



# AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE DE JETTE

Rapport d'activités 2022



## TABLE DES MATIERES

<b>MOT DE LA PRESIDENTE</b> .....	<b>5</b>
<b>I. MISSION DE L' AIS-JETTE</b> .....	<b>6</b>
<b>I.1 Cadre légal</b> .....	<b>6</b>
<b>I.2 Identification au moniteur</b> .....	<b>6</b>
<b>II. PARC LOCATIF</b> .....	<b>7</b>
<b>2.1 Type de logements</b> .....	<b>7</b>
2.1.1 <i>Cadastre énergétique</i> .....	8
<b>2.2 Répartition géographique</b> .....	<b>9</b>
<b>2.3 Fluctuation du parc locatif</b> .....	<b>10</b>
2.3.1 <i>Biens entrants</i> .....	10
2.3.2 <i>Biens sortants</i> .....	11
<b>2.4 Gestion technique et entretien des logements</b> .....	<b>11</b>
<b>2.5 Propriétaires</b> .....	<b>12</b>
2.5.1 <i>Profil des propriétaires par logement</i> .....	12
2.5.2 <i>Type de contrats signés par logement</i> .....	12
2.5.3 <i>Activités de prospection</i> .....	13
<b>III. SOUS-LOCATAIRES</b> .....	<b>13</b>
<b>3.1 Situation familiale des sous-locataires</b> .....	<b>13</b>
<b>3.2 Type de revenus</b> .....	<b>13</b>
<b>3.3 Mouvements des sous-locataires</b> .....	<b>14</b>
<b>IV. CANDIDATS-LOCATAIRES</b> .....	<b>15</b>
<b>V. TRAVAIL SOCIAL</b> .....	<b>16</b>
<b>5.1 Inscription, constitution de dossier, sélection des locataires</b> .....	<b>16</b>
<b>5.2 Suivi des paiements des sous-locataires</b> .....	<b>16</b>
<b>5.3 Visites à domicile</b> .....	<b>17</b>
<b>5.4 Interactions avec d'autres partenaires</b> .....	<b>17</b>
5.4.1 <i>Interaction avec le CPAS de Jette</i> .....	17
5.4.2 <i>Interaction avec d'autres partenaires</i> .....	18
<b>VI. EQUIPE</b> .....	<b>19</b>
<b>6.1 Personnel</b> .....	<b>19</b>
<b>6.2 Organigramme</b> .....	<b>20</b>
<b>6.3 Formation au sein du personnel</b> .....	<b>20</b>
<b>6.4 Implémentation HMS</b> .....	<b>21</b>
<b>6.5 Implémentation RGPD</b> .....	<b>21</b>

<b>VII. CONSEIL D'ADMINISTRATION</b> .....	<b>21</b>
<b>VIII. ETATS FINANCIERS</b> .....	<b>24</b>
8.1 Evolution des financements .....	24
8.2 Sources de financement .....	25
8.3 Analyse des états financiers .....	25
8.4 Créances locatives .....	27
8.5 Modalité de décision du CA quant aux créances .....	28
8.6 Méthode de suivi des impayés .....	28
8.7 Vide locatif .....	28
8.8 Intervention dans le loyer .....	29
8.9 Contrôle des comptes .....	30
<b>X. CONCLUSION</b> .....	<b>30</b>
<b>Annexe 1</b> .....	<b>31</b>

## MOT DE LA PRÉSIDENTE



L'année 2022 a été marquée par la poursuite de la restructuration de notre AISJ. Nous pouvons maintenant compter sur une équipe dynamique qui fait un travail exceptionnel. Nous avons notamment pu accueillir notre nouveau directeur, Pierre SCHEIRMAN et notre nouvelle directrice adjointe, Lilliana CARO, dont l'engagement et le dynamisme ne peuvent qu'être salués tout comme le travail de tout le reste de l'équipe.

Les objectifs du Conseil d'administration et du Bureau ont été atteints en cette année 2022. La restructuration de l'AISJ est une réussite. La réduction du vide locatif a toujours été un cheval de bataille puisqu'au-delà de la bonne gestion financière, il permet aussi la disponibilité de logements dans un délai plus rapide. Nous avons également mis l'accent sur la qualité des logements et entrepris une mise à jour de notre parc dans l'objectif de mettre à disposition des logements de qualité, conformes et possédant un PEB qui permet à nos locataires une saine gestion de leur énergie. La liste d'attente est en cours de mise à jour afin de pouvoir cibler le plus rapidement possible les personnes dans le besoin d'un logement. L'amélioration de l'informatisation de l'AISJ, le travail avec FEDAIS et l'utilisation d'HMS nous permettent maintenant de travailler à nos missions dans un cadre moderne et proactif.

Nous sommes fiers du soutien indéfectible de la Commune de Jette. Nous sommes également heureux d'avoir pu entreprendre de nouveaux partenariats qui nous permettent de diversifier nos services, notre public, notre travail et de soutenir le plus grand monde de personnes dans le besoin.

A titre personnel, Je suis fier de l'équipe, du CA et en particulier de mes Vice-Présidents : Elise VAN DER BORST et Daniel BEX qui n'ont jamais compté leur énergie et leur temps sans oublier ce qui était beau, fort et sage dans notre mission. Merci à vous.

**Létitia Dumont**  
**Présidente**

## **I. MISSION DE L' AIS-JETTE**

### **I.1 Cadre légal**

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 et d'autres partenaires sociaux dans le cadre de conventions spécifiques.

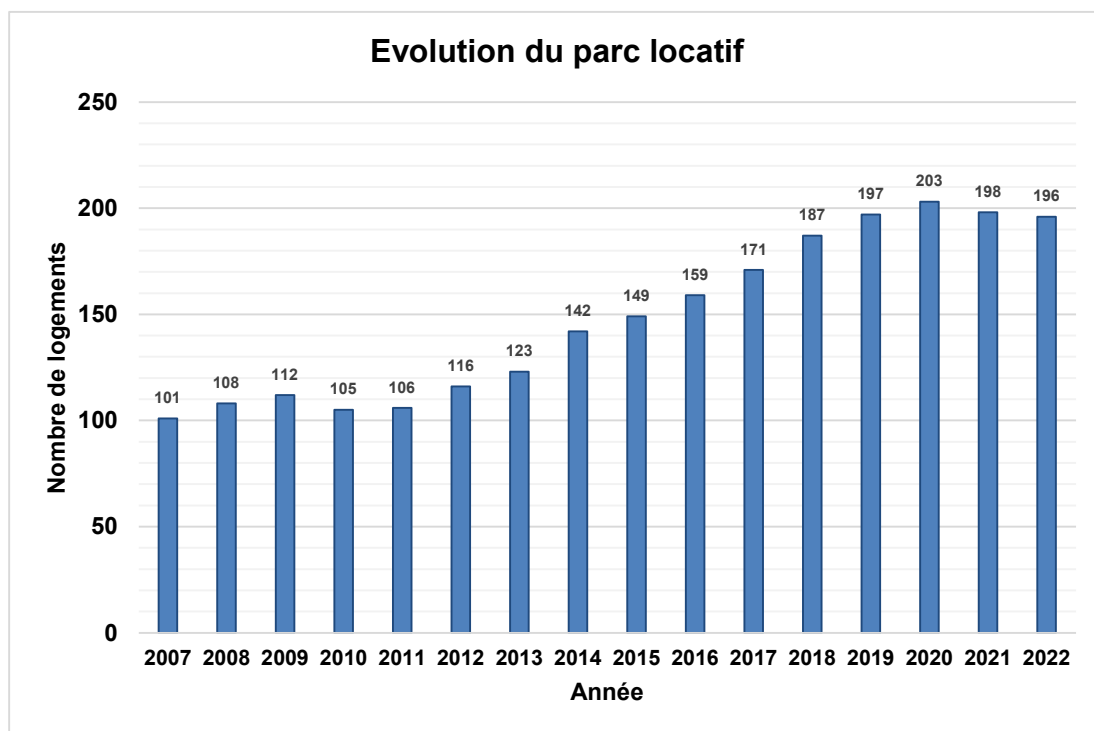
Pour pouvoir bénéficier des subsides de la Région, l'AIS doit obtenir un agrément accordé par le service public régional de Bruxelles et valable cinq ans. Cet agrément a été renouvelé par arrêté ministériel le 08 décembre 2020 pour une durée de 5 ans, pour la période du 01 janvier 2021 au 31 décembre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

Durant les 15 dernières années, le parc locatif de l'agence immobilière sociale de Jette (AISJ) a évolué progressivement pour stagner à partir de 2019. La pandémie de la Covid-19 et la restructuration en profondeur de l'association ont ralenti l'augmentation du parc.



La révision du parc de logements ne correspondant pas aux critères de la Région de Bruxelles-Capitale a débuté à la fin 2021, a continué en 2022 et se prolongera en 2023.

Pour rappel, les logements constituent la base de travail de l'AISJ. 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 subsidie, réparti en subsidie forfaitaire et subsidie variable.

### 2.1 Type de logements

Au 31 décembre 2022, l'AISJ avait en location **196** logements. Au cours de l'année, l'AISJ a enregistré 9 entrées de nouveaux biens. Dans l'intervalle, 11 logements sont sortis du parc. L'année 2022 se solde donc par une diminution de 2 logements.

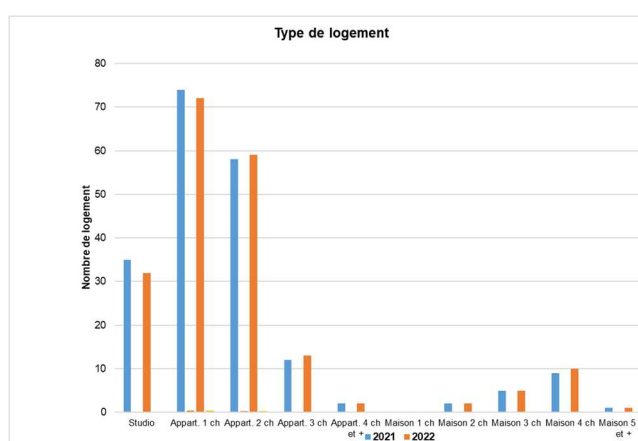
Les tableaux suivants résument la répartition par type de biens loués en 2022 par rapport à 2021.

Type de logement	2021		2022		Delta (2022-2021)
	Nombre	Répartition	Nombre	Répartition	
Studio	35	17,7%	32	16,3%	-3
Appart. 1 ch	74	37,4%	72	36,7%	-2
Appart. 2 ch	58	29,3%	59	30,1%	1
Appart. 3 ch	12	6,1%	13	6,6%	1
Appart. 4 ch et +	2	1,0%	2	1,0%	0
Maison 1 ch	0	0,0%	0	0,0%	0
Maison 2 ch	2	1,0%	2	1,0%	0
Maison 3 ch	5	2,5%	5	2,6%	0
Maison 4 ch	9	4,5%	10	5,1%	1
Maison 5 ch et +	1	0,5%	1	0,5%	0
<b>Total</b>	<b>198</b>	<b>100%</b>	<b>196</b>	<b>100%</b>	<b>-2</b>

La diminution de 2 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 très petites unités qui sont en décroissance (studio, appartement 1 chambre)

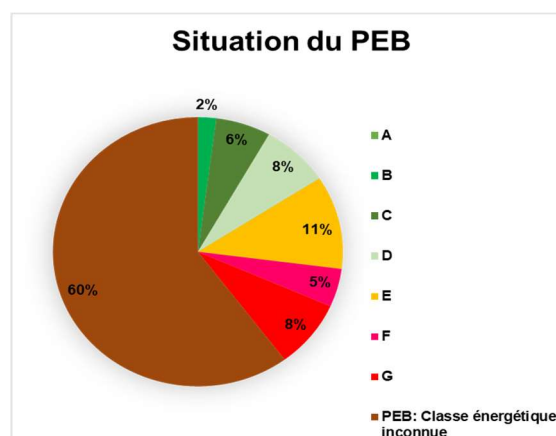
En 2022, le total des studios et des appartements 1 chambre constitue 53% du parc locatif.



### 2.1.1 Cadastre énergétique

Suite à la nouvelle ordonnance du 13 octobre 2022 de la Région de Bruxelles-Capitale concernant l'indexation des loyers et dû à la situation actuelle du coût de la vie, l' AIS a procédé à l'inventaire du cadastre énergétique du parc locatif dont : **78** PEB identifiés (40% du parc) avec 31 logements (en A, B, C et D), 22 logements en (E) et 25 logements étant en (F et G). 118 propriétaires n'ont pas transmis leur PEB.

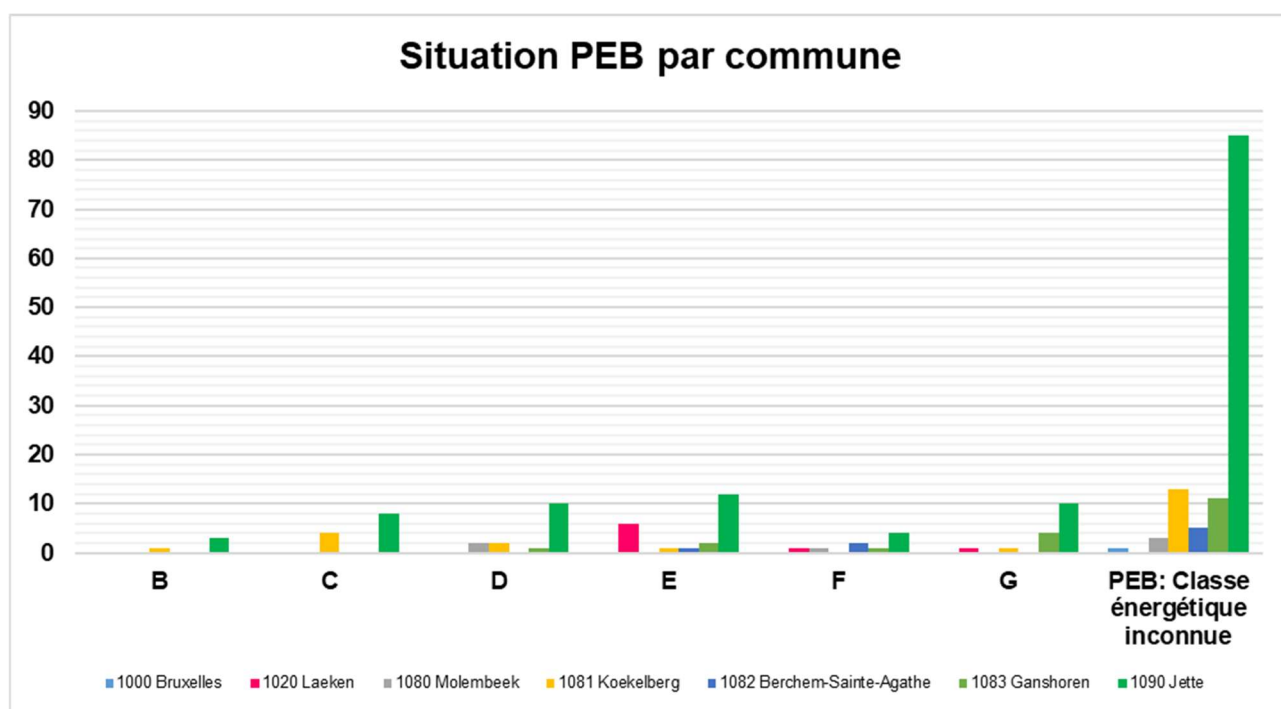
A	0	0%
B	4	2%
C	12	6%
D	15	8%
E	22	11%
F	9	5%
G	16	8%
PEB : Classe énergétique inconnue	118	60%
<b>Total</b>	<b>196</b>	<b>100%</b>





Il est présenté ci-après la répartition des PEB par commune.

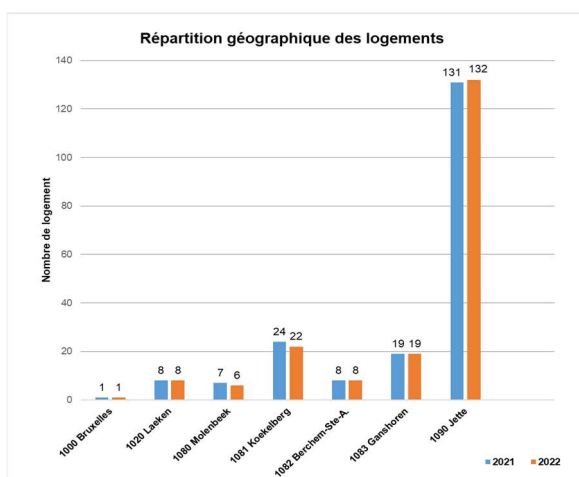
	1000 Bruxelles	1020 Laeken	1080 Molenbeek	1081 Koekelberg	1082 Berchem -Sainte- Agathe	1083 Ganshoren	1090 Jette	Total
A								<b>0</b>
B				1			3	<b>4</b>
C				4			8	<b>12</b>
D			2	2		1	10	<b>15</b>
E		6		1	1	2	12	<b>22</b>
F		1	1		2	1	4	<b>9</b>
G		1		1		4	10	<b>16</b>
PEB : Classe énergétique inconnue	1	0	3	13	5	11	85	<b>118</b>
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>6</b>	<b>22</b>	<b>8</b>	<b>19</b>	<b>132</b>	<b>196</b>



## 2.2 Répartition géographique

Il n'y a pas d'évolution significative entre les périodes de 2021 et 2022 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	2021 (A)	Répartition 2021	2022 (B)	Répartition 2022	Ecart (B-A)
1000	Bruxelles	1	0,5%	1	0,5%	0
1020	Laeken	8	4,0%	8	4,1%	0
1080	Molenbeek	7	3,5%	6	3,1%	-1
1081	Koekelberg	24	12,1%	22	11,2%	-2
1082	Berchem-Ste-A.	8	4,0%	8	4,1%	0
1082	Ganshoren	19	9,6%	19	9,7%	0
1090	Jette	131	66,2%	132	67,3%	1
	<b>Total</b>	<b>198</b>	<b>100,0%</b>	<b>196</b>	<b>100,0%</b>	<b>-2</b>



## 2.3 Fluctuation du parc locatif

### 2.3.1 Biens entrants

Les nouveaux propriétaires prennent connaissance de nos services via le site de la FEDAIS, par le biais de propriétaires avec lesquels travaille l' AISJ, par la Commune ou via « le bouche à oreille ». Les raisons pour lesquelles ces nouveaux propriétaires se sont tournés vers l' AISJ sont multiples. La fluctuation du parc est passée d'une augmentation de 2 logements en 2021 à 9 logements complémentaires en 2022. Les tableaux ci-dessous reprennent les nouveaux logements et leur répartition selon le type de bien ou la localisation géographique entre l'année 2021 et 2022.

Type de logement	2021		2022	
	Nombre d'entrées	Répartition % Total (Entrées)	Nombre d'entrées	Répartition % Total (Entrées)
Studios	0	0%	0	0%
Appart. 1 ch	0	0%	1	11%
Appart. 2 ch	1	50%	4	44%
Appart. 3 ch	1	50%	1	11%
Appart. 4 ch et +	0	0%	0	0%
Maison 1 ch	0	0%	0	0%
Maison 2 ch	0	0%	0	0%
Maison 3 ch	0	0%	1	11%
Maison 4 ch	0	0%	2	22%
Maison 5 ch et +	0	0%	0	0%
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>100%</b>	<b>9</b>	<b>100%</b>

Les nouvelles acquisitions des logements ont eu lieu en 2022 dans les communes de Koekelberg, Berchem-Sainte-Agathe, Ganshoren et de Jette.

Code postal	Nom de la commune	2021		2022	
		Nombre d'entrées	Répartition % Total (Entrées)	Nombre d'entrées	Répartition % Total (Entrées)
1000	Bruxelles	0	0%	0	0%
1020	Laeken	1	50%	0	0%
1080	Molenbeek	0	0%	0	0%
1081	Koekelberg	0	0%	2	22%
1082	Berchem-Ste-A	0	0%	1	11%
1083	Ganshoren	0	0%	2	22%
1090	Jette	1	50%	4	44%
	<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>100%</b>	<b>9</b>	<b>100%</b>

### 2.3.2 Biens sortants

Onze logements (studio, appartement 1 chambre, appartement 2 chambres, maison 3 chambres et maison 4 chambres) ont quitté le parc de l'AIS en 2022 pour les raisons ci-après: fin de bail propriétaire, dégâts et manque de réactivité de l'AISJ avec un constat de vide locatif à long terme, logement non conforme, difficulté à recevoir les décomptes de charges de la part de propriétaires avec les montants non réclamés ou injustifiés.

Type de logement	2021		2022	
	Nombre de sorties	Répartition % Total (Sorties)	Nombre de sorties	Répartition % Total (Sorties)
Studios	0	0%	3	27%
Appart. 1 ch.	3	43%	3	27%
Appart. 2 ch.	3	43%	3	27%
Appart. 3 ch.	0	0%	0	0%
Appart. 4 ch. et +	0	0%	0	0%
Maison 1 ch	0	0%	0	0%
Maison 2 ch	0	0%	0	0%
Maison 3 ch	0	0%	1	9%
Maison 4 ch	1	14%	1	9%
Maison 5 ch et +	0	0%	0	0%
<b>Total</b>	<b>7</b>	<b>100%</b>	<b>11</b>	<b>100%</b>

## 2.4 Gestion technique et entretien des logements

Au cours de l'année, l'équipe technique s'est renforcée par une collaboratrice administrative un bricodépanneur et un jeune apprenti. Ce soutien supplémentaire a permis de développer de nouveaux processus dans le cadre de la gestion technique des logements :

- Développement du cadastre des équipements techniques des logements : chaudière, boiler, VMC compteurs...

- Mise en place d'un planning des incidents techniques tenant compte du degré de l'urgence et du type de travaux / réparation à effectuer
- Elaboration des 1<sup>ers</sup> contrats de maintenance / entretien pour les chaudières
- Elaboration d'un répertoire de fournisseurs pour les interventions techniques
- Nombreuses interventions techniques effectuées suite à des incidents techniques dans les logements par nos fournisseurs agréés
- Identification de **34** logements (17% du parc locatif) ayant des travaux importants à réaliser répartis comme suit : 11 logements (dû à la fin de bail propriétaire), 4 logements (où il y a eu des expulsions), 7 logements (où le locataire est décédé), 10 logements (dû à des sinistres dont il n'y a pas eu d'intervention dans les années précédentes), 2 logements (dont la levée de l'insalubrité est en cours par Bruxelles Logement).
- Organisation des visites techniques du parc locatif afin de découvrir la situation qualitative de l'entièreté des logements : **87** logements déjà visités (44%) dont 16 logements avec des problèmes techniques et 71 logements sans problèmes techniques.

## 2.5 Propriétaires

### 2.5.1 Profil des propriétaires par logement

L'AIS de Jette a dans son parc locatif différents types de propriétaires dont la synthèse est reprise dans le tableau suivant :

Qualité des propriétaires	Nombre	%
Fonds du logement	0	0%
Société immobilière de service public	0	0%
Commune	4	2%
Personne physique	159	81%
Personne morale autre qu'une ASBL	29	15%
ASBL	2	1%
Propriété de l'AIS	0	0%
Autres (Communauté chrétienne)	2	1%
<b>Total</b>	<b>196</b>	<b>100%</b>

### 2.5.2 Type de contrats signés par logement

L'AIS de Jette a dans son parc locatif quelques mandats de gestion et d'avantage des baux dont la synthèse est reprise dans le tableau suivant :

Type de contrat signé avec le propriétaire	Nombre	%
Mandat de gestion	23	12%
Bail	173	88%
Bail emphytéotique ou de superficie	0	0%
Autres	0	0%
<b>Total</b>	<b>196</b>	<b>100%</b>

### 2.5.3 Activités de prospection

Dans le cadre de la prospection, l'AIS de Jette a élaboré un outil afin d'identifier des biens correspondant aux normes du code du logement. Celui-ci est remis à chaque futur propriétaire.

Sur **43** dossiers reçus de propriétaires candidats, **9** nouveaux logements (21%) sont entrés dans le parc. Cela est essentiellement dû au manque de documents disponibles auprès des propriétaires et au fait que le montant proposé par l'AISJ conformément aux barèmes régionaux est trop faible par rapport aux attentes des propriétaires.

## III. SOUS-LOCATAIRES

Les sous-locataires d'une AIS doivent répondre aux conditions d'admission au logement social notamment en termes de revenus. Une AIS ne peut, par ailleurs, avoir plus d'un tiers de son parc locatif attribué à des personnes disposant de revenus supérieurs de 50% aux revenus d'admission au logement social

D'autre part, le Conseil d'administration a décidé en 2022 que les baux des sous-locataires aux revenus supérieurs aux conditions légales ne seront pas reconduits.

### 3.1 Situation familiale des sous-locataires

Les catégories « isolé », caractérisent 47 % des sous-locataires. 53 % sont des familles, dont 35 % sont monoparentales, 4% sont des couples sans enfants et 14% des couples avec enfants.

Composition du ménage	Nombre	%
Homme isolé	50	26%
Femme isolée	42	21%
Homme avec enfant(s)	1	1%
Femme avec enfant(s)	67	34%
Couple sans enfant(s)	8	4%
Couple avec enfant(s)	28	14%
<b>Total</b>	<b>196</b>	<b>100%</b>

### 3.2 Type de revenus

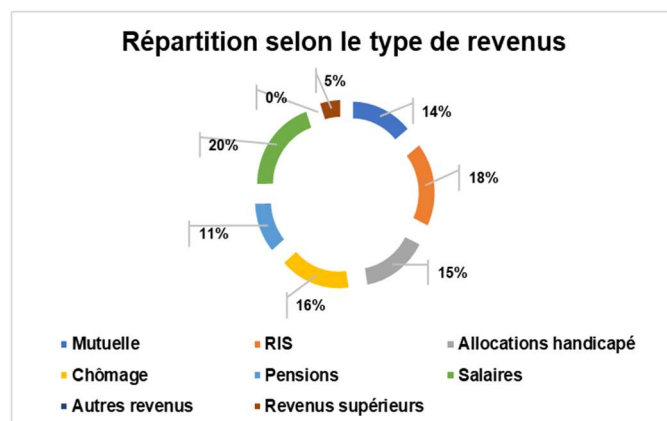
Les allocataires sociaux représentent 74 % des sous locataires de l'AIS, dont 14% sont à la mutuelle, 18% ont le revenu d'intégration sociale issu du CPAS, 15% ont une allocation d'handicapé, 16% sont au chômage, 11% ont la pension.

Les salariés dont le revenu est en-dessous ou égal au maximum de revenus donnant accès au logement social représentent 20% des sous-locataires.

L'AISJ comptait 10 sous-locataires (5%) en fin d'année 2022 dont les revenus sont supérieurs à ceux donnant accès au logement social.

La répartition selon le type de revenus se distribue de la manière suivante :

Types de revenus	2022	%
Mutuelle	28	14%
RIS	35	18%
Allocations handicapé	30	15%
Chômage	31	16%
Pensions	22	11%
Salaires	40	20%
Autres revenus	0	0%
Revenus supérieurs	10	5%
<b>Total</b>	<b>196</b>	<b>100%</b>



### 3.3 Mouvements des sous-locataires

L'année 2022 fut une année particulière durant laquelle les mouvements des sous-locataires ont été nombreux.

-**22** sous-locataires ont été transférés (1 ménage sur 11 a déménagé à l'intérieur du parc locatif). Il s'agit de mutations dues à : l'adaptation du logement par rapport à la composition de ménage non adapté, l'insalubrité dans un logement, la dégradation du logement demandant des travaux de réfection, la fin de bail propriétaire, le problème de mobilité.

-**24** sous locataires sont sortis du parc locatif pour les raisons suivantes : expulsions, décès, renon effectué par le locataire, entrée en maison de retraite, fin de bail sous locataire ne respectant pas la pédagogie de l'habitat et/ou le plan d'apurement.

-**21** nouveaux candidats locataires sont entrés dans le parc locatif suite à la convention entre le CPAS de Jette et l' AISJ, au développement de la collaboration avec d'autres partenaires actifs dans le secteur social (CPAS Koekelberg, Bru4Home), à l'accueil des réfugiés ukrainiens et sur base de la liste d'attente des candidats locataires.

Types de logement	2021	2022
Studios	0	6
1 chambre	1	13
2 chambres	2	2
3 chambres	1	0
4 chambres	0	0
5 chambres et +	0	0
<b>Total</b>	<b>4</b>	<b>21</b>

Les différents mouvements sont présentés dans le tableau ci-après :

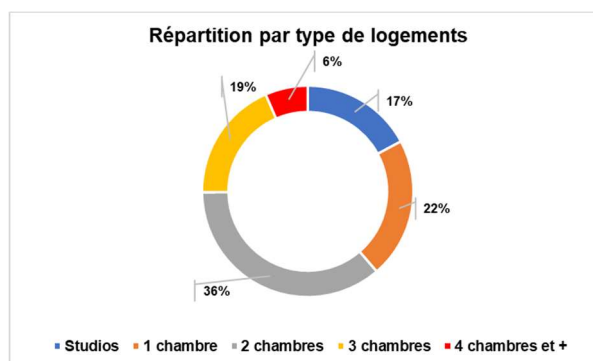
Libellé	2021	2022
Transferts /mutations des sous- locataires	5	22
<i>Total de sous locataires sortis</i>	<i>11</i>	<i>24</i>
Sous locataires sortants du parc immobilier	10	13
Sous locataires expulsés	0	4
Sous locataires décédés	1	7
<i>Total d'entrées de nouveaux candidats locataires</i>	<i>4</i>	<i>21</i>
Nouveaux candidats locataires via la convention CPAS de Jette / AISJ	1	7
Nouveaux candidats locataires via la convention CPAS de Koekelberg / AISJ	0	2
Nouveaux candidats locataires via la convention Bru4Home / AISJ <sup>1</sup>	0	3
Nouveau candidats locataires (crise ukrainienne) en collaboration avec la commune/CPAS de Jette	0	3
Nouveaux candidats locataires issus de la liste	3	6

#### IV. CANDIDATS-LOCATAIRES

Il n'y a pas eu de nouvelle inscription depuis août 2020 suite à la suspension des inscriptions mais aussi par le passage de la permanence à un système de rendez-vous. Seule la mise à jour des données des candidats locataires est effectuée.

En 2022, la liste des candidats locataires contenait **2.685** inscrits dont il est présenté ci-après la répartition des demandes par type de logement.

Type de logement	Total des demandes	Répartition
Studios	461	17%
1 chambre	578	22%
2 chambres	971	36%
3 chambres	500	19%
4 chambres et +	175	7%
<b>TOTAL</b>	<b>2.685</b>	<b>100%</b>



En 2023, il a été demandé par courrier à tous les candidats locataires de mettre à jour leur dossier afin de confirmer leur mise en ordre administrative. A défaut, les candidats locataires seront retirés de la liste. Il est constaté que de nombreux dossiers de candidats locataires ont des pièces manquantes, ou obsolètes ou que des candidats locataires ont trouvé un logement ou ne montrent plus un intérêt.

<sup>1</sup> Un candidat locataire a signé son contrat, mais a refusé d'y entrer dû aux provisions de charges trop importantes.

## V. TRAVAIL SOCIAL

Le travail social comporte les grands axes suivants :

- 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 obligatoire 1X/an
- Le développement vers d'autres partenaires pour l'accompagnement social

### 5.1 Inscription, constitution de dossier, sélection 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, les trois premiers candidats de la liste sont invités à visiter le logement. Les candidats qui ne sont pas intéressés par le logement proposé perdent leurs points d'ancienneté après le 2<sup>ème</sup> 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.

### 5.2 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. Un tableau de suivi a été mis en place pour les rappels effectués aux sous-locataires.



### **5.3 Visites à domicile**

La stratégie des visites à domicile s'est développée par divers aspects :

- Développement des visites sociales du parc locatif afin de découvrir la situation qualitative sociale de l'entièreté des logements : **87** logements visités (44%) dont 4 situations identifiées où il y a nécessité d'un accompagnement spécifique.
- Après une nouvelle attribution, une visite à domicile est effectuée 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).
- Développement de visites à domicile à travers les conventions (CPAS de Jette, CPAS de Koekelberg, Bru4Home)
- Visites ponctuelles suite à un incident social. 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 premiers axes, 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 de Bruxelles-Capitale 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.

### **5.4 Interactions avec d'autres partenaires**

#### ***5.4.1 Interaction avec le CPAS de Jette***

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 seniors (en collaboration avec la commune de Jette)
- Mise à disposition depuis 2007 par le CPAS d'un assistant social à l'AIS de Jette qui assure la gestion sociale de l'entièreté du parc locatif de l'AISJ

Le CPAS et l’AIS de Jette ont effectué régulièrement des rencontres opérationnelles afin de poursuivre les échanges sur les aspects sociaux de la convention de collaboration. Un outil de suivi des sous-locataires issus de la convention a été mis en place et facilite les échanges techniques.

De plus, la présence sur le terrain et donc le travail « de proximité » des assistants sociaux en collaboration avec l’AIS est un bon apport pour le suivi des sous-locataires. L’expérience de ces derniers, alliée à une volonté réelle d’aide de la part de leur responsable, est un atout précieux dans le cadre de la réinsertion par le biais de nos logements. Le partenariat avec le CPAS de Jette est renforcé par le dispositif des deux logements de transit.

En 2022, sept logements<sup>2</sup> ont été mis à disposition par l’AIS de Jette à des personnes sélectionnées par le CPAS suite aux mutations internes et logements qui se sont libérés durant l’année.

Durant l’année 2022, des premières discussions ont eu lieu entre l’AIS de Jette et le CPAS de Jette concernant le renouvellement de celle-ci. Celle-ci seront prolongées en 2023 afin d’aboutir à une nouvelle convention.

Enfin, le CPAS collabore également avec l’AIS de Jette par le biais de la mise à disposition de deux travailleurs sous contrat « Travailleur en emploi d’insertion ».

#### **5.4.2 Interaction avec d’autres partenaires**

La réinsertion sociale et l’accès au logement des publics fragilisés restent un des objectifs primordiaux de l’AIS de Jette. Afin de répondre aux besoins plus spécifiques de certains de nos locataires, l’AIS de Jette s’est ouverte vers d’autres partenaires sociaux tels que la plateforme Bru4Home et le CPAS de Koekelberg. L’ouverture à d’autres partenaires sociaux continuera en 2023.

Nom du partenaire	Type de partenaire / collaboration	Nombre de logement
Plateforme Bru4Home	L’intersectorialité de 20 associations caractérise le réseau et est la jonction des secteurs : santé mentale, sans-abris, handicap, assuétude, justiciables et aide à la Jeunesse.	Attribution de 2 logements
CPAS de Koekelberg	L’objectif du partenariat est le relogement de personnes dans un besoin urgent de logement pour une période limitée dans le temps, en assurant une prise en charge pluridisciplinaire visant à favoriser l’accès à un autre logement.	Attribution de 2 logements de transit

Dans le cadre de la reprise de la coordination sociale jettoise, l’AIS de Jette a renoué à la participation à un sous-groupe de Travail « santé mentale et physique » : approfondir les problématiques de l’isolement, de l’absence de communication et de confrontation à la « non-demande » de personnes étant à nos yeux dans une impérieuse nécessité psychologique, sociale ou matérielle mais ne constituant pas un danger immédiat pour elle-même ou pour la société.

<sup>2</sup> Le non-respect des engagements de l’AIS de Jette pour les logements attribués en 2021 au CPAS de Jette a obligé l’équipe à redoubler d’efforts en 2022 pour 3 logements supplémentaires attribués en 2022 pour le CPAS de Jette.

Lors d'une demande d'information auprès de la FEDAIS quant à la norme habituelle de personnel de suivi social, il est préconisé 1 ETP / gestionnaire social pour 80 à 100 logements. Etant donnée la forte et rapide croissance du parc de logements durant ces dernières années et afin de favoriser un suivi de qualité, L' AIS explore différentes pistes afin de pouvoir procéder à l'engagement d'un second équivalent temps plein.

## VI. EQUIPE

2022 a été l'année de restructuration interne et de développement de l'équipe par le recrutement d'un nouveau Directeur, la mise à terme du contrat du Gestionnaire Technique et son remplacement, ainsi que la création de quatre postes supplémentaires : ½ ETP : gestionnaire contentieux sur financement Maribel, ½ ETP : Jeune en formation en alternance sur financement Febi, 1 ETP : Brico Dépanneur sur financement CPAS et 1 ETP : Collaboratrice administrative sur financement CPAS (le cout des 4 postes est complété par le financement de la commune).

Le personnel est composé de 8 ETP (10 collaborateurs) et appuyé par 11 stagiaires durant l'année pour des contributions à diverses tâches : accueil, secrétariat, gestion sociale, etc... issus de différents centres de formation : Cenforgil, Institut de la Providence, Bruxelles-Formation, Athénée Royale de la Rive Gauche Laeken, Le Piment, Institut Notre Dame de Lourdes, CEFAID, Haute Ecole ISFSC, Collège de la Fraternité Bruxelles, ECSEDI ISALT et HELB ILYA PRIGOGINE.

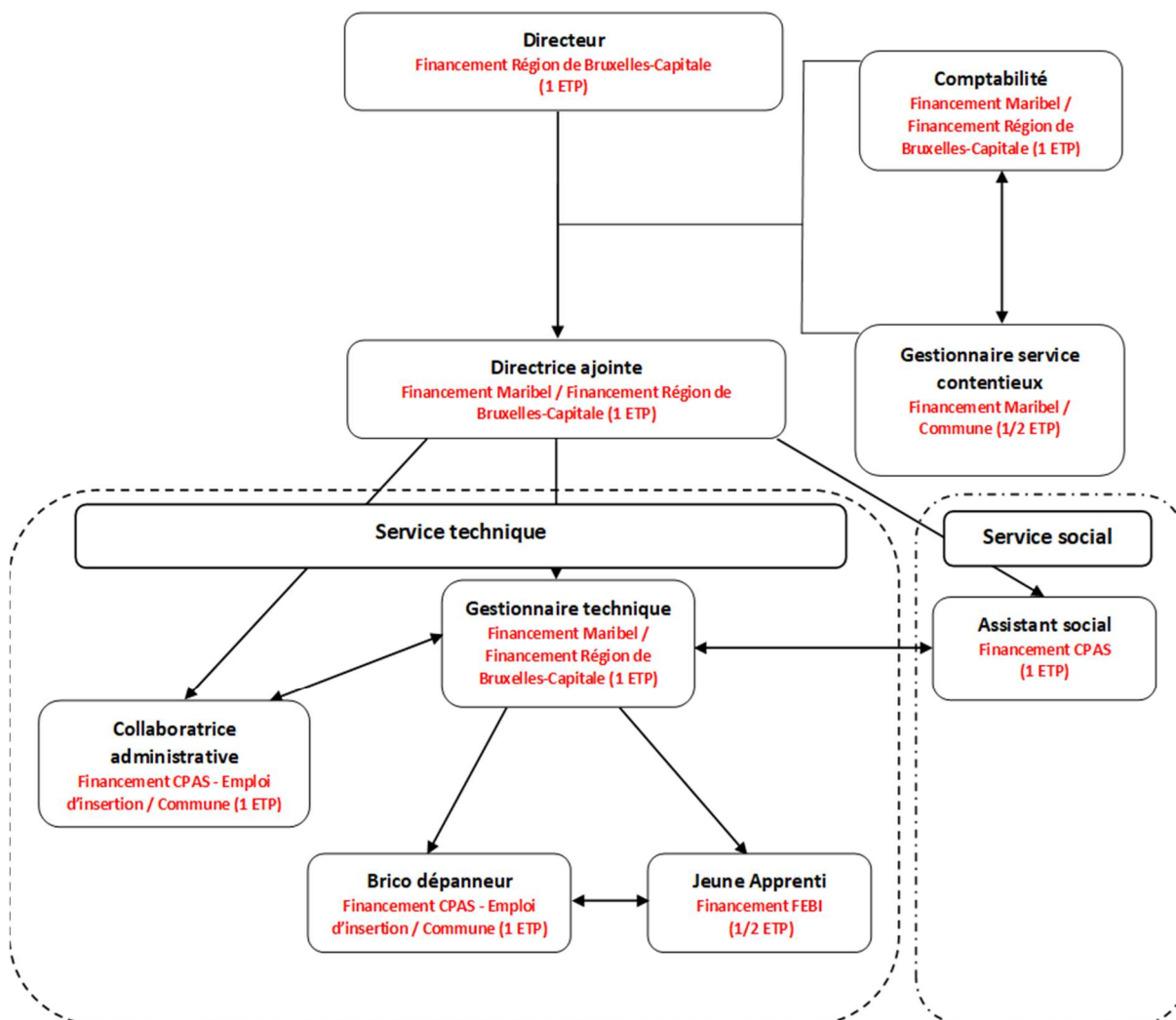
### 6.1 Personnel

Il est présenté ci-après les mouvements du personnel dans l'année 2022

Nom, Prénom	Fonction	Période	Nbre ETP	Source de financement / Subsidés
P. SCHEIRMAN	Directeur	CDD (du 28.03 au 24.04.2022) CDI (depuis le 17.05.2022)	1	Région de Bruxelles-Capitale
L. CARO	Directrice adjointe	CDI (depuis le 01.10.2021)	1	Fonds Maribel et Région de Bruxelles-Capitale
A. AYNAOU	Comptable	CDI (depuis le 18.03.2020)	1	Fonds Maribel et Région de Bruxelles-Capitale
T. FRANCHOMME	Gestionnaire social	CDI, depuis 2014	1	Convention CPAS-AISJ
S. BOTGROS	Gestionnaire technique	CDI (du 11.02.2014 au 25.04.2022)	1	Fonds Maribel et Région de Bruxelles-Capitale
R. LAABAD	Gestionnaire technique	CDI (depuis le 27.06.2022)		
N. VELLA	Gestionnaire contentieux	CDD (du 01.07 au 31.12.2022)	½	Fonds Maribel et Commune
P. GHAMBARI	Collaboratrice administrative	CDD (du 01.09.2022 au 31.08.2023)	1	Travailleur en emploi d'insertion (CPAS) et commune
M. AMINI	Brico Dépanneur	CDD (du 28.12.2022 au 31.05.2023)	1	Travailleur en emploi d'insertion (CPAS) et commune
J. NAZARI	Jeune en alternance	CDI (depuis le 14.12.2022)	½	Febi (Fonds social)

## 6.2 Organigramme

Il est présenté ci-après l'organigramme dans le cadre de la restructuration en 2022 en tenant compte du développement de deux services technique et social.



## 6.3 Formation au sein du personnel

L'équipe a suivi plusieurs formations durant l'année 2022 à travers des formations pour le personnel ou individuel par la FEDAIS: « HMS - les 1er pas », assurance, dégâts locatifs, subsides, ou par un(e) consultant(e): Mise en place progressivement du RGPD, obligations fiscales de l' AIS

D'autre part, l' AIS de Jette s'est associé avec l' AIS de Schaerbeek afin d'organiser une journée du personnel amenant des échanges enrichissants sur les problématiques communes et le développement de l'implémentation de HMS dans chaque association.

## 6.4 Implémentation HMS

L'année 2021 a été le démarrage de l'implémentation des premières données (immeuble, locataire et propriétaire) dans le logiciel HMS (Housing Management System<sup>3</sup>). En 2022, suite à la réorganisation de l'équipe, l'équipe a eu plusieurs formations pour la mise en place de HMS. Il a été constaté que le basculement de toutes les données de l' AIS de Jette vers HMS n'est pas simple et nécessite une coordination réelle de tous les services. Au niveau de la comptabilité, par exemple, le logiciel HMS fonctionne avec le programme comptable Winbooks, alors que les autres cadres sont développés sur des outils de suivi sur excel (sans export possible).

D'autre part, la finalisation des données des fiches immeubles, locataires et propriétaires à insérer dans HMS demande une visite préalable dans chaque logement pour rechercher des informations telles que : type de chaudière, type d'équipement, N° des compteurs, surface des pièces...

Ainsi, en 2023, il est prévu de mettre à jour la situation des fiches immeubles, locataires et propriétaires par l'intégration des données manquantes entenant compte des départs, arrivées et transferts, la liste des candidats locataires mise à jour, les prospections.... D'autre part, un défi sera de lier le logiciel Winbooks avec le logiciel HMS afin d'interagir pour les décomptes des charges, l'indexation des loyers, encodage des factures... et afin d'aboutir à ce que chaque membre de l'équipe puisse utiliser HMS selon son champ d'intervention.

## 6.5 Implémentation RGPD

L'année 2022 a été le démarrage de l'implémentation du Règlement Général sur la Protection des Données Personnelles au sein de l' AISJ. Un consultant a été recruté à cet effet.

La 1ere étape fut de préciser les principes du RGPD à respecter et ses obligations, les différentes étapes pour la mise en conformité, les sanctions et de déterminer les finalités que l' AISJ poursuit et qui requièrent que des données à caractère personnel soient traitées à travers plusieurs formations et accompagnements. La poursuite de cette activité est prévue en 2023.

## VII. 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 2 membres de droit (le Secrétaire Communal et le/la Bourgmestre 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

---

<sup>3</sup> Ce système a été développé par le Centre informatique de la Région de Bruxelles-Capitale (CIRB) et va permettre à moyen terme à toutes les AIS et à la Région Bruxelles-Capitale de profiter d'un système unique de gestion.

communication d'informations s'avère utile et pour décisions de gestion qui lui appartiennent.

Le Conseil d'Administration s'est réuni régulièrement et à 13 reprises en 2022 : 10 janvier, 16 février, 16 mars, 22 avril, 20 mai, 1<sup>er</sup> juin, 20 juin, 12 juillet, 23 août ; 29 septembre, 28 octobre, 23 novembre et le 22 décembre 2022.

Il a débattu sur de nombreux thèmes, entre autres : le suivi de l'état de lieux des logements du parc locatif, le suivi du vide locatif, l'approbation des comptes 2021 et du budget 2022, le suivi du budget 2021 et du budget 2022, la gestion du personnel, la modification des statuts, la mise à jour de la convention CPAS-AISJ, les nouvelles conventions avec d'autres partenaires (CPAS de Koekelberg, Bru4Home), la sélection d'un consultant pour la mise en place du RGPD et de l'auditeur...



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)
- Mise en place progressivement du RGPD
- Amélioration de la convention CPAS de Jette et AISJ et conventions avec d'autres partenaires
- Contrôle et suivi des obligations fiscales et financières de l'asbl (respect des délais de réalisation et de publication)
- Suivi de l'état de lieux du parc locatif, et du vide locatif
- Evaluation de la Direction et recrutement du personnel (nouveau directeur, gestionnaire technique, gestionnaire du service contentieux, jeune en alternance).
- Adaptation du logo
- Elaboration d'un flyer de présentation de l'AISJ
- Amélioration du site internet et du portail « linkedin »

Enfin, il a été contraint d'assumer au début de l'année 2022 collégalement la fonction de direction vacante.

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. Lors de l'AG du 20 juin 2022, la composition du conseil d'administration a été modifiée. En effet, Mesdames BINON et VANDENHEEDE ont quitté leur fonction pour être remplacé par Madame LEVEQUE et Monsieur HENRARD.

Il est présenté ci-dessous les membres de l'ancien et du nouveau conseil d'administration.

Composition du CA avant le 20 juin 2022			Composition du CA après le 20 juin 2022		
N°	Nom	Prénom	Nom	Prénom	Fonction
1	DUMONT	Létitia	DUMONT	Létitia	Présidente
2	VAN DER BORST	Elise	VAN DER BORST	Elise	Vice-Présidente
3	BEX	Daniel	BEX	Daniel	Ondervoorzitter
4	BINON	Dominique	LEVEQUE	Florence	Administratrice
5	EL KTIBI	Sellam	EL KTIBI	Sellam	Administrateur
6	DE BOECK	Liliane	DE BOECK	Liliane	Administratrice
7	GOEDERS	Benjamin	GOEDERS	Benjamin	Administrateur
8	VANDENHEEDE	Laure	HENRARD	Daniel	Administratrice/teur
9	MARTIAT	Audrey	MARTIAT	Audrey	Administratrice
10	VANDERSMISSEN	Julie	VANDERSMISSEN	Julie	Administratrice
11	CUYPERS	Geoffrey	CUYPERS	Geoffrey	Administrateur

L'Assemblée Générale est composée de 10 administrateurs, et deux membres de droit : le Secrétaire Communal et la Bourgmestre de la Commune de Jette. Elle s'est réunie le 20 juin 2022 afin d'approuver les comptes et bilan pour l'exercice comptable 2021 ainsi que le rapport annuel 2021 et le budget définitif 2022. L'AG a aussi approuvé l'ajout d'un article supplémentaire dans les statuts sur l'incompatibilité familiale des membres de l'assemblée générale.

On notera que l'AG du 20 juin 2022 a nommé le nouveau Directeur à la gestion courante, Monsieur Pierre SCHEIRMAN.



## VIII. ETATS FINANCIERS

### 8.1 Evolution des financements

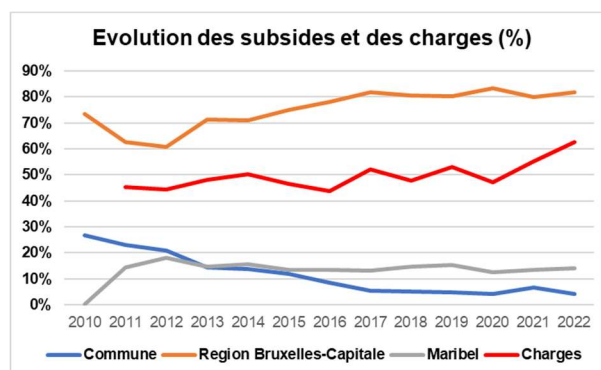
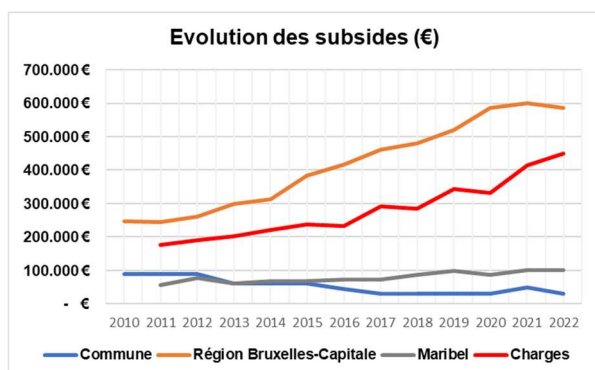
Le tableau suivant permet de distinguer l'évolution des subsides régionaux, communaux et Maribel et des charges (fonctionnement et masse salariale) sur les douze dernières années (2010-2022) :

Année	Logements	Subside	Subs. Com/ Log.	Subside	Subs. Rég./Log.	Subside	Subs. Com/ Log.	Subs. Commune + Région/Maribel /Log.	Fonction- nement & Salaires
		Communal	(B/A)	Région	(C/A)	Maribel	(D/A)	(B+C+D)/A	
	(A)	(B)	(B/A)	(C)	(C/A)	(D)	(D/A)	(B+C+D)/A	
2010	105	90.000 €	857 €	247.412 €	2.356 €			3.213 €	
2011	106	90.000 €	849 €	244.863 €	2.310 €	56.250 €	531 €	3.164 €	176.786 €
2012	116	90.000 €	776 €	261.874 €	2.258 €	78.252 €	675 €	3.039 €	191.027 €
2013	123	60.000 €	488 €	299.282 €	2.433 €	61.024 €	496 €	2.925 €	201.689 €
2014	142	60.000 €	423 €	312.061 €	2.198 €	68.625 €	483 €	2.624 €	221.378 €
2015	149	60.000 €	403 €	383.299 €	2.572 €	67.853 €	455 €	2.978 €	237.452 €
2016	159	45.000 €	283 €	415.692 €	2.614 €	71.857 €	452 €	2.900 €	233.305 €
2017	171	30.000 €	175 €	460.254 €	2.692 €	73.171 €	428 €	2.869 €	292.846 €
2018	187	30.000 €	160 €	480.626 €	2.570 €	86.798 €	464 €	2.733 €	284.490 €
2019	197	30.000 €	152 €	519.440 €	2.637 €	98.212 €	499 €	2.792 €	343.381 €
2020	203	30.000 €	148 €	585.162 €	2.883 €	87.454 €	431 €	3.032 €	332.066 €
2021	198	50.000 €	253 €	601.135 €	3.036 €	100.575 €	508 €	3.291 €	414.666 €
2022	196	30.000 €	153 €	585.376 €	2.987 €	100.000 €	510 €	3.142 €	448.577 €
<b>Moyenne</b>	<b>158</b>	<b>53.462 €</b>	<b>394 €</b>	<b>415.113 €</b>	<b>2.580 €</b>	<b>79.173 €</b>	<b>494 €</b>	<b>2.977 €</b>	<b>281.472 €</b>

Au cours de cette période, le subside communal est passé de **90.000€** à **30.000€** par an. En prenant en compte le ratio subside par logement, l'aide communale diminue de **857€** à **153€**.

D'autre part, le subside de la Région Bruxelles-Capitale est passé de **247.412€** à **585.376€** par an. En prenant en compte le ratio subside par logement, l'aide de la Région Bruxelles-Capitale passe de **2.356€** à **2.987€**.

Enfin, le subside Maribel est passé de **56.250€** à **100.000€** par an. En prenant en compte le ratio subside par logement, l'aide du subside Maribel diminue de **531€** à **510€**. D'autre part, le subside Maribel est lié au personnel et correspond à une évolution d'une contribution de 1,5 ETP à 2,25 ETP durant cette période.



La répartition entre les différents sources de financement montre que : (i) le subside de Région de Bruxelles-Capitale a progressé dans le temps de **73%** à **83%**, (ii) le subside de la



Commune de Jette a diminué progressivement dans le temps de **27% à 4%**, (iii) le subside de Maribel s'est maintenu entre **12% à 18%**.

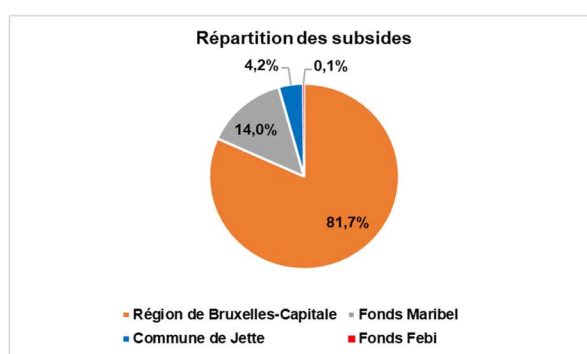
La progression du subside de la Région Bruxelles-Capitale au fil du temps n'évolue pas au même rythme des charges de l' AISJ (fonctionnement et masse salariale<sup>4</sup>) et de l'augmentation de la charge de travail due à l'augmentation des logements dans le parc locatif.

De plus, la diminution considérable du subside communal entre 2010 et 2022 mène à une décroissance du volume d'aide par logement qui expose notre structure à des exercices structurellement déficitaires.

## 8.2 Sources de financement

En 2022, l' AIS de Jette a bénéficié des subsides suivants :

N°	Type de subside	Montant (€)
1	Région de Bruxelles-Capitale	585.375,70
2	Fonds Maribel	100.000,00
3	Commune de Jette	30.000,00
4	Fonds Febi	980,51
<b>TOTAL</b>		<b>716.356,21</b>



Le montant du subside régional perçu en 2022 s'est élevé à **526 838,13€**, à savoir les 2 premières tranches du subside de l'exercice 2022 (montant total accepté pour 2022 à percevoir : **585.375,70€**). En 2022, les fonds Maribel ont été perçus en 4 tranches pour un montant total de **100.000€**. La commune a subventionné un montant de **30.000€**. Enfin, une nouvelle subvention par la Febi pour l'engagement d'un jeune en alternance a été octroyée en décembre 2022, dont un 1<sup>er</sup> montant a été comptabilisé de **980,51€**.

## 8.3 Analyse des états financiers

En 2022, l' AIS Jette a terminé l'année avec un résultat courant de **-182.594,35 €**. Après prise en compte des charges exceptionnelles et des produits exceptionnels, le résultat net de l'exercice s'élève à **-180.532,90 €**.

Ce résultat diminue les fonds propres (Résultat net cumulé) qui passent de **291.888,80€** à **111.355,90€**. L' AIS n'a pas de dettes à long terme.

Le déficit exceptionnel fait suite à plusieurs facteurs :

- 22 transferts de sous- locataires réalisés (avec ELE et ELS) par rapport à la prévision initiale (5 transferts)

<sup>4</sup> Comptes 61 et 62

- Rattrapage de la mauvaise stratégie de l'ancienne équipe quant au maintien en l'état des logements. Il a été constaté que de nombreux logements manquaient d'entretien voire que les frais de rénovation avaient été payés par les locataires sortants mais non utilisés à la rénovation du logement. L' AIS J vient de remettre en état locatif 12 logements à ses frais.
- Identification et intervention dans **20** logements nécessitant des travaux importants en tenant compte aussi de l'augmentation du coût des matériaux dont les montants sont supérieurs à l'estimation des ELS faite par l'expert géomètre.
- La forte inflation sur les prix (**9,6%**), l'indexation des salaires (**10%**), la faible augmentation des subsides (**3,3%** entre 2021-2022) ont eu un impact non négligeable sur le déficit.
- Le montant exceptionnel des créances irrécouvrables suite à 7 décès et aux refus de la succession.

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 **189.157,59€**.
- **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 **95.758,74€**.
- **La trésorerie** nette équivalant au fonds de roulement moins le besoin en fonds de roulement est donc de **93.398,85€**.
- **La liquidité immédiate** a diminué en 2022 suite à une diminution de trésorerie nette et est inférieure à 1. La situation montre qu'il n'y aurait pas assez de liquidité en 2023 pour payer les dettes à court terme. Ce point de vigilance est à suivre trimestriellement pour l'équipe AISJ.
- **Les créances normales** des clients ont été augmentées en 2022 (dû aux nombreux transferts et dégâts locatifs qui ont amené la signature de plans d'apurement dont le remboursement se fait sur une longue durée) et a eu un effet sur l'encours client.

Le tableau suivant reprenant les données pour les années 2021 et 2022 permet de visualiser la situation financière de l' AISJ.

Libellé	2021 - € (A)	2022 - € (B)	Ecart (B-A)
Valeur ajoutée	286.680,68	118.056,52	-168.624,16
Résultat brut d'exploitation	-47.778,67	-181.640,70	-133.862,03
Résultat courant	-48.858,44	-182.594,35	-133.735,91
Résultat de l'exercice	-48.820,23	-180.532,90	-131.712,67
Résultat net cumulé	291.888,80	111.355,90	-180.532,90
Fonds de roulement net (A)	443.324,95	<b>189.157,59</b>	-254.167,36
Besoin en fonds de roulement (B)	135.748,67	<b>95.758,74</b>	-39.989,93
Position de trésorerie nette (A-B)	307.576,28	<b>93.398,85</b>	-214.177,43
Liquidité Immédiate	2,56	<b>0,72</b>	-1,84
Créances cumulées 400000	60.260,00	90.199,24	29.939,30
Solde créances clients + créances douteuses	70.422	94.260,87	23.838,87
Encours clients (jours)	21	24	3

#### 8.4 Créances locatives

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

Année	Solde clients (A) <sup>5</sup>	Créances douteuses (B)	Total créances locatives (C=A+B)	Réduction valeur actée <sup>6</sup>	Créances totales / Total (C/D)	Réduction de la valeur – la reprise sur créance douteuse <sup>7</sup>	Total Loyers locataires (Intervention régionale) (D)	En cours clients (jours)
<b>2020</b>	64.208€	188.309€	252.517€	72.865€	24,97%	55.539€	1.011.405€	23
<b>2021</b>	60.260€	197.045€	257.305€	70.422€	24,97%	7.231€	1.030.509€	21
<b>2022</b>	90.199€	183.698€	273.897€	94.261€	26,12%	-4.331€	1.048.762€	24

L'application des plans d'apurement a permis de limiter les créances normales au détriment des créances douteuses.

La réduction de valeur et la reprise sur la créance douteuse a une tendance à être à la baisse. Elle est passé de 7.231€ en 2021 à un montant de -4.331€ en 2022 car la récupération sur

<sup>5</sup> Solde = Créances normales

<sup>6</sup> Réduction de la valeur (RV) actée = compte 400000 Clients (A) + compte 407000 Créances douteuses (B) + compte 409000 RV actées sur créances douteuses.

<sup>7</sup> Compte 633000-compte 633100

des créances douteuses (compte 633100) est plus élevée que la dotation de la réduction sur les créances (compte 633000).

### **8.5 Modalités de décision du CA quant aux créances**

Quand un locataire quitte le parc avec une créance ouverte, celle-ci est considérée automatiquement comme douteuse. L' AISJ poursuit cependant ses efforts en vue de recouvrer les montants qui lui sont dus. Au bout d'un an, la totalité ou le solde de cette créance pourra être considérée comme irrécouvrable et selon les cas, une réduction de valeur sera actée. La tolérance zéro est la règle, c'est-à-dire que tous les moyens doivent être mis en œuvre en vue de récupérer les montants dus par les locataires en vue de préserver la bonne santé financière de l' AISJ.

En 2022, une situation exceptionnelle de 7 décès a eu comme conséquence que les créances irrécouvrables ont été d'un montant de **66.699,96€**.

### **8.6 Méthode de suivi des impayés**

Aux environs du 15 et du 27 de chaque mois, nous sortons une liste actualisée des locataires endettés via notre programme de gestion locative. Nous envoyons systématiquement des courriers de rappels. Le locataire endetté encore présent dans le parc, est sensé se mettre à jour le plus rapidement possible ou signer un plan d'apurement. En cas de non-respect de ses engagements, c'est-à-dire un retard de paiement qui excède 2 mois de loyers, nous transmettons le dossier à notre avocat pour une mise en demeure. Si la situation perdure néanmoins, nous introduisons une procédure auprès de la justice de paix du canton concerné. Nous invitons aussi les locataires à se tourner vers leur CPAS pour une aide.

### **8.7 Vide locatif**

L'un des objectifs de l' AISJ en 2022 fut de poursuivre la diminution du vide locatif qui est une action difficile. L' AISJ a comme intention à moyen terme de faire diminuer graduellement et structurellement le montant consacré au support du vide locatif.

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

Il est supérieur au budget prévu en 2022 suite à 22 transferts effectués par 11 contrats de fin de bail propriétaire, 4 sous locataires expulsés, 7 décès et résulte aussi du manque d'entretien de nombreux logements ou de travaux non exécutés lors des années précédentes. A la fin décembre, la situation était la suivante : **12** logements en état de vide locatif pour un montant total de **64.838€**.

Il est constaté sur l'année 2022 une variation du vide locatif entre **6** et **16** logements

Cela nécessite de combattre le vide locatif. Cela demande de poursuivre des efforts internes et des moyens en termes de coordination et de travaux pour les expertises et la réparation de dégâts locatifs<sup>8</sup>. 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.

Libellé	2020	2021	2022
Montant du vide locatif	63.772€	47.395€	64.838€
Nombre entrée/sortie	157 %	29 %	88 %
Ratio vide locatif/loyers	5,07%	3,70%	4,95 %

En 2022, le vide locatif est passé de **47.395€ à 64.838€**. En termes relatifs, le ratio vide locatif/loyers versés aux propriétaires passe de **3,70 % à 4,95 %**.

La ratio entrée/sortie a connu une augmentation en 2022, à savoir le nombre de logement « entrée » respectivement en 2020 (17 logements), 2021 (11 logements), 2022 (2 logements) et cependant le nombre de logement « sortie » est resté stable (7 logements en 2000 et 2021) et une augmentation de logements sortis en 2022 (11 logements).

## 8.8 Intervention dans le loyer

Les deux premières tranches du subside de l'exercice du subside régional perçu ont diminué de **541.021,19€** en 2021 à **526.838,13€** en 2022. Le montant de l'intervention de Bruxelles-Capitale dans le loyer a augmenté de **248.859,35€** en 2021 à **253.764,59 €** en 2022. Cette somme a évolué de **46,00%** en 2021 à hauteur de **48,17%** en 2022 à la réduction de loyer dont bénéficient les sous-locataires. Ceux-ci paient en moyenne un loyer inférieur de **104,75€** en 2021 et un loyer inférieur de **107,89€** en 2022 à celui versé au propriétaire.

Libellé	Année 2021	Année 2022
Subside de la Région (D)	541.021,19€	526.838,13€
Intervention Région dans le loyer (A)	248.859,35€	253.764,59€
Nombre de logements (B)	198	196
Intervention Moyenne/log/an (A/B)	1.256,87€	1.294,72€
Intervention Moyenne/log/mois	104,74€	107,89€
Total des Loyers aux propriétaires (C)	1.280.017,24€	1.305.193,93€
Différentiel loyer / loyer propriétaire (A/C)	19,44%	19,44%
Intervention Région / subside Région (A/D)	46,00%	48,17%

<sup>8</sup> En avril 2023, l' AISJ a un vide locatif de 4 logements.

## 8.9 Contrôle des comptes

Un commissaire aux comptes a été sélectionné pour la période 2022-2024. Conformément à l'art.2 § 13 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales, les comptes 2022 de l' AIS ont été soumis à la vérification d'un Commissaire aux comptes.

## IX. CONCLUSION

L' AIS de Jette a eu la volonté de poursuivre sa restructuration interne et de continuer son développement en 2022 par la réorganisation de son personnel et le développement de son organigramme (par la recherche de nouveaux subsides : Febi, Fonds Maribel, CPAS – emploi d'insertion).

Elle a entrepris la visite de tous les logements du parc locatif (qui se prolongera en 2023) afin d'inventorier ceux-ci sur leur situation des entretiens ou de la maintenance ou de travaux non faits lors des années précédentes.

Elle a poursuivi l'amélioration de la qualité technique des logements du parc par des interventions ponctuelles et de remise en état de ceux-ci et le développement tant d'un point de vue quantitatif (prise en compte de nouveaux biens) que d'un point de vue qualitatif (mise en place de partenariats, réseaux) de l'agence.

De plus, la forte inflation sur les prix (9,6%), l'indexation des salaires (10%), les 22 transferts intervenus au cours de l'année 2022, la faible augmentation des subsides (3,3% entre 2021-2022) ont eu un impact non négligeable sur notre trésorerie et ont augmenté le déficit.

Enfin, les défis en 2023 de l' AIS de Jette sont l'augmentation de la qualité technique des logements du parc, développer et renforcer les synergies avec les acteurs institutionnels du logement social et milieu associatif à Jette et autres CPAS des communes avoisinantes dans le cadre de l'accompagnement social. D'autres aspects seront aussi à prendre en considération en 2023 : la mise en place du RGPD, la poursuite de l'implémentation et l'actualisation des données de HMS afin d'y être fonctionnels, la recherche de subsides supplémentaires pour renforcer l'équipe.

**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<sup>9</sup>.

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	Vandenheede	Laure	Francophone
9	Martiat	Audrey	Francophone
10	Vandersmissen	Julie	Francophone
11	Cuypers	Geoffrey	Francophone
12	Leveque	Florence	Francophone
13	Henrard	Daniel	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	Ondervoorzitter	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	20.06.2022
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	Vandenheede	Laure	Administratrice	AIS de Jette		oui	17.06.2019	20.06.2022
9	Martiat	Audrey	Administratrice	AIS de Jette		oui	17.06.2019	17.06.2025
10	Vandersmissen	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
12	Leveque	Florence	Administratrice	AIS de Jette		oui	20.06.2022	17.06.2025
13	Henrard	Daniel	Administrateur	AIS de Jette		oui	20.06.2022	17.06.2025

<sup>9</sup> Lors de l'AG du 20 juin 2022, la composition du conseil d'administration a été modifiée. En effet, Mesdames BINON et VANDENHEEDE ont quitté leur fonction pour être remplacées par Madame LEVEQUE et Monsieur HENRARD.

N°	Nom	Prénom	Rémunération ou indemnité annuelle brute	Total des jetons de présence	Nombre de réunions	Avantages de toute nature	Montant (€)	Frais de représen- tation	Montant (€)	Outils de travail	SOUS- TOTAL (A+B+C)	Réductions opérées <sup>10</sup>	TOTAL (€)	Date du rapport
			(A)	(B)	(C)									
1	Dumont	Létitia	non	7 350,00	49	non		non		non	7 350,00	non	7 350,00	Rapport annuel 22
2	Bex	Daniel	non	3 600,00	48	non		non		non	3 600,00	non	3 600,00	Rapport annuel 22
3	Van Der Borst	Elise	non	3 600,00	48	non		non		non	3 600,00	non	3 600,00	Rapport annuel 22
4	Binon	Dominique	non	150,00	2	non		non		non	150,00	non	150,00	Rapport annuel 22
5	El Ktibi	Sellam	non	225,00	3	non		non		non	225,00	non	225,00	Rapport annuel 22
6	De Boeck	Liliane	non	600,00	8	non		non		non	600,00	non	600,00	Rapport annuel 22
7	Goeders	Benjamin	non	375,00	5	non		non		non	375,00	non	375,00	Rapport annuel 22
8	Vandenneede	Laure	non	0,00	0	non		non		non	0,00	non	0,00	Rapport annuel 22
9	Martiat	Audrey	non	525,00	7	non		non		non	525,00	non	525,00	Rapport annuel 22
10	Vandersmissen	Julie	non	900,00	12	non		non		non	900,00	non	900,00	Rapport annuel 22
11	Cuyppers	Geoffrey	non	1 050,00	14	non		non		non	1 050,00	non	1 050,00	Rapport annuel 22
12	Leveque	Florence	non	375,00	5	non		non		non	375,00	non	375,00	Rapport annuel 22
13	Henrard	Daniel	non	450,00	6	non		non		non	450,00	non	450,00	Rapport annuel 22
											<b>19 200,00</b>		<b>19 200,00</b>	

<sup>10</sup> **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<sup>er</sup>, alinéa 2, 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<sup>er</sup>, alinéa 2, tirets 1 à 4. 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<sup>er</sup>, alinéa 2, tirets 5 à 8. 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	Vandersmissen	Julie	non						
11	Cuyppers	Geoffrey	non						
12	Leveque	Florence	non						
13	Henrard	Daniel	non						

N°	Type de marché	Date du marché	Bénéficiaires	Montants (HTVA)
1	Service	27.06.22	SANO audit SRL	9.450,00€
2	Service	05.08.22	VALORESCENCE	6.100,00€

N°	Subside	Date	Montant (€)	Destinataire
1	Région de Bruxelles-Capitale (*)	04/03/2022 et 10/06/2022	585 375,70	AIS Jette
2	Fonds Maribel	18/1, 20/4, 21/7, 21/10/2022	100 000,00	AIS Jette
3	Commune de Jette	18/01/2023	30 000,00	AIS Jette
4	Fonds Febi	12/2023	980,51	AIS Jette
	<b>TOTAL</b>		<b>716.356,21</b>	

(\*) Le montant du subside régional perçu en 2022 s'est élevé à **526 838,13€**, à savoir les 2 premières tranches du subside de l'exercice 2022 (montant total accepté pour 2022 à percevoir : **585 375,70€**)