



AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE DE JETTE

Rapport d'activités 2021

TABLE DES MATIERES

MOT DE LA PRESIDENTE	3
I. MISSION DE L' AIS-JETTE	4
I.1 CADRE LEGAL	4
I.2 IDENTIFICATION AU MONITEUR.....	4
II. LOGEMENTS	5
2.1 TYPE DE LOGEMENTS	5
2.2 REPARTITION GEOGRAPHIQUE	6
2.3 FLUCTUATION DU PARC IMMOBILIER.....	6
2.3.1 Entrées.....	6
2.3.2 Sorties.....	7
III. MOUVEMENTS DE SOUS-LOCATAIRES	7
IV. CANDIDATS-LOCATAIRES	8
V. CANDIDATS-LOCATAIRES ACCÉDANT À UN LOGEMENT AISJ.....	8
VI. TRAVAIL SOCIAL	9
6.1 INSCRIPTION, CONSTITUTION DE DOSSIER, SELECTION DES LOCATAIRES.....	9
6.2 SUIVI DES PAIEMENTS DES SOUS-LOCATAIRES	9
6.3 VISITES À DOMICILE.....	9
6.4 INTERACTIONS AVEC LE CPAS.....	10
VII. EQUIPE.....	10
7.1 PERSONNEL	11
7.2 ORGANIGRAMME	11
VIII. CONSEIL D'ADMINISTRATION	12
IX. ETATS FINANCIERS.....	14
9.1 SOURCES DE FINANCEMENT	14
9.2 ANALYSE DES ETATS FINANCIERS	14
9.3 CRÉANCES LOCATIVES	15
9.4 VIDE LOCATIF	16
9.5 INTERVENTION DANS LE LOYER	16
9.6 PRÉVISION DE TRESORERIE	17
9.7 CONTRÔLE DES COMPTES	17
X. CONCLUSION.....	18
Annexe 1	19

MOT DE LA PRÉSIDENTE



L'année 2021 a encore été fortement marquée par la pandémie COVID. La pandémie a eu un impact très négatif sur l'accès au logement en Région de Bruxelles Capitale. Cela nous rappelle que le droit au logement, inscrit dans la Constitution depuis 1994 est un droit fondamental et que les missions de notre AIS sont indispensables pour assurer l'efficacité de ce droit.

Nous avons fourni des logements de qualité aux personnes aux revenus limités, assuré aux propriétaires une saine gestion de leur bien immobilier et tenté de favoriser la réhabilitation du parc locatif privé bruxellois.

Dans le but de remplir ces missions qui nous tiennent à cœur, 2021 a été l'année d'une grande restructuration de notre AIS et d'une nouvelle définition de nos stratégies. Cette restructuration a été faite à plusieurs niveaux, tant juridique que comptable mais aussi par rapport à l'organigramme et aux profils de fonctions de l'équipe, que je remercie d'ailleurs pour son implication constante.

En 2021, nous avons eu le plaisir de créer un poste de directrice-adjointe et de nommer Lilliana CARO à cette fonction. Lilliana met tous son dynamisme et son expérience à disposition de l'AIS pour implémenter les stratégies élaborées par le Conseil d'administration. Nous sommes ravis de l'accueillir et la remercions pour son implication.

Cette année a aussi été l'occasion de formations pour l'équipe, de restructuration dans les façons de fonctionner, de mise en place de meilleures procédures, plus informatisées (notamment par l'utilisation d'HSM), plus automatisées, ce qui permet de traiter des dossiers avec plus de diligence.

Nous avons également eu le plaisir de renforcer les liens avec la Commune de Jette et le CPAS de Jette et de développer un travail en commun plus harmonisé et plus efficace. Je tiens à remercier chaleureusement Benjamin GOEDERS, Secrétaire Communal et Geoffrey CUYERS, Chef de Cabinet des Échevins - Enseignement FR, Urbanisme, Logement, Petite Enfance et Famille qui n'ont eu de cesse de soutenir ce rapprochement et de renforcer ces liens.

Nous avons eu à cœur, durant toute cette année 2021 d'améliorer la qualité de notre parc immobilier et je suis fière d'annoncer que le vide locatif est passé de 5,07% en 2020 à 3,70% en 2021. Cette belle réussite est l'issue d'une étroite collaboration entre le Conseil d'administration, le Bureau et l'Équipe. Merci à tous et en particulier à ma Vice-Présidente, Elise VAN DER BORST et à mon Vice-Président, Daniel BEX pour leur soutien sans faille et leur travail au quotidien.

Létitia Dumont,
Présidente

I. MISSION DE L' AIS-JETTE

I.1 CADRE LEGAL

L'arrêté du 19 novembre 1998 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, modifié par les arrêtés du 4 juillet 2004, du 28 février 2008 et du 17 décembre 2015, organise le fonctionnement des agences immobilières sociales par rapport à leur objectif qui consiste à socialiser une partie du parc locatif privé bruxellois afin de permettre à des personnes étant dans les conditions d'accès au logement social de se loger dignement et à prix réduit par rapport au marché locatif privé. La mission d'une AIS est donc d'agir en tant qu'intermédiaire entre un propriétaire privé et un locataire. Les AIS travaillent avec un bail principal ou un contrat de gestion par rapport au propriétaire et un bail de location ou de sous-location vis-à-vis de la personne bénéficiant du logement. L'AIS de Jette n'a que des baux de location.

L'AIS de Jette a aussi pour mission, comme les autres AIS, d'assurer un accompagnement social spécifiquement en rapport avec la location des logements faisant partie de son parc locatif. Cet accompagnement se fait en partenariat avec le CPAS de Jette.

Pour pouvoir bénéficier des subsides de la Région, l'AIS doit obtenir un agrément accordé par le service public régional de Bruxelles et valable cinq ans. Cet agrément a été renouvelé par arrêté ministériel le 08 décembre 2020 pour une durée de 5 ans, pour la période du 01 janvier 2021 au 31 décembre 2025.

I.2 IDENTIFICATION AU MONITEUR

Pour mener à bien sa mission, l'AISJ est organisée sous le statut d'ASBL. Elle est identifiée au Moniteur belge sous le numéro 269062000 et a comme numéro d'entreprise le 473.268.443. L'AISJ n'est pas assujettie à la TVA.

II. LOGEMENTS

2021 a été l'année d'un nouvel élan et d'une volonté de restructuration interne. Le démarrage de la révision du parc de logement ne correspondant pas aux critères de la Région de Bruxelles-Capitale a démarré en fin 2021 pour se prolonger en 2022.

Les logements constituent la base de travail de l'AIS. Ils doivent par ailleurs répondre aux normes de sécurité, de salubrité et d'équipement mises en vigueur par le Code du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Hormis les surfaces commerciales, une AIS peut prendre en location tout bien destiné à la location. Le nombre et le type de biens déterminent le montant du subside, réparti en subside forfaitaire et subside variable.

2.1 TYPE DE LOGEMENTS

Au 31 décembre 2021, l'AIS avait en location 198 logements. Pour le calcul du subside forfaitaire, ceux qui comportent quatre chambres ou plus sont doublement comptabilisés. Dix logements étant concernés, cela renvoie à 208 unités.

Au cours de l'année, l'AIS a enregistré 2 entrées de nouveaux biens. Dans l'intervalle, 7 logements sont sortis du parc. L'année 2021 se solde donc par une diminution de 5 logements.

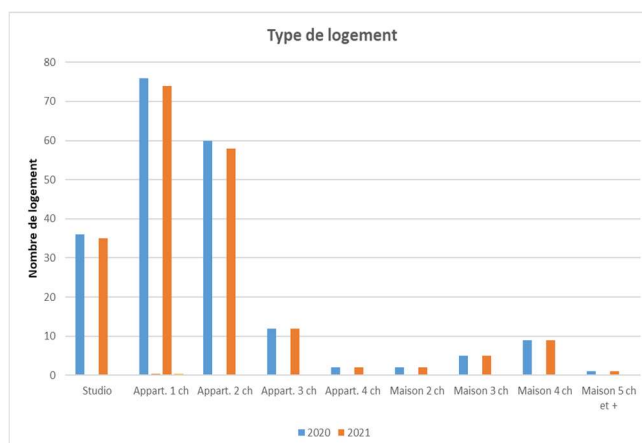
Les tableaux suivants résument la répartition par type de biens loués en 2021 par rapport à 2020.

Type de logement	2020		2021		Delta (2021-2020)
	Nombre	Répartition	Nombre	Répartition	
Studio	36	17,7%	35	17,7%	-1
Appart. 1 ch	76	37,4%	74	37,4%	-2
Appart. 2 ch	60	29,6%	58	29,3%	-2
Appart. 3 ch	12	5,9%	12	6,1%	0
Appart. 4 ch	2	1,0%	2	1,0%	0
Maison 2 ch	2	1,0%	2	1,0%	0
Maison 3 ch	5	2,5%	5	2,5%	0
Maison 4 ch	9	4,4%	9	4,5%	0
Maison 5 ch et +	1	0,5%	1	0,5%	0
Total	203	100%	198	100%	-5

La diminution de 5 unités du parc locatif fait suite aux logements qui ne correspondent plus aux critères du Code du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ce sont particulièrement les petites unités qui sont en décroissance (studio, appartement 1 chambre et 2 chambres).

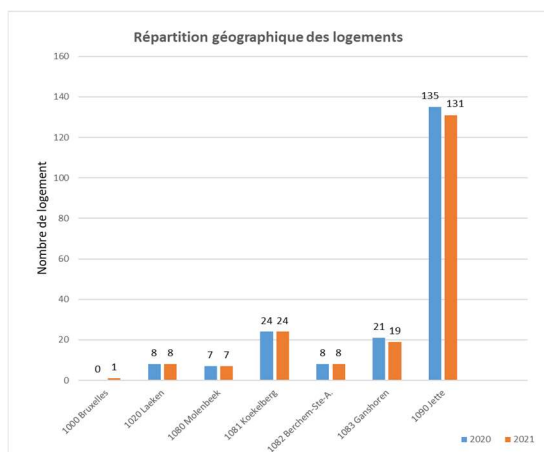
En 2021, le total des studios et des appartements 1 chambre constituent 55% du parc locatif.



2.2 REPARTITION GEOGRAHIQUE

Il n'y a pas d'évolution significative entre la période de 2020 et 2021 au niveau de la répartition géographique du parc. Nous restons actifs dans l'ensemble du nord-ouest bruxellois et particulièrement sur Jette où se situent toujours environ 2/3 du parc.

Code postal	Commune	2020 (A)	Répartition 2020	2021 (B)	Répartition 2021	Ecart (B-A)
1000	Bruxelles	0	0,0%	1	0,5%	1
1020	Laeken	8	3,9%	8	4,0%	0
1080	Molenbeek	7	3,4%	7	3,5%	0
1081	Koekelberg	24	11,8%	24	11,9%	0
1082	Berchem-Ste-A.	8	3,9%	8	4,0%	0
1082	Ganshoren	21	10,3%	19	9,5%	-2
1090	Jette	135	66,5%	131	65,2%	-4
	Total	203	100%	198	100%	-5



2.3 FLUCTUATION DU PARC IMMOBILIER

2.3.1 Entrées:

Les nouveaux propriétaires prennent connaissance de nos services via le site de la FEDAIS, par le biais de propriétaires avec lesquels travaille l'ASIS, par la Commune ou via « le bouche à oreille ». Les raisons pour lesquelles ces nouveaux propriétaires se sont tournés vers l'ASIS sont multiples, mais la pandémie de la Covid-19 a ralenti l'augmentation du parc qui est passé d'une augmentation de 11 logements en 2020 à une augmentation à 2 logements en 2021. Les tableaux ci-dessous reprennent les nouveaux logements et leur répartition selon le type de bien et de la localisation géographique entre l'année 2020 et 2021.

Type de logement	2020		2021	
	Nombre d'entrées	Répartition % Total (Entrées)	Nombre d'entrées	Répartition % Total (Entrées)
Studios	4	36%	0	0%
Appart. 1 ch	3	27%	0	0%
Appart. 2 ch	4	36%	1	50%
Appart. 3 ch	0	0%	1	50%
Appart. 4 ch	0	0%	0	0%
Maison 2 ch	0	0%	0	0%
Maison 3 ch	0	0%	0	0%
Maison 4 ch	0	0%	0	0%
Maison 5 ch et +	0	0%	0	0%
Total	11	100%	2	100%

Les nouvelles acquisitions des logements ont eu lieu en 2021 dans les communes de Laeken et de Jette

Code postal	Nom de la commune	2020		2021	
		Nombre d'entrées	Répartition % Total (Entrées)	Nombre d'entrées	Répartition % Total (Entrées)
1000	Bruxelles	0	0%	0	0%
1020	Laeken	0	0%	1	50%
1080	Molenbeek	0	0%	0	0%
1081	Koekelberg	2	18%	0	0%
1082	Berchem-Ste-A	1	9%	0	0%
1083	Ganshoren	2	18%	0	0%
1090	Jette	6	55%	1	50%
	Total	11	100%	2	100%

2.3.2 Sorties:

Sept logements (appartement 1 chambre, appartement 2 chambres et maison 4 chambres) ont quitté le parc de l'AIS en 2021. Cette tendance est la même qu'en 2020 pour les raisons ci-après: fin de bail propriétaire, dégâts et manque de réactivité de l'AIS avec un constat de vide locatif à long terme, difficulté à recevoir les décomptes de charges de la part du propriétaire avec les montants non réclamés ou injustifiés.

Type de logement	2020		2021	
	Nombre de sorties	Répartition % Total (Sorties)	Nombre de sorties	Répartition % Total (Sorties)
Studios	0	0%	0	0%
Appart. 1 ch.	3	43%	3	43%
Appart. 2 ch.	3	43%	3	43%
Appart. 3 ch.	1	14%	0	0%
Appart. 4 ch.	0	0%	0	0%
Maison 2 ch	0	0%	0	0%
Maison 3 ch	0	0%	0	0%
Maison 4 ch	0	0%	1	14%
Total	7	100%	7	100%

III. MOUVEMENTS DE SOUS-LOCATAIRES

Au cours de l'année 2021, cinq sous-locataires ont été transférés. Il s'agit de mutations vers :

- 3 appartements de 1 chambre
- 2 appartements de 3 chambres

Par ailleurs, 10 sous-locataires ont quitté le parc AIS et un locataire est décédé.

IV. CANDIDATS-LOCATAIRES

Il n'y a pas eu de nouvelles inscriptions en 2021 suite à la suspension occasionnelle des inscriptions mais aussi par le passage de la permanence à un système de rendez-vous¹. Lors de l'inscription, un document est remis au candidat. Il mentionne le délai de renouvellement du dossier. Depuis 2016, il se fait tous les deux ans.

A la fin 2021, la liste des candidats locataires contenait 2.685 inscrits dont il est présenté ci-après la répartition des demandes par type de logement.

TYPES LOGEMENTS	TOTAL DEMANDES	REPARTITION
Studios	461	17%
1 chambre	578	22%
2 chambres	971	36%
3 chambres	500	19%
4 chambres et +	175	7%
TOTAL	2.685	100%

V. CANDIDATS-LOCATAIRES ACCÉDANT À UN LOGEMENT AISJ

En 2021, 3 ménages de candidats-locataires ont pu obtenir un logement au sein du parc de l'AIS. Soit 13 de moins qu'en 2020, qui était pour rappel une année de croissance importante dans le parc de nouveaux logements de l'AIS. La raison principale de cette forte diminution est attribuée à la pandémie de la Covid 19, au temps nécessaire consacré à l'assainissement du parc immobilier et à la restructuration du personnel. Pendant de nombreux mois, les prospections et toutes les visites ont en effet dû être suspendues/ralenties pour raisons de risque sanitaire. Tout comme l'activité des experts immobiliers, des entrepreneurs et des certificateurs, activités souvent indispensables avant toute prise en location.

On constate également en 2021, que les trois nouvelles attributions concernent les logements de 2 et 3 chambres.

Types de logement	2020	2021
Studios	7	0
1 chambre	5	0
2 chambres	4	2
3 chambres	0	1
4 chambres	0	0
5 chambres et +	0	0
Total	16	3

¹ En 2019, il y avait eu 186 inscriptions.

VI. TRAVAIL SOCIAL

Le travail social comporte trois grands axes :

- Le renouvellement des dossiers des candidats-locataires, la constitution de leur dossier et le travail de sélection des futurs locataires ;
- Le suivi des paiements (rappel des loyers, de l'indexation, élaboration et respect des plans d'apurement,...) ;
- Les visites à domicile ;

6.1 INSCRIPTION, CONSTITUTION DE DOSSIER, SELECTION DES LOCATAIRES

Les renouvellements des dossiers des candidats-locataires s'effectuent par mail ou par voie postale. À cette occasion, le Gestionnaire social remet à jour l'inscription.

Dans les contacts avec le locataire, une place est laissée à celui-ci afin qu'il exprime ses attentes, ses inquiétudes, tout en le conscientisant sur les limites du système. Des informations importantes concernant le logement et l'énergie sont fournies aux candidats-locataires : l'allocation de relogement, le gaz, l'électricité, les logements sociaux, les logements communaux, les aides possibles en termes d'énergie auprès du CPAS, la manière d'obtenir les documents complétant leur dossier... Ils sont aussi informés des procédures concernant leur demande de logement. Les données sont collectées durant ces rendez-vous pour mettre à jour les dossiers. L'encodage se fait ultérieurement.

La procédure suivie pour la sélection des candidats locataires est la suivante : parmi les candidats dont le dossier est en ordre, la demi-dizaine de premiers candidats de la liste est invitée à visiter le logement. Les candidats qui ne sont pas intéressés par le logement proposé perdent leurs points d'ancienneté après le 2ème refus non motivé. Après la visite, les candidats sont rapidement prévenus de l'issue de la sélection. Quand l'attribution est faite, une visite au nouveau futur domicile est effectuée.

6.2 SUIVI DES PAIEMENTS DES SOUS-LOCATAIRES

Le suivi des paiements est effectué chaque semaine après le dix du mois, via des contacts téléphoniques, des visites à domiciles ou entrevues dans les bureaux de l'AIS, suivis le cas échéant de courriers de rappel. La situation du sous-locataire est étudiée (revenus, charges de tout ordre, capacité à assumer son loyer tout en respectant le plan d'apurement...) afin de remédier à la dette mais également d'éviter de nouveaux retards.

6.3 VISITES À DOMICILE

En temps « normal », à la suite d'une attribution, une visite à domicile prend place afin d'évaluer la situation après un mois d'occupation. Cela permet de constater rapidement un éventuel problème dans la gestion du logement et de proposer des solutions.

Une seconde visite intervient à l'issue de six mois de location. Ce délai peut être raccourci si le

premier passage n'est pas pleinement satisfaisant. Vu le contexte sanitaire propre à 2021 et malgré leur importance, il y a eu moins de visites de ce type cette année. La reprise des visites à domicile est prévue en 2022 mais est tributaire des différentes urgences et défis auxquels nous devons faire face au quotidien (sachant que l'accent est prioritairement mis sur les locataires qui font déjà l'objet de notre attention).

Par ailleurs, toujours hors contexte COVID, d'autres visites prennent place ponctuellement. Elles concernent diverses problématiques notamment les problèmes de voisinage, l'aide à la gestion du remboursement de certaines dettes (par exemple Vivaqua), l'élaboration de plans d'apurement, l'intervention pour veiller à l'entretien du logement en "bon père de famille", l'information et la conscientisation au niveau énergétique... Ce travail est aussi couplé à des visites d'ordre techniques liées au logement.

Au-delà de ces trois axes principaux, il convient de prendre en compte la dimension administrative. Les tâches précitées vont de pair avec l'encodage, l'élaboration de statistiques, la mise à jour des dossiers des locataires... La collecte des compositions de ménage et des preuves de revenus pour la justification des subsides de la Région constitue un fil rouge de l'action du Gestionnaire social. La procédure démarre par un courrier, se poursuit par des rappels téléphoniques et certaines visites à domicile.

6.4 INTERACTIONS AVEC LE CPAS

L'AIS de Jette a une convention de collaboration avec le CPAS de Jette depuis 2015 et qui a pour objet :

- Mise à disposition de 4 nouveaux logements / an par l'AIS de Jette
- Gestion par l'AIS de Jette de 2 logements de transit et de 2 logements séniors
- Mise à disposition par le CPAS d'un assistant social à l'AIS Jette

Au courant du dernier trimestre 2021, le CPAS et l'AIS de Jette ont relancé les rencontres périodiques et se sont régulièrement rencontrées afin de poursuivre les échanges sur les aspects sociaux de la convention de collaboration et la renégocier si nécessaire.

En 2021, quatre logements ont été mis à disposition par l'AIS de Jette à des personnes sélectionnées par le CPAS suite aux mutations internes et logements qui sont libérées durant l'année.

VII. EQUIPE

2021 a été l'année d'un nouvel élan et d'une volonté de restructuration interne. Le poste de Directrice adjointe a été créé. Le départ du Directeur en début de l'année, la suppression du poste de gestionnaire administrative et le départ en fin d'année du nouveau directeur ont dynamisé un développement qui se continuera en 2022 au niveau de la réorganisation du personnel et de son organigramme.

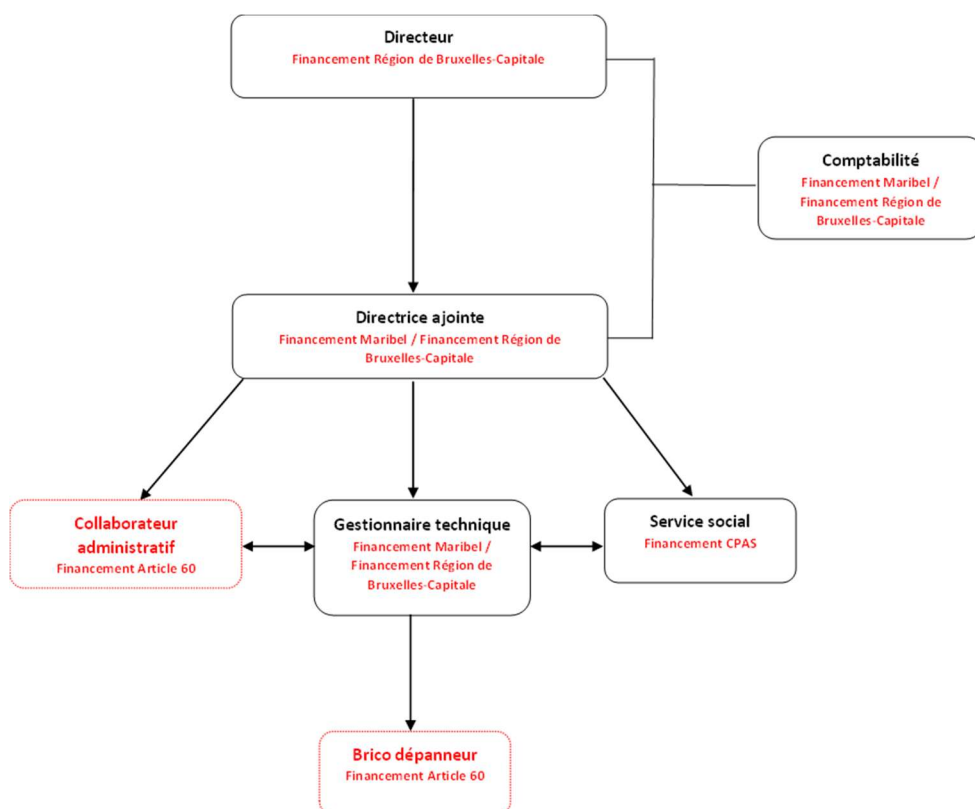
7.1 PERSONNEL

Il est présenté ci-après les mouvements du personnel dans l'année 2021

Nom, Prénom	Fonction	Période	Source de financement / Subsidés
J-D LAENEN	Directeur	CDI (du 9-10-2014 au 21-02-2021)	Région de Bruxelles-Capitale
G. CHABRILLAT	Directeur	CDI (du 10-03-2021 au 21-12-2021)	Région de Bruxelles-Capitale
L. CARO	Directrice adjointe	CDI (depuis 01-10-2021)	Fonds Maribel et Région de Bruxelles-Capitale
A. AYNAOU	Comptable	CDI (depuis 18-03-2020)	Fonds Maribel et Région de Bruxelles-Capitale
T. FRANCHOMME	Gestionnaire social	Depuis 2014	Convention CPAS-AISJ
A.-C. BROUWERS	Gestionnaire administrative	CDI (du 22-03-2018 au 30-11-2021)	Fonds Maribel et Région de Bruxelles-Capitale
S. BOTGROS	Gestionnaire technique	CDI (depuis 11-02-2014)	Fonds Maribel et Région de Bruxelles-Capitale

7.2 ORGANIGRAMME

Il est présenté ci-après l'organigramme dans le cadre de la restructuration en cours en 2021 et en 2022.



VIII. CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration est composé de 10 membres ayant la plupart du temps des mandats électifs et désignés par les membres fondateurs de l'AIS de Jette c'est-à-dire par le Conseil Communal, LOJEGA et le CPAS de Jette. Il comprend en outre un membre de droit (le Secrétaire Communal de la Commune de Jette). Le Conseil d'administration désigne en son sein un(e) Président(e) et deux Vice-Présidents(tes). Le Conseil d'Administration se réunit plusieurs fois par an à chaque fois que la communication d'informations s'avère utile et pour décisions de gestion qui lui appartiennent.

Le Conseil d'Administration s'est réuni 12 fois en 2021 : 12 février, 25 mars, 24 avril, 31 mai, 30 juin, 23 juillet, 30 août, 22 septembre, 21 octobre, 25 novembre, 3 décembre et 20 décembre. Il a débattu sur de nombreux thèmes, entre autres : la mise en place de HMS, la mise en place de UBO, le suivi du vide locatif, l'approbation des comptes 2021 et le suivi du budget 2021, la gestion du personnel...

On notera que le CA du 12 février 2021 a nommé la nouvelle Présidente Létitia DUMONT et par la suite engagé un nouveau Directeur le 10 mars 2021, Monsieur Gilbert CHABRILLAT.



Le Bureau du Conseil d'administration est composé de :

- Madame Létitia DUMONT, Présidente
- Madame Élise VAN DER BORST, Vice-Présidente
- Monsieur Daniel BEX, Vice-Président

Il s'est réuni à régulièrement concernant :

- Optimisation et compétence du personnel ;
- Restructuration de l'AIS ;
- Amélioration des aspects administratifs, informatiques, financiers et juridiques ;
- Respect de la législation et des missions de l'asbl, des publications légales (registre UBO) ;
- Dynamisation des relations avec le CPAS de Jette ;
- Contrôle et suivi des obligations fiscales et financières de l'asbl (respect des délais de réalisation et de publication).

Enfin, il a été contraint d'assumer pendant quelques mois collégialement les fonctions directoriales vacantes ou mal assumées.

Il est présenté en **annexe 1** plusieurs tableaux pour le relevé des présences en réunion, les rémunérations et les avantages de toute nature ainsi que des frais de représentation selon article 7§1 de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017 concernant la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois.

N°	Nom	Prénom	Fonction	Domicile
1	DUMONT	Létitia	Présidente	Jette
2	VAN DER BORST	Elise	Vice-Présidente	Jette
3	BEX	Daniel	Vice-Président	Jette
4	BINON	Dominique	Administratrice	Jette
5	EL KTIBI	Sellam	Administrateur	Jette
6	DE BOECK	Liliane	Administratrice	Jette
7	GOEDERS	Benjamin	Administrateur	Jette
8	VANDENHEEDE	Laure	Administratrice	Jette
9	MARTIAT	Audrey	Administratrice	Jette
10	VANDERMISSEN	Julie	Administratrice	Jette
11	CUYPERS	Geoffrey	Administrateur	Jette

L'Assemblée Générale est composée de 10 administrateurs, et deux membres de droit : le Secrétaire Communal et le Bourgmestre de la Commune de Jette. Elle se réunira le 20 juin 2022 afin d'approuver les comptes et bilan pour l'exercice comptable 2021 ainsi que le rapport annuel et le budget définitif.

IX. ETATS FINANCIERS

9.1 SOURCES DE FINANCEMENT

En 2021, l'AIS de Jette a bénéficié des subsides suivants :

N°	Subside	Date des versements	Montant (€)	Destinataire
1	Région de Bruxelles-Capitale	24/3 et 2/7/21	601 134,65	AIS Jette
2	Fonds Maribel	20/1, 16/4, 16/7, 19/10/21 et 4/5/22	100 575,00	AIS Jette
3	Commune de Jette	27/12/21 et 8/3/22	50 000,00	AIS Jette
	TOTAL		751.709,65	

Le montant du subside régional perçu en 2021 s'est élevé à **541.021,19€**, à savoir les 2 premières tranches du subside de l'exercice 2021 (montant total accepté pour 2021 à percevoir : **601.134,65€**). En 2021, les fonds Maribel ont été perçus en 5 tranches pour un montant total de **100.575,00€**. En dehors du montant de 30.000€, la Commune de Jette a accordé deux subsides exceptionnels : 10.000€ pour le recrutement de personnel en 2021 et 10 .000 € liée à la pandémie de la Covid-19, soit un total de **50.000€**.

9.2 ANALYSE DES ETATS FINANCIERS

En 2021, l'AIS Jette a terminé l'année avec un résultat courant de **-48.858,44 €**. Après prise en compte des charges exceptionnelles et des produits exceptionnels, le résultat net de l'exercice s'élève à **-48.820,23 €**.

Ce résultat diminue les fonds propres qui passent de **340.709,03€ à 291.888,80€**. L'AIS n'a pas de dettes à long terme.

L'analyse des masses bilantaires aboutit aux éléments suivants :

- le fonds de roulement, équivalant au passif long terme moins l'actif long terme, soit les capitaux propres et les provisions moins les actifs immobilisés, est de **443.324,95€**.
- Le besoin en fonds de roulement, équivalant à l'actif court terme moins la trésorerie active moins le passif court terme moins la trésorerie passive, est de **135.748,67€**. Ce montant étant moins élevé au regard du fonds de roulement (28,22%). Il peut être couvert par les fonds propres et donc il n'y a donc pas de nécessité de recourir à de la trésorerie externe.
- La trésorerie nette équivalant au fonds de roulement moins le besoin en fonds de roulement est donc de **307.576,28€**.

Le tableau suivant reprenant les données pour les années 2020 et 2021 permet de visualiser la

situation financière de l' AISJ.

L'année 2021 a connu un résultat négatif suite à l'augmentation de la charge salariale plus de 74.000€ que l'année 2020. Cette situation a augmenté le besoin de fonds de roulement et une diminution de la trésorerie.

Libellé	2020 - € (A)	2021 - € (B)	Ecart (B-A)
Valeur ajoutée	276.059,71	286.680,68	10.620,97
Résultat brut d'exploitation	8.649,56	-47.778,67	-56.428,23
Résultat courant	5.621,05	-48.858,44	-54.479,49
Résultat de l'exercice	5.621,05	-48.820,23	-54.441,28
Résultat net cumulé	340.709,03	291.888,80	-48.820,23
Fonds de roulement net	467.637,98	443.324,95	-24.313,03
Besoin en fonds de roulement	107.281,00	135.748,67	28.467,67
Position de trésorerie nette	360.356,98	307.576,28	-52.780,70
Liquidité Immédiate	2,86	2,56	-0,30
Créances cumulées 400000	64.208 €	60.260,00	-3.948,00
Solde créances clients + créances douteuses	72864,96	70422	-2.442,96
Encours clients	23	21	-2,00

9.3 CRÉANCES LOCATIVES

Après vérification par le Commissaire aux Comptes, il a été décidé à partir de l'exercice 2020 de modifier le calcul des données suivantes, pour plus d'exactitude. Afin de pouvoir comparer les données, le tableau ci-dessous reprend uniquement les données 2019, 2020 et 2021 selon la nouvelle base de calcul.

L'évolution des créances locatives (loyers et décomptes de charges) apparaît dans le tableau suivant :

Année	Solde clients (A) ²	Créances douteuses (B)	Total créances locatives (C=A+B)	Réduction valeur actée ³	Créances totales / Total (C/D)	Total Loyers locataires (Intervention régionale) (D)	En cours clients (jours)
2019	64.276 €	131.814 €	196.090 €	72.543 €	20,74%	945.503 €	24
2020	64.208 €	188.309 €	252.517 €	72.865 €	24,97%	1.011.405 €	23
2021	60.260 €	197.045 €	257.305 €	70.422 €	24,97%	1.030.509 €	21

L'année 2021 a connu une légère amélioration dans la gestion des créances locatives car plusieurs procédures judiciaires ont été introduites à cause des créances impayées qui ont abouti soit par des expulsions (deux expulsions) ou la réalisation des plans d'apurement.

² Solde = Créances normales

³ Réduction de la valeur (RV) actée = compte 400000 Clients (A) + compte 407000 Créances douteuses (B) + compte 409000 RV actées sur créances douteuses.

9.4 VIDE LOCATIF

L'un des objectifs de l'AIS en 2021 fut de diminuer le vide locatif et de poursuivre cette tendance en 2022. La diminution du vide locatif est une action difficile. L'AIS a comme intention de faire diminuer graduellement et structurellement le montant consacré au support du vide locatif. Cela nécessitera cependant des efforts internes et des moyens en termes de coordination et de travaux pour les expertises et la réparation de dégâts locatifs. Sa maîtrise dépend également de plusieurs facteurs tels que : (i) les difficultés d'attribution, (ii) la quantité de mutations internes et les départs des locataires vers d'autres horizons, (iii) le rythme inégal de croissance du parc, (iv) le rythme auquel s'opère la prospection de logements.

Le motif principal du vide locatif reste les travaux à exécuter dans les logements entre deux locations. Autre élément pouvant causer du vide locatif reste le mécanisme d'attribution des logements aux candidats lors de refus successifs des personnes pressenties.

Libellé	2019	2020	2021
Montant du vide locatif	61.589€	63.772€	47.395€
Nombre entrée/sortie	243 %	157 %	29 %
Ratio vide locatif/loyers	5,29 %	5,07%	3,70%

En 2021, le vide locatif est passé de **63.772€** à **47.395€**. En termes relatifs, le ratio vide locatif/loyers versés aux propriétaires passe de 5,07 % à 3,70 %.

La ratio entrée/sortie a continué de diminuer chaque année suite à la diminution de logements entrants, à savoir le nombre de logement « entrée » respectivement en 2019, 2020 et 2021 est de 17, 11 et 2 par contre le nombre de logement « sortie » est resté stable (7). Cette situation s'explique par la diminution de l'activité de prospection.

9.5 INTERVENTION DANS LE LOYER

Le montant du subside régional perçu en 2021 s'est élevé à **541.021,19€**, à savoir les 2 premières tranches du subside de l'exercice 2021 (montant total accepté pour 2021 à percevoir : **601.134,65€**). L'intervention de Bruxelles-Capitale dans le loyer est de **248.859,35€** en 2021. Cette somme est affectée à hauteur de **46%** à la réduction de loyer dont bénéficient les sous-locataires. Ceux-ci paient en moyenne un loyer inférieur de **104,74€** à celui versé au propriétaire.

Libellé	Année 2021
Intervention Région dans le loyer (A)	248 859,35 €
Nombre de logements (B)	198
Intervention Moyenne/log/an (A/B)	1 256,87 €
Intervention Moyenne/log/mois	104,74 €
Total des Loyers aux propriétaires (C)	1 280 017,24 €
Différentiel loyer / loyer propriétaire (A/C)	19,44%
Intervention Région / subside Région (A/Subside 2021 perçu)	46,00%

9.6 PRÉVISION DE TRESORERIE

Sur base de l'année 2021, les charges consolidées sont de **2.246.116,23€** soit un coût moyen mensuel de **187.176,35€**. Le loyer et les charges dus annuellement par les locataires sont de **1.446.075,22€**, soit **120.506,27€/mois**.

La trésorerie nette fin 2021 est **307.576,28€**. En conséquence, l'AIS dispose de suffisamment de trésorerie pour assumer les dépenses courantes sur fonds, surtout avec la liquidation supplémentaire de la première tranche de subside de 2022 qui s'élevait à **351.225,42€**.

9.7 CONTRÔLE DES COMPTES

Conformément à l'art.2 § 13 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales, les comptes 2021 de l'AIS ont été soumis à la vérification d'un Commissaire aux comptes⁴.

⁴ L'assemblée générale a marqué son accord pour l'octroi au commissaire d'honoraires complémentaires de 3.800,00 € (HTVA) pour l'audit des comptes au 31 12 2020. Les honoraires pour le mandat de commissaire pour l'exercice 2020 se sont dès lors élevés à 7.459.95 € (suite à des missions supplémentaires réalisées en 2020 et 2021).

X. CONCLUSION

En 2021 et malgré la pandémie de la COVID-19, l'AIS de Jette a eu la volonté d'une restructuration interne et de continuer son développement en 2022 par la réorganisation de son personnel, de son organigramme, et par l'amélioration de la qualité des logements de son parc locatif.

Cette dynamique constatée en fin 2021, implique plus qu'avant encore une croissance des charges et des besoins en termes de force de travail compétente et qualifiée.

L'AIS a pu consolider néanmoins sa trésorerie via quelques exercices antérieurs bénéficiaires.

Pour faire face à ses besoins croissants, il est nécessaire que l'AIS se stabilise, se restructure et puisse également accéder à des rentrées ponctuelles et structurelles nouvelles. La bonne santé de l'AIS et la pérennité de sa situation financière restent tributaires du soutien de la Commune de Jette et des aides régionales, mais si possible aussi de la recherche d'autres aides extérieures (ex : article 60, Fonds Maribel, stagiaires).

Annexe 1 : Tableaux selon article 7§1 de l’ordonnance conjointe du 14 décembre 2017 concernant la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois.

N°	Nom	Prénom	Rôle linguistique
1	Dumont	Létitia	Francophone
2	Bex	Daniel	Néerlandophone
3	Van Der Borst	Elise	Francophone
4	Binon	Dominique	Francophone
5	El Ktibi	Sellam	Francophone
6	De Boeck	Liliane	Francophone
7	Goeders	Benjamin	Francophone
8	Vandenneede	Laure	Francophone
9	Martiat	Audrey	Francophone
10	Vandermissen	Julie	Francophone
11	Cuypers	Geoffrey	Francophone

N°	Nom	Prénom	Mandat, fonction ou fonction dérivée	Organisme	Mandat rémunéré (oui/non)	Mandat non rémunéré (oui/non)	Date de début	Date de fin
1	Dumont	Létitia	Présidente	AIS de Jette		oui	12-02-2021	12-02-2024
2	Bex	Daniel	Vice-Président	AIS de Jette		oui	17-06-2019	17-06-2025
3	Van Der Borst	Elise	Vice-Présidente	AIS de Jette		oui	17-06-2019	17-06-2025
4	Binon	Dominique	Administratrice	AIS de Jette		oui	17-06-2019	17-06-2025
5	El Ktibi	Sellam	Administrateur	AIS de Jette		oui	06-06-2013	17-06-2025
6	De Boeck	Liliane	Administratrice	AIS de Jette		oui	17-06-2019	17-06-2025
7	Goeders	Benjamin	Administrateur	AIS de Jette		oui	22-05-2018	17-06-2025
8	Vandenneede	Laure	Administratrice	AIS de Jette		oui	17-06-2019	17-06-2025
9	Martiat	Audrey	Administratrice	AIS de Jette		oui	17-06-2019	17-06-2025
10	Vandermissen	Julie	Administratrice	AIS de Jette		oui	17-06-2019	17-06-2025
11	Cuypers	Geoffrey	Administrateur	AIS de Jette		oui	12-02-2021	12-02-2024

N°	Nom	Prénom	Rémunération ou indemnité annuelle brute	Total des jetons de présence	Nombre de réunions	Avantages de toute nature	Montant (€)	Frais de représentation	Montant (€)	Outils de travail	SOUS-TOTAL (A+B+C)	Réductions opérées ⁵	TOTAL (€)	Date du rapport
			(A)	(B)			(C)							
1	Dumont	Léitia	non	4 929,56	33	non		non		non	4 929,56	non	4 929,56	Rapport annuel 2021
2	Bex	Daniel	non	2 134,53	30	non		non		non	2 134,53	non	2 134,53	Rapport annuel 2021
3	Van Der Borst	Elise	non	2 404,60	31	non		non		non	2 404,60	non	2 404,60	Rapport annuel 2021
4	Binon	Dominique	non	300,00	4	non		non		non	300,00	non	300,00	Rapport annuel 2021
5	El Ktibi	Sellam	non	450,00	6	non		non		non	450,00	non	450,00	Rapport annuel 2021
6	De Boeck	Liliane	non	675,00	9	non		non		non	675,00	non	675,00	Rapport annuel 2021
7	Goeders	Benjamin	non	525,00	7	non		non		non	525,00	non	525,00	Rapport annuel 2021
8	Vandenhede	Laure	non	300,00	4	non		non		non	300,00	non	300,00	Rapport annuel 2021
9	Martiat	Audrey	non	750,00	10	non		non		non	750,00	non	750,00	Rapport annuel 2021
10	Vandermissen	Julie	non	825,00	11	non		non		non	825,00	non	825,00	Rapport annuel 2021
11	Cuypers	Geoffrey	non	525,00	7	non		non		non	525,00	non	525,00	Rapport annuel 2021
				13 818,69									13 818,69	13 818,69

⁵ **Remarques relatives aux réductions :**

Les modalités de réduction sont prévues à l'article 3, § 2, de l'ordonnance conjointe du 14 décembre 2017.

En cas de dépassement de la limite des 150 % du montant de l'indemnité parlementaire, une réduction à due concurrence est opérée uniquement sur les rémunérations, indemnités, traitements ou jetons de présence et avantages de toute nature perçus en contrepartie de l'exercice d'un mandat visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa 2⁵, selon les modalités suivantes :

- la réduction s'opère prioritairement et à due concurrence sur les rémunérations, indemnités, traitements ou jetons de présence et avantages de toute nature perçus en contrepartie de l'exercice d'un mandat visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa 2, tirets 1 à 4⁵. Cette réduction s'opère uniquement sur la partie de ces rémunérations, indemnités, traitements ou jetons de présence et avantages de toute nature excédant 50 % du montant de l'indemnité parlementaire perçue par les membres de la Chambre des représentants ;
- le cas échéant, la réduction s'opère à due concurrence sur les rémunérations, indemnités, traitements ou jetons de présence et avantages de toute nature perçus en contrepartie de l'exercice d'un mandat visé à l'article 2, § 1^{er}, alinéa 2, tirets 5 à 8⁵. Cette réduction n'est pas limitée.

N°	Nom	Prénom	Voyage	Date du voyage	Montant	Organisateur	Mandataire concerné	Date décision motivée de l'organe compétent	Date d'approbation par le Gouvernement, Collège réuni ou tutelle générale
1	Dumont	Léitia	non						
2	Bex	Daniel	non						
3	Van Der Borst	Elise	non						
4	Binon	Dominique	non						
5	El Ktibi	Sellam	non						
6	De Boeck	Liliane	non						
7	Goeders	Benjamin	non						
8	Vandenneede	Laure	non						
9	Martiat	Audrey	non						
10	Vandermissen	Julie	non						
11	Cuypers	Geoffrey	non						

N°	Type de marché	Date du marché	Bénéficiaires	Montants
	Néant			

N°	Subside	Date	Montant (€)	Destinataire
1	Région de Bruxelles-Capitale (*)	24/3 et 2/7/21	601 134,65	AIS Jette
2	Fonds Maribel	20/1, 16/4, 16/7, 19/10/21 et 4/5/22	100 575,00	AIS Jette
3	Commune de Jette	27/12/21 et 8/3/22	50 000,00	AIS Jette
TOTAL			751.709,65	

(*) Le montant du subsidie régional perçu en 2021 s'est élevé à **541.021,19€**, à savoir les 2 premières tranches du subsidie de l'exercice 2021 (montant total accepté pour 2021 à percevoir : **601.134,65€**).