



RAPPORT D'ACTIVITÉS 2

0
1
9



asis



INTRODUCTION

La problématique de l'accès au logement est une réalité préoccupante pour beaucoup de Bruxellois. Les agences immobilières sociales, dont l'ASIS, ont pour objectif d'apporter une solution intermédiaire entre le logement privé et le logement social public. Elles s'engagent à développer, à travers le triptyque équilibré propriétaire-locataire-AIS, une offre de logements dont les loyers sont compatibles avec les ressources de populations fragilisées, tout en instaurant une relation de confiance avec les propriétaires, en leur garantissant une sécurité financière ainsi que la préservation de leur patrimoine.

Au niveau de son parc immobilier, l'ASIS a prolongé en priorité ses objectifs d'assainissement tout en donnant un coup d'accélérateur sur les nouveaux biens avec un parc de 245 logements au 31/12/2019. Si l'on prend en considération la période 2012-2019, le parc présente - malgré un nombre important de sorties sur la période - un solde net positif de 87 unités soit 55% d'augmentation et une nette amélioration de sa qualité.

L'année 2019 a également été marquée par le renouvellement des instances à partir du mois de septembre suite aux élections communales et l'adoption d'une vision 2019-2024 s'articulant autour des 3 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 bénéficier de la guidance de l'ASIS pour 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.

Ces axes de travail doivent maintenant se concrétiser dans les années à venir avec l'équipe de l'ASIS afin de répondre, avec les leviers dont elle dispose, aux défis du logement à Schaerbeek.

I. PRÉSENTATION DE L' AIS

1.1. Identification de l' AIS	5
1.1.1. Historique de l' AIS	5
1.1.2. Identification au Moniteur belge / numéro d' entreprise de l' AIS	5
1.1.3. Numéro de TVA ou mention « non-assujetti »	5
1.2. Administration interne	5
1.2.1. Personnel de l' AIS	5
1.2.2. Les instances décisionnelles	9
1.3. Conventions et partenariats	12
1.3.1. Conventions avec le CPAS de Schaerbeek	12
1.3.2. Conventions de partenariat interne	12
1.3.3. Conventions de partenariat externe	15
1.4. Autres activités	15
1.4.1. Gestion de logements communaux sous bail emphytéotique	15
1.4.2. Le Contrat de Quartier Durable Coteaux-Josaphat	15
1.4.3. Le projet Intergénérationnel avec le Centre Familial de Bruxelles	15

II. GESTION FINANCIÈRE DE L' AIS

2.1. Analyse générale du bilan 2019	16
2.4. Analyse générale du compte de résultat 2019	16
2.3. Validation des comptes	17
2.4. Budgets 2019 et 2020	17
2.5. Gestion de la comptabilité	17
2.6. Sources de financement de l' AIS	17

III. PARC LOCATIF

3.1. Nombre de logements et répartition géographique	18
3.2. Nombre de propriétés, d' emphytéoses et de biens en (sous-) location	19
3.3. Fluctuation du parc pendant l' année	19
3.3.1. Biens entrants	19
3.3.2. Biens sortants	20
3.4. La gestion technique et l' entretien des logements	20
3.4.1. Présentation de l' équipe technique de l' AIS	20
3.4.2. Gestion des entretiens et résolution des problèmes techniques dans les logements	20
3.5 Le vide locatif	20

IV. LES PROPRIÉTAIRES

4.1. Profil des propriétaires par logement	21
4.2. Type de contrats signés par logement	21

V. LES LOCATAIRES

5.1 Les locataires	22
5.1.1 Nombre total de ménages	22
5.1.2 Nombre total de personnes aidées par l'AIS	22
5.1.3 Profil des locataires	22
5.1.4 Flux des locataires dans l'année	23
5.1.5 Type d'accompagnement social	24
5.1.6 Éducation au logement	24
5.2. Les occupants du transit	25

VI. LES CANDIDATS LOCATAIRES

6.1. Procédure d'inscription et d'attribution des logements	26
6.2. Nombre de candidats locataires	26
6.3. Gestion de la liste d'attente	26
6.3.1. Points de priorité	26
6.3.2. Méthode d'attribution	26
6.4. Profil des candidats locataires	27
6.4.1. Leur composition de ménage	27
6.4.2. Leur source principale de revenus	27

VII. LA GESTION DES CRÉANCES LOCATIVES

7.1. Méthode de suivi des impayés	29
7.2. Au 31/12 : taux de créances locatives, taux de créances douteuses et taux de créances irrécupérables	29
7.3. Modalités de décision du CA quant aux créances	29

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

8.1. Avec des propriétaires	30
8.2. Avec des locataires	30

IX. LES LOGEMENTS DE TRANSIT

9.1. Contexte et objectifs	31
9.2. Nombre de logements de transit	31
9.2.1. Premier immeuble de transit (2010)	
9.2.2. Autres logements du transit	
9.3. Nombre d'occupants à titre précaire	32
9.4. Accompagnement social et collaboration avec des services partenaires	32

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 2019, le personnel de l'ASIS se composait des membres suivants :

→ Premier semestre :

Nom	Fonction	Statut	Début	Formation	Tâches
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
OURIA-GHLI Karima	Coordination Générale/ Direction	Employée Fonds propres jusqu'au 25/06/2019	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
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
YOUSOUF Liban	Gestionnaire locatif	Employé Fonds propres	CDI depuis le 1/10/2018 Temps plein	Master en sociologie	Assistant administratif/classement/gestion de la base de données

Nom	Fonction	Statut	Début	Formation	Tâches
SOMERS Audrey	Assistante de direction	Employée Fonds propres	CDI depuis le 10/09/2018 Temps plein	Bachelier en psy- chologie - Licence en logopédie	Soutien à la direction et aide comptable
BELHAJ Dalila	Assistante admi- nistrative	Employée ACS	CDI depuis le 20/08/2018 Temps plein	Humanités secondaires supérieures	Assistante administra- tive de l'équipe technique
BOUZIA Soumia	Gestionnaire locatif	Employé Fonds propres	CDI du 1/10/2018 au 20/09/2019 Temps plein	Bachelier d'assis- tant social	Assistant administratif/classe- ment/gestion de la base de données
BESTRIOUI Bilal	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 1/01/2019 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchisse- ment sous la direction du technicien
BAKOYAN Ara	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 1/03/2019 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchisse- ment sous la direction du technicien
SCHEPENS Marnic	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 1/03/2019 Temps plein	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchisse- ment 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 rafraîchisse- ment 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 rafraîchisse- ment sous la direction du technicien

→ **Second semestre :**

Nom	Fonction	Statut	Début	Formation	Tâches
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 déci- sions du CA
DMAM Nour Eddine	Coordinateur technique	Employé Fonds propres	CDI depuis le 15/01/2007 Temps plein	Humanités secondaires supérieures	Avis techniques/Supervi- sion 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 adminis- tratif 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'exécu- tion des chantiers réalisés par l'équipe technique d'ASIS
YOUSSOUF Liban	Gestionnaire locatif	Employé Fonds propres	CDI depuis le 1/10/2018 Temps plein	Master en sociologie	Assistant administratif/classe- ment/gestion de la base de données

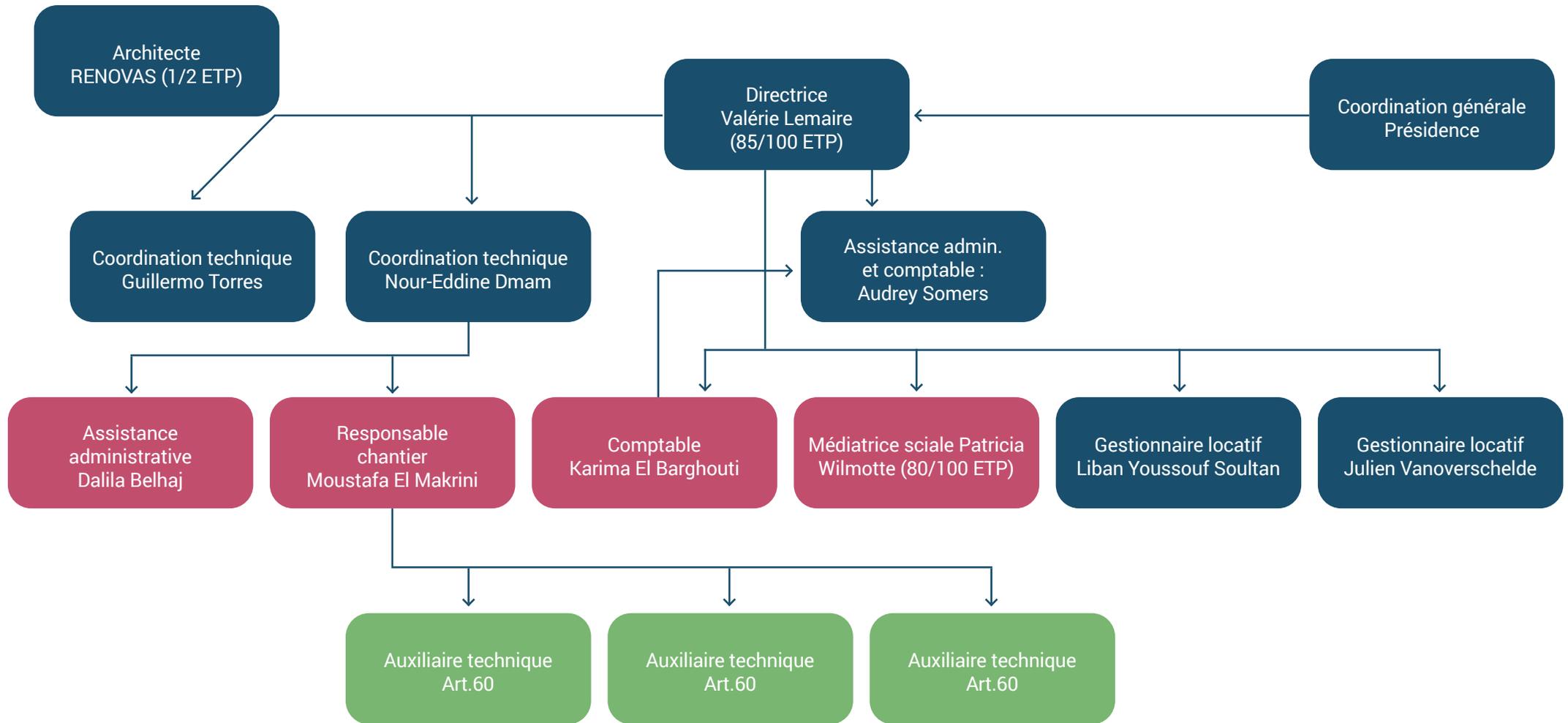
SOMERS Audrey	Assistante de direction	Employée Fonds propres	CDI depuis le 10/09/2018 Temps plein	Bachelier en psy- chologie - Licence en logopédie	Soutien à la direction et aide comptable
BELHAJ Dalila	Assistante admi- nistrative	Employée ACS	CDI depuis le 20/08/2018 Temps plein	Humanités secondaires supérieures	Assistante administra- tive de l'équipe technique
BOUZIA Soumia	Gestionnaire locatif	Employé Fonds propres	CDI du 1/10/2018 au 20/09/2019 Temps plein	Bachelier d'assis- tant social	Assistant administratif/classe- ment/gestion de la base de données
TORRES Guillermo	Coordinateur technique	Employé Fonds propres	CDI du 14/10/2019	Humanités secondaires supérieures	Avis techniques/Supervi- sion des chantiers/Achats et démarchages auprès des fournisseurs
VANOVER- SCHELDE Julien	Gestionnaire locatif	Employé Fonds propres	CDI du 4/11/2019	Humanités secondaires supérieures	Assistant administratif/classe- ment/gestion de la base de données
BESTRIOUI Bilal	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 1/01/2019	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchisse- ment sous la direction du technicien
BAKOYAN Ara	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 1/03/2019	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchisse- ment sous la direction du technicien
SCHEPENS Marnic	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 1/03/2019	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchisse- ment sous la direction du technicien

La transformation entamée en 2018 visant à procéder à une réorganisation en profondeur de l'organigramme de l'ASBL s'est poursuivie. 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.

A la fin de cette année 2019, 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.). Pour faire face à l'augmentation de notre parc, celui-ci a été divisé en deux, chaque moitié se voyant attribuer un gestionnaire locatif et un responsable chantiers. Cette nouvelle organisation vise à permettre de gérer sereinement la transition vers un parc plus important.

L'engagement d'une assistante de direction/comptabilité a permis, d'une part, de soutenir la comptable et de la remplacer en cas d'absence pour les opérations urgentes et, d'autre part, de renforcer la direction en lui apportant un support administratif. Cet engagement a permis 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).

ASIS ASBL - ORGANIGRAMME 2019



Subsides

ACS

CPAS

1.2.2. Les instances décisionnelles

Conseil d'administration à partir du 25/06/2019

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

Conseil d'administration avant le 25/06/2019

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

Action du conseil d'administration

- La supervision de l'organisation opérationnelle de l'Asbl ;
- Le suivi de la gestion locative et financière ;
- L'avenir et les perspectives de l'ASIS ;
- L'évolution du parc immobilier ;
- La gestion 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 2019, le 19 février, le 25 juin, le 19 septembre, le 17 octobre et le 16 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.

Jusqu'au 25/06/2019, la présidente figurait sur le pay roll de l'ASIS à tiers temps et percevait une rémunération de 1500€ bruts/mois combinée avec un rôle actif au sein de la gestion journalière de l'ASBL. Le nouveau conseil d'administration a modifié la gouvernance vers un rôle pour la présidence davantage axé sur le volet politique et stratégique et une responsabilisation de la direction et de l'équipe sur la gestion quotidienne. Les mécanismes de rémunération ont été revus en conséquence et la rémunération forfaitaire a été remplacée par un système basé sur les prestations en lien avec la préparation et l'animation des organes de gestion. Dans ce nouveau modèle, le président de l'ASIS bénéficie d'honoraires pour ses prestations au sein de l'ASBL à hauteur de 180€ par réunion autorisée avec un maximum de 40 réunions par an. La liste des réunions rémunérées est validée annuellement à posteriori par le CA. Il est à noter que le président n'aura pas touché d'honoraires pour l'année 2019. 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

	19/02/2019	25/06/2019	19/09/2019	17/10/2019	16/12/2019	Taux de présence annuel
Guillaume Le Mayeur ²		X	X	X	X	100%
Didier Schiffeleers ²		X	X	X	X	100%
Marie Gervais		X	Représenté	X	X	80%
Nabil Boulakhrif		X	X	X	X	100%
Elena Bacioi		X	X	X	X	100%
Daniel Fastenakel ²			X	X	X	80%
Philippe van Cleemputte ²			Représenté	X	X	40%
Mohamed Toure			X	X	X	75%
Michel Van Engeland ²		Représenté	X	X	X	80%
Virginie Hinqué ²		Représenté		X	X	60%
Saïd Benallel		Représenté	X	Représenté	Représenté	25%
Karima Ouriaghli	X					
Didier Schiffeleers	X					
Daniel Fastenakel	X					
Guillaume Le Mayeur	X					
Malamba-Kifaya Denise	X					
Tahar Zitout	Représenté					
Benallel Saïd	X					
Michel Van Engeland	X					
Philippe Van Cleemputte	Représenté					
Michel Milde	Représenté					
Virginie Hinqué	X					
Joëlle Van Zuylen	Représenté					
Marie Vanhamme	Démissionnaire					

Bureau à partir du 25/06/2019

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

Bureau avant le 25/06/2019

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

Dates de réunion du bureau

Le bureau s'est réuni, en 2019, le 29 janvier, le 23 avril, le 11 septembre, le 10 octobre, et le 5 décembre.

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

Assemblée générale à partir du 25/06/2019

Monsieur Guillaume LE MAYEUR, Président
Monsieur Daniel FASTENAKEL, premier Vice-président
Monsieur Didier SCHIFFELEERS, administrateur délégué
Monsieur Nabil BOULAKHRIF, Vice-président
Monsieur Thomas ERALY
Madame Marie GERVAIS
Monsieur Mohamed TOURE
Monsieur Saïd BENALLEL
Monsieur Michel VAN ENGELAND
Monsieur Philippe VAN CLEEMPUTTE
Madame Virginie HINCQUE
Madame Elena BACIOI
Monsieur Thomas ERALY
Monsieur Mamadou BAH
Madame Karima OURIAGHLI
Monsieur Thomas Gilson (Observateur)

Assemblée générale jusqu'au 25/06/2019

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 HINCQUE
Monsieur Sahid AGHZINNAY

Dates de réunion de l'AG

L'assemblée générale s'est réunie, en 2019, le 25 juin (AG ordinaire) et le 19 septembre, AG extraordinaire

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 dispose 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.

Ce partenariat s'est adapté aux besoins d'ASIS et se traduit en 2 axes de travail :

les logements communaux

Ce volet concerne à ce jour 8 bâtiments (22 logements) confiés en emphytéose. La majorité de ces lo-

gements (18 pour 7 bâtiments) sont neufs, à haute performance énergétique [HPE].

Pour cette raison, RenovaS a développé une palette d'outils pour aider ASIS à assurer la gestion correcte des bâtiments HPE 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 ultérieur] chez ASIS et rédaction d'une table des matières à jour et compréhensible ;
- Etablissement de la liste des équipements techniques encore sous garantie ;
- Explication auprès de l'équipe technique d'ASIS 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 lors de l'occupation de leur logement ;
- Mise en place d'un suivi des consommations pour les derniers immeubles réceptionnés ;

- Assistance auprès de l'équipe technique d'ASIS pour le suivi des interventions dans ces bâtiments.

La palette d'outils telle que décrite ci-dessus s'est également traduite dans la rédaction de vadémécums, guides à destination du personnel technique d'ASIS.

En 2019, les vadémécums des 2 bâtiments suivants ont été rédigés :



2 logements + 1 maison médicale + 1 consultation ONE



5 logements

Les logements privés

L'ASIS a sollicité l'intervention de Renovas pour 92 logements privés en 2019. 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 avec les divers règlements en vigueur. Enfin, un relevé des travaux obligatoires et recommandés est rédigé, 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.

Adresses des dossiers traités en 2019

Commune	Bailleur	HPE ?	Nombre de logements
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	1
1140 Evere	Bailleur privé	NON	1
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	1
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	1
1030 Schaerbeek	AIS en emphytéose	OUI	2
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	1
1030 Schaerbeek	CPAS	NON	1
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	1
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	1
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	2
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	2
1140 Evere	Bailleur privé	NON	1
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	1
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	1
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	37
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	1
1140 Evere	Bailleur privé	NON	4
1030 Schaerbeek	AIS en emphytéose	NON	1
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	1
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	1
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	1
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	1
1030 Schaerbeek	AIS en emphytéose	OUI	2
1030 Schaerbeek	AIS en emphytéose	NON	1
1080 Mollenbeek	CPAS	NON	2
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	1
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	2
1030 Schaerbeek	AIS en emphytéose	OUI	1
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	1

1080 Mollenbeek	Bailleur privé	NON	5
1030 Schaerbeek	AIS en emphytéose	OUI	5
1030 Schaerbeek	AIS en emphytéose	OUI	1
1030 Schaerbeek	AIS en emphytéose	OUI	1
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	1
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	1
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	1
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	1
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	1
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	1
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	8
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	2
1210 Jette	Bailleur privé	NON	1
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	1
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	4
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	4
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	1
1030 Schaerbeek	Bailleur privé	NON	1
			114
	Comune emphytéose		22
	Bailleurs privé		92
	HPE		18
	Rénovation		96

Perspectives

Le parc locatif d'ASIS a fortement augmenté ces dernières années. RenovaS a été sollicité pour accompagner les gestionnaires locatifs et les coordinateurs techniques lors de leurs premières visites et pour les guider sur les aspects auxquels ils doivent être particulièrement attentifs (sécurité et salubrité).

Dans un souci de maintenir une bonne coordination entre ASIS et RenovaS, les deux organismes se réunissent tous les mois depuis mai 2018. Ces réunions permettent de faire le point sur les dossiers en cours, sur les visites effectuées que celles à venir. Ces réunions permettent également des rencontres entre les gestionnaires techniques et locatifs de l'ASIS et l'équipe de RenovaS, ce qui facilite la communication. Cette dynamique sera poursuivie en 2020. En effet, ce

partenariat s'inscrit à l'articulation entre nos missions respectives : aide au logement et mise à disposition de nouveaux biens pour l'ASIS, conseil en rénovation et maîtrise d'ouvrage déléguée pour RenovaS. Il vient dans ce cadre enrichir nos outils et pratiques respectifs. Enfin, la grande qualité des relations que nous entretenons avec toute l'équipe de RenovaS rend ce projet très enthousiasmant.

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. L'ASIS porte dans ce cadre un projet visant spécifiquement 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.

Un subside régional de 550.000 € est consacré à ce projet.

Les projets visent à prendre en charge et à financer via une répartition des frais des travaux de rénovation entre le subside, les primes régionales et une part qui reste à charge du proprié-

taire. L'objectif étant de pouvoir bénéficier d'un mandat de gestion sur des logements remis à neuf, confortables et conformes pour une durée de 15 ans. Quatre projets ont été signés portant sur un total de 12 logements. Il s'agit d'un appartement et de trois immeubles, pour un ensemble de 11 appartements. L'année 2020 verra donc une accélération importante de ce dossier pour lequel les logements doivent tous être terminés au début de l'année 2021.

1.4.2. Le Contrat de Quartier Durable Stephenson

Fort de son expérience dans le cadre des contrats de quartier Coteaux-Josaphat et Pogge, en cours de réalisation, l'ASIS porte également un projet de rénovation location dans le cadre du CQD centré sur le quartier Stephenson depuis 2019. Là également, l'objectif est de réaliser des projets de rénovation/location permettant la réaffectation de logements. Le subside régional consacré à ce projet sera de 495.000€. Un premier projet a déjà été lancé concernant un immeuble situé Place Stephenson, 13 pour un total de 2 logements.

1.4.3. Le projet Intergénérationnel avec le Centre Familial de Bruxelles

Le Centre familial de Bruxelles (CFB), basé 34 rue des Palais, est un service d'aide à domicile agréé par la COCOF qui existe depuis plus de soixante ans. Ce service s'étend sur l'ensemble de la Région 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 de permettre le maintien à domicile le plus longtemps possible des premiers et, aux seconds de bénéficier, dans le cadre d'une convention spécifique, d'un logement décent à un loyer modéré en échange de menus services aux personnes âgées.

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

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

GESTION FINANCIÈRE DE L' AIS

2.1. Analyse générale du bilan 2019

Poste du bilan	2019	2018	2017	
Total bilan	1.280.487,80	1.292.958,91	1.093.486,00	Actif/passif
Actifs immobilisés	358.423,00	397.457,00	430.688,00	Actifs bilan
Actifs circulants	922.103,00	895.502,00	662.798,00	Actif bilan
Fonds social	554.917,00	625.820,00	595.654,00	Passif bilan
Provisions	27.170,00	23.476,00	23.194,00	Passif bilan
Dettes	698.438,00	643.663,00	474.638,00	Passif bilan

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

- Une stabilité du total du bilan par rapport à l'année précédente ;
- Une baisse progressive et linéaire des actifs immobilisés essentiellement liée aux amortissements des rénovations réalisées dans le cadre du contrat de quartier durable Coteaux/Josaphat, à savoir les projets Van Dyck, Poste et Seutin. ;
- Une baisse du fonds social essentiellement liée à l'affectation du résultat de l'exercice en perte reportée (voir rubrique compte de résultats) ;
- Une augmentation des dettes principalement liée à l'inscription dans les comptes de régularisation de la réserve emphytéotique 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. Le réviseur suggère que ce dernier devrait être repris en compte de provisions pour risques et charges plutôt que dans les comptes de régularisation. Cette opération aurait pour effet de diminuer de 210.342,29€ la rubrique « Dettes » et d'augmenter à due concurrence la rubrique « Provisions ».

2.2. Analyse générale du compte de résultat 2019

	2019	2018	2017	
Chiffres d'affaires	1.487.773,00	1.361.287,00	1.225.619,00	Comptes 70
Total subsides	1.057.374,00	915.132,00	791.554,00	Comptes 73
Approv/marchandises services/biens divers	- 1.982.512,00	- 1.780.485,00	- 1.636.044,00	Comptes 60/61
Frais de personnel	- 536.208,00	- 409.491,00	- 373.962,00	Comptes 62
Amortissements	- 49.350,00	- 45.071,00	- 49.014,00	Comptes 63
Prov. et réd.valeurs	- 28.022,00	+ 4.860,00	+ 15.119,00	Comptes 74/64
Autres prod./charges	+ 7.768,00	+ 1.542,00	+ 20.502,00	Comptes 75/65
Produits/ charges financiers	+ 4.117,00	- 4.530,00	- 4.917,00	Comptes 76/66
Charges/ produits non récurrents	+ 609,00	+ 11.140,00	+ 17.201,00	Comptes 76/66
Résultat exercice	- 46.685,00	+ 54.384,00	+ 6.058,00	

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

- Une croissance progressive du chiffre d'affaires à mettre en parallèle avec l'augmentation du parc ;
- Une augmentation significative des frais de personnel en lien avec les orientations prises dès 2019 pour répondre aux prévisions de croissance du parc dès l'année 2020 et 2021 (voir rubrique budget 2020) ;
- Une augmentation significative des réductions de valeurs sur créances douteuses.

2.3. Validation des comptes

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

dations, les états financiers ci-joints donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'association au 31 décembre 2019, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément à la réglementation comptable applicable en Belgique. ».

Le Conseil d'Administration a validé les comptes lors de sa séance du 20/05/20 et le point est prévu pour validation lors de l'Assemblée Générale du 25/06/2020 conjointement à la validation du présent rapport.

2.4. Budgets 2019 et 2020

Les budgets prévisionnels 2019 et 2020 ainsi que les exécutions 2019 sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Intitulé	Ajusté 2019	Réalisé 2019	Taux d'exécution	Budget 2020
Total dépenses	-2.605.683	-2.616.386	100%	-2.924.231
Total recettes	2.558.937	2.569.701	100%	2.811.053
Résultat budgétaire	-46.746	-46.685	100%	-113.178

Comme on peut le constater, les exécutions du budget 2019 ont été de 100% soit une correspondance quasi parfaite entre les recettes et les dépenses projetées. Au niveau du budget 2020 et sur base des réserves mobilisables actuelles de l'ASBL d'un montant de 174.630, les organes de gestion de l'ASIS ont opté pour un budget déficitaire à hauteur de 113.178€. Ce déficit s'explique par l'engagement d'un nouveau coordinateur technique et d'un gestionnaire locatif plus expérimenté suite à un départ. Ce choix a été opéré afin de préparer l'ASIS à une croissance significative de son parc en 2020 (+22) et 2021 (+ 27) dont les effets porteront sur une augmentation structurelle des subventions régionales 2021 et 2022 augmentés des subventions ponctuelles pour nouveaux logements permettant ainsi de ramener le budget en boni dès 2022.

2.5. Gestion de la comptabilité :

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

2.6. Sources de financement de l'ASIS :

- Subsidés régionaux en tant qu'Agence Immobilière Sociale. Le montant total pour l'année 2019 était de 685.808,97 €
- Subsidés régionaux pour quatre postes A.C.S. (agent contractuel subventionné) à 100%. Le montant pour l'année 2019 était de 127.846,52 €

- Subsidés octroyés par la Commune de Schaerbeek. Le subside communal octroyé à l'ASIS en 2019 était de 125.000 €. Outre son caractère de soutien au développement de l'ASIS, ce subside finance également une mission de coordination générale du logement de type social.
- Subside Contrat de Quartier Durable Pogge. Un subside de 21.000 € a été perçu par l'ASIS en 2017 a été reporté en 2018. Ce subside a été entièrement utilisé en 2019.

3.1. Nombre de logements et répartition géographique :

En 2019, l'ASIS a poursuivi son choix stratégique consistant à concentrer, autant que possible, ses activités sur Schaerbeek et les communes limitrophes. Ce choix permet également de conserver la maîtrise des coûts opérationnels et se justifie sur un plan logistique. Dès lors, la grande majorité

des logements gérés se 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.

Toutefois, il arrive que des candidats propriétaires possèdent des

biens en-dehors de Schaerbeek mais s'adressent à l'ASIS sur recommandation de propriétaires travaillant déjà avec l'ASIS. La question de la prise en gestion est alors analysée par le bureau au vu des caractéristiques de l'offre.

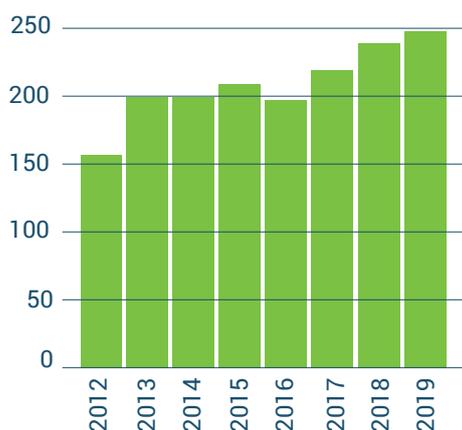
Com-munes	stu-dios	App 1 ch	App 2 ch	App 3 ch	App 4 ch	App 5 ch	App 6 ch	App 7 ch	M2ch	M3CH	M4CH	M5CH	M6CH	M7CH	TOTAL
1000		2	2									1			5
1020		1			1										2
1030	34	63	64	37	3	1					7	2			211
1040															
1050	1	4	3	2											10
1060															
1070			1												1
1080											1				1
1081															
1082															
1083															
1090															
1120		1													1
1130															
1140	1	5	2												8
1150															
1160															
1170															
1180															
1190															
1200															
1210	1	1	3	1											6
Total	37	77	75	40	4	1					8	3			245

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 ou de contrat de location.

3.3. Fluctuation du parc pendant l'année :

Évolution du parc de logements depuis 2012



Si l'on prend en considération la période 2012-2019, le parc présente – malgré un nombre important de sorties sur la période - un solde net positif de 87 unités soit 55% 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 2020 ou 2021. Elles concernent potentiellement 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.

3.3.1. Biens entrants en 2019

Nombre de biens entrants : 23 logements

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

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

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

3.3.2. Biens sortants en 2019 :

Nombre de biens sortants : 12 logements

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

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

- L'équipe est composée de deux coordinateurs techniques qui supervisent :
 - » Un responsable chantier ;
 - » Trois ouvriers polyvalents, mis à disposition par le CPAS, sous convention articles 60.

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

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

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

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

Les appels des locataires concernent essentiellement :

- des sanitaires bouchés ou défectueux ;
- des pannes de chaudière ou de chauffe-eau ;
- des problèmes de robinets ou de chasses d'eau ;
- des problèmes de traitement des nuisibles ;
- des problèmes d'humidité dus 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 si le bien est situé sur la commune de Schaerbeek.

3.5. Le vide locatif

Un tableau reprenant le vide locatif pour l'année 2019



LES PROPRIÉTAIRES

4.1. Profil des propriétaires par logement :

	Nbre
Fonds du Logement	-
SISP	-
Commune (dont 15 transits)	21
CPAS	15
Personne Physique	116
Personne Morale	58
ASBL	12
Propriété de l'ASIS (emphytéose)	23
Total	245

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 2019 le nombre de ménages ayant occupé nos logements était de 244.

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	2015		2016		2017		2018		2019	
	Nb	% / total								
1 adulte	54	30,17	53	27,46	67	30,59	75	32,46	85	34,83
1 adulte + 1 enfant	27	15,08	26	13,47	31	14,15	25	10,82	23	9,42
1 adulte + 2 enfants	16	8,94	20	10,36	23	10,50	28	12,12	29	11,88
1 adulte + 3 enfants	9	5,03	15	7,77	16	7,30	22	9,52	24	9,83
1 adulte + 4 enfants	3	1,67	5	2,59	7	3,19	8	3,46	14	5,73
1 adulte + 5 enfants	2	1,12	2	1,03	1	0,45	2	0,86	2	0,82
2 adultes	15	8,38	15	7,77	14	6,39	11	4,76	9	3,7
2 adultes + 1 enfant	14	7,82	12	6,21	13	5,93	12	5,19	7	2,86
2 adultes + 2 enfants	13	7,26	13	6,73	16	7,30	15	6,49	15	6,14
2 adultes + 3 enfants	11	6,14	12	6,21	12	5,47	11	4,76	14	5,73
2 adultes + 4 enfants	5	2,79	8	4,14	6	2,73	9	3,89	7	2,86
2 adultes + 5 enfants	3	1,67	5	2,59	6	2,73	5	2,16	8	3,27
2 adultes + 6 enfants	5	2,79	3	1,55	3	1,36	3	1,29	2	0,82
3 adultes	0	0	1	0,52	2	0,91	2	0,86	3	1,23
3 adultes +1 enfant	1	0,55	0	0	0	0	0	0	1	0,41
3 adultes + 2 enfants	0	0	2	1,03	1	0,45	1	0,43	0	0
3 adultes + 3 enfants	0	0	0	0	0	0	1	0,43	1	0,41
3 adultes + 5 enfants	0	0	1	0,52	1	0,45	1	0,43	0	0
TOTAL	179	100	193	100	219	100	231	100	244	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.

Source des revenus	2015		2016		2017		2018		2019	
	Nb	% / total								
RIS	51	28,49	57	30	85	38,81	86	37,22	91	37,3
Salaire/indépendant	41	22,9	45	23,68	52	23,74	56	24,24	60	24,6
Chômage	49	27,37	45	23,68	39	17,80	38	16,45	45	18,44
Pension	11	6,14	15	7,89	17	7,76	18	7,79	15	6,14
Allocation d'handicap	4	2,23	4	2,10	7	3,19	9	3,89	10	4,1
Mutuelle	23	12,84	24	12,63	19	8,67	24	10,38	23	9,42
	179	100%	190	100%	219	100%	231	100%	244	100%

5.1.4 Flux des locataires dans l'année

Nombre de ménages entrés

En 2019, l'ASIS a pu loger 30 nouveaux ménages dans :

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

Nombre d'attributions dérogatoires

Néant

Nombre de mutations

En 2019, l'ASIS a pu autoriser 1 mutation.

Nombre de locataires sortis

En 2019, 46 ménages ont quitté leur logement à l'ASIS.

Motifs des départs

Motifs de départ	2015		2016		2017		2018		2019	
	Nb	% / total								
Convenance personnelle	5	29	4	19,5	5	14,71	8	33,33	7	17,07
Transfert interne, mutation	6	35	3	14,28	8	23,53	4	16,66	4	9,76
Expulsion, cloche de bois	0	0	3	14,28	5	14,71	0	0	10	24,39
Logement social	2	12	4	19,5	3	8,82	6	25	6	14,63
Achat d'un logement	0	0	0	0	1	2,94	1	4,16	1	2,44
Autre AIS	0	0	1	4,76	0	0	0	0	4	9,76
Contrat ASIS non renouvelé	4	23	6	28,57	12	35,29	4	16,66	8	19,51
Décès du locataire	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Départ vers un home	0	0	0	0	0	0	1	4,16	1	2,44
TOTAL	17	100%	21	100%	34	100%	24	100%	41	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 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	2015		2016		2017		2018		2019	
	Nb	% / total	Nb	% / total						
Sans	108	60	104	54,73	114	52,05	126	54,54	142	59,16
CPAS Schaerbeek	51	28	73	38,42	81	36,98	92	39,82	93	38,11
Autre association	14	7	7	3,68	14	6,39	7	3,03	2	0,82
Autre CPAS	6	3	6	3,15	10	4,56	6	2,59	7	2,86
TOTAL	179	100%	190	100%	219	100%	231	100%	244	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

Transit 1

Logements	Étage	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Source revenus	Date Entrée	Date sortie	Solution trouvée
APT 1	rdc	20 mois+3j	1A	CPAS		23-04-18	03-01-20	Logt AIS
APT 3 + 4	1 ^{er}	17 mois+4j	2A+1E	CPAS		11-06-18	04-12-19	PRIVE
APT 5	1 ^{er}		1A+2E	CPAS		20-11-18		
APT 6 + 7	2 ^e		1A+3E	CPAS		02-07-18		
APT 8	2 ^e		1A	CPAS		07-12-18		
APT 9	3 ^e		1A+4E	CPAS		18-10-18		
APT 10	3 ^e	20 mois+24j	1A+2E	CPAS		08-09-17	24-06-19	expulsion
			3A		MUT	18-12-19		

Transit 2

Logements	Étage	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Source revenus	Date Entrée	Date sortie	
1 CH	Rez	24 mois +4j	1A	CPAS	RIS	03-05-17	04-06-19	Logt Urgence
2 CH	1 ^{er} étage	23 mois +10j	1A+1E	CPAS	RIS	11-04-17	10-04-19	Logt ASIS
2 CH	2 ^{ème} étage	23 mois + 1j	2A+3E	CPAS	RIS	11-04-17	01-04-19	PRIVE

Transit 3

Logements	Étage	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Source revenus	Date Entrée	Date sortie	
4 CH	Duplex Rez	24 mois + 28 j	1A+4E	CPAS	RIS	18-09-17	20-10-19	EXPULSION
2 CH	2 ^{ème} étage	Bail avec ASIS	2A+2E	CPAS	MUT		04-06-19	ACHAT

Transit 4

Logements	Étage	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Source revenus	Date Entrée	Date sortie	
Studio	REZ		1A	CPAS	MUT	17-12-18		
1 CH	1 ^{er}	19 mois +7j	1A+2E	CPAS	RIS	05-03-18	07-11-19	Logt FDL
3 CH	2 et 3 ^{ème}	14 mois + 5j	2A+3E	CPAS	MUT	05-03-18	05-06-19	PRIVE

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 en 2018 de suspendre les inscriptions, au moins jusqu'au 31/12/2019.

Le nouveau CA (mis en place en juin 2019) a opté pour un système d'inscriptions par le biais de services sociaux partenaires. Ce système sera opérationnel dès 2020.

Vu le nombre encore très important de candidats actifs sur nos listes pour les 2, 3 et 4 chambres, il est proposé d'indiquer aux partenaires que l'ASIS n'acceptera, jusqu'à l'épuisement de la liste, que les demandes de logement qui concerneront les studios ou les une chambre.

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

- Les asbl/services envoyeurs (SSE) sont classés dans un ordre aléatoire (tirage au sort). Cet ordre est défini une fois et est ensuite conservé.
- Sur invitation de l'ASIS, les asbl/services envoyeurs (SSE) présenteront à tour de rôle un candidat par typologie de logement.
- A la réception des dossiers complets, l'ASIS mentionnera dans son registre et sur le formulaire d'inscription, la date de prise en compte de la candidature qui permettra 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.

La première fois, cette opération sera effectuée à plusieurs reprises afin de disposer d'une première liste d'attente d'une quinzaine de candidats. Ensuite, les invitations seront adressées aux associations en fonction des logements attribués aux candidats afin de conserver un même nombre de candidats en permanence sur les listes et garantir de manière équitable les logements entre les différents SSE.

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 2019, le nombre de ménages candidats locataires sur la liste d'attente est de 316 ménages vaiblement 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
2019	316

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 2019, 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 de l'ASIS

6.3.1 Points de priorité

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

6.3.2 Méthode d'attribution

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

Première étape :

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

Deuxième étape :

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

Troisième étape :

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

plement 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.

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	
1	1	0	30	9,97%
2	1	1	22	7,31%
2	2	0	10	3,32%
3	1	2	25	8,31%
3	2	1	21	6,98%
3	3	0	4	1,33%
4	1	3	21	6,98%
4	2	2	26	8,64%
4	3	1	7	2,33%
5	1	3	29	9,63%
5	2	3	39	12,96%
5	3	2	10	3,32%
5	4	1	4	1,33%
5	5	0	1	0,33%
6	1	5	1	0,33%
6	2	3	20	6,64%
6	3	3	3	1,00%
6	4	2	2	0,66%
6	5	1	2	0,66%

7	1	6	1	0,33%
7	2	5	7	2,33%
7	3	4	5	1,66%
7	4	3	2	0,66%
7	5	2	3	1,00%
7	6	1	1	0,33%
8	2	6	2	0,66%
8	3	5	1	0,33%
8	4	4	2	0,66%

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

TYPE DE REVENUS	NOMBRE MENAGES	% MENAGES
Allocation Pers. Handicap.	4	1,33%
Autres	4	1,33%
Chômage	63	20,93%
CPAS	104	34,55%
Mutuelle	16	5,32%
Mutuelle + Chômage	2	0,66%
Pension	3	1,00%
Travail	94	31,23%
Travail + Chômage	9	2,99%
Travail + CPAS	2	0,66%



LA GESTION DES CRÉANCES LOCATIVES

7.1. Méthode de suivi des impayés :

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

Si un retard de 15 jours est constaté	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	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	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 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 31/12/2019 : 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 insolvables, locataires décédés sans succession...)

→ Créances locatives non-douteuses = 25.689,93 €
soit 2,78 % du total de l'actif circulant 922.065,26
soit 1,72 % du chiffre d'affaires (1.487.773,00 €)

→ Créances douteuses = 75.503,60 €
soit 8,2 % du total de l'actif circulant (922.065,26)
soit 5 % du chiffre d'affaires (1.487.773,00 €)

→ Dotation aux créances douteuses = 43.160,03 €
soit 4,6 % du total de l'actif circulant (922.065,26 €)
soit 3 % du chiffre d'affaires (1.487.773,00 €)

→ Créances irrécupérables = 9076,53 €
soit 1 % du total de l'actif circulant (922.065,26)
soit 0,6% % du chiffre d'affaires (1.487.773,00 €)

7.3. Modalités de décision du CA quant aux créances :

Le conseil d'administration de l'ASIS suit les recommandations régionales en appliquant le principe suivant : toutes les situations d'impayés et de retards locatifs ou de redevances constatées

au 31 décembre doivent être listées en créances douteuses de l'exercice. Toutefois, au constat de cas de régularisations ou de reprises de plans d'apurement en début d'exercice suivant,

au moment de la clôture annuelle des comptes, le conseil peut autoriser la diminution d'autant des créances douteuses de l'exercice terminé.

ETAT DES LIEUX DES PROCÉDURES JUDICIAIRES EN COURS OU ACHEVÉES

8.1. Avec des propriétaires

- Un litige en cours

8.2. Avec des locataires

- Requête. Jugement favorable ;
- Citation par locataire. Jugement 18/11/2019 (appel par le locataire) ;
- Intervention volontaire de l'ASIS devant justice de paix / jugement favorable / appel de la locataire / affaire en cours ;
- Requête du 08/05/2018. En cours ;
- Citation 19/12/2018. Jugement favorable. Expulsion ;
- Citation 19/12/2018. Jugement favorable ;
- Requête ASIS. Expertise. Jugement favorable ;
- Citation 19/12/2018. Jugement favorable. Expulsion ;
- Citation 26/3/2019. Jugement favorable. Expulsion ;
- En cours ;
- Requête 6/4/2018. Jugement favorable ;
- Citation 19/12/2018. Jugement favorable. Expulsion ;
- Requête 20/3/2019. Jugement favorable.

Signification.

- Requête 24/5/2019. Jugement favorable. Expulsion ;
- Requête. Au rôle ;
- Requête 29/3/2019. Jugement favorable. Expulsion ;
- Jugement d'expulsion rendu le 12/07/2019 ;
- Renvoi au rôle à la demande de l'ASIS (paiement effectué) ;
- Jugement d'expulsion rendu le 8/10/2019 ;
- Jugement résiliation bail rendu le 30/10/2019 ;
- Renvoi au rôle à la demande de l'ASIS (paiement effectué) ;
- Requête du 11/09/2019, 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'étrécissement 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 Loge-

ment (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, des logements de transit 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. Le premier immeuble comprend 2 logements dont 1 duplex (4 chambres et 2 chambres). Le deuxième immeuble comprend 3 logements dont 1 duplex (studio, 1 chambre et 3 chambres). Le troisième immeuble 2 comprend 3 logements (1 chambre et 2 logements 2 chambres).

9.2.1. Premier immeuble de transit (2010)

- 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) Apart.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

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. L'attribution de ces logements passe par le CCLT suivant les mêmes conditions que ceux du premier immeuble pris en gestion en 2010.

A l'instar des logements de transit, 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 2019, 28 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).



Schaerbeek, juin 2020

Guillaume Le Mayeur, 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 27
- Bilan et comptes de résultats au 31/12/2019