



Agence Immobilière Sociale Uccloise Feuille de route 2025-2030

Rappel de l'objet social de l'AISU

L'Agence Immobilière Sociale Uccloise (AISU) constitue un acteur essentiel de la politique du logement à Uccle. Sa mission est de mettre à disposition des logements, majoritairement issus du parc privé, pour les proposer à un faible loyer à des personnes en situation précaire sur le plan économique et/ou social avec une attention particulière pour les publics les plus vulnérables et les logements intergénérationnels.

Pour remplir cette mission, l'AISU :

- garantit aux propriétaires des revenus locatifs réguliers et la bonne gestion de leurs biens ;
- propose un accompagnement social en collaborant étroitement avec différents services sociaux et tout particulièrement avec ceux de la Commune et du CPAS d'Uccle ;
- favorise la rénovation du bâti bruxellois et l'amélioration de sa performance énergétique ;
- participe à l'insertion socio-professionnelle de demandeur·euse·s d'emploi en difficulté et à la filière de la formation en alternance.

Pour mener à bien ces objectifs, les actions de l'AISU se fondent sur les valeurs d'autonomie, d'entraide, d'équité et de respect.

La présente feuille de route définit les priorités opérationnelles et stratégiques de l'AISU pour la période 2025 -2030.

OBJECTIFS STRATÉGIQUES 2025-2030

Objectif 1 : Augmenter le parc de logements en gestion

À l'horizon de 2030, l'AISU ambitionne de gérer 450 logements afin de venir en aide au plus grand nombre. Par ailleurs, 75% de ces logements seront situés sur le territoire ucclois ou dans sa périphérie directe, afin de contribuer à l'augmentation de la proportion de logements à caractère social dans notre commune et dans le même temps limiter les déplacements du personnel.

Pour atteindre cet objectif, l'AISU :

- recherchera proactivement de nouveaux logements auprès des propriétaires privés ;
- continuera ses efforts en matière de communication grand public ;
- collaborera avec la Commune pour capter les logements inoccupés, frappés d'une interdiction de location émise par la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (D.I.R.L.), frappés d'arrêté d'insalubrité pris par le Bourgmestre en application de l'article 135 de la loi communale, ou encore ceux acquis dans le cadre de charge d'urbanisme.

Cet objectif de croissance ne devra toutefois pas être atteint au détriment de la qualité des services rendus par l'AISU à ses locataires et propriétaires.



Objectif 2 : Améliorer la qualité des services rendus aux locataires

L'AISU entend améliorer durablement l'expérience locative et prévenir les situations de précarité:

- Intensification du suivi social des locataires le nécessitant, via notamment des partenariats avec des tiers.
- Anticipation des problèmes potentiels et amélioration du suivi administratif et judiciaire des impayés.
- Sensibilisation à des comportements durables (énergie, eau, déchets) chez les locataires et développement de programmes d'éducation au logement.

Par ailleurs, l'AISU envisagera le développement avec d'éventuels partenaires d'initiatives de remise à l'emploi des locataires, des projets favorisant la convivialité dans les immeubles et l'intégration des locataires dans le quartier en relais avec les associations de quartier.

Objectif 3 : Améliorer la qualité des services rendus aux propriétaires

Afin de stabiliser notre parc de logement, il convient de veiller à ce que les biens en gestion soient correctement entretenus et le traitement des demandes des propriétaires soient les plus efficaces et les plus rapides possible, via une digitalisation progressive des processus

La communication avec les propriétaires sera améliorée dans le but notamment de les inscrire pleinement dans le projet de l'AISU via par exemple une newsletter annuelle.

Les propriétaires seront encouragés et sensibilisés à l'amélioration de la performance énergétique de leurs logements notamment par la promotion des primes et l'expertise technique de l'AISU. Cela engendrera aussi une réduction des charges énergétiques pour les locataires, réduisant ainsi la précarité énergétique. L'AISU développera sa compétence de conseil en la matière.

Objectif 4 : Mettre en place ou renforcer les synergies avec certains acteurs institutionnels

En vue d'offrir aux citoyens et citoyennes uccloises une porte d'entrée unique vers le logements à finalité sociale ucclois et de bénéficier d'une économie d'échelle, l'AISU travaillera, en concertation avec la Commune et le C.P.A.S., à prendre en gestion leur parc locatif. En effet, gérer l'ensemble des logements à finalité sociale de la Commune (hors SISP) permettra de fusionner les listes d'attente et ainsi simplifier les démarches administratives des candidats locataires.

Par ailleurs, les liens entre les différents services sociaux seront renforcés afin d'améliorer le suivi social des locataires de l'AISU, la circulation de l'information entre administrations notamment en cas d'impayés ou de situations de vulnérabilité.

Objectif 5 : Accueillir des publics particuliers et particulièrement vulnérables

En collaborant avec des organismes spécialisés, l'AISU continuera à mettre à disposition certains de ses logements à des publics particulièrement vulnérables (SDF en « housing first », ex-détenus, jeunes LGBTQIA+ rejetés par leur famille du fait de leur orientation sexuelle ou de leur identité de genre, femmes victimes de violences conjugales ou intrafamiliales, personnes en situation de handicap moteur ou mental) et développera de nouveaux projets de housing-first. L'AISU analysera l'opportunité d'accroître son nombre de logements de transit ou de prévoir des lieux d'accueil et d'hébergement d'urgence, en tenant compte de leur impact financier.

Par ailleurs, l'AISU développera également des nouveaux projets de logements intergénérationnels. Suite au constat qu'un grand nombre de personnes âgées occupent seules



leur logement, l'AISU analysera la faisabilité de prise en gestion partielle de ces logements afin d'en faire des logements intergénérationnels. Les propriétaires senior pourraient ainsi partager une partie de leurs logements à des étudiants et/ou jeunes adultes en difficulté (habitat "Kangourou").

L'AISU veillera à ce que les logements visant l'accueil de publics particulièrement vulnérables ne dépassent pas 20% de son parc en gestion afin d'assurer son équilibre financier. De plus, les logements conventionnés, tout type de conventions confondu, ne concerteront pas plus de 30% du parc en gestion de l'AISU afin de maintenir une liste d'attente générale.

En aggravant la situation financière de certains locataires de l'AISU, les réformes fédérales, notamment du chômage, des allocations sociales, des accises et de la TVA, font peser sur l'AISU un risque accru d'impayés. L'AISU sera ainsi amenée à accompagner, sans l'aide de partenaires, davantage de locataires particulièrement vulnérables sur le plan financier. L'AISU tentera d'objectiver ce risque afin de l'anticiper consciemment et politiquement dans ses budgets. L'AISU alertera les pouvoirs subsidiaires si ses attributions viennent à mettre en péril l'équilibre entre locataires "à risque" et les autres.

Objectif 6 : Assurer la viabilité financière et renforcer la bonne gouvernance

L'AISU continuera ses efforts d'optimisation et de formalisation des processus internes et de renforcement des contrôles internes pour garantir une gestion transparente et efficace.

Un nouveau tableau de bord sera mis en place afin de monitorer plus précisément des indicateurs clés permettant d'évaluer la santé de l'AISU et les différents risques qui pèsent sur sa gestion (trésorerie, impayés & frais de justice, vide locatif, décompte de charges, conformité des logements et de leur entretien, locataires "à risque" ...).

Objectif 7 : Accompagner le personnel de l'AISU

L'augmentation du parc en gestion sera continuellement accompagnée d'une augmentation du personnel de l'AISU

Afin de développer ses missions d'accompagnement social, l'AISU engagera un ou une nouvelle assistante sociale.

Enfin, l'AISU veillera à offrir à son personnel un cadre professionnel adapté et de qualité, ainsi qu'à renforcer les compétences des collaborateurs à travers des formations complémentaires et la mise en place d'un processus d'évaluation.

Objectif 8 : Rendre l'AISU plus durable

Dans la continuité de ses valeurs et de ses missions, l'AISU étudiera l'impact environnemental de ses activités et les possibilités de le diminuer, notamment en tendant vers la réduction des impressions grâce à la digitalisation des procédures, en promouvant l'usage du vélo et du transport en commun et en étudiant le motorshift de ses véhicules.

Enfin, les actions de rénovation énergétique menées auprès des propriétaires contribueront également à la réduction des émissions liées au logement et à la lutte contre la précarité énergétique.