

Rapport d'Activités 2017

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 du bilan

2.2. Analyse des comptes et bilan

2.3. Gestion de la comptabilité

2.4. 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 remises 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 2017. 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 aboutit à une diminution du parc de 19 unités logements mais qui a pu être compensée grâce à la conclusion de nouveaux contrats représentant une quarantaine de logements.

Une nouvelle collaboration a d'ailleurs été conclue avec l'asbl RenovaS afin d'apporter un expertise non négligeable à l'équipe technique dans le cadre de ses missions.

Par ailleurs, l'ASIS a également connu en 2017 le déménagement de son siège social. 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 a permis de ne pas ralentir le travail de l'équipe.

Au niveau des projets, un habitat intergénérationnel a été inauguré et un nouveau contrat de quartier durable (Pogge) a été initié et porte spécifiquement sur la réaffectation des commerces vides ou mal affectés en logements à vocation sociale.

Au niveau du personnel, une réorganisation a été décidée mais elle ne sera effective qu'en 2018.

Le présent document faisant rapport de notre activité durant l'exercice 2017 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 2017, le personnel de l'ASIS se composait des membres suivants :

Premier semestre :

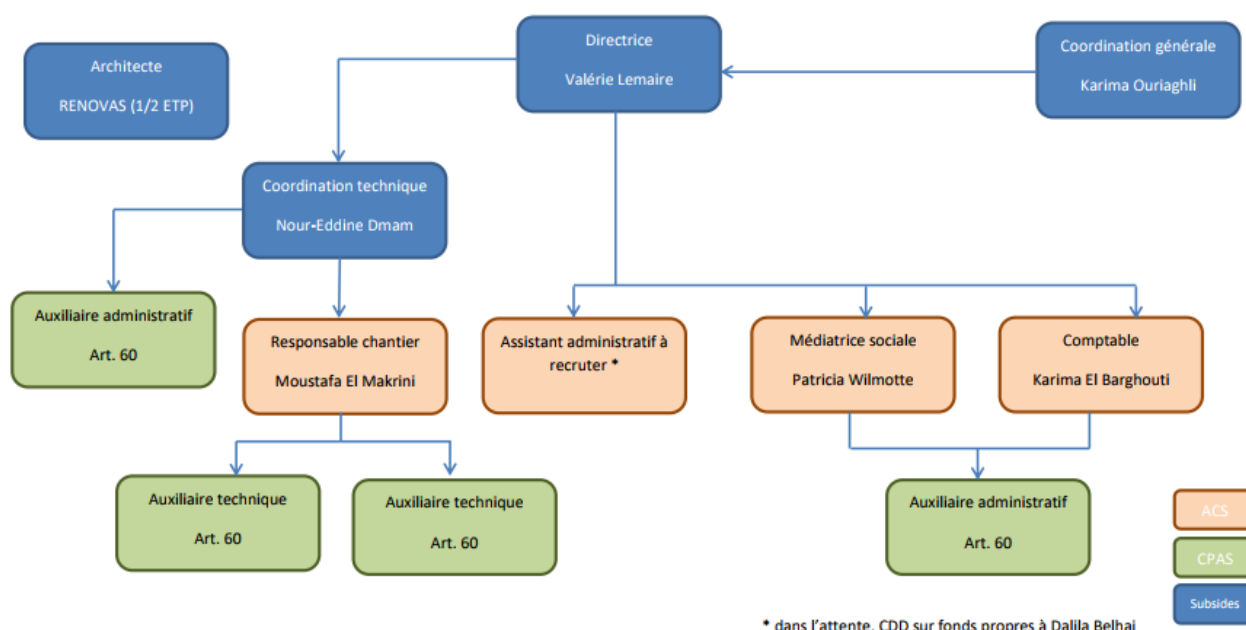
Nom	Fonction	Statut	Début	Formation	Tâches
OURIAGHLI Karima	Coordination Générale/ Direction	Employé Fonds propres	CDI depuis le 15/06/2013 Temps partiel	Licence en droit	Coordination des politiques de logement social sur la Commune de Schaerbeek Direction de l'Agence
LEMAIRE Valérie	Directeur	Employé 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
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
DMAM Nour- Eddine	Coordinateur technique	Employé Fonds propres	CDI depuis le 15/01/2007 Temps plein	Humanités secondaires supérieures	Avis techniques/Supervision des chantiers/Achats et démarchages auprès des fournisseurs
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
BELHAJ Dalila	Assistante administrative de l'équipe technique	Employée Fonds propres	CDD du 14/03/2017 au 31/12/2017	Humanités secondaires supérieures	Encodage des interventions techniques/Prises de rendez-vous avec les locataires/Contact avec les fournisseurs
EL MAKRINI Mostapha	Chef de chantier	Employé ACS	CDI depuis le 20 janvier 2017 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Responsable de l'exécution des chantiers réalisés par l'équipe technique d'ASIS
CHEIKH Samira	Auxiliaire admsitrative	Employée Article 60	CDD du 06/03/2017 au 05/09/2018	Diplome universitaire technologique	Assistant administratif / visite des logements / suivi des paiements / accueil au guichet
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
MANGWAL Abdul	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
MARINOV Albenko	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 01/02/2017 au 03/09/2018 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du technicien
ALI Metin	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 01/03/2017 au 28/02/2018 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du technicien

Second semestre :

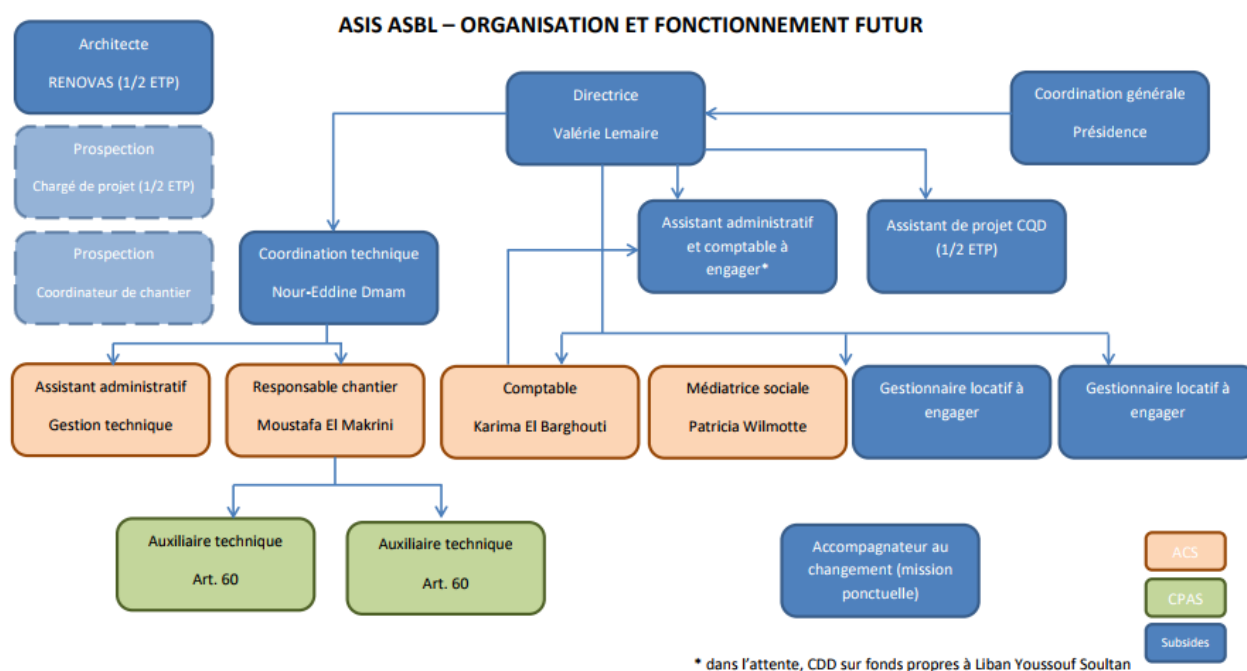
Nom	Fonction	Statut	Début	Formation	Tâches
OURIAGHLI Karima	Coordination Générale/Direction	Employé Fonds propres	CDI depuis le 15/06/2013 Temps partiel	Licence en droit	Coordination des politiques de logement social sur la Commune de Schaerbeek Direction de l'Agence
LEMAIRE Valérie	Directeur	Employé 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 œuvre des décisions du CA
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
BELHAJ Dalila	Assistante administrative de l'équipe technique	Employée Fonds propres	CDD du 14/03/2017 au 31/12/2017	Humanités secondaires supérieures	Encodage des interventions techniques/Prises de rendez-vous avec les locataires/Contact avec les fournisseurs
EL MAKRINI Mostapha	Chef de chantier	Employé ACS	CDI depuis le 20 janvier 2017 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Responsable de l'exécution des chantiers réalisés par l'équipe technique d'ASIS
CHEIKH Samira	Auxiliaire administrative	Employée Article 60	CDD du 06/03/2017 au 05/09/2018	Diplôme universitaire technologique	Assistant administratif / visite des logements / suivi des paiements / accueil au guichet
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
MARINOV Albenko	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 01/02/2017 au 03/09/2018 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du technicien
ALI Metin	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 01/03/2017 au 28/02/2018 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du technicien

Le Conseil d'Administration a, en date du 14 décembre 2017, décidé de procéder à une réorganisation en profondeur de l'organigramme de l'ASBL. En effet, actuellement, près de la moitié du personnel est constituée d'employés/ouvriers sous statut article 60. Cela implique un roulement de personnel annuel très important et donc, une période d'écologie récurrente et une perte de know-how à la fin de chaque contrat. En outre, le personnel sous article 60 est majoritairement peu qualifié ce qui engendre un travail de vérification constant par la direction. Ceci est particulièrement problématique pour les fonctions administratives.

ASIS ASBL – ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT 2017



En vue de professionnaliser davantage l'ASBL et d'optimiser son fonctionnement, le Conseil d'Administration a décidé qu'un nouvel organigramme devra être mis en place qui se composera comme suit :



En conséquence, deux profils d'employés disposant au minimum d'un graduat – voire d'un master universitaire – devront être engagés. Par ailleurs, la direction et le service comptable auront besoin d'un soutien administratif et comptable (gradué) à partager. Un assistant administratif pour la gestion technique (ACS - gradué) devra également être recruté.

Cette réorganisation sera effective en 2018. Un consultant extérieur spécialisé en ressources humaines viendra apporter son expertise afin d'accompagner ce changement important.

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 Tahar ZITOUT
Monsieur Saïd BENALLEL
Monsieur Michel VAN ENGELAND
Monsieur Philippe VAN CLEEMPUTTE
Monsieur Michel MILDE
Madame Marie VANHAMME
Monsieur Mustapha ÖZTÜRK (jusqu'au 15 juin 2017)
Madame Latifa EL HAMMOUD (jusqu'au 15 juin 2017)
Madame Joëlle VAN ZUYLEN (à partir du 15 juin 2017)
Madame Virginie HINCQUE (à partir du 15 juin 2017)

➤ **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 d'un habitat intergénérationnel ;
- La gestion d'un grand ensemble de logements (chaussée de Louvain) ;
- 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 2017, le 21 février, le 16 mai, le 15 juin, le 17 octobre et le 14 décembre.

➤ **Bonne gouvernance**

Les statuts de l'asbl ASIS précisent à l'article 17 que : *Les administrateurs ne contractent en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle et ne sont responsables que de l'exécution de leur mandat. Celui-ci est exercé à titre gratuit.*

Néanmoins, la Présidente de l'ASIS est également employée à temps partiel au sein de l'asbl et perçoit une rémunération mensuelle brute de 1.517,76 € ainsi que des frais forfaitaires mensuels de 50 €.

L'administrateur délégué perçoit quant à lui des frais forfaitaires de bénévole dont le montant mensuel s'élève à 100 €.

➤ **Statistiques de présence des administrateurs aux réunions du CA**

	21/02/17	16/05/17	15/06/17	17/10/17	14/12/17	Taux de présence annuel
K. OURIAGHLI	X	X	X	X	X	100 %
D. SCHIFFELEERS	X	X	X	X	X	100 %
D. FASTENAKEL	X	X			X	60 %
G. LEMAYEUR	X	X	X	X	X	100 %
D. MALAMBA-K.	X	X	X	X		80 %
T. ZITOUT						0 %
S. BENALLEL			X			20 %
M. VAN ENGELAND	X	X		X	X	80 %
P. VAN CLEEMPUTTE	X	X				40 %
M. MILDE						0 %
M. VANHAMME	X	X	X		X	80 %
M. ÖZTÜRK						0 %
L. EL HAMMOUD						0 %
J. VAN ZUYLEN				X	X	100 %
V. HINQUE					X	50 %

➤ **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. Il se réunit pour préparer les réunions du conseil d'administration et de l'assemblée générale.

➤ **Dates de réunion du bureau**

Le bureau s'est réuni, en 2017, le 27 janvier, le 21 février, le 8 mai, le 9 octobre et le 5 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 Tahar ZITOUT
Monsieur Saïd BENALLEL
Monsieur Michel VAN ENGELAND
Monsieur Philippe VAN CLEEMPUTTE
Monsieur Michel MILDE
Monsieur Mustapha ÖZTÜRK (jusqu'au 15 juin 2017)
Madame Latifa EL HAMMOUD (jusqu'au 15 juin 2017)
Monsieur Gilles DROSSAERT (jusqu'au 15 juin 2017)
Madame Marie-Anne KLEYKENS
Madame Marie VANHAMME
Monsieur Durak DURAKU

Madame Joëlle VAN ZUYLEN
Madame Virginie HINQUE (à partir du 15 juin 2017)
Monsieur Sahid AGHZINNAY (à partir du 15 juin 2017)

➤ **Dates de réunion de l'AG**

L'assemblée générale s'est réunie, en 2017, le 15 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 décide 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. Convention 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 ;
- Infirmiers de rue.

1.3.2. Convention avec la commune de Schaerbeek et l'asbl RenovaS

Plutôt que d'engager un architecte en interne en remplacement de madame Van Hemelryck (départ en septembre 2016), la direction de l'ASBL a proposé au conseil d'administration d'organiser une collaboration structurelle entre l'asbl RenovaS et l'asbl ASIS afin de pouvoir disposer de compétences techniques supérieures à celles disponibles au sein de notre équipe lorsque cela s'avère nécessaire.

Ce partenariat repose sur 3 actions distinctes :

1. Assister la maîtrise d'ouvrage concernant la rénovation de deux biens appartenant au cpas



5 rue Paul Devigne
1030 Schaerbeek



8 rue Eugène Laermans
1080 Molenbeek-St-Jean

A l'origine, la mission de RenovaS était d'assister ASIS dans les démarches, études et travaux à entreprendre en vue de rendre les biens du CPAS conformes pour la location : respect des différents règlements et normes en vigueur, choix de finitions aux standards de l'AIS et optimisation de l'habitabilité.

Des visites et relevés ont été réalisés sur les deux biens. Suite à la présentation d'un travail d'analyse, de proposition de scénarii de rénovation et d'estimation des coûts des travaux, le CPAS devait prendre une décision concernant le financement de ces travaux et le lancement des procédures de marché public. Le CPAS n'a pour le moment pas procédé à la rénovation de ces deux biens. D'un point de vue purement technique, nous le déplorons car ces deux biens auraient constitué des logements de qualité pour le parc locatif d'ASIS.

2. Assister ASIS dans la gestion technique des logements communaux qui lui ont été confiés en emphytéose lorsqu'elle soulève des questions relevant de la compétence d'un architecte

Dans un premier temps, afin d'aider ASIS à assurer la gestion correcte des bâtiments passifs dont ses collaborateurs n'ont pas l'habitude, RenovaS a proposé une palette d'outils.

- ▶ Visite du bâtiment et des logements. Mise en évidence des problèmes rencontrés par la rédaction d'un rapport de visite.
- ▶ Consultation du DIU (Dossier d'Intervention Ulérieur) chez ASIS et rédaction d'une table des matières à jour et compréhensible.
- ▶ Etablissement de la liste des équipements techniques encore sous garantie.
- ▶ Mise en place, en fonction du DIU, d'un plan d'entretien technique à destination du gestionnaire : fréquence d'entretien et de remplacement de pièces
- ▶ Listing des entreprises spécialisées (VMC, chauffage, panneaux thermiques) qui ont installé les équipements et de celles qui sont intervenues pour des entretiens ou travaux.
- ▶ Mise en place d'une liste de bons réflexes à avoir lors de la visite d'un logement par ASIS : thermostat, température intérieure, état des bouches de ventilation, ...
- ▶ Rédaction d'une fiche descriptive des rôles du bailleur et du preneur à distribuer aux locataires

158 rue Portaels – 1030 Schaerbeek
5 logements



48 avenue Princesse Elisabeth – 1030 Schaerbeek
5 logements + 1 espace associatif



200 rue de la Poste – 1030 Schaerbeek
1 maison unifamiliale



La gestion technique concerne à ce jour 3 bâtiments HPE comprenant 11 logements au total.

La palette d'outils telle que décrite ci-dessus s'est également traduite dans la rédaction d'un document appelé **vade-mecum**, guide à destination du personnel technique d'ASIS. Rendez-vous a été pris en janvier pour en présenter une 1^{ère} version tant aux travailleurs sociaux qu'aux techniciens d'ASIS.

Ce premier vade-mecum concerne le bâtiment situé 158 rue Portaels. Prévu pour être utilisé au quotidien par les techniciens, nous ferons évoluer ce document en fonction de leurs questionnements et besoins.

1. CHECKLIST ENTRETIENS								
		🔧 = Locataire	👷 = ASIS	🔧 Contrat de maintenance				
CHAUFFAGE ET ECS		Que faire ?	1* 2mois	1* 3mois	1* 4mois	1* An	1* 3ans	1* 4ans
🔧 1	Panneaux solaires VITOSOL 200-T	Contrôler et entretenir				Mois / Année		
🔧 2	Adoucisseur Watertech AD20	Entretenir						
🔧 3	Détection gaz Dalemans Model F	Etalonner pour pallier à la perte de sensibilité des cellules de détection						
🔧 1	Chaudière ATAG XL140	Inspecter						
🔧 1		Entretenir minimum toutes les 8.000h						
👷 1		Faire contrôler par un organisme agréé PEB						
🔧 1	Sous-station appartement Alfa Laval	Vérifier les valves de sécurité						
👷 1	Radiateur	Purger						
🔧 1	Boiler électrique cuisine Bulex RBE/RBK 10L	Détartrer						
VENTILATION		Que faire ?	1* 2mois	1* 3mois	1* 4mois	1* An	1* 3ans	1* 4ans
👷 1	Groupe de ventilation LEMMENS HR Global TAC4	Inspecter des filtres						
🔧 1	Bouches de ventilation	Nettoyer les bouches de ventilation						
🔧 1	Hotte S&P GET-60N	Nettoyer filtre à graisse à l'eau savonneuse						
EAU		Que faire ?	1* 2mois	1* 3mois	1* 4mois	1* An	1* 3ans	1* 4ans
🔧 4	Groupe hydrophore Wilo-Rain System AF Basic	Contrôler						

Extrait du vade-mecum
158 rue Portaels

RenovaS proposera le même outil adapté aux 2 bâtiments qu'ASIS recevra prochainement en gestion : 78 rue l'Olivier et 81 rue Josaphat.

Ceux-ci seront plus facilement accessibles avant leur occupation et nos éventuelles questions plus faciles à poser tant que la mission des bureaux d'études n'est pas terminée.

Quant au bâtiment de l'avenue Princesse Elisabeth qui a déjà fait l'objet de deux visites, il sera traité ultérieurement.

- **Focus : 200 rue de la poste**

L'immeuble constitue un cas particulier puisqu'il s'agit d'une maison unifamiliale.

Occupé depuis 2013 et pris en gestion par ASIS en cours de bail, le logement ne paraît pas satisfaire au confort de chauffage attendu. Les locataires ont entamé une procédure auprès de la Justice de paix et un expert judiciaire a été désigné pour suivre le dossier.

RenovaS assiste ASIS pour dégager des solutions afin de rétablir le niveau de confort thermique attendu. Une première phase d'objectivation de la situation (mesures de température régulières) est en cours. Des travaux de réparation et d'aménagements supplémentaires sont prévus et budgétés par l'AS au cas où le bon réglage des installations ne permette pas de résoudre la situation.

Suite à de multiples rendez-vous sur place en présence de l'expert judiciaire, il semble que des erreurs aient été commises par un technicien de la maintenance VMC. Une fois les modifications nécessaires opérées, il faudra statuer sur la nécessité ou non d'aménagements supplémentaires.

La spécificité du logement, parmi les premiers bâtiments passifs et BATEX à avoir été conçus pour la commune, rend la résolution des problèmes délicate.

3. Conseiller et accompagner les propriétaires privés, ayant ou étant sur le point de collaborer avec ASIS

ASIS a sollicité l'intervention de RenovaS pour 58 logements privés en 2017. Les propriétaires sont soit déjà sous contrat et envisagent des travaux de rénovation soit sont intéressés par la gestion en AIS.

RenovaS visite les biens renseignés et établit un rapport détaillé sur l'état général du bien, sa situation urbanistique et sa conformité avec les divers règlements en vigueur. Enfin, il relève les travaux obligatoires et recommandés en vue d'améliorer l'état du parc locatif et d'en standardiser les conditions d'habitabilité. Un estimatif des primes éligibles est également joint au rapport lorsque les conditions le permettent.

Les rapports sont destinés à l'ASIS qui peut les transmettre en tout ou en partie aux propriétaires.

Relevé des dossiers traités par Renovas en 2017 :

ADRESSES				
Adresse	COMMUNE	Bailleur	Bien	Total logements 2017
Capucines 1	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Constitution 39	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	3
De Potter 29	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	3
Degreef 13	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Devigne 5	1030 Schaerbeek	CPAS	Rénovation	1
Fortin 26	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	2
G. Eenens 96	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	3
Haecht 385	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	4
Huart Hamoir 103	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Huart Hamoir 17	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Itterbeek 44	1070 Anderlecht	Bailleur Privé	Rénovation	1
Laermans 8	1080 Molenbeek	CPAS	Rénovation	1
Latinis 52-54	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	8
Liedts 23	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	3
Louvain 710-732	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Passif	6
Molenbeek 140	1020 Bruxelles	Bailleur Privé	Rénovation	3
Monrose 26	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	5
Noyer 42	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
P. Elisabeth 48	1030 Schaerbeek	AIS en emphytéose	Passif	5
Portaels 158	1030 Schaerbeek	AIS en emphytéose	Passif	5
Poste 200	1030 Schaerbeek	AIS en emphytéose	Passif	1
Radium 6	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Reine 21-23	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	2
Rogier 227	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	4
Seutin 44	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Van Schoor 24	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	4
			TOTAL	
			LOGEMENTS	71

TYPE DE CONVENTION	CPAS	2
	Commune emphytéose	11
	Bailleurs privés	58

TYPE DE TRAVAUX/CONSTRUCTION	Passif	17
	Rénovation	54

1.3.3. Conventions de partenariat interne :

L'ASIS n'a pas connu, en 2017, 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.

1.3.4. 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.

1.4. Autres activités :

1.4.1. Le Contrat de Quartier Durable POGGE

Un nouveau contrat de Quartier Durable centré sur le Périmètre POGGE a été initié en 2017 et porte 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 aurait dû être recruté mais comme aucun projet concret n'a vu le jour en 2017, ce recrutement est reporté sur l'année 2018, pour autant qu'il soit nécessaire.

Un subside de 21.000 € a été perçu à cette fin par l'ASIS en 2017 et reporté sur l'exercice 2018.

1.4.2. 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 au 36 rue des Palais, qui a été lourdement rénové et qui est au centre d'un projet intergénérationnel. 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.

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.

Un mandat de gestion a été conclu entre le CFB et l'ASIS le 2 août 2013. La location effective du bien a débuté en juin 2017. Les studios sont loués aux personnes âgées dans le cadre d'un bail classique. Les espaces destinés aux plus jeunes sont 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'ASIS

Les comptes annuels portent sur un total de bilan de 1.093.485,42 € et l'année 2017 se clôture par un bénéfice avant affectation de 6.057,94 €.

2.1. Analyse du bilan

Le mobilier et matériel roulant (classe 24) :

Le solde de la classe 24 s'élève à 23.121,40 € (contre 13.950,68 € en 2016). Il n'y a eu qu'un seul investissement dans cette rubrique en 2017 (une RENAULT ZOE).

Les autres immobilisations corporelles (classe 26) :

Les autres immobilisations corporelles s'élèvent à 407.281,52 €. Il s'agit d'immobilisations corporelles qui n'appartiennent pas à l'association en pleine propriété. Cela concerne des travaux d'aménagement réalisés dans des immeubles occupés soit sous bail de location soit sous convention d'emphytéose, dans la mesure où ces travaux sont durables et d'une certaine importance (pas de travaux d'entretien) et dans la mesure où ces travaux vont permettre de générer de nouveaux revenus pour l'association (ou qu'ils vont permettre de conserver des revenus locatifs existants).

En particulier, ces investissements concernent les travaux réalisés en 2014, 2015 et 2016 dans trois bâtiments confiés par des propriétaires à l'ASIS et rénovés dans le cadre du contrat de quartier Coteaux-Josaphat (CDQ CoJo).

Comptes de la classe 40 (créances commerciales) :

Le solde des comptes de la classe 40 (créances commerciales) s'élève à 39.015,43 € (contre 38.874,34 € en 2016). Il correspond aux sommes dues par les locataires à la date de clôture.

Pour les locataires ayant payés anticipativement le loyer de janvier 2018 (ou pour les locataires ayant versé plus que les sommes dues (soit 11.224,06 €), un transfert a été fait vers le compte 445000 Locataires créditeurs, comme c'est prévu par le droit comptable.

Les créances pour lesquelles on constate qu'il y a une difficulté de récupération (en particulier, celles pour lesquelles une procédure de recouvrement a été mise en place), ont fait l'objet d'un écartement dans un compte 407000 créances douteuses dont le solde s'élève à 57.979,96 € (contre 51.901,00 € en 2016). Une réduction de valeur de même hauteur a également été opérée sur ces créances douteuses, de sorte que le compte 409000 dotation pour créances douteuses s'élève à -46.940,71 € (contre -51.901,00 € en 2016).

Comptes de la classe 41 (créances diverses) :

Le solde des créances diverses s'élève à 176.063,90 € (contre 297.549,80 € l'exercice précédent). Il est constitué d'une provision ONSS pour 12.400,02 €, de créances sur des subventions pour 161.931,78 € et d'une ristourne d'assurance à recevoir pour 1.732,10 €.

Comptes de la classe 5 :

Le solde du compte 580000 Virements internes s'élève à -5.188,69 € (solde créditeur). Il correspond à un ensemble de factures de fournisseurs en cours de paiement à la date de clôture et pour lesquelles le paiement effectif sur vos comptes bancaires est passé en janvier 2018.

Comptes 15 (subsidés en capital) :

Le solde des comptes de la classe 15 (subsidés en capital) s'élève à 296.456,25 € (contre 320.674,19 € en 2016). Il correspond aux subventions, primes à la rénovation et autres participations de propriétaires reçues pour les trois bâtiments confiés par des propriétaires et rénovés à l'ASIS et rénovés dans le cadre du contrat de quartier Coteaux-Josaphat (CDQ CoJo).

En ce qui concerne l'amortissement de ces subsidés en capital, primes et participation des propriétaires, celui-ci est calculé sur la durée du mandat de gestion (à savoir des mandats de 15 ans), de sorte que l'amortissement des subsidés est fait en parallèle avec l'amortissement des investissements auxquels ils se rapportent.

Les provisions pour risques et charges (classe 16) :

Le solde des provisions pour risques et charge s'élève à 23.193,56 €. Il concerne la couverture du remboursement à des propriétaires pour des provisions de charges payées par les locataires et pour lesquelles un des trois cas de figure suivant s'est produit :

- L'ASIS n'a pas donné de provisions correspondantes aux propriétaires ;
- Aucun décompte de charge final n'a été transmis par les propriétaires ;
- Le remboursement est prescrit.

Les dettes à plus d'un an (classe 17) :

Le solde des dettes à plus d'un an s'élève à 131.185,17 € (contre 144.330,94 € en 2016). Il correspond à des dettes bancaires pour 127.076,40 € (soit la part à plus d'un an du solde restant dû de deux emprunts réalisés pour supporter les travaux de l'immeuble « Van Dyk », la part à plus d'un an du solde restant dû d'un emprunt réalisé pour supporter les travaux de l'immeuble « Seutin » et la part à plus d'un an d'un emprunt réalisé pour le financement d'un véhicule) et au fond de roulement ACS pour 4.108,77 €.

Les dettes commerciales (classe 44) :

Le solde des dettes commerciales s'élève à 65.852,20 € (contre 159.797,95 € en 2016). Il est constitué des comptes fournisseurs pour 51.746,39 €, des factures à recevoir pour 2.881,75 € et des locataires créditeurs pour 11.224,06 €.

Les dettes fiscales, salariales et sociales (classe 45) :

Le solde des dettes fiscales, salariales et sociales s'élève à 61.472,69 €.

Elles sont constituées de dettes de précomptes professionnel (compte 453000) pour 11.010,40 € et de dettes d'ONSS (compte 454000) pour 12.409,93 €, ainsi que de la provision pour pécule de vacances (compte 456000) pour 36.211,52 € et des dettes de rémunérations et de chèques repas pour 1.840,84 €.

Les dettes diverses (classe 48) :

Les dettes diverses s'élèvent à 18.648,31 €. Elles sont constituées principalement des garanties locatives (compte 488000) pour 13.040,36 € et de provisions de charge non utilisées (compte 489130) pour 5.551,43 €.

On notera que les garanties locatives sont en forte diminution compte tenu de l'effort fait par l'asbl pour remplacer les garanties versées en espèce par des garanties sur un compte bloqué conjointement au nom du bailleur et du locataire.

Comptes de régularisation du passif (comptes 492, 493) :

Les comptes de régularisation du passif sont uniquement constitués de produits à reporter. A la clôture de l'exercice 2017, ceux-ci s'élèvent à 174.040,13 € (contre 65.157,66 € en 2016).

Une partie de ce montant (soit 113.040,13 €) correspond au solde du fond de réserve prévus sur les baux emphytéotiques imputables à l'exercice et les exercices précédents. Ce fonds de réserve est prévu pour faire face aux investissements, payer les frais d'entretien, d'assurance et garantir les impayés et le paiement du précompte immobilier des biens repris dans le cadre des deux baux emphytéotiques en cours (désignés en interne par les termes « phase 1 » et « phase 2 »).

L'autre compte de produit à reporter (le compte 493100) concerne des subventions pour lesquelles des promesses de subvention ont été données par des pouvoirs subsidiant pour l'exercice 2017, alors qu'aucune charge n'a été engagée par l'association. Cela concerne un subside exceptionnel de la commune pour 40.000 € (en vue d'inciter des propriétaires à mettre leur logement en conformité au Code du Logement) et le « Contrat de Quartier Pogge » pour 21.000 €. Les charges concernées devant être engagées en 2018, ces subsides ont été mis en produit à reporter.

2.2. Analyse des comptes de résultat

Le résultat d'exploitation est en perte de 6.225,36 €. Si on tient compte du rapport entre les produits et les charges financières, cette perte est plus importante et s'élève à 11.142,56 € pour l'année 2017.

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 6.057,94 €.

A. Analyse des charges

Frais administratifs et de gestion :

Le déménagement du siège social de l'ASIS justifie une variation importante de certains postes : le poste relatif aux charges des bureaux de l'ASIS a connu une diminution compte tenu de l'absence d'un décompte des charges effectués par la commune à partir du mois d'avril 2017. Les postes aménagement des bureaux et fournitures de bureau ont également connu une nette augmentation. Enfin, BePark est le gestionnaire du parking du bâtiment et le poste relatif aux frais de parking a connu une augmentation du poste en conséquence.

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 2016, on constate une augmentation du vide locatif payé aux bailleurs. Cette augmentation s'explique par la prise en gestion d'un nombre important de logements pour lesquels les candidats locataires en ordre utile avaient un préavis à donner.

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

Le poste rémunération a connu une légère diminution suite au licenciement de l'assistante de direction et à son non-remplacement en 2017 et malgré l'engagement temporaire sur fonds propres d'un employé administratif.

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 2017 à 43.245,31 €

La dotation aux amortissements sur les immobilisations incorporelles s'élève quant à elle à 5.768,67 €

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

Le solde des comptes de charges exceptionnelles s'élève à 22.598,98 €.

La plus grosse partie de ce solde (soit 26.742,70 €) provient de charges imputables aux exercices précédents. Cela concerne entre autres la régularisation du précompte immobilier sur les biens en emphytéose (pour lesquels une provision pour risque et charge avait été constituée).

La différence (soit -4.143,72 €) s'explique par la reprise de provision (voir compte 662100 Utilisat. prov. pr risques & ch. except – dont le solde est de -21.500 €), laquelle est supérieure à la dotation (exceptionnelle) pour provision pour risques et charges de l'exercice (voir compte 662000 Dot. aux prov. pr risques & ch. except. – dont le solde est de 17.356,28 €).

B. Analyse des produits

Subsides

Le subside escompté de la Région pour l'année 2017 est estimé à 538.356,00 €.

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

Le solde des comptes de produits exceptionnels s'élève à 39.799,48 €. Il correspond à des ajustements imputables aux exercices précédents. Cela concerne principalement la reprise de la provision pour subvention 2016 non éligible, des décomptes de charges (période 2011-2015), les interventions de Mr Dupin et Mr Goldman dans le financement de la dette de leurs bâtiments respectifs (qui n'avait pas été

comptabilisée pour 2016) et diverses petites régularisations.

2.3. 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.

2.4. Sources de financement de l'AIS :

- Subsidés régionaux en tant qu'Agence Immobilière Sociale

Le montant total pour l'année 2017 était de 538.356,00 €

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

Le montant pour l'année 2017 était de 94.054,11 €

- Subsidés octroyés par la Commune de Schaerbeek

Le subside communal octroyé à l'ASIS en 2017 était de 85.000 €. Outre son caractère de soutien au développement de l'AIS, ce subside finance également une mission de coordination générale du logement de type social.

Par ailleurs, la commune a octroyé un subside complémentaire non-récurrent de 40.000 € afin d'encourager le soutien aux propriétaires.

- Subside Contrat de Quartier Durable Pogge

Un subside de 21.000 € a été perçu par l'ASIS en 2017 et reporté sur l'exercice 2018.

III. PARC LOCATIF

3.1. Nombre de logements et répartition géographique :

En 2017, 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 83 %) 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	App 1 ch	App 2 ch	App 3 ch	App 4 ch	App 5 ch	App 6 ch	App 7 ch	M2ch	M3CH	M4CH	M5CH	M6CH	M7CH	TOTAL
1000		1	2									1			4
1020		3			1										4
1030	27	58	52	28	5	1				2	7	2			182
1040															0
1050		5	3	2											10
1060															0
1070			1								1				2
1080															0
1081	1														1
1082															0
1083		1													1
1090	1														1
1120		1													1
1130															0
1140		5		3											8
1150															0
1160															0
1170															0
1180															0
1190															0
1200															0
1210	1	1	3												5
Total	30	75	61	33	6	1	0	0	0	2	8	3	0	0	219

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 (105) ou de contrat de location (89).

3.3. Fluctuation du parc pendant l'année :

Évolution du parc de logements depuis 2012

2012	2013	2014	2015	2016	2017
158	192	194	205	198	219
9,0%	21,5%	2%	5,3%	-3,5%	10,6 %

Au 31/12/2017, l'ASIS avait dans son parc 219 logements réels (soit 237 en unités subsidiaires).

Les objectifs d'assainissements du parc décidés par le Conseil d'Administration ont été poursuivis durant l'année 2017. 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 : 40 logements

➤ Détails : 3 nouveaux propriétaires

Adresse du bien

Chaussée de Louvain	712	ET05-A5.2	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	712	ET03-A3.1	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	712	ET05-A5.1	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	712	ET04-A4.4	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	712	ET01-A1.3	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	712	ET01-A1.2	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	718	ET05-B5.4	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	718	ET05-B5.3	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	718	ET02-B2.5	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	718	ET01-B1.5	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	718	ET04-B4.7	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	718	ET03-B3.7	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	724	RDC-C0.5	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	724	ET04-C4.9	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	724	ET04-C4.12	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	724	ET02-C2.9	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	724	ET02-C2.11	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	724	ET01-C1.12	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	724	ET04-C4.10	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	724	ET03-C3.10	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	730	ET05-D5.7	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	730	ET03-D3.13	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	730	ET03-D3.16	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	730	ET02-D2.16	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	730	ET04-D4.15	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	730	ET02-D2.15	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	730	ET01-D1.15	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	730	ET04-D4.13	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	730	ET03-D3.14	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Chaussée de Louvain	730	ET03-D3.15	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Huart Hamoir	103	4 ^e G	SCHAERBEEK	APPARTEMENT
Rue Malibran	45	2-B2.1	IXELLES	APPARTEMENT
Rue Malibran	45	3/B3.1	IXELLES	APPARTEMENT
Rue Malibran	45	3/B3.2	IXELLES	APPARTEMENT
Rue Malibran	45	3/B3.3	IXELLES	APPARTEMENT
Rue Malibran	45	2-B2.2	IXELLES	APPARTEMENT

Rue Malibran	47	2/A3.2	IXELLES	APPARTEMENT
Rue Malibran	47	1/A2.2	IXELLES	APPARTEMENT
Rue Malibran	47	1/A2.1	IXELLES	APPARTEMENT
Rue Malibran	47	Rez/A1.1	IXELLES	APPARTEMENT
Rue Malibran	47	2-A3.1	IXELLES	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 : 19 logements

Adresse du bien

- Avenue Rogier 27 à 1030 Schaerbeek
- Avenue Rogier 111 à Schaerbeek
- Rue Philomène 88 à Schaerbeek
- Avenue Maréchal Foch 59 à Schaerbeek
- Rue Max Roos 28 à Schaerbeek
- Rue Van Schoor 24 à 1030 Schaerbeek
- Square de Noville 5 à Koekelberg
- Rue Monroe 26 à Schaerbeek

Nature du bien

- 4 appartements
- 2 appartements
- 5 appartements
- 1 appartement
- 1 appartement
- 4 appartements
- 1 appartement
- 1 appartement

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 coordonnateur technique qui supervisait :

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

En sus, une assistante administrative est chargée d'encoder les interventions techniques et les entretiens, de prendre contact avec les locataires et les fournisseurs.

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. Lorsque le bien est situé sur Schaerbeek, elle renvoie systématiquement le propriétaire vers l'ASBL Renovas qui dispense des conseils gratuits en rénovation et aide le propriétaire à monter son dossier de demande de primes (rénovation, embellissement des façades, énergies).

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

Aucune prime n'a été demandée en 2017 pour des logements gérés par l'ASIS.

3.6. Le vide locatif

Un tableau reprenant le vide locatif pour l'année 2017 sera joint au présent rapport d'activités.

IV. LES PROPRIÉTAIRES

4.1. Profil des propriétaires par logement :

	Nbre
Fonds du Logement	-
SISP	-
Commune (transits)	15
CPAS	18
Personne Physique	126
Personne Morale	5
ASBL	9
Propriété de l'ASIS (emphytéose)	25
Total	219

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 31/12/2017, le nombre de ménages occupant nos logements était de 219¹.

5.1.2 Nombre total de personnes aidées par l'AIS

Au total, 613 personnes occupent un logement géré par l'ASBL.

5.1.3 Profil des locataires

➤ Leur composition de ménage :

Composition	2013		2014		2015		2016		2017	
	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total
1 adulte	62	36,5	62	35,2	54	30,17	53	27,46	67	30,59
1 adulte + 1 enfant	25	14,7	26	14,8	27	15,08	26	13,47	31	14,15
1 adulte + 2 enfants	11	6,5	11	6,3	16	8,94	20	10,36	23	10,50
1 adulte + 3 enfants	7	4,1	9	5,1	9	5,03	15	7,77	16	7,30
1 adulte + 4 enfants	2	1,2	2	1,1	3	1,67	5	2,59	7	3,19
1 adulte + 5 enfants	0	0	0	0	2	1,12	2	1,03	1	0,45
2 adultes	11	6,5	12	6,8	15	8,38	15	7,77	14	6,39
2 adultes + 1 enfant	11	6,5	8	4,5	14	7,82	12	6,21	13	5,93
2 adultes + 2 enfants	19	11,2	26	14,8	13	7,26	13	6,73	16	7,30
2 adultes + 3 enfants	13	7,6	12	6,8	11	6,14	12	6,21	12	5,47
2 adultes + 4 enfants	5	2,9	3	1,7	5	2,79	8	4,14	6	2,73
2 adultes + 5 enfants	3	1,8	3	1,7	3	1,67	5	2,59	6	2,73
2 adultes + 6 enfants	1	0,58	2	1,14	5	2,79	3	1,55	3	1,36
3 adultes	0	0	0	0	0	0	1	0,52	2	0,91
3 adultes +1 enfant	0	0	0	0	1	0,55	0	0	0	0
3 adultes + 2 enfants	0	0	0	0	0	0	2	1,03	1	0,45
3 adultes + 5 enfants	0	0	0	0	0	0	1	0,52	1	0,45
TOTAL	170	100	176	100	179	100	193	100	219	100

➤ Leur source principale de revenus :

Les locataires bénéficiant d'un revenu de travail représentent 23 % 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	2013		2014		2015		2016		2017	
	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total
RIS	46	27,05	46	26,13	51	28,49	57	30	85	38,81
Salaire/indépendant	55	32,35	43	24,43	41	22,9	45	23,68	52	23,74
Chômage	32	18,82	44	25	49	27,37	45	23,68	39	17,80
Pension	15	8,82	18	10,22	11	6,14	15	7,89	17	7,76
Allocation d'handicap	5	2,94	5	2,84	4	2,23	4	2,10	7	3,19
Mutuelle	17	10	20	11,36	23	12,84	24	12,63	19	8,67
	170	100%	176	100%	179	100%	190	100%	219	100%

5.1.4 Flux des locataires dans l'année

➤ Nombre de ménages entrés

En 2017, l'ASIS a pu loger 51 nouveaux ménages dans :

- 7 studios ;
- 16 logements 1 chambre ;
- 18 logements 2 chambres ;
- 10 logements 3 chambres.

➤ Nombre d'attributions dérogatoires

Néant

➤ Nombre de mutations

En 2017, l'ASIS a pu autoriser 8 mutations.

➤ Nombre de locataires sortis

En 2017, 34 ménages ont quitté leur logement à l'ASIS.

➤ Motifs des départs

Motifs de départ	2013		2014		2015		2016		2017	
	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total
Convenance personnelle	4	17	5	26	5	29	4	19,5	5	14,71
Transfert interne, mutation	6	26	7	37	6	35	3	14,28	8	23,53
Expulsion, cloche de bois	3	13	2	11	0	0	3	14,28	5	14,71
Logement social	5	22	4	21	2	12	4	19,5	3	8,82
Achat d'un logement	3	13	0	0	0	0	0	0	1	2,94
Autre AIS	0	0	0	0	0	0	1	4,76		
Contrat ASIS non renouvelé	0	0	0	0	4	23	6	28,57	12	35,29
Décès du locataire	2	9	1	5	0	0	0	0		
TOTAL	23	100%	19	100%	17	100%	21	100%		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. Ainsi, un accompagnement spécifique a été organisé pour un de nos locataires, ancien sans-abri, suivi par l'ASBL Infirmiers de Rue.

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	2013		2014		2015		2016		2017	
	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total
Sans	95	56	110	63	108	60	104	54,73	114	52,05
CPAS Schaerbeek	57	34	50	28	51	28	73	38,42	81	36,98
Autre association	15	9	10	6	14	7	7	3,68	14	6,39
Autre CPAS	3	2	6	3	6	3	6	3,15	10	4,56
TOTAL	170	100%	176	100%	179	100%	190	100%	219	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	17 mois/10 jours	2A+1E	CPAS	RIS	29/07/16	08/01/17	Privé
APT 3 + 4	1er	18 mois	2A+1E	CPAS		02/09/16		
APT 5	1er	19 mois/25 jours	1A	CPAS	RIS	20/06/16	15/02/18	Logement ASIS
APT 6 + 7	2e	18 mois	2A+2E	CPAS		04/10/16		
APT 8	2e		1A	CPAS	RIS	03/05/17		
APT 9	3e	20 mois/10 jours	1A + 2E	CPAS	MUT	07/10/15	16/06/17	SDF puis logement ASIS
			1A + 2E	CPAS	RIS	17/07/17		
APT 10	3e	13 mois/5 jours	1A + 4E	CPAS	RIS	24/02/16	05/04/17	Privé
			1A + 2E	CPAS	RIS	08/09/17		

Rue Liedts, 2

Logements	Étages	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Revenus	Date d'entrée	Date sortie	Solution trouvée
1 CH	Rez		1A	CPAS	RIS	03/05/17		
2 CH	1er étage		1A+1E	CPAS	RIS	11/04/17		
2 CH	2ème étage	20 jours	3A+2E	CPAS	MUT	02/02/17	22/02/17	Logement social
			2A+3E	CPAS	RIS	11/04/17		

Rue Rogier, 112

Logements	Étages	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Revenus	Date d'entrée	Date sortie	Solution trouvée
4 CH	Duplex + Rez	18 mois	1A+5E	CPAS	RIS	17/08/15	16/02/17	Expulsion
	Duplex + Rez		1A+4E	CPAS	RIS	18/09/17		
2 CH	2ème étage		2A+2E	CPAS	MUT	09/06/15		Bail glissant

Rue Liedts, 1

Logements	Étages	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Revenus	Date d'entrée	Date sortie	Solution trouvée
Studio	REZ	21mois/3 jours	1A	CPAS	Chômage	14/10/15	03/08/17	Privé
	REZ		2A	CPAS	MUT	25/10/17		
1 CH	1er	26mois/3 jours	2A+1E	CPAS	Chômage	09/05/15	11/07/17	Maison d'accueil puis ASIS
3 CH	2 et 3ème	25 mois	2A+4E	CPAS	RIS	01/08/15	01/09/17	Logement ASIS

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 : PAW**

Au 31 décembre 2017, le nombre de ménages candidats locataires sur la liste d'attente est 759 ménages valablement inscrits.

Evolution du nombre de ménages candidats depuis 2012

Année	Nombre de ménages candidats
2013	1204
2014	1328
2015	905
2016	657
2017	759

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 2017, 329 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		195	25,69%
2	1	1	62	8,17%
2	2		41	5,40%
3	1	2	70	9,22%
3	2	1	41	5,40%
3	3		16	2,11%
4	1	3	58	7,64%
4	2	2	66	8,70%
4	3	1	11	1,45%
4	4		3	0,40%
5	1	4	25	3,29%
5	2	3	62	8,17%
5	3	2	13	1,71%
5	4	1	8	1,05%
6	1	5	2	0,26%
6	2	4	22	2,90%
6	3	3	14	1,84%
6	4	2	7	0,92%
6	5	1	3	0,40%
7	1	6	2	0,26%
7	2	5	17	2,24%
7	3	4	6	0,79%
7	4	3	4	0,53%
7	5	2	1	0,13%
8	3	5	5	0,66%
9	2	7	1	0,13%
9	5	4	1	0,13%
9	6	3	1	0,13%
11	5	6	1	0,13%
			759	100,00%

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

TYPE DE REVENUS	NOMBRE MENAGES	% MENAGES
Allocation Handicapée	11	1,45%
Autres	12	1,58%
Chômage	124	16,34%
Chômage + CPAS	6	0,79%
CPAS	316	41,63%
Mutuelle	51	6,72%
Mutuelle + Chômage	4	0,53%
Mutuelle + CPAS	2	0,26%
Pension	27	3,56%
Travail	173	22,79%
Travail + Chômage	17	2,24%
Travail + CPAS	6	0,79%
	759	100%

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 31/12/2017 : 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 insolvable, locataires décédés sans succession...)

⤴ **Créances locatives non-douteuses** = 39.015,43 €
soit 5,88 % du total de l'actif circulant (662.797,92 €)
soit 3,18 % du chiffre d'affaires (1.225.619,49 €)

⤴ **Créances douteuses** = 57.979,96 €
soit 8,74 % du total de l'actif circulant (662.797,92 €)
soit 4,73 % du chiffre d'affaires (1.225.619,49 €)

♣ **Dotation aux créances douteuses** = 46.940,71 €
soit 7,08 % du total de l'actif circulant (662.797,92 €)
soit 3,82 % du chiffre d'affaires (1.225.619,49 €)

♣ **Créances irrécupérables** = 24.661,01 €
soit 3,72 % du total de l'actif circulant (662.797,92 €)
soit 2,01 % du chiffre d'affaires (1.225.619,49 €)

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.

8.1. Avec des propriétaires

- Rue Van Schoor 24 à 1030 Bruxelles :

Une procédure en degré d'appel a été menée entre le propriétaire et un voisin. L'ASIS a été appelée à la cause en déclaration de jugement commun. Le prononcé a eu lieu en septembre 2017.

- Avenue Rogier 227 à 1030 Bruxelles :

Une procédure a été lancée par le voisin du propriétaire. Le propriétaire nous a appelé à la cause en intervention et garantie. Le prononcé sera rendu en 2018.

8.2. Avec des locataires

- Place du Roi Vainqueur 27 à 1040 Bruxelles :

Jugement en notre faveur. Appel déposé par la locataire le 3 août 2016. La cause n'a pas encore été mise en délibéré.

- Rue Vandeweyer, 100 à 1030 Schaerbeek :

Dossier introduit en novembre 2017. Jugement prévu en 2018.

- Rue Vifquin 58 à 1030 Bruxelles :

Jugement en notre faveur. Départ volontaire le 31/05/2017.

- Rue Van Schoor 24 à 1030 Bruxelles :

Jugement en notre faveur. Départ volontaire le 18/04/2017.

- Avenue Maréchal Foch, 59 à 1030 Bruxelles :

Jugement en notre faveur. Départ volontaire le 16/03/2017.

- Avenue Emile Zola, 53 à 1030 Bruxelles :

Jugement en notre faveur. Départ volontaire le 20/06/2017.

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

Jugement en notre faveur. Départ volontaire le 16/06/2017. Relogement après épuration de sa dette en 08/2017.

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

Jugement en notre faveur. Départ volontaire le 16/02/2017.

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

Jugement en notre faveur. Départ volontaire le 11/07/2017. Relogement après épuration de sa dette en 08/2017.

- Rue Liedts 1, rez à 1030 Bruxelles (transit) :

Jugement en notre faveur. Départ volontaire le 03/08/2017.

- Floris, 13, 1^{er} étage, 1030 Bruxelles :

Jugement en notre faveur. Départ volontaire le 29/11/2017.

- Philomène 88, rez à 1030 Bruxelles :

Jugement en notre faveur. Vente du bien et fin de mandat avant l'expulsion.

- Rue Liedts 1, 2^e et 3^e étage, 1030 Bruxelles (transit) :

Jugement en notre faveur. Départ volontaire le 01/09/2017. Relogement après épuration de sa dette le 01/09/2017.

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 2017, 67 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 2017, l'ASIS a connu un déménagement de son siège social qui n'a pas été sans conséquence sur les comptes. Toutefois, 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) a permis de ne pas ralentir le travail de l'équipe.

Au niveau RH, la nouvelle collaboration avec RenovaS a permis d'apporter une expertise non négligeable à l'équipe technique et a facilité le travail d'assainissement du parc avec le suivi des propriétaires qui doivent rendre leurs biens conformes au Code du Logement.

L'année 2018 représente une année charnière entre un mode de fonctionnement et de gestion locative dépassé et une volonté de travailler avec un personnel professionnalisé et des outils de gestion informatisés.

1. Au niveau de la gestion « métier », le Conseil d'administration a défini les priorités suivantes comme objectifs pour l'année 2018 :

- Poursuivre la vision globale du CA au niveau de la gestion du parc immobilier, à savoir l'amélioration de la qualité du parc en s'assurant de la mise en conformité totale du parc et relancer la croissance de ce dernier en visant une augmentation nette via, notamment, le développement d'un site internet ;
- 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.

- Travailler sur la mise en place d'une prime communale qui permettra d'inciter l'ASIS à prendre en gestion de logements non conformes en vue de les remettre aux normes du Code régional du Logement. Un règlement d'attribution relatif à cette prime communale devra également être adopté.
- Travailler sur la modification du règlement d'attribution sur les aspects suivants : les cas de refus et de radiation, les moyens de recours, la prise en compte des personnes âgées de + 65 ans lors de l'attribution d'un logement au chez-de-chaussée, la conclusion de partenariats pour des publics cibles dont les PMR, les sans-abri, l'intergénérationnel. Un moratoire temporaire sur les inscriptions des candidats locataires permettra de mener une réflexion sur la définitions de ces nouveaux critères d'attribution.

2. Au niveau de la gestion interne, le Conseil d'administration a défini les priorités suivantes comme objectifs pour l'année 2018 :

- Fixer un moratoire temporaire sur les inscriptions des candidats locataires afin de permettre au personnel de l'ASIS de travailler prioritairement à d'autres missions ponctuelles comme l'alimentation de la base de données, le travail sur les fiches relatives aux propriétaires et aux locataires, le soutien à l'équipe technique dans le cadre du cadastre technique ;

- Professionnaliser et pérenniser le personnel : afin de répondre au mieux à sa raison sociale, l'ASIS doit faire face à de nombreux challenges en terme d'organisation du travail, de recrutement et de réallocation des responsabilités au sein de son personnel. A cette fin, il sera mis fin à l'engagement systématique du personnel administratif sous statut « article 60 », un marché public sera lancé afin d'accompagner le personnel dans ce changement, d'être assisté dans le recrutement et d'évaluer la pertinence du nouvel organigramme envisagé.
- Prospector un siège social durable.

Ces priorités de 2018 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, Mai 2018

Karima Ouriaghli, Présidente

Valérie Lemaire, Directrice

Avec le soutien de l'ensemble de l'équipe de l'ASIS, de RenovaS, de Giovanna Angius (expert-comptable) et de Jean-Christophe Grégoire (auditeur)

Annexes :

- Tableau relatif au vide locatif mentionné en page 27
- Bilan et comptes de résultats au 31/12/2017