

PRÉSENTATION DE L'A.I.S.U

I. IDENTIFICATION DE L'A.I.S.U

I. HISTORIQUE

Dès les années 90, avant même l'avènement des A.I.S en Région de Bruxelles-Capitale, la Commune d'Uccle et son Centre Public d'Aide Sociale (C.P.A.S) décident de mettre en œuvre des politiques de socialisation du logement privé sur le territoire communal.

En 2000, dans la foulée de l'apparition des premiers dispositifs législatifs réglementant les 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 la population d'Uccle en situation de précarité ; répondre aux besoins de la population Uccloise en matière d'information et d'éducation relatives au logement, et, notamment, garantir un accompagnement social ; mettre en œuvre ou promouvoir tout type d'action visant à l'amélioration du logement et notamment la réaffectation au logement d'immeubles vides et abandonnés à l'exception de rénovation lourde ; gérer les biens immobiliers mis à sa disposition en vue de répondre notamment aux situations des personnes en situation de précarité (...)* »¹.

II. 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 à la Banque Carrefour 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; les bureaux sont situés rue Beeckman n°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.

III. NUMÉRO DE T.V.A OU NON-ASSUJETTI

L'A.I.S.U est non-assujetti à la T.V.A.

II. ADMINISTRATION INTERNE

I. PERSONNEL DE L'A.I.S.U

Afin de répondre à ses diverses obligations opérationnelles, l'A.I.S.U dispose d'une équipe pluridisciplinaire, couvrant les trois principales thématiques en matière de gestion de patrimoine immobilier : comptabilité, technique et administration.

¹ Les statuts de l'A.I.S.U sont publiés aux annexes du Moniteur belge 27 janvier 2000 sous le n°2759/2000.

L'année 2019 aura été marquée par de nombreux changements dans l'organigramme du personnel de l'A.I.S.U :

NOM	FONCTION	RÉGIME	PAYROLL
Raphaël VIEIRA de MATOS	Directeur	1 ETP	R.B.C / A.I.S.U
Sophie VAN HOEGAERDEN	Gestionnaire locatif	1 ETP	R.B.C / A.I.S.U
Annick ANNIBAL (up to avril 2019)	Gestionnaire locatif	1 ETP	R.B.C / A.I.S.U
Nathalie JOUCK (from mai 2019)	Gestionnaire locatif	1 ETP	R.B.C / A.I.S.U
Wadie ALBSHARA	Comptable	1 ETP	Art. 60 Ganshoren
Suleiman ALBSHARA (from juillet 2019)	Responsable Service technique	1 ETP	Art. 60 Bruxelles
Mihai EPURE (invalidité depuis mi-2016)	Ouvrier	1 ETP	R.B.C / A.I.S.U
Joaquim GANDRITA (up to décembre 2019)	Ouvrier	1 ETP	R.B.C / A.I.S.U
Grégory QUIDOUCÉ (up to septembre 2019)	Ouvrier	1 ETP	Art. 60 - Uccle
Adib ASTAFAN (from juillet 2019)	Ouvrier	1 ETP	Art. 60 - Uccle
Hassan El HAMRAUI (from septembre 2019)	Ouvrier	1 ETP	Art. 60 - Uccle
El Adel CHAKRI (from juillet 2019)	Ouvrier	1 ETP	Art. 60 - Uccle
<i>E.T.P = Equivalent Temps-Plein</i> <i>R.B.C = Région de Bruxelles-Capitale</i>			

Pour l'A.I.S.U, la difficulté réside dans la pérennisation des équipes qui composent son personnel, ceci afin d'éviter un trop grand *turn-over*, synonyme d'un surcroît de travail.

II. INSTANCES DÉCISIONNELLES

I. ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Au terme des statuts, l'Assemblée Générale de l'A.I.S.U 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.

Suite aux élections communales d'octobre 2018, l'Assemblée générale a été remplacée à l'occasion de sa réunion annuelle, en date du 25 juin 2019 :

UP TO 25 JUIN 2019			
NOM	BUREAU	C.A	A.G
Diane CULER - Présidente	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Francis COCHEZ - Vice-président	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Cécile ROBA - Administratrice-déléguée	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Michel COHEN - Trésorier	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Marc COOLS		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Cédric BORDET			<input checked="" type="checkbox"/>
Jeremy BOUTILLER			<input checked="" type="checkbox"/>
Michel BRUYLANT			<input checked="" type="checkbox"/>
Benjamin CADRANEL		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Jean-Pierre COLLIN			<input checked="" type="checkbox"/>
Aurélié CZEKALSKI			<input checked="" type="checkbox"/>
Françoise DUPUIS			<input checked="" type="checkbox"/>
Philippe FLAMME			<input checked="" type="checkbox"/>
Aline GODART			<input checked="" type="checkbox"/>
Marianne GUSTOT		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Séverine LITS			<input checked="" type="checkbox"/>
Odile MARGAUX		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Jacques MARTROYE			<input checked="" type="checkbox"/>
Yves MORAINÉ			<input checked="" type="checkbox"/>
Charlotte POMA			<input checked="" type="checkbox"/>
Jean-Luc VANRAES		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Thibaud WIJNGAARD		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

FROM 25 JUIN 2019			
NOM	BUREAU	C.A	A.G
Blaise Godefroid - Président	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Diane CULER - Vice-président	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Cédric BORDET - Administrateur-del.	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Michel COHEN - Trésorier	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Gisèle ABBOUD MBAYOKO		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Dominique VAN NEROM		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Ingrid PARMENTIER		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Lise GOETGHEBUER			<input checked="" type="checkbox"/>
Bruno NYS			<input checked="" type="checkbox"/>
Jean-Benoît SCHRAM			<input checked="" type="checkbox"/>
Sophie BASCOUR		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

FROM 25 JUIN 2019			
NOM	BUREAU	C.A	A.G
Gilda MONTEIRO		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Nevin DUYSAK			<input checked="" type="checkbox"/>
Alexandre SOMMA			<input checked="" type="checkbox"/>
Michel BRUYLANT			<input checked="" type="checkbox"/>
Michel DESTOMBES			<input checked="" type="checkbox"/>
Christophe ROELANDT			<input checked="" type="checkbox"/>
Cédric NORRE		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Stéphane NICOLAS			<input checked="" type="checkbox"/>
Marc COOLS			<input checked="" type="checkbox"/>
Philippe FLAMME			<input checked="" type="checkbox"/>
David VANDENBOSCH			<input checked="" type="checkbox"/>

II. CONSEIL D'ADMINISTRATION

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

III. BUREAU

Le Conseil d'administration, sous sa responsabilité, délègue la gestion journalière à un Bureau de 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* (...) »².

IV. COORDINATION

Afin de répondre aux exigences opérationnelles, l'A.I.S.U dispose, depuis octobre 2014, d'un directeur dont la principale mission vise la bonne coordination des services et des organes décisionnels de l'A.S.B.L.

V. COMITÉ D'ATTRIBUTION

Conformément aux dispositions reprises dans le règlement d'attribution, en cours depuis 2015, le Bureau de l'A.S.B.L est aussi le Comité d'attribution en charge du processus d'attribution, tel que défini dans ce même règlement d'attribution.

Concrètement, dès qu'un logement est vide, il initie et avalise le processus d'attribution depuis les visites jusqu'à la signature du contrat de sous-location.

² Les statuts de l'A.I.S.U sont publiés aux annexes du Moniteur belge 27 janvier 2000 sous le n°2759/2000.

III. CONVENTIONS ET PARTENARIATS

I. CONVENTION AVEC UN C.P.A.S ET/OU UNE COMMUNE

En application des dispositions légales en matière d'A.I.S et, en particulier l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015, l'A.I.S.U dispose, depuis le 22 juin 2006, d'un accord de collaboration avec la Commune d'Uccle.

Cette dernière octroie, tout d'abord, un subside annuel qui, pour l'exercice 2019, a été revu à la hausse, pour atteindre 95.000,00€. Ensuite, la Commune d'Uccle offre des ressources opérationnelles, notamment par la mise à disposition de locaux, de lignes de téléphones, connexion internet, etc.

Enfin, depuis décembre 2016, la Commune d'Uccle, via les Propriétés communales et la Régie foncière, loue à l'A.I.S.U, 6 logements de transit sur le territoire communal, permettant un renforcement important de l'aide d'urgence en matière de logement.

Bien que des synergies existent, notamment au niveau des « articles 60 » avec la mise à disposition de 3 ouvriers, il n'y a pas encore de convention formelle entre l'A.I.S.U et le C.P.A.S d'Uccle.

En 2020, il s'agira de promouvoir d'avantage ces synergies pour offrir, sous l'angle de l'administration, une meilleure proximité organique tant en matière urbanistique que sociale (Régie foncière, Service Uccloise du logement, Action Sociale, etc.) et, pour le citoyen, une simplification administrative et une meilleure appréhension des problématiques sociales quotidiennes.

II. CONVENTION INSTITUTIONNELLE PRIVÉE

Malgré l'absence de convention formelle, l'A.I.S.U entretient des contacts informels privilégiés avec de nombreux acteurs de terrains : O.R.S, Diogènes, Chèvrefeuille, etc.

Au cours de l'exercice 2020, la réforme des statuts de l'A.S.B.L envisagera, entre autres, des mécanismes de participation pour ce type de tiers.

III. RELATIONS EXTERNES PRIVILÉGIÉES

C'est essentiellement sur le plan technique que l'A.I.S.U a pu développer certaines relations externes privilégiées.

Etant donné les spécificités de l'organigramme des ressources humaines de l'A.S.B.L, notamment en matière d'ouvriers, l'A.I.S.U a mis en place des contacts privilégiés avec certaines A.S.B.L spécialisées au niveau des interventions techniques comme, par exemple, Les Compagnons Dépanneurs.

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.

oooooooooooo

GESTION FINANCIÈRE

I. SITUATION BILANTAIRE

Le total du bilan de l'exercice 2019 s'élève à 368.282,00€.

Les comptes font apparaître une perte de 114.633,00€ contre une perte, en 2018, de 80.828,00€, soit une dégradation du résultat de 33.805,00€.

Les créances commerciales et les autres créances représentent 75% du total de l'actif :

- Les créances commerciales (principalement les loyers dus par les locataires) sont de 74.465,00€, soit une diminution de 16.698,00€, par rapport à l'exercice 2018;
- Les autres créances, 266.461,00€ sont constituées des provisions de charges versées aux propriétaire³s ainsi que des subsides à recevoir.

Au niveau du passif, trois postes sont à souligner :

- « Dettes financières - établissement de crédit » : il s'agit d'un crédit de la banque BELFIUS, à court terme;
- Les « dettes commerciales » (fournisseurs) qui passent de 87.215,00€ en 2018 à 100.444,00€ en 2019;
- Les « autres dettes diverses » qui s'élèvent à 235.164,00€, qui représentent les provisions de charges des locataires avant décompte.

Au niveau du compte de résultats, les grandes variations sont les suivantes :

- Le compte de charges « 601001 - Provisions pour charges » qui diminue de 91.872,00€ tandis que le compte « 601002 - Décomptes & charges réelles » augmente de 182.670,00€. Il s'agit ici d'un simple changement de comptabilisation, qui doit par ailleurs être mis en parallèle avec les comptes produits « 701001 - Provisions pour charges », qui diminue de 93.411,00€ et le compte « 701002 - Décomptes & charges réelles », qui augmente de 208.000,00€.
- Les comptes « dégâts locatifs » et « réparations à charge de l'A.I.S.U » qui augmentent de 64.737,00€. Cette situation s'explique par la perte de 2 immeubles (15 logements au total), en contrats depuis près de 15 ans, qui ont généré de nombreux frais de remise en état.
- Le « vide locatif » qui passe de 19.605,00€ en 2018 à 139.956,00€ en 2019. Cette augmentation s'explique par un calcul plus précis en la matière, les nombreuses mutations réalisées au cours de l'exercice, notamment en raison de la perte des deux immeubles susmentionnés, la carence récurrente d'ouvriers au service de l'A.I.S.U et les délais de toute procédure d'attribution des logements.
- Les frais de justice (avocats, huissiers et frais de justices) qui augmentent de 35.516,00€, soulignant toute la difficulté du travail de suivi des créances locatives.
- Les frais de personnel qui augmentent quant à eux de 29.536,00€, auxquels il convient d'ajouter l'augmentation des frais « A.L.E » et « article 60 » pour 11.085,00€, à comprendre par l'intermédiaire de la carence récurrente d'ouvriers.

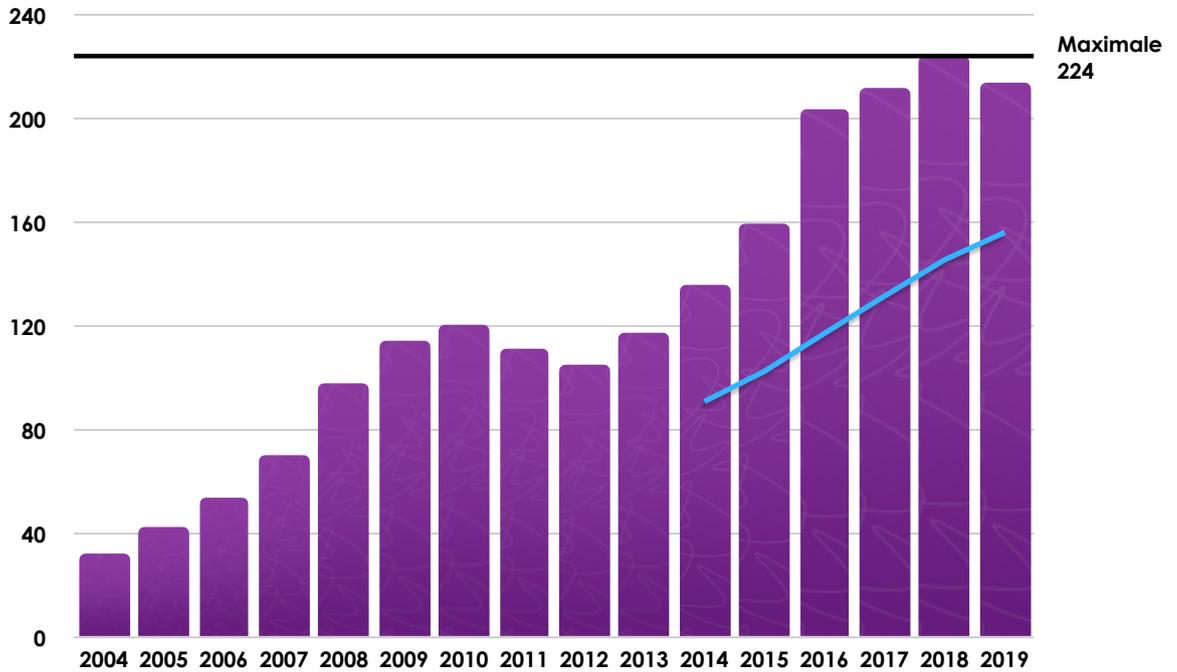
Au niveau des créances locatives (réductions de valeur et créances irrécouvrables), il convient de constater une diminution de 59.630,00€, c'est-à-dire un bénéfice.

³ Dans le cadre du contrôle annuel des comptes, les « provisions pour charges » sont considérées comme un risque puisqu'il s'agit de mouvements financiers perçus mais potentiellement à rembourser.

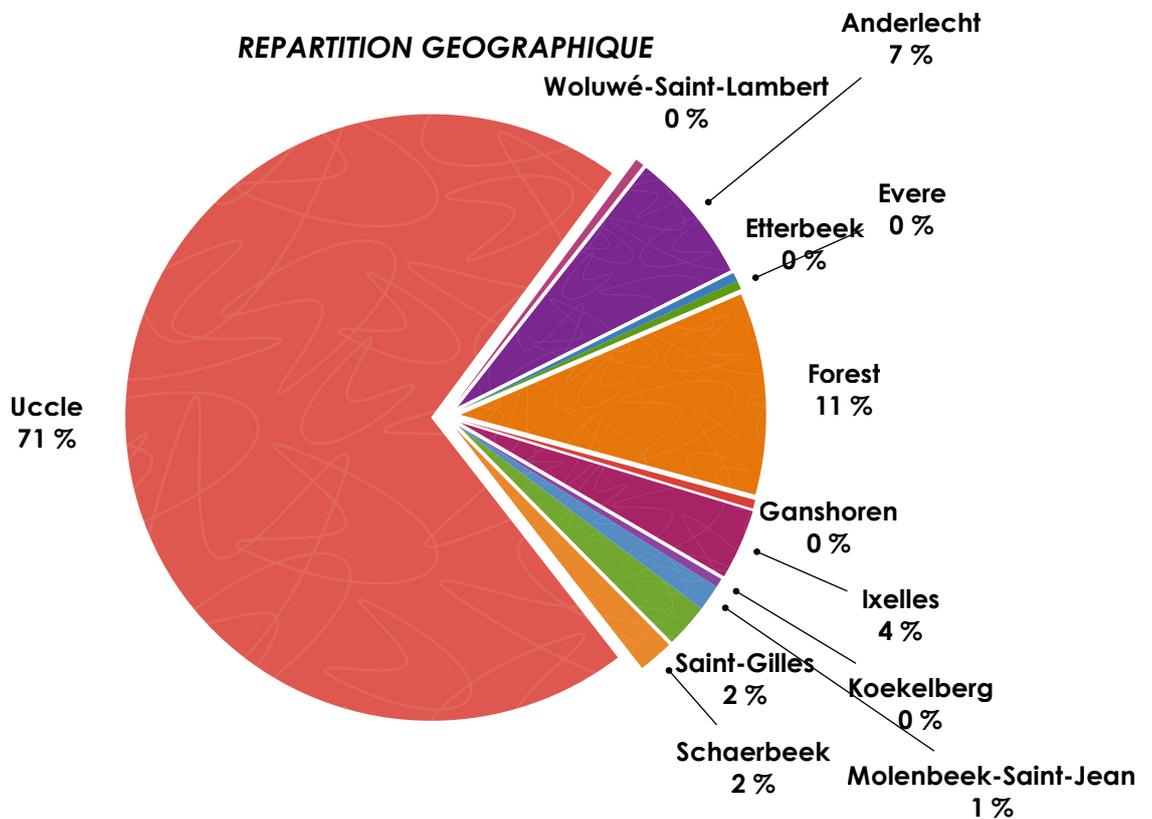
PARC LOCATIF

I. NOMBRE DE LOGEMENTS ET RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

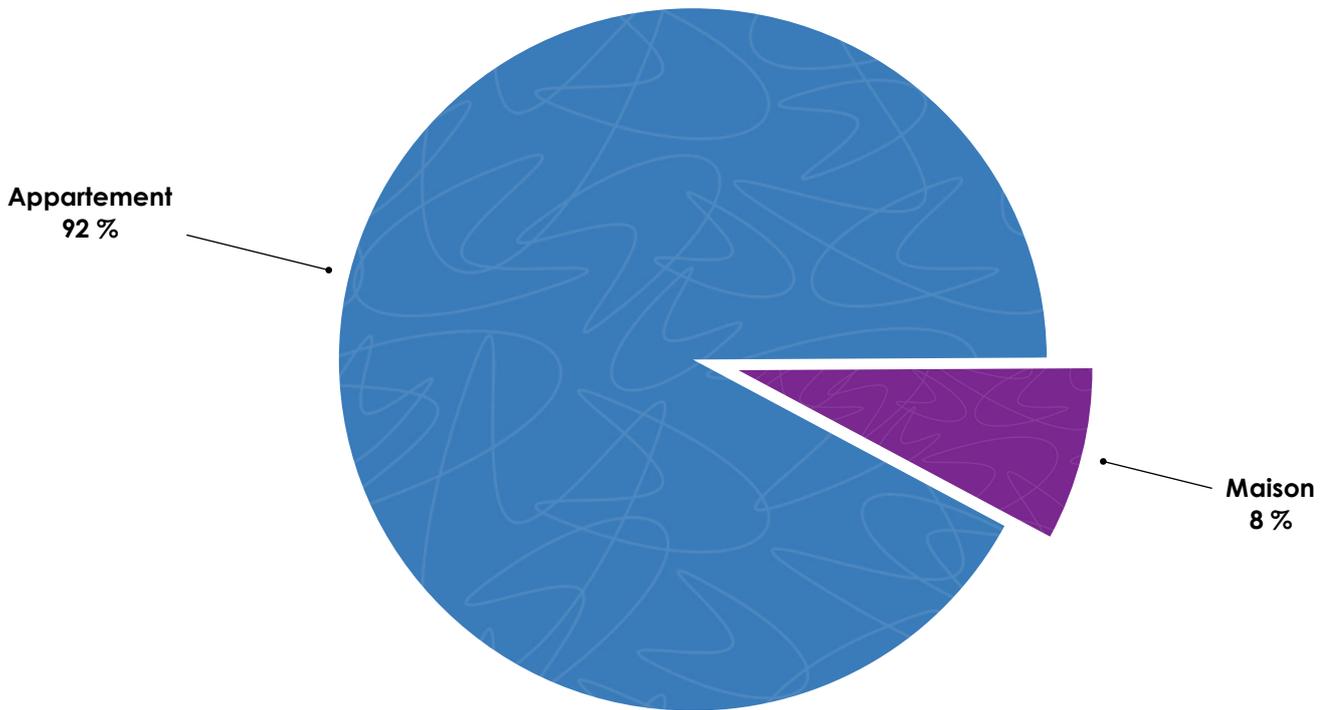
EVOLUTION DU PARC IMMOBILIER (2004-2019)



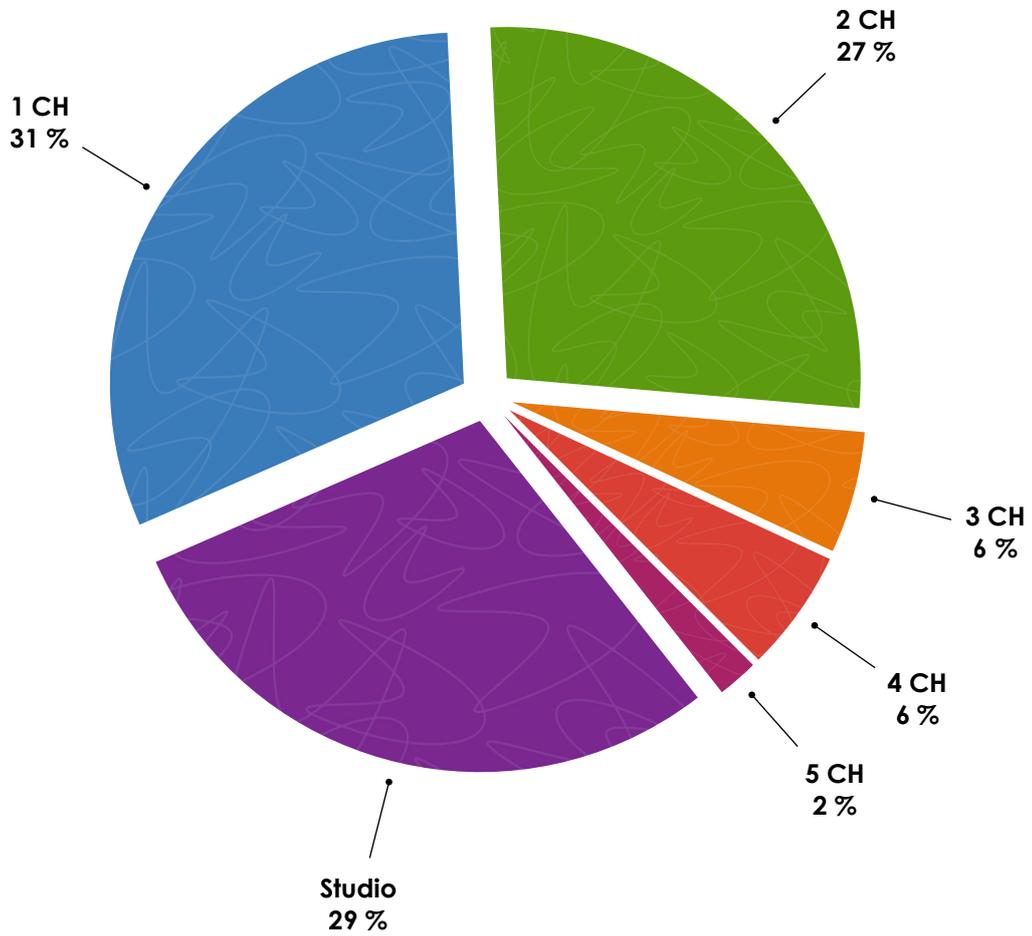
REPARTITION GEOGRAPHIQUE



REPARTITION DU TYPE DE LOGEMENT



REPARTITION DES CHAMBRES

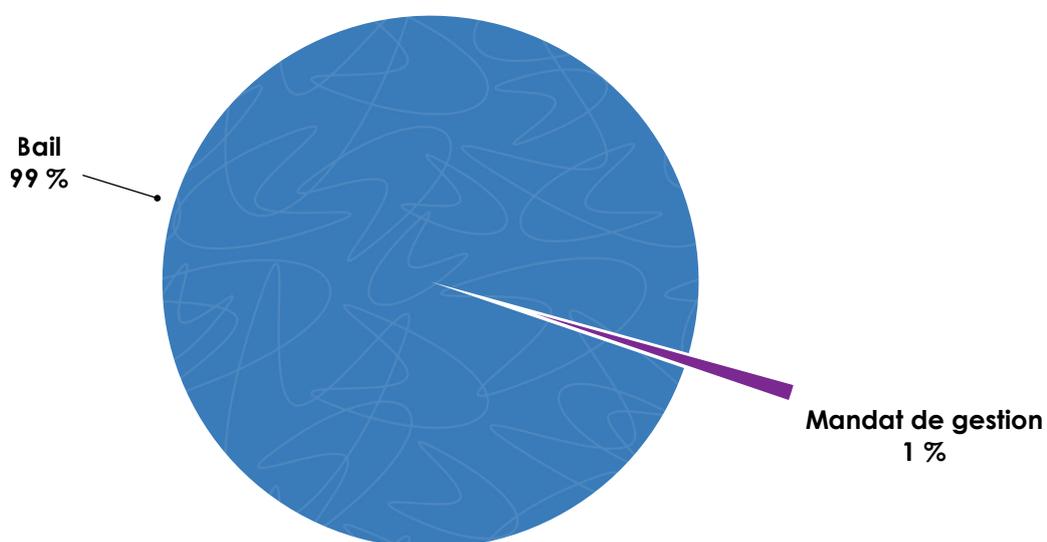


II. TYPE DE DROITS

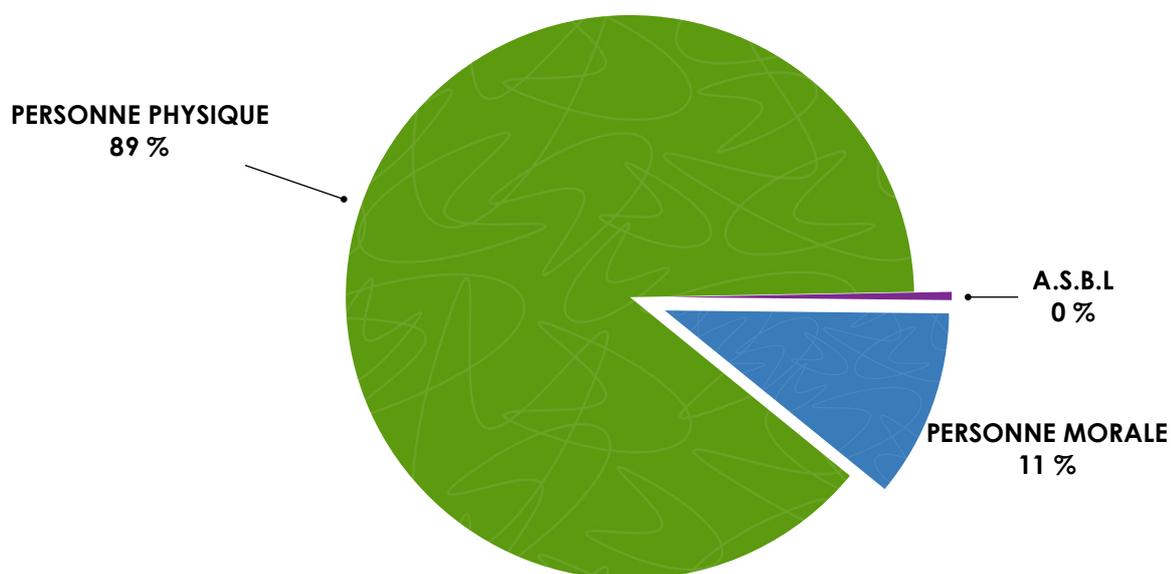
La durée moyenne d'un contrat entre un propriétaire et l'A.I.S.U est de 8,6 ans, soit quasiment un contrat de longue durée. Certains contrats sont en cours depuis la création de l'A.I.S.U, preuve que le mécanisme fonctionne !

En 2019, la durée moyenne des contrats s'est encore allongée car une réforme de l'Arrêté royal du 20 juillet 1970, fixant le taux de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A) et déterminant la répartition des biens et services selon ces taux, a permis aux propriétaires signant avec une A.I.S un contrat de bail ou un mandat de gestion de minimum 15 ans, de bénéficier d'un taux réduit de T.V.A. Une nouvelle « classe » de propriétaire est apparu dans le viseur des A.I.S.

REPARTITION DU TYPE DE CONTRAT



TYPE DE COCONTRACTANT



III. FLUCTUATION DU PARC IMMOBILIER EN 2019

31/12/2018	ACCROISSEMENT	DIMINUTION	31/12/2019
224	23	33	214

I. BIENS IMMOBILIERS SORTANTS

Au cours de l'exercice 2019, l'A.I.S.U aura perdu 33 logements :

ADRESSE		TYPE DE LOGEMENT	MOTIF
85	Forest	APP - 2 chambres	Vente, bien vétuste
128	Uccle	APP - 1 chambre	Non-conforme
105	Uccle	MAI - 4 chambres	Vente, bien vétuste
108	Forest	APP - 1 chambre	Vente
109	Forest	APP - 1 chambre	Vente
110	Forest	APP - 2 chambres	Vente
111	Forest	APP - 2 chambres	Vente
126	Uccle	APP - 1 chambre	Non-conforme
151	Uccle	APP - 1 chambre	Vente
156	Uccle	APP - 1 chambre	Non-conforme
217	Uccle	MAI - 4 chambres	Vente, bien vétuste
234	Uccle	APP - 1 chambre	Vente
240	Uccle	APP - 2 chambres	Occupation personnelle
250	Uccle	APP - 1 chambre	Vente
262	Uccle	APP - 3 chambres	Vente
263	Uccle	APP - 2 chambres	Propriétaire mécontent
282	Uccle	APP - 1 chambre	Non-conforme
284	Uccle	APP - 1 chambre	Non-conforme
285	Uccle	APP - 1 chambre	Non-conforme
286	Uccle	MAI - 4 chambres	Occupation personnelle
295	Uccle	APP - 1 chambre	Non-conforme
296	Uccle	APP - 1 chambre	Non-conforme
297	Uccle	APP - 1 chambre	Non-conforme
86	Forest	APP - 3 chambres	Vente, bien vétuste
87	Forest	APP - 1 chambre	Vente, bien vétuste
88	Forest	APP - 2 chambres	Vente, bien vétuste
89	Forest	Studio	Vente, bien vétuste
90	Forest	APP - 2 chambres	Vente, bien vétuste

ADRESSE		TYPE DE LOGEMENT	MOTIF
112	Forest	APP - 2 chambres	Vente
113	Forest	APP - 2 chambres	Vente
114	Forest	APP - 1 chambre	Vente
115	Forest	APP - 1 chambre	Vente
91	Forest	APP - 2 chambres	Vente, bien vétuste

II. BIENS IMMOBILIERS ENTRANTS

En 2019, 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 de chalandise de l'A.I.S.U, d'autre part.

Si l'accroissement du parc immobilier constitue une dimension essentielle de la réussite de l'objet social de l'A.I.S.U, la qualité des logements offerts représente aussi une part importante de la dimension socio-économique de l'identité du sous-locataire.

Le parc immobilier de l'A.I.S.U peut s'enorgueillir de disposer d'un nombre toujours plus grand de logements neufs et à faible consommation énergétique.

Comme les années antérieures, l'A.I.S.U focalise toujours et encore 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. Ainsi, d'année en année, l'A.I.S.U augmente la proportion de ses logements sur le territoire communal : plus de 7 logements sur 10 sont sur Uccle.

ADRESSE			TYPE DE LOGEMENT
Rue Gatti de Gamond	126	Uccle	APP - 1 chambre
Avenue Floréal	154	Uccle	APP - 3 chambres
Avenue de l'Aulne	108	Uccle	Studio
Chaussée d'Alseberg	737	Uccle	Studio
Avenue Monte Carlo	102	Forest	Studio
Rue Langeveld	88	Uccle	APP - 1 chambre
Rue Langeveld	88	Uccle	APP - 1 chambre
Rue Joseph Stallaert	26	Ixelles	APP - 1 chambre
Avenue Winston Churchill	199	Uccle	Studio
Avenue du Vossegat	14	Uccle	APP - 2 chambres
Avenue du Vossegat	14	Uccle	APP - 2 chambres
Rue Xavier de Bue	30a	Uccle	APP - 2 chambres
Chaussée de Saint-Job	267	Uccle	APP - 2 chambres
Chaussée de Waterloo	825	Uccle	APP - 2 chambres

ADRESSE			TYPE DE LOGEMENT
Rue du Framboisier	60	Uccle	APP - 2 chambres
Place Olivier Strebelle	7	Uccle	APP - 2 chambres
Rue Henri Van Zuylen	78	Uccle	APP - 3 chambres
Rue du Roetaert	143	Uccle	Maison - 4 chambres
Place Olivier Strebelle	7	Uccle	APP - 3 chambres
Rue Alberstyn	27	Woluwé Saint-Lambert	Maison - 4 chambres
Rue Victor Allard	50	Uccle	APP - 1 chambre
Avenue Winston Churchill	79	Uccle	Studio
Rue du Roetaert	144	Uccle	APP - 3 chambres

IV. LA GESTION TECHNIQUE ET L'ENTRETIEN DES LOGEMENTS

I. PRÉSENTATION DE L'ÉQUIPE TECHNIQUE

En 2019, l'A.I.S.U a connu une évolution importante avec l'intégration d'un responsable technique. M. Suleiman ALBSHARA, ingénieur civil de formation, est désormais en charge de la supervision de l'ensemble des questions techniques dans le parc immobilier de l'A.I.S.U. : analyse des dossiers, définition des cahiers des charges, suivi administratif des dossiers de primes, suivi des inventaires, etc.

Dans cette perspective, l'engagement de M. Suleiman ALBSHARA, dans le cadre d'un contrat « article 60 » avec le C.P.A.S de la Ville de Bruxelles, constitue une chance inespérée. Le terme de son contrat devra donc être bien anticipé pour éviter une « régression » en matière de ressources humaines.

II. GESTION DES ENTRETIENS ET RÉOLUTION DES PROBLÈMES TECHNIQUES

Sur le plan légal, 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.

Cependant, les tenants et aboutissants des principes essentiels de l'A.I.S.U et, en particulier, le maintien, au profit du propriétaire, d'un logement dans son état pristin, suppose le dépassement des simples obligations contractuelles.

Les sous-locataires de l'A.I.S.U, généralement précarisés, peuvent, de surcroît, 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 de nombreux 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, pérenniser les partenariats avec les propriétaires.

Afin de conscientiser les locataires quant aux services ainsi consentis, les frais de matériel sont cependant à leur charge exclusive ; les frais de main d'œuvre et de déplacement étant supportés par l'A.I.S.U.

L'entretien des appareils de production d'eau chaude et de chauffage fait 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.

Certes, une telle disposition constitue une difficulté opérationnelle supplémentaire pour l'A.I.S.U. Mais, a contrario, elle offre un bien meilleur contrôle du respect des obligations légales en la matière. Parallèlement, les locataires bénéficient ainsi d'une « réduction de groupe » non négligeable.

III. LES RÉNOVATIONS ET LES REMISES EN ÉTAT DES LOGEMENTS

I. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS À CHARGE DE L'A.I.S.U

I. DANS LE PARC IMMOBILIER EXISTANT

Selon les dispositions légales régissant le secteur, 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'expérience montre qu'un accompagnement social performant qu'il soit direct (A.I.S.U) et/ou indirect (C.P.A.S, Cellule Energie, etc.....) permet d'éviter certaines dégradations et ainsi réduire le montant des travaux. L'idéal serait donc de pouvoir bénéficier de travailleurs sociaux pour mieux anticiper ce type de problématique.

II. 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 !

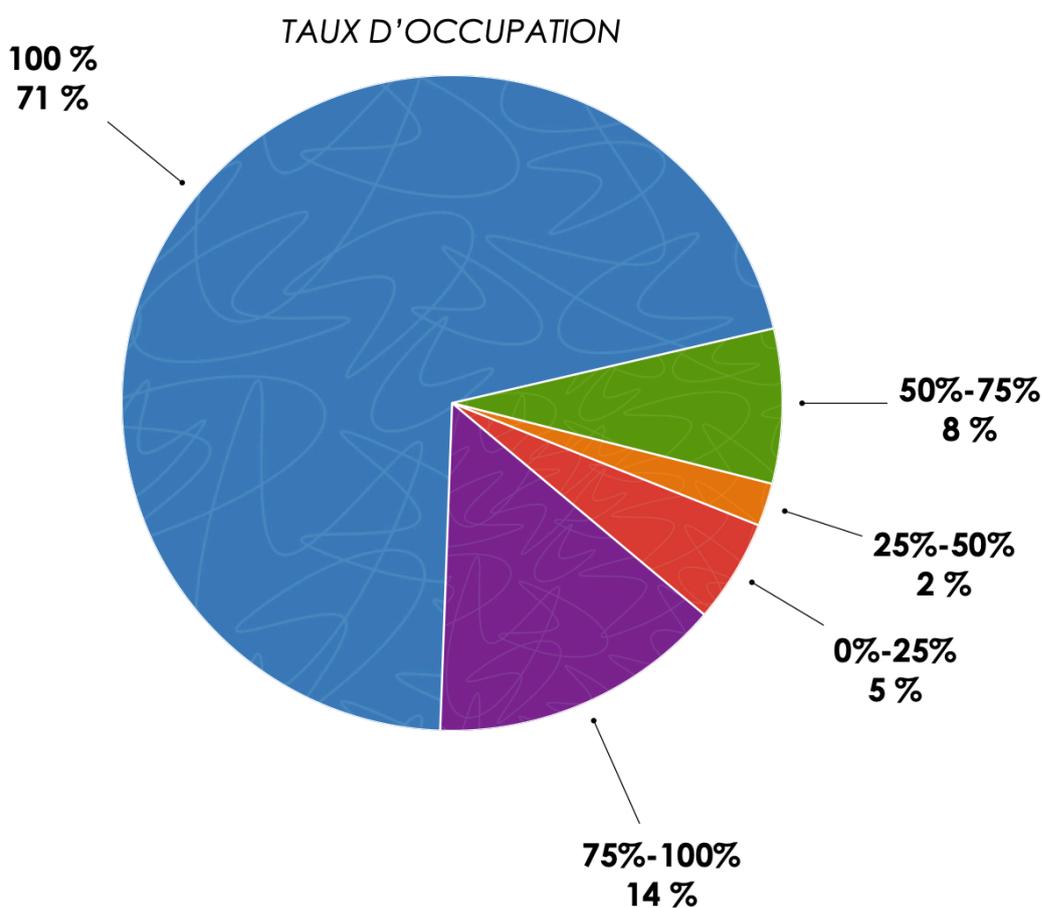
En fonction des budgets disponibles, l'A.I.S.U peut aussi effectuer pour de petites interventions et/ou de légers travaux de rafraichissements.

Enfin, l'A.I.S accompagne les locataires dans toute démarche administrative nécessaire au transfert de compteurs ; ceci pour deux raisons essentielles :

- Certitude que ce type de démarche est réalisé correctement (erreurs d'index), sans coupure éventuelle;
- Amélioration du choix du fournisseur auprès de locataires précarisés.

IV. VIDES LOCATIFS

Le taux moyen d'occupation du parc immobilier de l'A.I.S.U est de 88,79%. Près de 71% des logements ont connu un taux d'occupation « plein », c'est-à-dire à 100,00%.



TAUX D'OCCUPATION			
LOGEMENT	COMMUNE	TAUX	STATUT
1	Ixelles	100,00 %	OK
7	Uccle	100,00 %	OK
11	Uccle	100,00 %	OK
12	Uccle	100,00 %	OK
48	Uccle	100,00 %	OK
50	Anderlecht	100,00 %	OK
54	Uccle	100,00 %	OK
60	Uccle	100,00 %	OK

68	Uccle	100,00 %	OK
74	Saint-Gilles	100,00 %	OK
75	Saint-Gilles	100,00 %	OK
77	Saint-Gilles	100,00 %	OK
79	Uccle	100,00 %	OK
81	Uccle	100,00 %	OK
83	Uccle	100,00 %	OK
84	Uccle	100,00 %	OK
92	Anderlecht	100,00 %	OK
93	Forest	100,00 %	OK
95	Uccle	100,00 %	OK
98	Forest	100,00 %	OK
100	Forest	100,00 %	OK
102	Uccle	100,00 %	OK
103	Uccle	100,00 %	OK
104	Ixelles	100,00 %	OK
105	Uccle	100,00 %	OK
107	Uccle	100,00 %	OK
108	Forest	100,00 %	OK
112	Forest	100,00 %	OK
124	Uccle	100,00 %	OK
127	Uccle	100,00 %	OK
128	Uccle	100,00 %	OK
129	Forest	100,00 %	OK
134	Uccle	100,00 %	OK
136	Uccle	100,00 %	OK
137	Uccle	100,00 %	OK
138	Uccle	100,00 %	OK
140	Uccle	100,00 %	OK
141	Uccle	100,00 %	OK
143	Uccle	100,00 %	OK
147	Uccle	100,00 %	OK
148	Uccle	100,00 %	OK
149	Uccle	100,00 %	OK
152	Anderlecht	100,00 %	OK
153	Uccle	100,00 %	OK
159	Forest	100,00 %	OK
160	Anderlecht	100,00 %	OK
162	Uccle	100,00 %	OK
163	Anderlecht	100,00 %	OK
164	Forest	100,00 %	OK
165	Uccle	100,00 %	OK
171	Uccle	100,00 %	OK
173	Uccle	100,00 %	OK
174	Uccle	100,00 %	OK
176	Uccle	100,00 %	OK
179	Forest	100,00 %	OK
182	Uccle	100,00 %	OK
187	Forest	100,00 %	OK
188	Uccle	100,00 %	OK
189	Uccle	100,00 %	OK
190	Uccle	100,00 %	OK

191	Uccle	100,00 %	OK
193	Uccle	100,00 %	OK
194	Uccle	100,00 %	OK
195	Uccle	100,00 %	OK
196	Uccle	100,00 %	OK
197	Forest	100,00 %	OK
198	Uccle	100,00 %	OK
200	Forest	100,00 %	OK
202	Uccle	100,00 %	OK
203	Uccle	100,00 %	OK
205	Uccle	100,00 %	OK
206	Forest	100,00 %	OK
208	Uccle	100,00 %	OK
210	Uccle	100,00 %	OK
211	Uccle	100,00 %	OK
212	Forest	100,00 %	OK
214	Uccle	100,00 %	OK
216	Uccle	100,00 %	OK
217	Uccle	100,00 %	OK
218	Molenbeek-Saint-Jean	100,00 %	OK
219	Uccle	100,00 %	OK
220	Uccle	100,00 %	OK
221	Uccle	100,00 %	OK
222	Uccle	100,00 %	OK
223	Uccle	100,00 %	OK
224	Anderlecht	100,00 %	OK
226	Uccle	100,00 %	OK
227	Uccle	100,00 %	OK
228	Uccle	100,00 %	OK
229	Forest	100,00 %	OK
230	Uccle	100,00 %	OK
231	Anderlecht	100,00 %	OK
235	Forest	100,00 %	OK
238	Forest	100,00 %	OK
239	Ixelles	100,00 %	OK
241	Anderlecht	100,00 %	OK
242	Forest	100,00 %	OK
243	Uccle	100,00 %	OK
244	Uccle	100,00 %	OK
246	Anderlecht	100,00 %	OK
248	Uccle	100,00 %	OK
249	Uccle	100,00 %	OK
251	Forest	100,00 %	OK
252	Forest	100,00 %	OK
253	Uccle	100,00 %	OK
254	Uccle	100,00 %	OK
255	Uccle	100,00 %	OK
256	Uccle	100,00 %	OK
257	Uccle	100,00 %	OK
259	Uccle	100,00 %	OK
260	Molenbeek	100,00 %	OK
261	Uccle	100,00 %	OK

263	Uccle	100,00 %	OK
264	Forest	100,00 %	OK
265	Uccle	100,00 %	OK
266	Uccle	100,00 %	OK
267	Uccle	100,00 %	OK
268	Anderlecht	100,00 %	OK
269	Anderlecht	100,00 %	OK
270	Uccle	100,00 %	OK
272	Uccle	100,00 %	OK
273	Anderlecht	100,00 %	OK
274	Uccle	100,00 %	OK
275	Uccle	100,00 %	OK
276	Uccle	100,00 %	OK
279	Uccle	100,00 %	OK
280	Uccle	100,00 %	OK
281	Ixelles	100,00 %	OK
283	Uccle	100,00 %	OK
285	Uccle	100,00 %	OK
287	Uccle	100,00 %	OK
288	Uccle	100,00 %	OK
292	Uccle	100,00 %	OK
293	Uccle	100,00 %	OK
295	Uccle	100,00 %	OK
296	Uccle	100,00 %	OK
297	Uccle	100,00 %	OK
298	Uccle	100,00 %	OK
299	Uccle	100,00 %	OK
300	Evere	100,00 %	OK
301	Forest	100,00 %	OK
302	Uccle	100,00 %	OK
304	Molenbeek	100,00 %	OK
305	Uccle	100,00 %	OK
306	Uccle	100,00 %	OK
307	Uccle	100,00 %	OK
308	Uccle	100,00 %	OK
310	Uccle	100,00 %	OK
311	Uccle	100,00 %	OK
312	Uccle	100,00 %	OK
313	Uccle	100,00 %	OK
315	Ixelles	100,00 %	OK
316	Uccle	100,00 %	OK
317	Uccle	100,00 %	OK
319	Uccle	100,00 %	OK
320	Uccle	100,00 %	OK
321	Ganshoren	100,00 %	OK
322	Koekelberg	100,00 %	OK
324	Uccle	100,00 %	OK
325	Uccle	100,00 %	OK
326	Uccle	100,00 %	OK
329	Uccle	100,00 %	OK
330	Uccle	100,00 %	OK
332	Uccle	100,00 %	OK

333	Uccle	100,00 %	OK
334	Forest	100,00 %	OK
166	Uccle	95,83 %	OK
294	Uccle	95,83 %	OK
314	Uccle	95,83 %	OK
150	Uccle	95,45 %	OK
282	Uccle	95,24 %	OK
338	Uccle	95,00 %	OK
144	Uccle	94,44 %	OK
344	Uccle	93,75 %	OK
349	Uccle	93,75 %	OK
113	Forest	92,86 %	OK
87	Forest	92,31 %	OK
88	Forest	92,31 %	OK
278	Anderlecht	91,67 %	OK
262	Uccle	90,00 %	OK
41	Anderlecht	87,50 %	OK
213	Uccle	87,50 %	OK
258	Uccle	87,50 %	OK
271	Anderlecht	87,50 %	OK
291	Uccle	87,50 %	OK
336	Uccle	87,50 %	OK
337	Uccle	87,50 %	OK
345	Uccle	87,50 %	OK
351	Uccle	87,50 %	OK
348	Uccle	85,71 %	OK
286	Uccle	83,33 %	OK
331	Uccle	83,33 %	OK
350	Uccle	82,35 %	OK
2	Ixelles	79,17 %	OK
82	Uccle	79,17 %	OK
111	Forest	78,57 %	OK
277	Etterbeek	77,27 %	OK
90	Forest	76,92 %	OK
290	Uccle	75,00 %	OK
335	Uccle	75,00 %	OK
186	Uccle	70,83 %	OK
236	Uccle	70,83 %	OK
245	Uccle	70,83 %	OK
247	Schaerbeek	70,83 %	NOT OK
347	Uccle	68,75 %	OK
342	Uccle	66,67 %	OK
110	Forest	64,29 %	OK
115	Forest	64,29 %	OK
80	Uccle	62,50 %	OK
178	Uccle	62,50 %	OK
183	Uccle	62,50 %	OK
303	Uccle	62,50 %	OK
352	Uccle	58,82 %	OK
3	Uccle	58,33 %	OK
114	Forest	57,14 %	OK
85	Forest	53,85 %	OK

355	Uccle	52,94 %	OK
109	Forest	50,00 %	OK
181	Uccle	50,00 %	OK
356	Woluwé-Saint-Lambert	50,00 %	OK
340	Forest	44,44 %	OK
346	Uccle	43,75 %	OK
318	Uccle	41,67 %	OK
58	Uccle	37,50 %	OK
99	Forest	29,17 %	OK
341	Uccle	16,67 %	OK
354	Uccle	13,33 %	OK
86	Forest	0,00 %	OK
89	Forest	0,00 %	OK
91	Forest	0,00 %	OK
133	Saint-Gilles	0,00 %	NOT OK
172	Saint-Gilles	0,00 %	NOT OK
284	Uccle	0,00 %	OK
323	Schaerbeek	0,00 %	NOT OK
327	Schaerbeek	0,00 %	NOT OK
328	Schaerbeek	0,00 %	NOT OK
353	Uccle	0,00 %	NOT OK

Les causes principales du vide locatif restent :

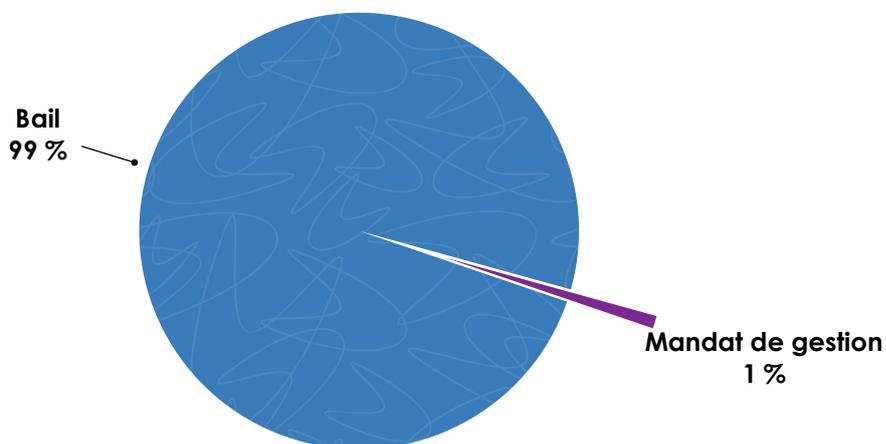
- Le temps nécessaire à la remise en état des logements après le départ des sous-locataires, surtout à avec une équipe d'ouvriers trop réduite ;
- Les délais de préavis des sous-locataires qui sont souvent de très courte durée alors que la procédure d'attribution nécessite un certain délai ;
- Certains logements restent difficiles à relouer, malgré la crise ;
- Les logements se libèrent souvent par vague alors que l'équipe d'ouvriers est petite. Il est donc difficile d'impacter les variations du parc immobilier ;
- Le fait que certains propriétaires à qui incombe des travaux n'ont pas toujours la réactivité souhaitée ;
- Fin de la relation contractuelle avec le propriétaire ;
- Contentieux avec le propriétaire.

oooooooooooo

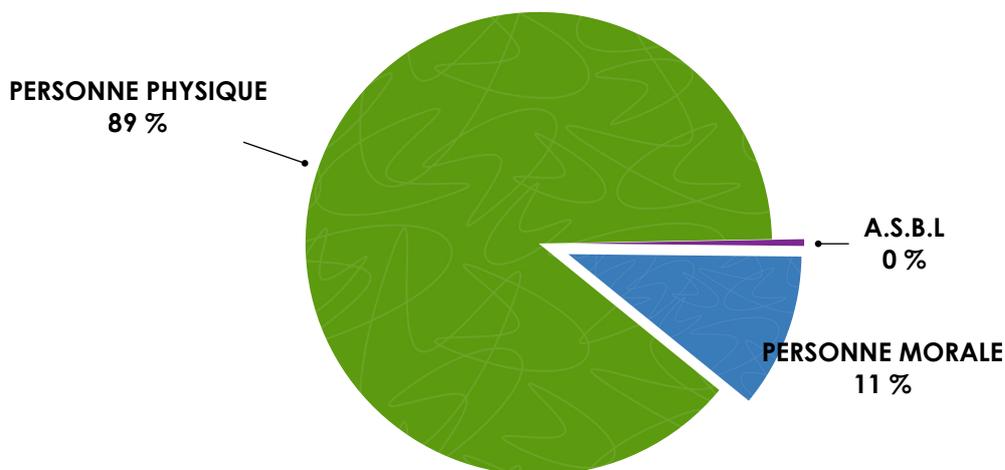
LES PROPRIÉTAIRES

I. PROFIL DES PROPRIÉTAIRES ET TYPES DE CONTRAT

REPARTITION DU TYPE DE CONTRAT



TYPE DE COCONTRACTANT



II. ACTIVITES 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 comme un outil à part entière au service du citoyen, tant propriétaire que candidat-locataire précarisé, au même titre que la Régie Foncière ou le Service Ucclóis du Logement.

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

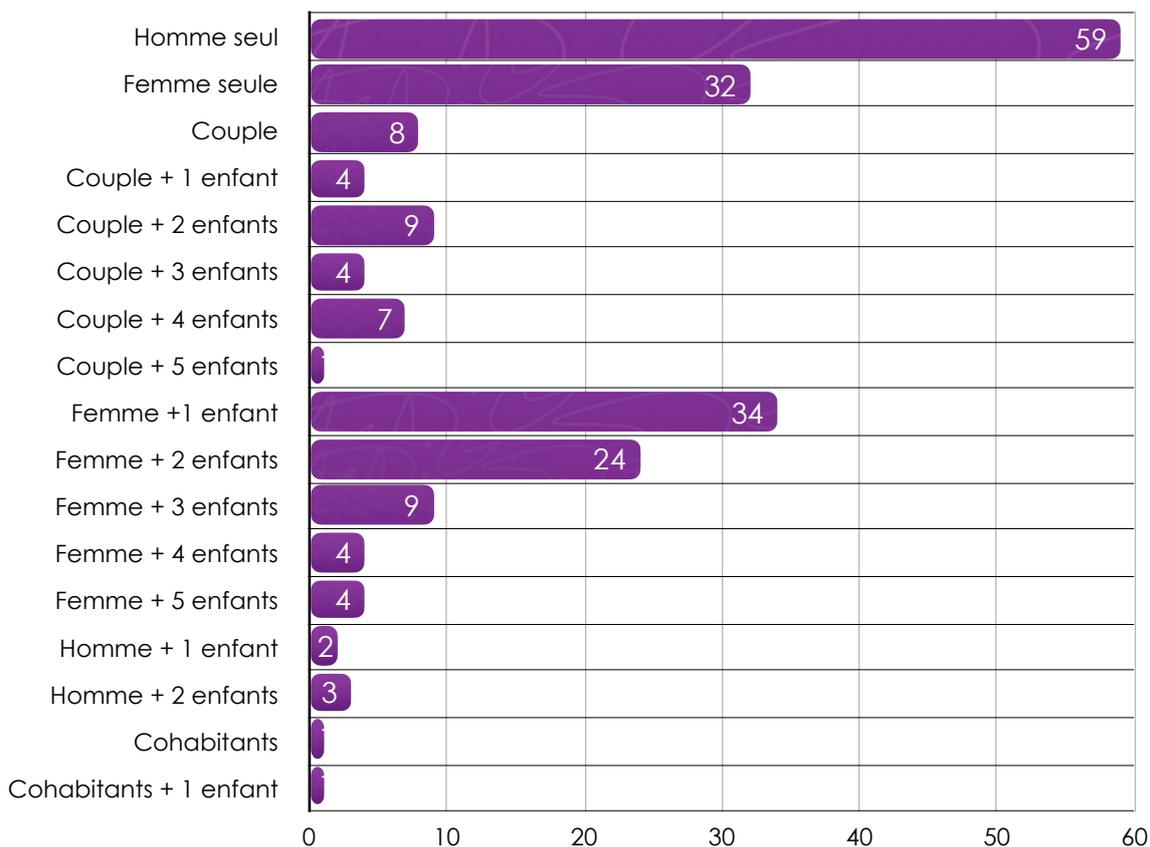
LES LOCATAIRES

I. TOTAL DES MÉNAGES

Au 31 décembre 2019, 206 ménages occupants le parc immobilier.

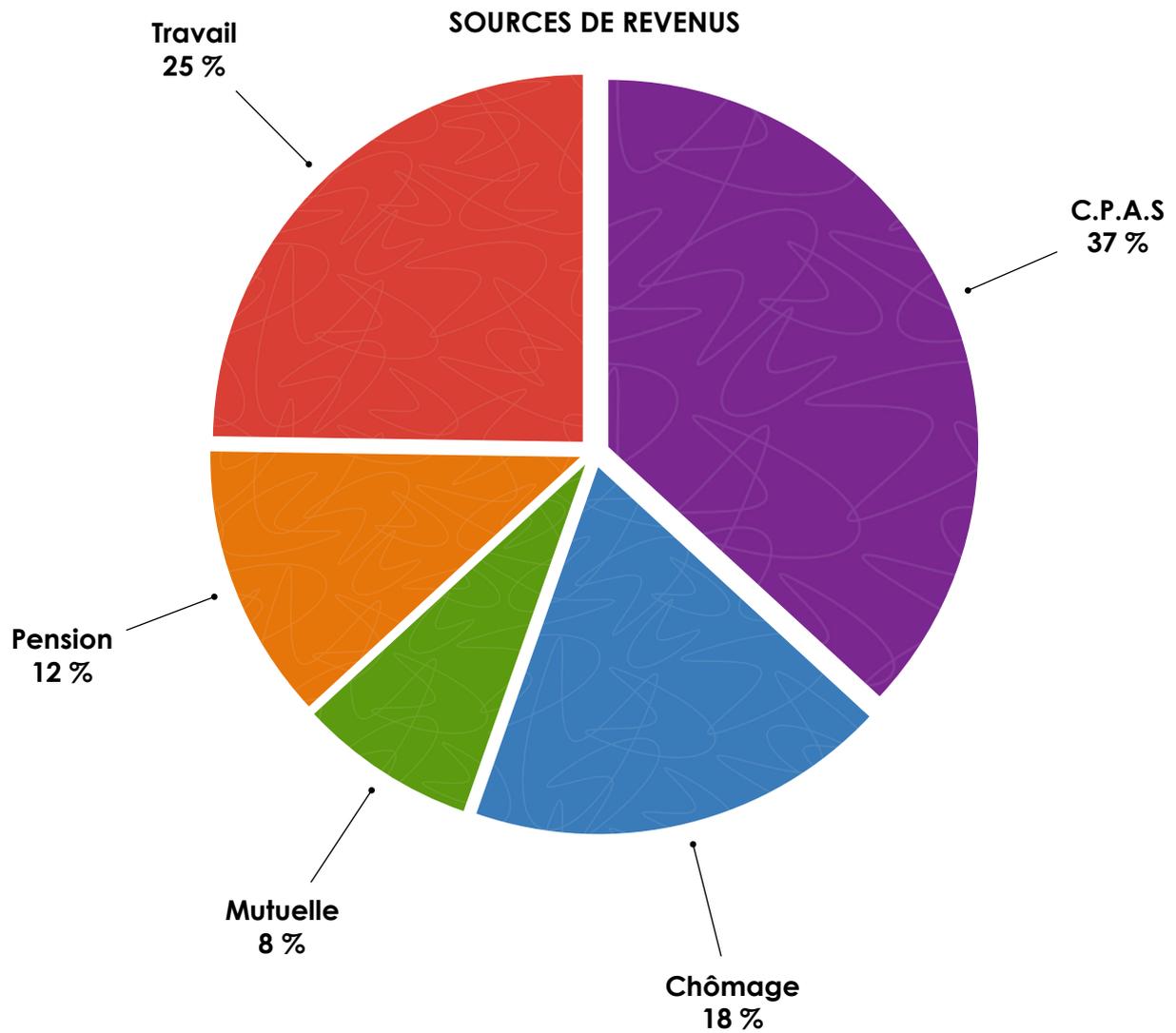
II. PROFIL DES LOCATAIRES

COMPOSITION DE MENAGE



COMPOSITION DE MENAGE	TOTAL	%
Homme seul	59	28,64 %
Femme seule	32	15,53 %
Couple	8	3,88 %
Couple + 1 enfant	4	1,94 %
Couple + 2 enfants	9	4,37 %
Couple + 3 enfants	4	1,94 %
Couple + 4 enfants	7	3,40 %
Couple + 5 enfants	1	0,49 %
Femme + 1 enfant	34	16,50 %
Femme + 2 enfants	24	11,65 %

Femme + 3 enfants	9	4,37 %
Femme + 4 enfants	4	1,94 %
Femme + 5 enfants	4	1,94 %
Homme + 1 enfant	2	0,97 %
Homme + 2 enfants	3	1,46 %
Cohabitants	1	0,49 %
Cohabitants + 1 enfant	1	0,49 %
TOTAL	206	100,00 %



PRINCIPALES SOURCES DE REVENUS	TOTAL	%
C.P.A.S	76	36,89 %
Chômage	38	18,45 %
Mutuelle	16	7,77 %
Pension	25	12,14 %
Travail	51	24,76 %
Allocations des personnes handicapées	0	0,00 %
Sans revenu	0	0,00 %
TOTAL	206	100,00 %

NIVEAU DE REVENUS DES MENAGES	TOTAL	%
En-dessous du seuil d'admission	204	99,03 %
Jusque 50% au-dessus du seuil d'admission	2	0,97 %
TOTAL	206	100%

III. FLUX DES LOCATAIRES DANS L'ANNÉE

Total de ménages entrés :	17
Total de mutations :	20
Total de locataires sortis :	21
Motifs de départ :	Départs volontaires : 12
	Renons : 8
	Expulsions : 1
	Mutation : 20
	Décès : 2

IV. 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.

V. 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 au 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.

VI. PROCÉDURES JUDICIAIRES DANS LE COURANT DE L'ANNÉE

Au 31 décembre 2019, il restait 42 « dossiers contentieux » ouverts (procédures judiciaires), ce qui constitue un chiffre important au regard du nombre de logement. Près d'un logement sur 8 conduit à une procédure judiciaire, ce qui suppose des difficultés sur le plan administratif, comptable et technique.

La quasi-totalité des contentieux vise un défaut de paiement (arriérés de loyers, charges impayées, etc.), très rarement une problématique de jouissance du logement.

La difficulté des procédures judiciaires réside dans l'écart abyssale entre, d'une part, les frais de justice, pris globalement (avocat, huissier, greffe, etc.) et, d'autre part, les possibilités de recouvrement. Ainsi, en 2019, les frais de justice auront coûté près de 80.000,00€, soit l'équivalent des dettes des sous-locataires à plus de trois mois. A l'inverse, il faut, en moyenne, trois ans, pour qu'une dette soit remboursée.

Il est certain que la réduction de ces contentieux passe par un meilleur suivi social, qui serait optimisée avec un ou une assistant(e) social(e) au sein de l'A.I.S.U.

oooooooooooo

LES CANDIDATS-LOCATAIRES

I. PROCÉDURE D'INSCRIPTION ET D'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Depuis le 1^{er} février 2015, conformément aux dispositions légales en la matière, l'A.I.S.U dispose d'un règlement d'attribution, qui définit l'ensemble de la procédure à suivre afin d'obtenir un logement en location.

Les logements sont attribués en fonction de l'ordre strictement chronologique des inscriptions des candidats-locataires, avec pondération en fonction de divers facteurs objectivables et réglementairement défini.

II. TOTAL DE CANDIDATS-LOCATAIRES INSCRITS

Au 31 décembre 2019 361 ménages inscrits à l'A.I.S.U.

Le délai moyen d'attente pour obtenir une proposition de logement est de 2 ans, soit 5 fois moins longtemps que pour un logement social.

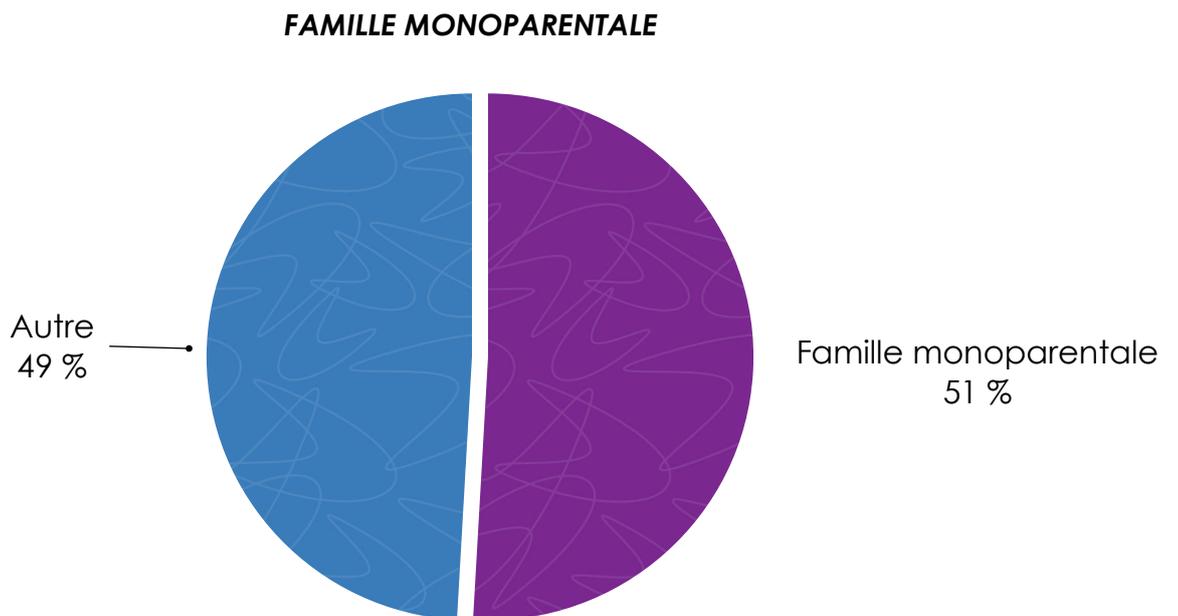
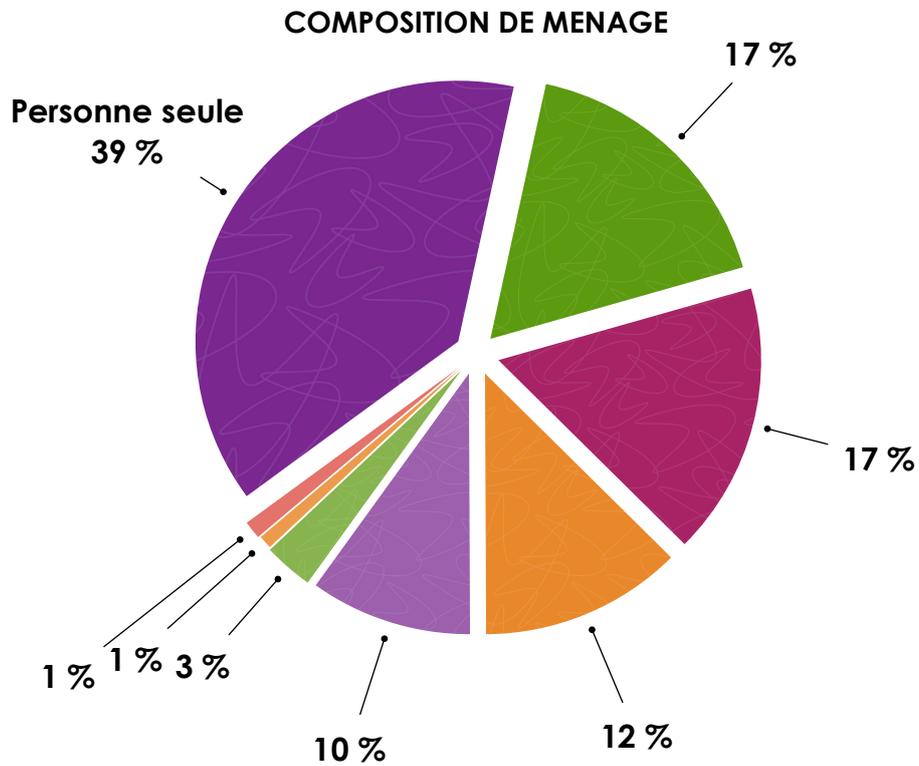
Il existe cependant une importante variabilité dans ce délais, en fonction du type de logement demandé.

III. PROFILS DES CANDIDATS-LOCATAIRES

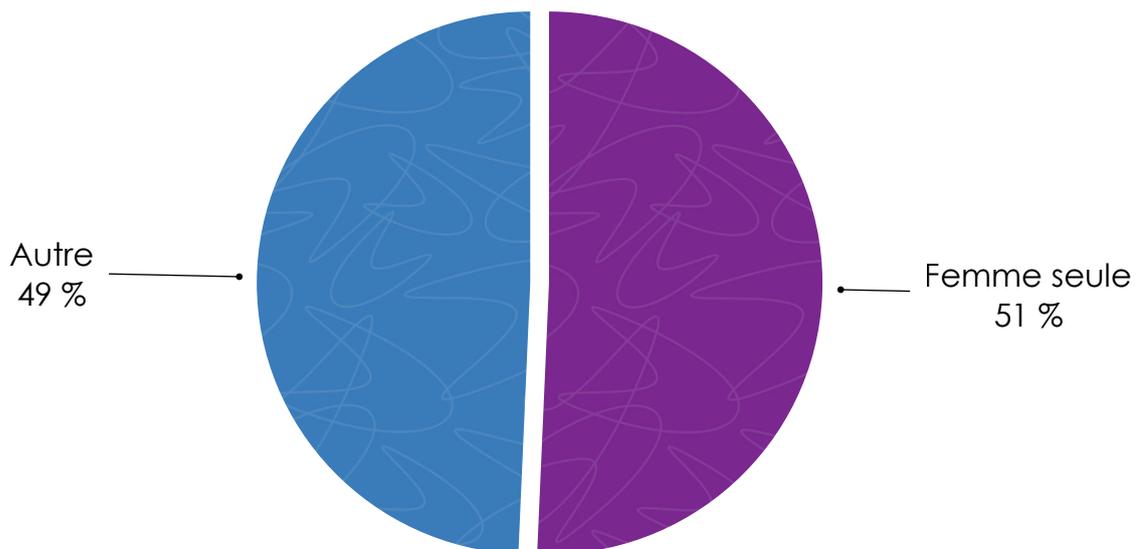
I. SITUATIONS FAMILIALES

COMPOSITION DE MENAGE		TOTAL	%
Personne seule	Homme seul	59	16,34 %
	Femme seule	80	22,16 %
Ménage - 2 personnes	Couples	21	5,82 %
	Femme + 1 enfant	36	9,97 %
	Homme + 1 enfant	5	1,39 %
Ménage - 3 personnes	Couple + 1 enfant	13	3,60 %
	Femme + 2 enfants	38	10,53 %
	Homme + 2 enfants	5	1,39 %
	Adultes	5	1,39 %
Ménage - 4 personnes	Femme + 3 enfants	22	6,09 %
	Homme + 3 enfants	0	0,00 %
	Adultes + enfants	23	6,37 %
Ménage - 5 personnes	Adultes + enfants	29	8,03 %
	Femme + 4 enfants	7	1,94 %

Ménage - 6 personnes	Adultes + enfants	11	3,05 %
Ménage - 7 personnes	Adultes + enfants	3	0,83 %
Ménage >= 8 personnes	Adultes + enfants	4	1,11 %
TOTAL		361	100,00 %

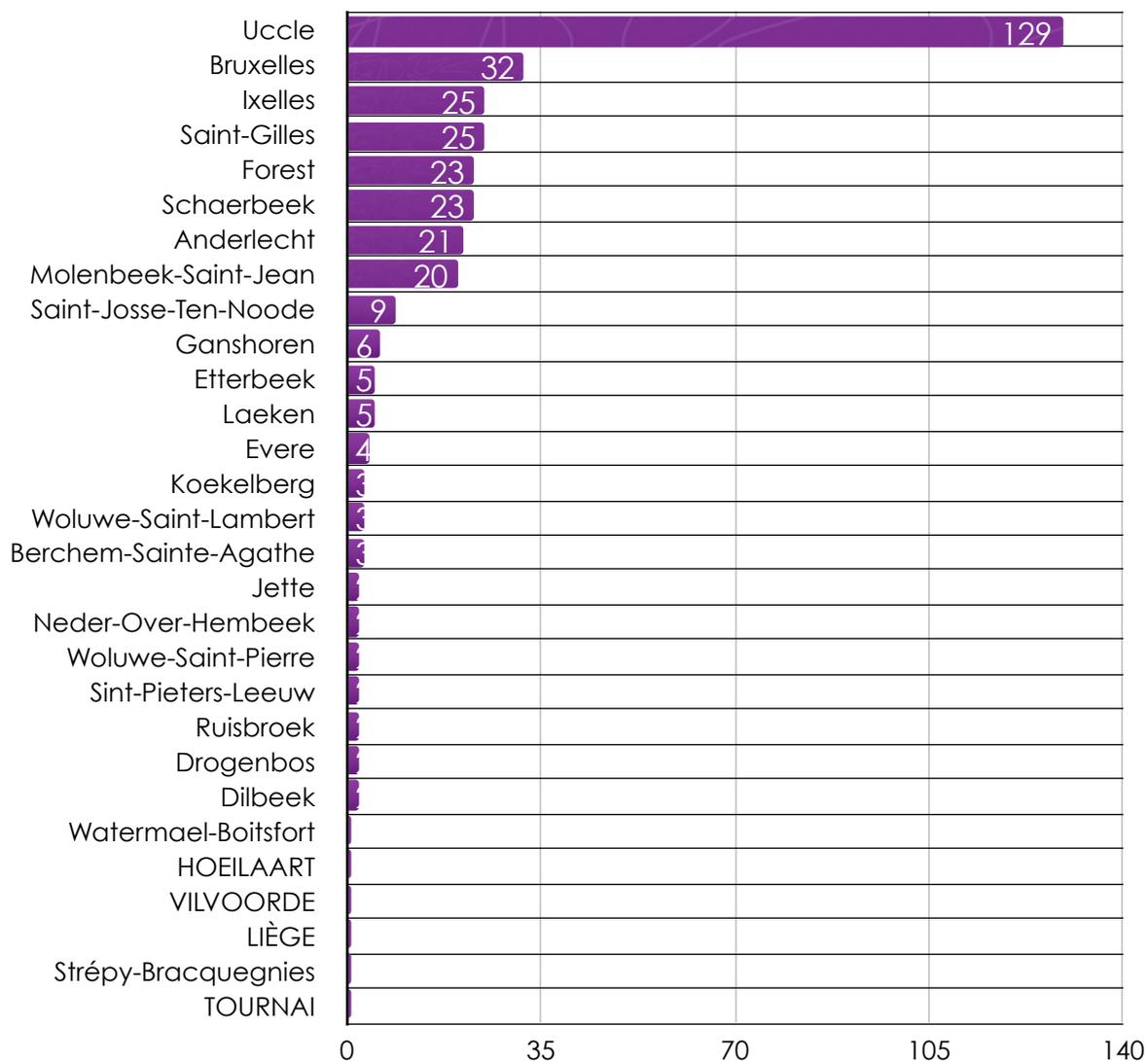


FEMME SEULE



II. DOMICILE DES CANDIDATS-LOCATAIRES

DOMICILE - CANDIDATS

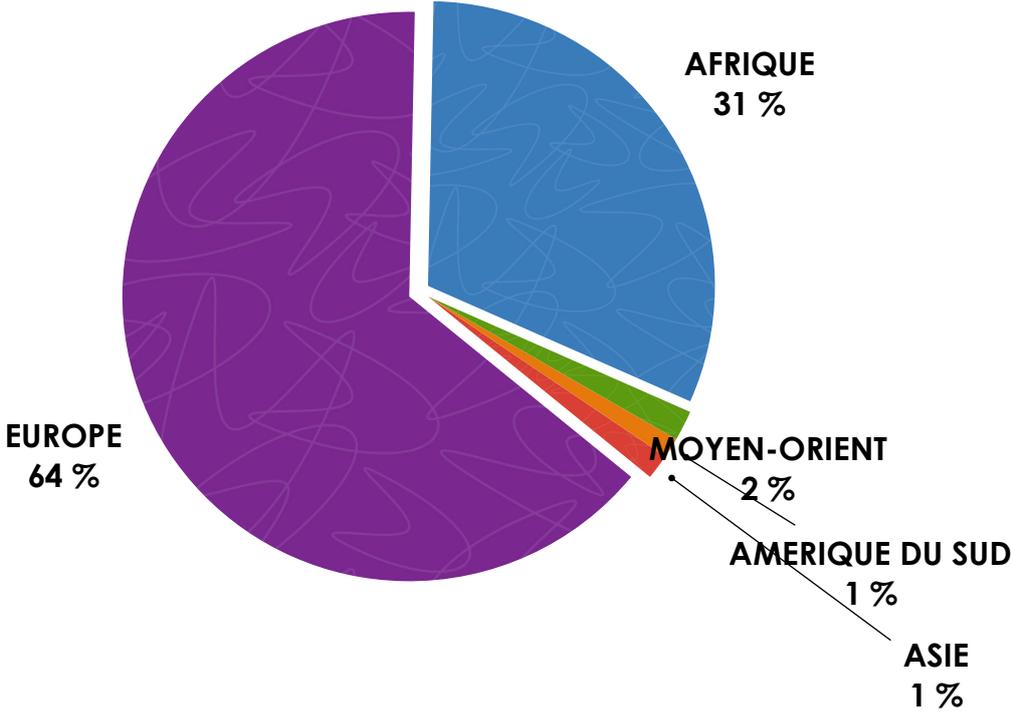


III. NATIONALITE DES CANDIDATS-LOCATAIRES

NATIONALITE - CANDIDATS-LOCATAIRES



CONTINENT - CANDIDATS



.....

LOGEMENT DE TRANSIT

I. CADRE GÉNÉRAL

Outre la location « classique » via le processus établi par le règlement d'attribution, l'A.I.S.U mène, de plus en plus, des projets de logement de transit, qui vise la réinsertion et l'autorisation de la personne par le biais d'un accompagnement social soutenu.

La particularité de la convention de transit tient dans la forte réduction des délais de préavis pour les deux parties (8 jours pour l'occupant, 15 jours pour le bailleur) et, surtout, à sa durée limitée à 18 mois maximum (6 mois, renouvelable, à deux reprises, au plus).

Ici, la philosophie est donc de donner une période limitée mais suffisante à l'occupant pour opérer son projet de réinsertion et d'autonomisation.

Depuis 2014, l'A.I.S.U a tenté de formaliser ce cadre général au sein de son parc immobilier.

Depuis 2016, l'A.I.S.U a pris en location les logements de transit de la Régie foncière et de la commune, permettant ainsi une optimisation importante en la matière.

II. PERSPECTIVES STRUCTURELLE ET CONJONCTURELLE

Afin de répondre à ce type de demande, l'A.I.S.U a décidé de mettre en place un double mécanisme d'offres.

D'une part, une offre structurelle, composée de 7 logements, ce qui aura permis d'aider 11 ménages tout au long de l'année 2019.

D'autre part, une offre conjoncturelle, qui reprend les « queues de contrat », c'est-à-dire les contrats arrivant à échéance avec le propriétaire. En 2019, ce sont donc 5 logements supplémentaires qui, au lieu de faire du « vide locatif », auront aider des ménages en difficultés.

III. PROBLÉMATIQUE & OPPORTUNITÉ

Sans aucun doute, une A.I.S constitue l'outil idéal pour offrir un logement en urgence, voire en extrême urgence.

Il faut cependant constater que les difficultés à l'issue de la location d'un logement de transit, même pour une période de 18 mois, sont encore nombreuses et la réalité est fort éloignée du mythe du logement de transit agissant comme un tremplin vers un relogement dans le secteur privé. D'autant que les problématiques des sous-locataires sont de plus en plus complexes !

Au niveau communal, une des grandes difficultés réside dans l'absence de coordination active et efficace entre les divers acteurs sociaux. Souvent, le suivi social fait défaut ou le sous-locataire ne comprend pas la durée temporaire ou se persuade qu'il s'agit d'un bail « glissant » vers un autre logement de longue durée.

L'offre conjoncturelle mise en place à partir de 2018 a cependant jeté les bases d'accords de collaboration avec divers acteurs sociaux extérieures comme Diogènes, Rhizome ou encore l'ilôt.

oooooooooooo

