



# RAPPORT D'ACTIVITÉS 2023

## **UNE ANNÉE DE TRANSITION**

En 2023, l'accès au logement demeure une préoccupation majeure pour de nombreux Bruxellois, comme pour tant d'autres citoyens dans les grandes villes européennes.

Dans ce contexte, les Agences Immobilières Sociales (A.I.S) en général, et l'Agence Immobilière Sociale d'Uccle (A.I.S.U) en particulier, jouent un rôle crucial en tant que solution intermédiaire entre le marché privé et le logement social public, puisqu'elles visent, sans relâche, à offrir des logements à loyers modérés, adaptés aux ressources des populations fragiles, tout en instaurant une relation de confiance avec les propriétaires, en leur garantissant une sécurité financière constante et la préservation de leur patrimoine dans le temps.

L'A.I.S.U a, dans cette optique, continué les actions qui avaient été engagées les années précédentes :

- Poursuite active de l'assainissement du parc immobilier par une augmentation quantitative raisonnée des logements, permettant, autant que possible, de répondre à une demande sans cesse croissante ;
- Intensification des synergies avec les acteurs institutionnels, à la fois communaux et régionaux, ainsi qu'avec les associations locales, en vue de créer une offre de logement plus intégrée et efficace, devant faciliter la mise en œuvre de projets innovants et collaboratifs ;
- Standardisation et amélioration de la qualité des services, visant à garantir une meilleure satisfaction des locataires et des propriétaires, en assurant une gestion locative transparente et efficace, en ce compris pour le personnel de l'A.S.B.L ;

Mais le tournant majeur de l'exercice 2023 a été le changement de direction au sein de l'A.I.S.U, qui devra permettre de renforcer et d'améliorer les axes de travail existants et, avec les leviers dont elle dispose, de répondre aux défis majeurs du logement ucclois au cours des prochaines années.

\* \* \* \* \*

## **PRÉSENTATION DE L'A.I.S.U**

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

- **HISTORIQUE DE L'A.I.S.U**

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

En 1999, dans la foulée des premiers dispositifs législatifs concernant les A.I.S, le pouvoir communal crée l'A.I.S.U, dont l'objet social définissait clairement ses intentions : étudier, favoriser, organiser et coordonner toute activité susceptible d'aider en matière de logement. Cela inclut de répondre aux besoins en matière d'information et d'éducation relatives au logement, de mettre en œuvre ou de promouvoir tout type d'action visant à l'amélioration du logement, et de gérer les biens immobiliers mis à sa disposition pour répondre 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.

Cette mission est essentielle pour offrir des solutions de logement abordables et de qualité aux ménages à revenus modestes, tout en assurant une gestion locative sécurisée pour les propriétaires.

L'A.I.S.U 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'A.I.S.U a été renouvelé du 1er janvier 2023 jusqu'au 31 décembre 2025.

- **IDENTIFICATION AU MONITEUR BELGE**

Les statuts de l'A.I.S.U sont publiés aux annexes du Moniteur belge du 27 janvier 2000 sous len°2759/2000. Une version coordonnée des statuts, votée par l'Assemblée Générale le 31 mars 2020, a été publiée le 13 décembre 2022.

Une nouvelle version des statuts a ensuite été votée par l'Assemblée Générale le 27 juin 2022 et sera publié courant 2024. Elle prévoit le transfert du siège social de l'A.S.B.L de la Place Jean Van der Elst n°29 à Uccle vers son nouveau siège d'exploitation situé, rue de Stalle n°77 à Uccle  
L'A.I.S.U est enregistrée sous le numéro d'entreprise 0469.541.069.

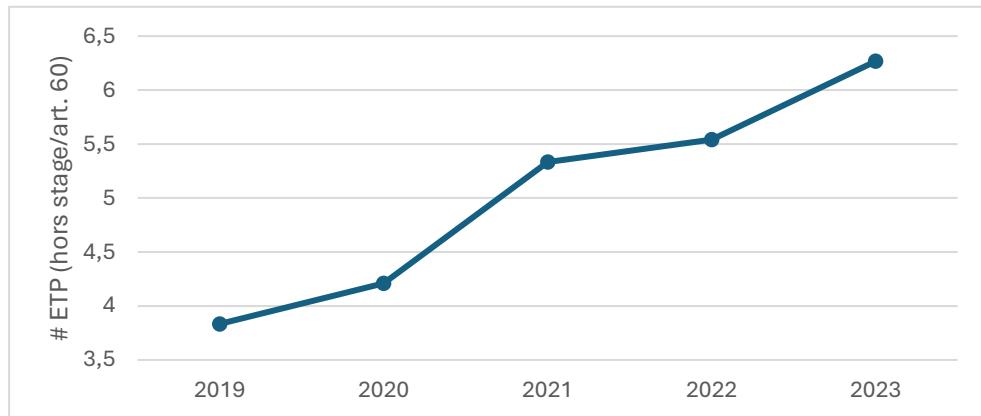
- **NUMÉRO DE T.V.A**

L'A.I.S.U n'est pas assujettie à la T.V.A.

- **ADMINISTRATION INTERNE**

- **PERSONNEL ADMINISTRATIF**

Avec l'augmentation du parc de logement locatif et les nouveaux subsides obtenus (notamment via Maribel), l'AISU a pu augmenter la taille de son équipe opérationnelle :



Au 31 décembre 2023, l'équipe était composée des personnes suivantes :

NOM	FONCTION	STATUT	TÂCHES
<b>VIEIRA de MATOS</b> Raphaël		Employé 1 E.T.P R.B.C / A.I.S.U	Mise en œuvre des décisions du Conseil d'administration (C.A)
<b>de Bie</b> Laura	Direction		
<b>JOUCK</b> Nathalie		Employé 1 E.T.P R.B.C / A.I.S.U	
<b>MONTY</b> Grégory	Gestionnaire locatif	Employé 1 E.T.P R.B.C / MARIBEL	Suivi social et administratif des locataires
<b>DEROUX</b> Hélène		Employé 4/5 E.T.P R.B.C / MARIBEL	
<b>AOUAD ALBSHARA</b> Wadie	Comptable	Employé 1 E.T.P R.B.C / A.I.S.U	Tenue de la comptabilité, administration et suivi des paiements
<b>PREHAUT</b> Pauline	Assistante sociale	Employé 1/2 E.T.P R.B.C / MARIBEL	Gestion de la liste des candidats-locataires
<b>ASTAFAN</b> Adib	Ouvrier	Ouvrier 1 E.T.P R.B.C / A.I.S.U	Travaux de rafraîchissement
<b>CHICAIZA TIXE</b> Jérémie	Étudiant	C.E.F.A	Assistant administratif Classement de la base de données

- **LES INSTANCES DÉCISIONNELLES**

L'Assemblée Générale du 19 décembre 2023 aura été l'occasion d'acter, aux fins de publication au Moniteur Belge, une série de mouvement au sein des instances décisionnelles de l'AISU. Au 31 décembre 2023, le Conseil d'administration est composé de :

<b>NOM</b>	<b>FONCTION</b>
Blaise Godefroid	Président
Diane Culer	Vice-Présidente
Nelson Wright	Administrateur-délégué
Michel Cohen	Trésorier
Ingrid Parmentier	Administratrice
Dominique Van Nerom	Administratrice
Salomé Garang Boulegue	Administratrice
Sophie Bascour	Administratrice
Cédric Norré	Administrateur
Marc Cools	Administrateur
Stéphane Nicolas	Administrateur
Gisèle Abboud Mbayoko	Administratrice
Jonathan Biermann	Échevin du logement (invité)

L'Assemblée générale est composée des membres du CA précités, ainsi que des membres suivants :

<b>NOM</b>	
Bruno Nys	Stéphane Cornelis (pour le CPAS)
Alexandre Somma	David Vandenbosche
Gaëlle Happy	Vincent Biron

- **CONVENTIONS 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.

Depuis l'exercice 2020, pour répondre aux exigences légales et aux nouveaux statuts de l'A.S.B.L, une nouvelle convention a été mise en œuvre entre l'A.I.S.U et la Commune d'Uccle ; elle est renouvelé annuellement.

Cette nouvelle convention a pour objectif de renforcer les liens déjà étroits existant entre l'A.I.S.U et la Commune d'Uccle et vise à pérenniser le subside annuel et à assurer un soutien logistique permanent dans le cadre d'un commodat.

Toute fin 2023, un nouveau projet avec la Commune a été initié. Il vise à mettre à disposition une maison unifamiliale à 4 femmes ayant le statut de réfugiés par l'intermédiaire de l'ASBL Convivial. Cette ASBL est spécialisée dans l'accueil et l'accompagnement de réfugiés et primo-arrivants en situation légale. La Commune a financé une partie des travaux d'amélioration du lieu pour qu'il convienne davantage à une occupation en colocation (ajout d'une salle de bain, installation de boîtes aux lettres, etc.).

Le soutien du C.P.A.S d'Uccle, partenaire clé dans le cadre de l'agrément régional en tant qu'A.I.S, est indispensable au bon fonctionnement de l'A.I.S.U.

Ce partenariat stratégique repose sur une collaboration étroite et une complémentarité des missions respectives des deux entités, permettant d'offrir un soutien intégré et efficace aux bénéficiaires.

Le C.P.A.S d'Uccle dispose d'une Cellule Logement, créée pour répondre aux besoins croissants et urgents en matière de logement des usagers du C.P.A.S.

Depuis quelques années, cette Cellule Logement travaille en étroite collaboration avec l'A.I.S.U. Cette coopération se traduit par la mise à disposition de logements de transit par l'A.I.S.U pour les candidats locataires du C.P.A.S. La Cellule Logement assure le suivi social de ces locataires, garantissant ainsi un accompagnement complet et personnalisé.

Avec l'arrivée d'une assistante sociale dans les rangs de l'A.I.S.U, cette collaboration s'est encore intensifiée, dépassant la simple mise à disposition de logements pour atteindre une véritable coopération : les dossiers sont traités ensemble pour simplifier les procédures, à la fois pour le citoyen et pour le personnel administratif.

Cette convention est renouvelée chaque année après un rapport réciproque des partenaires en vue de poursuivre l'amélioration et le développement de cette collaboration.

- **CONVENTION AVEC DES PARTENAIRES EXTÉRIEURS**

L'A.I.S.U. s'honneure de collaborer avec plusieurs organisations dédiées au bien-être social et à l'inclusion. Ces partenariats stratégiques renforcent significativement l'impact de l'A.S.B.L dans la lutte contre la précarité du logement :

- **ARMÉE DU SALUT (FOYER GEORGES MOTTE)**

L'A.I.S.U. a établi un partenariat stratégique avec l'Armée du Salut, en particulier avec le foyer Georges Motte, pour répondre aux besoins urgents des personnes sans abri.

Situé dans un cadre accueillant et sécurisé, le foyer Georges Motte est reconnu pour son engagement envers les plus vulnérables, offrant un lieu de refuge et de réconfort à ceux qui en ont le plus besoin.

Ce partenariat permet de mettre en place des programmes complets et structurés qui fournissent bien plus qu'un simple logement temporaire. Les résidents bénéficient d'un accompagnement personnalisé visant à faciliter leur réinsertion sociale et professionnelle. Les services proposés incluent :

- Un hébergement temporaire de qualité : Les chambres sont conçues pour offrir un environnement calme et respectueux de la dignité des occupants ;
- Des services de santé et de bien-être : Les résidents ont accès à des soins médicaux, psychologiques et à des activités de bien-être ;
- Un accompagnement social individualisé : Chaque personne est suivie par un travailleur social qui l'aide à établir et à atteindre ses objectifs personnels et professionnels ;
- Des ateliers de formation et de développement des compétences : Ces ateliers visent à améliorer les compétences des résidents, leur permettant ainsi de retrouver une autonomie professionnelle ;
- Un soutien administratif : Les bénéficiaires reçoivent de l'aide pour les démarches administratives, telles que la recherche d'emploi, la gestion financière et l'accès aux droits sociaux ;

Le foyer Georges Motte et l'A.I.S.U. travaillent ensemble pour créer un environnement propice à la reconstruction de la vie des personnes sans abri. Ce partenariat illustre l'importance de la collaboration entre les organisations pour résoudre les problèmes sociaux complexes et offrir des solutions durables et humanitaires.

#### ▪ **SANTÉ MENTALE ET EXCLUSION SOCIALE (S.M.E.S)**

En collaboration avec le S.M.E.S, l'A.I.S.U. participe activement à des projets novateurs visant à intégrer les soins de santé mentale au sein des solutions de logement.

Le S.M.E.S, reconnu pour son expertise en matière de santé mentale et d'exclusion sociale, travaille en étroite synergie avec l'A.I.S.U. pour développer des initiatives qui répondent aux besoins complexes des populations vulnérables.

Ce partenariat permet de créer des espaces de vie où le soutien psychologique est aussi fondamental que le toit au-dessus de la tête. Grâce à une approche holistique, les programmes mis en place offrent un accompagnement complet aux bénéficiaires, incluant :

- Des services de logement adapté : Offrant des hébergements sécurisés et adaptés aux besoins spécifiques des personnes en situation de précarité ;
- Un suivi psychologique intensif : Les résidents bénéficient de consultations régulières avec des professionnels de la santé mentale pour traiter les troubles psychiques et favoriser leur bien-être émotionnel ;

- Des ateliers thérapeutiques : Des activités thérapeutiques sont organisées pour encourager l'expression et la gestion des émotions, ainsi que le développement des compétences sociales ;
- Un accompagnement social personnalisé : Chaque bénéficiaire est soutenu par un travailleur social qui l'aide à naviguer dans les systèmes de santé et d'aide sociale, tout en travaillant sur la réinsertion sociale ;
- Des interventions en milieu de vie : Les équipes pluridisciplinaires interviennent directement au sein des logements pour offrir un soutien continu et adapté au quotidien des résidents ;
- Des formations pour les professionnels : Afin d'assurer une prise en charge optimale, des formations spécialisées sont dispensées aux intervenants sociaux et de santé pour mieux comprendre et traiter les problématiques de santé mentale ;

Cette collaboration avec le SMES permet à l'A.I.S.U. de renforcer l'efficacité de ses programmes en offrant un cadre de vie où les besoins psychologiques et matériels sont traités de manière intégrée. Ensemble, ces deux organisations s'engagent à améliorer la qualité de vie des personnes vulnérables en leur offrant des solutions durables et adaptées à leurs besoins spécifiques.

#### ▪ LE REFUGE

En partenariat avec l'association Le Refuge, l'A.I.S.U. a élaboré des programmes spécifiques destinés aux jeunes LGBTQI+ en situation de vulnérabilité. Le Refuge, reconnu pour son engagement auprès des jeunes LGBTQI+ rejetés par leur famille ou en détresse, travaille avec l'A.I.S.U. pour offrir un soutien global et adapté.

Ce partenariat vise à créer des logements sécurisés et inclusifs où ces jeunes peuvent trouver soutien et acceptation, tout en travaillant à leur autonomie et à leur avenir.

Cependant, en l'absence d'initiatives continues de la part de l'association Le Refuge, le projet de collaboration a dû être réduit. Malgré ces limitations, l'A.I.S.U. reste engagé à offrir un cadre de vie sûr et bienveillant aux jeunes LGBTQI+, en explorant d'autres partenariats et en adaptant ses programmes pour continuer à répondre aux besoins de ces jeunes vulnérables.

#### ▪ RIZOME

RIZOME, une association située à Bruxelles, se consacre à offrir une aide sociale et un accompagnement psychologique aux détenus et ex-détenus ainsi qu'à leurs proches. Ce partenariat vise à fournir un logement et un soutien essentiel à la réintégration, prévenant ainsi la récidive et encourageant une transition réussie vers une vie indépendante et respectueuse de la loi.

RIZOME organise diverses activités socioculturelles dans les prisons bruxelloises, telles que des ateliers, des jeux de société, des sessions de théâtre et une bibliothèque. Ces activités ont pour but de maintenir un lien avec la société extérieure et de préparer les détenus à une réintégration réussie.

L'association propose également des permanences sociales et un service de médiation de dettes pour les détenus. Les permanences sociales, tenues plusieurs fois par semaine, permettent aux détenus de bénéficier d'un soutien moral, social et psychologique. Les services de médiation de dettes sont essentiels pour aider les détenus à gérer leurs obligations financières et à éviter l'accumulation de dettes à leur sortie.

L'A.I.S.U, en partenariat avec RIZOME, s'engage activement dans la réhabilitation des personnes sortant de l'incarcération. RIZOME renforce son action et étend son impact, offrant ainsi une chance réelle de réhabilitation et de réintégration aux personnes ayant connu l'incarcération. Ce partenariat stratégique met en avant l'importance d'une approche globale et coordonnée pour lutter contre la récidive et promouvoir une société plus juste et inclusive.

#### ▪ MAISON D'ACCEUIL L'ESCALE

La Maison d'Accueil l'Escale, située à Saint-Gilles, offre un hébergement et un accompagnement pour les femmes et les familles en situation de précarité.

Crée en 1932 et reconvertie en maison d'accueil en 2014, l'Escale a pour mission d'aider les personnes sans logement à se stabiliser et à préparer leur réinsertion sociale.

Services et Objectifs :

- Hébergement temporaire : 35 places disponibles en chambres individuelles ou familiales, avec accès à des espaces communs ;
- Accompagnement psycho-socio-éducatif : Suivi personnalisé pour soutenir les résidents dans leurs démarches administratives et financières ;
- Permanences sociales : Aide continue pour les résidents pendant leur séjour ;
- Post-hébergement : Suivi des anciens résidents pour garantir une transition stable vers un logement permanent.

En 2023, l'A.I.S.U a commencé à collaborer avec cette association, en conventionnant des logements, à équidistance des deux A.S.B.L.

#### ▪ DIOGENES - L'ILLOT

DIOGENES, fondée en 1995 à Bruxelles, se consacre à l'aide aux personnes sans-abri par le biais du travail de rue. Son objectif principal est de construire des ponts entre la rue et la société, en offrant un soutien inconditionnel et personnalisé aux personnes vivant en situation de précarité.

Mission et Objectifs :

- Travail de rue : Les travailleurs de DIOGENES rencontrent quotidiennement les personnes sans-abri pour établir des relations de confiance, les aider à redécouvrir un sens à leur vie et les orienter vers les services appropriés ;

- Plaidoyer et Partenariats : DIOGENES participe activement à l'élaboration de politiques publiques et travaille en collaboration avec divers partenaires pour améliorer les conditions de vie des sans-abris ;

#### Projets et Initiatives :

- Housing First Station Logement : Fournit un logement stable sans condition préalable aux personnes sans-abri, avec un accompagnement intensif. Le programme suit le modèle de gestion de cas intensif (ICM) et assure un maintien en logement de 90% des participants ;
- Initiatives Métro-Liens et Médiation Interculturelle : Actions spécifiques dans les stations de métro et médiations pour les migrants intra-européens, facilitant leur accès aux droits et leur inclusion sociale ;

Le partenariat entre l'A.I.S.U. et DIOGENES se déroule avec difficulté, non pas en raison d'une mésentente entre les deux organisations, mais en raison des besoins spécifiques et complexes des personnes sortant du sans-abrisme. Cette situation met en lumière plusieurs défis clés :

#### Besoins spécifiques :

Les personnes sans-abri accompagnées par DIOGENES présentent souvent des problématiques multiples, incluant des troubles de santé mentale, des addictions et des difficultés physiques. Ces complexités exigent un suivi intensif et continu, bien au-delà de ce que les services traditionnels de logement peuvent offrir.

#### Accompagnement intensif et personnalisé :

Les initiatives comme le projet *Housing First Station Logement* de DIOGENES montrent l'importance d'un accompagnement intensif. Ce programme offre un logement stable sans condition préalable et s'assure que les personnes reçoivent un soutien continu et adapté à leurs besoins. Cependant, ce niveau de support intensif nécessite des ressources considérables et une coordination étroite avec d'autres services sociaux et de santé, ce que ni DIOGENES ni l'A.I.S.U n'a.

#### Coordination entre DIOGENES et l'A.I.S.U :

Bien que l'A.I.S.U fournit des logements, l'intégration des personnes issues du sans-abrisme dans ces logements demande une préparation et un soutien spécialisés.

Les travailleurs de DIOGENES connaissent bien les défis uniques auxquels ces personnes font face et travaillent à leur côté pour s'assurer qu'ils puissent non seulement accéder à un logement, mais méconnaissent encore trop souvent les règles à respecter pour les maintenir à long terme dans les logements proposés.

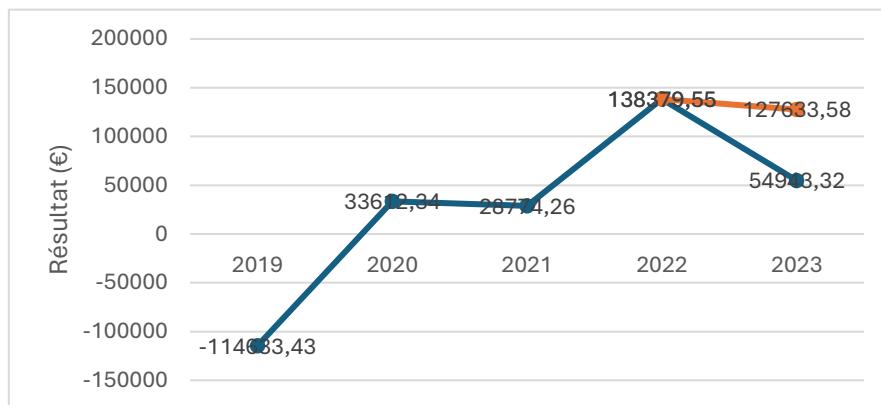


## **GESTION FINANCIÈRE**

### **ANALYSE GÉNÉRALE DU BILAN**

Le total des comptes du bilan (actif et passif) s'élève à 782.324,05€ et le total des comptes de résultat charges et produits) s'élève à 3.036.676,57€.

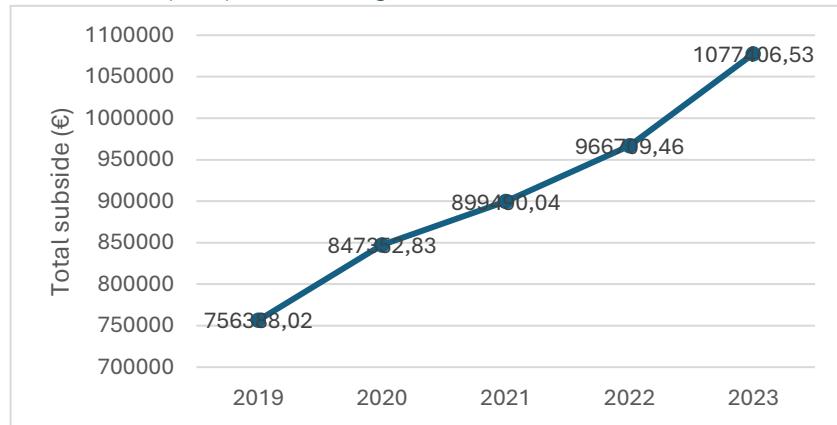
Les comptes font apparaître un bénéfice de 127.633,58€ avant constitution des provisions d'un montant de 72.690,26€. Le bénéfice final s'élève donc à 54.943,32€.



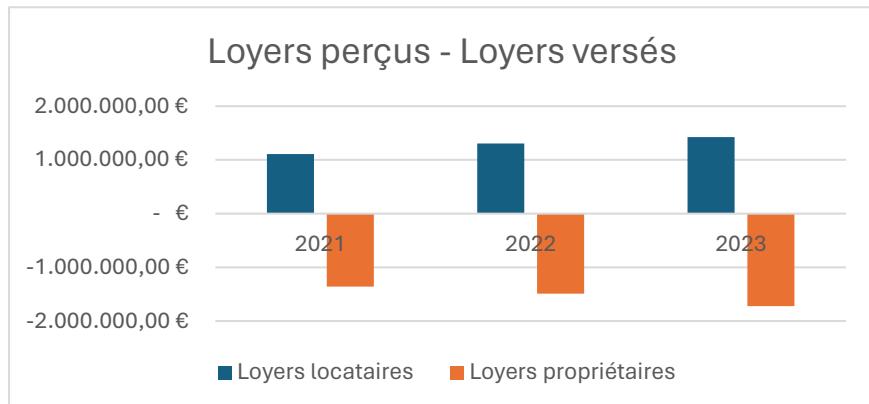
### **ANALYSE GÉNÉRALE DU COMPTE DE RÉSULTAT**

Au niveau des comptes de résultat, les constatations suivantes sont à retenir :

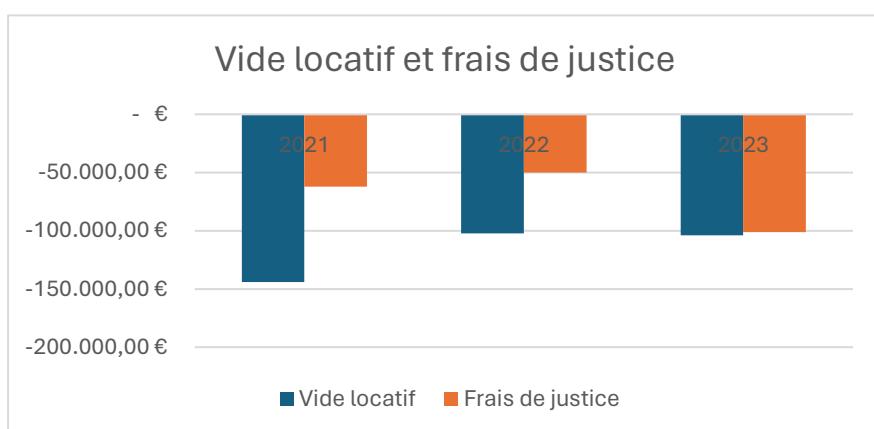
- o Les subsides captés par l'AISU augmentent et se diversifient ;



- Le différentiel entre loyers perçus et loyers versés est de 292.565,06€, ce qui représente 27% de tous les subsides et 34% des subsides régionaux ;



- Les frais de justice représentent toujours un coût important : 105.284,31€ ; Notons qu'en 2023, une chasse aux factures a été menée.
- Les coûts du vide locatif et des logements non occupables restent élevés : 103.856,11€.



#### ▪ GESTION DE LA COMPTABILITÉ

Afin de répondre à une gestion saine de ses finances, l'A.I.S.U a mis en place une série de mesures de contrôle :

- En interne : La gestion quotidienne des finances de l'A.S.B.L est assurée par le comptable sous la supervision du directeur. Les paiements sont réalisés moyennant l'accord de deux membres du Bureau, c'est-à-dire les membres du Conseil d'administration en charge de la gestion quotidienne.

- En externe : Afin de répondre aux normes légales, les comptes de l'A.S.B.L sont audités par un réviseur d'entreprises externes, en qualité de Commissaire aux comptes désignés par l'Assemblée générale.

#### ▪ **SOURCES DE FINANCEMENT**

La principale source de financement de l'A.I.S.U est la subvention annuelle octroyée par la Région de Bruxelles-Capitale.

En 2023, cette subvention s'élevait à 853.519,07 €.

Malheureusement, ce financement ne prend pas en compte les spécificités du foncier dans le sud de la Région de Bruxelles-Capitale, bien que cette zone soit le secteur de travail privilégié de l'A.S.B.L, tel que demandé dans la demande d'agrément.

La convention de collaboration avec la commune d'Uccle garantit la pérennité du montant du subside communal, qui a été structurellement augmenté à 145.000,00€.

Enfin, l'A.I.S.U dispose d'une intervention du fonds MARIBEL, qui vise à promouvoir l'emploi dans le secteur non marchand. Ses objectifs principaux sont les suivants :

- Création d'emplois supplémentaires : Augmenter les effectifs dans des secteurs comme la santé, l'éducation, et les services communautaires ;
- Réduction de la pénibilité du travail : Améliorer les conditions de travail en répartissant mieux la charge de travail ;
- Amélioration de la qualité des services : Offrir des services plus efficaces et de meilleure qualité grâce à un personnel accru ;

Grâce à ce mécanisme, l'A.I.S.U a pu engager durablement deux E.T.P, répartis dans des fonctions spécifiques : assistant social et gestionnaire locatif.

\* \* \* \*

## PARC LOCATIF

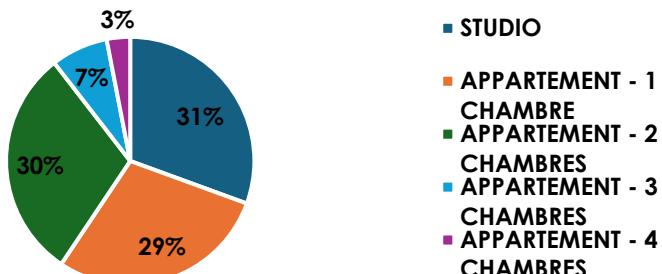
### ▪ NOMBRE ET TYPE DE LOGEMENTS

Au 31 décembre 2023, le parc immobilier de l'A.I.S.U comptabilisait 248 logements répartis comme suit :

RÉPARTITION DES LOGEMENTS



RÉPARTITION DES CHAMBRES - APPARTEMENT



RÉPARTITION DES CHAMBRES - MAISON



La diversité des logements au sein de l'A.I.S.U continue de se développer de manière positive, reflétant une répartition de plus en plus équilibrée des différentes catégories de logements du parc immobilier.

### - *Diversité et adaptation aux besoins sociaux*

Au fil des années, il a été observé une croissance notable des logements dans toutes les catégories définies par les critères de subvention régionaux.

Cette tendance témoigne, non seulement de la capacité croissante de l'A.I.S.U à s'adapter aux besoins sociaux les plus divers, mais, aussi, de son engagement à offrir des solutions de logement plus adaptées et inclusives.

En diversifiant la typologie de ses logements, l'A.I.S.U apporte une réponse à une gamme plus large de situations de vie, démontrant ainsi une détermination à répondre aux besoins évolutifs de la société, en particulier des plus fragilisés.

#### - ***Amélioration du bâti***

L'amélioration de la qualité de construction des logements au sein de l'A.I.S.U s'est nettement accentuée grâce à une série d'initiatives politiques et diverses réformes opérationnelles.

D'une part, l'adoption d'une procédure de contrôle plus rigoureuse lors de l'établissement d'une collaboration avec des détenteurs de droits réels a considérablement rehaussé les standards de qualité.

D'autre part, la réforme de l'Arrêté royal du 20 juillet 1970, qui a ajusté le taux de la Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A), a eu un impact significatif. Cette réforme offre aux propriétaires qui concluent avec une A.I.S un contrat de bail ou un mandat de gestion d'au moins 15 ans l'avantage d'un taux de T.V.A réduit.

En conséquence, un nombre croissant de propriétaires se montrent désormais enclins à proposer des logements neufs aux A.I.S, et l'A.I.S.U ne fait pas exception.

Cette tendance positive ne se limite donc pas uniquement à l'augmentation du nombre de propriétés disponibles, mais elle se traduit également par une amélioration tangible de la qualité et de la modernité des logements offerts, reflétant ainsi notre engagement continu à fournir des logements sociaux de qualité.

#### - ***Les nuages s'amoncellent***

Ces quelques chiffres positifs ne doivent cependant pas faire oublier la dégradation progressive du marché immobilier bruxellois pour les A.I.S, tenant compte de plusieurs facteurs récents :

- Impact de la pandémie de COVID-19

La crise sanitaire a eu des répercussions économiques significatives, affectant directement les propriétaires. Beaucoup d'entre eux ont dû faire face à des défis financiers imprévus, les poussant parfois à reconsidérer leurs investissements immobiliers.

La pandémie a également contribué à une baisse historique de la production de nouveaux logements, exacerbant encore la crise du logement.

- Augmentation des taux d'intérêt

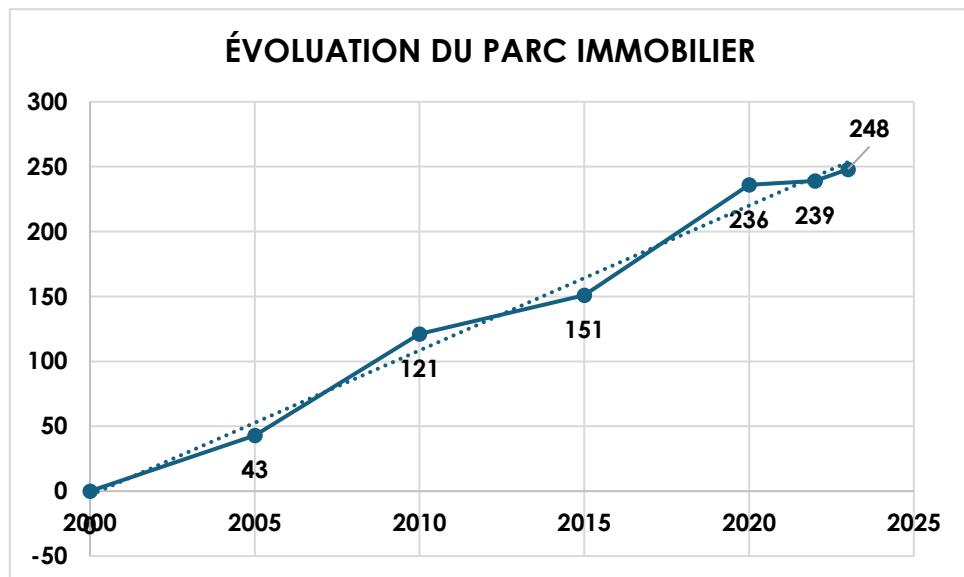
L'augmentation récente des taux d'intérêt a rendu le financement immobilier plus coûteux. Les propriétaires doivent désormais faire face à des coûts de financement accrus, rendant la détention et la gestion de biens locatifs moins attrayantes et plus onéreuses.

- Réformes législatives et moratoires sur les expulsions

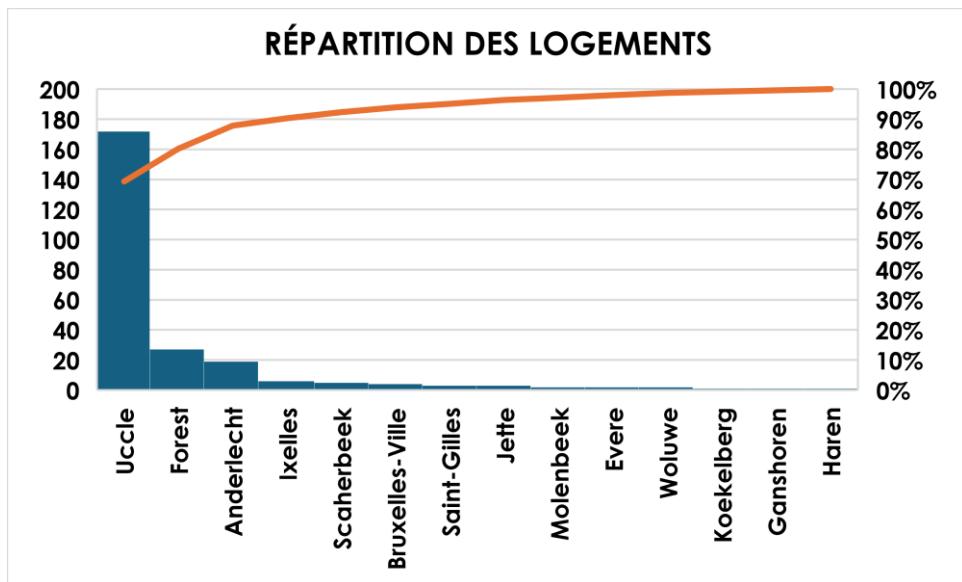
La réforme de la procédure d'expulsion en Région de Bruxelles-Capitale a introduit des mesures visant à protéger les locataires, ces mesures créent cependant des difficultés supplémentaires pour les propriétaires et pour l'AISU. Ainsi, un moratoire hivernal interdit les expulsions entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 15 mars, même pour les locataires en défaut de paiement. En outre, les procédures judiciaires d'expulsion ont été prolongées, avec un délai de comparution devant le juge passant de 8 à 40 jours pour permettre aux C.P.A.S de mener des enquêtes sociales et proposer des solutions de médiation. Cette prolongation complique et retarde encore plus le processus d'expulsion pour les propriétaires, qui peuvent se retrouver avec des locataires ne payant pas leur loyer pendant de nombreux mois, l'A.I.S ne faisant pas ici exception.

Certes, un fonds de solidarité a été mis en place pour indemniser les propriétaires durant le moratoire hivernal, couvrant les arriérés de loyers, mais les A.I.S sont exclues de ce mécanisme !

Il faut donc espérer que ces facteurs négatifs n'enrayent pas la progression du parc immobilier depuis de très nombreuses années :



- RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE DES LOGEMENTS



Depuis de nombreuses années, l'A.I.S.U a étendu son offre de logements à 14 communes de la Région de Bruxelles-Capitale tout en gardant un ancrage ucclois significatif, ce qui constitue un défi majeur tenant compte des spécificités foncières de la commune.

- **VIDE LOCATIF**

La gestion efficace du vide locatif est essentielle pour maximiser l'utilisation des ressources disponibles et répondre aux besoins urgents en matière de logement social en Région de Bruxelles-Capitale.

Malgré les efforts soutenus et le développement de stratégies proactives, un certain niveau de vide locatif demeure, dû à des facteurs inhérents à la nature dynamique de l'activité de l'A.S.B.L.

Voici les principales causes identifiées :

- Les **délais de préavis** pour les sous-locataires sont souvent très brefs. Cette situation entraîne des périodes de vacances inévitables entre deux locations ; le temps nécessaire pour trouver un nouveau locataire adéquat et finaliser les formalités administratives est limité ;
- La préparation et **la remise en état des logements** après le départ des locataires nécessitent un laps de temps indispensable pour maintenir des standards de qualité.

La réhabilitation de logements est essentielle pour garantir des conditions de vie décentes, mais cela entraîne des périodes durant lesquelles les logements restent vacants. Le fait que l'A.I.S.U ne dispose que d'un seul ouvrier n'aide pas à diminuer l'impact de ce second paramètre ;

- Malgré la crise du logement, certaines propriétés présentent des **caractéristiques particulières** (localisation, dimensions, etc.) qui retardent leur mise en location ;
- Les **retards dans la réalisation des travaux nécessaires par les propriétaires** peuvent également contribuer au vide locatif. Certains propriétaires peuvent être moins réactifs ou

moins disponibles pour effectuer les réparations ou les améliorations requises, prolongeant ainsi les périodes de vacance des logements.

Malgré les défis, l'A.I.S.U est fière de signaler que le vide locatif a diminué au fil des années. Les efforts continus pour optimiser la gestion locative et collaborer avec les propriétaires et les entreprises de rénovation portent leurs fruits.

L'engagement de l'A.I.S.U envers la réduction du vide locatif contribue à une utilisation plus efficace des ressources disponibles et à la satisfaction des besoins en logement de la communauté.

- **LOGEMENTS DE TRANSIT**

En 2023, l'A.I.S.U a encore étendu les initiatives relatives au logement de transit, portant la voilure à 22 logements (contre 17 en 2022)

Comme antérieurement, l'A.I.S.U utilise les logement de transit dans une double perspective : d'une part, le logement de transit conjoncturel, pour les contrats en fin de parcours ; d'autre part, le logement de transit structurel, développé avec des A.S.B.L tierces, pour répondre à des besoins d'urgence spécifiques.

- **LOGEMENTS SOLIDAIRES<sup>1</sup>**

En 2023, l'A.I.S.U a initié l'expérience du logement solidaire dont la concrétisation et les résultats se feront sentir essentiellement dans le courant de l'exercice 2024.

- **LOGEMENTS INTERGÉNÉRATIONNELS**

En 2023, l'A.I.S.U a poursuivi l'expérience du logement intergénérationnel dans deux bâtiments avec des résultats contrastés, tantôt très positifs, tantôt plus négatifs.

\* \* \* \* \*

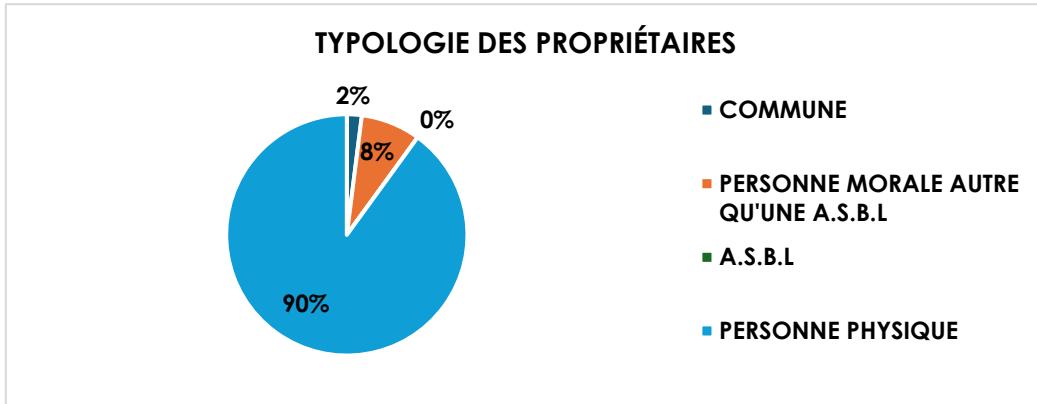
---

<sup>1</sup> Habitat solidaire : logement sous-tendu par un projet de vie solidaire, initié ou non par une institution mais organisé dans un engagement écrit, une convention, un règlement d'ordre intérieur ou un autre instrument de ce type, dans lequel résident plusieurs ménages (dont au moins un satisfait aux conditions de revenus telles que fixées en vertu du § 2, 1°, du présent article) qui y disposent chacun d'un ou de plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'au moins un espace de vie commun. Sont exclus les maisons d'accueil, les maisons de vie communautaire, les abris de nuit, les maisons d'hébergement de type familial et tout autre logement collectif réglé par une législation particulière »

## LES PROPRIÉTAIRES

### ▪ PROFIL

En 2023, comme pour les années antérieures, le profil des propriétaires est stable :



### ▪ TYPE DE CONTRATS SIGNÉS

L'A.I.S.U privilégie, depuis de très nombreuses années, le contrat de bail au mandat de gestion, ce qui apporte une clarté dans les droits et les obligations des parties cocontractantes.

Au 31 décembre 2023, toutes les relations avec les propriétaires sont régies par des contrats de bail.

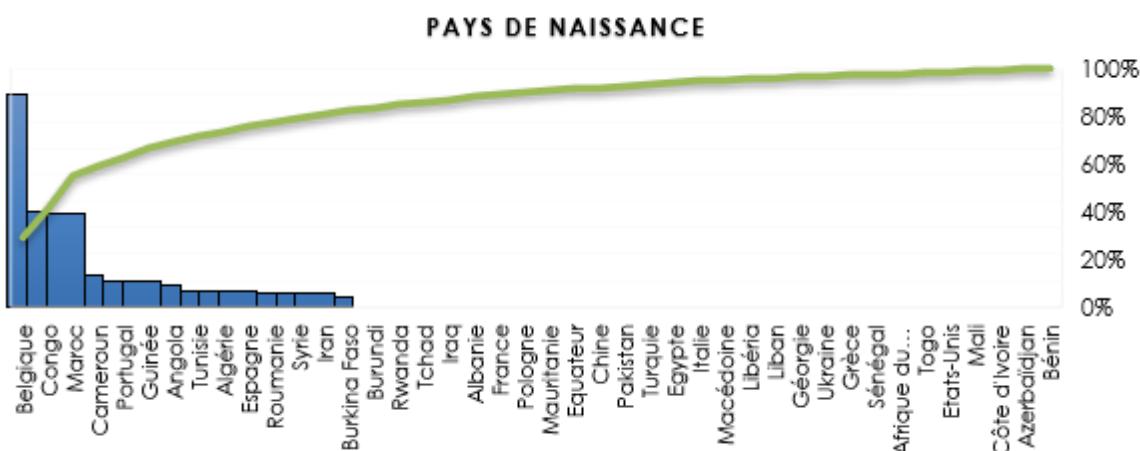
## DES SOUS-LOCATAIRES TOUJOURS PLUS COMPLEXES

L'A.I.S.U se distingue par sa riche mosaïque de sous-locataires, représentant un véritable carrefour culturel avec plus de 30 nationalités issues de 5 continents différents.

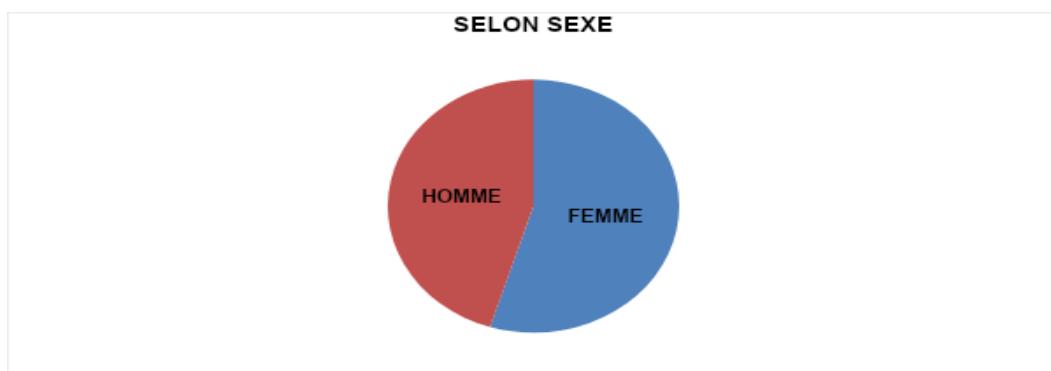
Cette diversité illustre la richesse des perspectives et des expériences, apportant avec elle une myriade de visions du monde, d'us et de coutumes. Cette variété culturelle offre une opportunité unique de créer un environnement résidentiel enrichi par un éventail de traditions et de pratiques, reflétant une communauté mondiale au sein même de nos logements.

Cependant, cette diversité représente également un défi en termes d'intégration et d'adaptation aux systèmes juridiques et réglementaires de la Belgique, et plus spécifiquement de la Région de Bruxelles-Capitale. Les nuances des différentes cultures et les pratiques juridiques belges parfois complexes peuvent parfois sembler éloignées les unes des autres, nécessitant une compréhension et une médiation attentive de notre part.

Pour répondre à ces défis, l'A.I.S.U s'engage dans des efforts continus de sensibilisation et d'éducation, aidant les sous-locataires à naviguer dans le paysage juridique local tout en respectant et en valorisant leurs origines culturelles.



Les sous-locataires de l'A.I.S.U par ailleurs, par une prédominance féminine, sont un reflet saisissant de la réalité socio-économique actuelle où les familles monoparentales, majoritairement dirigées par des femmes, sont de plus en plus confrontées à la précarité. En effet, dans environ 90% des cas, les familles monoparentales ont une femme comme chef de ménage. Cette tendance n'est pas seulement un indicateur démographique mais souligne une problématique sociale plus large, mettant en lumière les défis auxquels sont confrontées ces femmes dans leur quotidien.



La précarisation croissante des familles monoparentales, en particulier celles sous la responsabilité de femmes, révèle des enjeux les difficultés d'accès à un logement abordable et la gestion complexe de l'équilibre entre travail et responsabilités familiales. Face à ces défis, l'A.I.S.U s'engage non seulement à fournir un toit sûr et sécurisé, mais aussi à soutenir activement ces femmes dans leur parcours vers la stabilité et l'autonomie.

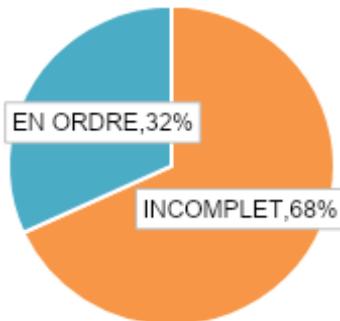
## **DES CANDIDATS-LOCATAIRES TOUJOURS PLUS NOMBREUX**

Depuis le 1er février 2015, l'A.I.S.U s'aligne sur les directives législatives en vigueur, disposant d'un règlement d'attribution rigoureux qui établit la procédure détaillée pour accéder à un logement en location. Ce règlement assure une transparence et une équité dans le processus d'attribution, en veillant à ce que chaque candidature soit évaluée selon un ordre chronologique invariable, tout en prenant en compte d'une série de critères objectifs et réglementés pour garantir une allocation juste des ressources.

L'adoption de technologies de pointe, notamment grâce à un système informatique basé sur la base de données NINOX, a grandement contribué à une augmentation significative des inscriptions depuis 2019.

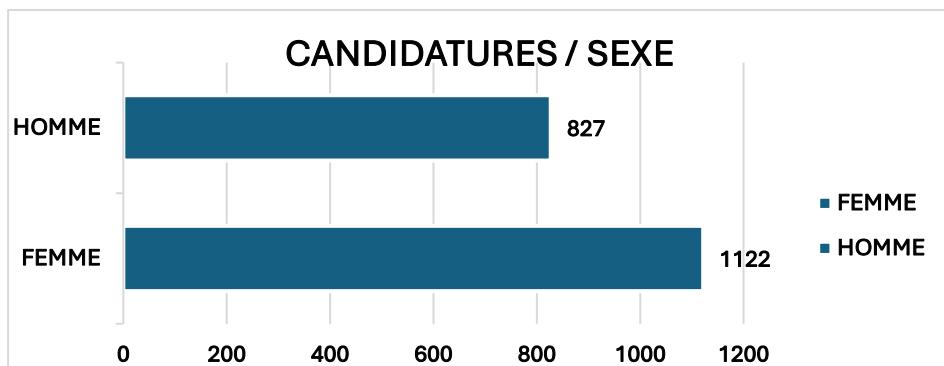
Toutefois, il est à noter que seulement un tiers de ces candidatures aboutissent à un dossier complet et éligible pour entrer dans la procédure d'attribution. Ce taux de conversion souligne la complexité du processus et la nécessité d'une assistance continue aux candidats pour compléter leur dossier, notamment par l'intermédiaire de l'assistante sociale de l'A.I.S.U.

## SELON LES DOSSIERS

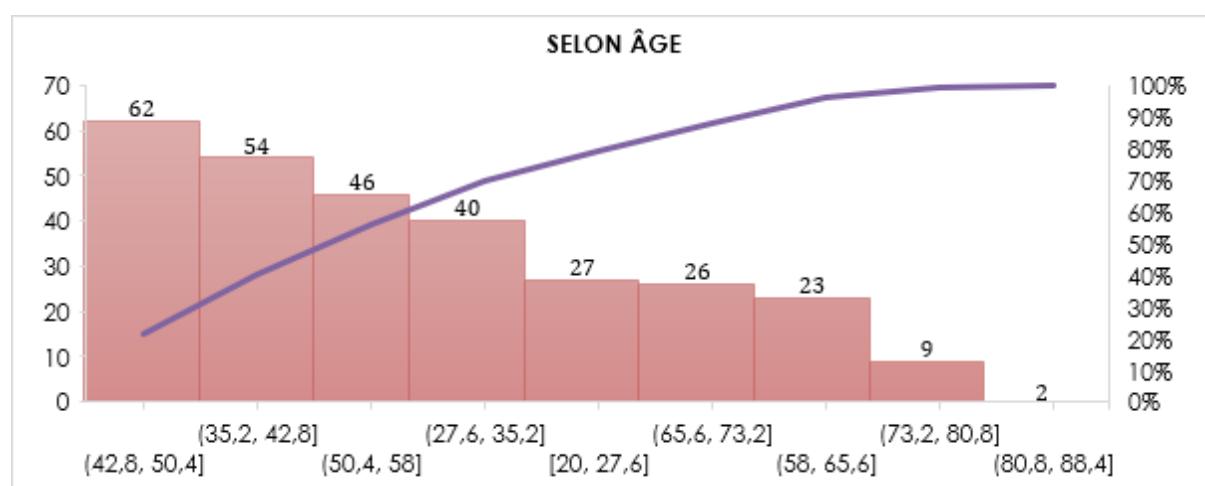
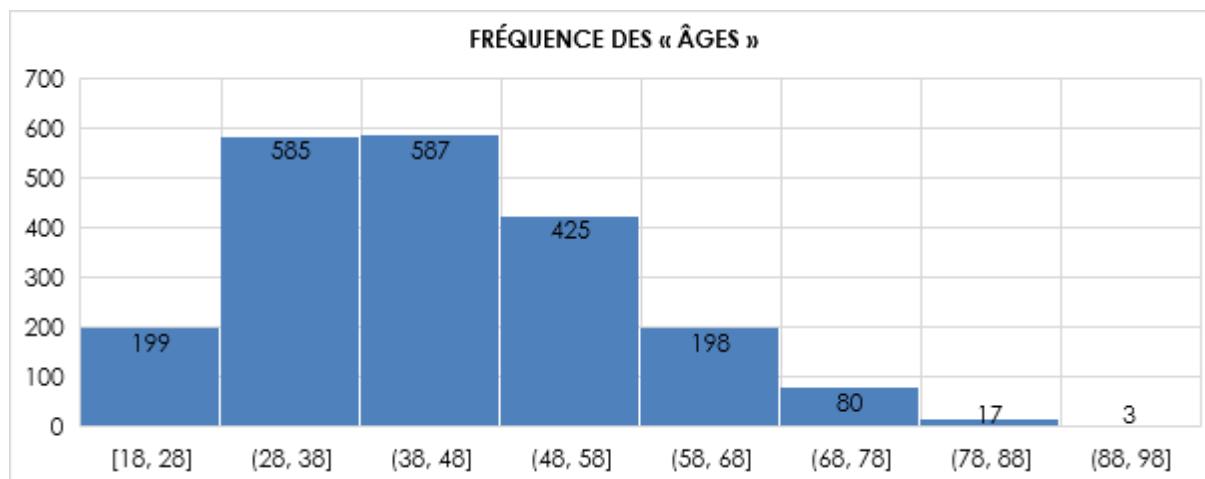


Le délai d'attente pour une offre de logement est en moyenne de trois ans, ce qui est nettement inférieur aux délais habituellement observés dans le secteur du logement social. Cependant, ce délai peut considérablement varier en fonction de la demande spécifique pour certains types de logements, illustrant la diversité des besoins au sein du public visé par l'A.S.B.L.

En ce qui concerne le profil des candidats-locataires en 2022, nous observons une prédominance féminine, avec 58% de femmes en tête des dossiers. La majorité de nos demandeurs sont francophones, représentant 99% des inscriptions, ce qui reflète l'importance de proposer des services d'accompagnement linguistique pour les non-francophones. Bien que l'inscription à l'A.I.S.U ne soit pas restreinte par la localisation géographique, la majorité des candidats résident dans la Région de Bruxelles-Capitale, soulignant notre rôle central dans l'offre de logement social au cœur de la capitale.



L'étude approfondie de la pyramide des âges de nos demandeurs de logement révèle avec acuité l'ampleur de la crise du logement, qui n'épargne aucun groupe d'âge.



Des jeunes adultes de 20 ans aux seniors de 80 ans, les difficultés liées au logement sont une réalité universelle, indépendante de l'âge. Bien que les raisons qui poussent à la recherche d'un habitat diffèrent d'une génération à l'autre, le besoin fondamental d'un logement sûr et abordable est un fil conducteur commun à tous ces groupes d'âge.

Il est important de souligner que, conformément au règlement d'attribution en vigueur au sein de notre A.S.B.L depuis février 2015, une attention particulière est portée aux personnes les plus âgées. Dans un esprit d'équité et de soutien, le règlement prévoit un point de priorité additionnel pour les ménages incluant une personne ayant atteint l'âge de la retraite. Cette mesure vise à reconnaître et à répondre aux besoins spécifiques des aînés, soulignant notre engagement à adapter les services pour assurer le bien-être de tous les candidats-locataires, à chaque étape de leur vie.

Fin 2023, suite à un nombre de plus en plus important de personnes voulant s'inscrire sur une liste d'attente de plus en plus longue, ceci dans un contexte ou d'une part, l'AISU ne dispose que de très peu de logements prochainement disponibles et d'un personnel en souffrance face à une charge de travail augmentée dans un contexte de changement de direction et de législation, le CA a été décidé de geler les inscriptions à l'exception des demandes urgentes émanant du CPAS ou de la Commune.

\* \* \* \* \*

## **CONCLUSION & OBJECTIFS**

L'A.I.S.U, dans sa quête inlassable pour fournir des solutions de logement abordable, se dresse telle un colosse dans le paysage de l'habitat social. Sa stature imposante, symbolisée par une présence toujours plus étendue, est néanmoins soutenue par des fondations qui rappellent la fragilité du mythe antique - des pieds d'argile. Cette image poignante représente la réalité d'une organisation qui, malgré son impact considérable, reste vulnérable aux fluctuations économiques, aux changements législatifs et à la structure de ses ressources humaines.

Comme le colosse de la mythologie, l'A.I.S.U est confrontée à des défis internes et externes qui menacent sa stabilité, des ressources financières limitées aux contraintes opérationnelles. Elle œuvre dans un équilibre délicat, où chaque décision doit être pesée avec précaution pour ne pas ébranler son édifice. Les pressions de la crise du logement, l'urgence des besoins des locataires et la complexité des régulations sont autant de contraintes qui pèsent sur ses épaules.

Cependant, cette vulnérabilité n'entame pas sa résolution. L'A.I.S.U embrasse son rôle avec détermination, consciente que sa mission est essentielle et que ses actions ont un impact profond sur la vie de nombreux citoyens. Ainsi, elle avance, prudemment mais avec assurance, renforçant continuellement ses bases, développant des stratégies innovantes et tissant des alliances stratégiques pour solidifier sa structure et poursuivre son engagement envers la communauté.

Confrontée à une urgence devenue routinière, l'A.I.S.U a dû jongler avec une bureaucratie administrative parfois absconse pour le public vulnérable qu'elle sert. Malgré cela, l'organisation travaille chaque jour avec acharnement pour forger des solutions innovantes qui cherchent à harmoniser ce qui semble souvent inconciliable.

\* \* \* \*