



Rapport d'activité de l'AISU
Année 2024

Agence Immobilière sociale d'Uccle

Rue de Stalle 77

1180 Uccle



Introduction

Le présent rapport est basé sur le modèle de rapport d'activité établi par la Fedais et validé par son Assemblée Générale de 2017 en vue d'adopter une structure commune de rapport d'activités. L'objectif est de proposer une meilleure lisibilité du secteur.

La FEDAIS a toutefois laissé la liberté à chaque AIS d'ajouter des sous-points afin de mieux refléter les actions et défis rencontrés au cours de l'année faisant l'objet du rapport.

I. Présentation de l'AISU

I.1. Identification de l'AISU

a. Historique de l'AISU

L'Agence Immobilière Sociale Uccloise (A.I.S.U.), constituée en ASBL le 8 octobre 1999, est agréée par la Région de Bruxelles-Capitale depuis le 2 mars 2000. Elle a été créée à l'initiative de la Commune d'Uccle et de son Centre Public d'Action Sociale (CPAS), dans le but de capter une partie du parc locatif privé au bénéfice des ménages à revenus modestes.

→ Objectifs et missions

L'A.I.S.U. vise à offrir un accès à un logement décent contre un loyer abordable pour les personnes en situation de précarité économique ou sociale. Elle prend en gestion des logements, principalement du secteur privé, pour les sous-louer à des locataires sélectionnés selon des critères sociaux. En parallèle, elle assure aux propriétaires une gestion locative sécurisée, incluant le paiement régulier des loyers et l'entretien des biens.

Les logements sont principalement situés à Uccle, mais également répartis sur l'ensemble de la Région de Bruxelles-Capitale. Ces logements incluent des studios, des appartements de différentes tailles et des maisons unifamiliales. L'agence s'efforce de maintenir ces logements conformes aux normes en vigueur et encourage l'amélioration de leur performance énergétique.

L'A.I.S.U. joue un rôle essentiel dans la politique du logement à Uccle, en offrant des solutions de logement abordables et en contribuant à la cohésion sociale de la commune.

Enfin, avec l'ambition d'avoir une approche sociale complète, l'AISU poursuit également le but d'insérer socio-professionnellement des demandeurs d'emploi en difficulté et de participer à la filière de la formation en alternance.

→ Projets et partenariats

L'A.I.S.U. collabore étroitement avec divers services sociaux, ceux de la Commune et du CPAS d'Uccle en premier lieu mais aussi des associations d'insertion par le logement, des maisons d'accueil et des centres psycho-sociaux. Elle a mis en place des projets innovants pour accueillir des publics particulièrement fragilisés, tels que des personnes



sans domicile fixe, des ex-détenus, des femmes victimes de violences conjugales ou intrafamiliales, et des personnes en situation de handicap. L'agence développe également des logements intergénérationnels.

→ **Organisation interne**

L'équipe de l'A.I.S.U. est organisée en 2 pôles : social-locatif et technique, soutenus par des services de comptabilité et de prospection. Depuis fin 2023, la direction est assurée par Laura de Bie.

En 2020, l'A.I.S.U. a adopté de nouveaux statuts pour inclure des membres de la société civile dans son Assemblée Générale, marquant une ouverture vers une gouvernance plus inclusive. Cette réforme visait à enrichir les projets de l'agence grâce à l'expertise d'acteurs de terrain et à renforcer les liens avec ses partenaires. L'agence est donc depuis administrée par un Conseil d'Administration issu de son Assemblée Générale, composée de membres désignés par le Conseil Communal d'Uccle, d'un membre désigné par le CPAS d'Uccle et de membres de la société civile.

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

L'AISU est une Association Sans But Lucratif de droit privé à vocation sociale qui a été créée le 8 octobre 1999.

N° d'entreprise :	0469.541.069
N° TVA :	non assujettie
Dernière publication au Moniteur Belge	24/01/2024

c. Numéro de TVA ou mention « non-assujetti »

Contrairement à certaines AIS qui ont franchi le cap, l'AISU n'a pas l'intention de s'assujettir à la TVA. En effet, dans sa pratique, l'agence n'effectue pas d'opération à valeur ajoutée.

I.2. Administration interne

1.2.1. Personnel de l'AIS

i. Fonctions, régime-temps, sources de financement

NOM prénom	fonction	Date d'entrée	Date de sortie	Type de contrat	ETP
JOUCK Nathalie	Gestionnaire	06/05/2019		CDI	38/38
AOUAD ALBSHARA Wadie	Resp. comptable	01/03/2020		CDI	38/38
MONTY Gregory	Gestionnaire	15/06/2021	23/02/2024	CDI	38/38
PREHAUT Pauline	Assistante sociale	02/05/2022		CDI	30,40/38
DEROUX Hélène	Gestionnaire	25/07/2022		CDI	30,40/38
ASTAFAN Adib	Ouvrier Polyvalent	01/02/2021		CDI	40/40
de BIE Laura	Directrice	01/11/2023		CDI	38/38
CHICIZA Jeremy	Auxiliaire administratif	02/11/2023	05/07/2024	Stage administratif	38/38
LAMBIN Frédéric	Prospecteur	23/04/2024		CDI	15,20/38

GOMEZ Laura	Gest. – suivi social	28/05/2024	31/12/2024	CDD	22,80/38
PLANQUEEL Jean-François	Gest.locatif – resp. technique	12/02/2024	30/12/2024	CDI	38/38
ASTAFAN Alaa	Ouvrier polyvalent	01/02/2024	31/07/2025	Art. 60	38/38
CLAESSENS Magalie	Assistante sociale	12/04/2024	30/06/2024	Etudiante	15,20/38
NICK Laure	Assistante sociale	01/08/2024	30/08/2024	Etudiante	35/38

3 employés sont financés par le fonds Maribel Social tandis qu'un subside exceptionnel « primo arrivant » en 2024 a permis de financer entièrement l'engagement de Frédéric LAMBIN et Laura GOMEZ.

ii. Formations continuées du personnel

Le personnel de l'AISU a accès à de nombreuses ressources de formation :

1. Via la FEDAIS : la fédération organise continuellement des formations de tout genre, axées principalement sur les bonnes pratiques et les expériences des participants.
2. Via la FEBI (Association des Fonds Sociaux du Secteur Non-Marchand Fédéraux et Bicommunautaires asbl)
3. Via des organismes externes : Bruxelles-Logement, Bruss'help, etc.

1.2.2. Les instances décisionnelles

En 2024, comme en 2023, la composition des instances de l'AISU (et en particulier celle du bureau) a été modifiée.

	Nom	Bureau	CA	AG	Membre depuis	Date de démission
Ecolo	Blaise Godefroid	×	×	×	25/09/2019	
	Nelson Wright	×	×	×	15/03/2023	
	Dominique Van Nerom		×	×	25/09/2019	14/02/2024
	Thomas Korsak		×	×	02/07/2024	
	Ingrid Parmentier		×	×	25/09/2019	
	Bruno Nys			×	25/09/2019	
MR	Michel Cohen	×	×	×	25/09/2019	28/10/2024
	Diane Culer	×	×	×	25/09/2019	30/11/2024
	Salomé Garang boulegue		×	×	29/06/2021	
	Sophie Bascour		×	×	25/09/2019	
	Alexandre Somma			×	25/09/2019	
	Gaelle Happy			×	02/07/2024	
	Amandine Eggemont	×	×	×	17/12/2024	
	Christophe Berthelot			×	17/12/2024	
Vincent Biron		×	×	×	19/12/2023	
DéFI	Gisèle Abboud Mbayoko		×	×	25/09/2019	

	David Vandenbosche			×	25/09/2019	
PS	Cédric Norré		×	×	25/09/2019	
UeA	Marc Cools		×	×	25/09/2019	
CdH	Stéphane Nicolas		×	×	25/09/2019	
CPAS	Stéphane Cornelis			×	31/03/2020	

I.3. Conventions et partenariats

1.3.1. Convention avec le CPAS et la Commune

L'AISU a deux types de collaboration avec le **CPAS d'Uccle**. Le premier s'articule avec la cellule logement du CPAS. Le deuxième s'organise avec le service d'insertion socio-professionnelle, plus précisément les articles 60.

A propos de la première collaboration, l'AISU continue à maintenir la convention fructueuse avec le CPAS d'Uccle où une permanence est organisée au sein de la cellule logement du CPAS. L'assistante sociale de l'AISU continue à gérer la permanence un jeudi sur deux au sein du CPAS. Il y a toujours une réelle demande de la part de la cellule logement du CPAS ainsi que des usagers. Ces derniers temps, la qualité de la collaboration s'est améliorée et le suivi est meilleur que par le passé.

En ce qui concerne la deuxième collaboration, il s'agit d'une coopération avec le service d'insertion socio-professionnelle du CPAS d'Uccle mais aussi celui de Jette. Grâce à leurs services, l'AISU a engagé un ouvrier sous le régime d'article 60 en février 2024 pour renforcer l'équipe technique de l'AISU.

En ce qui concerne la **Commune**, elle octroie un subside annuel, met à disposition des locaux et donne accès à l'infrastructure administrative (bureaux, téléphonie, matériel informatique). La proximité opérationnelle avec les services communaux constitue un atout exceptionnel pour une association de la taille de l'AISU ainsi que pour développer des synergies avec les services communaux. De plus, la Commune continue à mettre à la disposition de l'AISU une partie de ses logements sociaux, afin d'aider les citoyens ucclois tout en centralisant les guichets. Ces logements sont régulièrement proposés en logement de « transit ». En retour, l'AISU veille avec une attention particulière à concentrer son parc sur le territoire communal et sa périphérie directe et à ce que les candidats locataires qu'elle accueille développent un lien socio-économique pertinent avec la commune. Cette sensibilité locale s'inscrit dans notre volonté de renforcer la cohésion sociale et de répondre aux besoins spécifiques du territoire communal, dans le respect du cadre régional en vigueur.

1.3.2. Convention de partenariat interne

L'AISU est une A.S.B.L. autonome, l'AISU n'a donc pas de partenariat en interne.

1.3.3. Convention de partenariat externe

En 2024, l'AISU a élargi sa liste de logements à certaines associations comme, entre autres, « Le foyer Georges Motte » et « Escale ». L'AISU a un bon partenariat avec ces associations où le suivi post-hébergement est maintenu. Ces deux associations ont un suivi intense auprès de deux types de publics-cibles tels que les sans-abris ainsi que les

personnes qui sont victimes de violences familiales. Trois nouveaux partenariats, en 2024, ont été signés avec Doucheflux, Home du pré et Maison Rue Verte. L'AISU a fait le choix de s'appuyer sur les publics cibles suivants, tels que le sans-abrisme et les personnes victimes de violences familiales, deux publics qui ne cessent de croître à Bruxelles.

Association	ref	cp	Logement
Le refuge	411	1070	Studio
Armée du Salut	77	1060	Studio
Armée du Salut	160	1070	Studio
Armée du Salut	269	1070	1 ch
Armée du Salut	278	1070	Studio
Armée du Salut	292	1180	Studio
Armée du Salut	389	1000	1 ch
Armée du Salut	401	1140	1 ch
Armée du Salut	416	1090	Studio
Armée du Salut	418	1090	1 ch
Armée du Salut	419	1090	Studio
Armée du Salut	436	1200	Studio
Armée du Salut	446	1030	1 ch
Armée du Salut	461	1040	Studio
ASBL Transition	450	1190	Studio
SMES	388	1000	1 ch
Convivial	443	1180	Maison 4 ch.
DIOGENES	200	1190	Studio
Escale onderweg	11	1180	1 ch
Escale onderweg	448	1180	Studio
Escale onderweg	452	1190	2 ch
Home du Pré	474	1070	Appart 5 ch.
Home du Pré	510	1080	Appart 3 ch.
L'ilot	171	1180	Studio
L'ilôt	231	1070	1 ch
Maison Rue Verte	473	1070	Appart 5 ch.
Rizome	239	1050	Studio
Rizome	281	1050	Studio
Rizome	350	1180	Studio
Rizome	410	1180	Studio
Rizome	459	1070	1 ch
SMES	322	1081	Studio
DoucheFlux	491	1180	1 ch
DoucheFlux	492		

DoucheFlux	493
DoucheFlux	494

1.3.4 Nouveaux partenariats en vue pour l'année 2025

- CPVCF : Personne ayant perdu sa qualité de sans-abri et personne victimes de violence conjugale avec ou sans enfant.
- ALIAS : Pour toute personne qui exerce la prostitution / le travail du sexe dans le milieu de la prostitution masculine et trans* en Région de Bruxelles capitale, et toute personne susceptible de s'engager dans cette activité.
- BABEL : mineurs étrangers non accompagnés
- Le service social des étudiants- ULB : une rencontre prévue en mai 2025.

II. Gestion financière

2.1. Analyse des comptes et bilan

L'AISU termine l'année 2024 avec un résultat positif de 20.912,73€.

Certaines catégories de dépenses ont été largement régulées : les frais de justice, par exemple, ont diminués de moitié. Parallèlement à cela, les frais de personnel ont sensiblement augmenté, symbole d'une décision assumée d'investir les marges dans le personnel afin d'une part d'améliorer les services de l'AISU et d'autre part d'anticiper l'augmentation du parc immobilier.

2.2. Gestion de la comptabilité

La comptabilité est assurée en interne par le responsable comptable. Les décomptes de charges sont quant à eux effectués par les gestionnaires et vérifiés par le responsable comptable. Seule la gestion financière des ressources humaines est tenue par le secrétariat social qui établit les fiches de paye et les décomptes ONSS.

Les comptes de l'AISU sont vérifiés par un réviseur d'entreprise qui fait son rapport à l'Assemblée Générale.

La comptabilité est tenue sur le logiciel EXACT.

2.3. Sources de financement de l'AIS

Les subsides alloués pour l'exercice 2024 se résument comme suit :

- Région de Bruxelles Capital : le budget du subside de la région s'est élevé à 914.694,29€, augmenté de 4.164,34€ pour le complément suivant le nouvel arrêté du 14 mars 2024 concernant les majorations pour publics spécifiques. Ce subside est soumis à justification et la dernière tranche (10%) ne sera libérée que lors du 2^{ème} semestre 2025.
- Commune d'Uccle : La commune octroie à l'AISU un subside annuel de 145.000,00€. En 2024, un subside complémentaire a été libéré afin d'appuyer la création d'un logement solidaire rue

Langeveld (maison 4 chambres). Ce subside a été entièrement utilisé pour les travaux de réaménagement du logement nécessaires à sa mise en location.

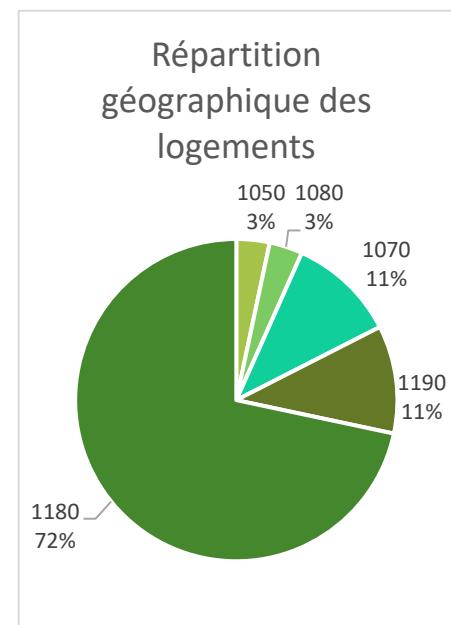
- Le CPAS de Jette : met à disposition de l'AISB un ouvrier sous statut « Article 60 »
- Dans le cadre du plan Maribel Social, l'agence bénéficie d'un subside à l'emploi qui couvre partiellement le salaire de 3 de ses employés.

De plus, en 2024 et grâce au soutien de la commune d'Uccle, un subside complémentaire de 133.000,00€ a été octroyé à l'AISU dans le cadre d'un projet de soutien et d'accueil aux primo-arrivants. Cet apport a permis à l'AISU d'engager 2 personnes en CDD et de relancer sa promotion. La justification de ce subside doit encore être confirmée par l'administration.

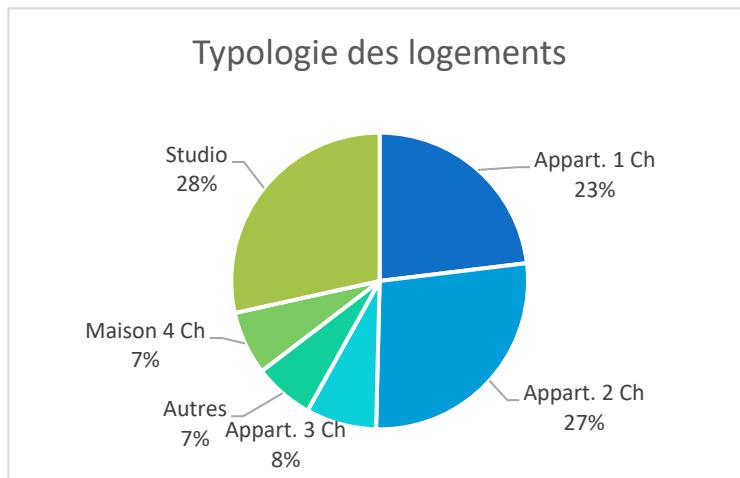
III. Parc locatif (au 31/12/2024)

III.1. Nombre de logements et répartition géographique

Code postal	Ville	Nombre de logements subventionnés
1040	ETTERBEEK	1 0,38%
1081	KOEKELBERG	1 0,38%
1083	GANSBOREN	1 0,38%
1130	Haren	1 0,38%
1090	JETTE	2 0,77%
1140	EVERE	2 0,77%
1200	WOLUWE-SAINT-LAMBERT	2 0,77%
1030	SCHAERBEEK	3 1,15%
1060	SAINT-GILLES	3 1,15%
1000	BRUXELLES	4 1,54%
1050	IXELLES	8 3,08%
1080	MOLENBEEK-SAINT-JEAN	8 3,08%
1070	ANDERLECHT	26 10,00%
1190	FOREST	26 10,00%
1180	UCCLE	172 66,15%
Total:		260 100,00%



Le parc est principalement composé de studios (28%) et d'appartements 1 chambre (23%) et 2 chambres (27%).



III.2. Nombre de propriétés, d'emphytoses et de biens en location

Tous les biens gérés par l'AISU sont sous contrat de bail.

III.3. Fluctuation du parc pendant l'année

3.3.1. Biens entrants

Les nouveaux baux signés en 2024, sont au nombre de 31 logements.

Voici la liste des logements:

ref	commune	typo	nbre chambres	date signature
464	Uccle	Appt	2ch	oct-24
465	Uccle	Maison	4ch	nov-24
466	Uccle	Appt	2ch	nov-24
467	Uccle	maison	4ch	nov-24
468	Uccle	Maison	4ch	déc-24
469	Anderlecht	Appt	2ch	nov-24
470	Anderlecht	Appt	3ch	oct-24
471	Anderlecht	Appt	5ch	oct-24
472	Anderlecht	Appt	5ch	oct-24
473	Anderlecht	Appt	5ch	oct-24
474	Anderlecht	Appt	5ch	oct-24
475	Uccle	studio		nov-24
485	Uccle	studio		nov-24
487	Uccle	Maison	2ch	déc-24
488	Uccle	studio		déc-24
491	Uccle	Appt	1ch	oct-24

492	Uccle	Appt	1ch	oct-24
493	Uccle	Appt	1ch	oct-24
494	Uccle	Appt	1ch	oct-24
500	Anderlecht	studio		oct-24
501	Anderlecht	Appt	2ch	oct-24
502	Anderlecht	Appt	2ch	oct-24
503	Anderlecht	Appt	1ch	oct-24
504	Anderlecht	Appt	1ch	oct-24
505	Molenbeek	studio		nov-24
506	Molenbeek	studio		nov-24
507	Molenbeek	studio		nov-24
508	Molenbeek	Appt	3ch	nov-24
509	Molenbeek	Appt	3ch	nov-24
510	Molenbeek	Appt	3ch	nov-24
511	Molenbeek	Appt	3ch	nov-24

3.3.2. Biens sortants

En 2024, 14 logements sont sortis du parc à la suite de la réception d'un renom de la part du propriétaire

A savoir :

ref	commune	typo	nbre chambres	Date début de bail	date fin de bail	remarque
102	Uccle	Appt	1ch	01-09-16	31-08-24	occupation personnelle après vente
188	Uccle	Appt	1ch	13-07-12	14-06-24	occupation personnelle après vente
226	Uccle	Studio	-	01-01-15	31-12-24	Fin de bail 9 ans
243	Uccle	Appt	1ch	15-07-15	14-07-24	Fin de bail 9 ans
332	Uccle	Appt	3ch	14-07-15	01-08-24	Fin de bail 9 ans
337	Uccle	Appt	3ch	01-10-21	30-11-24	Fin de bail 3 ans - ZLM
365	Uccle	App	2ch	20-02-20	31-01-24	occupation personnelle
386	Uccle	appt	4ch	09-02-24	09-02-24	problèmes structurels appartement
391	Uccle	App	2ch	15-05-21	31-08-24	Fin de bail 3 ans
395	Uccle	Appt	1ch	01-06-21	30-09-24	occupation personnelle après vente
396	Uccle	Studio	-	01-06-21	29-03-24	Fin de bail 3 ans
402	Anderlecht	Appt	1ch	15-09-21	14-09-24	Fin de bail 3 ans

457	Uccle	Maison	4ch	01-09-23	09-02-24	occupation personnelle
260	Molenbeek	Appt	2ch	01-03-16	31-07-24	occupation personnelle

III.4. La gestion technique et l'entretien des logements

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

L'équipe technique est composée d'un ouvrier temps plein et d'un Article 60. Elle est supervisée depuis 2024 par un responsable technique chargé de tous les aspects techniques des interventions de l'AISU.

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

En 2024, l'AISU s'est principalement concentrée sur les conformités des installations techniques dans les appartements. C'est un travail qui sera poursuivi et approfondi dans les années à venir. La généralisation des nouveaux détecteurs de fumée « batterie 10 ans » a commencé.

III.5. Les rénovations et les remises en état des logements

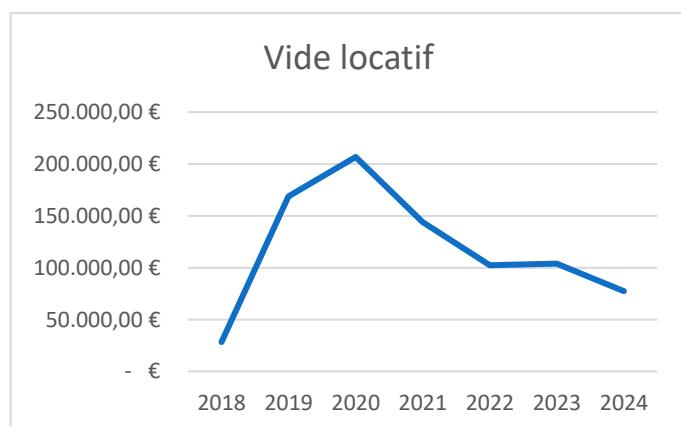
Les deux ouvriers assurent de rénovation légère (réparation, mise en peinture, changement de joint, carrelage, ...) L'AIS fait appel à des corps de métier spécialisés pour les travaux tels que placement de nouvelles chaudières, réfection toiture, jardinage....

L'AISU n'est pas encore en mesure de suivre des projets de rénovation lourde. Cela mobiliserait trop de ressources humaines. La demande des propriétaires d'obtenir de l'aide dans leurs travaux de rénovation est néanmoins grandissante et c'est un pan de l'activité de l'AISU qui doit être développé dans les années à venir.

III.6. Le vide locatif

Un des grands projets de l'AISU a été de diminuer le plus possible le vide locatif. Des process internes ont été mis en place afin d'accélérer la remise en location. L'engagement d'un responsable technique a également permis d'être plus efficace dans les travaux de remise en état avant location.

Les effets de ces changements sont déjà visibles dans les chiffres mais seront encore plus significatifs en 2025.

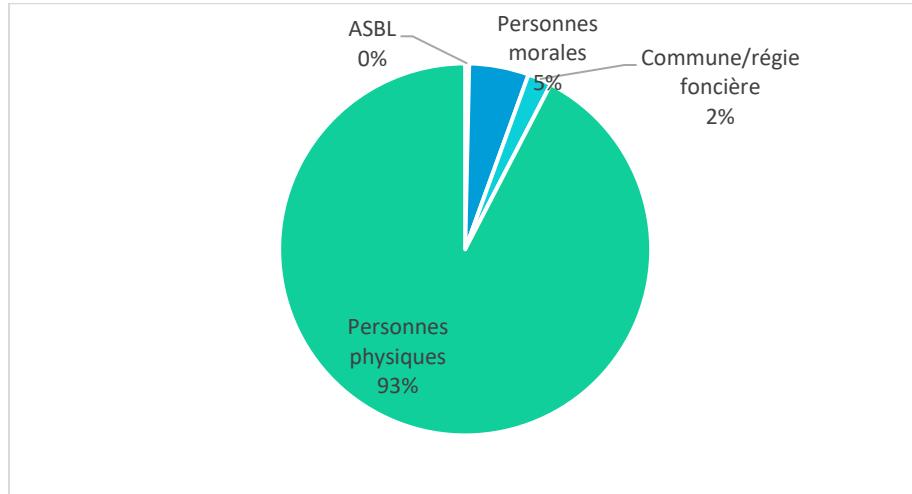


Le vide locatif provient essentiellement du temps qu'il faut entre 2 locations pour la remise en état de l'appartement, les visites avec les candidats, la signature du bail et l'organisation de l'état des lieux.

IV. Les propriétaires

IV.1. Profil des propriétaires par logement

Les propriétaires des biens gérés par l'AISU sont principalement des personnes physiques.



IV.2. Type de contrats signés par logement

Tous les logements sont sous contrat de bail.

IV.3. Activités de prospection

Contexte global

Ces années post-Covid, post-crise des coûts d'énergie et des matériaux et ces temps d'instabilité internationale portent assez peu notre secteur, comme d'autres, du reste. De plus, la fragilité de l'une ou l'autre AIS a fait percoler dans une certaine mesure une méfiance envers toutes les AIS. Cette crainte a été spontanément verbalisée par certaines propriétaires lors du plusieurs contacts.

Contexte Ucclois

La commune comporte de très nombreux quartiers dont les loyers moyens sont nettement supérieurs à la moyenne régionale. Ceux-ci ne coïncident d'ailleurs que très imparfairement avec les zones à loyers majorés. Cet état de fait pèse lourdement sur la facilité à capter de nouveaux logements sur la commune. De nombreux contacts au démarrage optimiste débouchent sur une véritable déconvenue lisible sur les visages des propriétaires lorsque, en fin de visite, leur est annoncé le loyer maximum proposable.

4 profils de propriétaires identifiés

1. Les enfants d'un senior

Le profil le plus répandu de prospects est celui de quadra/quinquagénaires aux parents vieillissants, en perte d'autonomie ou récemment décédés. Ils ont mandat pour gérer les affaires de leurs parents et souhaitent conserver



le bien parental dans le portefeuille patrimonial... mais tout en se déchargeant de la gestion. Ces gens sont « installés » dans la vie et la rentabilité n'est pas leur premier cheval de bataille.

2. La classe moyenne « SDRB »

Un deuxième type de propriétaire se rencontre de plus en plus souvent. Des actifs de la classe moyenne ayant eu accès à la propriété il y a quelques années via le Fonds du Logement, la SDRB ou CITYDEV. Les conditions de leur acquisition à conditions préférentielles les empêchent de revendre le bien lorsque leur situation de foyer (séparation ou arrivée d'enfant) change. La seule porte de sortie pour eux est de confier leur bien à une AIS à tout le moins jusqu'à l'anniversaire des 15 ans de leur acquisition.

3. L'investisseur particulier

Une des propriétaires de l'AISU constitue à elle seule un pourcentage conséquent de nouveaux logements. C'est un couple d'investisseurs. Ce couple, dont la femme opère le suivi des investissements immobiliers a trouvé sa niche : acheter des biens peu cotés car mal placés, sans jardin... et les rénover à destination des AIS.

Objectif rentabilité, sans les tracas de la gestion locative. A l'achat, ces immeubles sont trop petits pour les investisseurs et promoteurs, mais trop grands pour la grande majorité des particuliers, sans compter que leur faible attractivité éloigne les rares candidats potentiels.

Le principe est d'acheter des biens comportant officiellement à l'urbanisme un maximum d'unités légalement reconnues, ne pas changer leur nombre, mais optimiser la distribution. Et ce pour éviter l'étape, souvent longue, coûteuse et fastidieuse d'une introduction de permis d'urbanisme.

4. Les expats

Le quatrième profil rencontré est celui de jeunes actifs diplômés propriétaire de leur premier bien depuis quelques années et appelé pour une mission professionnelle de quelques années à l'étranger. Ceux-ci n'auront plus la possibilité d'en assurer la gestion, mais souhaitent conserver leur investissement. Leurs revenus généreux d'expat leur permettent de se satisfaire de la rentabilité modeste du loyer proposé, leur principale préoccupation étant de confier la gestion de leur bien.

3 actions de prospections menées en 2024

Une présence sur le marché

L'AISU était présente tous les lundis du mois de juin 2024 avec un stand sur le marché de la place Saint-Job. Si de l'information a pu être diffusée de façon assez large, les conversions concrètes n'ont pas suivi. L'action n'a généré que 2 visites, qui n'ont pas abouti. La météo n'a pas aidé, mais il faut concéder que les retours n'ont pas été à la hauteur des espérances.

Un nouveau site internet : www.aisuccl.be

Un portail numérique pour l'AISU a été développé et mis en ligne. Trois portes d'entrée pour nos différents publics : une pour les candidats locataires, une pour les locataires et une pour les propriétaires.

Un dépliant dans les maisons de repos et les pharmacies

L'AIS a également développé un Leaflet sur mesure à destination des propriétaires. Il a été mis à disposition dans toutes les maisons de repos de la commune ainsi que dans toutes les pharmacies. L'idée est de toucher les

quadragénaires et les quinquagénaires qui veillent sur leurs parents et sont amenés à trouver une solution de gestion pour le bien de leur parent.

Pour conclure

L'arrivée d'un chargé de prospection à temps partiel, combiné à la collaboration avec l'investisseur particulier a permis à l'AISU de voir les biens entrant repartir à la hausse. Toutefois, des sorties de collaboration souvent pour cause de fin de bail non renouvelé ont tempéré l'embellie.

V. Les locataires /occupants

V.1. Les locataires

5.1.1. Leur composition de ménage / leur situation familiale

Nous remarquons que ce sont principalement des femmes qui font appel à l'AISU pour se loger, alors que les hommes isolés représentent quand même 40% du parc.

Type de ménage	Pourcentage des ménages
Couple	9,88%
Femme Isolé	50,99%
Homme Isolé	39,13%
Total :	100,00%

Type de ménage	Pourcentage des ménages
Couples	5,53%
Couples avec mineur(s) à charge	4,35%
Femmes isolées avec mineur(s) à charge	13,44%
Femmes isolées	37,55%
Hommes isolés	37,15%
Hommes isolés avec mineur(s) à charge	1,98%
Total :	100,00%

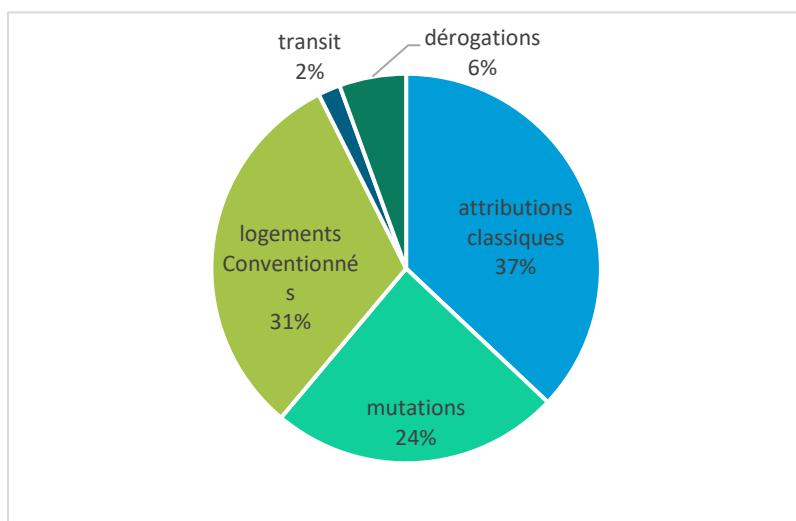
5.1.2. Leur niveau de revenus et/ou source principale de revenus

La plupart des ménages ont des revenus qui proviennent d'un salaire (26,53%), du chômage (22,86%) ou du CPAS (22,45%). Un peu plus de 14% touchent des allocations de la mutuelle pour maladie ou invalidité.

Type de revenu	Pourcentage des ménages
Allocation handicapé	0,82%
Autre	3,67%
Chômage	22,86%
CPAS	22,45%
Mutualité	14,29%
Pension	8,57%
Salaire	26,53%
Autre	0,82%
TOTAL	100,00%

5.1.3. Flux des locataires dans l'année

Nombre de ménages entrés



Au total, l'AISU a effectué 52 attributions en 2024 : 13 mutations, 20 attributions classiques, 17 logements conventionnés, 1 logement de transit

Le nouvel arrêté Bruxellois sur l'organisation des agences Immobilières a eu un impact sur les attributions en diminuant fortement les logements de transit, et en augmentant le nombre de logements conventionnés.

Plus d'informations sont disponibles dans le rapport sur les attributions 2024.

5.1.4. Type d'accompagnement social et éducation au logement

L'AISU, au vu de son organigramme et de la présence d'une seule assistante sociale, n'est pas armée pour offrir un accompagnement social à tous les ménages qui occupent les logements du parc. De ce fait, elle a conclu des conventions de collaborations avec de nombreuses ASBL partenaires pour pouvoir offrir un accompagnement ciblé et plus approprié aux personnes qui rencontrent des difficultés spécifiques. Néanmoins, il est prévu dans les prochaines années de pouvoir en interne développer des outils d'aide aux locataires pour les problématiques récurrentes rencontrées dans les logements, ainsi que des bonnes pratiques à mettre en application.

VI. Les candidats

VI.1. État des lieux des modalités d'inscription et d'attribution

En 2024, les modalités d'inscription ont fait l'objet de changements importants. Après une analyse en interne, il est apparu indispensable de limiter les inscriptions et de revoir les modalités d'inscription, de manière que le nombre de nouveaux candidats soit proportionnel au nombre de logements à attribuer et aux ressources humaines. Du temps a également été libéré pour pouvoir se concentrer sur l'accompagnement social et l'éducation au logement de nos locataires.

Dans un premier temps, les inscriptions ont été suspendues pendant un an : de novembre 2023 à octobre 2024. Les inscriptions ont été rouvertes en octobre 2024 avec de nouvelles modalités.

Seules les permanences au CPAS se sont maintenues pendant la suspension des inscriptions et dans lesquelles les réceptions d'inscriptions des candidats-locataires se sont poursuivies.

Depuis octobre 2024, l'inscription se fait de deux manières : sur base de rendez-vous en présentiel au sein de nos locaux et lors de permanence à la cellule logement du CPAS.

Les rendez-vous en présentiel au sein de nos locaux sont planifiés sur deux périodes de l'année : de mars à juin et de septembre à décembre.

Ainsi, les nouvelles candidatures sont limitées à 200 par an à partir de 2025

VI.2. Nombre de candidats locataires inscrits

② Nombre total de candidats locataires sur la liste d'attente

Le nombre total de dossiers actifs en 2024 est de 957 dossiers dans HMS.

② Nombre de nouvelles inscriptions pendant l'année

Il a été révélé par HMS que le 31/12/2024, l'AISU a encodé 385 nouvelles candidatures pour l'année 2024.

VI.3. Profils des candidats locataires

6.3.1. Leur composition de ménage / leur situation familiale

Le 30 décembre 2024, sur les 957 dossiers actifs, plusieurs types de ménage se dégagent dans le tableau suivant :

Type de Ménage	Nombre de candidatures
Couples	19
Couples avec mineur(s)	100
Femme isolée avec mineur(s)	281
Femmes isolées	267
Hommes isolés	247
Hommes isolés avec mineur(s)	63
Total	957

Comme le montre ce tableau, en 2024, l'AISU inscrit principalement des personnes isolées ou des familles monoparentales, ce qui explique que les demandes portent principalement sur des studios ou des logements d'une chambre.

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

Sur les 957 dossiers actifs en 2024, les candidats-locataires perçoivent principalement des revenus du CPAS, ensuite du chômage. Peu de candidats-locataires perçoivent des allocations de handicap.

Type de revenu	Nombre de candidatures
Allocation Handicapé	30
Chômage	159
CPAS	332
Mutualité	135
Pension	74
Salaire	151
Autres...	76
Total	957

6.3.3. Leurs motifs de demande de logement et le type de logements demandés (facultatifs)

Le liste des candidats est majoritairement constituée de personnes isolées ou de familles monoparentales, il s'agit donc fréquemment de demandes pour un studio ou un logement de deux chambres.

Le motif de demande qui revient le plus souvent est le caractère insalubre du logement occupé, présence d'humidité, de champignons, ...

Le deuxième motif le plus courant est la situation de procédure d'expulsion, très fréquemment pour endettement. Ce qui s'explique soit par l'augmentation du loyer, des charges locatives, soit par des problèmes d'ordre de santé mentale (dépression, assuétude, ...) ou de santé physique (longue hospitalisation), ce qui ne leur permet plus de payer le loyer.

6.3.4. Les motifs de refus d'attribution de logements

Les motifs de refus le plus souvent rencontrés sont : le quartier jugé pas assez sûr, la localisation du logement estimée trop loin de l'école des enfants et l'absence d'ascenseur.

VII. La gestion des créances locatives

VII.1. Méthode de suivi des impayés

Une procédure d'envoi de courriers a été mise en place : 1^{er} rappel (aimable), 2^{ème} rappel, mise en demeure. Un suivi plus assidu des gestionnaires locatifs et de l'assistante sociale de l'AISU a été mis en place afin de trouver une

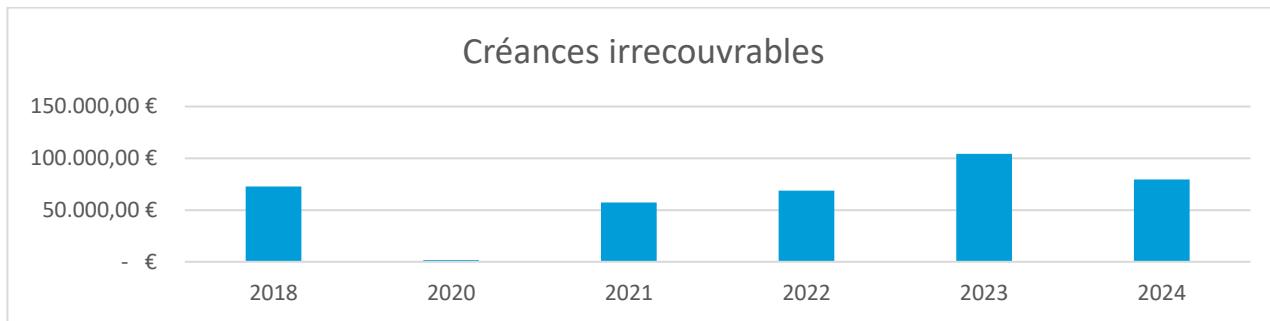
solution en direct avec le locataire défaillant quand cela s'avère possible, et ainsi éviter de gonfler les frais de justice de l'AISU.

Parallèlement, l'AISU a clôturé de nombreux dossiers contentieux ouverts auprès de l'avocat depuis des années, et qui coûtaient à l'AISU plus qu'ils ne rapportaient. Principalement sur base d'enquêtes de solvabilités, ces dossiers ont été clôturés et passés en créances irrécouvrables.

L'AISU a également diversifiés ses intervenants pour la gestion des dossiers contentieux : cellule de médiation de dettes du CPAS d'Uccle, avocats, huissiers, etc.

VII.2. créances locatives, créances douteuses et créances irrécupérables

Le montant des créances irrécouvrables, après plusieurs années d'augmentation, est en nette diminution en 2024.



VII.3. Modalités de décision du CA quant aux créances

Le Bureau valide les créances irrécouvrables.

VIII. État des lieux des procédures judiciaires en cours ou achevées

Alors que par le passé, l'AISU recourrait automatiquement à un avocat pour défendre ses intérêts en cas de contentieux, impayés ou désaccord, elle développe actuellement d'autres pistes pour résoudre ces problèmes : une communication accrue avec les locataires, le recours à la médiation, etc... Cela a permis de clôturer de nombreux dossiers contentieux judiciaires qui n'aboutissaient pas, et d'en éviter de nombreux autres. De plus, l'AISU a étendu son réseau d'avocats à qui elle peut faire appel en cas de nécessité.

De nombreux dossiers contentieux ont été clôturés durant l'exercice 2024, ce qui a néanmoins alourdit les frais de justice en 2024.

IX. Les projets particuliers

L'année 2024 a été l'année de la concrétisation du projet VDK 313. L'immeuble concerné, situé rue Vanderkindere 313, appartient à la commune d'Uccle qui en a confié la gestion à l'AISU après une lourde rénovation.



Grâce à une forte collaboration établie entre l'AISU, l'ASBL « DOUCHEFLUX » et l'ASBL RELINK FIRST, l'immeuble accueille aujourd'hui 4 ménages de sans-abris selon l'ordonnance du secteur de l'aide aux personnes sans-abri du 14 juin 2018 :

- Sans-abri (Ethos 1 et 2 : Personne qui vit dans la rue ou dans des espaces publics, sans hébergement qui puisse être défini comme local d'habitation ; ou personne sans lieu de résidence habituel qui fait usage des hébergements d'urgence, hébergements à bas prix (ETHOS : Typologie européenne de l'"exclusion liée au logement)).
- De longue durée (minimum les 3 derniers mois avant l'entrée en logement ou 12 mois cumulés en épisodes distincts tout au long de la vie).
- Fragile (problématiques de santé physique et/ou mentale et/ou de toxicomanie).
- Nécessitant un accompagnement intensif en logement.
- Pouvant ouvrir le droit à un revenu ou disposant déjà d'un revenu.

La problématique du sans-abrisme est définie selon la typologie européenne « ETHOS » (catégories 1 & 2) : personnes vivant dans la rue ou dans des espaces publics et personnes en hébergement d'urgence.

La problématique de santé mentale fait référence aux diagnostics suivants : psychose (schizophrénie, paranoïa), trouble bipolaire/maniaco-dépression, dépression majeure et trouble borderline (impliquant des problèmes de fonctionnement dans de nombreux domaines).

La problématique des assuétudes vise un usage chronique et un abus de produits psychotropes légaux ou illégaux et ses répercussions sur la santé de la personne (mésusage de médicaments prescrits, cannabis et alcool inclus.)

L'ASBL RELINK FIRST organise et anime des activités communautaires, artistiques et socioculturelles accessibles à toutes et à tous avec une attention particulière pour les personnes touchées par une grande pauvreté et précarité, souffrant d'une fragilisation de la santé physique et mental et/ou d'addictions. Elle s'est vue confié le rez-de-chaussée de l'immeuble qu'elle occupe pleinement et où elle propose des activités d'intégration pour les locataires des étages, mais également accessibles aux habitants du quartier.

X. Conclusion et remerciements

L'AISU tient à exprimer sa sincère gratitude à la Commune pour son soutien précieux, tant financier qu'opérationnel. Le subside octroyé, la mise à disposition des locaux, ainsi que l'accès à l'infrastructure administrative (bureaux, téléphonie, matériel informatique) constituent des apports essentiels au bon fonctionnement de notre ASBL. En retour, l'AISU veille avec une attention particulière à concentrer son parc sur le territoire communal et sa périphérie directe et à ce que les candidats locataires qu'elle accueille développent un lien socio-économique pertinent avec la commune. Cette sensibilité locale s'inscrit dans notre volonté de renforcer la cohésion sociale et de répondre aux besoins spécifiques du territoire communal, dans le respect du cadre régional en vigueur.



L'AISU tient également à remercier la Région de Bruxelles-Capital pour son soutien indéfectible et ses subventions généreuses qui permettent aux Agences Immobilières Sociales de continuer à offrir des logements abordables et de qualité aux personnes dans le besoin et ainsi construire une société plus juste et solidaire.

Merci également à nos partenaires ! Que ce soient les ASBL avec lesquelles l'AISU collabore au quotidien ou les divers intervenants, ils constituent une force indispensable au bon fonctionnement de l'AISU. Un merci particulier pour la FEDAIS pour son soutien lors de la passation de direction et des divers échanges avec le personnel dédié aux AIS.

La direction de l'AISU remercie chaleureusement les membres qui constituent le Bureau pour leur implication sans faille, leur soutien indéfectible et le temps précieux qu'ils ont investi dans l'AISU. Cette collaboration, qui se fait dans la bienveillance, l'écoute positive et la confiance, a été un moteur incroyable pendant l'année écoulée.

Réiproquement, le CA tient à exprimer sa sincère gratitude à la nouvelle directrice pour son dévouement exceptionnel et son travail acharné. Malgré les nombreux défis rencontrés, elle n'a jamais compté son temps et a su insuffler une nouvelle dynamique à notre agence immobilière sociale. Son engagement sans faille et sa détermination ont permis de réaliser des avancées significatives et d'améliorer considérablement nos services. Le CA tient également à la féliciter pour la rapidité et l'efficacité avec laquelle elle a revêtu le costume de Directrice.

Finalement, l'AISU ne serait rien sans son équipe qui effectue un travail incroyable malgré les challenges grandissants du secteur de l'immobilier social. De nombreux défis ont été relevés dans un esprit positif et constructif. Le développement personnel et des compétences de chacun accompagne cet évolution positive.