

I. PRÉSENTATION

I. IDENTIFICATION

Historique

Dès les années 90, la Commune d'Uccle et son Centre Public d'Aide Sociale (C.P.A.S) décident de mettre en œuvre un politique dynamique de socialisation des logements privés sur le territoire communal.

En 1999, dans la foulée des premiers dispositifs législatifs « A.I.S », le pouvoir communal crée l'A.I.S.U, dont l'objet social définit clairement ses intentions : (...) étudier, favoriser, organiser et coordonner toute activité susceptible d'aider en matière de logement (...); répondre aux besoins (...) en matière d'information et d'éducation relatives au logement (...); mettre en œuvre ou promouvoir tout type d'action visant à l'amélioration du logement (...); gérer les biens immobiliers mis à sa disposition en vue de répondre notamment aux situations des personnes en situation de précarité (...).

Le principe moteur de l'A.I.S.U demeure aujourd'hui inchangé : socialiser un maximum de logements privés en faveur des personnes les plus précarisées.

Identification formelle

Les statuts de l'A.I.S.U sont publiés aux annexes du Moniteur belge 27 janvier 2000 sous le n°2759/2000 ; l'A.I.S.U est enregistrée sous le numéro d'entreprise 0469.541.069.

Le siège social de l'A.S.B.L est situé à Uccle, Place Jean Van der Elst n°29 ; son siège d'exploitation est situé à Uccle, rue Beeckman 89.

L'A.S.B.L est agréée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en tant qu'agence immobilière sociale depuis le 2 mars 2000 (jusqu'au 31 décembre 2021). L'A.S.B.L n'est pas assujettie à la T.V.A.

Administration interne

- Personnel de l'A.I.S.U

| <u>NOM</u> | <u>FONCTION</u> | <u>REGIME</u> |
|----------------------------|----------------------|---------------|
| M. Raphaël VIEIRA de MATOS | Directeur | 1 ETP |
| Mme Sophie VAN HOEGAERDEN | Gestionnaire locatif | 1 ETP |
| Mme Nicole SHYNDANY | Gestionnaire locatif | 1 ETP |
| M. Mihaïl EPURE | Ouvrier | 1 ETP |
| M. Joachim GANDRITA | Ouvrier | 1 ETP |
| M. Pierre MPOY | Comptabilité | 1 ETP |

En 2017, le personnel de l'A.I.S.U a connu de profondes mutations :

- Mme Nicole SHINDANY et M. Pierre MPOY ont quitté leurs fonctions à la fin du premier trimestre 2017.
- M. Mihail EPURE a été prolongé dans son "congé-maladie" tout au long de l'exercice et c'est pourquoi, il a été proposé à M. Joachim GANDRITA, ancien "article 60", un contrat de remplacement.

A ces premiers membres du personnel, il convient de rajouter, dans le courant de l'année, l'engagement, via le C.P.A.S d'Uccle, de deux ouvriers sous le statut "article 60" : M. Guy VERCOUILLE (ouvrier polyvalent) et M. Amador DEWEL (électricien).

▪ Instances décisionnelles

○ Assemblée générale

Au terme des statuts, l'Assemblée Générale est composée, au maximum, de 22 membres effectifs, représentant tous les partis politiques siégeant au Conseil Communal mais aussi, toute personne physique ou morale qui serait acceptée sur proposition du Conseil d'Administration.

En 2015, l'Assemblée Générale compte 22 membres.

○ Conseil d'Administration

Conformément aux statuts, l'A.S.B.L est "gouvernée" par un Conseil d'Administration, composé, au maximum, de 12 membres élus par l'Assemblée Générale pour une période de 3 ans renouvelable.

○ Bureau

Le Conseil d'Administration, sous sa responsabilité, délègue la gestion journalière à un Bureau de, maximum, 5 membres, en charge du « (...) journalier et principalement des attributions et composé du président, du vice-président, de l'administrateur-délégué, du secrétaire et du trésorier (...) »¹.

Dans le courant de l'exercice 2017, l'Administrateur-délégué a été remplacé, M. Xavier Van Outryve cédant sa place à Mme Cécile ROBA. Les statuts ont été adaptés en conséquence par publication au Moniteur belge.

| NOM | BUREAU | C.A | A.G |
|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Mme Diane CULER Présidente | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| M. Francis COCHEZ Vice-président | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

¹ Voir l'annexe n°2759/2000 du Moniteur belge du 27 janvier 2000, p.5.

| | | | |
|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Mme Cécile ROBA Administrateur-déléguée | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| M. Michel COHEN Trésorier | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| M. Marc COOLS Echevin de Tutelle | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| M. Cédric BORDET | | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| M. Jeremy BOUTILLER | | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| M. Michel BRUYLANT | | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| M. Benjamin CADRANEL | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| M. Jean-Pierre COLLIN | | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Mme Aurélie CZEKALSKI | | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Mme Françoise DUPUIS | | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| M. Philippe FLAMME | | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Mme Aline GODART | | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Mme Marianne GUSTOT | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Mme Séverine LITS | | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Mme Odile MARGAUX | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| M. Jacques MARTROYE | | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| M. Yves MORAINÉ | | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| Mme Charlotte POMA | | | <input checked="" type="checkbox"/> |
| M. Jean-Luc VANRAES | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| M. Thibaud WYNGAARD | | <input checked="" type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |

- Convention et partenariats

- Convention avec un C.P.A.S et/ou une Commune

En application de l'article 3 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 novembre 1998 organisant les A.I.S, l'A.S.B.L dispose d'un accord de collaboration avec la Commune d'Uccle.

Via cet accord, des ressources financières, par l'intermédiaire d'un subside annuel, et des ressources opérationnelles, notamment des locaux.

Cette proximité organique a pour objectif de promouvoir un maximum de synergies avec les services communaux, tant en matière urbanistique (Régie Foncière, Service Ucclois du Logement, etc.,...) qu'en matière sociale (Action Sociale, C.P.A.S).

Cette dynamique participe aussi à la simplification administrative en évitant une démultiplication des procédures et offre une meilleure appréhension des problématiques sociales rencontrées au quotidien.

Dans le prolongement de cet accord formel avec la Commune d'Uccle, l'A.I.S.U dispose d'un partenariat avec le C.P.A.S visant la mise à disposition de travailleurs en application de l'article 60.

En 2017, l'A.I.S.U a bénéficié de la délégation de deux ouvriers expérimentés, disposant en effet d'une véritable équipe technique.

- o Relations externes privilégiées

Puisque la gestion de patrimoine immobilier suppose la mise en œuvre de travaux, l'A.I.S.U s'est entourée, pour ce volet de son activité, de prestataires de service animés par des finalités similaires, qui favorisent l'intégration sociale de personnes en situation précaire.

Ainsi, l'A.I.S.U travaille régulièrement avec des sociétés d'économie sociale.

Pour de plus petits chantiers, l'A.I.S.U collabore également avec l'Action Sociale de la Commune d'Uccle, ceci afin de bénéficier de l'intervention de son Agence Locale pour l'Emploi (A.L.E), dont les finalités coïncident avec les perspectives essentielles de l'A.I.S.U.

o o o o o o o o o o

II. GESTION FINANCIÈRE

I. SITUATION BILANTAIRE

- Résultats

L'exercice 2017 se clôture avec un résultat négatif de 55.176,80€.

- Créances locatives

Afin de permettre une meilleure lecture du bilan au niveau des "sous-locataires", il convient de distinguer les éléments suivants :

- Les créances locatives non-douteuses (400000)
- Les créances douteuses (407000)

Le poste "créances locatives non-douteuses" (400000) reprend à l'actif le montant total des loyers et des charges dus par les locataires au 31/12/2017 et pour lesquels une solution maîtrisée existe (plan d'apurement, charges contestées, etc.....).

Le poste "créances douteuses" (407000)" reprend à l'actif le montant total des loyers et des charges dus par les locataires au 31/12/2017 et pour lesquels aucune solution maîtrisée n'existe. Généralement, il s'agit de dossiers en procédure judiciaire.

Si, après avoir tenté toutes les voies de recours possibles, la récupération est toujours impossible alors, au-delà d'une année, cette créance est déclarée irrécouvrable et prise en compte en résultat. Une réduction de valeur est également opérée, à hauteur de 50%, conformément aux règles établies dans le secteur des A.I.S. en Région de Bruxelles-Capitale.

Le meilleur suivi de ces créances conduit inévitablement à une augmentation de certains postes de la classe 60000 et, en particulier, les frais d'avocats et d'huissier.

- Développement de l'activité

L'intégration d'indicateurs permet aussi de vérifier la performance opérationnelle de l'A.I.S.U et la réalisation complète de son objet social :

- Le compte 605000 démontre l'importance du différentiel entre le loyer réellement perçu et le loyer réellement payé au propriétaire ; c'est donc bien le public le plus précarisé qui bénéficie des logements de l'A.I.S.U.

- Gestion de la comptabilité

L'exercice 2017 a vu la poursuite de l'implémentation de processus de standardisation, initié dès 2014 :

- Vérification des documents comptables avant intégration dans la comptabilité, renforçant le dialogue entre les perspectives opérationnelles, légales et financières.
- Implémentation de *guidelines* de comptabilisation afin de mieux répondre aux nécessités de l'éligibilité des dépenses.

- Supervision régulière de la comptabilité par le Trésorier, M. Michel COHEN, et en fin d'exercice, par la comptable indépendante externe, Mme Dominique DE LANDY, et par la S.P.R.L BASTOGNE & C°, réviseur d'entreprises.

- Règles d'amortissement

Le matériel informatique, électronique et les logiciels importants sont amortis sur 3 ans. Les autres équipements de bureau importants et les véhicules sont amortis sur 5 ans.

II. **SOURCES DE FINANCEMENT**

La principale source de financement de l'A.I.S.U, c'est la Région de Bruxelles-Capitale. En 2017, ce subside est de 619.323,01€.

L'A.S.B.L bénéficie par ailleurs d'un subside communal, comprenant à la fois des ressources financières (subside annuel de 68.500,00€) et des ressources opérationnelles (locaux, informatiques, téléphonie, etc.,....).

Le partenariat entre l'A.I.S.U et le C.P.A.S permet la mise à disposition d'un travailleur en application de l'article 60, ce qui allège considérablement les dépenses de personnel.

Il convient par ailleurs d'indiquer que l'A.I.S.U a été lauréate de deux appels à projets : l'un visant les logements intergénérationnel (subside quinquennal de 45.000,00€) ; l'autre visant la réhabilitation de logements au-dessus des commerces.

o o o o o o o o o o

III. PARC LOCATIF

A. NOMBRE DE LOGEMENTS

- Répartition géographique des logements

Au 31 décembre 2017, le parc de l'A.I.S.U comptait 212 logements, répartis sur 9 communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

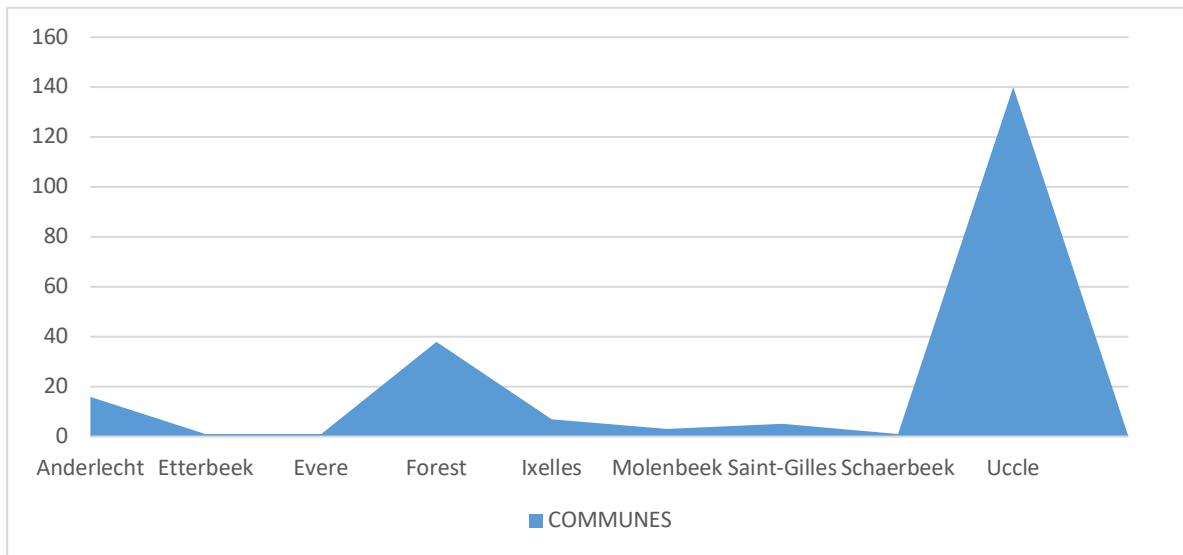


Figure 1 : NOMBRE DE LOGEMENTS PAR COMMUNE

- Type de logements

Près de 28% des biens immobiliers sont constitués de studios, 35% de logements d'une chambre et 24% de logements de deux chambres, ce qui s'explique, surtout, par les spécificités immobilières des biens situés dans les zones de fonctionnement de l'A.I.S.U.

A peine 7% du parc immobilier est constitué de maisons.

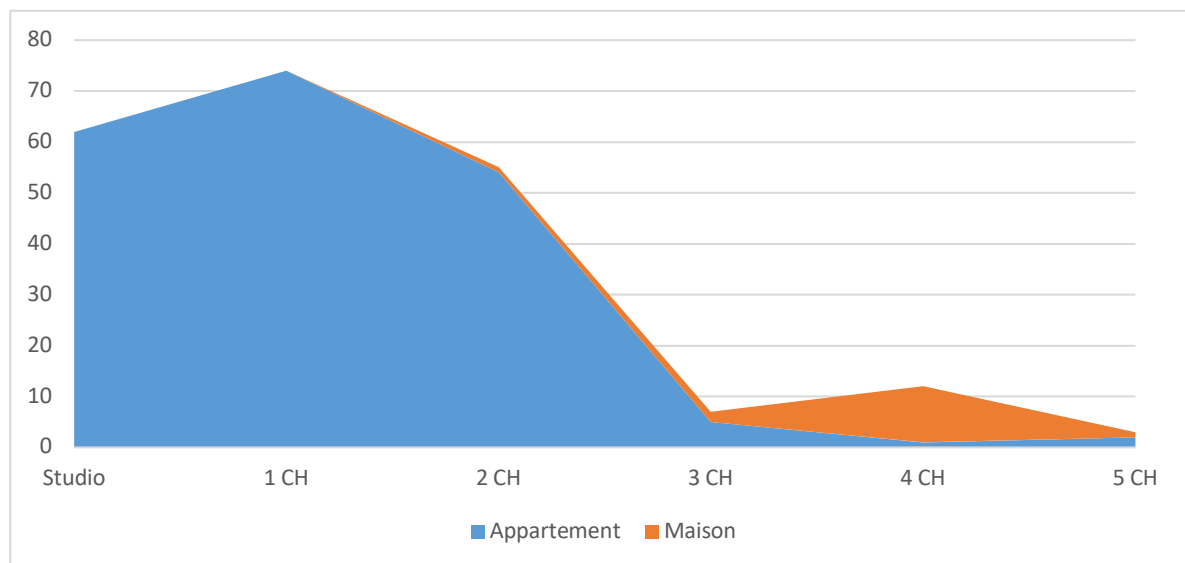


Figure 2 : TYPE DE LOGEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES

- Type de logements par commune

Considérant les spécificités du parc immobilier de l'A.I.S.U, il est difficile d'extrapoler un diagnostic général quant à la répartition, par commune, du type de logements. D'autant que les critères de catégorisation des biens immobiliers proposés par le pouvoir subsidiant se basent sur des paramètres biaisés, comme, par exemple, le nombre de chambres.

II. NOMBRES DE PROPRIÉTÉS, D'EMPHYTÉOSES ET DE BIENS EN SOUS-LOCATION

| LES TYPES DE DROITS | TOTAL | % |
|--|------------|-------------|
| Propriétés de l'A.I.S.U | 0 | 0 % |
| Emphytéoses | 0 | 0 % |
| Biens en location (mandat de gestion) | 2 | 1 % |
| Biens en sous-location (contrat de location) | 210 | 99 % |
| TOTAL | 212 | 100% |

| LES TYPES DE CONTRATS | TOTAL | % |
|--|------------|--------------|
| Mandat de gestion | 2 | 1 % |
| Bail | 210 | 99 % |
| Bail emphytéotique ou bail de superficie | 0 | 0 % |
| Autre | 0 | 0% |
| TOTAL | 212 | 100 % |

III. FLUCTUATION DU PARC EN 2016

- Evolution sur base annuelle

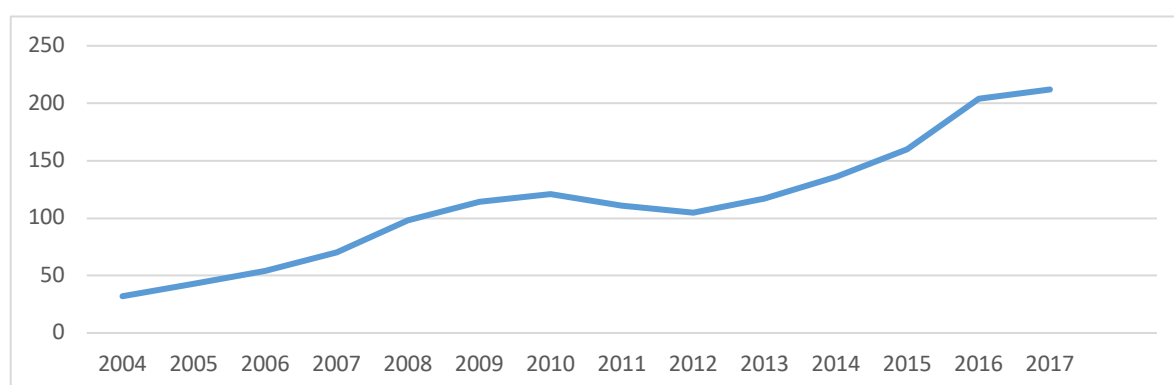


Figure 3 : EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

- Biens immobiliers entrants

En 2017, l'A.I.S.U a augmenté son parc immobilier en respectant deux critères essentiels : l'aspect qualitatif des logements nouvellement loués, d'une part ; la zone logique opérationnelle de l'A.I.S.U, d'autre part.

Si l'accroissement du parc immobilier constitue une dimension essentielle de la réussite des projets, la qualité des logements offerts représente aussi une part importante de la dimension sociale de l'A.I.S.U.

Comme les années antérieures, l'A.I.S.U focalise toujours son action sur la commune d'Uccle et sur les territoires limitrophes, non pour privilégier une zone particulière de la Région de Bruxelles-Capitale mais bien pour améliorer l'efficacité de ses services, en particulier en matière de guidance sociale.

- Biens immobiliers sortants

En 2017, 4 logements sont sortis du parc immobilier.

- La gestion technique et l'entretien des logements

- Présentation de l'équipe technique de l'A.I.S.U

| FONCTION | TYPE DE TACHES |
|--------------|--|
| Ouvriers | Réalisation de petits travaux Réception des travaux exécutés par des tiers Suivi des inventaires Livraison des achats |
| Directeur | Définition des cahiers des charges Analyse des devis complexes Suivi administratif des dossiers de primes |
| Gestionnaire | Participation à la planification technique générale des biens immobiliers |

Comme le démontre cet organigramme, la gestion technique s'intègre dans une vaste chaîne d'information où tous les échelons fonctionnent en étroite collaboration, de l'ouvrier à la direction.

- Gestion des entretiens et résolution des problèmes techniques dans les logements

L'A.I.S.U, en tant que locataire principal, n'a pas d'obligation d'intervention dans les questions d'entretien et/ou de réparation qui incombent, sur le plan contractuel, au sous-locataire.

Toutefois, les sous-locataires de l'A.I.S.U, généralement précarisés, peuvent présenter des difficultés à réaliser l'ensemble de leurs obligations d'entretien et de réparation ; tant en raison de problèmes financiers que de compétences techniques.

Autrement dit, dans la plupart des cas, l'A.I.S.U intervient en lieu et place du sous-locataire pour, d'une part, répondre à un besoin social et, d'autre part, maintenir le logement en pristin état et, en effet, pérenniser la location principale.

Avec plus 200 logements en gestion, l'A.I.S.U est confrontée quotidiennement à une multitude de soucis techniques. En moyenne, 2 interventions sont enregistrées par jour. Ces incidents vont de la simple chasse qui coule aux problèmes plus structurels des bâtiments.

Afin de conscientiser les sous-locataires quant aux services ainsi consentis, une partie ou la totalité des frais sont à leurs charges exclusives.

L'entretien des appareils de production d'eau chaude et de chauffage fait, souvent, l'objet d'une convention particulière, annexe au bail stricto sensu, par laquelle le locataire cède cette obligation à l'A.I.S.U, moyennant paiement mensuel inclus dans les provisions pour charges.

- Les rénovations et les remises en état des logements
 - Entretien et réparations du parc existant à charge de l'A.I.S.U

Dans le parc existant

Selon l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 novembre 1998, l'A.I.S.U garantit la remise en état du logement au terme du bail et, a fortiori, entre chaque occupation, si nécessaire.

L'A.I.S.U est en effet amenée à réaliser des travaux, tantôt légers, tantôt importants, soit en interne, par les ouvriers, soit en externe par une société tierce.

L'ensemble des dispositifs sociaux, directs (A.I.S.U) et indirects (C.P.A.S, Cellule Energie, etc,...) doit toutefois réduire au maximum ce type de travaux.

Dans les nouveaux projets

Avant toute prise en gestion ou en location, l'A.I.S.U édite un rapport technique reprenant tous les éléments à adapter aux normes du Code du logement et aux normes A.I.S. Ce n'est qu'une fois que ces travaux sont réalisés que le bail ou le mandat de gestion prendra en effet cours.

L'A.I.S.U revêt ici un rôle de conseil essentiel : appel d'offres, analyse de devis, demande de primes, etc,... Autant de paramètres où le propriétaire a souvent besoin d'aide !

En fonction des budgets disponibles, l'A.I.S.U peut aussi effectuer pour de petites interventions et/ou de légers travaux de rafraichissements.

o o o o o o o o o o

IV. LES PROPRIÉTAIRES

I. PROFIL DES PROPRIÉTAIRES

| QUALITÉ DES PROPRIÉTAIRES | TOTAL | % |
|---------------------------------------|------------|-------------|
| Fonds du Logement | 0 | 0 |
| Société Immobilière de Service Public | 0 | 0 |
| Commune ou CPAS | 0 | 0 |
| Personne physique | 183 | 85,84% |
| Personne morale autre qu'une ASBL | 29 | 13,66% |
| ASBL | 1 | 0,5% |
| Propriété de l' AIS | 0 | 0 |
| Autre | 0 | 0 |
| TOTAL | 212 | 100% |

II. TYPE DE CONTRATS SIGNÉS

| TYPE DE CONTRATS | TOTAL | % |
|--------------------|------------|--------------|
| Mandat de gestion | 2 | 0,99 % |
| Bail | 210 | 99,01% |
| Bail emphytéotique | 0 | 0 % |
| Autre | 0 | 0% |
| TOTAL | 212 | 100 % |

III. ACTIVITÉS DE PROSPECTION

Si l'A.I.S.U ne réalise pas de prospection directe, son travail s'intègre dans un vaste réseau qui lui permet de disposer d'une notoriété positive, favorable à la prise en location de nouveaux logements.

Tout d'abord, au niveau communal, puisque l'A.I.S.U s'intègre, en tant qu'A.S.B.L sous tutelle, comme un outil à part entière au service du citoyen.

En tant que membre effectif de la FEDAIS, l'A.I.S.U bénéficie aussi, chaque année, d'une campagne promotionnelle, tant dans la presse écrite que sur les ondes radiophoniques, ce qui contribue à faire connaître les principes de fonctionnement des A.I.S à un nombre toujours plus important de propriétaires bailleurs.

IV. PROCÉDURE DE CONTENTIEUX AVEC LES PROPRIÉTAIRE

En 2017, il n'y a eu aucun contentieux avec les propriétaires.

o o o o o o o o o o

V. LES LOCATAIRES

I. PROFIL DES LOCATAIRES OU DES OCCUPANTS

- Total des ménages

Au 31 décembre 2017, 209 ménages occupaient le parc immobilier.

- Type d'accompagnement social

Dès la confirmation de l'attribution de son logement, l'A.I.S.U guide le candidat-locataire dans la réalisation de l'ensemble des démarches administratives et sociales nécessaires : ADIL, consommations énergétiques, optimisation de son déménagement, etc..... autant de tâches d'accompagnement qui sont suivies par l'A.I.S.U.

Tout au long de l'occupation du logement et, en particulier, au cours de la première année de sous-location, l'A.I.S.U veille à la bonne jouissance du logement, même s'il n'existe aucun accord formel avec un partenaire social particulier.

- Constitution de la garantie locative

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, tout nouvel occupant doit verser une somme équivalant à deux ou trois fois le montant de la redevance selon la forme de la garantie choisie par le locataire, conformément à l'article 10, § 1er, du livre III, titre VIII, chapitre II, section 2, du Code civil.

La dite garantie est soit équivalente à deux fois le montant du loyer du logement et placée à l'initiative de l'occupant sur un compte individualisé bloqué ouvert au nom du preneur auprès de l'agence bancaire de son choix et les intérêts sont capitalisés au profit de l'occupant ; soit équivalente à trois fois le montant du loyer du logement et est constituée sous la forme d'une garantie bancaire à reconstituer progressivement, par mensualités constantes ; soit équivalente à deux fois le montant du loyer du logement d'un contrat-type entre un C.P.A.S et une institution financière.

o o o o o o o o o o

VI. LES CANDIDATS-LOCATAIRES

I. PROCÉDURE D'INSCRIPTION ET D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS DE L'A.I.S.U

Depuis le 1^{er} février 2015, conformément à la décision adoptée par le Conseil d'Administration lors de sa réunion du 2 décembre 2014, l'A.I.S.U a mis en place un règlement d'attribution de ses logements :

II. TOTAL DES CANDIDATS-LOCATAIRES INSCRITS

Au 31 décembre 2017, 276 ménages étaient inscrits auprès de l'A.I.S.U, ce qui constitue un chiffre relativement stable.

Conformément à la demande du Conseil d'Administration, l'ensemble des ménages préalablement inscrits ont été recontactés pour intégrer le processus défini par le règlement d'attribution ; peu de réponses ont été obtenues !

Le dossier le plus ancien date de septembre 2011.

III. PROFIL DES CANDIDATS-LOCATAIRES

La structure des revenus des candidats-locataires est plutôt stable ; elle ne varie que très légèrement d'année en année.

On peut cependant noter quelques évolutions quant aux demandes, avant inscription en tant que candidats-locataires :

- L'instauration d'une A.I.S "étudiant" a induit un nombre croissant de demandes de jeunes.
- De plus en plus de personnes, à quelques années de la pension, prennent contact avec l'A.I.S.U pour "préparer" l'impact de la baisse de leurs revenus sur le coût du logement.
- De plus en plus de personnes prennent contact avec l'A.I.S.U dans un rôle de conseil et non pour obtenir un logement.
- De plus en plus de dossiers présentent un degré d'urgence important.

o o o o o o o o o o

VII. GESTION DES CREANCES LOCATIVES

▪ Principe général

Le suivi des impayés représente le combat principal de l'A.I.S.U dans la pérennisation de ses projets, tant vis-à-vis des sous-locataires que vis-à-vis des propriétaires ou du pouvoir subsidiant.

A cet effet, l'A.I.S.U a entamé la standardisation de ses procédures en matière d'impayés par la mise en place :

- Mensuellement, le paiement des loyers est vérifié.
- En cas de défaut de paiement, un rappel (+ 15 jours), puis une mise en demeure (+ 30 jours) est transmis.
- Après 2 mois de retard et pour autant que la créance locative ne dépasse pas 1.000,00€, un recommandé avec accusé de réception est envoyé convoquant le locataire pour un plan d'apurement. Tout plan d'apurement est accepté pour autant qu'il permette la résolution de la créance locative endéans les 12 mois maximum, tenant compte néanmoins des possibilités de remboursement d'un public très précarisé. Une préférence est accordée à un plan d'apurement qui permet la résolution de la créance dans le courant de l'exercice comptable en cours.
- Procédure pour créances douteuses
 - o En cas de non-respect du plan d'apurement et lorsque le solde de la créance locative dépasse 1.000,00€, le dossier est transmis à l'avocat de l'A.I.S. qui entame une procédure auprès de la Justice du Paix.
 - o Dès ce moment, la créance locative est transférée en créance douteuse pour « donner un signal d'alerte » à partir du moment où le locataire manifeste un signe d'insolvabilité ou difficulté financière.

▪ Exercice 2017

Cette procédure de recouvrement a été suivie tout au long de l'exercice 2017. Différents facteurs ont cependant réduits l'impact bénéfique d'un tel suivi :

- De nombreux dossiers présentent des spécificités qui ne permettent pas de procéder à recouvrement complet des sommes dues.
- Le Conseil de l'A.I.S.U n'a pas toujours été diligent dans le suivi des dossiers, raisons pour laquelle d'autres avocats ont été consultés.

o o o o o o o o o o

VIII. LOGEMENT DE TRANSIT

- Contexte

Les transits sont des logements individuels dont la durée d'occupation ne peut excéder 18 mois ; gérés en collaboration avec des services sociaux assurant l'accompagnement social des locataires.

L'intérêt majeur du logement de transit est sa souplesse d'accès pour le locataire ; il n'y a pas de liste d'attente comme pour les logements "classiques".

L'accompagnement est adapté aux besoins du locataire et de sa situation au moment de l'entrée dans le logement. Pour certains, il s'agit de démarches administratives permettant de se mettre en ordre avec le C.P.A.S, la mutuelle ou le chômage. Pour d'autres, c'est une "bouée" après plusieurs mois d'errance.

- Nombre de logements de transit

En 2017, 5 logements ont été catégorisés en "transit", l'un d'une manière structurelle afin de répondre aux demandes régulières des services de l'Action sociale et du C.P.A.S, l'autre par opportunité, pour répondre à une situation d'urgence au niveau des services de l'Action sociale.

- Accompagnement social et collaboration avec des services sociaux

Dans les trois cas susmentionnés, l'accompagnement social a été réalisé par les services de l'Action sociale et/ou du C.P.A.S, d'une manière collaborative.

Néanmoins, il convient de considérer que ces dossiers "transits" sont quasi-systématiquement problématiques et que les investissements, tant en moyens humains qu'au niveau financier, sont importants.

o o o o o o o o o o