

# RAPPORT D'ACTIVITÉS 2021



Agence Schaerbeekoise  
Immobilière Sociale



## INTRODUCTION

Croissance historique du parc, acquisition d'un nouveau siège social, recrutement d'une nouvelle direction, adoption d'une stratégie pluriannuelle... L'année 2021 fût mémorable pour l'ASIS à plusieurs égards !

En passant de 253 logements fin 2020 à 322 fin 2021, le parc locatif de l'ASIS s'est étendu de plus de 25% en un an. Si on exclut les sorties, ce sont 87 nouveaux logements qui ont intégré notre parc en 2021. Parmi eux, deux ensembles singuliers : le premier, situé Square Riga, est un immeuble de 27 logements, dont douze trois chambres, qui a la particularité d'être totalement adapté aux normes PMR. Il accueille près de 85 occupants, valides et moins valides, dans un projet à la fois inclusif et solidaire. Le second se démarque par sa taille, c'est en effet notre plus grand immeuble en gestion à ce jour. Situé rue Pavillon, il est composé de 41 logements et de 102 habitants. La gestion d'ensembles d'une telle ampleur implique de nouveaux apprentissages pour l'ASIS, notamment en matière de cohésion sociale mais également sur le plan technique afin de garantir le bien-être des occupants, qui est une de nos principales priorités.

L'année 2021 aura également été remarquable en interne avec l'acquisition de notre nouveau siège social : un immeuble situé boulevard Reyers et qui pourra accueillir dans les meilleures conditions toute l'équipe de l'ASIS dès 2023, après l'obtention du permis d'urbanisme et la réalisation des travaux. En parallèle, Paola a rejoint l'équipe en tant que directrice et, forte de son expérience et sa motivation, s'investit au quotidien pour répondre aux défis de notre ASBL.

Enfin, l'année 2021 a aussi été l'occasion de fixer les grandes orientations pour les années à venir dans le cadre d'un plan stratégique adopté par le conseil d'administration. Parmi les grandes orientations, on retrouve notamment les éléments suivants :

- L'accompagnement des locataires au travers de l'éducation au logement ;
- La mise à disposition de kits énergie pour réduire les factures de charges et les émissions polluantes ;
- La réalisation d'un projet pilote de cohésion sociale ;
- La croissance du parc avec un focus sur les petits propriétaires et les biens en souffrance, dans une logique de revitalisation urbaine ;
- L'innovation sociale dans nos projets et en particulier dans le cadre des contrats de quartiers durables avec notre partenaire historique RenovaS ;
- La poursuite de la professionnalisation de la gestion interne et le renforcement de l'équipe.

Bref, bien au-delà de 2021, les efforts se poursuivent avec l'équipe de l'ASIS et tout le conseil d'administration pour répondre avec ambition, volontarisme et innovation aux défis du logement à Schaerbeek.

Guillaume Le Mayeur  
Président

## I. PRÉSENTATION DE L' AIS

<b>1.1. Identification de l' AIS</b> .....	<b>05</b>
1.1.1. Historique de l' AIS .....	05
1.1.2. Identification au Moniteur belge / numéro d' entreprise de l' AIS .....	05
1.1.3. Numéro de TVA ou mention « non-assujetti » .....	05
<b>1.2. Administration interne</b> .....	<b>05</b>
1.2.1. Personnel de l' AIS .....	05
1.2.2. Les instances décisionnelles .....	09
<b>1.3. Conventions et partenariats</b> .....	<b>11</b>
1.3.1. Conventions avec le CPAS de Schaerbeek .....	11
1.3.2. Conventions de partenariat interne .....	12
1.3.3. Conventions de partenariat externe .....	21
<b>1.4. Autres activités</b> .....	<b>21</b>
1.4.1. Les Contrats de Quartier Durables .....	21
1.4.2. Le projet Intergénérationnel avec le Centre Familial de Bruxelles .....	22
<b>1.5 Les projets phares</b> .....	<b>22</b>

## II. GESTION FINANCIÈRE DE L' AIS

<b>2.1. Analyse générale du bilan 2021</b> .....	<b>24</b>
<b>2.2. Analyse générale du compte de résultat</b> .....	<b>24</b>
<b>2.3. Validation des comptes</b> .....	<b>25</b>
<b>2.4. Budgets 2021 et 2022</b> .....	<b>25</b>
<b>2.5. Gestion de la comptabilité</b> .....	<b>26</b>
<b>2.6. Sources de financement de l' AIS</b> .....	<b>26</b>

## III. PARC LOCATIF

<b>3.1. Nombre de logements et répartition géographique</b> .....	<b>27</b>
<b>3.2. Nombre de propriétés, d' emphytéoses et de biens en (sous-) location</b> .....	<b>28</b>
<b>3.3. Fluctuation du parc pendant l' année</b> .....	<b>28</b>
3.3.1. Biens entrants .....	28
3.3.2. Biens sortants .....	29
<b>3.4. La gestion technique et l' entretien des logements</b> .....	<b>29</b>
3.4.1. Présentation de l' équipe technique de l' AIS .....	29
3.4.2. Gestion des entretiens et résolution des problèmes techniques dans les logements .....	29
<b>3.5. Le vide locatif</b> .....	<b>30</b>

## IV. LES PROPRIÉTAIRES

<b>4.1. Profil des propriétaires par logement</b> .....	<b>31</b>
<b>4.2. Types de contrats signés par logement</b> .....	<b>31</b>

## V. LES LOCATAIRES

<b>5.1. Les locataires</b> .....	<b>32</b>
5.1.1. Nombre total de ménages .....	32
5.1.2. Nombre total de personnes aidées par l'ASIS .....	32
5.1.3. Profil des locataires .....	32
5.1.4. Flux des locataires dans l'année .....	33
5.1.5. Type d'accompagnement social .....	34
5.1.6. Éducation au logement .....	34
<b>5.2. Les occupants du transit</b> .....	<b>35</b>

## VI. LES CANDIDATS LOCATAIRES

<b>6.1. État des lieux des modalités d'inscription et d'attribution</b> .....	<b>36</b>
<b>6.2. Nombre de candidats locataires inscrits</b> .....	<b>37</b>
<b>6.3. Gestion de la liste d'attente de l'ASIS</b> .....	<b>37</b>
6.3.1. Points de priorité .....	37
6.3.2. Méthode d'attribution .....	37
<b>6.4. Profil des candidats locataires</b> .....	<b>38</b>
6.4.1. Leur composition de ménage .....	38
6.4.2. Leur source principale de revenus .....	38

## VII. LA GESTION DES CRÉANCES LOCATIVES

<b>7.1. Méthode de suivi des impayés</b> .....	<b>39</b>
<b>7.2. Au 31/12 : taux de créances locatives, taux de créances douteuses et taux de créances irrécupérables</b> .....	<b>39</b>
<b>7.3. Modalités de décision du CA quant aux créances</b> .....	<b>39</b>

## VIII. ÉTAT DES LIEUX DES PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS OU ACHEVÉES

<b>8.1. Avec des propriétaires</b> .....	<b>40</b>
<b>8.2. Avec des locataires</b> .....	<b>40</b>

## IX. LES LOGEMENTS DE TRANSIT

<b>9.1. Contexte et objectifs</b> .....	<b>41</b>
<b>9.2. Nombre de logements de transit</b> .....	<b>41</b>
9.2.1. Waelhem 3 .....	41
9.2.2. Autres logements de transit : Liedts 2 – Rogier 112 – Liedts 1 .....	42
<b>9.3. Nombre d'occupants à titre précaire</b> .....	<b>42</b>
<b>9.4. Accompagnement social et collaboration avec des services partenaires</b> .....	<b>42</b>

## X. HMS

# PRÉSENTATION DE L'ASIS

La problématique de l'accès au logement reste une réalité préoccupante pour beaucoup de Bruxellois.

Les agences immobilières sociales (A.I.S.), dont l'ASIS, ont, entre autres objectifs, d'apporter une solution intermédiaire entre le logement privé et le logement social public.

Elles s'engagent à développer, à travers le triptyque équilibré propriétaire-locataire-AIS, une offre de logements dont les loyers sont 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.

## 1.1. IDENTIFICATION DE L'AIS :

### 1.1.1. Historique de l'AIS :

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 tant en Wallonie

qu'à Bruxelles, il fut mis sur pied à Schaerbeek une association de gestion de logements au profit de populations défavorisées afin d'améliorer de manière durable leur situation. Ainsi est née l'ASIS.

L'ASIS est soumise à l'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 8 décembre 2020.

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

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. Ils ont été dernièrement renouvelés le 15 décembre 2021.

### 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'AIS :

Pour l'année 2021, le personnel de l'ASIS se composait des membres suivants :

→ Trimestres 1, 2 et 3 :

Nom	Fonction	Statut	Début	Formation	Tâches
PEIGNEUR Quentin	Directeur Ad Interim	Employé Fonds propres	CDD du 16/01/2020 Temps plein	Master en sciences politiques et en gestion de l'environnement	Direction de l'Agence – Mise en œuvre des décisions du CA
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	Employée ACS	CDI depuis le 01/11/2008 Temps plein	Graduat en comptabilité	Tenue de la comptabilité/ Administration et Suivi des paiements

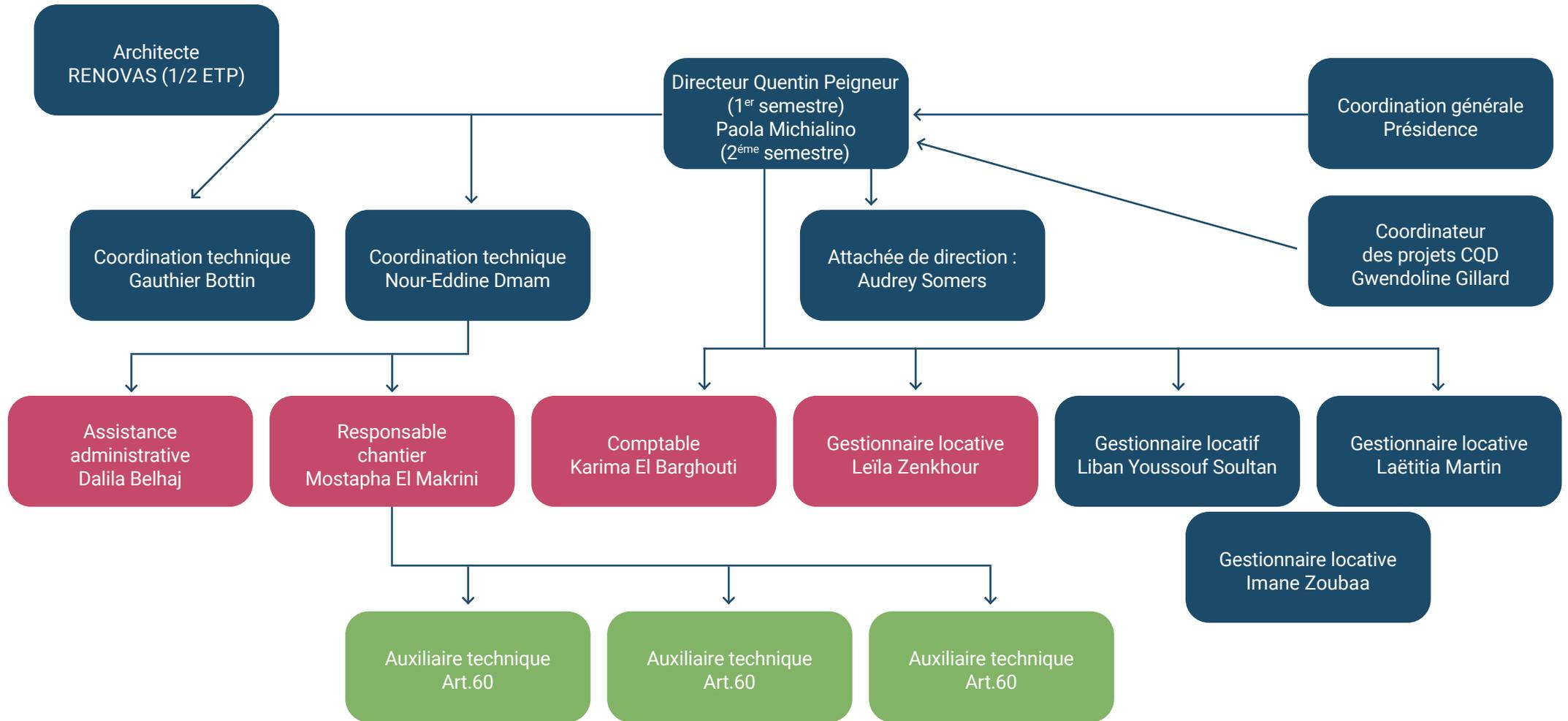
Nom	Fonction	Statut	Début	Formation	Tâches
EL MAKRINI Mostapha	Chef de chantier	Employé ACS	CDI depuis le 20 janvier 2017 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Responsable de l'exécution des chantiers réalisés par l'équipe technique d'ASIS
YOUSOUF Liban	Gestionnaire locatif	Employé Fonds propres	CDI depuis le 1/10/2018 Temps plein	Master en sociologie	Assistant administratif/ classement/gestion de la base de données
MARTIN Laëtitia	Gestionnaire locative	Employée Fonds propres	CDI depuis le 01/12/2020	Master en droit pénal et en sciences humaines/ criminologie	Assistante administrative/ classement/gestion de la base de données
ZENKHOOR Leïla	Gestionnaire locative	Employée ACS	CDI depuis le 04/01/2021	Graduat en comptabilité	Assistante administrative/ classement/gestion de la base de données
SOMERS Audrey	Attachée de direction	Employée Fonds propres	CDI depuis le 10/09/2018 Temps plein	Bachelier en psychologie - Licence en logopédie	Soutien à la direction et prospection
BELHAJ Dalila	Assistante administrative	Employée ACS	CDI depuis le 20/08/2018 Temps plein	Humanités secondaires supérieures	Assistante administrative de l'équipe technique
GILLARD Gwendoline	Coordinatrice des projets CQD	Employée Fonds propres	CDD du 17/08/2020	Master en traduction	Coordination des projets de rénovation/location REZ+ pour les CQD Pogge et Stephenson
BOTTIN Gauthier	Coordinateur technique	Employé Fonds propres	CDI depuis le 1/10/2020 Temps plein	Bachelier universitaire	Avis techniques/ Supervision des chantiers/Achats et démarchages auprès des fournisseurs
MAKKI Hussein	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 1/11/2020	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du chef de chantier
AL OBAIDI Mohammed	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 1//06/2020	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du chef de chantier

→ Trimestre 4 :

Nom	Fonction	Statut	Début	Formation	Tâches
MICHIALINO Paola	Directeur	Employée Fonds propres	CDI du 13/09/2021	Universitaire Ingénieur Architecte	Direction de l'Agence Mise en œuvre des décisions du CA
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

Nom	Fonction	Statut	Début	Formation	Tâches
EL BARGHOUTI Karima	Comptable	Employée ACS	CDI depuis le 01/11/2008 Temps plein	Graduat en comptabilité	Tenue de la comptabilité / Administration et Suivi des paiements
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
YOUSSEUF Liban	Gestionnaire locatif	Employé Fonds propres	CDI depuis le 1/10/2018 Temps plein	Master en sociologie	Assistant administratif/ classement/gestion de la base de données
MARTIN Laëtitia	Gestionnaire locative	Employée Fonds propres	CDI depuis le 01/12/2020	Master en droit pénal et en sciences humaines/ criminologie	Assistante administrative/ classement/gestion de la base de données
ZENKHOOR Leïla	Gestionnaire locative	Employée ACS	CDI depuis le 04/01/2021	Graduat en comptabilité	Assistante administrative/ classement/gestion de la base de données
ZOUBAA Imane	Gestionnaire locative	Employée FPIE	CDD depuis le 01/06/2021	Formation Professionnelle en Entreprise (FPIE)	Assistante administrative/ classement/gestion de la base de données
SOMERS Audrey	Attachée de direction	Employée Fonds propres	CDI depuis le 10/09/2018 Temps plein	Bachelier en psychologie - Licence en logopédie	Soutien à la direction et prospection
BELHAJ Dalila	Assistante administrative	Employée ACS	CDI depuis le 20/08/2018 Temps plein	Humanités secondaires supérieures	Assistante administrative de l'équipe technique
PEIGNEUR Quentin	Coordinateur des Contrats de quartier	Employé Fonds propres +Maribel	CDI du 01/10/2021 Temps plein	Master en sciences politiques et en gestion de l'environnement	Coordination des projets de rénovation/location REZ+ pour les CQD Pogge et Stephenson
BOTTIN Gauthier	Coordinateur technique	Employé Fonds propres	CDI depuis le 1/10/2020 Temps plein	Bachelier universitaire	Avis techniques/ Supervision des chantiers/Achats et démarchages auprès des fournisseurs
MAKKI Hussein	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 1/11/2020	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du chef de chantier
ADEMOV Faïk	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 01//08/2021	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du chef de chantier
MLAYAH Walid	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 1//09/2021	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du chef de chantier

## ASIS ASBL - ORGANIGRAMME 2021



- ACS
- CPAS
- Subsidés

## 1.2.2. Les instances décisionnelles

### Conseil d'administration

Monsieur Guillaume LE MAYEUR, Président  
Monsieur Daniel FASTENAKEL, premier Vice-président  
Monsieur Nabil BOULAKHRIF, Vice-président  
Monsieur Didier SCHIFFELEERS, administrateur délégué  
Madame Marie GERVAIS  
Monsieur Mohamed TOURE  
Monsieur Saïd BENALLEL  
Monsieur Michel VAN ENGELAND  
Monsieur Philippe VAN CLEEMPUTTE  
Madame Virginie HINCQUE pour le CPAS de Schaerbeek  
Madame Najat LAHJAJI  
Monsieur Nicolas BOROUKHOFF  
Monsieur Thomas GILSON (Observateur)

### 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 des 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 2021, le 25 février, le 6 mai, le 27 mai, le 24 juin, le 29 septembre et le 15 décembre.

Un CA électronique s'est tenu en date du 09 juin 2021.

### 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.*

Le président de l'ASIS bénéficie d'honoraires pour ses prestations au sein de l'ASBL à hauteur de 180 € bruts par réunion autorisée avec un maximum de 40 réunions par an. En 2021, 12 réunions ont été déclarées. L'administrateur délégué perçoit quant à lui des frais forfaitaires de bénévole dont le montant mensuel s'élève à 120 €.



## Statistiques de présence des administrateurs aux réunions du CA

	25-02-21	06-05-21	27-05-21	24-06-21	24-06-21 (AG)	29-09-21	15-12-21	Taux de présence annuel (2021)
Guillaume LE MAYEUR	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	100%
Daniel FASTENAKEL	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	Représenté	Présent	86%
Nabil BOULAKHRIF	Présent	Représenté	Présent	Présent	Présent	Présent	Absent	57%
Didier SCHIFFELEERS	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	Représenté	Présent	86%
Marie GERVAIS	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	100%
Mohamed TOURE/ Quentin CHARON	Représenté	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	86%
Saïd BENALLEL	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	Représenté	Présent	86%
Michel VAN ENGELAND	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	Présent	100%
Philippe VAN CLEEMPUTTE	Présent	Représenté	Représenté	Représenté	Représenté	Absent	Représenté	14%
Virginie HINCQUE	Présent	Absente	Absente	Représentée	Représentée	Absent	Absent	14%
Elena BACIOI	Représentée	Absente	Représentée	Absent	Absent	Démission	-	0%
Thomas GILSON (Observateur)	Absent	Présent	Présent	Absent	Absent	Absent	Absent	29%
Najat LAHJAJI	-	-	-	-	Présent	Présent	Présent	100%
Nicolas BOROUKHOFF	Absent	Présent	Présent	Présent	Représenté	Représenté	Présent	57%



### Bureau

Monsieur Guillaume LE MAYEUR,  
Président  
Monsieur Daniel FASTENAKEL,  
premier Vice-président  
Monsieur Didier SCHIFFELEERS,  
administrateur délégué  
Monsieur Nabil BOULAKHRIF,  
Vice-président

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 2021, le 17 février, le 19 mai, le 15 juin, le 22 septembre et le 8 décembre.

### Dates de réunion de l'AG

L'assemblée générale s'est réunie, en 2021, le 24 juin (AG ordinaire).

### Assemblée générale

Monsieur Guillaume LE MAYEUR,  
Président  
Monsieur Daniel FASTENAKEL,  
premier Vice-président  
Monsieur Didier SCHIFFELEERS,  
administrateur délégué  
Monsieur Nabil BOULAKHRIF,  
Vice-président  
Monsieur Thomas ERALY  
Madame Marie GERVAIS  
Monsieur Mohamed TOURE  
Monsieur Saïd BENALLEL  
Monsieur Michel VAN ENGELAND  
Monsieur Philippe VAN CLEEMPUTTE  
Madame Virginie HINCQUE  
Madame Elena BACIOI – départ 06/21  
Madame Najat LAHJAJI – nommée 06/21  
Monsieur Nicolas BOROUKHOFF  
Monsieur Mamadou BAH  
Madame Karima OURIAGHLI  
Monsieur Thomas GILSON  
(Observateur)



### Autres : Comité de Coordination des Logements de Transit (CCLT)

En plus de l'immeuble situé 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 de 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 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. 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 dispose en son sein d'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'extrême urgence, 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 ». Généralement, 3 ouvriers viennent compléter la régie technique de l'ASIS.

### Associations assurant le suivi des locataires

La réinsertion sociale et l'accès au logement des publics fragilisés reste un des objectifs primordiaux de notre a.s.b.l. Afin de répondre aux besoins plus spécifiques de certains de nos locataires, des mouvements associatifs nous aident en assurant leur suivi social. Les partenariats en cours en 2021 incluent :

Réseau de Prévention à la Récidive	RePR	Dispositif du Programme de Prévention Urbaine : Accompagnement personnalisé des détenus en vue d'établir leur projet de réinsertion.
Infirmiers de Rue	IDR	Organisation psycho-médico-sociale qui s'efforce de sortir durablement des personnes sans abri de la rue, en se concentrant en priorité sur les plus vulnérables en termes de santé.
Maison Rue Verte		Maison d'accueil pour femmes seules ou avec enfant(s), accompagnement de personnes concernées par les problématiques liées au mariage et aux violences conjugales.
Un Toit à Soi (Les Petits Riens)	UTAS	Dans le cadre du travail des Petits Riens, « Un Toit à Soi » assure le suivi post-hébergement temporaire. Le but est d'aider au mieux les anciens résidents à concevoir, réaliser et faire durer leur projet d'installation en logement.
Lhiving		Accompagnement psychosocial et administratif sur mesure pour les personnes atteintes d'une maladie chronique/sévère et leur famille vivant dans une situation précaire.
Ilôt		Dans la lutte contre le sans-abrisme, l'Ilôt développe son action autour de cinq axes de travail : accueil d'urgence, hébergement temporaire, logement, formation & emploi et santé alimentaire.
Centre d'Aide pour la Santé Mentale en Milieu Urbain	CASMMU	Contribuer au trajet de soins de personnes présentant des pathologies psychiatriques complexes, faisant ou non l'objet de mesures judiciaires, en proposant un logement et un accompagnement en habitation protégée.
Union des Locataires de Schaerbeek	ULS	(Re)logement des ménages à faibles revenus (de l'isolé sans enfant au couple avec enfants) - Suivis des ménages relogés par l'ULS. Premier accueil en droits et devoirs des locataires et propriétaires. Revendication du droit au logement en collaboration avec d'autres associations de locataires.

### 1.3.2. Convention de partenariat interne

Depuis fin 2016, une collaboration structurelle entre l'asbl RenovaS et l'asbl ASIS a été mise en place afin de pouvoir disposer de compétences techniques supérieures à celles disponibles au sein de notre équipe lorsque cela s'avère nécessaire.

Un.e architecte de l'asbl accompagne la personne chargée de la prospection à l'ASIS lors des visites de biens proposés par des propriétaires privés. Le but de cette visite est de vérifier la conformité du logement avec l'arrêté régissant les A.I.S, d'indiquer les travaux obligatoires et/ou les travaux conseillés et d'établir un rapport de visite, sorte de carte d'identité du bien, qui est envoyé à chaque propriétaire souhaitant confier son bien à l'ASIS.

L'expertise de RenovaS, que ce soit en matière de normes urbanistiques ou de montage de dossiers de primes, est un atout précieux pour l'ASIS.



## EXTRAIT Rapport Annuel 2021 RENOVAS «ASIS-A : LES MISSIONS»

Depuis 2018, un partenariat, adapté aux besoins d'ASIS et portant sur deux axes, a été mis en place.

### Les logements communaux

« 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. »

Ce volet concerne 8 bâtiments, soit 22 logements, confiés en emphytéose.

La majorité de ces logements (7 bâtiments pour un total de 18 logements) sont neufs, à haute performance énergétique [HPE]. RenovaS a développé une palette d'outils pour la bonne gestion des bâtiments HPE à l'attention de l'équipe technique d'ASIS qui s'avère peu familiarisée à ce dispositif.

Pour ce faire, nous effectuons :

- la visite du bâtiment et des logements suivie d'un rapport des problèmes rencontrés ;
- la consultation du DIU [dossier d'intervention ultérieure] chez

ASIS et la rédaction d'une table des matières mise à jour et dactylographiée ;

- la liste des équipements techniques encore sous garantie ;
- la formation de l'équipe technique d'ASIS au fonctionnement général des techniques du bâtiment : isolation, étanchéité à l'air, ventilation, chauffage, panneaux solaires, récupération de l'eau de pluie, ... ;
- un plan d'entretien technique à suivre en fonction du DIU: fréquence des entretiens et le remplacement de pièces ;
- une liste d'entreprises spécialisées (VMC, chauffage, panneaux thermiques) qui ont installé les équipements et/ou qui sont intervenues pour l'entretien ou des travaux ;
- une liste de bons réflexes pour les techniciens lors de la visite d'un logement : thermostat, température intérieure, état des bouches de ventilation, ... ;

→ une fiche de bonnes habitudes à avoir pour occuper son logement en tant que locataire ;

→ une assistance de l'équipe technique d'ASIS pour le suivi des interventions dans ces bâtiments.

Cette palette d'outils est reprise dans des aide-mémoires rédigés à l'attention du personnel technique d'ASIS.

D'autre part, le projet BHPE<sup>1</sup>, initié en 2019, nous permet d'affiner l'accompagnement des locataires de trois bâtiments HPE du parc d'ASIS : Petite rue L'Olivier 2A, Portaels 158 et Gaucheret 199.

L'évaluation des aide-mémoires nous a incité à créer un outil plus accessible, rédigé pour et avec les gestionnaires techniques. En 2021, le premier document sur l'immeuble de la rue Gaucheret, une carte d'identité du bâtiment, semble porter ses fruits et nous ferons de même, en 2022, pour deux autres bâtiments.

1. Projet pilote d'accompagnement des habitant-es de bâtiments à haute performance énergétique mené avec plusieurs associations du Réseau Habitat



Carte d'identité du bâtiment



Bâtiment	<b>Maître d'ouvrage</b>	Commune de Schaerbeek		
	<b>Architecte</b>	Pierre BLONDEL		
	<b>Ingénieur Techniques Spéciales</b>	MK Engineering		
	<b>Entrepreneur</b>	Gillon Construct		
	<b>Gestionnaire</b>	ASIS		
		<b>Année de construction</b>	2018-2019	
		<b>Année d'occupation</b>	2020	
		<b>Type (neuf ou rénovation ou mixte)</b>	Neuf	
		<b>Standard énergétique / certificat PEB</b>	Passif	
		<b>Nombre de logements</b>	2	
		<b>Typologies</b>	<b>Studio</b>	
<b>1 ch</b>				
<b>2 ch</b>			1	
<b>3 ch</b>	1			
<b>4 ch</b>				
	<b>5 ch</b>			
<b>Nombre d'habitant.es</b>	9			
<b>Type de locaux collectifs</b>	?			

Ventilation	<b>Groupe de ventilation VMC</b>	<b>Collectif / Individuel</b>	Individuel / Zehnder Comfo D550	
	<b>Prise d'air / rejet</b>	<b>Collectif / Individuel</b>		
	<b>Emplacement du groupe VMC</b>			
	<b>Régulation</b>			
	<b>Filtres</b>	<b>Type de filtres (papier/autre)</b>		
		<b>Alarme encrassement</b>	locataire	
		<b>Entretien effectué par :</b>	gestionnaire	
		<b>Méthode de nettoyage (eau / aspi)</b>	gestionnaire	
		<b>Fréquence de nettoyage</b>		
	<b>Entretien du système</b>	<b>Responsable</b>	gestionnaire	
<b>Fréquence</b>		2x / an		



## Les logements privés

« Conseiller et accompagner les propriétaires privés, ayant ou étant sur le point de conventionner avec ASIS. »

ASIS a sollicité notre intervention pour 125 logements privés en 2021. Les propriétaires sont soit sous contrat avec l'ASIS et envisagent des travaux de rénovation, soit intéressés par la gestion en AIS.

Nous visitons les biens et établissons un rapport détaillé sur leur état général, leur situation urbanistique et leur conformité avec les divers règlements. Enfin, nous établissons un relevé des 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'AIS qui peut les transmettre en tout ou en partie aux propriétaires. Pour assister les propriétaires dans leur décision de rénovation et de mise en gestion en AIS, nous fournissons, à la demande, une estimation des travaux combinée à l'estimatif des primes éligibles. Cela leur permet d'évaluer l'investissement à prévoir pour améliorer le bien et d'envisager divers scénarios.

Dès que la convention avec l'AIS est établie, nous accompagnons les propriétaires dans leurs demandes de primes à toutes les étapes.

## → FOCUS : UN IMMEUBLE À RÉNOVER – AVENUE PRINCESSE ELISABETH

Sur demande de l'ASIS, nous avons visité cet immeuble composé de 3 logements et d'1 atelier, appartenant à un seul propriétaire. Le logement du 1<sup>er</sup> étage est déjà géré par l'ASIS et le propriétaire souhaite mettre en location AIS les 2 autres appartements.

En vue de créer des logements conformes au Code du logement et aux normes AIS, nous avons précisé les travaux obligatoires à réaliser. Ils visent une rénovation du bien à plus long terme, conforme au RRU. Une seconde visite se fera une fois les travaux terminés pour vérifier la bonne réalisation.

## [EXTRAIT DU RAPPORT DE VISITE AVENUE PRINCESSE ELISABETH]

### CODE DU LOGEMENT ET NORMES AIS

- ✓ Les surfaces de logements sont suffisantes
- ✓ Les surfaces d'éclairage sont suffisantes
- ✓ Les hauteurs sous plafond sont suffisantes

### RÈGLEMENT RÉGIONAL D'URBANISME | RRU)

- ✓ La surface disponible sous les combles pourrait permettre l'aménagement de 2 chambres (minimum 9m<sup>2</sup> à compter à partir de 1,5 m de hauteur sous plafond).

### ÉTAT DU LOGEMENT

CONSTATS	TRAVAUX OBLIGATOIRES	TRAVAUX RECOMMANDÉS
FAÇADE AVANT		
État satisfaisant, à rafraichir	-	<ul style="list-style-type: none"><li>• Remplacer les châssis PVC par des châssis en bois</li><li>• Remplacer la porte d'entrée en PVC par une porte en bois qui respecte les proportions d'origine</li><li>• Placer les ferronneries d'origine au sous-sol et au 1<sup>er</sup> étage</li><li>• Nettoyer la façade + traitement hydrofuge</li></ul>

## FAÇADE ARRIÈRE

Rez-de-chaussée : annexe non conforme	Vérifier stabilité du bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Supprimer les annexes conformément au permis d'urbanisme</li> </ul>
Étages : fissure importante au droit du support de l'annexe des étages. Annexe non conforme		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Isoler la façade arrière par l'extérieur pour un meilleur confort thermique et pour éviter les problèmes de condensation éventuels dans les salles de bain</li> </ul>

## TOITURE

<p>Toiture plate sur atelier sous-sol : en bon état</p> <p>Toiture plate sur le 2<sup>ème</sup> étage en bon état, aménagée en terrasse</p> <p>Toiture principale en bon état, a fait l'objet d'une rénovation il y a 1 an et a été isolée dans le passé</p>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nouvelle étanchéité sous annexe à démolir au rez-de-chaussée, avec revêtement pour aménagement d'une terrasse est un idéal</li> <li>• Porter une réflexion sur les questions de surchauffe : lorsque la rénovation de la toiture s'imposera, envisager une isolation complémentaire en fibre de bois ou cellulose</li> <li>• Combles : ajouter une protection solaire devant le grand ouvrant côté terrasse pour limiter la surchauffe</li> </ul>
--	---	--

## MENUISERIES EXTÉRIEURES

<p>Tous les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC double vitrage. Les châssis en PVC en façade avant ne sont pas conformes et doivent être remplacés par du bois, en respectant les divisions d'origine</p> <p>En façade arrière, certaines quincailleries sont à contrôler. De nouveaux châssis doivent être placés au droit des annexes démolies</p>	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Façade avant : remplacement des châssis par des châssis en bois double vitrage</li> <li>• Façade arrière : placement de nouveaux châssis au droit des annexes démolies (préférence en bois mais le PVC est autorisé et plus harmonieux si maintien des anciens châssis)</li> </ul>
---	---	---

## INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Installation ancienne	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fournir la réception de l'installation électrique par un organisme agréé</li> <li>• Suivant rapport, mise en conformité de l'installation électrique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nouveaux aménagements pour rendre l'ensemble de l'immeuble conforme au RRU : adaptation des circuits suivant les nouveaux aménagements</li> </ul>
-----------------------	--	--

## INSTALLATION DE CHAUFFAGE / GAZ

Installation chauffage ancien	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Placement de nouvelles chaudières à condensation mixte (production d'ECS intégrée) avec thermostat, vannes thermostatiques et tubage de cheminée pour chaque appartement</li> </ul>
-------------------------------	---	--

## INSTALLATION SANITAIRE

Plomberie ancienne, appareils sanitaires vétustes (dont principalement bain/douche)	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Amélioration générale des appareils sanitaires dans les salles de bain</li> </ul>
---	---	--

## SÉCURITÉ

Détecteurs incendie à mettre en ordre	Vérifier et mettre en ordre la détection incendie	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mise en conformité suivant normes SIAMU annexées au permis d'urbanisme</li> </ul>
---------------------------------------	---	--

## HUMIDITÉ

Présence de trace de condensation dans la salle de bain au 2 <sup>ème</sup> étage	Améliorer la ventilation de la salle de bain (châssis oscillo-battant et/ou extraction mécanique)	<ul style="list-style-type: none"> <li>Installer une ventilation mécanique dans les salles de bain</li> </ul>
---	---	---

## AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR / FINITIONS

Les finitions intérieures sont anciennes mais satisfaisantes	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nouveaux aménagements en respect avec le permis d'urbanisme</li> <li>Envisager éventuellement l'aménagement de 2 chambres dans les combles</li> </ul>
--	---	--

## COMMUNS

État ancien mais satisfaisant	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Rafranchissement général</li> <li>Création de caves individuelles et d'un local vélo/poussettes.</li> </ul>
-------------------------------	---	--

### [PHOTOS DE VISITE AVANT CHANTIER]



**[ESTIMATIF DES PRIMES ÉLIGIBLES]**

	<b>PRIME RÉNOVATION (1)</b>	<b>PRIME ÉNERGIE 2021 (2)</b>
Châssis (± 24 m <sup>2</sup> ) en bois non labellisé (*prime double si labellisé PEFC ou FSC)	2 880 €*	660 €
Châssis PVC ± 9 m <sup>2</sup>	-	247 €
Chaudière 2 x	2 400 €	2 400 €
Thermostats d'ambiance 2 x	-	220 €
Gaz 2 x	800 €	-
Appareils sanitaires 3 x	1 680 €	-
Ventilation individuelle salle de bain 3 x	180 €	-
Isolation façade arrière ± 40 m <sup>2</sup>	640 €	4 136 €
Enduit façade arrière ± 40 m <sup>2</sup>	1 600 €	-
Étanchéité toiture terrasse rez-de-chaussée ± 12m <sup>2</sup>	960 €	-
Accessoires de toiture (descente d'eau pluviale)	800 €	-
<b>TOTAUX</b>	<b>11 940 €</b>	<b>7 663 €</b>

(1) à demander avant les travaux

(2) à demander max. 12 mois après les travaux

## Adresses des dossiers traités en 2021

Adresse	Commune	Bailleur	BHPE	Nombre de logements
Bordet	1140 Evere	Privé	non	1
Bordet	1140 Evere	Privé	non	1
Chasse	1040 Etterbeek	Privé	non	4
Chazal	1030 Schaerbeek	Privé	non	1
Conscience (Henri)	1140 Evere	Privé	non	1
Dejase	1030 Schaerbeek	Privé	non	1
Deschanel	1030 Schaerbeek	Privé	non	1
Gaucheret	1030 Schaerbeek	Emphytéose	oui	2
Emile Max	1030 Schaerbeek	Privé	non	1
Enseignement	1030 Schaerbeek	Privé	non	1
Floris	1030 Schaerbeek	Privé	non	3
Fortin	1030 Schaerbeek	Privé	non	2
Fraternité	1030 Schaerbeek	Privé	non	1
Fuss	1030 Schaerbeek	Privé	non	1
G. Wahis	1030 Schaerbeek	Privé	non	1
G. Wahis	1030 Schaerbeek	Privé	non	2
G. Wahis	1030 Schaerbeek	Privé	non	1
Garnir	1030 Schaerbeek	Privé	non	1
Gilisquet	1030 Schaerbeek	Privé	non	1
Haerne	1040 Etterbeek	Privé	non	4
Josaphat	1030 Schaerbeek	Emphytéose	oui	2
Lambermont	1030 Schaerbeek	Privé	non	2
Le Titien	1000 Bruxelles	Privé	non	1
Locht	1030 Schaerbeek	Privé	non	1
L'Olivier (petite rue de)	1030 Schaerbeek	Emphytéose	oui	2
Maeterlinck	1030 Schaerbeek	Privé	non	1
Maeterlinck	1030 Schaerbeek	Privé	non	1
Palais	1030 Schaerbeek	Privé	non	4
Pavillon	1030 Schaerbeek	Privé	oui	41
Philomène	1030 Schaerbeek	Privé	non	1
Plasky	1030 Schaerbeek	Privé	non	2
Poste	1030 Schaerbeek	Privé	non	1
Poste	1030 Schaerbeek	Emphytéose	oui	1
Princesse Elisabeth	1030 Schaerbeek	Privé	non	3
Princesse Elisabeth	1030 Schaerbeek	Emphytéose	oui	5
Progrès	1030 Schaerbeek	Privé	non	1
Reyers	1030 Schaerbeek	Privé	non	1
Riga	1030 Schaerbeek	Privé	non	27

Roelandts	1030 Schaerbeek	Privé	non	1
Ruche	1030 Schaerbeek	Privé	non	1
Suffrage Universel	1030 Schaerbeek	Privé	non	3
Van Leeuw	1140 Evere	Privé	non	1
Van Schoor	1030 Schaerbeek	Privé	non	1
Voltaire	1030 Schaerbeek	Privé	non	1
Zénobe Gramme	1030 Schaerbeek	Privé	non	1
<b>TOTAL LOGEMENTS</b>				<b>137</b>
<b>TYPE DE CONVENTION</b>	Bailleurs privés			125
	Commune emphytéose			12
	CPAS			0
<b>TYPE DE TRAVAUX/CONSTRUCTION</b>	HPE			53
	Rénovation			84
<b>TYPE DE LOGEMENTS VISITÉS</b>	Privés			119
	Emphytéose : problème technique			12
	Emphytéose : audit annuel			6
<b>TOTAL ADRESSES</b>				<b>45</b>
<b>TYPE D'ACTION / CONTACT</b>	Visites techniques - privés			10
	Visites techniques - emphytéose			8
	Visites candidats propriétaires			28
	Rapports de visite			24
	Suivis techniques			19
	Suivis urbanistiques			9
	Suivis primes			13

Les logements privés représentent la majorité de notre suivi (125 logements sur 137 en 2021). Les actions sont variées. Il s'agit surtout d'une première visite pour un contrôle de conformité avant la prise en gestion (28 visites « candidats propriétaires »).

Les logements en emphytéose sont moins nombreux mais représentent un suivi plus rigoureux car l'ASIS a en charge toute la gestion technique. Chaque bâtiment en emphytéose est visité au moins une fois par an par un-e conseiller-ère en rénovation.

### Synthèse et perspectives

Le parc locatif de l'ASIS a fortement augmenté ces dernières années alors qu'en 2021 elle a connu de nombreux changements au sein de l'équipe. Il est convenu que notre équipe accompagne

les nouveaux gestionnaires locatifs lors des premières visites pour les guider sur les aspects auxquels ils doivent être particulièrement attentifs (sécurité et salubrité).

Dans le souci de maintenir une bonne coordination entre ASIS et RenovaS, nous nous réunissons tous les mois. Cela permet de faire le point sur les dossiers en cours, les visites effectuées et celles à venir. Nous abordons les questions liées aux logements privés et communaux. Pour améliorer notre collaboration, nous inviterons les gestionnaires locatifs à se joindre aux réunions deux à trois fois par an dès 2022.

### Covid-19 Conséquences

*L'accompagnement proposé repose principalement sur la nécessité de visiter les logements, tant pour la prise en gestion de nouveaux logements que pour l'accompagnement technique des logements existants. Les visites ont été maintenues dans le respect des mesures sanitaires. Toutefois, l'organisation en temps de Covid-19 n'a pas toujours été aisée.*

### 1.3.3. Conventions de partenariat externe :

#### FedAIS :

L'« Association des Agences Immobilières Sociales de Bruxelles-Capitale » est née fin 2000. Les AIS ont organisé des rencontres à échéance mensuelle 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 : la FedAIS.

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. Les Contrats de Quartiers Durables

L'ASIS et RenovaS sont des associations qui collaborent de longue date, notamment aux projets R+ menés dans le cadre des différents contrats de quartiers durables sur le territoire de la commune de Schaerbeek

(pour le passé, le CQD Coteaux-Josaphat, et Pogge - actuellement en cours de clôture - et Stephenson et Petite Colline - en cours).

Ces projets visent à proposer une prise en charge complète de leur projet de rénovation à des propriétaires qui connaissent des difficultés à entretenir leurs biens (bâtiments fortement dégradés, inoccupés, sur-divisés, en infraction urbanistique ,...) : financement, maîtrise d'ouvrage complète incluant la sélection d'un bureau d'étude, la demande de permis d'urbanisme, l'établissement du cahier des charges, la sélection d'une entreprise et le suivi du chantier.

En contrepartie de cet accompagnement, le propriétaire confie son immeuble en gestion à l'ASIS pour une durée minimale de 15 ans.

Le financement du projet s'effectue par le biais d'un crédit contracté par l'ASIS pour le compte du propriétaire. L'ASIS bénéficie à ce titre d'une garantie communale qui lui permet d'obtenir facilement ce type de crédit. Le remboursement s'effectue par un prélèvement sur les loyers perçus par le propriétaire. Le propriétaire finance environ 1/3 des travaux, 1/3 provient des différentes primes régionales et le dernier tiers provient d'un subside spécial des contrats de quartiers durables. Les honoraires des bureaux d'étude sont également entièrement à charge du subside lié au contrat de quartier.

La maîtrise d'ouvrage est assurée par l'ASIS qui s'occupe principalement des démarches administratives et effectue les formalités pour les marchés publics en collaboration étroite avec RenovaS et le bureau d'étude sélectionné pour le projet. RenovaS effectue pour sa part la prospection de nouveaux projets, fait une première ébauche financière et architecturale à présenter au propriétaire et prend en charge la maîtrise d'ouvrage déléguée.

Ce type de projet a permis de capter environ une vingtaine de nouveaux logements et une vingtaine de plus sont attendus pour les deux contrats de quartiers actuellement en cours. Au final, le projet R+ du CQD Pogge a permis de rénover entièrement 12 logements dans 4 bâtiments, permettant à 12 ménages composés en tout de



33 personnes d'être logés confortablement.

Nous apportons bien entendu une attention particulière à ce que les logements ainsi produits répondent au mieux à nos attentes : des logements respectant le RRU et l'arrêté AIS, confortables, disposant d'une superficie importante et bien entendu, avec de bonnes performances énergétiques.

#### 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 et vient en aide aux personnes âgées et fragilisées (isolées, en perte

d'autonomie, avec un faible niveau de revenus).

Le centre est propriétaire du 36 rue des Palais, immeuble qui a été lourdement rénové et qui est au cœur 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 de permettre le maintien à domicile le plus longtemps possible des premiers et, 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 était destiné à l'accompagnement social du projet par l'ASBL Habitat et Humanisme, deux tiers ont eu 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 ont été mis, dans un premier temps, à leur disposition via des conventions d'occupation précaire. Afin de sécuriser davantage leur situation, elles ont ensuite signé un bail de location de trois ans qui arrivera à échéance durant le second semestre 2021. Depuis, des nouveaux locataires ont pris la relève.

### 1.5. Les projets phares de 2021 :

2021 a été une année charnière pour l'ASIS, avec la réalisation d'étapes-clés pour plusieurs projets d'envergure.

#### Pavillon

Entamé en 2019, le projet de reconversion d'un immeuble de bureaux en 41 logements rue du Pavillon s'est concrétisé durant l'été 2021.

Pas moins de 102 personnes habitent maintenant les lieux, occupant des biens allant du studio à l'appartement 3 chambres. La grosse rénovation qui a été menée dans cet immeuble a permis d'utiliser des matériaux durables et a porté une attention particulière aux économies d'énergie. Une buanderie est accessible aux habitants au sous-sol, et les électroménagers des cuisines ont été offerts dans chaque logement.

Compte tenu de la situation sanitaire en 2021, l'inauguration des lieux a été postposée en 2022.

Pour 2022 il est également prévu de démarrer un projet-pilote de cohésion sociale, pour faciliter le développement d'une dynamique sociale entre les résidents et avec le quartier.

#### Riga

Situé à l'angle du Square Riga et de l'Avenue Huart Hamoir, un immeuble de bureaux construit en 1978 a été entièrement rénové et converti en 27 logements dont plus de la moitié sont entièrement adaptés PMR.

Ce projet pilote de logement solidaire et inclusif a pu être mené grâce à l'excellente collaboration entre l'ASIS et l'asbl RIGA qui assure l'animation quotidienne des lieux.

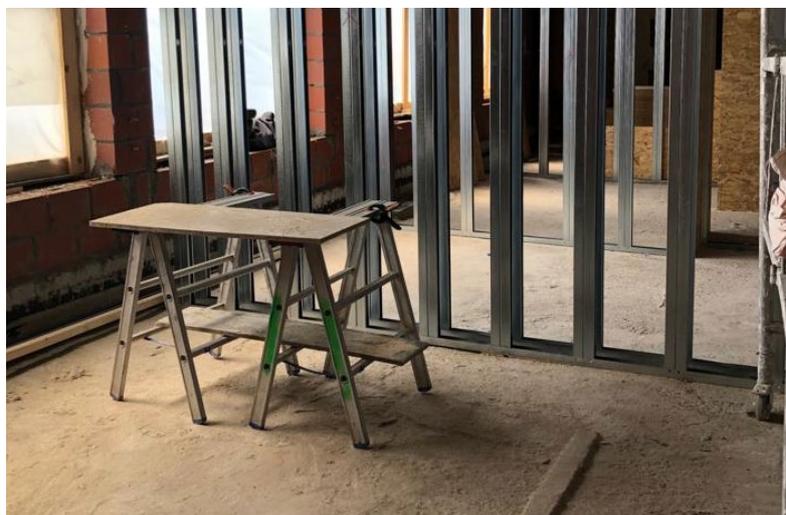


L'objectif de ce lieu de vie, qui est de permettre aux personnes en situation de handicap de fréquenter les mêmes espaces que d'autres citoyens, correspond aux droits fondamentaux inscrits dans la Convention de l'ONU relative aux droits des personnes handicapées.

Le projet Riga est un modèle de micro-cité où côtoyer au quotidien son voisin, quelle que soit son origine, quel que soit son handicap, est possible et est la preuve que chacun a accès aux mêmes droits et devoirs. Le logement solidaire vise à partager des valeurs, à développer des projets et un certain mode de vie en commun (utilisation d'espaces communs, tâches liées à l'habitat).

Les travaux se sont terminés à la fin d'année 2021, et les habitants ont investi les lieux progressivement entre décembre 2021 et février 2022.

L'inauguration est prévue pour 2022 en collaboration avec l'asbl RIGA et les locataires, dans une démarche participative et active.



### Nouveau siège social

L'achat d'un immeuble qui sera le futur siège social de l'ASIS est le dernier projet phare à signaler pour 2021, qui marque également le démarrage d'une nouvelle phase pour la vie et le développement de l'ASIS.

2021 a vu la signature du compromis d'achat pour l'immeuble boulevard Reyers et le lancement du projet pour l'aménagement des bureaux. Une phase de travaux en 2022 devra permettre à l'ASIS de s'installer dans son nouveau siège en 2023.

Tenant compte du budget alloué, les travaux devront permettre de rénover les installations techniques de l'immeuble suivant les normes en vigueur, d'améliorer la performance énergétique, et d'adapter les espaces aux besoins de l'ASIS, tout en préservant la qualité architecturale de l'immeuble.



# GESTION FINANCIÈRE DE L' AIS

## 2.1. Analyse générale du bilan 2021 :

Poste du bilan	2021	2020	2019	
<b>Total bilan</b>	<b>3.498.919,00</b>	<b>2.249.901,00</b>	<b>1.280.488,00</b>	<b>Actif/passif</b>
Actifs immobilisés	1.421.228,00	576.082,00	358.423,00	Actifs bilan
Actifs circulants	2.077.691,00	1.673.819,00	922.065,00	Actif bilan
Fonds social	1.220.876,00	676.715,00	554.918,00	Passif bilan
Provisions	365.611,00	310.379,00	27.170,00	Passif bilan
Dettes	1.912.432,00	1.262.807,00	698.400,00	Passif bilan

Les principaux constats par rapport à cette situation bilantaire sont les suivants :

- Une hausse de 55% du total du bilan s'expliquant quasiment exclusivement par les schémas comptables des contrats de quartiers durables (CQD)

→ Une augmentation du fonds social à hauteur de 544.161 €, en raison :

- » Du bénéfice annuel soit 256.493,00 € ;
- » Des subsides en capital dans le cadre des projets des contrats

de quartiers durables (CQD) à hauteur de 287.668 €

- En dehors des mouvements présentés ci-dessus, une stabilité bilantaire des autres rubriques.

## 2.2. Analyse générale du compte de résultat 2021 :

	2021	2020	2019	
<b>Chiffres d'affaires</b>	<b>1.769.692,00</b>	<b>1.469.193,00</b>	<b>1.487.773,00</b>	Comptes 70
<b>Total subsides</b>	<b>1.612.985,00</b>	<b>1.117.623,00</b>	<b>1.057.374,00</b>	Comptes 73
<b>Approv.marchandises services/biens divers</b>	<b>-2.355.049,00</b>	<b>-2.005.820,00</b>	<b>-1.982.512,00</b>	Comptes 60/61
<b>Frais de personnel</b>	<b>-731.711,00</b>	<b>-657.955,00</b>	<b>-536.208,00</b>	Comptes 62
<b>Amortissements</b>	<b>-52.424,00</b>	<b>-48.304,00</b>	<b>-49.350,00</b>	Comptes 63
<b>Prov. et réd.valeurs</b>	<b>-9.323,00</b>	<b>-194.926,00</b>	<b>-28.022,00</b>	Comptes 63
<b>Autres prod./charges</b>	<b>+34.405,00</b>	<b>+198.482,00</b>	<b>+7.768,00</b>	Comptes 74/64
<b>Produits/ charges financiers</b>	<b>-8.051,00</b>	<b>-4.826,00</b>	<b>-4.117,00</b>	Comptes 75/65
<b>Charges/ produits non récurrents</b>	<b>-4.031,00</b>	<b>+3.093,00</b>	<b>+609,00</b>	Comptes 76/66
<b>Résultat exercice</b>	<b>256.493,00</b>	<b>-123.440</b>	<b>-46.685,00</b>	

Les principaux constats par rapport aux comptes 2021 sont les suivants :

- Un bénéfice annuel de l'ordre de 256.000 €. Ce résultat s'explique principalement par le subside One Shot (de l'ordre de 223.000 €) lié à la prise en gestion des nouveaux logements en 2021. Le total de la dotation régionale passe de 687.000 € en 2020 à 1.236.000 € en 2021.

→ Un résultat supérieur aux estimations de l'ordre de 61.000 €, auquel il faut ajouter une nouvelle provision pour risques locatifs, constituée à hauteur de 50.000,00 €.

→ Le différentiel par rapport au budget s'explique principalement par :

- » Un vide locatif de l'ordre de 15.000€ au lieu des 45.000€ prévus

(soit un différentiel de 30.000 €)

- » la concrétisation de l'acquisition du siège social a eu lieu en janvier 2022, alors que l'ensemble était budgété en 2021 pour 43.000 €

- » Projections prudentes sur divers honoraires en gestion interne (recrutement, secrétariat, avocat) pour 29.000 €

## 2.3. Croissance du parc et stratégie budgétaire :

### Croissance du parc :

Le parc a une croissance prévue en 2022 de l'ordre de 10% à 15% par rapport au parc en 2021. Les dossiers sont comptabilisés et subsidiés quand les logements sont prêts à être mis en location et sont mis à disposition de l'ASIS. La réalisation d'éventuels travaux par les propriétaires explique un certain décalage entre la convention de prise en gestion et l'entrée effective des logements dans le parc de l'ASIS.

### Mécanisme de dotation régionale :

La dotation régionale se décompose essentiellement en deux postes :

- Une partie structurelle correspondant globalement à une partie forfaitaire et une partie variable (mais stable) en fonction des caractéristiques du parc de logements ;
- Une partie ponctuelle correspondant à un « one-shot » accordé pour chaque nouveau logement.

En 2021, ce one shot correspond à la somme de 223.321,67 ;

- Le caractère ponctuel du one shot exige une attention particulière dans la gestion financière de l'ASBL car il constitue un financement ponctuel et unique à la prise en gestion de chaque logement. Il ne peut donc pas être utilisé pour des dépenses structurelles de fonctionnement ou de RH.

### Projections 2021 (voir tableau ci-dessous) :

Le budget ajusté 2022 préconise une dégradation du résultat de l'ordre de 66k€ pour atteindre un déficit de 64k €

- 53k € sur le budget classique liés principalement aux éléments suivants :

- » L'indexation des loyers des propriétaires et des locataires créant un différentiel croissant considérant que les loyers payés aux propriétaires sont plus élevés que ceux des locataires: 93k€
- » L'indexation RH : 44k € (avec des incertitudes liées à une absence pour maladie de longue durée)
- » L'augmentation de la dotation régionale de 45k € par rapport aux estimations initiales, qui réduit l'écart par rapport à 2021 de l'ordre de 92k € (le one-shot ayant eu un impact important en 2021)
- » Augmentation des subsides Maribel et ACS : 24k €
- 13k € sur les décomptes de charges et provisions avec d'importantes incertitudes

Intitulé	INI21	AJU21	INI22	AJU22
Total des charges classiques	-3.205.064	-3.169.100	-3.332.135,52	-3.586.172,13
Total produits classiques	3.432.498	3.370.998	3.328.019,56	3.529.302,37
<b>Dont subside one shot</b>	223.322	223.322	56.221,00	64.029,00
<i>Sous-total</i>	227.434	201.899	-4.115,96	-56.869,76
<hr/>				
Décomptes	-340.328	-328.990	-348.729,40	-361.988,00
Provisions	334.880	334.880	354.972,80	354.972,80
<i>Sous-total</i>	-5.448	5.890	6.243,40	-7.015,20
<hr/>				
<b>Résultat budgétaire</b>	<b>221.987</b>	<b>207.789</b>	<b>2.127,44</b>	<b>-63.884,96</b>

## 2.4. Validation des comptes :

Les réviseurs ont remis un rapport dont la conclusion est la suivante : « A notre avis, conformément aux dispositions de la norme relative au contrôle contractuel des PME et des petites A(I)SBL et fondations et aux missions légales réservées et partagées auprès des PME et des petites A(I)SBL et fon-

dations, les états financiers ci-joints donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'association au 31 décembre 2021, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément à la réglementation comptable applicable en Belgique. ».

Le Conseil d'Administration a validé les comptes lors de sa séance du 25/05/2022 et le point est prévu pour validation lors de l'Assemblée Générale du 22/06/2022 conjointement à la validation du présent rapport.

## 2.5. Gestion de la comptabilité :

La fonction comptable est gérée en interne depuis 2007. Les vérifications puis validations 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.

## 2.6. Sources de financement de l'ASIS :

### → Subsidés régionaux en tant qu'Agence Immobilière Sociale

Le montant total pour l'année 2021 était de 1.236.565,00 €.

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

Le montant pour l'année 2021 était de 132.737,19 €.

### → Subsidés octroyés par la Commune de Schaerbeek

Le subsidé communal octroyé à l'ASIS en 2021 était de 100.000 €. Outre son caractère de soutien au développement de l'ASIS, ce subsidé finance également une mission de coordination générale du logement de type social.

### → Subsidé Contrat de Quartier Durable Pogge

Un subsidé de 30.000 € a été perçu par l'ASIS en 2021.

### → Subsidé Contrat de Quartier Durable Stephenson

Un subsidé de 30.000 € a été perçu par l'ASIS en 2021.

### → Subsidé Maribel

Un subsidé de 18.312,96 € a été perçu par l'ASIS en 2021.



## 3.1. Nombre de logements et répartition géographique :

En 2021, l'ASIS a poursuivi son choix stratégique consistant à concentrer, autant que possible, ses activités sur Schaerbeek et les communes limitrophes. Ce choix permet également de conserver la maîtrise des coûts opérationnels et se justifie sur un plan logistique. Dès lors, la grande majorité

des logements gérés se situe 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.

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 l'ASIS. La question de la prise en gestion est alors analysée par le bureau au vu des caractéristiques de l'offre.

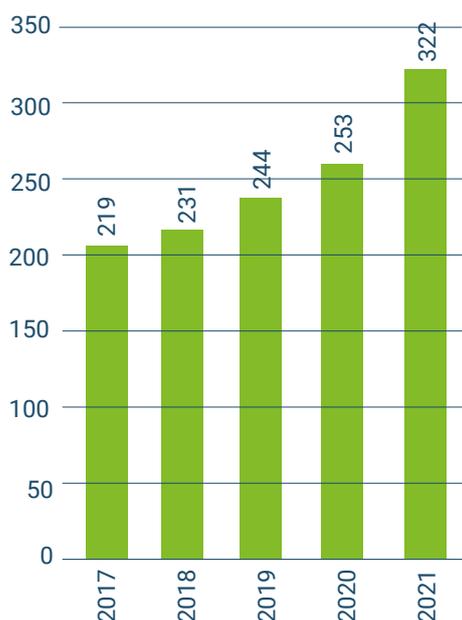
Com-munes	stu-dios	App 1 ch	App 2 ch	App 3 ch	App 4 ch	App 5 ch	M2ch	M3CH	M4CH	M5CH	TOTAL
1000	1	4	4							1	10
1020	1				1						2
1030	79	65	75	47	4	1	1		7	1	280
1040											
1050		5	3	2							10
1060											
1070			1								1
1080											
1081											
1082											
1083											
1090	1										1
1120		1									1
1130											
1140		7	2	1				1			11
1150											
1160											
1170											
1180											
1190											
1200											
1210	1	1	3	1							6
Total	83	83	88	51	5	1	1	1	7	2	322

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

En 2021, ASIS a exercé un droit d'emphytéose sur 32 biens qui lui ont été transmis par la Commune de Schaerbeek. Les autres biens lui ont été confiés par le biais de mandats de gestion ou de contrats de location.

### 3.3. Fluctuation du parc pendant l'année :

Évolution du parc de logements depuis 2017



Si l'on prend en considération la période 2017-2021, le parc présente – malgré un nombre important de sorties sur la période – un solde net positif de 103 unités soit 32% d'augmentation.

Le parc de l'ASIS est destiné à poursuivre sa croissance jusqu'en 2024. En effet, un contrat signé en 2019 avec un investisseur privé permettra de faire entrer 49 logements d'ici à la fin 2024, dont 33 seront du 2 chambres et plus.

Afin de maîtriser le risque de vide locatif lié à la prise en gestion de grands ensembles et de permettre des emménagements étalés dans le temps, l'ASIS a négocié une clause de montée en puissance qui s'applique systématiquement avec les investisseurs privés. Cette clause permet d'étaler les prises en gestion sur 3 mois et s'applique de la façon suivante : le premier mois, seuls sont garantis à l'investisseur les loyers des locataires effectivement

présents dans les lieux, le deuxième mois, 50% (minimum) du montant total des loyers est garanti et enfin, le troisième mois, 100% des loyers prévus dans le contrat de bail sont versés au propriétaire investisseur.

Déjà appliquée à 2 reprises en 2021, cette clause a permis de ne souffrir d'aucun vide locatif lors de la prise en gestion des immeubles situés rue du Pavillon 9 (41 logements) et Square Riga 30 (26 logements).

A ces projets d'envergure s'ajoutent bien entendu des prises en gestion « classiques » régulières et en constante augmentation auprès de propriétaires privés souhaitant confier la gestion de leur bien à une AIS.



#### 3.3.1. Biens entrants en 2021

**Nombre de biens entrants : 87 logements**

##### Adresse des biens

Rue du Noyer, 2<sup>ème</sup> étage, SCHAERBEEK

(2 logements) Avenue du Suffrage Universel ; 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, SCHAERBEEK

Rue Gaucheret, 10<sup>ème</sup> étage ; SCHAERBEEK

Avenue Maurice Maeterlinck, SCHAERBEEK

Avenue Maurice Maeterlinck, SCHAERBEEK

(26 logements) Square Riga ; SCHAERBEEK

(2 logements) Avenue de la Reine ; rdc +1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages, SCHAERBEEK

Rue des Ailes ; SCHAERBEEK

(41 Logements) Rue du Pavillon ; SCHAERBEEK

(2 logements) Chaussée d'Anvers, SCHAERBEEK

Rue du Progrès, SCHAERBEEK

Avenue de Roodebeek, 7<sup>ème</sup> étage, SCHAERBEEK

Rue de la Poste, 1<sup>er</sup> étage, SCHAERBEEK

Avenue Zénobe Gramme, 2<sup>ème</sup> étage, SCHAERBEEK

Rue Docteur Elie Lambotte, maison, SCHAERBEEK

(4 appartements) Place de Houffalize, SCHAERBEEK

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 via 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 ;
- Ils désirent bénéficier de l'exonération du précompte immobilier ;
- Ils ont déjà un bien en gestion chez nous et sont heureux de leur choix !



### 3.3.2. Biens sortants en 2021 :

**Nombre de biens sortants : 18 logements**

Adresse des biens	Nature du bien
Chaussée de Louvain	10 appartements
Rue Monrose	2 appartements
Rue du Radium	3 appartements
Place Liedts	2 appartements
Rue Vifquin	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 est composée de deux coordinateurs techniques qui supervisent :
  - » Un responsable chantier ;
  - » Trois ouvriers polyvalents, 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 ainsi que 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 fréquemment 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, tels que les coups aux murs;
- à rafraîchir le logement (remise en peinture, ...);
- à reconditionner les sanitaires.

Dans certains cas, les dégâts 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.



### 3.5. Le vide locatif :

Un tableau reprenant le vide locatif pour l'année 2021 sera joint au présent rapport d'activités.

Le vide locatif a pu être bien maîtrisé en 2021. Après les difficultés connues en 2020 (notamment à cause des nombreuses mutations, et de changements importants avec la fin de gestion imprévue d'un grand immeuble et la prise en gestion d'un autre grand immeuble), le résultat positif de 2021 est lié à plusieurs facteurs :

- Le renforcement de l'équipe des gestionnaires locatifs ;
- La collaboration avec les Services Sociaux Partenaires ;

- La mise en place d'une clause de progressivité pour la mise en location des grands immeubles ;
- La réduction du nombre de mutations ;
- L'amélioration de la coordination et du suivi interne, sur base de l'expérience acquise.

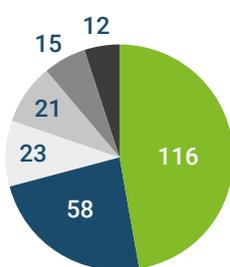
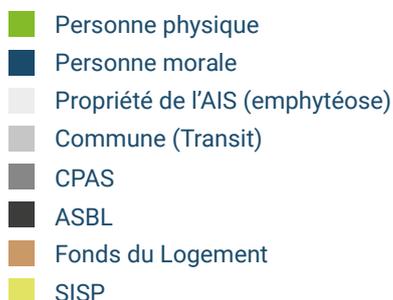
Pendant 2021, l'ASIS a réalisé un total de 144 attributions de logements (dont 30 aux candidats de la liste ASIS, 31 mutations, et 83 par les Services Sociaux Partenaires) sur un parc qui a atteint 322 logements en gestion à la fin de l'année.

Les attributions ont donc concerné 45% du parc locatif : ceci permet d'apprécier la bonne maîtrise du vide locatif, qui reste extrêmement contenu malgré le grand nombre de mouvements dans le parc.

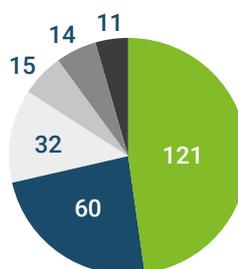
# LES PROPRIÉTAIRES



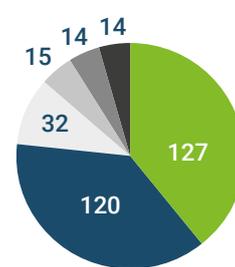
## 4.1. Profil des propriétaires par logement :



**2019**  
Total = 245



**2020**  
Total = 253



**2021**  
Total = 322

## 4.2. Types de contrats signés par logement :

L'ASIS utilisait majoritairement et privilégiait 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.



## 5.1. Les locataires :

### 5.1.1. Nombre total de ménages :

En 2021, le nombre de ménages ayant occupé nos logements était de 293.

### 5.1.2. Nombre total de personnes aidées par l'AIS

Au total, 733 personnes occupent un logement géré par l'ASBL.

### 5.1.3. Profil des locataires

#### Leur composition de ménage :

Composition	2017		2018		2019		2020		2021	
	Nb	% / total								
1 adulte	67	30,59	75	32,46	53	27,46	85	34,83	147	50,17
1 adulte + 1 enfant	31	14,15	25	10,82	26	13,47	23	9,42	19	6,48
1 adulte + 2 enfants	23	10,50	28	12,12	20	10,36	29	11,88	22	7,51
1 adulte + 3 enfants	16	7,30	22	9,52	15	7,77	24	9,83	25	8,53
1 adulte + 4 enfants	7	3,19	8	3,46	5	2,59	14	5,73	12	4,10
1 adulte + 5 enfants	1	0,45	2	0,86	2	1,03	2	0,82	2	0,68
2 adultes	14	6,39	11	4,76	15	7,77	9	3,7	10	3,41
2 adultes + 1 enfant	13	5,93	12	5,19	12	6,21	7	2,86	11	3,75
2 adultes + 2 enfants	16	7,30	15	6,49	13	6,73	15	6,14	15	5,12
2 adultes + 3 enfants	12	5,47	11	4,76	12	6,21	14	5,73	9	3,07
2 adultes + 4 enfants	6	2,73	9	3,89	8	4,14	7	2,86	9	3,07
2 adultes + 5 enfants	6	2,73	5	2,16	5	2,59	8	3,27	5	1,71
2 adultes + 6 enfants	3	1,36	3	1,29	3	1,55	2	0,82	0	0,00
3 adultes	2	0,91	2	0,86	1	0,52	3	1,23	2	0,68
3 adultes + 1 enfant	0	0	0	0	0	0	1	0,41	0	0
3 adultes + 2 enfants	1	0,45	1	0,43	2	1,03	0	0	3	1,02
3 adultes + 3 enfants	0	0	1	0,43	0	0	1	0,41	0	0,00
3 adultes + 4 enfants									1	0,34
4 adultes	1	0,45	1	0,43	1	0,52	0	0	1	0,34
4 adultes + 1 enfant									1	0,34
4 adultes + 2 enfants									1	1,08
5 adultes + 1 enfant									1	0,36
5 adultes + 2 enfants									1	0,36
7 adultes									1	0,36
Total	219	100	231	100	193	100	244	100	293	

## Leur source principale de revenus :

Les locataires bénéficiant d'un revenu de travail représentent 26% des ménages tandis que les locataires bénéficiant de revenus de remplacement constituent la majorité d'entre eux.

### 5.1.4. Flux des locataires dans l'année

Source des revenus	2017		2018		2019		2020		2021	
	Nb	% / total	Nb	% / total	Nb	% / total	Nb	% / total	Nb	% / total
RIS	85	38,81	86	37,22	91	37,3	68	24,20	89	30,38
Salaire/indépendant	52	23,74	56	24,24	60	24,6	62	22,06	68	23,21
Chômage	39	17,80	38	16,45	45	18,44	32	11,39	40	13,65
Pension	17	7,76	18	7,79	15	6,14	35	12,46	38	12,97
Allocation d'handicap	7	3,19	9	3,89	10	4,1	12	4,27	12	4,1
Mutuelle	19	8,67	24	10,38	23	9,42	32	11,39	34	11,6
CPAS							11	3,91	11	3,75
Mutuelle + CPAS							1	0,36	1	0,34
Autres							1	0,36		
Non connu							25	9,61		
	<b>219</b>	<b>100%</b>	<b>231</b>	<b>100%</b>	<b>244</b>	<b>100%</b>	<b>279</b>	<b>100</b>	<b>293</b>	<b>100%</b>

### Nombre de ménages entrés

En 2021, l'ASIS a pu loger 111 nouveaux ménages dans :

- 44 studios ;
- 14 logements 1 chambre ;
- 19 logements 2 chambres ;
- 26 logements 3 chambres ;
- 6 logements 4 chambres ;

→ 2 logements 5 chambres

### Nombre de mutations

En 2021, l'ASIS a pu autoriser 31 mutations. Ce nombre important est dû à plusieurs fins de contrats avec des propriétaires dont les biens étaient

peu qualitatifs et dont les locataires ont été relogés dans les grands ensembles pris en gestion en 2021.

### Nombre de locataires sortis

En 2021, 48 ménages ont quitté leur logement à l'ASIS.

### Motifs des départs

Motifs de départ	2017		2018		2019		2020		2021	
	Nb	% / total	Nb	% / total	Nb	% / total	Nb	% / total	Nb	% / total
Convenance personnelle	5	14,71	8	33,33	7	17,07	4	7,69	5	10,42
Transfert interne, mutation	8	23,53	4	16,66	4	9,76	21	40,38	31	64,58
Expulsion, cloche de bois	5	14,71	0	0	10	24,39	5	9,62	4	8,33
Logement social	3	8,82	6	25	6	14,63	6	11,54	2	4,17
Achat d'un logement	1	2,94	1	4,16	1	2,44	3	5,77	1	2,08
Autre AIS	0	0	0	0	4	9,76	7	13,46	4	8,33
Contrat ASIS non renouvelé	12	35,29	4	16,66	8	19,51	4	7,69	1	2,08
Décès du locataire	0	0	0	0	0	0	1	1,92	0	0
Départ vers un home	0	0	1	4,16	1	2,44	1	1,92	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>34</b>	<b>100 %</b>	<b>24</b>	<b>100%</b>	<b>41</b>	<b>100%</b>	<b>52</b>	<b>100%</b>	<b>48</b>	<b>100%</b>

### 5.1.5. Type d'accompagnement social :

Afin de s'assurer qu'un suivi social efficace 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 troubles de voisinage, etc. L'intervention d'un intermédiaire ayant connaissance du dossier peut permettre de débloquer 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 par 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	2017		2018		2019		2020		2021	
	Nb	% / total								
Sans	114	52,05%	126	54,54%	142	59,16%	225	80,80%	224	76,45%
CPAS Schaerbeek	81	36,98%	92	39,82%	93	38,11%	10	3,60%	7	2,39%
Autre association	14	6,39%	7	3,03%	2	0,82%	44	15,70%	62	21,16%
Autre CPAS	10	4,56%	6	2,59%	7	2,86%	0	0%	0	0%
<b>TOTAL</b>	<b>219</b>	<b>100%</b>	<b>231</b>	<b>100%</b>	<b>244</b>	<b>100%</b>	<b>279</b>	<b>100%</b>	<b>293</b>	<b>100%</b>



### 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 des logements en personne prudente et responsable, la limitation des 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 :

### Waelhem

Logements	Étage	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Source revenus	Date Entrée	Date sortie	Solution trouvée
APT 1	rdc	8 mois	1A	CPAS	CHOMAGE	01-07-2021	EN COURS	
APT 3 + 4	1 <sup>er</sup>	12 mois	1A+3E	CPAS	CPAS	19-01-2021	14-01-2022	AUTRE AIS LOG
APT 5	1 <sup>er</sup>	9 mois	1A	REPR ASBL	TRAVAIL	01-06-2021	EN COURS	
APT 6 + 7	2 <sup>e</sup>	14 mois	1A+1E	CPAS	CPAS	27-01-2021	EN COURS	
APT 8	2 <sup>e</sup>	11 mois	1A	CPAS	GRAPA	13-04-2021	EN COURS	
APT 9	3 <sup>e</sup>	6 mois	1A+2E	CPAS	CPAS	18-05-2021	02-11-2021	Autre log
APT 10	3 <sup>e</sup>	5 mois	1A+1E	CPAS	CHOMAGE	15-10-2021	EN COURS	

### Rue Liedts

Logements	Étage	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Source Revenus	Date Entrée	Date sortie	
Studio	REZ	9 mois	1A	ILOT	CPAS	02-06-21	EN COURS	
1 CH	1 <sup>er</sup>	9 mois	1A	ILOT	CHOMAGE	01-06-21	EN COURS	
3 CH	2 <sup>et</sup> 3 <sup>ème</sup>	7 mois	1A+5E	CPAS	RIS	01-10-20	30-04-21	Achat FDL

### Rue Liedts

Logements	Étage	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Source revenus	Date Entrée	Date sortie	
1 CH	Rez	8 mois	1A	CPAS	CHOMAGE	14-01-2021	03-09-2021	Logt ASIS
2 CH	1 <sup>er</sup> étage	14 mois	2A+2E	ASIS	TRAVAIL	01-03-20	10-05-21	Logt ASIS
2 CH	2 <sup>ème</sup> étage	8 mois	2A+2E	ASIS	CHOMAGE	15-04-2021	07-12-2021	Logt ASIS

### Rue Rogier

Logements	Étage	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Source revenus	Date Entrée	Date sortie	
4 CH	Duplex Rez	13 mois	2A+4E	CPAS	MUT	01-02-2021	EN COURS	
2 CH	2 <sup>ème</sup> étage	12 mois	3A	ASIS	TRAVAIL	01-05-20	10-05-21	Logt ASIS

# LES CANDIDATS LOCATAIRES

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

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, l'inscription sur la liste d'attente de l'ASIS ne peut se faire que par l'intermédiaire d'un service social partenaire avec lequel une convention a été signée.

Celle-ci est prévue pour une durée d'un an, renouvelable par tacite reconduction sauf renonciation par l'une ou l'autre des parties par « recommandé » trois mois avant son expiration. Une évaluation commune est effectuée périodiquement et au minimum chaque année. A la demande d'une des parties et après évaluation, la convention peut faire l'objet d'une révision.

Ce nouveau mode de fonctionnement permet à l'ASIS de participer activement à la réinsertion par le logement d'un public fragilisé (sans-abrisme, ancien détenu, personne victime de violence conjugale, Housing First), assure un suivi et une guidance sociale qualitatifs par des équipes formées à ces problématiques spécifiques et nous permet également une grande réactivité dans la mise en location de nouveaux biens : la plupart des candidats issus des services sociaux partenaires sont prêts à démarrer une nouvelle vie dès qu'une opportunité de logement se dessine et sont, dans l'attente, logés dans des structures d'accueil ou d'urgence.

Vu le nombre encore important de candidats actifs sur nos listes pour les 2, 3 et 4 chambres, les associations partenaires ne se voient actuellement proposer que des studios et des appartements de 1 chambre, sauf dérogation.

Pour les studios et les appartements une chambre intégrant le nouveau dispositif, les étapes sont les suivantes :

- Les asbl/services envoyeurs (SSE) sont classés dans un ordre aléatoire (tirage au

sort). Cet ordre a été défini une fois et est conservé.

- Sur invitation de l'ASIS, les asbl/services sociaux partenaires (SSP) présentent à tour de rôle un ou plusieurs candidat.s par typologie de logement.
- A la réception des dossiers complets, l'ASIS mentionne dans son registre et sur le formulaire d'inscription, la date de prise en compte de la candidature qui permet de définir l'ordre chronologique d'inscription. Un accusé de réception du dossier complet daté et signé est transmis au SSE.
- Une fois le candidat inscrit sur le registre, l'association suivante sera invitée à remettre un dossier.

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 son statut.



## 6.2. Nombre de candidats locataires inscrits :

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

Au 31 décembre 2021, le nombre de ménages candidats locataires sur la liste d'attente est de 167 ménages vraisemblablement inscrits.

### Evolution du nombre de ménages candidats depuis 2014

Année	Nombre de ménages candidats
2014	1328
2015	905
2016	657
2017	759
2018	396
2019	316
2020	236
2021	167

La diminution du nombre de candidats inscrits au fil du temps s'explique par l'attribution de logements entrants aux candidats prioritaires et 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. Les informations sont anonymisées et conservées dans la banque de données à des fins statistiques.

## 6.3. Gestion de la liste d'attente de l'ASIS :

### 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 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, l'ASIS sélectionne 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 :

L'ASIS prévient ensuite les candidats les mieux positionnés qu'ils sont sélectionnés pour une visite des lieux. Soit l'ASIS parvient à les prévenir par téléphone et leur demande de venir signer un accusé de réception de la convocation pour la visite, soit l'ASIS ne peut les joindre et leur envoie un courrier recommandé de convocation.

#### Troisième étape :

L'ASIS organise ensuite une visite du logement pour l'ensemble des personnes contactées et demande aux candidats de prendre le temps de la réflexion (5 jours) avant de confirmer leur intérêt. Soit ils viennent préciser leur choix au sein des locaux de l'ASBL, soit ils le font par courrier recommandé.

#### Quatrième étape :

L'ASIS détermine 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 est choisi 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.

Par ailleurs les principes suivants sont également appliqués pour 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.

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	%
1	1	0	2	1,20
1	1	1	5	2,99
2	2	0	6	3,59
2	1	1	6	3,59
3	3	0	2	1,20
3	1	2	8	4,79
3	2	1	9	5,39
4	4	0	3	1,80
4	1	3	11	6,59
4	2	2	12	7,19
4	3	1	7	4,19
5	5	0	2	1,20
5	1	4	14	8,38
5	2	3	23	13,77
5	3	2	3	1,80
5	4	1	7	4,19
6	1	5	2	1,20
6	2	4	22	13,17
6	3	3	3	1,80
6	4	2	3	1,80
6	5	1	1	0,60
7	2	5	10	5,99
7	3	4	1	0,60
7	4	3	2	1,20
8	2	6	1	0,60
8	3	5	1	0,60
8	4	4	1	0,60

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

TYPE DE REVENUS	NOMBRE MENAGES	% MENAGES
Allocation Pers. Handicap.	2	1,20%
Autres	3	1,64%
Chômage	29	17,37%
Chômage + CPAS	1	0,60%
CPAS	47	28,15%
Mutuelle	8	4,79%
Mutuelle + Chômage	1	0,60%
Pension	1	0,60%
Travail	53	31,74%
Travail + Chômage	20	11,98%
Travail + CPAS	2	1,20%

# LA GESTION DES CRÉANCES LOCATIVES

## 7.1. Méthode de suivi des impayés :

Le système de suivi des paiements a été revu. En effet, pour éviter les problèmes de créances locatives irrécouvrables, la procédure suivante a été instaurée. Chaque semaine, la situation comptable de chaque locataire est passée en revue. Cet examen permet de repérer immédiatement les retards de loyer.

En début de mois (premier jour).	Un sms est envoyé à l'ensemble des locataires pour leur rappeler que, si ce n'est déjà fait, il est temps de payer leur loyer.
Si un retard de 10 jours est constaté.	Un contact téléphonique est pris et 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 20 jours est constaté.	Une mise en demeure de payer est envoyée par courrier recommandé.
Si un retard de 40 jours est constaté sans aucune nouvelle du locataire, sans qu'aucun plan d'apurement ne soit signé.	Le dossier est transféré à notre avocat. La procédure de comparution devant le Juge de Paix est lancée.
Si un plan d'apurement négocié à l'amiable n'est pas respecté.	La procédure de comparution devant le Juge de Paix est lancée.

Parallèlement à cette procédure, de nombreux contacts (sms et téléphone) 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 31/12/2021 : 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 = 57.636,30 € soit 2,8% du total de l'actif circulant 2.077.691,34 € soit 3.3% du chiffre d'affaires (1.769.692,41 €)

→ Créances douteuses = 82.578,58 € soit 4% du total de l'actif circulant (2.077.691,34 €) soit 4.7% du chiffre d'affaires (1.769.692,41 €)

→ Dotation aux créances douteuses = 30.960,03 € soit 1.5% du total de l'actif circulant (2.077.691,34 €) soit 1.7% du chiffre d'affaires (1.769.692,41 €)

→ Créances irrécupérables = 14.268,60 € soit 0.7% du total de l'actif circulant (2.077.691,34 €) soit 0.8% du chiffre d'affaires (1.769.692,41 €)

## 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.

# ETAT DES LIEUX DES PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS OU ACHEVÉES

## 8.1. Avec des propriétaires :

- 1040 Etterbeek : Citation par le propriétaire / accord amiable ;

## 8.2. Avec des locataires :

- 1040 Etterbeek : intervention volontaire de l'ASIS devant justice de paix / jugement favorable / appel de la locataire / accord amiable ;
- 1030 Schaerbeek : Citation par locataire. Jugement (appel par le locataire) / Jugement favorable / Départ des locataires ;
- 1030 Schaerbeek, Requête ASIS. En cours (rez-de-chaussée) ;
- 1030 Schaerbeek, Requête ASIS, jugement favorable ;
- 1030 Schaerbeek, Requête ASIS, jugement favorable ;
- 1030 Schaerbeek, Requête en cours (appel tribunal 1ère Instance, Procédure, Juge de Paix, Pénal) ;
- 1030 Schaerbeek, Requête ASIS, jugement favorable ;
- 1030 Schaerbeek, Requête ASIS, jugement favorable ;
- 1030 Schaerbeek, Requête ASIS, jugement favorable, libération de la GL.



# LES LOGEMENTS DE TRANSIT

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

chambres). La rue Liedts comprend 3 logements (1 chambre et 2 logements 2 chambres).

### 9.2.1. Waelhem

- 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.

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

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 – Rogier – Liedts

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 et rue Liedts. L'immeuble de la rue Rogier comprend deux logements dont un duplex (4 chambres et 2 chambres). Celui de la rue Liedts comprend trois logements

dont un duplex (studio, 1 chambre et 3 chambres). La rue Liedts 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 2021, 41 personnes (adultes et enfants) 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).

# HMS (HOUSING MANAGEMENT SYSTEM)

Si 2020 a permis d'obtenir du CIRB toutes les garanties de respect des normes RGPD par le logiciel régional HMS, l'année 2021 a été celle de l'implémentation concrète de celui-ci au sein de l'ASIS.

Le basculement de toutes les données de l'ASIS vers HMS n'est pas simple et nécessite une coordination réelle de tous les services. Au niveau de la comptabilité, par exemple, le logiciel HMS fonctionne avec le programme comptable Winbooks, alors que l'ASIS utilise le programme BOB. Le basculement de l'un à l'autre a été préparé en 2021, et sera effectif en 2022.

La complétude de chaque fiche (logement, propriétaire, candidat locataire, locataire) dans HMS nécessite de collecter une grande quantité d'informations et d'encoder celles-ci une par une, sans export possible depuis le logiciel utilisé par l'ASIS jusqu'à présent.

L'ASIS a donc décidé de travailler, à partir du second semestre 2021, avec une stagiaire en encodage de données du CEFA d'Ixelles (contrat d'alternance) à raison de 20h/semaine.

Grâce à son aide, au 31/12/2021, toutes les fiches « logements » et « propriétaires » sont à jour dans HMS. Son stage se poursuit jusqu'au

31/08/2022, ce qui lui permettra de terminer les tâches nécessaires au passage vers HMS pour toute l'équipe de l'ASIS.

L'ASIS sera donc tout à fait opérationnelle avec le logiciel régional fin 2022, répondant ainsi à l'obligation fixée dans l'art.15§6 de l'arrêté du 15 décembre 2015 organisant les agences immobilières sociales qui stipule que « *les montants visés au présent article ne sont alloués que pour autant que l'agence immobilière sociale utilise, pour la gestion de son parc et de ses demandes de subsides, le logiciel déterminé par le Ministre.* »





Schaerbeek, juin 2022

Guillaume Le Mayeur, Président

Paola Michialino, Directeur

Avec le soutien de l'ensemble de l'équipe de l'ASIS, de RenovaS et de Giovanna Angius (expert-comptable).

Annexes :

- Tableau relatif au vide locatif mentionné en page 30
- Bilan et comptes de résultats au 31/12/2021