RAPPORT D'ACTIVITÉS 2022

Agence Schaerbeekoise
Immobilière Sociale

INTRODUCTION

L'année 2022 a été celle de l'innovation sociale pour l'ASIS avec la concrétisation de nombreux projets novateurs. C'est le cas notamment de « Riga Solidaire et Inclusif ». Inauguré en 2022, il s'agit d'un projet d'habitat collectif de 27 logements et 85 habitants dans lequel vivent des personnes plus et moins valides et qui partagent un idéal commun de solidarité et d'inclusion.

C'est le cas également de la maison des Griottes. Ce projet résidentiel unique en son genre, conçu spécifiquement pour répondre aux besoins des personnes âgées de 65 ans et plus, inauguré également en 2022 et qui permet aux résidents de vivre en toute autonomie dans des studios individuels, tout en bénéficiant d'un soutien adapté.

Ou encore les projets R+ développés dans le cadre des contrats de quartiers durables. Ces projets visent à proposer une prise en charge complète de leur projet de rénovation à des propriétaires qui connaissent des difficultés à entretenir leurs biens (bâtiments fortement dégradés, inoccupés, sur-divisés, en infraction urbanistique,…). En contrepartie de cet accompagnement, le propriétaire confie son immeuble en gestion à l'ASIS pour une durée minimale de 15 ans avec une retenue partielle sur son loyer pour rembourser les coûts des travaux non pris en charge par le CQD ou les primes.

Le point commun entre ces projets ? Tous s'inscrivent dans une démarche partenariale inédite avec d'une part l'aspect logement pris en charge par l'ASIS et d'autre part une expertise spécifique au travers d'associations existantes ou créées pour l'occasion : Riga ASBL, Senior@Home, Renovas, etc. Ce sont ces partenaires et beaucoup d'autres acteurs au quotidien qui rendent possible l'action de l'ASIS à Schaerbeek…

L'année 2022, c'était également l'année de la crise énergétique qui a touché tout le monde mais en particulier les plus précaires. Une telle situation demande de l'agilité et de la résilience et, là également, l'ASIS a pu déployer différents dispositifs : dans un premier temps, via des « kits Energie », offerts aux locataires et qui permettent, à l'aide de vannes thermostatiques, ampoules led et autres accessoires, de faire baisser la facture énergétique. Ensuite, au travers d'une information et d'un accompagnement auprès des locataires dans les démarches à entreprendre pour bénéficier du tarif social. Enfin, au travers d'aides spécifiques, complémentaires aux primes régionales existantes pour encourager les propriétaires à procéder à des travaux de rénovation ou changer leur chaudière et ainsi réduire les consommations des locataires. Ces démarches se poursuivent en 2023 avec une portée non seulement sociale mais également écologique.

J'aimerais conclure cette introduction en remerciant les équipes, tant au sein de l'ASIS que de tous nos partenaires associatifs pour leur action quotidienne permettant de réaliser nos missions et ces projets porteurs d'espoir et de sens !

Guillaume Le Mayeur
Président

SOMMAIRE

I. PRÉSENTATION DE L'AIS

1.1. Identification de l'AIS 05
1.1.1. Historique de l'AIS 05
1.1.2. Identification au Moniteur belge / numéro d'entreprise de l'AIS 05
1.1.3. Numéro de TVA ou mention « non-assujetti » 05

1.2. Administration interne 05
1.2.1. Personnel de l'AIS 05
1.2.2. Les instances décisionnelles 09

1.3. Conventions et partenariats 11
1.3.1. Conventions avec le CPAS de Schaerbeek 11
1.3.2. Conventions de partenariat interne 12
1.3.3. Conventions de partenariat externe 22

1.4. Autres activités 22
1.4.1. Les Contrats de Quartiers Durables 22
1.4.2. Le projet Intergénérationnel avec le Centre Familial de Bruxelles 22

1.5. Les projets phares de 2022 23

II. GESTION FINANCIÈRE DE L'AIS

2.1. Analyse générale du bilan 2022 26
2.2. Analyse générale du compte de résultat 26
2.3. Validation des comptes 27
2.4. Budgets 2022 et 2023 27
2.5. Gestion de la comptabilité 28
2.6. Sources de financement de l'AIS 28

III. PARC LOCATIF

3.1. Nombre de logements et répartition géographique 29
3.2. Nombre de propriétés, d'emphytéoses et de biens en (sous-)location 30
3.3. Fluctuation du parc pendant l'année 30
3.3.1. Biens entrants 30
3.3.2. Biens sortants 31

3.4. La gestion technique et l'entretien des logements 31
3.4.1. Présentation de l'équipe technique de l'AIS 31
3.4.2. Gestion des entretiens et résolution des problèmes techniques dans les logements . . 31

3.5. Le vide locatif 32

IV. LES PROPRIÉTAIRES

4.1. Profil des propriétaires par logement 33
4.2. Types de contrats signés par logement 33

V. LES LOCATAIRES

5.1. Les locataires 34
5.1.1. Nombre total de ménages 34
5.1.2. Nombre total de personnes aidées par l'AIS 34
5.1.3. Profil des locataires 34
5.1.4. Flux des locataires dans l'année 35
5.1.5. Type d'accompagnement social 36
5.1.6. Éducation au logement. 36

5.2. Les occupants du transit 37

VI. LES CANDIDATS LOCATAIRES

6.1. Etat des lieux des modalités d'inscription et d'attribution 38
6.2. Nombre de candidats locataires inscrits 38
6.3. Gestion de la liste d'attente de l'ASIS 39
6.3.1. Points de priorité 39
6.3.2. Méthode d'attribution 39

6.4. Profil des candidats locataires 40
6.4.1. Leur composition de ménage 40
6.4.2. Leur source principale de revenus 40

VII. LA GESTION DES CRÉANCES LOCATIVES

7.1. Méthode de suivi des impayés 41
7.2. Au 31/12 : taux de créances locatives, taux de créances douteuses et taux de créances irrécupérables 41
7.3. Modalités de décision du CA quant aux créances 41

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

8.1. Avec des propriétaires 42
8.2. Avec des locataires 42

IX. LES LOGEMENTS DE TRANSIT

9.1. Contexte et objectifs 43
9.2. Nombre de logements de transit 43
9.2.1. Waelhem 43
9.2.2. Autres logements de transit : Liedts – Rogier – Liedts 44

9.3. Nombre d'occupants à titre précaire 44
9.4. Accompagnement social et collaboration avec des services partenaires 44

X. HMS

PRÉSENTATION DE L' ASIS

La problématique de l'accès au logement est une réalité de plus en plus préoccupante pour beaucoup de Bruxellois. Le seuil des 50 000 ménages en attente d'un logement social a été dépassé en 2022.

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

Elles s'engagent à développer, à travers le triptyque équilibré propriétaire-locataire-AIS, une offre de logements dont les loyers sont compatibles avec les ressources de populations fragilisées, tout en instaurant une relation de confiance avec les propriétaires, en leur garantissant une sécurité financière ainsi que la préservation de leur patrimoine.

1.1. IDENTIFICATION DE L'AIS :

1.1.1. Historique de l'AIS :

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

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

S'inspirant directement d'expériences mises en œuvre depuis quelques années tant en Wallonie qu'à Bruxelles, il fut mis sur pied à Schaerbeek une association de 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 8 décembre 2020.

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

Les statuts de l'ASIS ont été publiés aux annexes du Moniteur belge du 11/7/1996 sous le n°15826, avec le numéro d'entreprise 458.344.202. Ils ont été dernièrement renouvelés le 15 décembre 2020.

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

L'ASIS est non-assujettie à la TVA.

1.2. Administration interne :

1.2.1. Personnel de l'AIS :

Pour l'année 2022, le personnel de l'ASIS se composait des membres suivants :

→ **Trimestres 1, 2 :**

Nom	Fonction	Statut	Début	Formation	Tâches
MICHIALINO Paola	Directeur	Employée Fonds propres	CDI du 13/09/2021	Universitaire Ingénieur Architecte	Direction de l'Agence Mise en œuvre des décisions du CA
SOMERS Audrey	Attachée de direction	Employée Fonds propres	CDI depuis le 10/09/2018 Temps plein	Bachelier en psychologie - Licence en logopédie	Soutien à la direction et prospection
PEIGNEUR Quentin	Coordinateur des Contrats de quartier	Employé Fonds propres +Maribel	CDI du 01/10/2021 Temps plein	Master en sciences politiques et en gestion de l'environnement	Coordination des projets de rénovation/location REZ+ pour les CQD Pogge et Stephenson

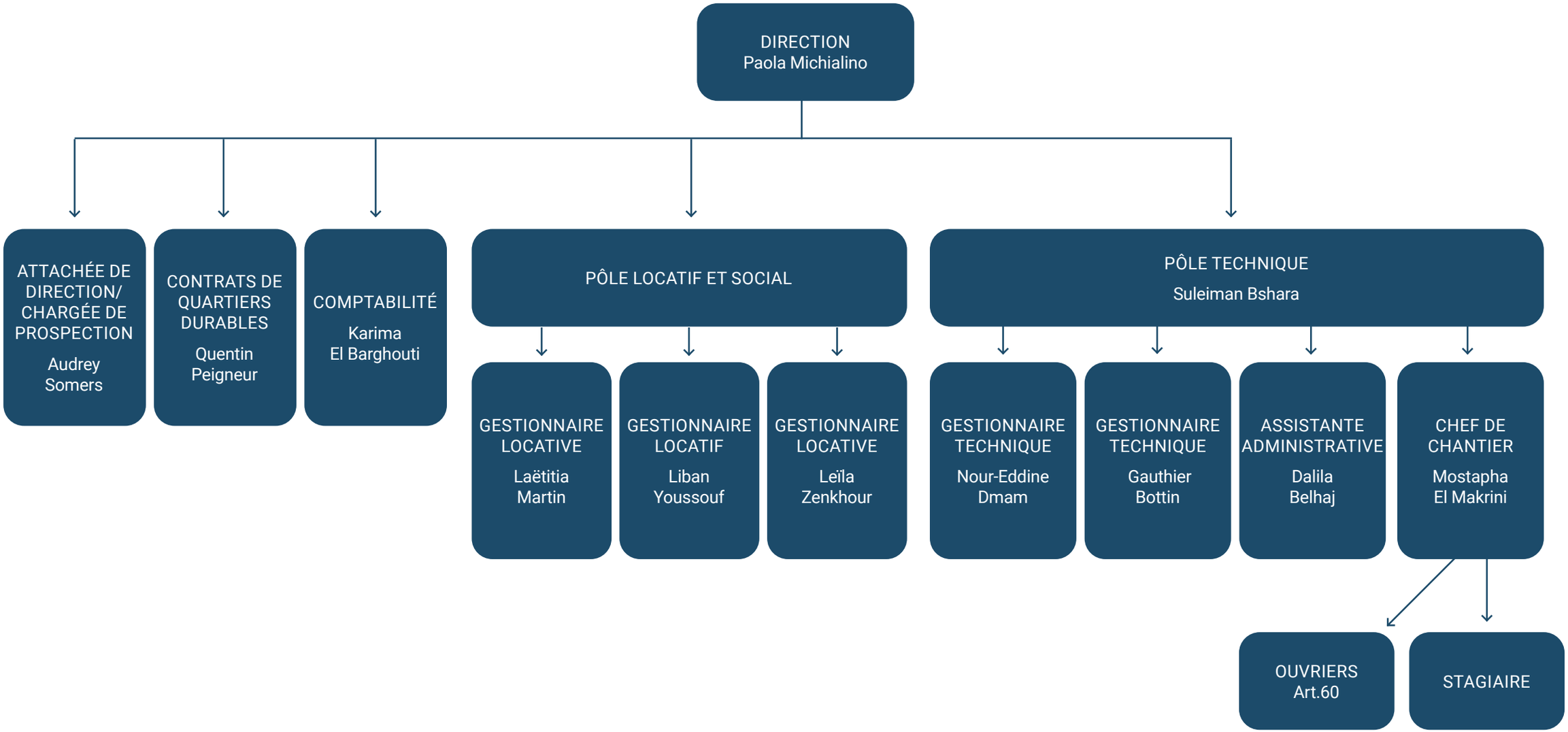
Nom	Fonction	Statut	Début	Formation	Tâches
DMAM Nour Eddine	Coordinateur technique	Employé Fonds propres	CDI depuis le 15/01/2007 Temps plein	Humanités secondaires supérieures	Avis techniques/ Supervision des chantiers/Achats et démarchages auprès des fournisseurs
EL BARGHOUTI Karima	Comptable	Employée ACS	CDI depuis le 01/11/2008 Temps plein	Graduat en comptabilité	Tenue de la comptabilité / Administration et Suivi des paiements
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
YOUSSOUF Liban	Gestionnaire locatif	Employé Fonds propres	CDI depuis le 01/10/2018 Temps plein	Master en sociologie	Assistant administratif/ classement/gestion de la base de données
MARTIN Laëtitia	Gestionnaire locative	Employée Fonds propres	CDI depuis le 01/12/2020	Master en droit pénal et en sciences humaines/ criminologie	Assistante administrative/ classement/gestion de la base de données
ZENKHOUR Leïla	Gestionnaire locative	Employée ACS	CDI depuis le 04/01/2021	Graduat en comptabilité	Assistante administrative/ classement/gestion de la base de données
BELHAJ Dalila	Coordinateur technique	Employé Fonds propres	CDI depuis le 01/10/2020 Temps plein/absence longue durée	Bachelier universitaire	Avis techniques/ Supervision des chantiers/Achats et démarchages auprès des fournisseurs
TOUSSAINT Bryan	Assistant technique	Employé subside Maribel	Interim puis CDD depuis le 11/04/2022	Humanités secondaires inférieures	Avis techniques/ Interventions dans les logements/encodage dans la base de données
BUJNAROWSKA Karolina	Stagiaire en encodage de données	Stagiaire	Stage depuis le 24/11/2021	Humanités secondaires CEFA	Encodage de données/ Mise à jour HMS
ADEMOV Faïk	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD depuis le 06/07/2021	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du chef de chantier
MLAYAH Whalid	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD depuis le 01/09/2021	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du chef de chantier

→ **Trimestre 3, 4 :**

Nom	Fonction	Statut	Début	Formation	Tâches
MICHIALINO Paola	Directeur	Employée Fonds propres	CDI depuis le 13/09/2021	Universitaire Ingénieur Architecte	Direction de l'Agence Mise en œuvre des décisions du CA
SOMERS Audrey	Attachée de direction	Employée Fonds propres	CDI depuis le 10/09/2018 Temps plein	Bachelier en psychologie - Licence en logopédie	Soutien à la direction et prospection

Nom	Fonction	Statut	Début	Formation	Tâches
PEIGNEUR Quentin	Coordinateur des Contrats de quartier	Employé Fonds propres +Maribel	CDI du 01/10/2021 Temps plein	Master en sciences politiques et en gestion de l'environnement	Coordination des projets de rénovation/location REZ+ pour les CQD Pogge et Stephenson
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
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
YOUSSOUF Liban	Gestionnaire locatif	Employé Fonds propres	CDI depuis le 01/10/2018 Temps plein	Master en sociologie	Assistant administratif/ classement/gestion de la base de données
MARTIN Laëtitia	Gestionnaire locative	Employée Fonds propres	CDI depuis le 01/12/2020	Master en droit pénal et en sciences humaines/ criminologie	Assistante administrative/ classement/gestion de la base de données
ZENKHOUR Leïla	Gestionnaire locative	Employée ACS	CDI depuis le 04/01/2021	Graduat en comptabilité	Assistante administrative/ classement/gestion de la base de données
BELHAJ Dalila	Assistante administrative	Employée ACS	CDI depuis le 20/08/2018 Temps plein	Humanités secondaires supérieures	Assistante administrative de l'équipe technique
BOTTIN Gauthier (absence longue durée)	Coordinateur technique	Employé Fonds propres	CDI depuis le 1/10/2020 Temps plein/absence longue durée	Bachelier universitaire	Avis techniques/ Supervision des chantiers/Achats et démarchages auprès des fournisseurs
BSHARA Suleiman	Gestionnaire technique	Employé Fonds propres	CDI depuis le 01/06/2022	Universitaire Ingénieur civil et industriel	Avis techniques/ Supervision des chantiers/Achats et démarchages auprès des fournisseurs
TOUSSAINT Bryan	Assistant technique	Employé subside Maribel	Interim puis CDD	Humanités secondaires inférieures	Avis techniques/ Interventions dans les logements/encodage dans la base de données
MLAYAH Whalid	Technicien Adjoint	Ouvrier Article 60	CDD du 01/09/2021	Ouvrier du bâtiment	Travaux de rafraîchissement sous la direction du chef de chantier

ASIS ASBL - ORGANIGRAME 2022



1.2.2. Les instances décisionnelles

Conseil d'administration

Monsieur Guillaume LE MAYEUR, Président
Monsieur Daniel FASTENAKEL, premier Vice-président
Monsieur Nabil BOULAKHRIF, Vice-président
Monsieur Didier SCHIFFELEERS, administrateur délégué
Madame Marie GERVAIS
Monsieur Quentin CHARON
Monsieur Saïd BENALLEL
Monsieur Michel VAN ENGELAND
Monsieur Philippe VAN CLEEMPUTTE
Madame Virginie HINCQUE pour le CPAS de Schaerbeek – démission le 28/09/22
Madame Najat LAHJAJI - démission le 28/09/22
Monsieur Nicolas BOROUKHOFF
Monsieur Kevin LIKAJ pour le CPAS de Schaerbeek – nomination le 15/12/22
Monsieur Thomas GILSON (Observateur)

Action du conseil d'administration

- La supervision de l'organisation opérationnelle de l'Asbl ;
- Le suivi de la gestion locative et financière ;
- L'avenir et les perspectives de l'ASIS ;
- L'évolution du parc immobilier ;
- La gestion des logements sous bail emphytéotique ;
- La gestion des logements de transit ;
- La gestion d'un habitat intergénérationnel ;
- La gestion d'un grand ensemble de logements (chaussée de Louvain) ;
- La gestion du personnel ;
- Le contrôle de la participation de l'ASIS au CQD ;
- La politique en faveur des locataires.

Dates de réunion du CA

Le conseil d'administration s'est réuni, en 2022, le 23 février, le 25 mai, le 22 juin, le 28 septembre et le 15 décembre.

Gouvernance

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

Statistiques de présence des administrateurs aux réunions du CA

Nom Prénom	23-02-22	25-05-22	22-06-22	22-06-22 (AG)	28-09-22	15-12-22
Guillaume LE MAYEUR	x	x	x	x	x	x
Daniel FASTENAKEL	x	représenté	représenté	représenté	représenté	x
Nabil BOULAKHRIF	abs	abs	x	x	abs	représenté
Didier SCHIFFELEERS	x	représenté	représenté	représenté	x	x
Marie GERVAIS	x	représentée	x	x	x	x
Quentin CHARON	x	x	x	x	représenté	x
Saïd BENALLEL	x	x	représenté	représenté	x	x
Michel VAN ENGELAND	représenté	x	excusé	excusé	x	représenté
Philippe VAN CLEEMPUTTE	abs	représenté	excusé	excusé	abs	abs
Virginie HINCQUE	x	abs	abs	abs	abs	démission
Najat LAHJAJI	représentée	abs	représentée	représentée	représentée	démission
Thomas GILSON	abs	abs	abs	abs	abs	abs
Nicolas BOROUKHOFF	x	x	x	x	représenté	représenté

Le président de l'ASIS bénéficie d'honoraires pour ses prestations au sein de l'ASBL à hauteur de 180€ bruts par réunion autorisée avec un maximum de 40 réunions par an. En 2022, 17 réunions ont été déclarées. L'administrateur délégué perçoit quant à lui des frais forfaitaires de bénévole dont le montant mensuel s'élève à 120 €.

Statistiques de présence des administrateurs aux réunions du CA

Bureau

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

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

Dates de réunion du bureau

Le bureau s'est réuni, en 2022, le 18 mai, le 15 juin, le 21 septembre et le 7 décembre.

Dates de réunion de l'AG

L'assemblée générale s'est réunie, en 2022, le 22 juin (AG ordinaire)

Assemblée générale

Monsieur Guillaume LE MAYEUR, Président
Monsieur Daniel FASTENAKEL, premier Vice-président
Monsieur Didier SCHIFFELEERS, administrateur délégué
Monsieur Nabil BOULAKHRIF, Vice-président
Monsieur Thomas ERALY
Madame Marie GERVAIS
Monsieur Quentin CHARON
Monsieur Saïd BENALLEL
Monsieur Michel VAN ENGELAND
Monsieur Philippe VAN CLEEMPUTTE
Madame Virginie HINCQUE - départ 09/22
Madame Najat LAHJAJI – départ 09/22
Monsieur Nicolas BOROUKHOF
Monsieur Mamadou BAH
Madame Karima OURIAGHLI
Monsieur Thomas GILSON (Observateur)

Monsieur Nicolas BOROUKHOFF
Monsieur Mamadou BAH
Madame Karima OURIAGHLI
Monsieur Thomas GILSON (Observateur)

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

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

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

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

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

Le Comité de Coordination du Logement de Transit prend ses décisions soit à l'occasion de réunions physiques (lorsqu'elles sont tenues, le troisième mercredi du mois), soit par le biais de réunions électroniques.

Il :

- est chargé du suivi du respect des conventions signées ;
- statue sur les prolongations de la durée de l'hébergement temporaire ;
- décide s'il y a lieu d'entamer des actions judiciaires pour non-respect des obligations de l'occupant ;
- prend connaissance et décide des nouvelles attributions.

Le CCLT est composé de :

- 3 personnes de la Commune (2 effectifs, 1 suppléant) ;
- 3 personnes du CPAS (2 effectifs, 1 suppléant) ;
- 2 personnes de l'ASIS (1 effectif, 1 suppléant).

1.3. Conventions et partenariats :

1.3.1. Convention avec le CPAS de Schaerbeek :

L'appui du CPAS de Schaerbeek est indispensable à notre bon fonctionnement. La présence sur le terrain et donc le travail « de proximité » des assistants sociaux est un bon apport pour notre A.I.S. L'expérience de ces derniers, alliée à une volonté réelle d'aide de la part de leur responsable, est un atout précieux dans le cadre de la réinsertion par le biais de nos logements. Le partenariat avec le CPAS est renforcé par le dispositif du logement de transit dans le cadre du CCLT.

La cellule logement

Depuis septembre 2004, le CPAS dispose en son sein 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'extrême urgence, nous sommes amenés à orienter des candidats locataires aidés par le CPAS vers la cellule logement.

La cellule I.S.P.

Le CPAS collabore également avec l'ASIS par le biais de la mise à disposition de travailleurs sous contrat « Article 60 ». Généralement, 3 ouvriers viennent compléter la régie technique de l'ASIS

L'Asis constate cependant des difficultés de plus en plus grandes à recruter et à avoir une équipe technique complète. Le CPAS a indiqué que le nombre d'offres pour des profils techniques dépasse largement le nombre de candidats. Il a été décidé d'élargir l'offre aux CPAS de toute la région bruxelloise.

Associations assurant le suivi des locataires

La réinsertion sociale et l'accès au logement des publics fragilisés reste un des objectifs primordiaux de notre a.s.b.l.

Afin de répondre aux besoins plus spécifiques de certains de nos locataires, des mouvements associatifs nous aident en assurant leur suivi social. Les partenariats en cours en 2022 incluent :

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

L'ASIS a également une convention avec Bru4Home, service capteur de logements, qui regroupe et organise plusieurs associations de terrain : ceci amène à l'ASIS des collaborations ponctuelles avec une série d'autres services sociaux extérieurs faisant partie de leur plateforme.

L'ASIS a aussi été associée à deux projets novateurs et poursuit, en 2022, ces collaborations entamées en 2021 :

- La Maison des Griottes (pour lequel un partenariat est établi avec l'asbl Seniors@Home)
- Riga - Solidaire et Inclusif (pour lequel un partenariat est établi avec l'asbl Riga)

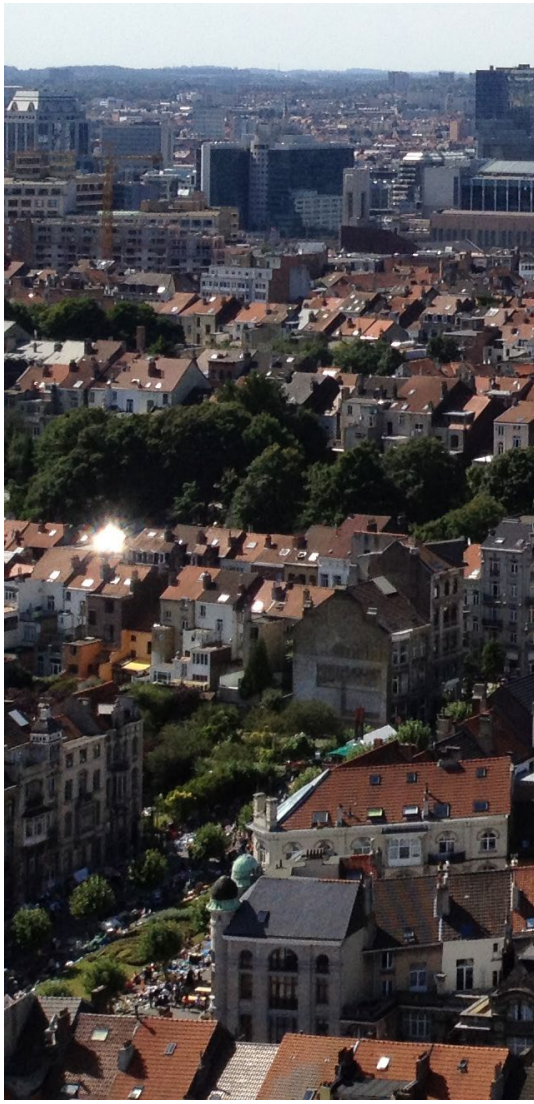
Enfin, dans le cadre de la collaboration pour les projets de Contrats de Quartiers Durables, une convention a été établie entre ASIS et Renovas, afin de reloger les locataires des immeubles objet de projets de rénovation.

1.3.2. Convention de partenariat interne

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

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

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



EXTRAIT Rapport Annuel 2022 RENOVAS « ASIS-A : LES MISSIONS »

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

Les logements communaux

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

Ce volet concerne à ce jour 11 bâtiments, soit 38 logements, confiés en emphytéose.

La majorité de ces logements (9 bâtiments pour un total de 25 logements) sont neufs, à haute performance énergétique (HPE). RenovaS a développé une palette d'outils pour la bonne gestion des bâtiments HPE à l'attention de l'équipe technique d'ASIS qui s'avère peu familiarisée à ce dispositif.

Pour ce faire, l'équipe du CR effectue :

- la visite du bâtiment et des logements qui donne lieu à un rapport des problèmes rencontrés
- la consultation du DIU (dossier d'intervention ultérieure) pour ASIS et la rédaction d'une table des matières didactique mise à jour
- la liste des équipements techniques encore sous garantie
- la formation de l'équipe technique d'ASIS au fonctionnement général des techniques du bâtiment : isolation, étanchéité à l'air, ventilation, chauffage, panneaux solaires, récupération de l'eau de pluie, …
- un plan d'entretien technique à suivre en fonction du DIU : fréquence des entretiens et le remplacement de pièces
- une liste d'entreprises spécialisées (VMC, chauffage, panneaux thermiques) qui ont installé les équipements et/ou qui sont intervenues pour l'entretien ou des travaux
- une liste de bons réflexes pour les techniciens lors de la visite d'un logement : thermostat, température intérieure, état des bouches de ventilation, …
- une fiche de bonnes habitudes à avoir pour occuper son logement en tant que locataire
- une assistance de l'équipe technique d'ASIS pour le suivi des interventions dans ces bâtiments

Cette palette d'outils est reprise dans des aide-mémoires rédigés à l'attention du personnel technique d'ASIS. En 2022, l'aide-mémoire du bâtiment Agriculture a été commencé, il sera finalisé en 2023.

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

[EXTRAIT D'UN RAPPORT DE VISITE D'UN BÂTIMENT EN EMPHYTÉOSE : PRINCESSE ELISABETH]

CONSTATS	ACTIONS	QUI ?
	Avaloirs et trop-pleins des balcons bouchés Informer les locataires d'entretenir régulièrement les avaloirs et trop-pleins des balcons (grand tilleul en intérieur d'ilot !)	ASIS
	Châssis coulissant au +5 fendu, inquiétant car idem au +6 Questionner le bureau d'études sur la note de calcul Assurer la coordination du remplacement de ce châssis et celui du +6	RenovaS ASIS
	Traces d'infiltrations sur mitoyen Vérifier l'état du mur (organiser une visite) et assurer le bon entretien des balcons	ASIS/RenovaS

Lors des visites techniques de ces logements, des échanges ont lieu avec les locataires au sujet de leurs habitudes d'usage. Bien souvent, il est utile de leur donner un mot d'explication concernant les installations et éventuellement de réajuster certaines de leurs habitudes.

Les logements privés

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

ASIS a sollicité l'intervention du CR pour 99 logements privés en 2022. Les propriétaires sont soit sous contrat avec l'AIS et envisagent des travaux de rénovation, soit intéressés par la gestion en AIS.

Le CR visite les biens et établit un rapport détaillé de leur état général, leur situation urbanistique et leur conformité avec les divers règlements. Enfin, il établit un relevé des travaux obligatoires et recommandés en vue d'améliorer l'état du parc locatif et d'en standardiser les conditions d'habitabilité. Un estimatif des primes éligibles est également joint au rapport lorsque les conditions le permettent.

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

Pour assister les propriétaires dans leur décision de rénovation et de mise en gestion en AIS, une estimation des travaux combinée à l'estimatif des primes éligibles peuvent être fournis par le CR, à la demande. Cela leur permet d'évaluer l'investissement à prévoir pour améliorer le bien et d'envisager divers scénarios.

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

D'autre part, le projet BHPE[1], initié en 2019, a permis d'affiner l'accompagnement des locataires d'un bâtiment HPE du parc d'ASIS en 2022. Ce bâtiment, situé rue Kennis, composé de 37 studios destinés aux seniors appartient à un propriétaire privé. Ces logements ne font pas l'objet du suivi ASIS-A et ne sont donc pas comptabilisés.

→ FOCUS : MAISON UNIFAMILIALE À RÉNOVER – RUE VAN SCHOOR

Sur demande de l'ASIS, des membres de l'équipe du CR ont visité ce bien déjà en gestion à l'ASIS. Il est occupé par une famille de 8 personnes depuis 2008. La maison est bien entretenue par les locataires mais différents problèmes techniques sont constatés.

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

Ce type de dossier prévoit un accompagnement complet des propriétaires qui ont confié leur bien à l'ASIS. Le suivi du propriétaire est également indispensable pour prioriser et organiser les travaux. Les étapes de cet accompagnement prévoient :

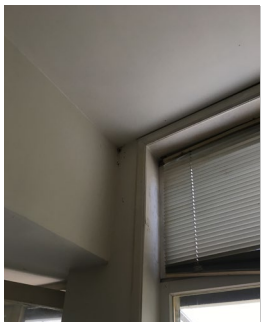
- → une visite préalable et le relevé des problèmes soulevés par les locataires
- → la liste des travaux à assurer pour la sécurité et le confort des habitants
- → l'analyse de devis et contacts avec les entrepreneurs
- → l'estimation des primes
- → la rencontre avec le propriétaire pour présenter les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

[EXTRAIT D'UN RAPPORT DE VISITE D'UN BÂTIMENT EN EMPHYTÉOSE : PRINCESSE ELISABETH]

VISITE PRÉALABLE SUR PLACE ET RELEVÉ DE CONSTATS OU PROBLÈME SOULEVÉ PAR LES LOCATAIRES

Présence de taches d'humidité dans les coins supérieurs de la cuisine

Il s'agit de taches de condensation



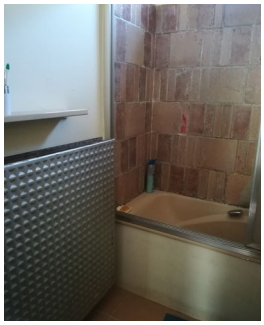
1. Projet pilote d'**accompagnement des habitant·es de bâtiments à haute performance énergétique** mené avec plusieurs associations du Réseau Habitat

L'escalier de la cave se descelle du mur. Dans l'immédiat, la sécurité des locataires n'est pas menacée mais ce problème doit être résolu avant que cela n'empire

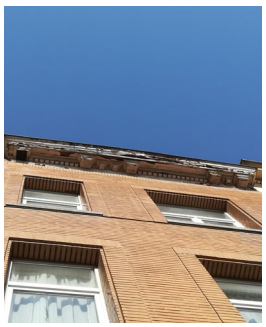
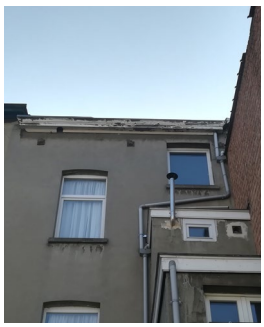
Le mur d'appui de l'escalier est en mauvais état

A réparer rapidement !

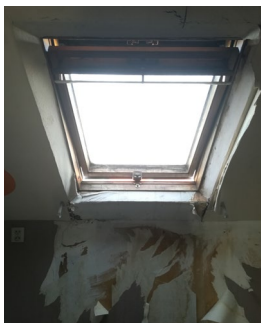
Installation chauffage ancienne et bruyante



La corniche (façade avant et arrière) est en très mauvais état ;
la locataire signale que des morceaux de bois tombent.

Dans les combles, de grosses traces d'infiltration sont constatées, sans doute en cause la corniche défectueuse, mais aussi à cause des Velux qui sont vétustes et plus étanches.



LISTE DES TRAVAUX NÉCESSAIRES POUR ASSURER LA SÉCURITÉ ET LE CONFORT DES HABITANT·ES

TRAVAUX OBLIGATOIRES

- ☑ Remettre en bon état les corniches et résoudre les soucis liés à l'infiltration d'eau
- ☑ Remplacer les Velux et refaire les finitions de la chambre à coucher dans les combles
- ☑ Remplacer l'escalier menant à la cave
- ☑ Améliorer la ventilation de la cuisine
- ☑ Installation électrique à remettre aux normes

TRAVAUX RECOMMANDÉS

- ☑ Isoler la toiture principale par l'intérieur
- ☑ Placer des nouveaux radiateurs plus performants et un thermostat

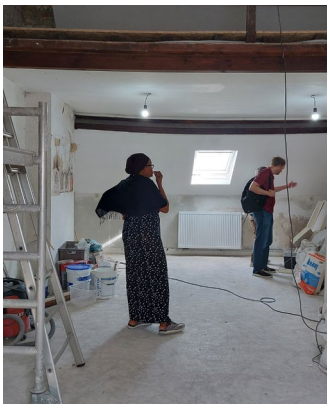
ANALYSE DE DEVIS ET CONTACTS AVEC LES ENTREPRENEURS	
Pose d'un échafaudage	5.200,00 €
Corniches + Velux	7.925,00 €
Isolation du grenier et renforcement de certains éléments structurels en bois	16.310,00 €
Fourniture et placement de radiateurs à basse température	15.689,77 €
Remplacement de l'escalier de la cave	3.690,00 €
Mise en conformité électrique	3.670,00 €
Total HTVA	52.484,77 €
TVA 6 %	3.149,09 €
TOTAL TVAC	55.633,86 €

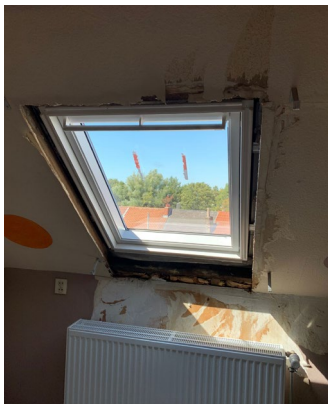
ESTIMATION DES PRIMES	
B1 - Protection et échafaudages	4.800 €
C1 - Structures portantes	1.032,50€
E2 - Isolation thermique de la toiture	6.050,00 €
E4 - Accessoires de toiture (corniches)	3.312,00 €
I1 - Escalier	1.120,00 €
J6 - Régulation thermique (vannes thermostatiques et thermostat)	540,00 €
L1 - Mise en conformité électrique	2.569,00 €
Total HTVA	19.423,50 €
Intervention ASIS	3.150,00 €
TOTAL TVAC	22.573,50 €

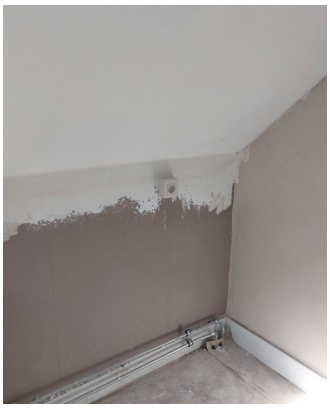
VISITE DU CHANTIER ET APRÈS LA FIN DES TRAVAUX

Amélioration de la ventilation de la cuisine grâce à un système mécanique.

Remplacement des corniches en façade avant et arrière

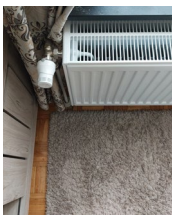






Isolation des combles par l'intérieur, remplacement de l'ancien Velux et finition de murs

Placement d'un nouvel escalier qui mène à la cave



Placement des radiateurs basse-température pour faire des économies d'énergie de l'ordre de 10 à 15 %.

Un réglage de la chaudière pour la compatibilité avec les nouveaux appareils.

Un thermostat est placé.

Adresses des dossiers traités en 2022

Adresse	Commune	Bailleur	BHPE	Nombre de logements
Agriculture	1030 Schaerbeek	Emphytéose	OUI	3
Ailes	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Artan	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Azalées	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Bois (Grande Rue au)	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Bossaerts	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Bourg (rue Colonel)	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Chasse	1040 Etterbeek	Privé	NON	4
Conscience (Henri)	1140 Evere	Privé	NON	7
Coteaux	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Dailly (Avenue)	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Dailly (Avenue)	1030 Schaerbeek	Privé	NON	5
Dejase	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Destouvelles-Gaucheret	1030 Schaerbeek	Emphytéose	OUI	2
Evenepoel	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Wahis	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Gaucheret	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Giraud	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Gramme (avenue Zénobe)	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Gramme (avenue Zénobe)	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Guillaume (avenue Franz)	1140 Evere	Privé	NON	1
Josaphat	1030 Schaerbeek	Emphytéose	OUI	2
Lacomble	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Lambermont	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Lambermont	1030 Schaerbeek	Privé	NON	3
Lambotte	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Léopold III	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Le Titien	1000 Bruxelles	Privé	NON	3
L'Olivier (petite rue de)	1030 Schaerbeek	Emphytéose	OUI	2
Monrose	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Pavillon	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Plasky	1030 Schaerbeek	Privé	NON	3
Portaels	1030 Schaerbeek	Emphytéose	OUI	5
Poste	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Poste	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Princesse Elisabeth	1030 Schaerbeek	Privé	NON	3
Princesse Elisabeth	1030 Schaerbeek	Emphytéose	OUI	5
Quinaux	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Randsbeekstraat	1120 Neder-o.-Heembeek	Privé	NON	3
Reine	1030 Schaerbeek	Privé	OUI	2
Reine (place de la)	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Reyers	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Rodenbach	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Rogier	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Roodebeek	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1

Roos	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Roos	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Royale	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Royale Sainte-Marie	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Suffrage Universel	1030 Schaerbeek	Privé	NON	3
Van Lerberghe	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Van Schoor	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Vandenhove (Laurent)	1140 Evere	Privé	NON	1
Vandeweyer	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Verboekhoven (place Eugène)	1030 Schaerbeek	Privé	NON	3
Vondel	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Wahis	1030 Schaerbeek	Privé	NON	1
Whitlock (Boulevard Brand)	1200 Woluwe-St-Lambert	Privé	NON	1
			TOTAL LOGEMENTS	99
			TOTAL ADRESSES	58

Les logements privés représentent la majorité du suivi (80 logements sur 99 en 2022). Les actions sont variées. Il s'agit surtout d'une première visite pour un contrôle de conformité avant la prise en gestion (37 visites « candidats propriétaires »). Les visites ont augmenté de 32 % par rapport à 2021.

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

SUR LES 99 LOGEMENTS

TYPE DE CONVENTION	Bailleur·es privé·es	80
	Commune emphytéose	19
TYPE DE TRAVAUX/CONSTRUCTION	HPE	21
	Rénovation	78
TYPE DE LOGEMENTS VISITÉS	Privés	72
	Emphytéose : problème technique	16
	Emphytéose : audit annuel	3
TYPE D'ACTION / CONTACT	Visites techniques - privés	10
	Visites techniques - emphytéose	8
	Visites candidats propriétaires	28
	Rapports de visite	24
	Suivis techniques	19
	Suivis urbanistiques	9
	Suivis primes	13

SUR LES 59 ADRESSES		
TYPE D'ACTION / CONTACT	Visites techniques - privés	9
	Visites techniques - emphytéose	13
	Visites candidat·es propriétaires	38
	Rapports de visites	42
	Suivis techniques	14
	Suivis urbanistiques	2
	Suivis primes	15

Synthèse et perspectives

Une réunion mensuelle est organisée pour maintenir une bonne coordination entre l'ASIS et RenovaS : faire le point sur les dossiers en cours, les visites effectuées et à faire, tant pour les logements privés que communaux.

Le parc locatif de l'ASIS continue à se développer. Vu l'augmentation du nombre de logements passifs ou basse énergie, une réflexion sera menée en 2023 pour la formation des gestionnaires locatifs à l'éducation au logement.

Comme précisé précédemment, les visites de logements des propriétaires candidats a augmenté de 32 % en 2022. Cela concerne majoritairement des visites regroupant 1 à maximum 4 logements et des accompagnements sur mesure.

De plus, en collaboration avec l'équipe du CR, l'ASIS a proposé à certain·es propriétaires un accompagnement plus poussé pour des logements nécessitant d'importants travaux. Cumulé à la crise énergétique et aux nouvelles primes RENOLUTION, il est évident que le flux de travail s'intensifie.

Tout cela conduit l'ASIS et RenovaS à mener une réflexion sur l'évolution de leur collaboration.

Crise énergetique

L'évolution de la législation[2] concernant l'indexation des loyers conditionnée par le certificat PEB pousse de nombreux propriétaires à réaliser des travaux énergétiques. Les soutenir dans ces démarches de A à Z représente une part importante de notre travail qui continuera certainement à se développer.

2. Ordonnance portant sur la modification du Code bruxellois du Logement en vue de modifier l'indexation des loyers du 13.10.2022

1.3.3. Conventions de partenariat externe :

FedAIS :

L' « *Association des Agences Immobilières Sociales de Bruxelles-Capitale* » est née fin 2000. Les AIS ont organisé des rencontres à échéance mensuelle afin de s'échanger informations, expériences, méthodes de travail, difficultés de fonctionnement.

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

L'association FedAIS a pour buts principaux :

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

1.4. Autres activités :

1.4.1. Les Contrats de Quartiers Durables

L'ASIS et RenovaS sont des associations qui collaborent de longue date, notamment aux projets R+ menés dans le cadre des différents contrats de quartiers durables sur le territoire de la commune de Schaerbeek (pour le passé, le CQD Coteaux-Josaphat, Pogge et Stephenson et Petite Colline - en cours).

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

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

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

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

Ce type de projet a permis de capter environ une trentaine de nouveaux logements et une dizaine de plus sont attendus pour les contrats de quartiers actuellement en cours.

Le projet Stephenson, par exemple, dont la signature du mandat de gestion datait déjà de 2019 a pu être finalisé et deux logements confortables ont été mis à disposition de candidats locataires de notre liste d'attente durant le mois de juillet 2022.

Trois autres mandats de gestion ont désormais été également signés pour une maison unifamiliale et deux immeubles de deux appartements. La désignation des entreprises a déjà pu être effectuée pour la maison et pour un des immeubles, nous attendons toujours le permis d'urbanisme pour le second.

Les projets R+ tels qu'ils sont conçus ont malheureusement été impactés par le double effet de l'augmentation des taux d'intérêt pour les crédits auxquels nous faisons appel pour effectuer nos travaux et par l'augmentation considérable du prix des travaux. Cela nous a impacté d'autant plus qu'il s'est avéré que contrairement à des projets menés dans d'autres contrats de quartiers durables, tous les immeubles ont nécessité des interventions particulièrement lourdes et importantes.

Cette situation réduit donc notre capacité à proposer des projets équilibrés financièrement pour permettre que les loyers versés par les locataires couvrent les crédits qui financent les travaux requis.

Nous avons donc limité le nombre de logements produits mais il s'agit à chaque fois de logements qui bénéficient de travaux très lourds répondant ainsi avant tout à une problématique de lutte contre les logements insalubres et/ou vides. Nous apportons bien entendu une attention particulière à ce que les logements ainsi produits répondent au mieux à nos attentes : des logements respectant le RRU et l'arrêté AIS, confortables, disposant d'une superficie importante et bien entendu, avec de bonnes performances énergétiques.

1.4.2. Le projet Intergénérationnel avec le Centre Familial de Bruxelles

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

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

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

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

Un mandat de gestion a été conclu entre le CFB et l'ASIS le 2 août 2013. La location effective du bien a débuté en juin 2017. Les studios sont loués aux personnes âgées dans le cadre d'un bail classique. Les espaces destinés aux plus jeunes ont été mis, dans un premier temps, à leur disposition via des conventions d'occupation précaire. Afin de sécuriser davantage leur situation, elles ont ensuite signé un bail de location de trois ans qui est arrivé à échéance fin 2021. Depuis, des nouveaux locataires ont pris la relève.

1.5. Les projets phares de 2022 :

Après l'année charnière 2021 - pleine de projets d'envergure comme la prise en gestion de plus de 40 logements rue du Pavillon ou le lancement des projets pilotes « La Maison des Griottes » et « Riga Solidaire et Inclusif » - 2022 a été une année de consolidation et d'innovation pour l'ASIS.

Plusieurs inaugurations, mise en place d'un kit énergie, organisation d'événements de cohésion sociale (qui se poursuivront en 2023), ce furent 12 mois riches en aventures humaines !

Inauguration de la Maison des Griottes

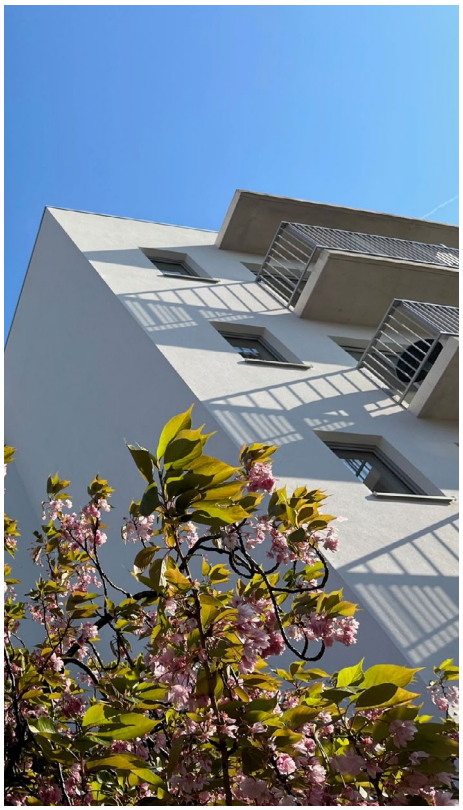
Au mois de mai 2022, l'ASIS a eu le plaisir d'inaugurer la Maison des Griottes.

Ce projet résidentiel unique en son genre, conçu spécifiquement pour répondre aux besoins des personnes âgées de 65 ans et plus, a vu le jour en 2021. Situé dans le quartier du Terdelt, cet ensemble de 37 studios qualitatifs offre un environnement convivial, dynamique et sécurisé dans lequel les résidents peuvent vivre en toute autonomie tout en bénéficiant d'un soutien adapté. L'un des principaux avantages de la Maison des Griottes est la présence d'une personne sur place tous les jours, Géraldine, pour coordonner la vie de l'immeuble via l'asbl Seniors@home.

Les studios de la Maison des Griottes ont été conçus pour offrir un maximum de confort et de commodité. Chaque studio est équipé d'une kitchenette, d'une salle de bains privative et d'un espace spacieux. Les résidents peuvent également profiter de divers espaces communs, notamment un salon cosy, une cuisine de grande taille dans la salle commune et un jardin communautaire.

La Maison des Griottes est également idéalement située, à proximité des transports en commun, des commerces et des services de santé. Les résidents peuvent ainsi profiter de tout ce que la ville a à offrir, tout en bénéficiant d'un environnement paisible et sécurisé.

Lors de l'inauguration, les résidents ont mis les petits plats dans les grands pour que ce moment soit aussi bon qu'agréable. Le besoin de structures telles que celle-ci est énorme et l'ASIS est fière d'être pionnière en la matière !



Projet pilote de cohésion sociale – Rue du Pavillon

Dans cet immeuble de 41 logements, l'ASIS compte 102 locataires.

Y mener un projet-pilote de cohésion sociale, pour faciliter le développement d'une dynamique sociale entre les résidents et avec le quartier, nous a semblé une évidence.

La cohésion sociale est clairement un élément clé dans la gestion de grands immeubles de logements.

Elle permet un renforcement du sentiment d'appartenance - les résidents se sentant plus impliqués dans leur environnement-, une amélioration de la sécurité – quand on se connaît et se soutient, les actes de vandalisme diminuent et les conflits également –, un meilleur entretien des espaces communs et, enfin, découlant de ce qui précède, une réduction des coûts de gestion pour l'ASIS (moins de litiges, de dégradations,)

Lors de la journée du dimanche sans voiture, l'équipe de l'ASIS a organisé une fête de rue pour tous les habitants : château gonflable, barbe à papa, mur d'escalade, lunch… Cet événement a été un franc succès et a permis de créer des liens entre tous les intervenants.

Riga Solidaire et Inclusif

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

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

Le projet Riga est donc un modèle de micro-cité où côtoyer au quotidien son voisin, quelle que soit son origine, quel que soit son handicap, est possible et est la preuve que chacun a accès aux mêmes droits et devoirs. Les ménages valides et les ménages porteurs de handicap vivent ensemble dans cet environnement inclusif, ce qui favorise la compréhension mutuelle, la solidarité et l'empathie. L'immeuble a été construit avec des matériaux respectueux de l'environnement et durables, permettant à ses habitants de réduire leur consommation d'énergie.

L'inauguration des lieux s'est faite en septembre 2022, en collaboration avec l'asbl RIGA et les locataires, dans une démarche participative et active.

L'ambiance y était particulièrement joyeuse et conviviale, les échanges riches et intéressants, véritable témoignage de la réussite du projet qui, nous l'espérons, en inspirera d'autres.

Kit ENERGIE

La transition vers une société plus respectueuse de l'environnement est devenue une priorité dans de nombreux domaines, y compris celui de l'habitat. Une des solutions prometteuses pour réduire notre empreinte carbone est celle de proposer des « kits énergie » pour les logements. Fin 2021, le Conseil d'administration de l'ASIS a donc décidé de consacrer un budget à la mise en place d'un « kit énergie » innovant afin de soutenir les locataires des logements les plus énergivores.

Ces kits regroupent diverses solutions éco-responsables, qui permettent aux locataires qui en bénéficient de réaliser des économies d'énergie et d'eau : bloc multiprise avec interrupteur, ampoules LED (éventuellement avec applique), douchettes économiques, brosses de porte et mousseurs pour robinetterie.

Les avantages de l'installation de ces kits énergie dans les logements sont nombreux : possibilité de réaliser des économies d'énergie significatives, geste concret pour l'environnement, meilleur confort des logements, sensibilisation des habitants à l'importance de l'écologie et de l'efficacité énergétique.

Dans une première étape, l'ASIS a identifié les logements les plus pertinents et organisé des visites dans chacun d'eux.

L'équipe technique a ensuite commandé le matériel nécessaire et programmé une nouvelle visite pour l'installation du matériel. En 2022, une vingtaine de logements ont pu bénéficier du kit énergie. L'ensemble des équipements ont pu être installés par notre équipe technique, permettant un gain immédiat pour les locataires avec des retours très positifs.

Dans la mesure où ces kits énergie sont installés prioritairement dans des logements identifiés comme plutôt énergivores, les visites se sont faites en collaboration avec RenovaS afin de pouvoir également proposer aux propriétaires les travaux les plus pertinents en vue d'améliorer la performance énergétique de leur bien.

Dans ce cadre, par exemple, un propriétaire a entièrement isolé sa toiture et remplacé ses anciens radiateurs par des radiateurs basse température, et l'ASIS est en discussion avec deux autres propriétaires également pour des travaux d'isolation de toiture.

Une nouvelle série de 23 logements ont été identifiés et vont faire l'objet de la même démarche en 2023.

Siège social

Après l'acquisition son siège social en 2021, l'année 2022 a été celle des dépôts de permis, des marchés publics et du début des travaux.

Le désamiantage a été effectué en 2022 et la phase active de travaux pourra prendre cours en 2023 :

- Equipement de l'immeuble d'une installation de ventilation double-flux ;
- Volonté de respecter les caractéristiques architecturales et patrimoniales de l'immeuble (création de faux-plafonds techniques pour abriter les divers conduits techniques, plutôt que la réalisation de nombreux perçages des sols et la pose de gaines apparentes,…) ;
- Amélioration de la performance énergétique du bâtiment ;
- Adaptation des espaces existants aux besoins de l'asbl.

L'emménagement est prévu en novembre 2023 et toute l'équipe s'en réjouit !

GESTION FINANCIÈRE DE L'AIS

2.1. Analyse générale du bilan 2022 :

Poste du bilan	2022	2021	2020	
Total Bilan	4.221.464,00	3.498.919,00	2.249.901,00	Actif/Passif
Actifs Immobilisés	2.665.786,00	1.421.228,00	576.082,00	Actifs bilan
Actifs circulants	1.555.678,00	2.077.691,00	1.673.819,00	Actif bilan
Fonds social	1.384.975,00	1.220.876,00	676.715,00	Passif bilan
Provisions	401.676,00	365.611,00	310.379,00	Passif bilan
Dettes	2.434.813,00	1.912.432,00	1.262.807,00	Passif bilan

L'essentiel des mouvements bilantaires (hors provisions et actifs circulants) sont en lien avec :

- → Les contrats de quartier durable et leur schéma de comptabilisation (immobilisation VS Subside en capital)
- → L'acquisition du siège social

2.2. Analyse générale du compte de résultat 2022 :

	2022	2021	2020	
Chiffre d'affaires	2.398.532,00	1.769.692,00	1.469.193,00	Comptes 70
Total subsides	1.536.956,00	1.612.985,00	1.117.623,00	Comptes 73
Approv. marchandises services/biens divers	-3.122.661,00	-2.355.049,00	-2.005.820,00	Comptes 60/61
Frais de personnel	-752.729,00	-731.711,00	-657.955,00	Comptes 62
Amortissements	-86.324,00	-52.424,00	-48.304,00	Comptes 63
Prov.et réd.valeurs	20.921,00	-9.323,00	-194.926,00	Comptes 63
Autres prod./charges	14.954,00	+34.405,00	+198.482,00	Comptes 74/64
Produits/charges financiers	-22.708,00	-8.051,00	-4.826,00	Comptes 75/65
Charges/produits non récurrents	-41.845,00	-4.031,00	+3.093,00	Comptes 76/66
Résultat exercice	-54.904,00	256.493,00	-123.440,00	

Les principaux constats par rapport aux comptes 2022 sont les suivants :

- → Une augmentation des charges et produits de plus de 500k€ pour atteindre près de 4M€ :
  - » Au niveau des charges :
  - » Croissance du parc
  - » RH et autres postes relativement stables
  - » Augmentation des charges financières: intérêts Reyers
  - » Des charges exceptionnelles pour un montant de 39k€ compensées par une mobilisation de la provision constituée en 2021 pour un montant similaire
- → Au niveau des produits :
  - » Augmentation des revenus de location → Croissance du parc
  - » Légère baisse des subsides par rapport à 2022 (moins de one shot)
  - » Subside communal à 125k€ + Emphytéote Rue de la poste
  - » Un résultat en perte de -55k€

2.3. Croissance du parc et stratégie budgétaire :

Croissance du parc :

Le parc a une croissance prévue en 2023 de l'ordre de 10 % à 15 % par rapport au parc en 2022. Les dossiers sont comptabilisés et subsidiés quand les logements sont prêts à être mis en location et sont mis à disposition de l'ASIS. La réalisation d'éventuels travaux par les propriétaires explique un certain décalage entre la convention de prise en gestion et l'entrée effective des logements dans le parc de l'ASIS.

Mécanisme de dotation régionale :

La dotation régionale se décompose essentiellement en deux postes :

- → Une partie structurelle correspondant globalement à une partie forfaitaire et une partie variable (mais stable) en fonction des caractéristiques du parc de logements ;
- → Une partie ponctuelle correspondant à un « one-shot » accordé pour chaque nouveau logement. Pour le subside 2022, ce one shot correspond à 41 nouveaux logements X 1.597,69 soit 65.505,29 € ;
- → Le caractère ponctuel du one shot exige une attention particulière dans la gestion financière de l'ASBL car il constitue un financement ponctuel et unique à la prise en gestion de chaque logement. Il ne peut donc pas être utilisé pour des dépenses structurelles de fonctionnement ou de RH ;

Projections 2023 (voir ci-joint) :

Le budget ajusté 2023 préconise un maintien du résultat avec un déficit de 60k€

- → 53k€ sur le budget classique liés principalement aux éléments suivants :
  - » L'indexation des loyers des propriétaires et des locataires créant un différentiel croissant considérant que les loyers payés aux propriétaires sont plus élevés que ceux des locataires : 93k€ ;
  - » L'indexation RH : 44k€ (avec des incertitudes liées à une absence pour maladie de longue durée) ;
  - » L'augmentation de la dotation régionale de 45k€ par rapport aux estimations initiales, qui réduit l'écart par rapport à 2021 de l'ordre de 92k€ (le one-shot ayant eu un impact important en 2021) ;
  - » Augmentation des subsides Maribel et ACS : 24k€.
- → 13k€ sur les décomptes de charges et provisions avec d'importantes incertitudes.

Intitulé	INI22	AJU22	INI23	AJU23
Total des charges classiques	-3.332.135,52	-3.586.172,13	-3.768.450	-4.092.805
Total produits classiques	3.328.019,56	3.529.302,37	3.710.215	4.034.305
Sous-total	-4.115,96	-56.869,76	-58.235	-58.500
Décomptes	354.972,80	354.972,80	445.000	*447.300*
Provisions	6.243,40	-7.015,20	-2.300	0
Sous-total	*2.127,44*	*-63.884,96*	*-58.235*	*-58.500*
Résultat budgétaire	**221.987**	**207.789**	**2.127,44**	**-63.884,96**

2.4. Validation des comptes :

Les réviseurs ont remis un rapport dont la conclusion est la suivante : « *A notre avis, conformément aux dispositions de la norme relative au contrôle contractuel des PME et des petites A(I)SBL et fondations et aux missions légales réservées et partagées auprès des PME et des petites A(I) SBL et fondations, les états financiers ci-joints donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'association au 31 décembre 2022, 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 07/06/2023 et le point est prévu pour validation lors de l'Assemblée Générale du 21/06/2023 conjointement à la validation du présent rapport.

2.5. Gestion de la comptabilité :

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

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

2.6. Sources de financement de :

→ **Subsides régionaux en tant qu'Agence Immobilière Sociale**

Le montant total pour l'année 2022 était de 1.144.320,31 €

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

Le montant pour l'année 2022 était de 140.293,94 €

→ **Subsides octroyés par la Commune de Schaerbeek**

Le subside communal octroyé à l'ASIS en 2022 était de 125.000 €. Outre son caractère de soutien au développement de l'AIS, ce subside finance également une mission de coordination générale du logement de type social.

→ **Subside Maribel**

Un subside de 48.456,99 € a été perçu par l'ASIS en 2022.

PARC LOCATIF

3.1. Nombre de logements et répartition géographique :

En 2023, l'ASIS a poursuivi son choix stratégique consistant à concentrer, autant que possible, ses activités sur Schaerbeek et les communes limitrophes. Ce choix permet également de conserver la maîtrise des coûts opérationnels et se justifie sur un plan logistique. Dès lors, la grande majorité des logements gérés se situe sur le territoire de Schaerbeek, en dépit du fait que l'ASIS soit habilitée à prendre des biens en gestion sur l'ensemble de la Région.

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

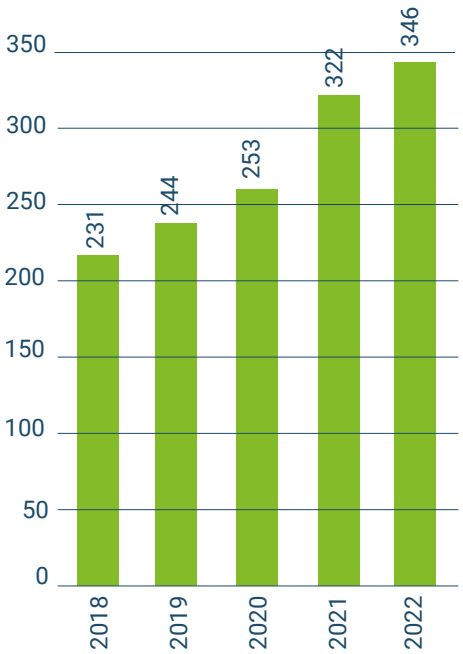
Communes	studios	App 1 ch	App 2 ch	App 3 ch	App 4 ch	App 5 ch	App 6 ch	App 7 ch	M1CH	M2CH	M3CH	M4CH	M5CH	M6CH	M7CH	TOTAL
1000	1	4	4											1		**10**
1020	1				1											**2**
1030	80	61	79	54	11	3				1	1	7	2			**299**
1040				3												**3**
1050		5	3	2												**10**
1060			1													**0**
1070												1				**1**
1080																**1**
1081																**0**
1082																**0**
1083																**0**
1090																**0**
1120		1														**1**
1130																**0**
1140	1	7	1	1							1					**11**
1150																**0**
1160																**0**
1170																**0**
1180																**0**
1190																**0**
1200	2															**2**
1210	1	1	3	1												**6**
Total	**86**	**79**	**91**	**61**	**12**	**3**	**0**	**0**	**0**	**1**	**2**	**8**	**3**	**0**	**0**	**346**

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

En 2022, ASIS a exercé un droit d'emphytéose sur 35 biens qui lui ont été transmis par la Commune de Schaerbeek. Les autres biens lui ont été confiés par le biais de mandats de gestion ou de contrats de location.

3.3. Fluctuation du parc pendant l'année :

Évolution du parc de logements depuis 2018



Si l'on prend en considération la période 2018-2022, le parc présente – malgré des sorties importantes sur la période en 2021- un solde net positif de 115 unités soit 50 % d'augmentation.

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

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

3.3.1. Biens entrants en 2022

Nombre de biens entrants : 28 logements

Adresse des biens
Rue du Noyer, 2ème étage, SCHAERBEEK
Avenue du Suffrage Universel ; rdc, SCHAERBEEK
Rue Royale Sainte-Marie, 2ème étage ; SCHAERBEEK
Avenue Emile Max, 4ème étage ; SCHAERBEEK
Rue de la Poste, 3ème étage ; SCHAERBEEK
Avenue Franz Guillaume, 3ème étage ; EVERE
Avenue Paul Deschanel, 5ème étage, SCHAERBEEK
Boulevard Général Wahis, 5ème étage ; SCHAERBEEK
(2 Logements) Place Stephenson; SCHAERBEEK
(2 logements) Avenue Brand Whitlock (4ème et 5ème étages, WOLUWE SAINT LAMBERT
(3 logements) Rue de l'Agriculture, SCHAERBEEK,
(2 logements) Avenue Princesse Elisabeth, SCHAERBEEK,
Rue Max Roos, rdc, SCHAERBEEK,
Rue Roelandts, rdc, SCHAERBEEK,
Rue Gaucheret, 4ème étage, SCHAERBEEK,
Boulevard Lambermont, 3ème, SCHAERBEEK
(3 logements) Avenue de la Chasse, ETTERBEEK,
Rue Elie Lambotte, rdc, SCHAERBEEK,
Avenue Dailly, maison, SCHAERBEEK,
Avenue Rogier, 3ème étage, SCHAERBEEK,
Avenue Georges Rodenbach, maison, SCHAERBEEK

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

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

- → Ils n'ont pas le temps et n'ont pas envie de gérer leur(s) bien(s) ;
- → Ils souhaitent en tant que propriétaires bailleurs bénéficier des primes à la rénovation ;
- → Ils sont préoccupés par la crise financière et recherchent avant tout une sécurité ;
- → Les loyers garantis permettent de sécuriser des demandes d'emprunts aux banques ;
- → Ils désirent bénéficier de l'exonération du précompte immobilier ;
- → Ils ont eu des expériences négatives sur le marché privé, notamment lors de la période COVID ;
- → Ils ont déjà un bien en gestion chez nous et sont heureux de leur choix !

3.3.2. Biens sortants en 2022 :

Nombre de biens sortants : 4 logements

Adresse des biens	Nature du bien
Rue du Progrès	1 appartement
Avenue Paul Deschanel	1 appartement
Rue Van Oost	1 maison
Rue Vifquin	1 appartement

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

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

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

Une assistante administrative complète ce pôle et est chargée d'encoder les interventions techniques et les entretiens ainsi que de prendre contact avec les locataires et les fournisseurs.

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

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

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

Les appels des locataires concernent essentiellement :

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

La sous-traitance

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

Remise en état du logement entre deux locations

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

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

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

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, sous certaines conditions, 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 2022 sera joint au présent rapport d'activités.

Le vide locatif a été bien maîtrisé en 2022, notamment grâce :

- A la stabilisation de l'équipe des gestionnaires locatifs ;
- A la collaboration avec les Services Sociaux Partenaires ;
- A la mise en place d'une clause de progressivité pour la mise en location des grands immeubles ;
- A la négociation avec les propriétaires lors des prises en gestion
- A la réduction du nombre de mutations ;
- A l'amélioration de la coordination et du suivi interne, sur base de l'expérience acquise.

Pendant 2022, l'ASIS a réalisé un total de 68 attributions de logements (dont 30 aux candidats de la liste ASIS, 10 mutations, et 28 par les Services Sociaux Partenaires) sur un parc qui a atteint 348 logements en gestion à la fin de l'année.

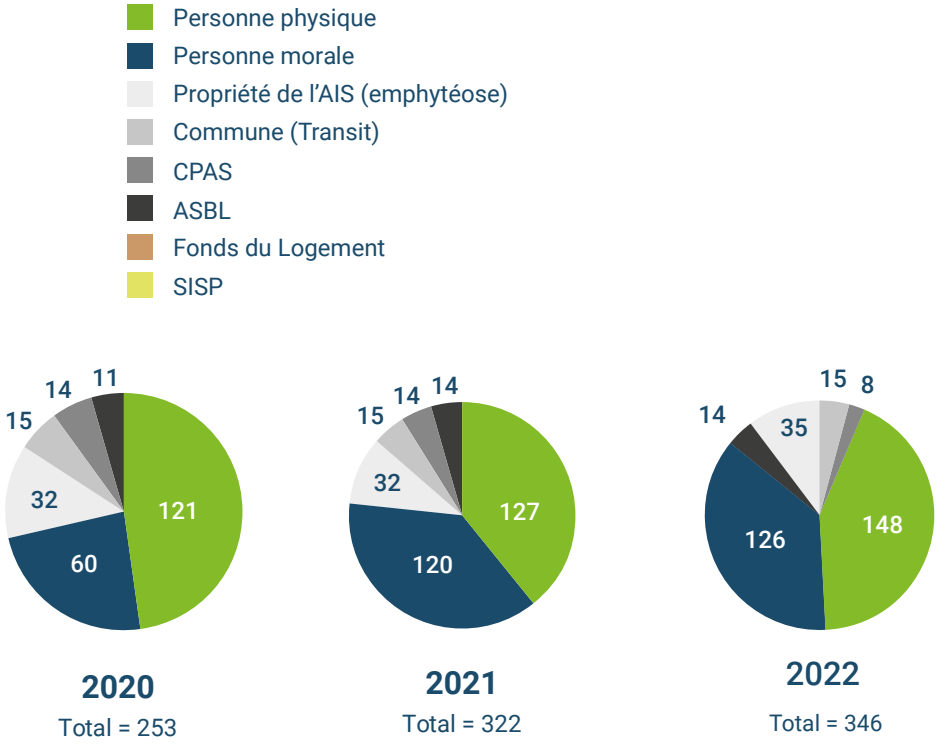
Les attributions ont donc concerné près de 20 % du parc locatif.

Le montant total du coût du vide locatif en 2022 a été de 29.832,43 €. Le montant total des loyers sortants a été de 2.391.162,90 €. L'impact du vide locatif est donc de 1.25 % par rapport au montant des loyers.

Ceci permet d'apprécier la bonne maîtrise du vide locatif, qui reste extrêmement contenu, surtout tenant compte du pourcentage de mouvements dans le parc.

LES PROPRIÉTAIRES

4.1. Profil des propriétaires par logement :



4.2. Types de contrats signés par logement :

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

LES LOCATAIRES

5.1. Les locataires :

5.1.1. Nombre total de ménages :

En 2022, le nombre de ménages ayant occupé nos logements était de 311.

5.1.2. Nombre total de personnes aidées par l'AIS

Au total, 798 personnes occupent un logement géré par l'ASBL.

5.1.3. Profil des locataires

Leur composition de ménage :

Composition	2018		2019		2020		2021		2022	
	Nb	% / total	Nb	% / total	Nb	% / total	Nb	% / total	**Nb**	**% / total**
1 adulte	75	32,46	53	27,46	85	34,83	147	50,17	**151**	**48,55**
1 adulte + 1 enfant	25	10,82	26	13,47	23	9,42	19	6,48	**15**	**4,82**
1 adulte + 2 enfants	28	12,12	20	10,36	29	11,88	22	7,51	**25**	**8,04**
1 adulte + 3 enfants	22	9,52	15	7,77	24	9,83	25	8,53	**29**	**9,32**
1 adulte + 4 enfants	8	3,46	5	2,59	14	5,73	12	4,10	**10**	**3,22**
1 adulte + 5 enfants	2	0,86	2	1,03	2	0,82	2	0,68	**4**	**1,29**
2 adultes	11	4,76	15	7,77	9	3,7	10	3,41	**9**	**2,89**
2 adultes + 1 enfant	12	5,19	12	6,21	7	2,86	11	3,75	**9**	**2,89**
2 adultes + 2 enfants	15	6,49	13	6,73	15	6,14	15	5,12	**15**	**4,82**
2 adultes + 3 enfants	11	4,76	12	6,21	14	5,73	9	3,07	**11**	**3,54**
2 adultes + 4 enfants	9	3,89	8	4,14	7	2,86	9	3,07	**9**	**2,89**
2 adultes + 5 enfants	5	2,16	5	2,59	8	3,27	5	1,71	**7**	**2,25**
2 adultes + 6 enfants	3	1,29	3	1,55	2	0,82	0	0,00	**2**	**0,64**
3 adultes	2	0,86	1	0,52	3	1,23	2	0,68	**3**	**0,96**
3 adultes + 2 enfants	0	0	0	0	1	0,41	0	0	**3**	**0,96**
3 adultes + 3 enfants	1	0,43	2	1,03	0	0	3	1,02	**1**	**0,32**
3 adultes + 4 enfants	1	0,43	0	0	1	0,41	0	0,00	**1**	**0,32**
4 adultes	1	0,43	1	0,52	0	0	1	0,34	**1**	**0,32**
4 adultes + 1 enfant							1	0,34	**1**	**0,32**
5 adultes + 1 enfant							1	1,08	**1**	**0,32**
5 adultes + 2 enfants							1	0,36	**2**	**0,64**
6 adultes + 1 enfant							1	0,36	**1**	**0,32**
7 adultes							1	0,36	**1**	**0,32**
Total	231	100	193	100	244	100	293	100	**311**	**100**

Leur source principale de revenus :

Les locataires bénéficiant d'un revenu de travail représentent 23,47 % des ménages tandis que les locataires bénéficiant de revenus de remplacement constituent la majorité d'entre eux.

5.1.4. Flux des locataires dans l'année

Source des revenus	2018		2019		2020		2021		2022	
	Nb	% / total	Nb	% / total	Nb	% / total	Nb	% / total	Nb	% / total
RIS	86	37,22	91	37,3	68	24,20	89	30,38	93	29,9
Salaire/indépendant	56	24,24	60	24,6	62	22,06	68	23,21	72	23,15
Chômage	38	16,45	45	18,44	32	11,39	40	13,65	40	12,86
Pension	18	7,79	15	6,14	35	12,46	38	12,97	36	11,58
Allocation de handicap	9	3,89	10	4,1	12	4,27	12	4,1	15	4,82
Allocation de handicap + salaire									1	0,32
Mutuelle	24	10,38	23	9,42	32	11,39	34	11,6	33	10,61
CPAS					11	3,91	11	3,75	10	3,22
Mutuelle + CPAS					1	0,36	1	0,34	1	0,32
Autres					1	0,36			9	2,90
Non connu					25	9,61			1	0,32
	231	100 %	244	100 %	279	100	293	100 %	311	100 %

Nombre de ménages entrés :

En 2022, l'ASIS a pu loger 68 nouveaux ménages dans :

- 18 studios ;
- 13 logements 1chambre ;
- 18 logements 2 chambres ;
- 11 logements 3 chambres ;
- 6 logements 4 chambres ;
- 2 logements 5 chambres.

Nombre de mutations :

En 2022, l'ASIS a autorisé 10 mutations.

Nombre de locataires sortis :

En 2022, 50 ménages ont quitté leur logement à l'ASIS.

Motifs des départs :

Motif	2022		2021		2020		2019		2018	
	Nb	% / total	Nb	% / total	Nb	% / total	Nb	% / total	Nb	% / total
Convenance personnelle	15	30	5	10,42	4	7,69	7	17,07	8	33,33
Transfert interne, mutation	10	20	31	64,58	21	40,38	4	9,76	4	16,66
Expulsion, cloche de bois	3	6	4	8,33	5	9,62	10	24,39	0	0
Logement social	9	18	2	4,17	6	11,54	6	14,63	6	25
Achat d'un logement	3	6	1	2,08	3	5,77	1	2,44	1	4,16
Autre AIS	3	6	4	8,33	7	13,46	4	9,76	0	0
Contrat ASIS non renouvelé	5	35,29	1	2,08	4	7,69	8	19,51	4	16,66
Décès du locataire	2	4	0	0	1	1,92	0	0	0	0
Départ vers un home	0	0	0	0	1	1,92	1	2,44	1	4,16
TOTAL	**50**	**100 %**	**48**	**100 %**	**52**	**100 %**	**41**	**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 troubles de voisinage, etc. L'intervention d'un intermédiaire ayant connaissance du dossier peut 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.

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	2022		2021		2020		2019		2018	
	Nb	% / total	Nb	% / total	Nb	% / total	Nb	% / total	Nb	% / total
Sans	214	68,81	224	76,45 %	225	80,80	142	59,16	126	54,54
CPAS Schaerbeek	11	3,54	7	2,39 %	10	3,60	93	38,11	92	39,82
Autre association	86	27,65	62	21,16 %	44	15,70	2	0,82	7	3,03
Autre CPAS	0	0	0	0	0	0	7	2,86	6	2,59
TOTAL	**311**	**100 %**	**293**	100 %	**279**	**100 %**	**244**	**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 des logements en personne prudente et responsable, la limitation des risques de dégradation du bien loué, les économies d'énergie induits par des changements progressifs de comportement, la prévention des litiges, une meilleure gestion financière et un gain de temps pour l'équipe technique en cas de demande d'intervention.

5.2. Les occupants du transit :

Rue Liedts

Logements	Étage	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Source revenus	Date Entrée	Date sortie	Solution trouvée
Studio	REZ	18 mois	1A	Ilot	CPAS	02-06-21	19-01-23	Autre logement
1 CH	1er	21 mois	1A	Ilot	Chomage	01-06-21	10-02-23	Log AIS St Josse
3 CH	2 et 3ème	12 mois	2A + 5E	CPAS	Chomage	17-02-21	En cours	

Rue Liedts

Logements	Étage	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Source Revenus	Date Entrée	Date sortie	
1 CH	REZ	3 mois	1A	CPAS	Salaire	01-12-2022	En cours	
2 CH	1er étage	9 mois	1A + 1E	CPAS	CPAS	13-06-2022	En cours	
2 CH	2ème étage	9 mois	2A + 3E	CPAS	CPAS	13-06-2022	En cours	

Rue Rogier

Logements	Étage	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Source revenus	Date Entrée	Date sortie	Solution trouvée
4 CH	Duplex Rez	24 mois	2A+4E	CPAS	CPAS	01-02-2021	14-03-2023	Autre logement
2 CH	2ème étage	Inoccupé en 2022						

Rue Waelhem

Logements	Étage	Temps d'occupation	Composition Ménage	Suivi Social	Source revenus	Date Entrée	Date sortie	Solution trouvée
APT1	REZ	8 mois	1A	CPAS	Chomage	01-07-2021	En cours	
APT 3+4	1er étage	9 mois	1A + 2E	CPAS	CPAS	02-07-2022	En cours	
APT 5	1er étage	14 mois	1A	REPR ASBL	Travail	01-06-2021	05-07-2022	Réincarcération
APT 6+7	2ème étage	20 mois	1A + 1E	CPAS	CPAS	27-01-2021	16-09-2022	LOG ASIS via partenaire
APT 8	2ème étage	17 mois	1A	CPAS	GRAPA	13-04-2021	08-09-2022	Autre LOG
APT 9	3ème étage	Inoccupé en 2022						
APT 10	3ème étage	15 mois	1A + 1E	CPAS	Chomage	15-10-2021	31-01-2023	LOG AIS « la Mais »

LES CANDIDATS LOCATAIRES

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

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

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

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

Pour les logements intégrant le nouveau dispositif, les étapes sont les suivantes :

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

Les documents exigés pour l'enregistrement effectif de leur demande sont :

- une copie de la carte d'identité recto-verso ;
- une composition de ménage à jour délivrée par leur commune (afin de déterminer le type de logement adéquat) ;
- des preuves de revenus prouvant que le candidat est bien dans les conditions d'accès au logement social (i.e. les allocations familiales, les pensions alimentaires, fiches de salaires, etc).

En outre, tout document pouvant attester de la précarité, de l'urgence de la situation est ajouté au dossier de demande. Il va de soi que pour bénéficier des points de priorités, le candidat doit apporter la preuve via des documents officiels qui indiquent la réalité de leur condition.

6.2. Nombre de candidats locataires inscrits :

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

Au 31 décembre 2022, le nombre de ménages candidats locataires sur la liste d'attente est de 97 ménages valablement inscrits.

Evolution du nombre de ménages candidats depuis 2015

Année	Nombre de ménages candidats
2015	905
2016	657
2017	759
2018	396
2019	316
2020	236
2021	167
2022	97

La diminution du nombre de candidats inscrits au fil du temps s'explique par l'attribution de logements entrants aux candidats prioritaires et par le non-respect par un nombre important de ceux-ci de leur obligation de renouveler leur candidature à la date anniversaire de leur demande. En effet, un mécanisme automatique de clôture est désormais prévu par la banque de données File Maker. Les informations sont anonymisées et conservées dans la banque de données à des fins statistiques.

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

6.3.1. Points de priorité

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

6.3.2. Méthode d'attribution

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

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

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

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

Quatrième étape :
L'ASIS détermine ensuite parmi les candidats intéressés celui qui a le plus de points de priorité. Lorsqu'il y a égalité de points entre différents candidats, le candidat dont l'inscription est la plus ancienne est retenu. Le candidat est choisi en réunion d'équipe sur la base d'autres critères décrits ci-après.

A chaque étape le nombre de candidats diminue. En effet, nombreux sont ceux qui ont trouvé entre-temps un logement, qui ne sont pas intéressés par le logement proposé ou tout simplement qui ne reprennent pas contact avec le bureau.

Par ailleurs les principes suivants sont également appliqués pour donner une priorité :

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

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	1	1,03 %
1	1	0	3	3,09 %
2	2	0	4	4,12 %
2	1	1	2	2,06 %
3	1	2	3	3,09 %
3	2	1	4	4,12 %
4	4	0	2	2,06 %
4	1	3	1	1,03 %
4	2	2	9	9,28 %
4	3	1	3	3,09%
5	5	0	3	3,09 %
5	1	4	7	7,22 %
5	2	3	14	14,43 %
5	3	2	5	5,15 %
5	4	1	3	3,09 %
6	1	5	1	1,03 %
6	2	4	14	14,43 %
6	3	3	2	2,06 %
6	4	2	1	1,03 %
6	5	1	1	1,03 %
7	2	5	8	8,25 %
7	3	4	1	1,03 %
7	4	3	2	2,06 %
8	2	6	2	2,06 %
9	3	6	1	1,03 %
Total			97	100 %

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

TYPE DE REVENUS	NOMBRE MENAGES	% MENAGES
Allocation Pers. Handicap.	2	2,06 %
Autres	4	4,13 %
Chômage	16	16,49 %
Chômage + CPAS	0	0 %
CPAS	21	21,65 %
Mutuelle	4	4,12 %
Mutuelle + Chômage	1	1,03 %
Pension	0	0 %
Travail	28	28,87 %
Travail + Chômage	20	20,62 %
Travail + CPAS	1	1,03 %
Total	97	100 %

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.

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

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

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

7.2. Au 31/12/2022 : 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 = 100.341,91 €
- soit 6.5 % du total de l'actif circulant 1.555.677,80 €
- soit 4.2 % du chiffre d'affaires (2.398.531,53 €)
- Créances douteuses = 74.944,84 €
- soit 4.8 % du total de l'actif circulant (1.555.677,80 €)
- soit 3.1 % du chiffre d'affaires (2.398.531,53 €)
- Dotation aux créances douteuses = 39.238,86 €
- soit 2.5 % du total de l'actif circulant (1.555.677,80 €) soit 1.6 % du chiffre d'affaires (2.398.531,53 €)
- Créances irrécupérables = 7.359,34 €
- soit 0.5 % du total de l'actif circulant (1.555.677,80 €)
- soit 0.3 % du chiffre d'affaires (2.398.531,53 €)

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 :

RAS

8.2. Avec des locataires :

- → 1030 Schaerbeek, Requête ASIS, jugement favorable ;
- → 1030 Schaerbeek, Requête ASIS, jugement favorable ;
- → 1030 Schaerbeek, Requête ASIS, jugement favorable ;
- → 1030 Schaerbeek, Requête ASIS, jugement favorable ;
- → 1030 Schaerbeek, accord trouvé entre parties en 2022, conclusions déposées en 06/23 ;
- → 1030 Schaerbeek, Décès de la locataire, Requête ASIS en vue de libérer la garantie locative, jugement favorable ;
- → 1030 Schaerbeek, PV de conciliation, accord entre les parties.

LES LOGEMENTS DE TRANSIT

9.1. Contexte et objectifs :

Évaluation du dispositif

Le transit doit permettre à l'occupant de bénéficier d'une halte temporaire, laps de temps qui doit être mis à profit pour la recherche d'un logement et pour résoudre d'autres problèmes éventuels qui handicapent la possibilité d'une solution durable. La définition de ces « autres problèmes » doit se concevoir de manière étroite et ne dispense pas l'occupant d'une recherche active d'un nouveau logement.

Le CCLT a adopté un schéma cohérent dans les durées d'occupation. La période initiale est de 3 mois, puis prolongée éventuellement par période de 3 mois. Cette cohérence assure une équité de traitement des occupants et est garante d'une certaine 'paix sociale' dans l'immeuble. Les occupants sont en effet au courant des prolongations intervenues pour les uns et les autres, et quand bien même ces durées différentes reposent sur des raisons objectives, chacun pense pouvoir obtenir une prolongation similaire.

Sur l'attribution

Face au constat de certains échecs, le CCLT a mis plus profondément l'accent sur la nécessité d'attribuer préférentiellement un logement de transit aux ménages qui montrent un potentiel à trouver par eux-mêmes la solution à leur situation. A cet égard la possibilité de trouver un relais auprès d'un service ou d'une association permettant un accompagnement ciblé des ménages en transit apparaît comme déterminant dans le choix. Cela oblige aussi à relativiser les situations de crise et de détresse qui relèvent plus souvent de l'urgence que du transit. Attribuer un logement de transit à une famille pour ensuite en arriver à devoir l'expulser par décision de justice est un échec.

Sur la gestion

La gestion d'un immeuble composé de familles d'origines diverses relogées au départ de situations sociales critiques pour des périodes transitoires relativement courtes rend difficile l'application de règles de vie communes. L'ASIS a été confrontée à la difficulté de faire appliquer le ROI de l'immeuble, que ce soit en matière de gestion des immondices ou de placement d'antennes paraboliques.

La finalité : le relogement

Le relogement en un autre lieu doit rester l'objectif.

Cependant, la quasi obligation de résultat pour l'occupant d'un logement de transit se heurte à l'étroitesse du marché locatif sous peine de quoi, après 18 mois, le ménage se trouve à la rue. L'outil transit devient une obligation de moyens : tout doit être mis en œuvre pour trouver un autre logement, raison pour laquelle l'accent a été mis sur :

- la valeur ajoutée que représente le logement de transit pour faciliter la recherche d'un nouveau logement ;
- la capacité d'autonomie de l'occupant d'un logement de transit, en tenant compte de la possibilité de mettre en place un accompagnement social approprié ;
- l'utilisation d'outils comme la table de recherche logement. Les occupants sont invités à se rendre au CPAS, à une fréquence déterminée ou non, afin de procéder à des recherches sur internet, de contacter le bailleur et de prendre toutes informations utiles.

Le relogement pose d'autres problèmes :

- Lorsqu'un logement de transit est proposé suite à une plainte pour raison d'insalubrité ou d'inhabitabilité. Outre que la procédure auprès de la Direction régionale du Logement (DIRL) comporte de trop longs délais et met le locataire dans une situation délicate par rapport au propriétaire, le retour dans le logement est rarement envisageable. La relation entre le propriétaire et le locataire est dégradée et le logement se révèle bien souvent totalement inadapté à la composition du ménage.

9.2. Nombre de logements de transit :

L'ASIS gère, depuis 2010, les logements de transit situés rue Waelhem, d'abord sur base d'un mandat de gestion puis sur base d'un contrat de location depuis septembre 2013. Depuis cette même date, l'ASIS gère 8 logements de transit supplémentaires. Ceux-ci sont situés rue Rogier ainsi que rue Liedts. L'immeuble de la rue Rogier comprend 2 logements dont 1 duplex (4 chambres et 2 chambres). Celui de la rue Liedts comprend 3 logements dont 1 duplex (studio, 1 chambre et 3 chambres). La rue Liedts comprend 3 logements (1 chambre et 2 logements 2 chambres).

9.2.1. Waelhem

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

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

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

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

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

9.2.2. Autres logements de transit : Liedts – Rogier – Liedts

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

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

9.3. Nombre d'occupants à titre précaire :

Au total, sur l'année 2022, 33 personnes (adultes et enfants) ont été hébergées dans les logements de transit gérés par l'ASBL.

9.4. Accompagnement social et collaboration avec des services partenaires :

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

HMS (HOUSING MANAGEMENT SYSTEM)

Entamée en 2021, l'implémentation concrète du programme HMS s'est largement poursuivie en 2022.

Le basculement de toutes les données de l'ASIS vers HMS n'est pas simple et nécessite une grande collaboration de tous les services.

Au niveau de la comptabilité, par exemple, le logiciel HMS fonctionne avec le programme comptable Winbooks, alors que l'ASIS utilise le programme BOB. Le personnel a dû être formé, les procédures de nommage revues, les informations encodées.

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

L'ASIS a travaillé, en 2022, avec une stagiaire en encodage de données du CEFA d'Ixelles (contrat d'alternance) à raison de 20h/semaine, ce qui a permis une avancée considérable.

L'Asis souhaitait être tout à fait opérationnelle avec le logiciel régional fin 2022 mais la quantité de travail nécessaire au basculement dans HMS, à effectuer en parallèle avec la gestion quotidienne de l'asbl, nous a forcés à revoir quelque peu nos ambitions.

Fin 2022, le travail était fait à 75 % et l'équipe se réunit de façon hebdomadaire pour atteindre l'objectif fixé le plus rapidement possible, mais sans négliger la qualité du travail accompli !

Schaerbeek, juin 2023

Guillaume Le Mayeur, Président

Paola Michialino, Directeur

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

Annexes :

- → Tableau relatif au vide locatif mentionné en page 30
- → Bilan et comptes de résultats au 31/12/2022