licenciement sec de 2 membres du personnel.

De plus, suite à un changement législatif en matière d'ONSS, les charges patronales d'ONSS relatives

aux contrats ACS sont calculées différemment sur nos comptes 2016. Les cotisations patronales sont dorénavant calculées au taux plein normal et font ensuite l'objet d'une réduction. Au niveau du résultat comptable, la charge finale nette est équivalente à celle calculée avec le taux de cotisation réduit en vigueur jusque 2015.

Au niveau de la lecture du compte de résultats il y a un impact : en application des normes comptables, les cotisations patronales d'ONSS sont reprises en charges salariales (compte 621) alors que les réductions sont reprises distinctement en comptes de produit (compte 738). La comparaison des comptes de résultats 2016/2015 est donc légèrement faussée sur ce point : les réductions supplémentaires ainsi comptabilisées s'élèvent à 44.844,41 € en 2016.

Dotation aux amortissements

La législation sur la comptabilité des ASBL nous oblige à respecter certaines règles de mises en amortissements. Dans le cadre du contrat de quartier durable Coteaux-Josaphat, les investissements doivent également être mis en amortissement.

La dotation aux amortissements sur les immobilisations corporelles s'élève en 2016 à 43.037,50 €

La dotation aux amortissements sur les immobilisations incorporelles s'élève quant à elle à 5.768,68 €

Réductions de valeur sur créances

Un accord avec l'administration régionale autorise désormais les réductions de créances par une déclaration formelle du CA qui les acte en non-valeur. Un tableau reprenant les créances irrécupérables et les créances douteuses est joint aux comptes et bilan.

Charges exceptionnelles

L'augmentation des charges exceptionnelles porte surtout sur les charges imputables aux exercices précédents. Au niveau de ce poste, la provision des charges des locataires des logements sous emphytéose représente plus de 50 % du poste.

B. Analyse des produits

Subsides

Le subside escompté de la Région pour l'année 2016 est estimé à 564.772, 89 €. A ce montant s'additionne un montant de 19.086,82 € qui représente la régularisation du subside régionale pour l'année antérieure.

A noter également que le solde des subsides en capital a été mouvementé par la partie des subsides reçus dans le cadre du contrat de quartier durable Coteaux-Josaphat justifiées par des immobilisations corporelles ainsi que par des comptes relatifs à l'intervention des propriétaires ainsi que des primes reçues pour ces mêmes travaux.

Gestion locative AIS

Voir les remarques données sur les comptes de charges en matière de gestion locative AIS.

Produits exceptionnels

L'augmentation des produits exceptionnelles porte surtout sur les produits imputables aux exercices précédents. Les corrections de la comptabilisation de subventions liés au contrat de quartier Coteaux-Josaphat représentent la majorité de ce poste.

2.2. Gestion de la comptabilité :

La fonction comptable est gérée en interne depuis 2007. La vérification puis validation annuelles des comptes sont confiées à un cabinet d'expertise comptable, G.A. Expert Comptable SPRL. C'est aussi ce cabinet qui procède au dépôt de nos comptes clôturés à la Banque Nationale de Belgique.

Depuis 2016, l'arrêté AIS nous impose de faire appel à un réviseur choisi parmi les membres de l'Institut des réviseurs d'entreprises pour l'approbation des comptes annuels. Après une mise en concurrence, c'est le Bureau MAILLARD, DETHIER & CO SPRL qui a été désigné.

2.3. Sources de financement de l'AIS :

- Subsidés régionaux en tant qu'Agence Immobilière Sociale

Le montant total pour l'année 2016 était de 564.772,89 €

- Subsidés régionaux pour quatre postes A.C.S. (agent contractuel subventionné) à 100%

Le montant pour l'année 2016 était de 118.809,01 €

- Subsidés octroyés par la Commune de Schaerbeek

Le subside communal octroyé à l'ASIS en 2016 était de 112.500 €. Outre son caractère de soutien au développement de l'ASIS, ce subside finance également une mission de coordination générale du logement de type social et le soutien aux propriétaires.

Un subside complémentaire de 5.000 € a également été perçu de la Commune et vise à couvrir les frais liés aux biens pris en gestion par l'ASIS après le 30 septembre de l'année qui précède la perception du subside régional.

- Subside Contrat de Quartier Durable Coteaux- Josaphat (CQDCoJo)

Nous avons affecté, pour l'année 2016, un subside régional de 13.666,72 €.

III. PARC LOCATIF

3.1. Nombre de logements et répartition géographique :

En 2016, l'ASIS a poursuivi de son choix stratégique consistant à se concentrer, autant que faire se peut, ses activités sur Schaerbeek et les communes limitrophes. Dès lors, la grande majorité des logements gérés (environ 89%) se situent sur le territoire de Schaerbeek, en dépit du fait que l'ASIS soit habilitée à prendre des biens en gestion sur l'ensemble de la Région.

En effet, pour des raisons de logistiques et de coûts opérationnels, nous continuons de privilégier l'inclusion de nouveaux logements se situant sur Schaerbeek ou sur les communes limitrophes. Nous pensons préférable d'éviter des déplacements trop lointains. D'autant que l'ASIS oriente désormais le travail de son équipe technique vers les interventions d'urgence, en plus des rénovations légères.

Toutefois, il arrive que des candidats propriétaires possèdent des biens en dehors de Schaerbeek mais s'adressent à l'ASIS sur recommandation de propriétaires travaillant déjà avec nous, ou de partenaires. En règle générale nous acceptons de prendre également en gestion leurs biens.

Communes	studios	1 ch	2 ch	3 ch	4 ch	5 ch	6 ch	7 ch	M2ch	M3CH	M4CH	M5CH	M6CH	M7CH	TOTAL
1000		1	2									1			4
1020	0	3	0	0	0										3
1030	29	62	42	25	1	5				1	7	3			175
1040															0
1050															0
1060															0
1070			1												1
1080															0
1081											1				1
1082															0
1083	1														1
1090															0
1120		1													1
1130															0
1140		5		1											6
1150															0
1160															0
1170															0
1180															0
1190															0
1200															0
1210		1	5												6
Total	30	73	50	26	1	5	0	0	0	1	8	4	0	0	198

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

Actuellement, ASIS exerce un droit d'emphytéose sur 25 biens qui lui ont été transmis par la Commune de Schaerbeek en 2015. Les autres biens lui ont été confiés soit par le biais de mandats de gestion (124) ou de contrat de location (49).

3.3. Fluctuation du parc pendant l'année :

Évolution du parc de logements depuis 2010

2011	2012	2013	2014	2015	2016
145	158	192	194	205	198
2,1%	9,0%	21,5%	2%	5,3%	-3,5%

Au 31/12/2016, l'ASIS avait dans son parc 198 logements réels (soit 216 en unités subsidiables).

Les objectifs d'assainissements du parc décidés par le Conseil d'Administration ont été poursuivis durant l'année 2016. En effet, il convient de rappeler que l'ASIS a opté pour une amélioration de la qualité de son parc, en se séparant des logements dont les propriétaires ne sont pas enclins à les rénover ou les rendre conformes au Code du Logement et en intégrant des logements de qualité, voire neufs.

3.3.1. Biens entrants :

➤ **Nombre de biens entrants : 6 logements**

➤ **Détails : 4 nouveaux propriétaires**

Adresse du bien

- Rue Huberti 37 à 1030 Schaerbeek
- Avenue Monroe 26 à 1030 Schaerbeek
- Rue Floris 13 à 1030 Schaerbeek
- Rue Charles VI à 1210 Saint-Josse-Ten-Noode
- Rue Vandeweyer 127, 1030 Schaerbeek
- Rue Armand Steurs 21A A, à 1210 Saint Josse-Ten-Noode

Nature du bien

Appartement
Appartement
Appartement
Appartement
Appartement
Appartement

Les nouveaux propriétaires ont pris connaissance de nos services par le site de la FEDAIS, par le biais de propriétaires avec lesquels travaille l'ASIS, de la commune ou par le bouche à oreille.

Les raisons pour lesquelles ces nouveaux propriétaires se sont tournés vers l'ASIS sont multiples :

- ♣ Ils n'ont pas le temps et n'ont pas envie de gérer leur(s) bien(s) ;
- ♣ Ils souhaitent en tant que propriétaires bailleurs bénéficier des primes à la rénovation ;
- ♣ Ils sont préoccupés par la crise financière et recherchent avant tout une sécurité ;
- ♣ Les loyers garantis permettent de sécuriser des demandes d'emprunts aux banques.

3.3.2. Biens sortants :

Nombre de biens sortants : 11 logements

Adresse du bien

- Place du Roi Vainqueur, 27 à 1040 Etterbeek
- Rue de la Constitution 1 à 1030 Schaerbeek
- Avenue Rogier 238 à 1030 Schaerbeek
- Rue Max Roos 16-20/1 à 1030 Schaerbeek
- Rue Royale Sainte Marie 40 à 1030 Schaerbeek

Nature du bien

Appartement
Immeuble
Maison
Appartement
Immeuble

3.3.3. Nombre de logements faisant l'objet d'un accord formel avec le propriétaire :

Des négociations ont été menées dans le courant de l'année 2016 visant à la prise en location de 10 logements entièrement rénovés rue Malibran 45-47 à Ixelles. Un contrat de location a finalement été signé en mars 2017.

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

3.4.1. Présentation de l'équipe technique de l'ASIS :

L'équipe était composée d'une coordinatrice technique qui supervisait :

- Un responsable technique ;
- Un coordinateur chantier ;
- Deux ouvriers stagiaires, mis à disposition par le CPAS, sous convention articles 60.

Suite au licenciement de la coordinatrice technique (09/2016) et du responsable technique (11/2016), l'organigramme de l'équipe a été revu. Le coordinateur chantier (Monsieur DMAM) a pris en main la coordination technique. Il a par ailleurs été décidé de faire appel à l'ASBL Renovas lorsque le soutien d'un architecte est requis.

Il est prévu qu'une convention de partenariat soit signée en 2017 par ASIS, la commune de Schaerbeek et Renovas afin de formaliser les modalités concrètes de mise en œuvre de cette collaboration.

3.4.2. Gestion des entretiens et résolution des problèmes techniques dans les logements :

Contractuellement, les locataires doivent assumer le coût de l'entretien des équipements.

Afin de se prémunir d'une série de problèmes (entretiens non effectués, mauvaise qualité des entretiens, factures impayées, etc), d'empêcher la surenchère des dépenses et de garantir aux propriétaires le maintien en état de leur(s) bien(s), l'ASIS se charge de commander et d'organiser régulièrement les différents entretiens (chaudière – chauffe-eau – ramonage,...) et de payer les factures. Ces frais sont ensuite répercutés auprès des locataires qui versent des provisions mensuelles, qui peuvent le cas échéant être réévaluées après le décompte des charges.

Les appels des locataires concernent essentiellement :

- ⤴ des sanitaires bouchés ou défectueux ;
- ⤴ des pannes de chaudière ou de chauffe-eau ;
- ⤴ des problèmes de robinets ou de chasses d'eau ;
- ⤴ des problèmes de traitement des nuisibles ;
- ⤴ des problèmes d'humidité dus à la mauvaise aération du logement ;
- ⤴ des problèmes de châssis et d'isolation ;
- ⤴ des problèmes de toitures, corniches et de gouttières bouchées;
- ⤴ des problèmes de consommations de gaz et d'électricité jugées excessives.

➤ La sous-traitance

L'ASIS a poursuivi l'externalisation des interventions techniques spécifiques et les rénovations lourdes dans le cadre de l'entretien de son parc ou de la négociation de nouveaux contrats, de façon à optimiser la réactivité de son équipe technique, pour les interventions d'urgence et les rafraîchissements inter-

locations planifiées.

➤ **Remise en état du logement entre deux locations**

L'entretien d'un logement entre deux locataires, réalisé par l'équipe technique d'ASIS, consiste essentiellement :

- à réparer les éventuels dégâts locatifs, tel que les coups aux murs ;
- à rafraîchir le logement (remise en peinture, ...)
- à reconditionner les sanitaires.

Dans certains cas, les travaux sont tels que la garantie locative ne suffit pas à couvrir le coût des travaux de réparation. L'ASIS est dès lors contractuellement responsable des frais. Les problèmes sont particulièrement accrus en cas de décès du locataire, ou lorsque le locataire est expulsé ou parti « à la cloche de bois ». En ce qui concerne le rafraîchissement du logement résultant d'une usure locative, les AIS sont autorisées à consacrer un certain montant de leur subside, par logement.

➤ **Rénovation des nouveaux logements**

L'ASIS demande aux propriétaires que les logements soient rénovés et rafraîchis, avant la prise en gestion et au plus tard avant le début de l'occupation. Elle offre un soutien dans le cadre des demandes de primes. Lorsque le bien est situé sur Schaerbeek, elle renvoie systématiquement le propriétaire vers l'ASBL Renovas qui dispense des conseils gratuits en rénovation.

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

3.5.1. Dans le parc existant :

➤ **Primes à la rénovation de l'habitat :**

- Place Liedts 23 à 1030 Schaerbeek ;

➤ **Primes énergie :**

- Place Liedts 23 à 1030 Schaerbeek ;

3.6. Le vide locatif

Un tableau reprenant le vide locatif pour l'année 2016 sera joint au présent rapport d'activités.

IV. LES PROPRIÉTAIRES

4.1. Profil des propriétaires par logement :

	Nbre
Fonds du Logement	-
SISP	-
Commu transits)	15
CPAS	18
Personne Physique	126
Personne Morale	5
ASBL	9
Propriété de l'ASIS (emphytéose)	25
Total	198

4.2. Type de contrats signés par logement :

L'ASIS utilisait majoritairement et privilégie les mandats de gestion, dans sa collaboration avec les propriétaires. Toutefois, vu les confusions que ce type de contrat impliquaient dans le chef de certains propriétaires qui en déduisaient qu'il appartenait à l'ASIS de prendre en charge les travaux liés tant à la gestion patrimoniale que locative, il a été décidé de recourir prioritairement aux contrats de location.

V. LES LOCATAIRES

5.1 Les locataires :

5.1.1 Nombre total de ménages :

Au 31/12/2016, le nombre de ménages occupant nos logements était de 193¹.

5.1.2 Nombre total de personnes aidées par l'ASBL

Au total, 568 personnes occupent un logement géré par l'ASBL.

5.1.3 Profil des locataires

➤ Leur composition de ménage :

Composition	2012		2013		2014		2015		2016	
	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total
1 adulte	49	40,2	62	36,5	62	35,2	54	30,17	53	27,46
1 adulte + 1 enfant	19	15,6	25	14,7	26	14,8	27	15,08	26	13,47
1 adulte + 2 enfants	6	4,9	11	6,5	11	6,3	16	8,94	20	10,36
1 adulte + 3 enfants	5	4,1	7	4,1	9	5,1	9	5,03	15	7,77
1 adulte + 4 enfants	1	0,8	2	1,2	2	1,1	3	1,67	5	2,59
1 adulte + 5 enfants							2	1,12	2	1,03
2 adultes	12	9,8	11	6,5	12	6,8	15	8,38	15	7,77
2 adultes + 1 enfant	4	3,3	11	6,5	8	4,5	14	7,82	12	6,21
2 adultes + 2 enfants	12	9,8	19	11,2	26	14,8	13	7,26	13	6,73
2 adultes + 3 enfants	5	4,1	13	7,6	12	6,8	11	6,14	12	6,21
2 adultes + 4 enfants	3	2,5	5	2,9	3	1,7	5	2,79	8	4,14
2 adultes + 5 enfants	2	1,6	3	1,8	3	1,7	3	1,67	5	2,59
2 adultes + 6 enfants	1		1		2	1,14	5	2,79	3	1,55
3 adultes	3								1	0,52
3 adultes +1 enfant							1	0,56		
3 adultes + 2 enfants									2	1,03
3 adultes + 5 enfants									1	0,52
TOTAL	122	100	170	100	176	100	179	100	193	100

➤ Leur source principale de revenus :

Les locataires bénéficiant d'un revenu de travail représentent 24,4% tandis que les locataires bénéficiant de revenus de remplacement constituent la majorité d'entre eux.

¹ La différence entre ce nombre et le nombre de logements composant le parc de l'ASBL s'explique par la non occupation temporaire de certains logements, majoritairement en cours de rénovation.

Source des revenus	2012		2013		2014		2015		2016	
	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total
RIS	28	22,95	46	27,05	46	26,13	51	28,49	57	30
Salaire/indépendant	43	35,24	55	32,35	43	24,43	41	22,9	45	23,68
Chômage	35	28,68	32	18,82	44	25	49	27,37	45	23,68
Pension	8	6,55	15	8,82	18	10,22	11	6,14	15	7,89
Allocation d'handicap	2	1,63	5	2,94	5	2,84	4	2,23	4	2,10
Mutuelle	6	4,91	17	10	20	11,36	23	12,84	24	12,63
	122	100%	170	100%	176	100%	179	100%	190	100%

5.1.4 Flux des locataires dans l'année :

➤ Nombre de ménages entrés

En 2016, l'ASIS a pu loger de nouveaux ménages dans :

- 1 studio
- 9 logements 1 chambre (dont 2 mutations)
- 4 logements 2 chambres
- 8 logements 3 chambres
- 3 logement 4 chambres (dont 1 mutation)
- 1 logement 5 chambres

➤ Nombre d'attributions dérogatoires

Néant

➤ Nombre de mutations

En 2016, l'ASIS a pu autoriser 3 mutations.

➤ Nombre de locataires sortis

En 2016, 21 ménages ont quitté leur logement à l'ASIS.

➤ Motifs des départs

Motifs de départ	2012		2013		2014		2015		2016	
	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total
Convenance personnelle	5	21	4	17	5	26	5	29	4	19,5
Transfert interne, mutation	4	17	6	26	7	37	6	35	3	14,28
Expulsion, cloche de bois	3	13	3	13	2	11			3	14,28
Logement social	2	8	5	22	4	21	2	12	4	19,5
Achat d'un logement			3	13						
Autre AIS									1	4,76
Contrat ASIS non renouvelé	9	38					4	23	6	28,57
Décès du locataire	1	4	2	9	1	5				
TOTAL	24	100%	23	100%	19	100%	17	100%	21	100%

5.1.5 Type d'accompagnement social :

Afin de s'assurer qu'un suivi social efficient des locataires soit effectué, l'ASIS tente, autant que possible, quand des services sociaux soutiennent une demande de logement introduite par un candidat, que le futur locataire ait signé une convention d'accompagnement social avec ceux-ci. Par ladite convention, l'association s'engage ainsi à effectuer un suivi social de la personne ou du ménage et ce, pour une période d'au moins un an à compter du jour de l'entrée dans le logement.

Suivi social :

- ⤴ pour les démarches de déménagement et d'installation dans le nouveau logement ;
- ⤴ la remise en ordre administrative (allocations sociales, régularisation,...) ;
- ⤴ l'accompagnement dans les démarches envers d'autres organismes (service de médiation de dettes, service juridique,...).

Et à plus ou moins long terme :

- ⤴ l'intervention en tant que tierce personne quand se présentent des difficultés ou problèmes de paiement des loyers, de problèmes de voisinage, etc. Souvent l'intervention d'un intermédiaire ayant connaissance du dossier, permet de débloquent ce type de situations ;
- ⤴ pour un suivi psychosocial, voir psychologique de certains locataires.

S'il paraît souhaitable que les locataires soient suivis par une association ou un CPAS, il n'est toutefois pas légalement autorisé de refuser l'accès aux logements à des candidats qui font le choix de ne pas bénéficier d'un tel suivi.

En plus de l'accompagnement du transit par la cellule logement, d'autres projets de collaborations, entre l'ASIS et le CPAS continuent de se mettre en place comme par exemple l'éducation au logement et la prévention contre la précarité énergétique. L'ASIS continue de développer des partenariats avec d'autres acteurs sociaux (ex: les maisons d'accueils), mieux équipés et spécialisés sur des problématiques précises.

Les locataires aidés plus particulièrement pas la Cellule Logement, la Cellule I.S.P., le service d'aide aux familles ou encore par le service de médiation de dettes sont regroupés dans la même rubrique et considérés comme aidés par le CPAS de Schaerbeek.

Type de guidance sociale	2012		2013		2014		2015		2016	
	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total
Sans	86	70	95	56	110	63	108	60	104	54,73
CPAS Schaerbeek	25	20	57	34	50	28	51	28	73	38,42
Autre association	8	7	15	9	10	6	14	7	7	3,68
Autre CPAS	3	2	3	2	6	3	6	3	6	3,15
TOTAL	122	100%	170	100%	176	100%	179	100%	190	100%

5.1.6 Éducation au logement :

Depuis l'année 2008, un travail d'éducation au logement a été entamé avec certaines familles, pour lequel l'ASIS travaille à développer des partenariats, en vue d'atteindre plusieurs objectifs : l'occupation en bon père de famille des logements, limiter les risques de dégradation du bien loué, les économies d'énergie induits par des changements progressifs de comportement et le gain de temps pour l'équipe technique en cas de demande d'intervention.

5.2 Les occupants du transit

Rue Waelhem, 3

Logements	Étage	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Source revenus	Date d'entrée	Date sortie	Solution trouvée
APT 1 + 2	rdc		2A+1E	CPAS	RIS	29/07/16		
APT 1	rdc	11 mois 14 jours	1A+1E	CPAS	RIS	01/07/15	14/06/16	Logement ASIS
APT 3 + 4	1er		2A+1E	CPAS		02/09/16		
APT 5	1er		1A	CPAS	RIS	30/12/15	19/04/16	Expulsion
			1A	CPAS	RIS	20/10/16		
APT 6 + 7	2e	1 mois 17 jours	2A+2E	CPAS		17/08/16	03/10/16	
			2A+2E	CPAS		04/10/16		
APT 8	2e	19 mois 7 jours	1A + 2E	CPAS	Travail	24/11/14	30/06/16	Achat Logement
APT 9	3e		1A + 2E	CPAS	MUT	07/01/15		
APT 10	3e		1A + 4E	CPAS	RIS	24/02/16		

Rue Liedts, 2

Logements	Étages	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Revenus	Date d'entrée	Date sortie	
1 CH	Rez	11 mois 12 jours	1A	CPAS	MUT	03/12/15	14/11/16	Logement Privé
2 CH	1er étage	11 mois 22 jours	2A+3E	CPAS	RIS	09/11/15	01/12/16	Logement Privé
2 CH	2ème étage	24 mois 12 jours	1a+4E	CPAS	RIS	15/01/14	26/01/16	Expulsion
		7 mois 7 jours	1A+2E	CPAS	RIS	29/06/16	03/02/17	Logement Privé

Rue Rogier, 112

Logements	Étages	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Revenus	Date d'entrée	Date sortie	
4 CH	Duplex Rez	17 mois	1A+5E	CPAS	RIS	17/08/15	16/02/17	Expulsion
2 CH	2ème étage		2A+2E	CPAS	MUT	09/06/15		

Rue Liedts, 1

Logements	Étages	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Revenus	Date d'entrée	Date sortie	
Studio	REZ		1A	CPAS	Chôm	14/10/15		
1 CH	1er		2A+1E	CPAS	Chôm	01/05/15		
3 CH	2 et 3ème		2A+4E	CPAS	RIS	01/08/15		

VI. LES CANDIDATS LOCATAIRES

6.1 Etat des lieux des modalités d'inscription et d'attribution :

Les inscriptions des candidats se font en nos guichets le mardi et le jeudi de 9h00 à 13h00

Les documents exigés pour l'enregistrement effectif de leur demande sont :

- ⤴ une copie de la carte d'identité recto-verso ;
- ⤴ une composition de ménage à jour délivrée par leur commune (afin de déterminer le type de logement adéquat) ;
- ⤴ des preuves de revenus prouvant que le candidat est bien dans les conditions d'accès au logement social (i.e. les allocations familiales, les pensions alimentaires, fiches de salaires, etc).

En outre, tout document pouvant attester de la précarité, de l'urgence de la situation est ajouté au dossier de demande. Il va de soi que pour bénéficier des points de priorités, le candidat doit apporter la preuve via des documents officiels qui indiquent la réalité de leur condition.

6.2 Nombre de candidats locataires inscrits :

➤ **Nombre total de candidats locataires sur la liste d'attente :**

Au 31 décembre 2016, le nombre de ménages candidats locataires sur la liste d'attente est de 657 ménages valablement inscrits.

Evolution du nombre de ménages candidats depuis 2012

Année	Nombre de ménages candidats
2012	1772
2013	1204
2014	1328
2015	905
2016	657

La diminution du nombre de candidats inscrits au fil du temps s'explique par le non-respect par un nombre important de ceux-ci de leur obligation de renouveler leur candidature à la date anniversaire de leur demande. En effet, un mécanisme automatique de clôture est désormais prévu par la banque de données File Maker.

➤ **Nombre de nouvelles inscriptions pendant l'année :**

En 2016, 464 nouveaux ménages se sont inscrits auprès de notre ASBL.

6.3 Gestion de la liste d'attente

6.3.1 Points de priorité

Un système de points de priorité est mis en place afin de hiérarchiser les candidatures des listes d'attente, permettre une sélection pour les visites et de départager les candidats locataires pour l'attribution d'un logement.

6.3.2 Méthode d'attribution

Lorsqu'il s'agit de trouver un locataire pour un logement libre, nous procédons de la manière suivante :

➤ Première étape :

Grâce à la base de données informatisée, nous sélectionnons facilement parmi les candidats locataires dont la composition de ménage correspond au type du logement libre, ceux qui ont le plus de points de priorité. Ces points sont attribués en fonction de l'ancienneté de l'inscription, de la situation familiale, de la précarité, de l'urgence de la situation, ...

➤ Deuxième étape :

Nous prévenons les candidats les mieux positionnés qu'ils sont sélectionnés pour une visite des lieux. Soit nous parvenons à les prévenir par téléphone et nous leur demandons de venir signer un accusé de réception de la convocation pour la visite, soit nous ne pouvons les joindre et leur envoyons un courrier recommandé de convocation.

➤ Troisième étape :

Nous organisons ensuite une visite du logement pour l'ensemble des personnes contactées. Nous demandons ensuite aux candidats de prendre le temps de la réflexion, avant de nous confirmer leur intérêt. Soit ils viennent préciser leur choix en nos bureaux, soit ils le font pas courrier recommandé.

➤ Quatrième étape :

Nous déterminons ensuite parmi les candidats intéressés celui qui a le plus de points de priorité. Lorsqu'il y a égalité de points entre différents candidats, le candidat dont l'inscription est la plus ancienne est retenu. Le candidat en réunion d'équipe sur la base d'autres critères décrits ci-après.

A chaque étape le nombre de candidats diminue. En effet, nombreux sont ceux qui ont trouvé entre-temps un logement, qui ne sont pas intéressés par le logement proposé ou tout simplement qui ne reprennent pas contact avec le bureau.

Nous avons pour principe de donner une priorité :

- aux locataires de l'ASIS dont la composition familiale ne correspond plus au logement occupé,
- aux locataires de logements dont l'ASIS va perdre ou a perdu la gestion et qui, de ce fait, se trouvent dans une situation précaire et délicate.

A noter que depuis l'entrée en vigueur du règlement d'attribution de l'ASBL en 2014, on assiste à une homogénéisation progressive du profil socio-économique des candidats locataires auxquels un logement est attribué. Pour les petits logements, il s'agit essentiellement de personnes sans domicile fixe, pour les logements plus grands, de ménages monoparentaux hébergés dans des structures d'accueil et bénéficiant de revenus d'intégration.

6.4. Profil des candidats locataires

6.4.1 Leur composition de ménage / leur situation familiale

TOTAL FAMILLE	TOTAL ADULTES	TOTAL ENFANTS	TOTAL MENAGES	% MENAGES
1		1	1	0,15%
1	1		190	28,92%
11	4	7	1	0,15%
2		2	1	0,15%
2	1	1	67	10,20%
2	2		33	5,02%
3	1	2	59	8,98%
3	2	1	41	6,24%
3	3		5	0,76%
4		4	1	0,15%
4	1	3	47	7,15%
4	2	2	55	8,37%
4	3	1	8	1,22%
4	4		1	0,15%
5	1	4	26	3,96%
5	2	2	1	0,15%
5	2	3	36	5,48%
5	3	2	10	1,52%
5	4		1	0,15%
5	4	1	4	0,61%
6	2	3	1	0,15%
6	2	4	23	3,50%
6	3	1	1	0,15%
6	3	3	10	1,52%
6	4	2	5	0,76%
6	5	1	1	0,15%
7	1	6	1	0,15%
7	2	5	13	1,98%
7	3	4	4	0,61%
7	4	3	3	0,46%
7	5	2	1	0,15%
8	3	5	4	0,61%
9	4	5	1	0,15%
9	5	4	1	0,15%
			657	100,00%

6.4.2 Leur niveau de revenus et/ou source principale de revenus

TYPE DE REVENUS	NOMBRE MENAGES	% MENAGES
Allocation Handicapée	8	1,22%
Autres	13	1,98%
Chômage	122	18,57%
Chômage + CPAS	9	1,37%
CPAS	269	40,94%
Mutuelle	49	7,46%
Mutuelle + Chômage	3	0,46%
Mutuelle + CPAS	3	0,46%
Pension	19	2,89%
Travail	141	21,46%
Travail + Chômage	16	2,44%
Travail + CPAS	5	0,76%
	657	0

VII. LA GESTION DES CRÉANCES LOCATIVES

7.1. Méthode de suivi des impayés :

Depuis 2002, avec la restructuration de l'ASIS, c'est tout le système du suivi des paiements qui a été revu. En effet, pour éviter les problèmes de créances locatives irrécouvrables, la procédure suivante a été instaurée: Régulièrement (de façon hebdomadaire) la situation comptable de chaque locataire est passée en revue. Cet examen permet de repérer immédiatement les retards de loyer.

- | | |
|---|---|
| Si un retard de 15 jours est constaté | <input type="checkbox"/> un courrier avec relevé de compte invitant à payer sans délai et/ou à prendre contact avec nos bureaux est envoyé. |
| Si un retard de 30 jours est constaté | <input type="checkbox"/> Une mise en demeure de payer est envoyée par courrier recommandé.

Dans le même temps, le dossier est transféré à notre avocat |
| Si un retard de 40 jours est constaté sans aucune nouvelle du locataire, sans qu'aucun plan d'apurement ne soit signé | <input type="checkbox"/> La procédure de comparution devant le Juge de Paix est lancée |
| Si un plan d'apurement négocié à l'amiable n'est pas respecté | <input type="checkbox"/> La procédure de comparution devant le Juge de Paix est lancée |

Parallèlement à cette procédure, de nombreux contacts sont pris avec le locataire ainsi que éventuellement avec les associations qui en assurent le suivi social. Des rencontres sont organisées et, pour la plupart des cas, débouchent sur une solution. Des plans d'apurement tenant compte de la situation des ménages sont signés. Des locataires sont parfois même réorientés vers un service de médiation de dettes pouvant les aider, au mieux.

La plupart du temps, même lorsqu'il y a comparution au tribunal, le jugement n'aboutit que rarement à une expulsion (bien que le jugement l'autorise), mais le plus souvent à un échelonnement de la créance.

7.2. Au 31/12/2016 : taux de créances locatives, taux de créances douteuses et taux de créances irrécupérables :

Une créance douteuse est une créance dont on doute qu'elle soit intégralement payée. Dans le respect des principes comptables, cette créance est sortie du compte client et transférée dans un compte « créances douteuses » qui comporte une petite sonnette d'alarme. Le montant de la créance douteuse est une estimation.

Une créance irrécupérable est une créance pour laquelle on aura pu établir objectivement le caractère irrécupérable (locataires insolubles, locataires décédés sans succession...)

▲ **Créances locatives non-douteuses** = 38.865,85 €
soit 5,44 % du total de l'actif circulant (713.307,76 €)
soit 3,65 % du chiffre d'affaires (1.062.599,37 €)

▲ **Créances douteuses** = 51.901,00 €
soit 7,27 % du total de l'actif circulant (713.307,76 €)
soit 4,88 % du chiffre d'affaires (1.062.599,37 €)

- ♣ **Dotation aux créances douteuses** = 51.901,00 €
soit 7,27 % du total de l'actif circulant (713.307,76 €)
soit 4,88 % du chiffre d'affaires (1.062.599,37 €)

- ♣ **Créances irrécupérables** = 32.269,07 €
soit 4,52 % du total de l'actif circulant (713.307,76 €)
soit 3 % du chiffre d'affaires (1.062.599,37 €)

7.3. Modalités de décision du CA quant aux créances :

Le conseil d'administration de l'ASIS suit les recommandations régionales en appliquant le principe suivant : toutes les situations d'impayés et de retards locatifs ou de redevances, constatées au 31 décembre doivent être listées en créances douteuses de l'exercice. Toutefois, au constat de cas de régularisations ou de reprises de plans d'apurement en début d'exercice suivant, au moment de la clôture annuelle des comptes, le conseil peut autoriser la diminution d'autant des créances douteuses de l'exercice terminé.

VIII. ETAT DES LIEUX DES PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS OU ACHÉVÉES

8.1. Avec des propriétaires

- Rue Van Schoor 24 à 1030 Bruxelles :

Une procédure judiciaire est pendante (en degré d'appel) entre le propriétaire et un voisin. L'ASIS a été appelée à la cause en déclaration de jugement commun. Les conclusions, les plaidoiries et le prononcé sont prévus pour 2017.

8.2. Avec des locataires

- Avenue Rogier 227, 4^e étage à 1030 Bruxelles :

Jugement en notre faveur. Expulsion le 26/04/2016.

- Place du Roi Vainqueur 27 à 1040 Bruxelles :

Jugement en notre faveur. Appel déposé par la locataire le 3 août 2016. Conclusions et plaidoiries prévues en 2017.

- Avenue du Diamant 175 à 1030 Bruxelles :

Jugement en notre faveur. Expulsion le 26/04/2016.

- Rue Liedts 2, 2^e étage à 1030 Bruxelles (transit) :

Jugement en notre faveur. Expulsion le 26/01/2016.

- Rue Van Schoor 24 à 1030 Bruxelles :

Jugement en notre faveur. Expulsion prévue en 2017.

- Rue Max Roos 18 à 1030 Bruxelles :

Requête contre la locataire déposée le 20 septembre 2016. Conclusions, plaidoiries et prononcé prévus en 2017.

- Rue Quinaux 25 à 1030 Bruxelles :

Jugement en notre faveur. Départ volontaire sans exécution forcée le 20/09/2016.

- Rue Whaelem 3, appartement 9 à 1030 Bruxelles (transit) :

Jugement en notre faveur. Expulsion prévue en juin 2017.

- Rue Rogier 112, rez-de-chaussée à 1030 Bruxelles (transit) :

Jugement en notre faveur. Expulsion prévue en février 2017.

- Rue Liedts 1, 1^{er} étage à 1030 Bruxelles (transit) :

Jugement en notre faveur. Expulsion prévue en 2017.

9.1. Contexte et objectifs

➤ Évaluation du dispositif

Le transit doit permettre à l'occupant de bénéficier d'une halte temporaire, laps de temps qui doit être mis à profit pour la recherche d'un logement et pour résoudre d'autres problèmes éventuels qui handicapent la possibilité d'une solution durable. La définition de ces « autres problèmes » doit se concevoir de manière étroite et ne dispense pas l'occupant d'une recherche active d'un nouveau logement.

Le CCLT a adopté un schéma cohérent dans les durées d'occupation. La période initiale est de 3 mois, puis prolongée éventuellement par période de 3 mois. Cette cohérence assure une équité de traitement des occupants et est garante d'une certaine 'paix sociale' dans l'immeuble. Les occupants sont en effet au courant des prolongations intervenues pour les uns et les autres, et quand bien même ces durées différentes reposent sur des raisons objectives, chacun pense pouvoir obtenir une prolongation similaire.

➤ Sur l'attribution

Face au constat de certains échecs, le CCLT a mis plus profondément l'accent sur la nécessité d'attribuer préférentiellement un logement de transit aux ménages qui montrent un potentiel à trouver par eux-mêmes la solution à leur situation. A cet égard la possibilité de trouver un relais auprès d'un service ou d'une association permettant un accompagnement ciblé des ménages en transit apparaît comme déterminant dans le choix. Cela oblige aussi à relativiser les situations de crise et de détresse qui relèvent plus souvent de l'urgence que du transit. Attribuer un logement de transit à une famille pour ensuite en arriver à devoir l'expulser par décision de justice est un échec.

➤ Sur la gestion

La gestion d'un immeuble composé de familles d'origines diverses relogées au départ de situations sociales critiques pour des périodes transitoires relativement courtes rend difficile l'application de règles de vie communes. L'ASIS a été confrontée à la difficulté de faire appliquer le ROI de l'immeuble que ce soit en matière de gestion des immondices ou de placement d'antennes paraboliques.

➤ La finalité: le relogement

Le relogement en un autre lieu doit rester l'objectif.

Cependant la quasi obligation de résultat pour l'occupant d'un logement de transit se heurte à l'étroitesse du marché locatif sous peine de quoi, après 18 mois, le ménage se trouve à la rue. L'outil transit devient une obligation de moyens : tout doit être mis en œuvre pour trouver un autre logement, raison pour laquelle l'accent a été mis sur :

- la valeur ajoutée que représente le logement de transit pour faciliter la recherche d'un nouveau logement;
- la capacité d'autonomie de l'occupant d'un logement de transit, en tenant compte de la possibilité de mettre en place un accompagnement social approprié;
- l'utilisation d'outils comme la table de recherche logement. Les occupants sont invités à se rendre au CPAS, à une fréquence déterminée ou non, afin de procéder à des recherches sur internet, de contacter le vendeur et de prendre toutes informations utiles.

Le relogement pose d'autres problèmes :

- Lorsqu'un logement de transit est proposé suite à une plainte pour raison d'insalubrité ou d'inhabitabilité. Outre que la procédure auprès de la Direction régionale du Logement (DIRL) comporte de trop longs délais et met le locataire dans une situation délicate par rapport au propriétaire, le retour dans le logement est rarement envisageable. Le relation entre le propriétaire et le locataire est dégradée et le logement se révèle bien souvent totalement inadapté à la composition du ménage.

9.2. Nombre de logements de transit

L'ASIS gère, depuis 2010, les logements de transit situés rue Waelhem 3, d'abord sur base d'un mandat de gestion puis sur base d'un contrat de location à partir de septembre 2013. Depuis cette même date, l'ASIS gère 8 logements de transit supplémentaires. Ceux-ci sont situés rue Rogier 112 ainsi que rue Liedts 1 et 2. L'immeuble de la rue Rogier 112 comprend 2 logements dont 1 duplex (4 chambres et 2 chambres). Celui de la rue Liedts 1 comprend 3 logements dont 1 duplex (studio, 1 chambre et 3 chambres). La rue Liedts 2 comprend 3 logements (1 chambre et 2 logements 2 chambres).

9.2.1. Waelhem 3

- Il s'agit d'un concept original d'unités de logements modulables.
- Trois chambres indépendantes des unités de logement peuvent être ajoutées à celles-ci, selon la composition des ménages occupants. Ces chambres supplémentaires disposent d'un lavabo, d'une douche et d'une toilette.
- Les logements sont dotés d'un équipement minimum mais suffisant, afin d'éviter que l'occupant n'y installe son propre mobilier et n'en vienne à considérer cet habitat comme permanent.

10) Duplex 2 Ch Capacité max : 2a + 4e		9) Duplex 1 Ch Capacité max : 2a + 2e	
8) Studio Capacité max : 2a + 1b	7) Chambre Cap max : 1a/ 2e (<12)	6) Studio Capacité max : 2a + 1b	
5) Studio Capacité : 2a + 1b	4) Chambre Cap max : 1a/ 2e (<12)	3) Studio Capacité max : 2a + 1b	
	2) Chambre Cap max : 1a/ 2e (<12)	1) Appart.1 Ch Capacité max : 2a + 1b	

Légende : a = adulte(s), e = enfant(s), b = nourrisson , <12 = enfant(s) de moins de 12 ans

Lorsque la durée du transit excède 18 mois, la décision de prolongation et/ou d'expulsion émane toujours du juge de paix.

Depuis septembre 2013, l'ASIS n'assume plus le coût lié au vide locatif lorsque ce dernier excède un mois. En effet, la procédure d'attribution des logements de transit est tributaire du travail opéré par la Cellule Logement du CPAS.

9.2.2. Autres logements de transit : Liedts 2 – Rogier 112 – Liedts 1

Le Conseil communal du mois de septembre 2013 a chargé l'agence de la gestion de 8 logements de

transit supplémentaires sur base d'un contrat de location. Ceux-ci sont situés rue Rogier 112 et rue Liedts 1 et 2. L'immeuble de la rue Rogier 112 comprend deux logements dont un duplex (4 chambres et 2 chambres). Celui de la rue Liedts 1 comprend trois logements dont un duplex (studio, 1 chambre et 3 chambres). La rue Liedts 2 comprend trois logements (1 chambre et 2 logements 2 chambres). L'attribution de ces logements passe par le CCLT suivant les mêmes conditions que ceux de la rue Waelhem.

A l'instar des logements de transit de la rue Waelhem, l'ASIS n'assume plus le coût lié au vide locatif lorsque ce dernier excède un mois.

9.3. Nombre d'occupants à titre précaire

Au total, sur l'année 2016, 63 personnes ont été hébergées dans les logements de transit gérés par l'ASBL.

9.4. Accompagnement social et collaboration avec des services partenaires

Pour ce projet, l'ASIS organise l'accompagnement social spécifique des occupants par des conventions particulières d'accompagnement social, avec la collaboration des assistant sociaux du CPAS de Schaerbeek (cellule logement).

X. CONCLUSION ET OBJECTIFS FUTURS

En 2016, l'ASIS a travaillé sur la professionnalisation de sa gestion via la mise en place d'un système de gestion documentaire et le développement d'un logiciel permettant l'informatisation et la gestion de l'ensemble des dossiers (structuration des données et procédures en lien avec l'informatisation).

La mise en place de procédures a permis, entre autres :

- la maîtrise des coûts de fonctionnement et des coûts des travaux à charge de l'ASIS ;
- la poursuite de l'assainissement du parc avec le suivi des propriétaires qui doivent rendre leurs biens conformes au Code du Logement (augmentation des travaux à charge des propriétaires) ;
- la diminution des risques locatifs par l'instauration systématique d'état de lieux professionnels.

Au niveau RH, le départ de 2 membres de l'équipe technique a engendré la perte d'une expertise et un ralentissement dans le suivi du cadastre technique du parc immobilier. Cette situation devrait s'améliorer en 2017 grâce à l'arrivée d'un architecte de l'a.s.b.l. Renovas qui devrait venir soutenir l'équipe technique.

L'année 2017 démarrera par le déménagement du siège social de l'asbl prévu en avril. Les premiers mois de l'année seront donc consacrés à la préparation de ce déménagement, tant au niveau matériel qu'au niveau de la communication à l'attention de nos clients.

Au niveau de la gestion interne, les priorités suivantes ont été définies comme objectifs pour l'année 2017 :

- Poursuivre la professionnalisation de la gestion du parc ;
- Poursuivre la gestion du personnel via la réorganisation de l'équipe technique, la finalisation des descriptions de fonction des membres du personnel et la mise en place d'un dispositif d'entretiens de fonction et d'évaluation.

Au niveau de la gestion « métier », les priorités suivantes ont été définies comme objectifs pour l'année 2017 :

- Poursuivre la vision globale du CA au niveau de la gestion du parc immobilier, à savoir l'amélioration de la qualité du parc et relancer la croissance de ce dernier en visant une augmentation nette via, notamment, le développement d'un site internet ;
- Améliorer la connaissance et le suivi de notre patrimoine immobilier via le suivi du cadastre technique du parc immobilier (monitoring des entretiens, des mises en conformité, ...)
- Travailler sur l'amélioration énergétique (performance énergétique) du parc via des petites interventions (installation de panneaux réflecteurs, isolation des tuyauteries, ampoules basse consommation, pommeau de douche économique, minuterie sur le chauffe-eau électrique, vannes thermostatiques, purge des radiateurs, joints en caoutchouc aux portes et fenêtres, film plastique isolant sur les simples vitrages, ...).

Ces améliorations, réalisées à moindre coût par un art. 60 de notre équipe technique, impacteront la consommation d'énergie des bâtiments et permettront donc une réduction non seulement des charges des locataires mais aussi une baisse des émissions de CO² des bâtiments.

Ces priorités de 2017 devront permettre à l'ASIS de s'inscrire dans une dynamique innovante visant toujours à poursuivre la professionnalisation de son activité et l'augmentation raisonnable de son parc.

*
* *

Schaerbeek, Juin 2017

Karima Ouriaghli, Présidente

Valérie Lemaire, Directrice

Avec le soutien de l'ensemble de l'équipe de l'ASIS et du Bureau

Annexes :

- Tableau relatif au vide locatif mentionné en page 22
- Bilan et comptes de résultats au 31/12/2015