

PRESENTATION

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 Annick ANNIBAL	Gestionnaire locatif	1 ETP
M. Mihail EPURE	Ouvrier	1 ETP
M. Joachim GANDRITA	Ouvrier	1 ETP

L'exercice 2018 aura encore été l'objet de diverses difficultés sur le plan des ressources humaines :

- En ce qui concerne les ouvriers, M. Mihail EPURE n'a toujours pas pu réintégrer son poste de travail.

- En ce qui concerne les employés, Mme Latifa BAKALI n'a pas pu poursuivre son travail en raison de problèmes de santé et elle a été remplacée par Mme Annick ANNIBAL, dans le cadre d'un stage de réorientation professionnelle.

Enfin, il convient de rappeler que l'A.I.S.U dispose, aux travers d'accord avec les C.P.A.S, de plusieurs ouvriers sous statut « article 60 ». Cependant, malgré de nombreux efforts, le taux de réussite en la matière ne dépasse pas les 30%.

Depuis mars 2018, ces conventions de mise à l'emploi ne visent plus seulement les ouvriers mais aussi des employés. Ainsi, depuis mars 2018, l'A.I.S.U dispose d'un comptable, M. ALBSHARA.

- Instances décisionnelles
 - Assemblée générale

Au terme des statuts, l'Assemblée Générale est composée, au maximum, de 22 membres effectifs, représentants 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 2018, 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.

<u>NOM</u>	<u>BUREAU</u>	<u>C.A</u>	<u>A.G</u>
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"/>
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"/>

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

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.

- 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

GESTION FINANCIERE

SITUATION BILANTAIRE

- Résultat

L'exercice 2018 se clôture avec un résultat négatif de 80.829,00€ et le résultat cumulé est de 25.652,00€.

Cette situation trouve son origine dans différents facteurs opérationnels qui impactent négativement la situation financière de l'A.I.S.U :

- Problèmes en matière de ressources humaines;
- Evolution du parc immobilier loué par l'A.I.S.U;
- Standardisation des processus;
- Provisionnement en matière de risques;
- Cut-off annuel.

Paradoxalement, si ces principaux facteurs noircissent, sans doute, la situation de l'A.S.B.L, ils offrent aussi une vision plus réelle de celle-ci, permettant, sur le plan opérationnel, de prendre des décisions plus juste pour améliorer l'efficacité de l'A.I.S.U, notamment en regard aux prescriptions à suivre en matière de subsides régionaux.

- Gestion de la comptabilité

L'exercice 2018 a vu la poursuite de l'implémentation de processus de standardisation, initié dès 2014, mais avec une différence notable : l'arrivée d'un comptable de formation, M. ALBSHARA.

Son travail est suivi par le directeur, M. Raphaël VIEIRA de MATOS, d'une part; par le Trésorier de l'A.S.B.L, M. Michel COHEN, d'autre part. Le tout étant supervisé par le réviseur d'entreprises, la S.P.R.L BASTOGNE & C°, conformément aux dispositions légales en la matière.

SOURCES DE FINANCEMENT

La principale source de financement de l'A.I.S.U. est la Région de Bruxelles-Capitale. En 2018, 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 opérationnelles (locaux, informatiques, téléphonie, etc.....) et des ressources financières qui, cette année 2018, ont augmenté, passant de 68.500,00€ à 95.000,00€.

Commenté [GB1]: L'augmentation du subside n'a-t-elle pas commencé en 2019 ?

.....

PARC LOCATIF

NOMBRE DE LOGEMENTS

- Répartition géographique des logements

Au 31 décembre 2018, le parc de l'A.I.S.U comptait 224 logements, répartis sur 9 communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

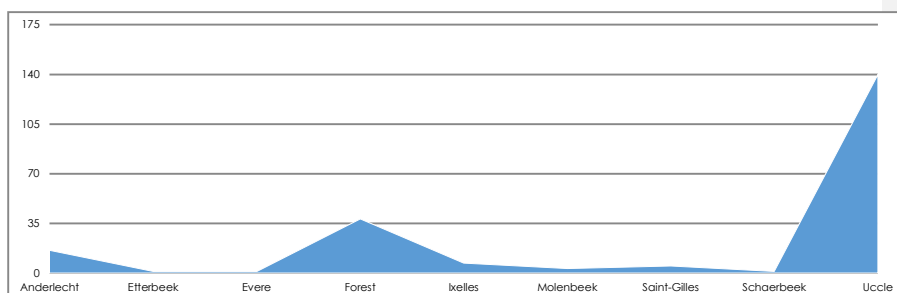


Figure 1 : NOMBRE DE LOGEMENTS PAR COMMUNE

- 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.

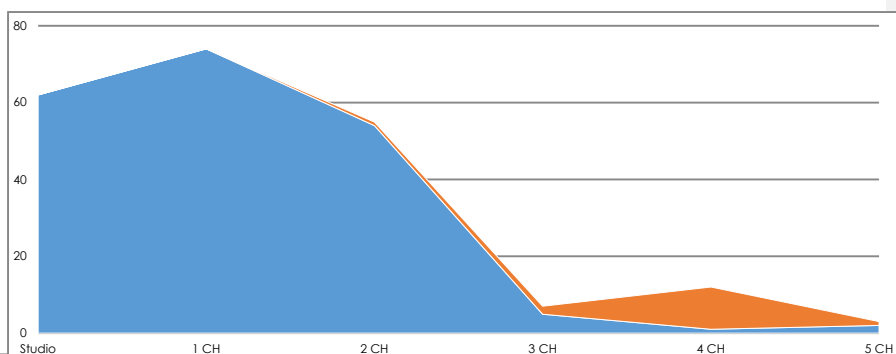


Figure 2 : TYPE DE LOGEMENTS PAR NOMBRE DE CHAMBRES

- Type de logements par commune

Considérant les spécificités du parc immobilier de l'A.I.S.U, il est de 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.

NOMBRES DE PROPRIETES, D'EMPHYTEOSES 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)	222	99 %
TOTAL	224	100%
LES TYPES DE CONTRATS	TOTAL	%
Mandat de gestion	2	1 %
Bail	222	99 %
Bail emphytéotique ou bail de superficie	0	0 %
Autre	0	0%
TOTAL	224	100 %

FLUCTUATION DU PARC EN 2018

- Evolution du parc immobilier sur base annuelle

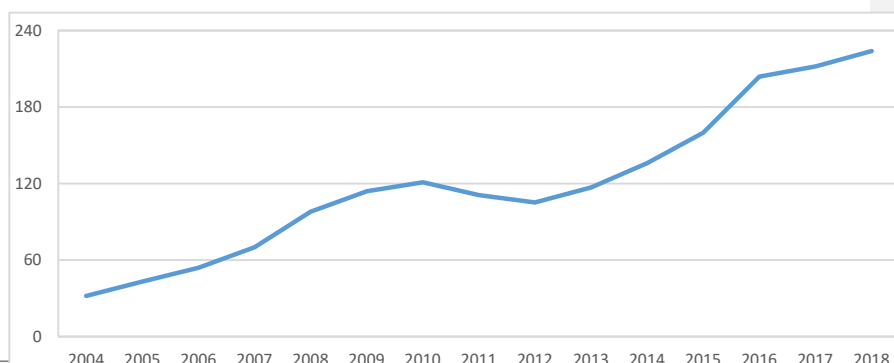


Figure 4 : EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS

- Biens immobiliers entrants

En 2018, 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.

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

- La gestion technique et l'entretien des logements
- Présentation de l'équipe technique de l'A.I.S.U

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

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

LES PROPRIETAIRES

PROFIL DES PROPRIETAIRES

QUALITE DES PROPRIETAIRES	TOTAL	%
Fonds du Logement	0	0
Société Immobilière de Service Public	0	0
Commune ou CPAS	4	2%
Personne physique	191	85%
Personne morale autre qu'une ASBL	29	12%
ASBL	1	1%
Propriété de l'AIS	0	0
Autre	0	0
TOTAL	224	100%

TYPES DE CONTRATS SIGNES

TYPE DE CONTRATS	TOTAL	%
Mandat de gestion	2	1 %
Bail	222	99 %
Bail emphytéotique	0	0 %
Autre	0	0%
TOTAL	224	100 %

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, en tant qu'A.S.B.L sous tutelle, comme un outil à part entière au service du citoyen.

Commenté [GB2]: Est-on vraiment sous tutelle si nous ne sommes pas une ASBL communale ?

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.

PROCEDURE DE CONTENTIEUX AVEC LES PROPRIETAIRE

En 2018, il n'y a eu aucun contentieux avec les propriétaires.

o o o o o o o o o

LES LOCATAIRES

PROFIL DES LOCATAIRES OU DES OCCUPANTS

- Total des ménages

Au 31 décembre 2018, 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.

° ° ° ° ° ° ° ° ° °

LES CANDIDATS-LOCATAIRES

PROCEDURE 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.

TOTAL DES CANDIDATS-LOCATAIRES INSCRITS

Au 31 décembre 2018, 173 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.

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.

.....

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 2018, 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, les autres 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.

Commenté [GB3]: 5 ?

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

