

Rapport d'Activités 2018

TABLE DES MATIÈRES

Introduction

- I. Présentation de l'AIS**
 - 1.1. Identification de l'AIS**
 - 1.1.1. Historique de l'AIS**
 - 1.1.2. Identification au Moniteur belge / numéro d'entreprise de l'AIS**
 - 1.1.3. Numéro de TVA ou mention « non-assujetti »**
 - 1.2. Administration interne**
 - 1.2.1. Personnel de l'AIS**
 - 1.2.2. Les instances décisionnelles**
 - 1.3. Conventions et partenariats**
 - 1.3.1. Conventions avec le CPAS de Schaerbeek**
 - 1.3.2. Conventions de partenariat interne**
 - 1.3.3. Conventions de partenariat externe**
 - 1.4. Autres activités**
 - 1.4.1. Gestion de logements communaux sous bail emphytéotique**
 - 1.4.2. Le Contrat de Quartier Durable Coteaux-Josaphat**
 - 1.4.3. Le projet Intergénérationnel avec le Centre Familial de Bruxelles**
- II. Gestion financière de l'AIS**
 - 2.1. Analyse financière du réviseur d'entreprise**
 - 2.3. Gestion de la comptabilité**
 - 2.4. Sources de financement de l'AIS**
- III. Parc locatif**
 - 3.1. Nombre de logements et répartition géographique :**
 - 3.2. Nombre de propriétés, d'emphytéoses et de biens en (sous-)location**
 - 3.3. Fluctuation du parc pendant l'année**
 - 3.3.1. Biens entrants**
 - 3.3.2. Biens sortants**
 - 3.3.3. Nombre de logements faisant l'objet d'un accord formel avec le propriétaire**
 - 3.4. La gestion technique et l'entretien des logements**
 - 3.4.1. Présentation de l'équipe technique de l'AIS**
 - 3.4.2. Gestion des entretiens et résolution des problèmes techniques dans les logements**
 - 3.5. Le vide locatif**
- IV. Les propriétaires**
 - 4.1. Profil des propriétaires par logement**
 - 4.2. Type de contrats signés par logement**
- V. Les locataires**
 - 5.1. Les locataires**
 - 5.1.1. Nombre total de ménages**
 - 5.1.2. Nombre total de personnes aidées par l'AIS**
 - 5.1.3. Profil des locataires**
 - 5.1.4. Flux des locataires dans l'année**
 - 5.1.5. Type d'accompagnement social**
 - 5.1.6. Éducation au logement**
 - 5.2. Les occupants du transit**
- VI. Les candidats locataires**
 - 6.1. Procédure d'inscription et d'attribution des logements**

- 6.2. Nombre de candidats locataires**
- 6.3. Gestion de la liste d'attente**
 - 6.3.1. Points de priorité**
 - 6.3.2. Méthode d'attribution**
- 6.4. Profil des candidats locataires**
 - 6.4.1. Leur composition de ménage**
 - 6.4.2. Leur source principale de revenus**
 - 6.4.3. La capacité d'accueil et les demandes de logement**

VII. La gestion des créances locatives

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

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

- 8.1. Avec des propriétaires**
- 8.2. Avec des locataires**

IX. Les logements de transit

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

X. Conclusion et objectifs futurs

INTRODUCTION

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

Les objectifs d'assainissement du parc décidés par le Conseil d'Administration ont été poursuivis durant l'année 2018 et arrivent à terme. Dans un même temps, un coup d'accélérateur a été donné à l'augmentation du nombre de logements en gestion. Actuellement, 237 logements composent le parc.

Si l'on prend en considération la période 2012-2018, le parc présente - malgré un nombre important de sorties sur la période - un solde net positif de 79 unités soit 33% d'augmentation et une nette amélioration de sa qualité.

A noter par ailleurs que le parc de l'ASIS est destiné à croître encore davantage durant la période 2020-2022. En effet, plusieurs contrats ont été signés en 2018 avec d'importants investisseurs privés visant à confier 71 logements à l'ASIS. Parallèlement, des négociations ont été menées durant l'année et devraient aboutir en 2019. Elles concernent 98 logements supplémentaires.

Cet effort a pu être fourni grâce à la réorganisation de l'équipe décidée en 2017 mais qui a n'été effective qu'en 2018 et à la poursuite de la collaboration avec l'asbl RenovaS qui apporte une expertise non négligeable à l'équipe technique dans le cadre de ses missions.

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

Le présent document faisant rapport de notre activité durant l'exercice 2018 met en lumière les risques auxquels nous sommes confrontés, les interrogations quant à la nature de notre mission : comment évaluer son efficacité ? Comment doit-elle évoluer ? Nos publics cibles sont-ils les mêmes ? Répondons-nous à leurs attentes ?

Nos partenaires et nos propriétaires : qu'attendent-ils de l'ASIS ? Dans quel sens vont leurs attentes ? Qu'en est-il de notre offre tant du point de vue des locataires que des propriétaires ? Avons-nous les moyens de nos ambitions ?

I. PRÉSENTATION DE L'ASIS

1.1. Identification de l'ASIS :

1.1.1. Historique de l'ASIS :

L'a.s.b.l. « Agence Schaerbeekoise Immobilière Sociale » (ASIS) a été créée en 1996 à l'initiative de la Commune de Schaerbeek et d'associations œuvrant en matière d'insertion par le logement.

Tout est parti du constat qu'une couche croissante de la population schaerbeekoise avait des difficultés importantes à trouver un logement décent pour un loyer modéré.

S'inspirant directement d'expériences mises en œuvre depuis quelques années 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 17 décembre 2015 ainsi qu'à plusieurs arrêtés ministériels qui en précisent certains articles. L'agrément de l'ASIS a été renouvelé pour 5 ans en date du 3 mars 2016.

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

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

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

L'ASIS est non-assujettie à la TVA.

1.2. Administration interne

1.2.1. Personnel de l'ASIS :

Pour l'année 2018, le personnel de l'ASIS se composait des membres suivants :

Premier semestre :

Nom	Fonction	Statut	Début	Formation	Tâches
OURIAGHLI Karima	Coordination Générale/ Direction	Employée Fonds propres	CDI depuis le 15/06/2013 Temps partiel	Licence en droit	Coordination des politiques de logement social sur la Commune de Schaerbeek Direction de l'Agence
LEMAIRE Valérie	Directeur	Employée Fonds propres	CDI depuis le 24/02/2015 Temps partiel	Licence en droit Master en droit public et administratif	Direction de l'Agence Mise en oeuvre des décisions du CA
DMAM Nour- Eddine	Coordinateur technique	Employé Fonds propres	CDI depuis le 15/01/2007 Temps plein	Humanités secondaires supérieures	Avis techniques/Supervision des chantiers/Achats et démarchages auprès des fournisseurs
EL BARGHOUTI Karima	Comptable	Employée ACS	CDI depuis le 01/11/2008 Temps plein	Graduat en comptabilité	Tenue de la comptabilité / Administration et Suivi des paiements

WILMOTTE Patricia	Médiateur social	Employée ACS	CDI depuis le 14/04/2004 Temps plein	Humanités secondaires supérieures	Suivi social et administratif des locataires / Gestion des candidats locataires
EL MAKRINI Mostapha	Chef de chantier	Employé ACS	CDI depuis le 20 janvier 2017 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Responsable de l'exécution des chantiers réalisés par l'équipe technique d'ASIS
CHEIKH Samira	Auxiliaire administrative	Employée Article 60	CDD du 06/03/2017 au 05/09/2018	Diplome universitaire technologique	Assistant administratif / visite des logements / suivi des paiements / accueil au guichet
YOUSOUF Liban	Auxiliaire Administratif	Employé Fonds propres	CDD du 01/12/2017 au 31/05/2018	Master en sociologie	Assistant administratif/classement/gestion de la base de données
ROBERT Logan	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 01/03/2018 au 28/02/2019 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du technicien
MARINOV Albenko	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 01/02/2017 au 03/09/2018 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du technicien
ALI Metin	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 01/03/2017 au 28/02/2018 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du technicien
KOSINSKI Konstanty	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 01/03/2018 au 28/02/2019 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du technicien

Second semestre :

Nom	Fonction	Statut	Début	Formation	Tâches
OURIAGHLI Karima	Coordination Générale/Direction	Employée Fonds propres	CDI depuis le 15/06/2013 Temps partiel	Licence en droit	Coordination des politiques de logement social sur la Commune de Schaerbeek Direction de l'Agence
LEMAIRE Valérie	Directeur	Employée Fonds propres	CDI depuis le 24/02/2015 Temps partiel	Licence en droit Master en droit public et administratif	Direction de l'Agence Mise en œuvre des décisions du CA
DMAM Nour- Eddine	Responsable chantiers	Employé Fonds propres	CDI depuis le 15/01/2007 Temps plein	Humanités secondaires supérieures	Responsable de l'exécution des chantiers réalisés par l'équipe technique d'ASIS
EL BARGHOUTI Karima	Comptable	Employée ACS	CDI depuis le 01/11/2008 Temps plein	Graduat en comptabilité	Tenue de la comptabilité / Administration et Suivi des paiements
WILMOTTE Patricia	Médiateur social	Employée ACS	CDI depuis le 14/04/2004 Temps plein	Humanités secondaires supérieures	Suivi social et administratif des locataires / Gestion des candidats locataires
BELHAJ Dalila	Assistante administrative de l'équipe technique	Employée ACS	CDI du 20 août 2018 Temps plein	Humanités secondaires supérieures	Encodage des interventions techniques/Prises de rendez-vous avec les locataires/Contact avec les fournisseurs

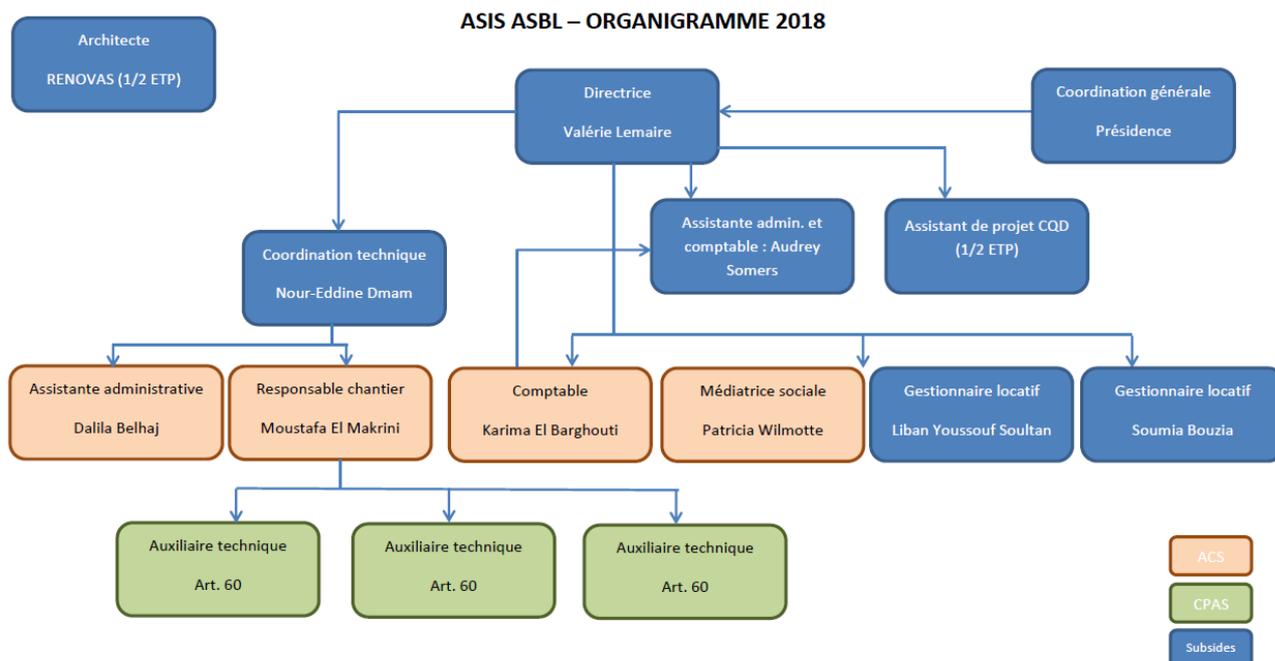
SOUMERS Audrey	Assistante de direction et de comptabilité	Employée Fonds propres	CDI depuis le 10/09/2018	Supérieures non universitaires	Assistante de direction/de comptabilité/1ere ligne avec les propriétaires/back-up de la comptable
EL MAKRINI Mostapha	Chef de chantier	Employé ACS	CDI depuis le 20 janvier 2017 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Responsable de l'exécution des chantiers réalisés par l'équipe technique d'ASIS
CHEIKH Samira	Auxiliaire administrative	Employée Article 60	CDD du 06/03/2017 au 05/09/2018	Diplôme universitaire technologique	Assistant administratif / visite des logements / suivi des paiements / accueil
YOUSSEF Liban	Auxiliaire administratif	Employé Article 60	CDD du 01/06/2018 au 31/12/2018	Master en sociologie	Assistant administratif/classement/gestion de la base de données
MARINOV Albenko	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 01/02/2017 au 03/09/2018 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du technicien
ROBERT Logan	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 01/03/2018 au 28/02/2019 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du technicien
KOSINSKI Konstanty	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 01/03/2018 au 28/02/2019 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du technicien

Le Conseil d'Administration a, en date du 14 décembre 2017, décidé de procéder à une réorganisation en profondeur de l'organigramme de l'ASBL. L'objectif était de diminuer le nombre de personnes travaillant à l'ASIS sous statut article 60 afin de stabiliser l'équipe, en particulier administrative.

Par ailleurs, les processus ont été repensés afin que chaque logement et chaque ménage locataire se voit attribuer un gestionnaire locatif, personne de référence pour toute question relative à la gestion du bien et à la relation contractuelle avec les locataires (attribution des logements, signatures des baux, relais pour les questions techniques et comptables, organisation des états des lieux, etc.). A cette fin, deux personnes ont été engagées à temps plein, sous CDI et sur fonds propres.

Le développement de notre banque de données et de notre cadastre technique a également nécessité l'engagement d'une assistante administrative du service technique dont la mission est de tenir à jour toutes les informations techniques relatives aux logements en gestion à l'ASIS d'organiser, avec les locataires et les corps de métier, les interventions dans les biens. L'employée est sous CDI et à temps plein, subventionnée par Actiris (ACS).

Enfin, une assistante de direction/comptabilité a été engagée afin, d'une part, de soutenir la comptable et la remplacer en cas d'absence pour les opérations urgentes et, d'autre part, de renforcer la direction en lui apportant un support administratif. L'objectif est de permettre à la directrice de se concentrer sur des enjeux davantage stratégiques ainsi que de développer des projets novateurs (seniors, handicapés, bâtiments multifonctionnels) et d'envergure (169 nouveaux logements neufs à l'horizon 2022). La personne recrutée est à temps plein, sous CDI et sur fonds propres.



1.2.2. Les instances décisionnelles :

➤ **Conseil d'administration**

Madame Karima OURIAGHLI, Présidente
 Monsieur Daniel FASTENAKEL, premier Vice-président
 Monsieur Guillaume LE MAYEUR, deuxième Vice-président.
 Monsieur Didier SCHIFFELEERS, administrateur délégué
 Madame Denise MALAMBA KIFAYA
 Monsieur Tahar ZITOUT
 Monsieur Saïd BENALLEL
 Monsieur Michel VAN ENGELAND
 Monsieur Philippe VAN CLEEMPUTTE
 Monsieur Michel MILDE
 Madame Marie VANHAMME
 Madame Joëlle VAN ZUYLEN
 Madame Virginie HINCQUE

➤ **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 2018, le 15 février, le 19 avril, le 6 juin, le 18 octobre et le 13 décembre.

➤ **Bonne gouvernance**

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

Néanmoins, la Présidente de l'ASIS est également employée à temps partiel au sein de l'asbl et perçoit une rémunération mensuelle brute de 1.548,12 € et des frais forfaitaires mensuels de 50 €.

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

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

	15/02/18	19/04/18	06/06/18	18/10/18	13/12/18	Taux de présence annuel
K. OURIAGHLI	X	X	X	X	X	100 %
D. SCHIFFELEERS					X	20 %
D. FASTENAKEL	X			X	X	60 %
G. LEMAYEUR		X	X		X	60 %
D. MALAMBA-K.	X	X	X	X		80 %
T. ZITOUT						0 %
S. BENALLEL		X		X		40 %
M. VAN ENGELAND	X	X	X	X	X	100 %
P. VAN CLEEMPUTTE	X	X				40 %
M. MILDE						0 %
M. VANHAMME		X	X	démission	démission	40 %
J. VAN ZUYLEN						0 %
V. HINQUE	X					20 %

➤ **Bureau**

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

Le Bureau est chargé de l'administration journalière de l'asbl. Il se réunit pour préparer les réunions du conseil d'administration et de l'assemblée générale.

➤ **Dates de réunion du bureau**

Le bureau s'est réuni, en 2018, le 3 avril, le 28 mai, le 8 octobre et le 6 décembre.

➤ **Assemblée générale**

Madame Karima OURIAGHLI, Présidente
Monsieur Daniel FASTENAKEL, premier Vice-président
Monsieur Guillaume LE MAYEUR, deuxième Vice-président
Monsieur Didier SCHIFFELEERS, administrateur délégué
Monsieur Denis GRIMBERGHS
Madame Denise MALAMBA KIFAYA
Monsieur Tahar ZITOUT
Monsieur Saïd BENALLEL
Monsieur Michel VAN ENGELAND
Monsieur Philippe VAN CLEEMPUTTE
Monsieur Michel MILDE
Madame Marie-Anne KLEYKENS
Madame Marie VANHAMME
Monsieur Durak DURAKU
Madame Joëlle VAN ZUYLEN
Madame Virginie HINQUE
Monsieur Sahid AGHZINNAY

➤ **Dates de réunion de l'AG**

L'assemblée générale s'est réunie, en 2018, le 6 juin (AG ordinaire).

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

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

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

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

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

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

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

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

➤ **La cellule logement**

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

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

➤ **La cellule I.S.P.**

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

➤ **Associations assurant le suivi des locataires**

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

- La Maison d'Accueil de la Rue Verte ;
- RePR (insertion des détenus) ;
- Ilôt (Maison d'accueil);
- la Ligue de la Sclérose en Plaques ;
- Maison Rue Verte (Maison d'accueil) ;
- Infirmiers de rue.

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

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

En 2018, ce partenariat s'est adapté aux besoins d'ASIS et se traduit en 2 axes de travail :

➤ **les logements communaux**

La première mission de RenovaS consiste à assister ASIS dans la gestion technique des logements communaux qui lui ont été confiés en emphytéose lorsqu'elle soulève des questions relevant de la compétence d'un architecte.

RenovaS a développé une palette d'outils pour aider ASIS à assurer la gestion correcte des bâtiments passifs dont ses collaborateurs sont peu familiers.

- ▶ Visite du bâtiment et des logements;
- ▶ Mise en évidence des problèmes rencontrés par la rédaction d'un rapport de visite;
- ▶ Consultation du DIU (Dossier d'Intervention Ulérieur) chez ASIS et rédaction d'une table des matières à jour et compréhensible;
- ▶ Etablissement de la liste des équipements techniques encore sous garantie;
- ▶ Explication du fonctionnement général des techniques du bâtiment : isolation, étanchéité à l'air, ventilation, chauffage, panneaux solaires, récupération de l'eau de pluie ; ...
- ▶ Mise en place, en fonction du DIU, d'un plan d'entretien technique à destination du gestionnaire : fréquence d'entretien et de remplacement de pièces;
- ▶ Listing des entreprises spécialisées (VMC, chauffage, panneaux thermiques) qui ont installé les équipements et de celles qui sont intervenues pour des entretiens ou travaux;
- ▶ Mise en place d'une liste de bons réflexes à avoir lors de la visite d'un logement par ASIS : thermostat, température intérieure, état des bouches de ventilation ; ...
- ▶ Rédaction d'une fiche descriptive à destination des locataires contenant les bonnes habitudes à prendre durant l'occupation de leur logement;
- ▶ Mise en place d'un suivi des consommations pour les derniers immeubles réceptionnés.

La gestion technique concerne à ce jour 5 bâtiments HPE comprenant 15 logements au total.

La palette d'outils telle que décrite ci-dessus s'est également traduite dans la rédaction d'un document appelé **vade-mecum**, guide à destination du personnel technique d'ASIS. Les vade-mecum pour les bâtiments suivants ont été rédigés :

- 158 rue Portaels;
- 81 rue Josaphat;
- 2A petite rue l'Olivier.

158 rue Portaels – 1030 Schaerbeek
5 logements



81 rue Josaphat – 1030 Schaerbeek
2 logements + 1 commerce



2A Petite rue l'Olivier – 1030 Schaerbeek
2 logements



[EXTRAIT DE LA FICHE ENTRETIEN ADRESSÉE AUX LOCATAIRES, 81 RUE JOSAPHAT]

ENTRETIEN
MON LOGEMENT PASSIF
RUE JOSAPHAT 81 À SCHAERBEEK



Version 1 – 31/08/2018
ASIS : 02 223 72 47



Fermer correctement les fenêtres



Mauvaise fermeture



Fermeture correcte

Veiller à la bonne utilisation des tentures suivant le modèle suivant :

	 Été	 Hiver
 Jour	Garder les tentures partiellement fermées en journée pour éviter d'accumuler la chaleur.	Ouvrir les tentures durant la journée pour accumuler la chaleur du soleil
 Nuit	Ouvrir les fenêtres afin de refroidir naturellement le logement.	Fermer les tentures la nuit pour conserver la chaleur à l'intérieur de l'habitat.

Réguler la température du logement



Pour le séjour : régler le thermostat d'ambiance sur un horaire évite de chauffer lorsque ce n'est pas nécessaire



Pour les chambres et salle de bain : régler les vannes thermostatiques des radiateurs en fonction de la température voulue (exemple : 3 = 19-20°C)

➤ **les logements privés**

La seconde mission de RenovaS vise à assister et accompagner les propriétaires privés, ayant ou étant sur le point de conventionner avec ASIS.

Ainsi, ASIS a sollicité l'intervention de RenovaS pour 97 logements privés en 2018. Les propriétaires sont soit déjà sous contrat avec l'agence immobilière et envisagent des travaux de rénovation, soit intéressés par la gestion en AIS.

RenovaS visite les biens renseignés et établit un rapport détaillé sur l'état général du bien, sa situation urbanistique et sa conformité aux divers règlements en vigueur. Enfin, il nous effectue 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.

➤ **Assistance de l'équipe d'ASIS**

Comme précisé plus haut, deux nouveaux gestionnaires locatifs ont été engagés en 2018. RenovaS a été sollicité pour les accompagner lors de leurs premières visites et les guider sur les aspects auxquels ils doivent être particulièrement attentifs (sécurité et salubrité). Une liste de bons réflexes est en cours d'élaboration.

En vue d'améliorer encore la coordination entre ASIS et RenovaS, des réunions mensuelles ont été mises en place depuis mai 2018. Ces réunions permettent de faire le point sur les dossiers en cours, sur les visites effectuées et sur celles à venir. Les questions liées tant aux logements communaux confiés en emphytéose qu'aux logements privés y sont abordées.

➤ **Adresses des dossiers traités en 2018**

ADRESSE	COMMUNE	BAILLEUR	BIEN	
Aerschot 150	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	2
Amédée Lynen 18	1210 Saint-Josse-ten-Noode	Bailleur Privé	Rénovation	1
Capucines 1	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	
Colonel Bourg 110	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Colonel Bourg 152	1140 Evere	Bailleur Privé	Rénovation	1
Combattants 11	1020 Laeken	Bailleur Privé	Rénovation	3
Deschanel 252	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Docteur Lemoine 11	1070 Anderlecht	Bailleur privé	Rénovation	1
Du Broeck 2	1070 Anderlecht	Bailleur Privé	Rénovation	1
Eeckhoud 53	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Émeraude 46	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Emile Max 104	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Est (rue de l') 49	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Fernand Séverin 27	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	3
G. Eenens 96	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	3
G. Kennis 66	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Passif	37
G. Wahis 2	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Haecht 616	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Haecht 730	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	2
Hoogvorst 29	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Josaphat 81	1030 Schaerbeek	AIS en emphytéose	Passif	2
Le Titien 4	1000 Bruxelles	Bailleur Privé	Rénovation	1
L'Olivier (petite rue de) 2A	1030 Schaerbeek	AIS en emphytéose	Passif	2
Maeterlinck 70-72	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Maeterlinck 70-72 (+2)	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Maréchal Foch 33	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1

Maréchal Foch 59	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Metsys 9-11	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	4
Palais 57	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Palais 176	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Plasky 206	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Pois de senteur 166	1120 Neder-Over-Heembeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Portaels 158	1030 Schaerbeek	AIS en emphytéose	Passif	5
Poste 200	1030 Schaerbeek	AIS en emphytéose	Passif	1
Radium 6 (0,+1,+2)	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	3
Reyers 32	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Rodenbach 44	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Roodebeek 131 A2A	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Royale Ste Marie 83	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Thiéfry 55	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	3
Vifquin 58	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	4
Vandeweyer 100	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Van Hasselt 34	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
Voltaire 137	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	4
Vandeweyer 83	1030 Schaerbeek	Bailleur Privé	Rénovation	1
TOTAL LOGEMENTS				107
TYPE DE CONVENTION		Commune emphytéose	10	
		Bailleurs privés	97	
TYPE DE TRAVAUX/CONSTRUCTION		Passif	47	
		Rénovation	60	

1.3.3. Conventions de partenariat externe :

➤ FedAIS :

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

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

L'association FedAIS a pour buts principaux :

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

1.4. Autres activités :

1.4.1. Le Contrat de Quartier Durable POGGE

Un nouveau contrat de Quartier Durable centré sur le Périmètre POGGE a été initié en 2017 et porte spécifiquement sur la réaffectation des commerces vides ou mal affectés en logements à vocation sociale. Compte tenu des retours de terrain, l'objet en a été modifié et consiste maintenant de façon plus large en la réaffectation d'immeubles vides ou mal affectés, et non plus spécifiquement de commerces.

Le modèle de financement du CQDCoJo sera répliqué et visera à la mise sur le marché de 12 logements. Un subside régional de 405.000 € sera consacré à ce projet. Un mi-temps qui présente un profil universaire à orientation économique ou financière aurait dû être recruté mais comme aucun projet concret n'était suffisamment abouti, ce recrutement est reporté sur l'année 2019.

Un subside de 21.000 € a été perçu à cette fin par l'ASIS en 2017 et reporté sur l'exercice 2018. Il sera à nouveau reporté en 2019, pour un engagement en début septembre.

Un projet a été signé en 2018 qui concerne la rue des Ailes 34 et qui vise à la réaffectation d'un commerce en un logement. Plusieurs autres sont en négociation et devraient aboutir en 2019.

1.4.2. Le projet Intergénérationnel avec le Centre Familial de Bruxelles

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

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

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

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

Un mandat de gestion a été conclu entre les le CFB et l'ASIS le 2 août 2013. La location effective du bien a débuté en juin 2017. Les studios sont loués aux personnes âgées dans le cadre d'un bail classique. Les espaces destinés aux plus jeunes ont été mis, dans un premier temps, à leur disposition via des conventions d'occupation précaires. Afin de sécuriser davantage leur situation, deux d'entre elles ont ensuite signé un bail de location de trois ans.

2.1. Analyse financière du réviseur d'entreprise :

Les comptes annuels portent sur un total de bilan de 1.292.958,91 € et l'année 2018 se clôture par un bénéfice avant affectation de 54.384,26 €.

Pour l'analyse financière, il est renvoyé à la Management Letter du réviseur d'entreprises chargé du contrôle des comptes de l'exercice 2018. Ce dernier n'a pas opté cette année pour un commentaire détaillé du bilan et des comptes de résultats mais pour une focalisation sur les postes qui méritent un suivi.

• Des créances commerciales

Les créances commerciales non douteuses présentent un solde de 24.912,84 €. Compte tenu des tests et vérifications réalisées dans le cadre de ses contrôles, le réviseur n'estime pas opportun de remettre en question le caractère récupérable de ces créances commerciales dans la mesure où la majorité de ces montants a été correctement apurée en 2019.

Par ailleurs, les locataires ayant payé des loyers d'avance sont correctement reclassés au passif du bilan (en compte 445.000) ; ces loyers représentent un total de 26.013,62 € en forte augmentation par rapport à 2017.

• De la reconnaissance des revenus

De manière générale, les comptes sont établis sous la condition que les subventions d'exploitation qui ont fait l'objet d'une notification à l'ASBL seront effectivement payées sans rejet de dépenses après examen des dossiers de justification qui seront remis aux administrations ou aux comités de suivi compétents.

Sur base des contrôles du réviseur, il n'a pas été mis à jour d'anomalies significatives qui conduiraient à penser que les montants repris dans les comptes de produits et justifiés par des charges éligibles ne présenteraient pas une image fidèle de la situation de l'ASBL. L'avis du réviseur repose tant sur les analyses substantives qu'il a pu réaliser dans le cadre de ses contrôles que sur base de son analyse des procédures internes mises en place au sein de l'ASBL. Ces contrôles permettent d'assurer que :

- ✓ Il n'existe pas de risque de double subsidiation des dépenses ;
- ✓ Il n'existe pas de risque en termes de reconnaissance des revenus (anticipation ou retard de prise en résultat).

Il est recommandé toutefois à l'ASBL de détailler davantage ses règles d'évaluation pour que les hypothèses importantes puissent être comprises par le lecteur des comptes annuels – sans détailler en valeur celles-ci.

L'enveloppe relative au « Contrat de Quartier Pogge » totalisant un montant de 21.000 € a fait l'objet, comme au terme de l'exercice 2017, d'un report. Les charges concernées devant être engagées en 2019, ces subsides ont été enregistrés en produit à reporter.

• Des provisions pour risques et charges

Les provisions pour risques et charges ont correctement été mises à jour pour reprendre en comptabilité les risques suivants liés aux contrats avec les propriétaires et plus particulièrement les situations suivantes :

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

La direction a estimé ce risque à 23.475,80 € en date du 31 décembre 2018 sur base des informations disponibles en date d'établissement des comptes annuels. Compte tenu des informations soumises au réviseur, il n'y a pas de raisons objectives de remettre en question cette évaluation.

Les comptes de régularisation passifs reprennent des montants relatifs à un fonds de réserve prévu sur les baux emphytéotiques imputables à l'exercice en cours et aux exercices précédents. Ce fonds de réserve est prévu pour faire face aux investissements, payer les frais d'entretien, d'assurance et garantir les impayés et le paiement du précompte immobilier des biens repris dans le cadre des deux baux emphytéotiques en cours (désignés en interne par les termes « phase 1 » et « phase 2 »). Il faut noter que ce fonds de réserve a été actualisé en date du 31 décembre 2018 pour le porter à 166.783,70 €.

Le réviseur estime que ce fonds devrait être repris en comptes de provisions pour risques et charges plutôt que dans des comptes de régularisation passifs qui ne permettent pas de laisser apparaître les utilisations et les dotations pour ce fonds de réserve.

2.2. Gestion de la comptabilité :

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

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

2.3. Sources de financement de l'AIS :

- Subsidés régionaux en tant qu'Agence Immobilière Sociale

Le montant total pour l'année 2018 était de 638.969,25 €

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

Le montant pour l'année 2018 était de 106.281,12 €

- Subsidés octroyés par la Commune de Schaerbeek

Le subside communal octroyé à l'ASIS en 2018 était de 85.000 €. Outre son caractère de soutien au développement de l'AIS, ce subside finance également une mission de coordination générale du logement de type social.

Par ailleurs, la commune a octroyé un subside complémentaire non-récurrent de 40.000 € afin d'encourager le soutien aux propriétaires. Ce montant a été reporté partiellement en 2019.

- Subside Contrat de Quartier Durable Pogge

Un subside de 21.000 € a été perçu par l'ASIS en 2017 a été reporté en 2018. Il sera encore une fois reporté en 2019.

III. PARC LOCATIF

3.1. Nombre de logements et répartition géographique :

En 2018, l'ASIS a poursuivi son choix stratégique consistant à concentrer, autant que faire se peut, ses activités sur Schaerbeek et les communes limitrophes. Dès lors, la grande majorité des logements gérés (environ 86 %) se situent sur le territoire de Schaerbeek, en dépit du fait que l'ASIS soit habilitée à prendre des biens en gestion sur l'ensemble de la Région.

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

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

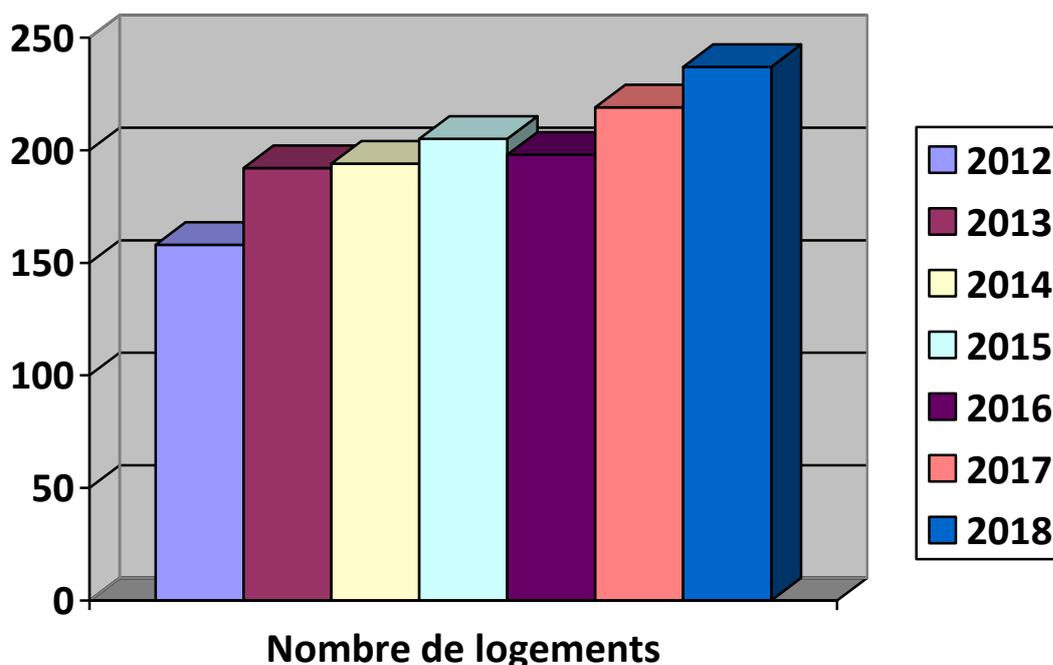
Communes	studios	App 1 ch	App 2 ch	App 3 ch	App 4 ch	App 5 ch	App 6 ch	App 7 ch	M2ch	M3CH	M4CH	M5CH	M6CH	M7CH	TOTAL
1000		2	2									1			5
1020	1	3			1										5
1030	26	72	59	35	3	1				0	6	2			204
1040															0
1050	0	5	3	2											10
1060															0
1070			1												1
1080											1				1
1081	0														0
1082															0
1083		1													1
1090	0														0
1120		1													1
1130															0
1140		5		1											6
1150															0
1160															0
1170															0
1180															0
1190															0
1200															0
1210	0	1	3												4
Total	27	90	68	37	4	1	0	0	0	0	7	3	0	0	237

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

Actuellement, ASIS exerce un droit d'emphytéose sur 29 biens qui lui ont été transmis par la Commune de Schaerbeek en 2015. Les autres biens lui ont été confiés par le biais de mandats de gestion (99) ou de contrat de location (109).

3.3. Fluctuation du parc pendant l'année :

Évolution du parc de logements depuis 2012



L'assainissement du parc s'est poursuivi durant l'année 2018. Dans un même temps, un coup d'accélérateur a été donné à l'augmentation du nombre de logements en gestion. Actuellement, 237 logements composent le parc.

Si l'on prend en considération la période 2012-2018, le parc présente – malgré un nombre important de sorties sur la période - un solde net positif de 79 unités soit 33% d'augmentation.

A noter par ailleurs que le parc de l'ASIS est destiné à croître encore davantage durant la période 2020-2022. En effet, plusieurs contrats ont été signés en 2018 avec d'importants investisseurs privés visant à confier 71 logements à l'ASIS. Parallèlement, des négociations ont été menées durant l'année qui devraient aboutir en 2019. Elles concernent 98 logements supplémentaires.

A ces projets d'envergure viendront s'ajouter des prises en gestion «classiques » de sorte qu'il est probable que le parc double dans les prochaines années.

Tenant compte de ces considérations et vu la structure des subsides régionaux (qui se base sur les logements dans le parc au 30 septembre en année N-1 pour déterminer le montant global du subside), il est fondamental que l'ASIS détienne des fonds importants, au cas où l'apport effectif des logements en projet intervienne après le 30/09 et, donc, sans avoir pu être comptabilisés dans les logements subsidiés. En effet, dans ces circonstances, l'ASIS devrait financer elle-même les dépenses qui y seraient liées et

plus particulièrement l'intervention dans le loyer des locataires qui seraient dans les conditions de revenus du logement social (entre 94,46 € et 235,75 €/mois selon le nombre de chambres que compte le logement).

3.3.1. Biens entrants

➤ Nombre de biens entrants : 36 logements

Adresse des biens

- Rue Bossaerts 60; 1; 2e; SCHAERBEEK
- Rue Bossaerts 60; 4; 2e; SCHAERBEEK
- Rue de Beughem 25-27; 5.1; SCHAERBEEK
- Rue de Beughem 25-27; 5.2; SCHAERBEEK
- Rue de Beughem 25-27; 5.3; SCHAERBEEK
- Rue de Beughem 25-27; 5.4; SCHAERBEEK
- Avenue de Roodebeek 131; 2A; SCHAERBEEK
- Avenue Émile Max 104; 1er; SCHAERBEEK
- Chaussée de Haecht 616; 3e; SCHAERBEEK
- Chaussée de Louvain 712; ET01-A1.2; SCHAERBEEK
- Chaussée de Louvain 712; ET02-A2.4; SCHAERBEEK
- Chaussée de Louvain 718; ET04-B4.8; SCHAERBEEK
- Chaussée de Louvain 724; ET02-C2.11; SCHAERBEEK
- Chaussée de Louvain 724; ET01-C1.12; SCHAERBEEK
- Chaussée de Louvain 724; ET04-C4.10; SCHAERBEEK
- Chaussée de Louvain 724; ET03-C3.10; SCHAERBEEK
- Chaussée de Louvain 730; ET04-D4.13; SCHAERBEEK
- Chaussée de Louvain 730; ET03-D3.14; SCHAERBEEK
- Chaussée de Louvain 730; ET03-D3.15; SCHAERBEEK
- Chaussée de Louvain 730; ET01-D1.13; SCHAERBEEK
- Chaussée de Louvain 730; ET.02-D2.13; SCHAERBEEK
- Rue Noyer 42; 5B; SCHAERBEEK
- Avenue Portaels 27; 3e; SCHAERBEEK
- Rue Royale Sainte-Marie 83; 5D; SCHAERBEEK
- Avenue Voltaire 137; RDC; SCHAERBEEK
- Avenue Voltaire 137; 1er; SCHAERBEEK
- Avenue Voltaire 137; 2e; SCHAERBEEK
- Avenue Voltaire 137; 3; SCHAERBEEK
- Rue Josaphat 81; 1er-2e; SCHAERBEEK
- Rue Josaphat 81; 3e-4e; SCHAERBEEK
- Petite rue de l'Olivier 78; rez-1er-2e; SCHAERBEEK
- Petite rue de l'Olivier 78; 3e-4e; SCHAERBEEK
- Chaussée de Louvain 712; 4A4; SCHAERBEEK
- Chaussée de Louvain 718; ET02-B06; SCHAERBEEK
- Chaussée de Louvain 724; ET03-C3.11; SCHAERBEEK
- Rue Vandeweyer 100; 2e; SCHAERBEEK

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

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

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

3.3.2. Biens sortants :

➤ Nombre de biens sortants : 5 logements

Adresse des biens

- Avenue Rogier 22 à 1030 Schaerbeek
- Rue Paul Devigne 5 à 1030 Schaerbeek
- Rue Fraikin 13 à 1030 Schaerbeek
- Drève du Château 39 à 1020 Laeken

Nature du bien

- 2 appartements
- 1 maison
- 1 appartement
- 1 appartement

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

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

L'équipe est composée d'un coordinateur technique qui supervise :

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

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

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

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

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

Les appels des locataires concernent essentiellement :

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

▲ des problèmes de consommations de gaz et d'électricité jugées excessives.

➤ **La sous-traitance**

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

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

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

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

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

➤ **Rénovation des nouveaux logements**

L'ASIS demande aux propriétaires que les logements soient rénovés et rafraîchis, avant la prise en gestion et au plus tard avant le début de l'occupation. Lorsque le bien est situé sur Schaerbeek, elle renvoie systématiquement le propriétaire vers l'ASBL Renovas qui dispense des conseils gratuits en rénovation et aide le propriétaire à monter son dossier de demande de primes (rénovation, embellissement des façades, énergies). Depuis 2018, l'ASIS encourage directement les propriétaires à mettre leurs biens en conformité ou à en améliorer la qualité en leur offrant un soutien financier équivalent à +/- 3 mois de loyer.

3.5. Le vide locatif

Un tableau reprenant le vide locatif pour l'année 2018 sera joint au présent rapport d'activités.

IV. LES PROPRIÉTAIRES

4.1. Profil des propriétaires par logement :

	Nbre
Fonds du Logement	-
SISP	-
Commune (dont 15 transits)	17
CPAS	15
Personne Physique	110
Personne Morale	57
ASBL	9
Propriété de l'ASIS (emphytéose)	29
Total	237

4.2. Type de contrats signés par logement :

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

V. LES LOCATAIRES

5.1 Les locataires :

5.1.1 Nombre total de ménages :

Au 31/12/2018, le nombre de ménages occupant nos logements était de 231¹.

5.1.2 Nombre total de personnes aidées par l'AIS

Au total, 660 personnes occupent un logement géré par l'ASBL.

5.1.3 Profil des locataires

➤ Leur composition de ménage :

Composition	2014		2015		2016		2017		2018	
	nombre	% / total								
1 adulte	62	35,2	54	30,17	53	27,46	67	30,59	75	32,46
1 adulte + 1 enfant	26	14,8	27	15,08	26	13,47	31	14,15	25	10,82
1 adulte + 2 enfants	11	6,3	16	8,94	20	10,36	23	10,50	28	12,12
1 adulte + 3 enfants	9	5,1	9	5,03	15	7,77	16	7,30	22	9,52
1 adulte + 4 enfants	2	1,1	3	1,67	5	2,59	7	3,19	8	3,46
1 adulte + 5 enfants	0	0	2	1,12	2	1,03	1	0,45	2	0,86
2 adultes	12	6,8	15	8,38	15	7,77	14	6,39	11	4,76
2 adultes + 1 enfant	8	4,5	14	7,82	12	6,21	13	5,93	12	5,19
2 adultes + 2 enfants	26	14,8	13	7,26	13	6,73	16	7,30	15	6,49
2 adultes + 3 enfants	12	6,8	11	6,14	12	6,21	12	5,47	11	4,76
2 adultes + 4 enfants	3	1,7	5	2,79	8	4,14	6	2,73	9	3,89
2 adultes + 5 enfants	3	1,7	3	1,67	5	2,59	6	2,73	5	2,16
2 adultes + 6 enfants	2	1,14	5	2,79	3	1,55	3	1,36	3	1,29
3 adultes	0	0	0	0	1	0,52	2	0,91	2	0,86
3 adultes +1 enfant	0	0	1	0,55	0	0	0	0	0	0
3 adultes + 2 enfants	0	0	0	0	2	1,03	1	0,45	1	0,43
3 adultes + 3 enfants	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0,43
3 adultes + 5 enfants	0	0	0	0	1	0,52	1	0,45	1	0,43
TOTAL	176	100	179	100	193	100	219	100	231	100

➤ Leur source principale de revenus :

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

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

Source des revenus	2014		2015		2016		2017		2018	
	nombre	% / total								
RIS	46	26,13	51	28,49	57	30	85	38,81	86	37,22
Salaire/indépendant	43	24,43	41	22,9	45	23,68	52	23,74	56	24,24
Chômage	44	25	49	27,37	45	23,68	39	17,80	38	16,45
Pension	18	10,22	11	6,14	15	7,89	17	7,76	18	7,79
Allocation d'handicap	5	2,84	4	2,23	4	2,10	7	3,19	9	3,89
Mutuelle	20	11,36	23	12,84	24	12,63	19	8,67	24	10,38
	176	100%	179	100%	190	100%	219	100%	231	100%

5.1.4 Flux des locataires dans l'année

➤ Nombre de ménages entrés

En 2018, l'ASIS a pu loger 40 nouveaux ménages dans :

- 8 studios ;
- 17 logements 1 chambre ;
- 9 logements 2 chambres ;
- 6 logements 3 chambres.

➤ Nombre d'attributions dérogatoires

Néant

➤ Nombre de mutations

En 2018, l'ASIS a pu autoriser 4 mutations.

➤ Nombre de locataires sortis

En 2018, 24 ménages ont quitté leur logement à l'ASIS.

➤ Motifs des départs

Motifs de départ	2014		2015		2016		2017		2018	
	nombre	% / total								
Convenance personnelle	5	26	5	29	4	19,5	5	14,71	8	33,33
Transfert interne, mutation	7	37	6	35	3	14,28	8	23,53	4	16,66
Expulsion, cloche de bois	2	11	0	0	3	14,28	5	14,71	0	0
Logement social	4	21	2	12	4	19,5	3	8,82	6	25
Achat d'un logement	0	0	0	0	0	0	1	2,94	1	4,16
Autre AIS	0	0	0	0	1	4,76	0	0	0	0
Contrat ASIS non renouvelé	0	0	4	23	6	28,57	12	35,29	4	16,66
Décès du locataire	1	5	0	0	0	0	0	0	0	0
Départ vers un home	0	0	0	0	0	0	0	0	1	4,16
TOTAL	19	100%	17	100%	21	100%	34	100 %	24	100%

5.1.5 Type d'accompagnement social :

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

Suivi social :

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

Et à plus ou moins long terme :

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

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

En plus de l'accompagnement du transit par la cellule logement, d'autres projets de collaborations, entre l'ASIS et le CPAS continuent de se mettre en place comme par exemple l'éducation au logement et la prévention contre la précarité énergétique. L'ASIS continue de développer des partenariats avec d'autres acteurs sociaux (ex: les maisons d'accueils), mieux équipés et spécialisés sur des problématiques précises. Ainsi, un accompagnement spécifique a été organisé pour un de nos locataires, ancien sans-abri, suivi par l'ASBL Infirmiers de Rue.

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

Type de guidance sociale	2014		2015		2016		2017		2018	
	nombre	% / total								
Sans	110	63	108	60	104	54,73	114	52,05	126	54,54
CPAS Schaerbeek	50	28	51	28	73	38,42	81	36,98	92	39,82
Autre association	10	6	14	7	7	3,68	14	6,39	7	3,03
Autre CPAS	6	3	6	3	6	3,15	10	4,56	6	2,59
TOTAL	176	100%	179	100%	190	100%	219	100%	231	100%

5.1.6 Éducation au logement :

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

5.2 Les occupants du transit

Rue Waelhem, 3

Logements	Étage	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Source revenus	Date d'entrée	Date sortie	Solution trouvée
APT 1	rdc		1A	CPAS	RIS	23/04/18		
APT 3 + 4	1er		2A+1E	CPAS	MUT	11/06/18		
APT 5	1er	21 mois/22 jours	1A	CPAS	RIS	20/06/16	12/04/18	Logement ASIS
			1A + 2E	CPAS	RIS	20/11/18		
APT 6 + 7	2e		1A+3E	CPAS	CHOM	02/07/18		
APT 8	2e	16 mois/8 jours	1A	CPAS	RIS	03/05/17	30/09/18	Privé
APT 9	3e	13 mois/14 jours	1A + 2E	CPAS	RIS	17/07/17	31/08/18	Logement ASIS
APT 10	3e		1A + 2E	CPAS	RIS	08/09/17		

Rue Liedts, 2

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

Rue Rogier, 112

Logements	Étages	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Revenus	Date d'entrée	Date sortie	Solution trouvée
4 CH	Duplex + Rez		1A+4E	CPAS	RIS	18/09/17		
2 CH	2ème étage		2A+2E	CPAS	MUT			Bail de 2 ans

Rue Liedts, 1

Logements	Étages	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Revenus	Date d'entrée	Date sortie	Solution trouvée
Studio	REZ	10 mois/2 jours	2A	CPAS	MUT	25/10/17	21/11/18	Achat
1 CH	1er		1A+2E	CPAS	RIS	05/03/18		
3 CH	2 & 3 ^e		2A+3E	CPAS	MUT	05/03/18		

VI. LES CANDIDATS LOCATAIRES

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

Tenant compte du delta très important entre le nombre de ménages candidats locataires et celui des attributions de logements par an, il a été décidé de suspendre les inscriptions, au moins jusqu'au 31/12/2019. Il a été décidé de laisser au prochain CA (mise en place en juin 2019), le soin de déterminer la manière dont les inscriptions futures seront effectuées (inscriptions libres/inscriptions par le biais d'associations).

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 :

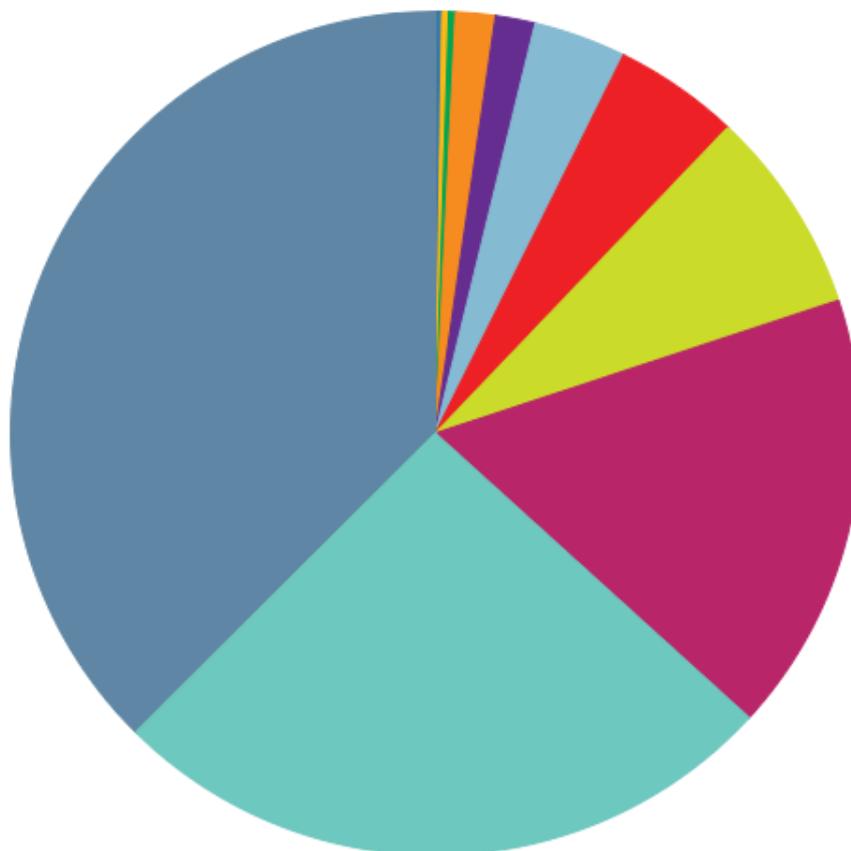
➤ **Nombre total de candidats locataires sur la liste d'attente :**

Au 31 décembre 2018, le nombre de ménages candidats locataires sur la liste d'attente est de 396 ménages valablement inscrits.

Evolution du nombre de ménages candidats depuis 2012

Année	Nombre de ménages candidats
2013	1204
2014	1328
2015	905
2016	657
2017	759
2018	396

■ 2002 | 1 | 0,25% ■ 2008 | 1 | 0,25% ■ 2009 | 1 | 0,25% ■ 2010 | 6 | 1,51% ■ 2011 | 6 | 1,51% ■ 2012 | 14 | 3,53%
 ■ 2013 | 19 | 4,79% ■ 2014 | 31 | 7,81% ■ 2015 | 67 | 16,88% ■ 2016 | 102 | 25,69% ■ 2017 | 149 | 37,53%



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

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

En 2018, aucune nouvelle demande n’a été enregistrée en raison du moratoire décidé par le CA dont il a été fait mention ci-dessus.

6.3 Gestion de la liste d’attente

6.3.1 Points de priorité

Un système de points de priorité est mis en place afin de hiérarchiser les candidatures des listes

d'attente, permettre une sélection pour les visites et départager les candidats locataires pour l'attribution d'un logement.

6.3.2 Méthode d'attribution

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

➤ Première étape :

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

➤ Deuxième étape :

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

➤ Troisième étape :

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

➤ Quatrième étape :

Nous déterminons ensuite parmi les candidats intéressés celui qui a le plus de points de priorité. Lorsqu'il y a égalité de points entre différents candidats, le candidat dont l'inscription est la plus ancienne est retenu. Le candidat 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.

Nous avons pour principe de donner une priorité :

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

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

6.4. Profil des candidats locataires

6.4.1 Leur composition de ménage / leur situation familiale

TOTAL FAMILLE	TOTAL ADULTES	TOTAL ENFANTS	TOTAL MENAGES	% MENAGES
1	1	0	61	15,40%
2	1	1	34	8,59%
2	2	0	20	5,05%
3	1	2	37	9,34%
3	2	1	24	6,06%
3	3	0	2	0,51%
4	1	3	36	9,09%
4	2	2	35	8,84%
4	3	1	8	2,02%
5	1	4	25	6,31%
5	2	3	46	11,62%
5	3	2	11	2,78%
5	4	1	2	0,51%
5	5	0	2	0,51%
6	1	5	1	0,25%
6	2	4	17	4,29%
6	3	3	7	1,77%
6	4	2	1	0,25%
6	5	1	2	0,51%
7	1	6	2	0,51%
7	2	5	9	2,27%
7	3	4	5	1,26%
7	4	3	4	1,01%
7	5	2	1	0,25%
8	2	6	1	0,25%
8	3	5	1	0,25%
8	4	4	1	0,25%
9	4	5	1	0,25%

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

TYPE DE REVENUS	NOMBRE MENAGES	% MENAGES
Allocation Pers. Handicap.	5	1,26%
Autres	6	1,51%
Chômage	84	21,16%
Chômage + CPAS	2	0,50%
CPAS	145	36,52%
Mutuelle	21	5,29%
Mutuelle + Chômage	4	1,01%
Mutuelle + CPAS	2	0,50%
Pension	6	1,51%
Travail	110	27,71%
Travail + Chômage	8	2,02%
Travail + CPAS	3	0,76%

VII. LA GESTION DES CRÉANCES LOCATIVES

7.1. Méthode de suivi des impayés :

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

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

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

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

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

7.2. Au 31/12/2018 : taux de créances locatives, taux de créances douteuses et taux de créances irrécupérables :

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

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

▲ **Créances locatives non-douteuses** = 24.912,84 €
soit 2,78 % du total de l'actif circulant (895.502,03 €)
soit 1,83 % du chiffre d'affaires (1.361.287,41 €)

▲ **Créances douteuses** = 48.069,74 €
soit 5,36 % du total de l'actif circulant (895.502,03 €)
soit 3,53 % du chiffre d'affaires (1.361.287,41 €)

♣ **Dotation aux créances douteuses** = 34.786,61 €
soit 3,88 % du total de l'actif circulant (895.502,03 €)
soit 2,55 % du chiffre d'affaires (1.361.287,41 €)

♣ **Créances irrécupérables** = 24.111,23 €
soit 2,69 % du total de l'actif circulant (895.502,03 €)
soit 1,77 % du chiffre d'affaires (1.361.287,41 €)

7.3. Modalités de décision du CA quant aux créances :

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

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

8.1. Avec des propriétaires

- Avenue Rogier 227 à 1030 Bruxelles

Une procédure a été lancée par le voisin du propriétaire. Le propriétaire nous a appelés à la cause en intervention et garantie. Jugement rendu en notre faveur le 27/02/2018.

8.2. Avec des locataires

- Rue Brand 60 à 1030 Schaerbeek : requête du 08/05/2018. En cours ;
- Rue Vandeweyer, 100 à 1030 Schaerbeek : requête du 24/10/2017. Jugement en notre faveur rendu le 16/01/2018 ;
- Rue Whaelem 3, appartement 10 à 1030 Schaerbeek (transit) : citation du 19/12/2018. En cours ;
- Rue Maréchal Foch 59, 1030 Bruxelles : jugement par défaut rendu en notre faveur le 02/02/2018. Expulsion en mars 2018 ;
- Rue Malibran 47, 3^e étage, 1050 Ixelles : requête du 23/04/2018. En cours;
- Rue Liedts 2, rdc, 1030 Schaerbeek (transit) ; citation du 19/12/2018. En cours;
- Rue Renquin 48, 3^e étage, 1030 Bruxelles. Requête du 05/08/2018. En cours ;
- Rue de Beughem 27, A 5.4, 1030 Bruxelles. Requête du 02/10/2018. Jugement en notre faveur rendu le 04/12/2018 ;
- Rue Fernand Séverin 29, rdc, 1030 Bruxelles. Jugement en notre faveur rendu par défaut le 07/11/2018. Opposition faite par le locataire. En cours.

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 3, 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 112 ainsi que rue Liedts 1 et 2. L'immeuble de la rue Rogier 112 comprend 2 logements dont 1 duplex (4 chambres et 2 chambres). Celui de la rue Liedts 1 comprend 3 logements dont 1 duplex (studio, 1 chambre et 3 chambres). La rue Liedts 2 comprend 3 logements (1 chambre et 2 logements 2 chambres).

9.2.1. Waelhem 3

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

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

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

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

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

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

Le Conseil communal du mois de septembre 2013 a chargé l'agence de la gestion de 8 logements de transit supplémentaires sur base d'un contrat de location. Ceux-ci sont situés rue Rogier 112 et rue Liedts 1 et 2. L'immeuble de la rue Rogier 112 comprend deux logements dont un duplex (4 chambres et 2 chambres). Celui de la rue Liedts 1 comprend trois logements dont un duplex (studio, 1 chambre et 3 chambres). La rue Liedts 2 comprend trois logements (1 chambre et 2 logements 2 chambres). L'attribution de ces logements passe par le CCLT suivant les mêmes conditions que ceux de la rue Waelhem.

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

9.3. Nombre d'occupants à titre précaire

Au total, sur l'année 2018, 46 personnes ont été hébergées dans les logements de transit gérés par l'ASBL.

9.4. Accompagnement social et collaboration avec des services partenaires

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

X. CONCLUSION ET OBJECTIFS FUTURS

NB : Au vu du terme du mandat de la présidente actuelle et du caractère prospectif de la présente conclusion, la rédaction de cette section a été confiée à Guillaume Le Mayeur, candidat à la présidence pour la période 2019-2024.

2018 représente le dernier exercice complet d'une mandature positive pour l'ASIS. En effet, ces dernières années ont permis de redresser l'ASBL tant sur le plan de la gestion interne que sur la qualité du parc immobilier. L'agence est aujourd'hui parfaitement opérationnelle à la fois en ce qui concerne l'équipe en place mais également financièrement. Ces améliorations significatives sont évidemment le fruit d'un travail collectif au niveau du Conseil d'Administration et du Bureau mais surtout de l'implication permanente de la Présidente, Karima Ouriaghli, et de la Directrice, Valérie Lemaire, et de toute son équipe. Ces quelques lignes sont notamment l'occasion de les remercier pour le travail fourni.

Si l'ASIS est aujourd'hui prête à se développer, il convient dès lors de la doter d'une vision et d'objectifs ambitieux. Cette vision devra être définie de manière collaborative avec le CA mais la future présidence souhaiterait proposer des impulsions sur les 4 axes suivants :

- **Une croissance significative du parc immobilier pris en gestion:** le potentiel de développement à Schaerbeek est à la hauteur des problèmes de logement. Compte tenu de cette situation, l'ASIS doit pouvoir s'étendre sur le territoire de la commune pour figurer, au terme de cette nouvelle mandature, parmi les plus grandes AIS de la Région.
- **Une amélioration de la qualité énergétique du parc et une réduction des consommations :** en tant qu'opérateur immobilier, l'ASIS doit pouvoir activer les leviers dont elle dispose auprès des propriétaires pour agir sur la qualité du bâti et sur la rénovation énergétique afin d'impacter favorablement l'environnement et le portefeuille des locataires. De même, les locataires peuvent également réduire leur consommation en adoptant de simples gestes ou en procédant à de légers travaux d'aménagement.
- **Des synergies avec les acteurs institutionnels (communaux et régionaux) et associatifs:** le foyer, le CPAS, RenovaS, l'échevinat du logement, Homegrade, la fédération des AIS, etc. tous ces acteurs, locaux et régionaux doivent pouvoir être mobilisés au service d'une politique du logement forte et efficace. Au niveau social, des partenariats avec des associations existantes doivent permettre de nouvelles formes de logement tels que les habitats intergénérationnels, groupés ou visant des publics particuliers (ex: PMR). Des complémentarités doivent s'installer entre ces acteurs tout en positionnant chacun d'entre eux sur son cœur de métier.
- **Une réforme de la gouvernance au niveau de la présidence:** le mode de rémunération et les tâches effectuées jusqu'à présent par la présidence doivent évoluer afin de rencontrer les principes généraux de gestion dans des organes similaires (émoluments sur base de la présence effective et gestion stratégique)

Ces différents axes (et certainement d'autres à venir) feront l'objet d'une collaboration systématique et étroite avec le Bureau et le CA lors de leur mise en place dans les années à venir.

Pour conclure, la future présidence est impatiente de travailler avec le Bureau, les Administrateurs et l'équipe de l'ASIS afin de répondre, avec les leviers dont elle dispose, aux défis du logement à Schaerbeek.

*
* *

Schaerbeek, Mai 2019

Karima Ouriaghli, Présidente

Guillaume Le Mayeur, Vice-Président

Valérie Lemaire, Directrice

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

Annexes :

- Tableau relatif au vide locatif mentionné en page 24
- Bilan et comptes de résultats au 31/12/2018