



Agence Schaerbeekoise
Immobilière Sociale

RAPPORT D'ACTIVITÉS

2024





INTRODUCTION

Au terme de 12 ans d'investissement au sein de l'ASIS, dont 6 années à la présidence, c'est avec un certain pincement au cœur que je prends la plume pour cette dernière introduction relative au rapport d'activités 2024. Je pourrais résumer mes sentiments de la manière suivante :

- » La fierté du travail accompli avec les équipes et un bilan remarquable pour l'ASIS, tant au niveau de la croissance de notre parc qu'au niveau des services délivrés au bénéfice de l'ensemble de nos parties prenantes ;
- » Une certaine nostalgie après tous ces nombreux accomplissements, épreuves et réussites au service d'une organisation aux missions sociales, économiques et écologiques essentielles pour Schaerbeek et la Région bruxelloise ;
- » Et enfin, de l'optimisme pour la suite considérant la santé de l'ASIS, la qualité de son parc, de ses équipes, de l'organisation et des finances permettant d'envisager le transfert à nos successeurs avec confiance et sérénité ;

Cette introduction est également l'occasion de revenir sur quelques chiffres et éléments clés qui illustrent le bilan de cette législature 18-24 et méritent d'être soulignés :

- » **Une croissance du parc locatif de 65 % sur la législature** : de 245 logements à 401 au terme de l'année 2024 et la prise en gestion dès 2025 de 49 logements dans un nouvel immeuble avenue Britsiers, tout en veillant au respect de nos orientations clés en matière de croissance ;
- » **Un PEB pour notre parc 34 % meilleur que la moyenne régionale** : 70 % de notre parc a un PEB compris entre A et D alors que la moyenne régionale n'est que de 36 % pour la même échelle de valeur ;
- » **52 logements pour des personnes porteuses de handicap ou âgées au travers de deux projets spécifiques majeurs** : le projet Riga Solidaire et Inclusif qui permet d'accueillir 27 ménages,

dont 15 locataires porteurs de handicap et le projet Griottes proposant 37 studios à l'attention de personnes âgées ;

- » **15 services sociaux partenaires en charge de l'accompagnement social de nos locataires** : permettant à l'ASIS de se concentrer sur la gestion locative, ces services permettent non seulement de nous transmettre des candidats mais assurent également l'accompagnement social indispensable à nos locataires au quotidien ;
- » **Un chiffre d'affaires qui double**, passant de 1.361k€ en 2018 à 3.184k€ en 2024 ;
- » **Des équipes motivées et compétentes** : 12 personnes en CDI, auxquelles s'ajoutent de nombreux contrats temporaires (art. 60, stages First, etc.) travaillent au quotidien pour satisfaire les besoins de l'ensemble de nos parties prenantes ;
- » **L'acquisition d'un nouveau siège social** : après 6 déménagements depuis 1996, l'ASIS est enfin propriétaire de son propre siège social depuis 2023 : une maison de maître totalement rénovée pour obtenir l'affectation urbanistique « équipement d'intérêt collectif » et fournissant les meilleures prestations en matière de bien-être au travail.

Je saisis aussi l'occasion de ce court texte pour remercier chaleureusement les équipes de l'ASIS, les membres du bureau et en particulier Didier et Daniel mais aussi Thomas, l'échevin du logement et bien sûr l'ensemble des membres du conseil d'administration de l'ASIS. Merci à toutes et tous de m'avoir accompagné durant cette législature. Je suis très heureux et fier d'avoir pu vous connaître et vivre cette belle aventure à vos côtés !

Je clôturerai enfin en souhaitant beaucoup de succès à la future équipe dans sa mission pour le droit au logement et à un habitat durable !

Guillaume Le Mayeur
Président

I. PRÉSENTATION DE L' AIS

1.1. Identification de l' AIS	05
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
1.2. Administration interne	06
1.2.1. Personnel de l' AIS	08
1.2.2. Les instances décisionnelles	09
1.3. Conventions et partenariats	11
1.3.1. Conventions avec le CPAS de Schaerbeek	11
1.3.2. Conventions de partenariat interne	13
1.3.3. Conventions de partenariat externe	23
1.4. Autres activités/formations	23
1.4.1. Les Contrats de Quartiers Durables	23
1.4.2. Le projet Intergénérationnel avec le Centre Familial de Bruxelles	23
1.5. Les projets phares de 2024 - Déménagement !	24
1.6. Les formations du personnel	26

II. GESTION FINANCIÈRE DE L' AIS

2.1. Analyse générale du bilan 2024	27
2.2. Analyse générale du compte de résultat	27
2.3. Croissance du parc et stratégie budgétaire	28
2.4. Validation des comptes	29

III. PARC LOCATIF

3.1. Nombre de logements et répartition géographique	30
3.2. Nombre de propriétés, d' emphytéoses et de biens en (sous-) location	31
3.3. Fluctuation du parc pendant l' année	31
3.3.1. Biens entrants en 2024	32
3.3.2. Biens sortants en 2024	33
3.3.3. La performance énergétique des logements du parc locatif	33
3.4. La gestion technique et l' entretien des logements	34
3.4.1. Présentation de l' équipe technique de l' AIS	34
3.4.2. Gestion des entretiens et résolution des problèmes techniques dans les logements	34
3.5. Le vide locatif	35

IV. PARC LOCATIF

4.1. Profil des propriétaires par logement	36
4.2. Types de contrats signés par logement	36

V. LES LOCATAIRES

5.1. Les locataires	37
5.1.1. Nombre total de ménages	37
5.1.2. Nombre total de personnes aidées par l'ASIS	37
5.1.3. Profil des locataires	37
5.1.4. Type d'accompagnement social	39
5.1.5. Éducation au logement	40
5.2. Les occupants du transit	40

VI. LES CANDIDATS LOCATAIRES

6.1. Etat des lieux des modalités d'inscription et d'attribution	41
6.2. Nombre de candidats locataires inscrits	41
6.3. Gestion de la liste d'attente de l'ASIS	42
6.3.1. Points de priorité	42
6.3.2. Méthode d'attribution	42
6.4. Profil des candidats locataires	42
6.4.1. Leur composition de ménage	42
6.4.2. Leur source principale de revenus	42

VII. LA GESTION DES CRÉANCES LOCATIVES

7.1. Méthode de suivi des impayés	43
7.2. Au 31/12 : taux de créances locatives, taux de créances douteuses et taux de créances irrécupérables	43
7.3. Modalités de décision du CA quant aux créances	43
7.4. Modalités de décision du CA quant aux créances	44

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

8.1. Avec des propriétaires	45
8.2. Avec des locataires	45

IX. LES LOGEMENTS DE TRANSIT

9.1. Contexte et objectifs	46
9.2 Nombre de logements de transit	46
9.2.1. Waelhem	47
9.2.2. Autres logements de transit : Liedts – Rogie – Liedts	47
9.3. Nombre d'occupants à titre précaire	47
9.4. Accompagnement social et collaboration avec des services partenaires	47

X. HMS

PRÉSENTATION DE L' ASIS

L'accès au logement est une préoccupation croissante pour de nombreux Bruxellois.

Entre 2022 et 2023, on observait déjà une augmentation de près de 10 % du nombre de ménages en attente d'un logement social.

Malheureusement, l'année 2024 n'a pas permis d'inverser cette tendance : en novembre, le seuil des 60 000 ménages en attente a été dépassé.

Dans ce contexte préoccupant, les agences immobilières sociales (AIS), comme l'ASIS, poursuivent leur mission en proposant une solution intermédiaire entre le marché locatif privé et le logement social public.

À travers une approche équilibrée impliquant le propriétaire, le locataire et l'AIS, elles œuvrent à développer une offre de logements accessibles financièrement aux ménages fragilisés.

Parallèlement, elles instaurent une relation de confiance avec les propriétaires en leur garantissant une sécurité financière et la bonne gestion de leur bien.

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 gérance de logements au profit de populations défavorisées afin d'améliorer de manière durable leur situation. Ainsi est née l'ASIS.

L'ASIS est soumise au nouvel arrêté organisant les agences immobilières sociales adopté le 14 mars 2024 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 22 juillet 2024.

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

L'ASIS est non-assujettie à la TVA.

1.2. Administration interne

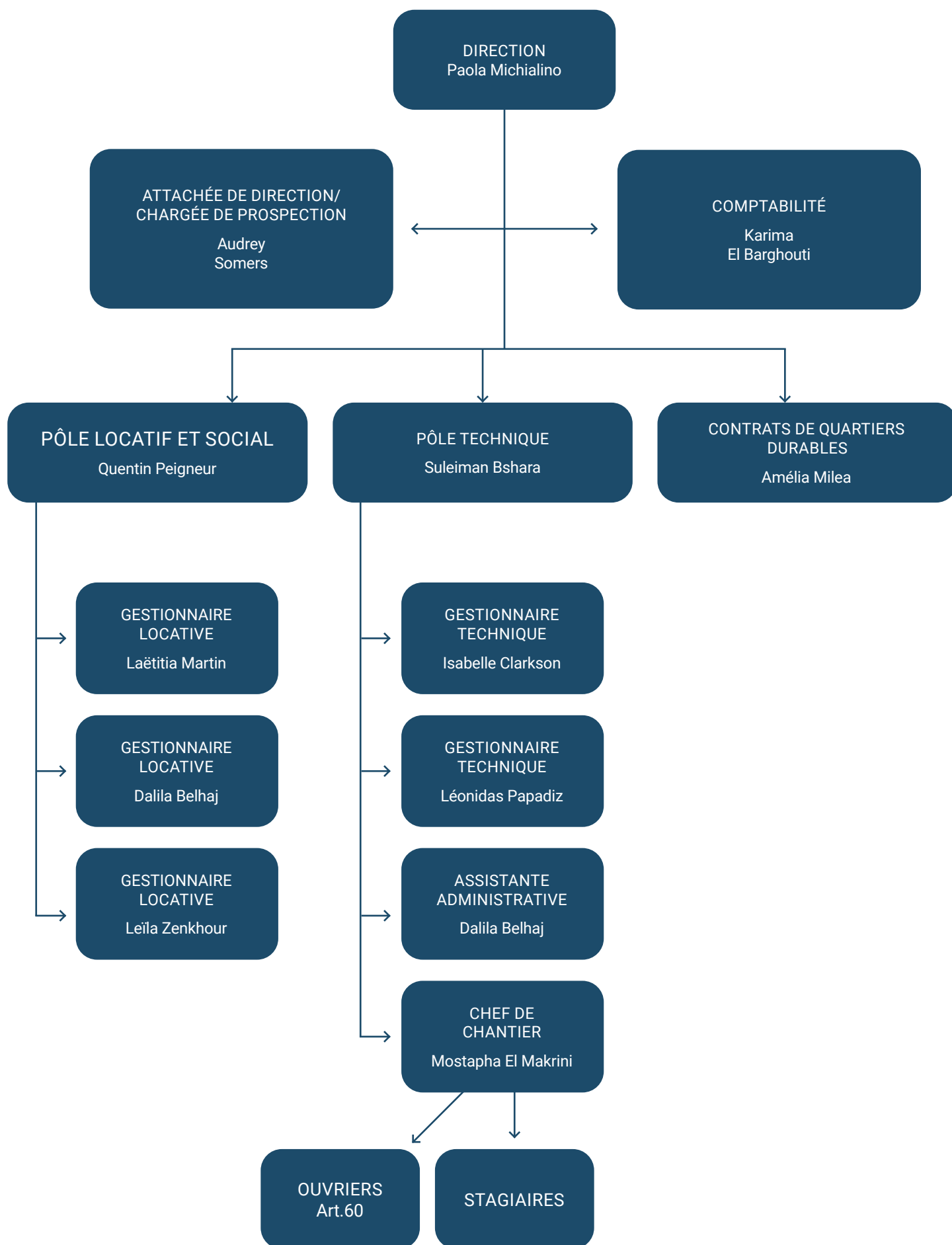
1.2.1. Personnel de l'ASIS

Pour l'année 2024, le personnel de l'ASIS se composait des membres suivants :

Nom	Fonction	Statut	Début	Formation	Tâches
MICHIALINO Paola	Directeur	Employée Fonds propres	CDI du 13/09/2021 Temps plein	Universitaire Ingénieur Architecte	Direction de l'Agence Mise en œuvre des décisions du CA
SOMERS Audrey	Attachée de direction	Employée Fonds propres	CDI depuis le 10/09/2018 Temps partiel médical	Bachelier en psychologie - Licence en logopédie	Soutien à la direction et prospection
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 du service locatif + des projets de rénovation/location REZ+ pour les CQD
BSHARA Suleiman	Responsable technique	Employé Fonds propres + Maribel	CDI depuis le 01/06/2022 Temps plein	Universitaire Ingénieur civil et industriel	Coordination du service technique/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
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
MARTIN Laëtitia	Gestionnaire locative	Employée Fonds propres	CDI depuis le 01/12/2020 Temps plein	Master en droit pénal et en sciences humaines/ criminologie	Assistante administrative/ classement/gestion de la base de données
ZENKHOUR Leïla	Gestionnaire locative	Employée ACS	CDI depuis le 04/01/2021 Temps plein	Graduat en comptabilité	Assistante administrative/ classement/gestion de la base de données
BELHAJ Dalila	Assistante administrative du service technique	Employée ACS	CDI depuis le 01/10/2020 Temps plein	Humanités secondaires supérieures	Assistante administrative/gestion de la base de données/ gestion des rendez-vous
CLARKSON Isabelle	Gestionnaire technique	Employée Fonds propres + Activa	CDI depuis le 18/11/2024 Temps partiel (4/5)	Bachelier en architecture	Avis techniques/ Marchés Publics/ Interventions dans les logements/encodage dans la base de données
MILEA Amélia	Gestionnaire de projets et gestionnaire locative	Employée Fonds propres	CDI depuis le 18/11/2024 Temps plein	Bachelier en économie	Coordination des CQD+ Assistante administrative/ classement/gestion de la base de données
PAPADIZ Léonids	Coordinateur technique	Employé Fonds propres + Maribel	CDI depuis le 28/08/2023 Temps plein	Graduat en agent immobilier	Avis techniques/ Supervision des chaudières/Achats et démarchages auprès des fournisseurs

Et l'Asis a également accueilli durant cette année plusieurs ouvriers sous contrat Art.60 et stagiaires d'horizons différents :

Nom	Fonction	Statut	Début	Formation	Tâches
BITRI Fabian	Technicien adjoint	Stagiaire CEFA	Contrat d' alternance depuis le 12/02/2024	Humanités secondaires inférieures	Travaux de rafraîchissement sous la direction du chef de chantier
ELAYACHI Jalal	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD depuis le 01/04/2024	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du chef de chantier
EL KAT Driss	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 20/03/2023	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du chef de chantier
BARRY Rahatou	Assistante en comptabilité	Employée Art.60	CDD depuis le 01/05/2024	Humanités secondaires supérieures	Assistante en comptabilité
KANYUKA KAZADI Jolie	Assistante en secrétariat	Stagiaire C.E.F.A.I.D	Convention de stage du 21/10/2024 au 06/12/2024	Humanités secondaires supérieures	Auxiliaire administrative, accueil et secrétariat
BOUIMEZGANE Bilal	Auxilaire administratif	Stagiaire Cardinal Mercier	Convention de stage du 02/04/2024 au 26/04/2024	Humanités secondaires inférieures	Auxiliaire administratif, accueil et secrétariat
SANTOS Joan	Encodeur de données	Stagiaire en encodage de données CEFA	Contrat d'alternance à partir du 14/11/2024	Humanités secondaires inférieures	Auxiliaire administratif



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 Saïd BENALLEL
Monsieur Michel VAN ENGELAND
Monsieur François BAUDUIN
Monsieur Nicolas BOROUKHOFF pour RenovaS
Monsieur Quentin CHARON pour l'Union des Locataires
Monsieur Guillaume NYST
Monsieur Kevin LIKAJ pour le CPAS de Schaerbeek
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 2024, le 13 mars, le 5 juin, le 19 juin, le 9 octobre, le 28 octobre (CA électronique) et le 11 décembre.

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.



Statistiques de présence des administrateurs aux réunions du CA

Nom Prénom	13/03/2024	05/06/2024	19/06/2024	19/06/2024 (AG)	09/10/2024	28/10/2024 (CA elec)	11/12/2024
Guillaume LE MAYEUR	x	x	x	x	x	x	x
Daniel FASTENAKEL	x	x	x	x	x	x	x
Nabil BOULAKHRIF	représenté	abs	abs	abs	x	abs	abs
Didier SCHIFFELEERS	x	représenté	représenté	représenté	représenté	x	représenté
Marie GERVAIS	x	x	x	x	représentée	x	x
Quentin CHARON	représenté	x	x	x	représenté	x	x
Saïd BENALLEL	excusé	x	x	x	représenté	abs	x
Michel VAN ENGELAND	x	représenté	représenté	représenté	x	x	x
Kevin LIKAJ	excusé	abs	abs	abs	abs	abs	abs
Guillaume NYST	représenté	représenté	représenté	représenté	x	x	x
Thomas GILSON	abs	abs	abs	abs	abs	abs	abs
François BAUDUIN	excusé	x	x	x	x	abs	x
Nicolas BOROUKHOFF	x	x	x	x	x	x	x

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 2024, 17 réunions ont été déclarées. L'administrateur délégué perçoit des indemnités forfaitaires de bénévole dont le montant mensuel s'élève à 135,50 €.

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 2024, le 4 mars, le 22 mai, le 25 septembre et le 4 décembre.

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 Saïd BENALLEL
Monsieur Michel VAN ENGELAND
Monsieur François BAUDUIN
Monsieur Kévin LIKAJ
Monsieur Guillaume NYST
Monsieur Quentin CHARON
Monsieur Nicolas BOROUKHOF
Monsieur Saliou BAH
Madame Karima OURIAGHLI
Monsieur Thomas GILSON (Observateur)

Dates de réunion de l'AG

L'assemblée générale s'est réunie, en 2024, le 19 juin.

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 s'est doté d'une Cellule Logement afin de répondre aux besoins grandissants et urgents en matière de logement exprimés par ses usagers.

Dès sa création, cette cellule a établi une collaboration étroite avec l'ASIS. Parmi les projets développés conjointement figure la mise à disposition, par l'ASIS, de logements de transit destinés à leurs candidats locataires. La Cellule Logement en assure le suivi social. En cas de situation d'extrême urgence, certains candidats locataires suivis par le CPAS peuvent également être orientés vers cette cellule.

La cellule I.S.P.

Le CPAS collabore également avec l'ASIS en mettant à disposition des travailleurs sous contrat « Article 60 ». En règle générale, trois ouvriers viennent renforcer l'équipe de la régie technique de l'ASIS.

Cependant, l'ASIS est confrontée à des difficultés croissantes pour recruter et constituer une équipe technique complète. Le CPAS a souligné que le nombre d'offres dans les métiers techniques dépasse largement celui des candidats disponibles. Afin d'y remédier, il a été décidé d'élargir la recherche de candidats aux CPAS de l'ensemble de la région bruxelloise.

Associations assurant le suivi des locataires

La réinsertion sociale et l'accès au logement pour les publics fragilisés demeurent des priorités essentielles de notre A.S.B.L.

Pour mieux répondre aux besoins spécifiques de certains locataires, nous collaborons avec des associations partenaires qui assurent leur accompagnement social.

En 2024, plusieurs partenariats ont été reconduits, tandis que de nouveaux services sociaux ont rejoint notre réseau, élargissant ainsi les possibilités d'accès aux logements proposés par l'ASIS.

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	CASSMU	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.
RENOVAS – Action Social		Nouvel axe dans le partenariat entre ASIS et Renovas, dans le cadre de l'action de Renovas en tant que service social accompagnant des locataires.
HOPE		L'asbl HOPE vise l'objectif spécifique d'aider des jeunes en précarité ou en décrochage ou en difficulté par trois axes d'action : » L'engagement dans un projet d'études ou un parcours de formation » L'accès à un logement abordable » L'accompagnement en groupe et le coaching individuel.
DUNE		DUNE œuvre activement au soutien de personnes (ex-)usagères de drogues en situation de précarité et d'exclusion sociale, avec une attention particulière aux femmes, dont la plupart sans abri ou sans logement. Leurs services les soutiennent afin qu'elles puissent recouvrir leurs droits : bénéficier d'une couverture médicale, d'une situation administrative stable, accéder à un revenu officiel, retrouver une vie sociale active, et finalement pour le maintien de leur dignité.
ANGELA D.		<i>Hébergement d'urgence pour des femmes qui vivent des situations spécifiques liées à leur genre: situation de violence conjugale et/ou intrafamiliale, dettes et précarité féminine, isolement social, monoparentalité etc.</i>
MENTOR ESCALES		<i>Mentor-Escale accompagne les MENA à leur sortie des centres d'accueil, au moment où ils entament leur intégration en Belgique, pour trouver un logement, aller à l'école, se nourrir, se vêtir et trouver leur place dans la société belge sans parents pour les soutenir.</i>
MAISON BABEL		<i>Accompagne des mineur-e-s étranger-ère-s non-accompagné-e-s (MENA) et ex-MENA désirant réaliser un projet de vie et s'installer de manière autonome à Bruxelles.</i>
CASA HESTIA		<i>Maison d'accueil pour familles nombreuses, sans-abri ou en perte de logement, avec pour mission de trouver une solution de sortie et un suivi post-hébergement avec les familles.</i>



L'ASIS a poursuivi, en 2024, les collaborations liées aux projets spécifiques :

- » La Maison des Griottes (pour lequel un partenariat est établi avec l'asbl Seniors@Home)
- » Riga - Solidaire et Inclusif (pour lequel un partenariat est établi avec l'asbl Riga)
- » ASIS et RenovaS, dans le cadre des contrats de quartier, afin de reloger les locataires des immeubles objets de projets de rénovation.

1.3.2. Convention de partenariat interne

Depuis fin 2016, l'ASBL RenovaS et l'ASIS ont noué une collaboration structurelle afin de bénéficier, lorsque nécessaire, de compétences techniques dépassant celles disponibles en interne.

Dans ce cadre, un-e architecte de RenovaS accompagne la personne en charge de la prospection chez ASIS lors des visites de biens proposés par des propriétaires privés. Ces visites ont pour objectif de vérifier la conformité du logement avec l'arrêté encadrant les agences immobilières sociales, de recommander les éventuels travaux obligatoires ou conseillés, et de rédiger un rapport de visite – véritable carte d'identité du bien – transmis au propriétaire souhaitant confier son logement à l'ASIS.

L'expertise de RenovaS, notamment en matière de réglementation urbanistique et de constitution de dossiers de primes, constitue un appui précieux pour l'ASIS.

En 2024, les sollicitations adressées à RenovaS sont restées dans la continuité de 2023, ciblant davantage des situations particulières, telles que l'accompagnement de chantiers de rénovation lourde. Les visites de biens en amont de nouvelles prises en gestion sont, quant à elles, de plus en plus souvent assurées de manière autonome par la personne chargée de la prospection au sein de l'ASIS. Ce fonctionnement s'inscrit dans une logique stratégique, en cohérence avec les conditions actuelles de la convention de collaboration, qui prévoit la mise à disposition d'un équivalent mi-temps.

Par ailleurs, un nombre croissant de propriétaires partenaires sollicitent l'ASIS pour améliorer la performance énergétique de leurs logements. L'accompagnement de RenovaS est alors un atout déterminant pour mener à bien ces projets essentiels.

EXTRAIT RAPPORT ANNUEL 2024 RENOVAS « ASIS-A : LES MISSIONS »

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

LOGEMENTS COMMUNAUX

« Assister l'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 à ce jour 14 bâtiments, soit 45 logements, confiés en emphytéose.

La majorité de ces logements (9 bâtiments pour un total de 23 logements) ont été construits ces 10 dernières années, et conçus 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 de l'ASIS qui s'avère peu familiarisée à ce dispositif.

Pour ce faire, l'équipe du conseil en rénovation [CR] effectue :

- » la visite du bâtiment et des logements qui donne lieu à un rapport des problèmes rencontrés
- » la consultation du DIU (dossier d'intervention ultérieure) pour l'ASIS et la rédaction d'une table des matières didactique mise à jour
- » la liste des équipements techniques encore sous garantie
- » la formation de l'équipe technique de l'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 du 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 de l'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 de l'ASIS.

D'autre part, certains de ces immeubles ont fait l'objet d'un suivi plus accru en raison de problèmes techniques nécessitant l'accompagnement de RenovaS : visites techniques, rapports de visites, contacts avec les entrepreneurs, ... Lorsque la responsabilité de l'entrepreneur est engagée, la cellule technique de RenovaS est sollicitée.

Lors de ces visites, l'équipe du CR en profite pour vérifier le bon fonctionnement du logement et rappeler certains points d'attention tant aux locataires qu'aux gestionnaires : bonne fermeture des châssis, remplacement des filtres, fonctionnement du thermostat, de la ventilation, ... Des visites plus systématiques de chaque bâtiment sont mises en place pour assurer le suivi des remarques, en accordant une attention particulière aux bâtiments plus récents encore couverts par la garantie décennale.

Le CR/CL s'est mobilisée afin de proposer une formation démarrée en 2023 à destination de toute l'équipe de l'ASIS. L'objectif est de lui donner toutes les clés de compréhension des bâtiments HPE.

La première partie effectuée en 2023 a permis d'aborder les grands principes théoriques des bâtiments HPE.

La deuxième partie réalisée en 2024 a eu pour but de visualiser et mettre en pratique ces concepts théoriques lors de la visite d'un bâtiment HPE en gestion à l'ASIS. La visite des locaux techniques ainsi que d'un appartement a permis de réaborder les grands concepts des bâtiments HPE, les questions d'entretien, les points d'attention lors des visites à domicile, mais aussi les conseils d'usage à adresser aux locataires.

Ce moment s'est avéré instructif pour tou·tes, y compris l'équipe du CR qui a pu percevoir les besoins réels de l'ASIS pour la suite.

LOGEMENTS PRIVÉS

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

L'ASIS a sollicité l'intervention du CR pour 67 logements privés en 2024. Les propriétaires sont soit sous contrat avec l'ASIS et envisagent des travaux de rénovation, soit intéressé·es par la gestion en AIS.

Le CR visite les biens et établit un rapport détaillé de leur état général, leur situation urbanistique et leur conformité aux divers règlements. Enfin, il établit 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'ASIS 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, une estimation des travaux combinée à l'estimatif des primes éligibles peuvent être fournis par le CR, à la demande. Cela leur permet d'évaluer l'investissement à prévoir pour améliorer le bien et d'envisager divers scénarios.

Dès que la convention avec l'ASIS est établie, les propriétaires sont accompagné·es dans leurs demandes de primes à toutes les étapes.

[ILLUSTRATION D'UN SUIVI DE DOSSIER]

Sur demande de l'ASIS, le CR a visité les 7 logements de l'immeuble, déjà en gestion à l'ASIS. Différents problèmes techniques au sein des logements sont constatés, et finalement également des problèmes débouchant sur des travaux à réaliser sur l'enveloppe du bâtiment (isolation des façades et toitures).

Ce type de dossier prévoit un accompagnement complet des propriétaires qui ont confié leur bien à l'ASIS. La prise en compte de la situation des locataires est également indispensable pour prioriser et organiser les travaux en fonction de l'occupation. Les étapes de cet accompagnement prévoient :

- » une visite préalable et le relevé des problèmes soulevés par les locataires
- » la liste des travaux à assurer pour la sécurité et le confort des habitant·es
- » l'analyse de devis et contacts avec les entrepreneurs
- » l'estimation des primes
- » la rencontre avec le propriétaire pour présenter les différents devis et décider du plus probant. L'estimation des primes permet d'avoir une vue globale sur les coûts des travaux
- » l'explication des démarches à suivre pour rénover et des conséquences de travaux sur la vie des locataires qui occuperont le logement pendant le chantier
- » les visites de chantier
- » le suivi du dossier des primes

À ce jour, l'ensemble des travaux prévus a été effectué : isolation des façades, des toitures, du plafond de la cave, remplacement des châssis, amélioration des systèmes de chauffage, rénovation de certaines salles de bain, etc. Ils ont permis d'assainir les logements ainsi que d'en améliorer leur performance énergétique (PEB D obtenu pour les 7 logements). Le dossier laborieux et complexe des demandes de primes a été introduit et accordé. L'extrait ci-dessous illustre les problématiques liées à l'enveloppe de ce bâtiment et les solutions entreprises.

[EXTRAITS DU RAPPORT DE VISITE ET TRAVAUX RÉALISÉS SUR L'ENVELOPPE]

FACADE	RECOMMANDATIONS
Au rez-de-chaussée : traces d'humidité dans la chambre du fond, humidité ascensionnelle et dégâts causés par les infiltrations en corniche 	» Prévoir des injections d'hydrofuge contre l'humidité ascensionnelle » Rénover la façade arrière après réparation de la corniche + envisager d'isoler ($R \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$) pour éviter la condensation
Aux étages, présence de trace de condensation dans les allèges des bow-windows et aux allèges des appartements de gauche, en façade arrière	» En façade arrière, isoler ($R \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$) pourrait réduire la présence de condensation au droit des allèges (prévoir un enduit sur isolant)
Combles droite - Mezzanine : importantes traces de condensation, le taux d'humidité dans le mur est supérieur à 4 (élevé), principalement en partie supérieure 	» Isoler les murs pignon ($R \geq 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$) + enduit

TOITURES	RECOMMANDATIONS
Les toitures plates du rez-de-chaussée et du 2^{ème} étage sont en mauvais état et ne sont pas isolées. Les corniches sont également en mauvais état et les pentes semblent insatisfaisantes	» Réparer la corniche de manière complète et définitive » Isoler ($R \geq 4 \text{ m}^2 \text{ K/W}$) et remplacer la couverture par de l'EPDM
Toiture principale (+3) : les boiseries des lucarnes et solins sont en mauvais état 	» Toiture principale : Rénover les lucarnes
Toiture principale (+3) : les tuiles sont en bon état mais certains raccords semblent faire défaut	Rénover la toiture : » Soit rénover simplement les raccords (solins, corniches, vélux, option non recommandée) » Soit rénover l'entièreté de la toiture avec pose d'une isolation (option recommandée) + pose/dépose des tuiles » Refaire le cimentage de la cheminée
Vélux en mauvais état, infiltrations	» Remplacer les vélux
CHÂSSIS	RECOMMANDATIONS
Les châssis PVC double vitrage datent de 1995. Certains châssis dans les cuisines ne sont pas oscillo-battants et limitent la bonne ventilation des logements	» Si remplacement de châssis, prévoir un maximum d'oscillo-battants. Intégrer des grilles de ventilation pour les châssis en façade arrière, des invisibles en façade avant. Opter pour des châssis en bois (surtout en façade avant) est un plus

AVANT

Façade arrière, avant les travaux

APRÈS

Façade arrière, après les travaux : isolation des façades, remplacement des châssis, rénovation des corniches et toitures

Et finalement...

MONTANT DES TRAVAUX

Démontage des anciennes toitures, isolation et couverture des nouvelles toitures	102.258,00 €
Isolation et enduit des façades	64.107,00 €
Fourniture et pose de nouveaux châssis en bois	51.025,00 €
Diverses rénovations intérieures	8.340,00 €
TOTAL TVAC	225.730,00 €

PRIMES OCTROYÉES

B1 - Protection et échafaudages	9.330,12 €
E2 - Couverture et étanchéité	21.930,00 €
E3 - Isolation thermique de la toiture	21.930,00 €
E4 - Accessoires de toiture (DEP + corniche + fenêtre de toit)	18.450,00 €
F1 - Isolation thermique des façades par l'extérieur	26.319,81 €
F3 - Enduit	10.709,58 €
G1 - Fenêtres (communes)	792,00 €
H1 - Isolation thermique de sol et plancher	900,00 €
Z10 - Bonus	9.292,00 €
Total	97.723,87 €

ASIS-A EN QUELQUES CHIFFRES

L'ASIS gère la location de logements qui appartiennent principalement à des propriétaires privés. Cependant, elle s'occupe également de bâtiments en emphytéose dont la Commune de Schaerbeek lui confie la gestion pour une durée comprise entre 15 et 99 ans.

ADRESSES des dossiers traités en 2023

ADRESSE	COMMUNE	BAILLEUR·ERESSE	BHPE	Nombre de logements
Ailes (rue des)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Anethan (rue d')	1030 Schaerbeek	Emphytéose	-	6
Conscience (avenue Henri)	1140 Evere	Privé	-	1
Conscience (avenue Henri)	1140 Evere	Privé	-	7
Dailly (avenue)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
des Ombiaux (rue Maurice)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Deschanel (avenue Paul)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Devreese (rue Godefroid)	1030 Schaerbeek	Privé	-	3
Diamant (avenue du)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Draps-Dom (rue)	1020 Laeken	Privé	-	3
Eisenhower (avenue Général)	1030 Schaerbeek	Privé	-	3
Elisabeth (avenue Princesse)	1030 Schaerbeek	Privé	-	3
Elisabeth (avenue Princesse)	1030 Schaerbeek	Emphytéose	OUI	5
Haecht (chaussée de)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Gaucheret (rue)	1030 Schaerbeek	Emphytéose	OUI	2
Gramme (avenue Zénobe)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Haecht (chaussée de)	1030 Schaerbeek	Privé	-	4
Houffalize (place de)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Impens (rue Josse)	1030 Schaerbeek	Privé	-	3
Jolly (rue)	1030 Schaerbeek	Emphytéose	OUI	1
Josaphat (rue)	1030 Schaerbeek	Emphytéose	OUI	2
Kuhnen (rue Willem)	1030 Schaerbeek	Privé	-	2
Lambermont (boulevard)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Lambermont (boulevard)	1030 Schaerbeek	Privé	-	3
Lambotte (rue Docteur Elie)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Lambotte (rue Docteur Elie)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Le Titien (rue)	1000 Bruxelles	Privé	-	3
L'Olivier (petite rue)	1030 Schaerbeek	Emphytéose	OUI	2
Moulin (rue du)	1210 Saint-Josse-ten-Noode	Privé	-	1
Palais (rue des)	1030 Schaerbeek	Emphytéose	-	7
Plasky (avenue Eugène)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Plasky (avenue Eugène)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Ponthier (rue Commandant)	1040 Etterbeek	Privé	-	1
Portaels (rue)	1030 Schaerbeek	Emphytéose	OUI	5
Poste (rue de la)	1030 Schaerbeek	Emphytéose	OUI	1
Prairie (rue de la)	1210 Saint-Josse-ten-Noode	Privé	-	3
Renkin (rue)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Rodenbach (avenue Georges)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Royale (rue)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Seutin (rue)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Séverin (rue Fernand)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Smits (rue Eugène)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1

ADRESSE	COMMUNE	BAILLEUR-ERESSE	BHPE	Nombre de logements
Teniers (rue)	1030 Schaerbeek	Privé	-	2
Topaze (avenue de la)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Van Camp (rue Joseph)	1030 Schaerbeek	Privé	-	3
Van Hasselt (rue André)	1210 Saint-Josse-ten-Noode	Privé	-	1
Van Schoor (rue)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Vandeweyer (rue)	1030 Schaerbeek	Privé	-	2
Vandeweyer (rue)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
Wahis (boulevard Général)	1030 Schaerbeek	Privé	-	1
TOTAL LOGEMENTS				102
TOTAL ADRESSES				51

SUR LES 102 LOGEMENTS

TYPE DE CONVENTION	Bailleurs privés	71
	Commune emphytéose	31
TYPE DE TRAVAUX / CONSTRUCTION	HPE	18
	Rénovation	84
TYPE DE LOGEMENTS VISITÉS	Privés	65
	Emphytéose : problème technique	18
	Non visités	19

SUR LES 51 ADRESSES

TYPE D'ACTION / CONTACT	Visites techniques - privés	31
	Visites techniques - emphytéose	10
	Visites candidat-es propriétaires	17
	Rapports de visites	33
	Suivis techniques	33
	Suivis urbanistiques	15
	Suivis primes	9

Les **logements privés** représentent la majorité du suivi (71 logements sur 102 en 2024). Les actions sont variées. Deux catégories de suivis se distinguent :

» Les suivis de candidat-es propriétaires :

Il s'agit d'une première visite pour un contrôle de conformité avant la prise en gestion. En 2024, une baisse de ce type de visite a été observé (17 visites candidat-es propriétaires en 2024 contre 24 en 2023). Cette baisse progressive permet de dégager du temps pour les dossiers nécessitant un accompagnement plus particulier. Elle s'explique par :

- L'autonomie de l'ASIS vis-à-vis des visites de logement ne requérant pas de compétences techniques ;
- La diminution de candidats finalement volontaires, expliqué entre autres, d'après l'ASIS, par la hausse des loyers sur le marché classique. Cette hausse accentue l'écart entre les loyers pratiqués en AIS et ceux du marché privé, rendant ainsi moins attractive la mise en location via un dispositif AIS.

» Les suivis techniques d'immeubles déjà en gestion par l'ASIS :

Il s'agit de visite pour faire le point sur les travaux prioritaires. S'ensuit, selon les besoins, une assistance du CR à la recherche d'entreprise, analyse de devis, suivi de chantier ou/et encore aide à l'introduction des primes. Le nombre de suivis techniques et de visites est stabilisé (33 suivis techniques en 2024, pour 32 en 2023). La rénovation énergétique garde la cote, notamment dû aux modifications apportées en mars 2024 au Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie (CoBrACE) renforçant les exigences PEB pour les années à venir.

Les **logements en emphytéose** (31 logements sur 102 en 2024) sont moins représentés mais nécessitent un suivi plus rigoureux car l'ASIS a en charge toute la gestion technique. Les visites effectuées ont généralement pour but de régler un dysfonctionnement. Dans certains cas, c'est l'occasion d'apporter aux occupants quelques explications au sujet des installations techniques plus complexes. Au fil des années, certains de ces logements ont pu bénéficier en amont d'un accompagnement grâce au projet BHPE mais il est toujours intéressant de pouvoir rappeler certains principes aux habitants et surtout de vérifier le bon entretien des techniques mises en œuvre. 18 logements en emphytéose ont fait l'objet d'une visite en 2024.

Un planning a été mis en place en juin 2024 avec l'ASIS afin que chaque logement en emphytéose soit visité annuellement tant que possible. La priorité a été mise sur les constructions les plus récentes encore sous garantie décennale.

SYNTHESE ET PERSPECTIVES

Une réunion mensuelle est organisée pour maintenir une bonne coordination entre l'ASIS et RenovaS : faire le point sur les dossiers en cours, les visites effectuées et à faire, tant pour les logements privés que communaux. À la mi-année, une journée d'évaluation du projet ASIS-A (entre l'ASIS et RenovaS) a mis en évidence les points forts et ceux à améliorer au sein du partenariat. Ce type de journée renforce les liens et génère de nouvelles dynamiques. Cette journée de bilan et projection a pu faire remonter les enjeux suivants :

- » Pour les bâtiments en emphytéose, il est attendu de simplifier les échanges et les responsabilités partagées avec la Commune en vue de résoudre plus rapidement les problèmes rencontrés dans la vie du bâtiment.
- » Pour les bâtiments privés, un objectif principal est d'accompagner davantage les propriétaires dans la rénovation de leur logement. Ce service proposé est une plus-value en réponse

à la crainte de perdre les propriétaires désintéressés par les AIS car confrontés à d'importants investissements financiers pour les mises aux normes.

En ce qui concerne le suivi des bâtiments communaux (en emphytéose) l'accent a été mis sur la recherche d'une amélioration des fonctionnements entre l'ASIS et RenovaS : l'évaluation de ces suivis à mi-parcours a permis de revoir les pratiques dont notamment la mise en place de la visite annuelle de chaque logement.

En ce qui concerne le nombre de visites de logements de candidat-es propriétaires, celui-ci a diminué. Le CR a pu dès lors consacrer davantage de temps aux biens déjà en gestion à l'ASIS en proposant notamment des accompagnements plus complets (esquisse de projet, estimation de budget, suivi de chantier, introduction des primes, ...).

La motivation des propriétaires à améliorer l'état et la performance de leurs biens reste constante, en

particulier motivés par les nouvelles mesures du CoBrACE et certainement par les incitants financiers régionaux (primes RENOLUTION). Toutefois, l'incertitude du maintien des primes en 2025 laisse présager un avenir plus compliqué pour la rénovation du parc de l'ASIS. Il est donc essentiel de maintenir la possibilité pour les propriétaires de bénéficier d'un suivi complet de leurs projets de rénovation par l'équipe du CR, en tant qu'incitation. Selon la demande, il sera peut-être nécessaire de définir plus précisément les contours de ce type de suivi en 2025.

CRISE ÉNERGETIQUE

La révision du CoBrACE pousse de nombreux propriétaires à réaliser des travaux énergétiques. Entreprendre ce type de travaux est à ce jour réellement considéré comme une plus-value pour les propriétaires. Les soutenir dans ces démarches de A à Z représente une part importante du travail et est apprécié.



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.

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.

L'équipe de l'ASIS participe avec régularité et enthousiasme aux différents groupes de travail et formations organisés par la Fedais, et sa direction fait partie du CA de celle-ci.

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, Pogge 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, surdivisés, 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 quartier 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 déjà permis de capter plus d'une trentaine de nouveaux logements de grande qualité et nous apportons évidemment 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.

En 2023, plusieurs mandats ont été conclus avec des propriétaires, donnant lieu à des projets qui, dans l'ensemble, ont avancé positivement en 2024.

Un premier logement, un duplex deux chambres situé rue de Locht, est quasiment terminé en 2024 et sera mis en exploitation début 2025. N'ayant pas nécessité de permis d'urbanisme, les travaux ont pu démarrer rapidement après la désignation du bureau d'étude.

Le projet de rénovation de trois appartements une chambre, rue de Brabant, est quant à lui en phase d'analyse du permis d'urbanisme. Celui-ci devrait être

obtenu sans difficulté, permettant un démarrage des travaux courant 2025.

Des complications sont en revanche survenues pour le projet situé rue Linné, dont la demande de permis a été refusée.

Enfin, les incertitudes liées aux primes Renolution ont contraint l'équipe à revoir certains plans financiers. Cette instabilité pourrait remettre en cause la faisabilité de certains projets si des propriétaires choisissent de se désengager en 2025.

1.4.2. Palais 36 – évolution du projet Intergénérationnel avec le Centre Familial de Bruxelles

Le Centre familial de Bruxelles (CFB), situé au 34 rue des Palais, est un service d'aide à domicile agréé par la COCOF, actif depuis plus de soixante ans. Présent sur l'ensemble de la Région bruxelloise, il intervient principalement auprès de personnes âgées ou fragilisées (isolées, en perte d'autonomie ou à faibles revenus).

Propriétaire du bâtiment voisin, au 36 rue des Palais, le CFB y a développé un projet intergénérationnel après d'importants travaux de rénovation. Ce projet vise à favoriser la cohabitation entre personnes âgées et jeunes adultes, dans une dynamique de partage et de solidarité. L'objectif est double : rompre l'isolement social des aînés tout en leur permettant de rester à domicile le plus longtemps possible, et offrir à de jeunes occupants un logement décent à loyer modéré, en échange de petits services rendus aux aînés, dans le cadre d'une convention spécifique.

Ce projet pilote a bénéficié d'un subside exceptionnel de 100.000 €, octroyé par le Ministre du Logement. Un tiers de cette aide a été alloué à l'accompagnement social assuré par l'ASBL Habitat et Humanisme, tandis que les deux tiers restants ont contribué au financement des investissements liés à la rénovation.

Un mandat de gestion a été conclu entre le CFB et l'ASIS le 2 août 2013. La location effective a débuté en juin 2017. Les studios destinés aux personnes âgées sont loués via des baux classiques, tandis que les logements pour les jeunes ont d'abord été occupés dans le cadre de conventions d'occupation précaire.

Depuis plusieurs années, ce projet ne bénéficie plus de subside spécifique.

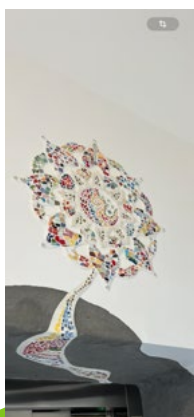
Une nouvelle phase s'ouvre maintenant : le bâtiment a été racheté par FairGround Bruxelles et fera l'objet d'une rénovation complète. Le dépôt de permis se fera début 2025. Les futurs logements, à haute performance énergétique et de grande qualité, resteront sous gestion de l'ASIS.

1.5. Les événements phares de 2024

Nomination au Prix Caius 2024

L'un de nos projets - la fresque de mosaïques réalisée par les habitants d'un immeuble situé Rue du Pavillon, avec la magnifique participation de feu Whitney Orville-, a été sélectionné parmi les dix finalistes de la 30e édition des Prix Caius, qui récompensent les initiatives alliant culture, patrimoine et engagement sociétal des entreprises. La cérémonie, organisée le 25 mars 2024 à Train World, a rassemblé des acteurs économiques, culturels et politiques, dont plusieurs ministres.

Bien que nous n'ayons pas remporté le prix, cette nomination, en partenariat avec Inclusio SA, constitue une belle reconnaissance de notre implication dans les projets de cohésion sociale.



Kit ENERGIE

En 2024, l'ASIS a poursuivi le déploiement de ses kits énergie, installés cette année dans une dizaine de logements. Ces kits comprennent plusieurs équipements éco-responsables – blocs multiprises avec interrupteur, ampoules LED, douchettes économiques, mousseurs, brosses de porte, etc. – permettant aux locataires de réduire leur consommation d'eau et d'énergie. Cette initiative combine économies concrètes, amélioration du confort, engagement environnemental et sensibilisation des habitants à l'importance de l'efficacité énergétique.

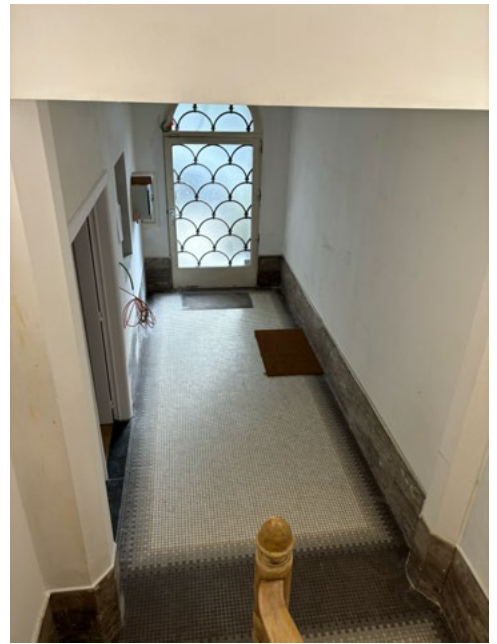
Déménagement- Emménagement !

Après plusieurs années passées à occuper différents lieux à Schaerbeek, l'ASIS a franchi une étape importante en s'installant, en juin 2024, dans son propre siège social.

L'acquisition de ce bâtiment marque un tournant décisif dans le développement de notre asbl. Entièrement rénové, le bâtiment offre des conditions de travail nettement améliorées : espaces lumineux, confort thermique, ventilation performante, et performance énergétique élevée. Cette installation durable garantit la pérennité de nos activités et renforce notre capacité à accueillir dignement tant l'équipe que nos différents interlocuteurs : locataires, propriétaires, investisseurs, membres de la Fedais, ...

Des permanences peuvent désormais se tenir sur place dans un cadre accueillant, facilement accessible pour les locataires. Ce nouveau siège favorise une dynamique de travail plus sereine et collaborative, tout en renforçant notre visibilité et notre ancrage local.

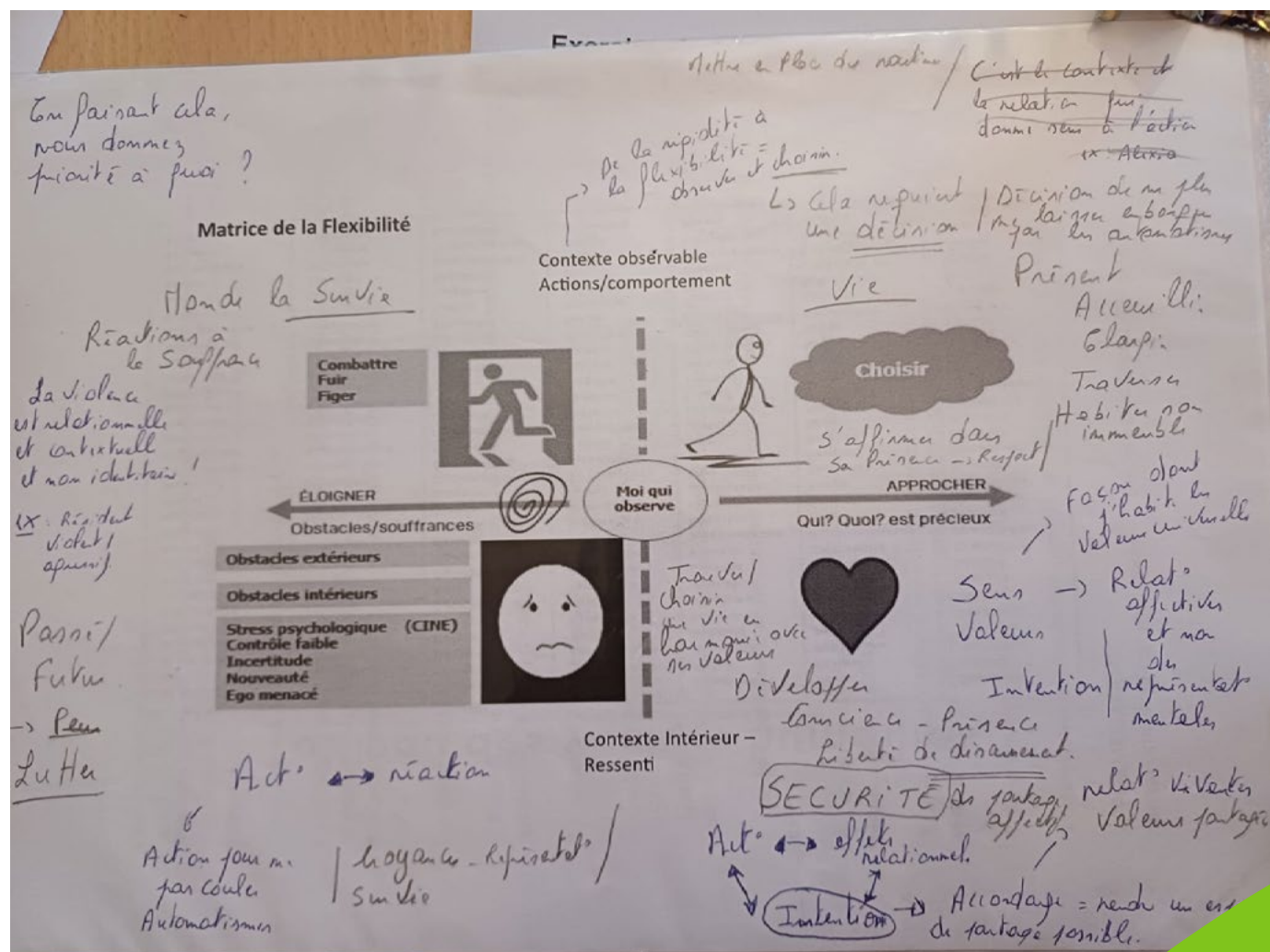
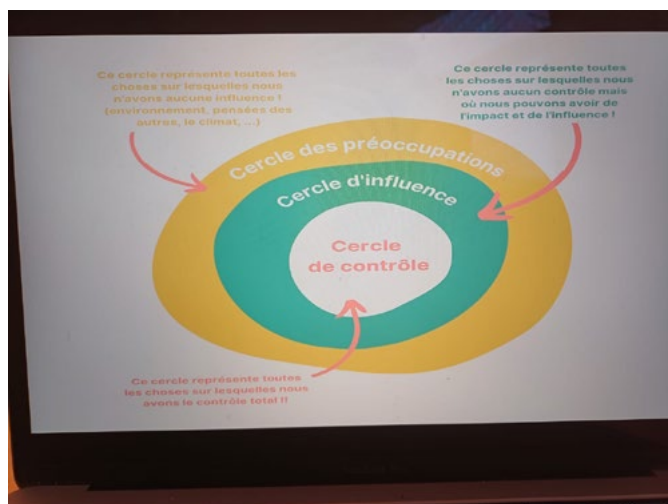
Nous tenons à souligner l'engagement du conseil d'administration, dont le soutien et la vision stratégique ont permis cette avancée majeure au service de nos missions sociales.



1.6. Les formations du personnel

Chaque membre de l'ASIS a la possibilité de suivre des formations spécifiques, en lien avec ses fonctions et validées en concertation avec la direction. Ces formations peuvent porter sur des thématiques variées telles que le tutorat et l'accompagnement de stagiaires, l'utilisation avancée d'outils informatiques comme Excel, ou encore la gestion des émotions.

Au-delà de l'acquisition de nouvelles compétences, ces formations participent activement à la valorisation des collaborateurs, renforcent la cohésion d'équipe, favorisent le partage d'expériences et soutiennent une dynamique de progression continue. Elles contribuent ainsi de manière concrète à l'efficacité et à la qualité du travail au sein de notre asbl.



GESTION FINANCIÈRE DE L'AIS

2.1. Analyse générale du bilan 2024

Situation patrimoniale	2024	2023	2022	
Total Bilan	6.127.341	4.969.001	4.221.464	Actif/Passif
Actifs Immobilisés	3.908.326	2.951.448	2.665.786	Actifs bilan
Actifs circulants	2.219.014	2.017.553	1.555.678	Actif bilan
Fonds social	2.022.145	1.393.188	1.384.975	Passif bilan
Provisions	587.947	487.716	401.676	Passif bilan
Dettes	3.517.249	3.088.096	2.434.813	Passif bilan

En dehors de l'aménagement du siège social, l'essentiel des mouvements bilantaires (hors provisions et actifs circulants) sont en lien avec les contrats de quartier durable et leur schéma de comptabilisation.

2.2. Analyse générale du compte de résultat 2024

	2024	2023	2022	
Chiffre d'affaires	3.183.690	2.893.262	2.398.532	Comptes 70
Total subsides	1.958.960	1.707.216	1.536.956	Comptes 73
Approv. marchandises services/biens divers	-4.030.607	-3.684.809	-3.122.661	Comptes 60/61
Frais de personnel	-953.004	-812.778	-752.729	Comptes 62
Amortissements	-203.327	-88.676	-86.324	Comptes 63
Prov.et réd. valeurs	-3.431	20.813	20.921	Comptes 63
Autres prod./charges	28.308	-16.118	14.954	Comptes 74/64
Produits/charges financiers	-18.807	-20.118	-22.708	Comptes 75/65
Charges/produits non récurrents	7.514	42.596	-41.845	Comptes 76/66
Résultat exercice	-30.702	41.388	-54.904	

Le bilan 2024 se clôture avec un résultat de -30,702, en ligne avec le budget approuvé.

Quelques éléments significatifs à relever incluent :

- » La réduction totale du subside 2023 (décompte dernière tranche) avait été absorbée par moitié

par une retenue déjà effectuée par la Région en 2023 ; l'autre moitié a fait l'objet d'une prise en charge dans le bilan 2024,

- » Une provision de 50.000 € afin de couvrir la réduction prévisible du subside de l'année 2024 est incluse dans le bilan,

- » La mise en exploitation du siège social : prise en charge des amortissements à partir du 1^{er} juillet 2024, et frais exceptionnels liés au déménagement,
- » Un montant de 153.605,50 € de travaux extérieurs propriétaires réalisés,
- » Un total de vide locatif en-dessous de 1 % des loyers, malgré un nombre important d'attributions,
- » Augmentation des frais pour états des lieux (expert), liés au nombre d'attributions et sorties des logements.

2.3. Croissance du parc et stratégie budgétaire

Croissance du parc

Le parc des logements géré a eu une croissance de 10 unités pour 2024. C'est une croissance minimale, mais qui reste néanmoins positive, alors que la moyenne régionale est négative.

Les facteurs principaux qui limitent la croissance sont :

- » Moins de nouveaux biens : la distance croissante entre les loyers de marché et les loyers payés par les AIS aux propriétaires, qui rend de plus en plus difficile d'obtenir des nouveaux bien en gestion
- » Perte de logements : les impositions PEB, couplées avec la suppression des primes, qui induisent des nombreux propriétaires à vendre leurs biens, avec la conséquence que la plupart des biens vendus sort du parc AIS

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

A partir de l'exercice 2024, la méthode de calcul de la dotation régionale a été modifiée, suivant la structure

déterminée par le nouvel arrêté du 14 mars 2024 régissant les AIS.

Trois facteurs principaux sont modifiés par la nouvelle méthode de calcul :

- » le complément de subside pour les grands logements,
- » la diminution du one-shot,
- » la majoration de subside pour les logements occupés par des publics spécifiques valorisant les convention de collaboration avec les Services Sociaux Partenaires.

Le montant de la dotation se décompose essentiellement en deux postes :

- » Une partie structurelle, incluant une partie forfaitaire et une partie variable (mais stable) en fonction des caractéristiques du parc de logements et des locataires ;
- » Une partie ponctuelle correspondant à un « one-shot » accordé pour chaque nouveau logement. Pour le subside 2024, ce one shot correspond à 20 nouveaux logements x 833,25 soit 16.665,00 €.

Les modifications du calcul de la dotation sont globalement positives pour l'ASIS, la nouvelle méthode de calcul ayant permis à l'ASIS une majoration de dotation de l'ordre de +86k €.

L'impact du one-shot est considérablement réduit (le montant par unité de logement qui rentre dans le parc est réduit de la moitié par rapport aux montants de l'ancien arrêté), et la dotation structurelle augmente, aussi grâce à une ratio significative de grands logements, et aux partenariats avec divers Services Sociaux pour le suivi de publics spécifiques.

Projections 2025

- » Le budget ajusté 2025 confirme le déficit attendu de l'ordre 12k €
- » Une provision de 50k € pour la régularisation du subside 2024 est créée au CR et des fonds affectés pour couvrir le déficit sans entamer les fonds affectés RH et travaux du siège social

- » Subside régional : la dotation régionale est payée en régime de 12^{èmes} provisoires, sur base du montant de subside estimé pour 2025.

Budget provisionnel 2025	AJU24	INI25	AJU25
Total charges classiques	-4.551.176	-4.574.713	-4.931.637
Total produits classiques	4.517.386	4.562.027	4.918.738
Sous-total	-33.790	-12.687	-12.899
Décomptes	-447.300	-585.500	-585.500
Provisions	447.300	585.500	585.500
Sous-total	0	0	0
Résultat budgétaire	-33.790	-12.687	-12.899

Points d'attention

- » Nécessité d'améliorer la gestion et le suivi des décomptes de charges
- » Incertitude concernant le subside communal
- » Nécessité de veiller à l'équilibre des attributions par les partenaires sociaux, en vue de la nouvelle méthode de calcul du subside
- » La prise en charge de l'amortissement du siège social sur une année complète
- » Les frais liés à l'avance de caisse nécessaire à finaliser les travaux CQD en temps utile afin de garantir les demandes de primes dans les délais
- » Le subside régional toujours en gestion de 12^{èmes} provisoires

2.4. Validation des comptes

Les réviseurs ont remis un rapport dont la conclusion est la suivante :

« Nous avons procédé au contrôle des états financiers de l'association AGENCE SCHAERBEEKOISE IMMOBILIERE SOCIALE pour l'exercice clos le 31 décembre 2024, établis sur base de la réglementation comptable applicable en Belgique, dont le total du bilan s'élève à 6.127.340,70 € et dont le compte de résultats se solde par une perte de l'exercice de -30.702,34 €. ... Sur la base de notre examen limité et 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 fondations, nous n'avons pas identifié d'éléments qui impliqueraient des corrections significatives des états financiers ci-joints, établis conformément à la réglementation comptable applicable en Belgique. »

Le Conseil d'Administration a validé les comptes lors de sa séance du 21/05/2025 et le point est prévu pour validation lors de l'Assemblée Générale du 18/06/2025 conjointement à la validation du présent rapport.

3.1. Nombre de logements et répartition géographique

En 2024, l'ASIS a confirmé son orientation stratégique consistant à concentrer ses activités, autant que possible, sur le territoire de Schaerbeek et ses communes avoisinantes. Ce choix repose sur des considérations à la fois logistiques et économiques, permettant de mieux maîtriser les coûts opérationnels tout en assurant une plus grande efficacité dans le suivi des logements. Ainsi, la grande majorité des biens gérés par l'ASIS se situe aujourd'hui à Schaerbeek, bien que l'association soit habilitée à intervenir sur l'ensemble de la Région bruxelloise.

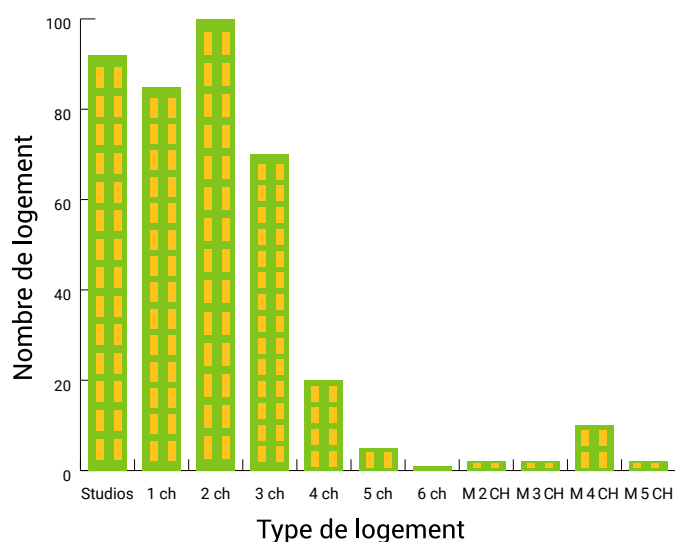
Il arrive toutefois que des propriétaires situés hors de ce périmètre prennent contact avec l'ASIS, souvent sur recommandation de partenaires ou de propriétaires déjà engagés avec notre structure. Chaque demande est alors examinée par le bureau, au cas par cas, en fonction des caractéristiques spécifiques du bien proposé.

Le nombre de logements en gestion par l'ASIS et reconnus par la Région pour l'année 2024 est de 401.

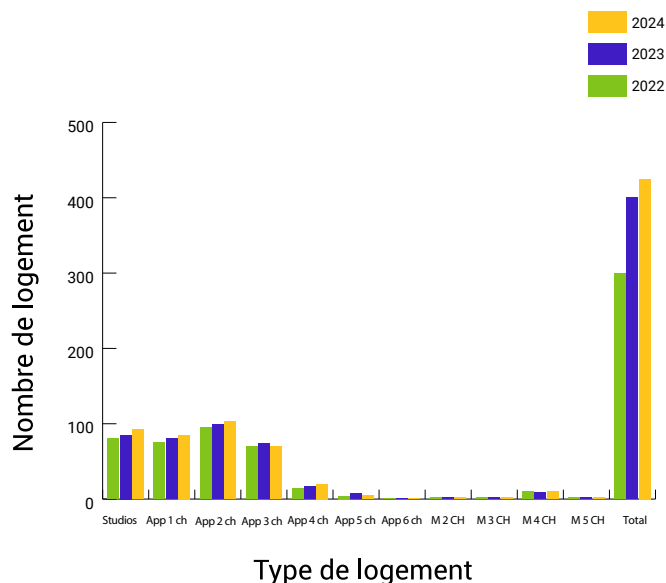
Ce nombre inclut tous les logements pour lesquels un contrat est effectivement signé avec le propriétaire, qu'ils soient occupés par des locataires ou vides de façon temporaire (mutation, fin de travaux).

Com- munes	Studio	App 1 ch.	App 2 ch.	App 3 ch.	App 4 ch.	App 5 ch.	App 6 ch.	App 7 ch.	M 1 ch.	M 2 ch.	M 3 ch.	M 4 ch.	M 5 ch.	M 6 ch.	M 7 ch.	Total
1000	4	6	6	3	6	1							2			28
1020					1											1
1030	85	65	89	60	16	5	1			1	1	10	2			335
1040				3												3
1050		5	3	2												10
1060																0
1070			1													1
1080											1					1
1081																0
1082																0
1083																0
1090																0
1120		1														1
1130																0
1140		7	2	1							1					11
1150																0
1160																0
1170																0
1180																0
1190																0
1200	2															2
1210	2	2	2	1	1											8
Total	93	86	103	70	24	6	1	0	0	1	3	10	4	0	0	401

Répartition des logements par type
(valeurs non nulles)



Répartition des logements par type



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

L'ASIS a exercé un droit d'emphytéose sur 35 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.

Parallèlement à ces projets de grande ampleur, l'ASIS continue de développer son activité via des prises en gestion régulières de biens appartenant à des propriétaires privés, qu'ils nous rejoignent spontanément ou dans le cadre de dispositifs tels que les contrats de quartier.

3.3. Fluctuation du parc pendant l'année

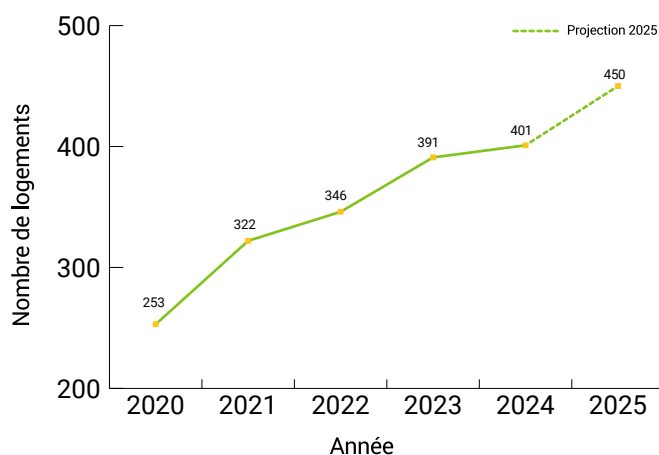
Évolution du parc de logements depuis 2020

Entre 2020 et 2024, le nombre de logements gérés par l'ASIS a connu une croissance soutenue, passant de 253 à 401 unités, soit une augmentation de près de 59 %. Cette progression témoigne à la fois de la dynamique de développement de l'asbl et de la confiance croissante des propriétaires envers son modèle de gestion sociale.

Porté par l'ambition du Conseil d'administration, le parc immobilier est appelé à doubler de taille au cours de la législature, et les chiffres actuels montrent que cette trajectoire est bien engagée.

Aux nouvelles prises en gestion de l'année s'ajoute un contrat signé en 2019 avec un investisseur privé, qui permettra l'intégration de 49 logements supplémentaires d'ici fin 2025 – dont 33 logements de deux chambres ou plus. Les travaux, attendus de longue date, ont pu débuter en décembre 2023. Fin 2024, les fondations étaient posées.

Evolution du nombre de logement gérés par l'ASIS
(2020-2025)



3.3.1. Biens entrants en 2024

Nombre de biens entrants : 16 logements

- » Rue Adolphe De Brandt, appartement une chambre, SCHAERBEEK
- » Boulevard Lambermont, duplex 3 chambres, BRUXELLES
- » Avenue Voltaire, appartement deux chambres, SCHAERBEEK
- » Rue Claessens, appartement deux chambres, BRUXELLES
- » Avenue Georges Pêtre, studio, SAINT-JOSSE-TEN-NOODE
- » Rue Max Roos, appartement une chambre, SCHAERBEEK
- » Boulevard Auguste Reyers, appartement deux chambres, SCHAERBEEK
- » Boulevard Wahis, appartement 2 chambres, SCHAERBEEK
- » Rue Stephenson, maison 4 chambres, SCHAERBEEK
- » Boulevard Lambermont, appartement deux chambres, SCHAERBEEK
- » Allée des Freesias, appartement deux chambres, SCHAERBEEK
- » Allée des Freesias, appartement deux chambres, SCHAERBEEK
- » Chaussée de Haecht, appartement une chambre, SCHAERBEEK
- » Rue Docteur Elie Lambotte, appartement une chambre, SCHAERBEEK
- » Rue Auguste Lambiotte, appartement 3 chambres, SCHAERBEEK
- » Rue Renkin, appartement une chambre, SCHAERBEEK

Les nouveaux propriétaires qui rejoignent l'ASIS découvrent nos services via plusieurs canaux : le site de la FEDAIS, les recommandations d'autres propriétaires travaillant déjà avec nous, les services communaux ou encore le bouche-à-oreille.

Leurs motivations sont diverses et souvent complémentaires.



Certains ne disposent ni du temps ni de l'envie de gérer eux-mêmes leur bien, d'autres — souvent plus âgés — se sentent dépassés par la complexité de la gestion locative.

Nombre d'entre eux souhaitent bénéficier des avantages liés à la collaboration avec une AIS : primes majorées à la rénovation, exonération du précompte immobilier, sécurité accrue dans un contexte économique incertain, ou encore possibilité d'obtenir plus facilement un crédit grâce à la garantie de loyer.

À cela s'ajoutent des expériences parfois négatives sur le marché privé ou, à l'inverse, la satisfaction éprouvée par ceux qui confient déjà un bien à l'ASIS et choisissent de renouveler leur confiance.

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

- » Ils n'ont pas le temps et n'ont pas envie de gérer leur(s) bien(s) ;
- » Ils sont âgés et parfois désarmés devant les exigences et les aléas de la gestion locative ;
- » Ils souhaitent en tant que propriétaires bailleurs bénéficier des primes majorées 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 eu des expériences négatives sur le marché privé ;
- » Ils ont déjà un bien en gestion chez nous et sont heureux de leur choix !

3.3.2. Biens sortants en 2024

Nombre de biens sortants : 6 logements

- » Rue des Ailes
1 appartement, fin de bail
- » Avenue de l'Arbre Ballon
1 studio, décès de la locataire
- » Avenue des Cerisiers
1 appartement, fin de bail
- » Avenue Rogier
1 appartement, résiliation amiable
- » Rue François Bossaerts
1 appartement, travaux dans le bien
- » Rue Adolphe de Brandt
1 appartement, occupation personnelle

3.3.3. La performance énergétique des logements du parc locatif

En 2024, la performance énergétique des logements reste au cœur des priorités de l'ASIS.

Le certificat PEB (Performance Énergétique des Bâtiments), désormais bien connu, est devenu un véritable outil de pilotage.

Depuis l'ordonnance d'octobre 2023, il conditionne aussi l'indexation des loyers en Région bruxelloise.

Au-delà de l'obligation légale, le PEB fournit des indications précieuses : il évalue la consommation énergétique d'un bien, pointe les travaux à envisager, et informe sur la qualité des installations techniques.

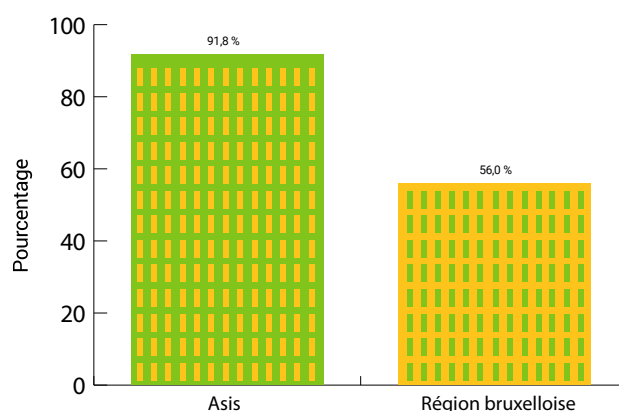
Il favorise une gestion responsable, encourage les rénovations durables, et contribue à offrir aux locataires des logements plus performants et plus confortables.

Qu'en est-il du parc de l'ASIS ?

La grande majorité des logements gérés par l'ASIS disposent désormais d'un certificat PEB, avec une répartition allant de A à G.

En 2024, 368 logements sur 401 sont certifiés, soit près de 92 % – un taux de couverture nettement supérieur à la moyenne régionale, où seuls 56 % des logements disposent actuellement d'un certificat.

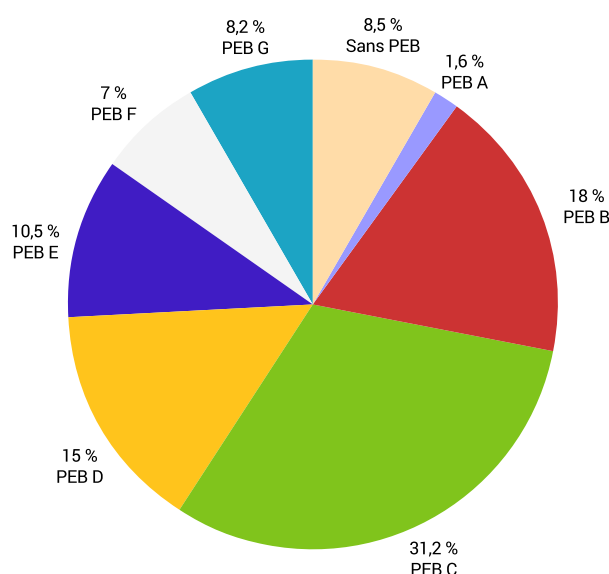
Taux de logements avec certificat PEB (2024)



Au-delà de cette couverture étendue, la qualité énergétique globale du parc de l'ASIS se distingue également : plus de 75 % des logements certifiés présentent un PEB allant de B à D, traduisant des performances nettement meilleures que celles généralement observées sur le marché bruxellois.

Consciente des enjeux climatiques et sociaux, l'ASIS entend poursuivre ses efforts en 2025 en accompagnant les propriétaires dans des projets de rénovation ciblée, notamment pour les logements encore classés E, F et G.

Répartitions des certificats PEB (2024)



Ces chiffres s'expliquent notamment par la très grande qualité des ensembles de biens neufs pris en gestion, par l'excellent travail de l'équipe en charge des rénovations via le mécanisme des contrats de quartier, par la volonté des propriétaires de réaliser des travaux dans leur bien suite à des diagnostics posés par l'équipe de l'Asis - soutenue par l'expertise de RenovaS – et par l'exigence portée à la performance énergétique d'un bien lors des nouvelles prises en gestion.

3.4. La gestion technique et l'entretien des logements

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

L'équipe technique est gérée par le responsable technique qui supervise :

- » Deux gestionnaires,
- » Un.e assistante administrative,
- » Un responsable chantier,
- » De un à trois ouvriers polyvalents, mis à disposition par le CPAS, sous convention articles 60,
- » De façon ponctuelle, un stagiaire.

Les deux gestionnaires techniques se partagent différentes fonctions, l'un étant plus spécialisé dans les problèmes de chauffage et l'autre dans les marchés publics et la supervision globale des logements (énergie, nettoyage).

L'assistante administrative complète ce pôle et est chargée de recevoir les appels et demandes des locataires, d'encoder les interventions techniques qui en découlent, d'assurer les encodages pour le suivi des entretiens ainsi que de prendre contact avec les locataires et les fournisseurs.

En 2024, l'équipe technique a poursuivi la mise en place des contrats cadre dans le respect des règles des marchés publics (entretiens de chaudières, sociétés de nettoyage, ...) afin de gagner en efficacité et en régularité.

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 occasionnés dans un logement dépassent le montant couvert par la garantie locative. L'ASIS se retrouve alors contractuellement responsable des frais de remise en état. Ces situations sont particulièrement complexes lorsqu'elles surviennent à la suite d'un décès du locataire, d'une expulsion ou d'un départ imprévu.

Par ailleurs, pour les remises en état liées à l'usure normale du logement, les AIS sont autorisées à mobiliser une partie de leur subside, dans la limite d'un montant fixé par logement.

Rénovation des logements nouvellement pris en gestion

L'ASIS demande aux propriétaires de s'assurer que les logements soient rénovés ou rafraîchis avant leur mise en gestion, et impérativement avant l'entrée du locataire. Pour les biens situés à Schaerbeek, les propriétaires sont orientés vers l'ASBL Renovas, qui propose des conseils gratuits en matière de rénovation et accompagne les démarches de demande de primes (rénovation, énergie, embellissement de façade).

Depuis 2018, l'ASIS va plus loin en incitant activement les propriétaires schaarbeekois à améliorer la qualité de leur bien : sous certaines conditions, un soutien financier équivalant à environ trois mois de loyer peut leur être octroyé pour les aider à réaliser les travaux nécessaires.

3.5. Le vide locatif

Le vide locatif a été extrêmement bien maîtrisé en 2024, notamment grâce :

- » A la stabilisation de l'équipe des gestionnaires locatifs et au renforcement et réorganisation du service technique ;
- » A la collaboration avec les Services Sociaux Partenaires ;
- » A la mise en place d'une clause de progressivité pour la mise en location des grands immeubles ;
- » A la négociation avec les propriétaires lors des prises en gestion
- » A la réduction du nombre de mutations ;
- » A la mise en place de baux initiaux de courte durée (6 ou 12 mois) lors d'un premier contrat, spécialement pour les locataires reconnus comme fragilisés par notre arrêté;
- » A l'amélioration de la coordination et du suivi interne, sur base de l'expérience acquise.

En 2024, l'Asis a réalisé un total de 71 attributions de logements sur parc qui atteint 401 unités, ce qui représente un taux de rotation de 17,7 %.

Ces attributions se répartissent comme suit : 18 logements (25,4 %) ont été attribués à des candidats issus de notre liste d'attente, 14 (19,7 %) à des ménages déjà locataires dans le cadre d'une mutation, et 39 logements (54,9 %) ont été attribués à des ménages orientés par nos services sociaux partenaires.

Ce dernier mode d'attribution représente maintenant à lui seul 9,7 % de l'ensemble de notre parc locatif, ce qui témoigne du rôle structurant des collaborations qui ont été mises en place.

Le montant total du coût du vide locatif en 2024 a été de 29512 €.

Le montant total des loyers sortants a été de 3 056 667 €.

L'impact du vide locatif est donc de 0.97 % par rapport au montant des loyers payés aux propriétaires.

Ceci permet d'apprécier la continuité de la très bonne maîtrise du vide locatif, qui est extrêmement bas et démontre aussi la capacité de l'équipe à anticiper et coordonner l'ensemble des tâches liées aux différents mouvements du parc.

PARC LOCATIF

4.1 Profil des propriétaires par logement

Propriétaires	Nombre de logement
Fonds du Logement	-
SISP	-
Commune (Transit)	15
CPAS	4
Personne Physique	178
Personne Morale	155
ASBL	14
Propriété de l'AIS (emphytéose)	35
Total	401

4.2. Type 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.



LES LOCATAIRES

5.1. Les locataires

5.1.1. Nombre total de ménages

En 2024, le nombre de ménages, tous flux confondus, ayant occupé nos logements était de 387.

5.1.2. Nombre total de personnes aidées par l'AIS

Au total, 1081 personnes occupent un logement géré par l'ASBL.

5.1.3. Profil des locataires

Leur composition de ménage :

Composition	2024		2023		2022		2021	
	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total
1 adulte	162	41,86	166	50,15	151	48,55	147	50,17
1 adulte + 1 enfant	30	7,75	19	5,74	15	4,82	19	6,48
1 adulte + 2 enfants	25	6,46	25	7,55	25	8,04	22	7,51
1 adulte + 3 enfants	29	7,49	27	8,16	29	9,32	25	8,53
1 adulte + 4 enfants	12	3,1	12	3,63	10	3,22	12	4,10
1 adulte + 5 enfants	5	1,29	5	1,51	4	1,29	2	0,68
2 adultes	14	3,62	10	3,02	9	2,89	10	3,41
2 adultes + 1 enfant	17	4,39	8	2,42	9	2,89	11	3,75
2 adultes + 2 enfants	20	5,17	15	4,53	15	4,82	15	5,12
2 adultes + 3 enfants	28	7,24	12	3,63	11	3,54	9	3,07
2 adultes + 4 enfants	16	4,13	10	3,02	9	2,89	9	3,07
2 adultes + 5 enfants	18	4,65	6	1,8	7	2,25	5	1,71
2 adultes + 6 enfants	3	0,78	2	0,6	2	0,64	0	0,00
3 adultes	1	0,26	2	0,6	3	0,96	2	0,68
3 adultes + 2 enfants	2	0,52	2	0,6	3	0,96	0	0
3 adultes + 3 enfants	2	0,52	1	0,3	1	0,32	3	1,02
3 adultes + 6 enfants	2	0,52	1	0,3	1	0,32	0	0,00
4 adultes	1	0,26	1	0,3	1	0,32	1	0,34
4 adultes + 1 enfant			1	0,3	1	0,32	1	0,34
4 adultes + 2 enfants			1	0,3	1	0,32		
5 adultes + 1 enfant			1	0,3	1	0,32	1	0,34
5 adultes + 2 enfants			1	0,3	2	0,64	1	0,34
6 adultes + 1 enfant			2	0,6	1	0,32	1	0,34
7 adultes			1	0,3	1	0,32	1	0,34
TOTAL	387	100 %	331	100 %	311	100 %	293	100 %

Leur source principale de revenus

Les locataires bénéficiant d'un revenu de travail représentent 27 % des ménages tandis que les locataires bénéficiant de revenus de remplacement constituent la majorité d'entre eux.

Sources de revenus des locataires :

Source des revenus	2024		2023		2022		2021		2020	
	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total
RIS	102	26,36	102	30,82	93	29,9	89	30,38	68	24,20
Salaire/indépendant	90	23,26	73	22,05	72	23,15	68	23,21	62	22,06
Chômage	50	12,92	42	12,69	40	12,86	40	13,65	32	11,39
Pension	40	10,34	37	11,18	36	11,58	38	12,97	35	12,46
Allocation de handicap	15	3,88	18	5,44	15	4,82	12	4,1	12	4,27
Allocation de handicap + salaire	1	0,26	1	0,3	1	0,32				
Mutuelle	34	8,78	37	11,18	33	10,61	34	11,6	32	11,39
CPAS	55	14,2	11	3,3	10	3,22	11	3,75	11	3,91
Mutuelle + CPAS			1	0,3	1	0,32	1	0,34	1	0,36
Autres			8	2,4	9	2,90			1	0,36
Non connu			1	0,3	1	0,32			25	9,61
	387	100 %	331	100 %	311	100 %	293	100 %	279	100 %

Nombre de ménages entrés

En 2024, l'ASIS a pu loger 71 ménages dans :

- » 13 studios ;
- » 15 logements 1 chambre ;
- » 18 logements 2 chambres ;
- » 11 logements 3 chambres ;
- » 12 logements 4 chambres ;
- » 2 logements 5 chambres

Nombre de mutations

En 2024, l'ASIS a approuvé 14 demandes de mutation, permettant à des ménages de déménager vers un logement plus adapté à l'évolution de leur situation, qu'il s'agisse d'un besoin d'espace supplémentaire ou, au contraire, d'un logement plus petit.

Nombre de locataires sortis

En 2024, 47 ménages ont quitté leur logement à l'ASIS ou ont changé de logement au sein de l'ASIS.



Motifs des départs :

Motifs de départ	2024		2023		2022		2021	
	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total
Convenance personnelle	8	17,02	8	22,5	15	30	5	10,42
Transfert interne, mutation	14	29,79	10	28	10	20	31	64,58
Expulsion, cloche de bois	5	10,64	2	5,5	3	6	4	8,33
Logement social	8	17,02	6	16,5	9	18	2	4,17
Achat d'un logement	4	8,51	2	5,5	3	6	1	2,08
Autre AIS	3	6,38	2	5,5	3	6	4	8,33
Contrat ASIS non renouvelé	2	4,26	4	11	5	35,29	1	2,08
Décès du locataire	3	6,38	2	5,5	2	4	0	0
Départ vers un home	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	47	100 %	36	100 %	50	100 %	48	100 %

5.1.4 . Type d'accompagnement social

Pour garantir un accompagnement social de qualité, lorsqu'un service social soutient la demande de logement d'un candidat, une convention d'accompagnement est signée entre le futur locataire, le service social partenaire et l'ASIS. Cette convention formalise l'engagement de l'ASIS à assurer un suivi social après l'entrée dans le logement. En contrepartie, le locataire accepte que les informations utiles à la gestion de son dossier soient partagées entre l'ASIS et le service partenaire, dans le respect du cadre légal.

» l'accompagnement dans les démarches envers d'autres organismes (service de médiation de dettes, service juridique,...) ;

» L'accompagnement et le suivi du locataire dans ses besoins spécifiques.

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, voire médical, de certains locataires.

Missions prioritaires des services sociaux partenaires

- » les démarches de déménagement et d'installation dans le nouveau logement ;
- » la remise en ordre administrative (allocations sociales, régularisation,...) ;

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

Type de guidance sociale	2024		2023		2022		2021	
	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total	nombre	% / total
Sans	215	55,56	217	65,56	214	68,81	224	76,45 %
CPAS Schaerbeek	29	7,49	23	6,95	11	3,54	7	2,39 %
Autre association	143	36,95	91	27,49	86	27,65	62	21,16 %
Autre CPAS	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	387	100 %	331	100 %	311	100 %	293	100 %

5.1.5. Éducation au logement

Depuis 2008, l'ASIS mène un travail d'éducation au logement auprès de certaines familles, en collaboration avec des partenaires associatifs.

Cette démarche vise plusieurs objectifs : encourager une occupation responsable des logements, limiter les risques de dégradation, favoriser les économies

d'énergie par l'adoption de gestes quotidiens plus durables, prévenir les litiges, améliorer la gestion budgétaire des ménages, et réduire les interventions techniques évitables.

Ce travail de fond permet à la fois de soutenir les locataires dans leur parcours résidentiel et de renforcer la qualité globale du parc locatif géré.

5.2. Les occupants du transit

Rue Liedts

Logements	Étage	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Source revenus	Date Entrée	Date sortie	Solution trouvée
Studio	REZ	21 mois	1A	CPAS	SALAIRE	1/06/23	10/04/25	AUTRE LOGEMENT
1 CH	1 ^{er}	vide locatif annuel						
3 CH	2 et 3 ^{ème}	6 mois	2A+2E	CPAS	CPAS	1/11/24	en cours	

Rue Liedts

Logements	Étage	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Source Revenus	Date Entrée	Date sortie	
1 CH	Rez	Vide locatif annuel						
2 CH	1 ^{er} étage	Vide locatif annuel						
2 CH	2 ^{ème} étage	Vide locatif annuel						

Rue Rogier

Logements	Étage	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Source revenus	Date Entrée	Date sortie	Solution trouvée
4 CH	Duplex Rez	6 mois	2A+4E	ASIS	SALAIRE	1/11/24	en cours	
2 CH	2 ^{ème} étage	vide locatif annuel						

Rue Waelhem

Logements	Étage	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Source revenus	Date Entrée	Date sortie	Solution trouvée
APT 1	rdc	12 mois	1A	CPAS	CPAS	1/05/24	en cours	
APT 3 + 4	1 ^{er}	18 mois et en cours	1A+3E	CPAS		6/07/22	4/06/24	JUSTICE
APT 5	1 ^{er}	14 mois	1A	ASBL REPR	?	1/03/24	en cours	
APT 6 + 7	2 ^e	16 mois	1A	CPAS	CPAS	6/11/23	3/03/25	AUTRE LOGEMENT
APT 8	2 ^e	Vide locatif annuel						
APT 9	3 ^e	Vide locatif annuel						
APT 10	3 ^e	Vide locatif annuel						

LES CANDIDATS LOCATAIRES

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

Depuis le 1^{er} 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.

Pour les logements 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 envoyeurs (SSE) 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 leur condition.

6.2. Nombre de candidats locataires inscrits

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

Au 31 décembre 2024, le nombre de ménages candidats locataires sur la liste d'attente est de 46 ménages valablement inscrits.

Année	Nombre de ménages candidats
2017	759
2018	396
2019	316
2020	236
2021	167
2022	97
2023	67
2024	46

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.

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 HMS, 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 contacte ensuite les candidats les mieux classés pour les informer de leur sélection en vue d'une visite du logement. Lorsque le contact téléphonique aboutit, les candidats sont invités à venir signer un accusé de réception de la convocation. En cas d'impossibilité de les joindre, une convocation est envoyée par courrier recommandé.

Si aucun ménage de la liste d'attente n'est disponible, l'ASIS se tourne alors vers le service social partenaire suivant dans l'ordre de rotation, afin qu'il puisse proposer un candidat correspondant aux critères du logement.

Troisième étape

L'ASIS organise ensuite une visite du logement pour l'ensemble des personnes contactées et demande ensuite 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.

Enfin, l'ASIS s'est dotée d'un nouveau règlement d'attribution en juin 2024, consultable sur son site internet et dont la validation est en cours de finalisation par la Région.

6.4. Profil des candidats locataires

6.4.1. Leur composition de ménage / leur situation familiale

Type de ménage	Nombre candidatures
Couples	1
Couples avec mineur(s)	1
Femme isolées avec mineur(s)	12
Femmes isolées	2
Hommes isolés	6
Hommes isolés avec mineur(s)	24
Total	46

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

Revenu	Nombre candidatures
Chômage	6
CPAS	6
Mutualité	4
Salaire	19
	11
Total	46

LA GESTION DES CRÉANCES LOCATIVES

7.1. Méthode de suivi des impayés

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 31/12/2024 : 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 = 194 080,66 €**
soit 8,75 % du total de l'actif circulant (2.219 014,30 €)
soit 6,1 % du chiffre d'affaires (3 183 690,37 €)
- » **Créances douteuses = 134 458,05 €**
soit 6,06 % du total de l'actif circulant (2.219 014,30 €)
soit 4,2 % du chiffre d'affaires (3 183 690,37 €)
- » **Dotation aux créances douteuses = 43 465 €**
soit 1,96 % du total de l'actif circulant (2.219 014,30 €)
soit 1,37 % du chiffre d'affaires (3 183 690,37 €)
- » **Créances irrécupérables = 28 084,09 €**
soit 1,27 % du total de l'actif circulant (2.219 014,30 €)
soit 0,88 % du chiffre d'affaires (3 183 690,37 €)

7.3. Modalités de décision du CA quant aux créances

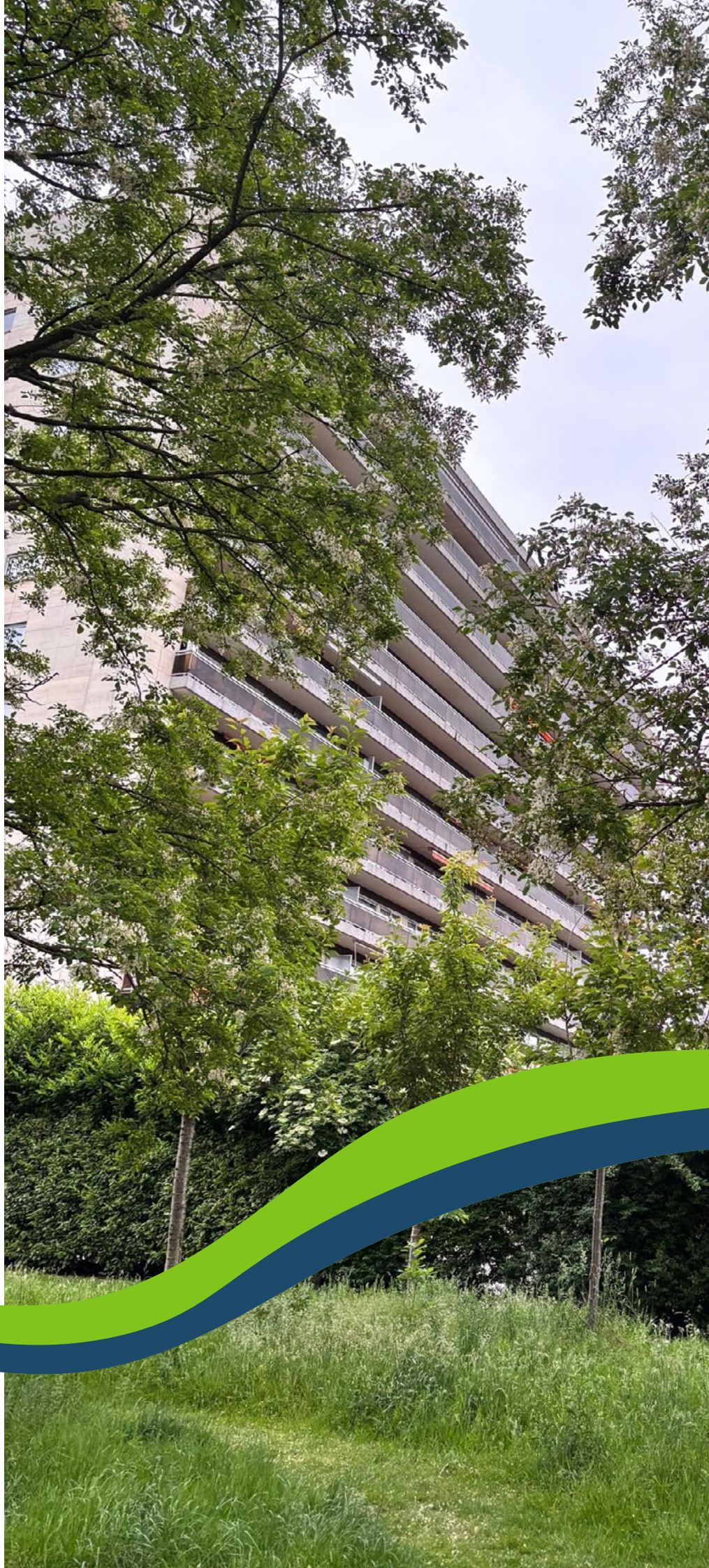
Le conseil d'administration de l'ASIS suit les recommandations régionales en appliquant le principe suivant : toutes les situations d'impayés et de retards locatifs ou de redevances constatées au 31 décembre doivent être listées en créances douteuses de l'exercice.

Toutefois, au constat de cas de régularisations ou de reprises de plans d'apurement en début d'exercice suivant, au moment de la clôture annuelle des comptes, le conseil peut autoriser la diminution d'autant des créances douteuses de l'exercice terminé.

7.4. 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

RAS

8.2. Avec des locataires

- » Chaussée de Haecht à 1030 Schaerbeek, arriérés locatifs, Requête ASIS en vue de résilier le bail aux torts du locataire, jugement favorable ;
- » Rue du Pavillon à 1030 Schaerbeek, arriérés locatifs, Requête ASIS, jugement favorable ;
- » Rue du Pavillon à 1030 Schaerbeek, placement d'une caméra dans les communs par la locataire, Requête ASIS, jugement favorable ;
- » Allée des Freesias à 1030 Schaerbeek, arriérés locatifs, Requête ASIS, dette payée, mise au rôle ;
- » Chaussée de Haecht à 1030 Schaerbeek, arriérés locatifs, Requête ASIS, en cours ;
- » Rue Gaucheret, 10ème étage, 1000 Bruxelles, décès du locataire, requête ASIS, jugement favorable ;
- » Rue Gaucheret, 13^{ème} étage, 1000 Bruxelles, arriérés locatifs et troubles de voisinage, requête ASIS, jugement favorable ;
- » Avenue Princesse Elisabeth à 1030 Schaerbeek, arriérés locatifs, Requête ASIS, plan d'apurement.



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.

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

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 2024, 18 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)

En 2024, l'utilisation du logiciel HMS s'est pleinement généralisée au sein de l'ASIS. L'ensemble de l'équipe maîtrise désormais l'outil, qui est devenu le référentiel unique pour l'encodage, la gestion locative, le suivi des incidents techniques, les visites à domicile et les démarches liées à l'éducation au logement.

Quelques ajustements restent à intégrer par Paradigm pour tenir compte des évolutions réglementaires

récentes (notamment les nouvelles règles d'indexation et la réforme du cadre légal des AIS), mais dans sa version actuelle, le logiciel est exploité de manière optimale.

L'ancienne base de données FileMaker est conservée dans une version allégée, uniquement à des fins de consultation, conformément aux obligations légales de conservation des données.





Schaerbeek, juin 2025

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).

Annexe :

→ Bilan et comptes de résultats au 31/12/2024



Agence Schaerbeekoise
Immobilière Sociale