



AGENCE IMMOBILIÈRE
SOCIALE

SOCIAAL VEHUUR KANTOOR

JETTE

Rapport d'activités 2023

TABLE DES MATIERES

MOT DE LA PRESIDENTE.....	5
I. MISSION DE L' AIS-SVK JETTE.....	7
I.1 Cadre légal.....	7
I.2 Identification au moniteur	7
II. PARC LOCATIF.....	8
2.1 Situation du parc locatif.....	8
2.2 Types de logement	9
2.3 Cadastre énergétique	10
2.4 Répartition géographique.....	11
2.5 Fluctuation du parc locatif.....	12
2.5.1 Biens entrants	12
2.5.2 Biens sortants	13
2.6 Gestion technique et entretien des logements	14
2.7 Propriétaires	16
2.7.1 Profil des propriétaires	16
2.7.2 Types de contrats	16
2.7.3 Activités de prospection	16
III. SOUS-LOCATAIRES	16
3.1 Situation familiale des sous-locataires.....	16
3.2 Types de revenus	16
3.3 Mouvements des sous-locataires	18
IV. CANDIDATS-LOCATAIRES.....	19
V. TRAVAIL SOCIAL	21
5.1 Inscription, constitution de dossier, sélection des locataires.....	22
5.2 Accompagnement dans le suivi des paiements des sous-locataires	22
5.3 Visites à domicile	23
5.4 Interactions avec d'autres partenaires	24
5.4.1 Interaction avec le CPAS de Jette	24
5.4.2 Interaction avec d'autres partenaires	24
5.4.3 Fonds social d'Inclusio.....	25
VI. EQUIPE.....	25
6.1 Personnel	26
6.2 Organigramme	26
6.3 Formation au sein du personnel	27

6.4 Implémentation HMS	28
6.5 Implémentation RGPD.....	29
6.6 Siège social de AIS-SVK Jette.....	29
VII. CONSEIL D'ADMINISTRATION	29
VIII. ETATS FINANCIERS	31
8.1 Sources de financement	31
8.2 Analyse des états financiers	31
8.3 Créances locatives	32
8.4 Modalité de décision du CA quant aux créances	33
8.5 Méthode de suivi des impayés	33
8.6 Vide locatif	33
8.7 Intervention dans le loyer	34
8.8 Contrôle des comptes	34
IX. CONCLUSION	35
Annexe.....	36

MOT DE LA PRÉSIDENTE



Chers toutes et tous,

Depuis mon arrivée en 2021 et ma décision de reprendre en main, de **restructurer** complètement l' AIS-SVK Jette, je ne peux que constater **l'excellent travail de la nouvelle équipe**. Je tiens à remercier en particulier notre Directeur, Pierre Scheirman, ainsi que de tout son personnel.

En 2023 l'équipe fut composée de quatre catégories de personnes: tout d'abord ceux qui relèvent directement du payroll de l' AIS-SVK Jette (5.1 ETP soit 6 collaborateurs), ensuite des salariés mis à disposition par le CPAS de Jette (2 ETP), puis des stagiaires et

enfin des volontaires de la plateforme citoyenne. L' AIS-SVK Jette a collaboré avec 10 stagiaires durant l'année 2023 issus de différents centres de formation.

L'équipe a suivi plusieurs formations durant l'année 2023 afin d'encore augmenter leurs compétences et leur efficacité (notamment : HMS, gestion de priorités, secourisme etc.)

Tous mes remerciements vont également aux membres du **Conseil d'administration et du bureau**.

La pandémie de la Covid-19 et la restructuration en profondeur de l'association ont ralenti **l'augmentation du parc**. Néanmoins, l'année 2023 montre une tendance à la hausse positive du nombre de logements L'augmentation de 5 unités du parc locatif fait suite à une amélioration de la prospection. Ce sont particulièrement des appartements 3 chambres qui ont augmenté permettant de loger des familles plus nombreuses.

Une attention particulière a été portée à **l'écologie** et au respect des normes énergétiques. Notre cadastre énergétique démontre que sur 160 **PEB** identifiés (80% du parc) : 78 logements ont un score A, B, C et D, 41 logements E et 41 logements étant en F et G. 41 propriétaires n'ont pas transmis leur PEB.

L'année 2023 fut une année durant laquelle **les mouvements de locataires** ont fortement diminué par rapport à l'année 2022 grâce au travail déjà effectué cette année-là, et, par ailleurs notre **liste de candidats locataires** a été revue et mise à jour. En 2022, la liste des candidats locataires contenait 2.685 inscrits pour 288 en 2023. Ceci s'explique par une vérification systématique des locataires qui ont remis un dossier complet et qui sont encore en attente de logements.

La réinsertion sociale et l'accès au logement des publics fragilisés restent des objectifs primordiaux de l' AIS-SVK Jette. Nous continuons une fructueuse relation avec le CPAS de Jette, mais afin de répondre aux besoins plus spécifiques de certains de nos locataires, l' AIS-SVK Jette s'est ouverte vers d'autres partenaires sociaux tels que la plateforme Bru4Home, CPAS de Koekelberg, Rizome, ApréToe, Huize Jan De Wachter, Home Victor Du Pré, Domino

Escale, CAW, SAHAM, et Info-Sourds de Bruxelles. Dix conventions de partenariat ont été signées depuis 2022.

Bien que l' AIS de Jette reste cruellement en besoin de personnel qualifié en matière sociale, le travail avec nos partenaires marque une avancée importante dans l'aide sociale que nous souhaitons apporter à nos locataires et je remercie ces partenaires pour leur implication quotidienne.

D'autres réalisations sont à noter pour cette année 2023, telles que la **mise à jour de données dans le logiciel HMS** (Housing Management System) et la complète **mise en conformité de l' AISJ avec le RGPD**.

L' AIS-SVK Jette a terminé l'année avec **un résultat** net de 52.236,00 €. Ce résultat augmente les fonds propres qui passent de 111.355,90€ à 163.591,90 €. L' AIS-SVK n'a pas de dettes à long terme. Cet excellent résultat est le fruit **d'une saine gestion** et d'un travail acharné afin de maîtriser les transferts de locataires, d'un contrôle des coûts lors des remises en état des logements après un état des lieux de sortie en tenant compte du montant des dégâts et de la vétusté, d'une réduction du montant du vide locatif, d'une amélioration de la maîtrise des créances, etc.

Enfin, je tiens à remercier la **Commune de Jette**, ainsi que le **secrétaire communal** pour leur soutien et leur aide.

Létilia Dumont
Présidente

I. MISSION DE L' AIS-SVK 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 mandat de gestion par rapport au propriétaire et un bail de sous-location vis-à-vis de la personne bénéficiant du logement.

L' AIS-SVK 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

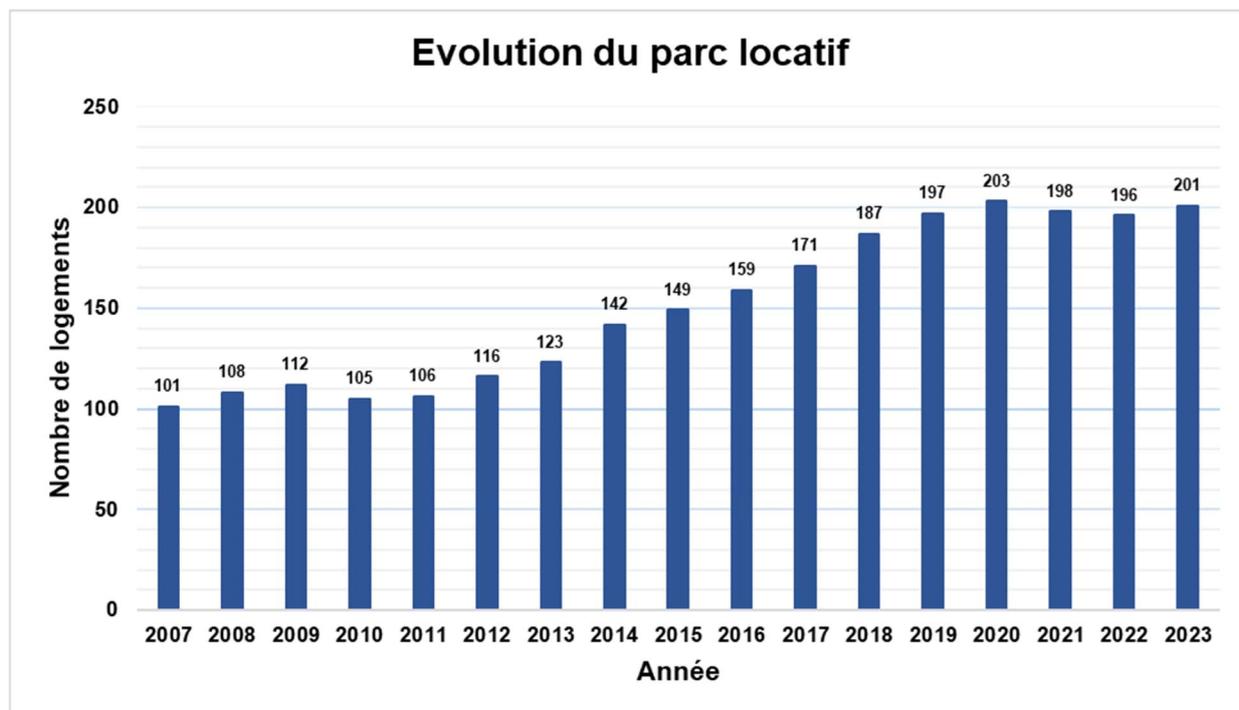
Pour mener à bien sa mission, l' AIS-SVK Jette est organisée sous le statut d' ASBL. Elle est identifiée au Moniteur belge sous le numéro 269062000 et a comme numéro d'entreprise le 473.268.443. L' AIS-SVK Jette n'est pas assujettie à la TVA.

L' AIS-SVK Jette a revu ses statuts pour être reconnue comme entreprise sociale et a publié la révision des statuts le 10 novembre 2023 en version française et néerlandaise.

La dénomination de l' ASBL a été changée et est devenue bilingue : « AIS-SVK Jette » à partir du 12 octobre 2023 par sa publication au moniteur belge.

II. PARC LOCATIF

Durant la période entre 2007 et 2023, le parc locatif de l'ASBL (AIS-SVK Jette) 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. Néanmoins, l'année 2023 montre une tendance à la hausse positive.



La révision du parc de logements ne correspondant pas aux critères de la Région de Bruxelles-Capitale a débuté à la fin 2021 et s'est prolongé en 2023. Celle-ci se terminera en 2024.

Pour rappel, les logements constituent la base de travail de l'AIS-SVK Jette. 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 Situation du parc locatif

Au 31 décembre 2023, l'AIS-SVK Jette avait en location **201** logements. Au cours de l'année, l'AISJ a enregistré **9** entrées de nouveaux biens. Dans l'intervalle, **4** logements sont sortis du parc. L'année 2023 se solde donc par une augmentation de **5** logements.

Les tableaux suivants résument la répartition par type de biens loués en 2023 par rapport à 2022.

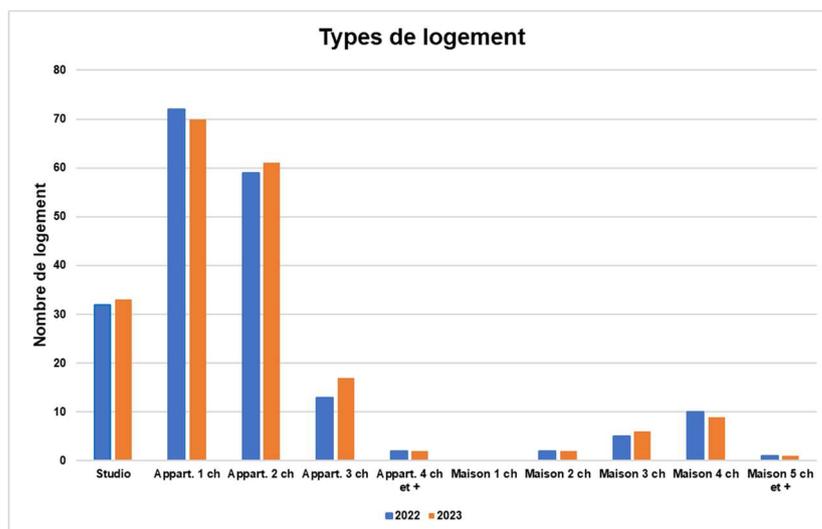
Type de logement	2022		2023		Delta (2022-2023)
	Nombre	Répartition	Nombre	Répartition	
Studio	32	16,3%	33	16,4%	1
Appart. 1 ch	72	36,7%	70	34,8%	-2
Appart. 2 ch	59	30,1%	61	30,3%	2
Appart. 3 ch	13	6,6%	17	8,5%	4
Appart. 4 ch et +	2	1,0%	2	1,0%	0
Maison 1 ch	0	0,0%	0	0,0%	0
Maison 2 ch	2	1,0%	2	1,0%	0
Maison 3 ch	5	2,6%	6	3,0%	1
Maison 4 ch	10	5,1%	9	4,5%	-1
Maison 5 ch et +	1	0,5%	1	0,5%	0
Total	196	100%	201	100%	5

L'augmentation de **5** unités du parc locatif fait suite à une amélioration de la prospection.

Ce sont particulièrement des appartements 3 CH qui ont sensiblement augmentés.

En 2023, le total des studios et des appartements 1 chambre constitue 51% du parc locatif.

Le parc locatif se compose de : 33 studios, 150 appartements et 18 maisons unifamiliales.



2.2 Types de logement

Fin 2023, l' AIS-SVK Jette gère **201** logements répartis :

Types de Logement	Nombre	Répartition
Classique	187	93%
Classique 'type senior' ¹	2	1%
Transit	12	6%
Total	201	100

¹ Les deux logements classiques pour sénior sont mis en location depuis 2015 selon la convention entre la commune de Jette, le CPAS de Jette, et l' AIS-SVK Jette.

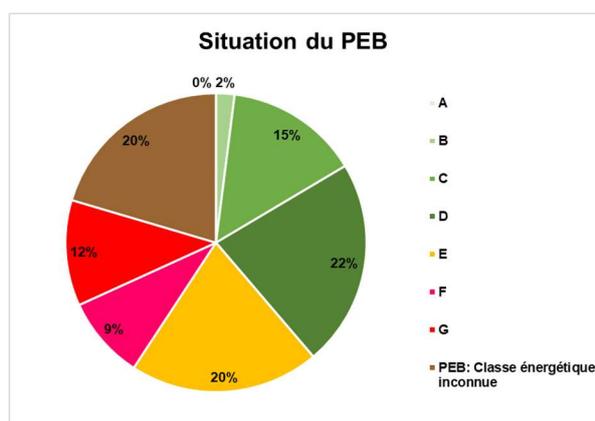
Il est présenté la situation suivante des 12 logements de transit avec le type d'accompagnement social :

Type de Logement	Partenaire en collaboration avec l'AIS-SVK Jette	Période
Appartement 2 chambres	Commune de Jette / CPAS Jette	2015
Appartement 1 chambre	Commune de Jette / CPAS Jette	2015
Appartement 1 chambre	CPAS Koekelberg	2022
Appartement 1 chambre	CPAS Koekelberg	2022
Appartement 1 chambre	Commune de Jette / CPAS Jette (Crise Ukrainienne)	2022
Appartement 1 chambre	Commune de Jette / CPAS Jette (Crise Ukrainienne)	2022
Appartement 1 chambre	Commune de Jette / CPAS Bruxelles (Crise Ukrainienne)	2022
Appartement 1 chambre	CPAS Koekelberg	2023
Appartement 1 chambre	Rizome	2023
Appartement 1 chambre	Huize Jan De Wachter	2023
Appartement 1 chambre	Bru4home / Diogènes	2023
Studio	CPAS Koekelberg	2023

2.3 Cadastre énergétique

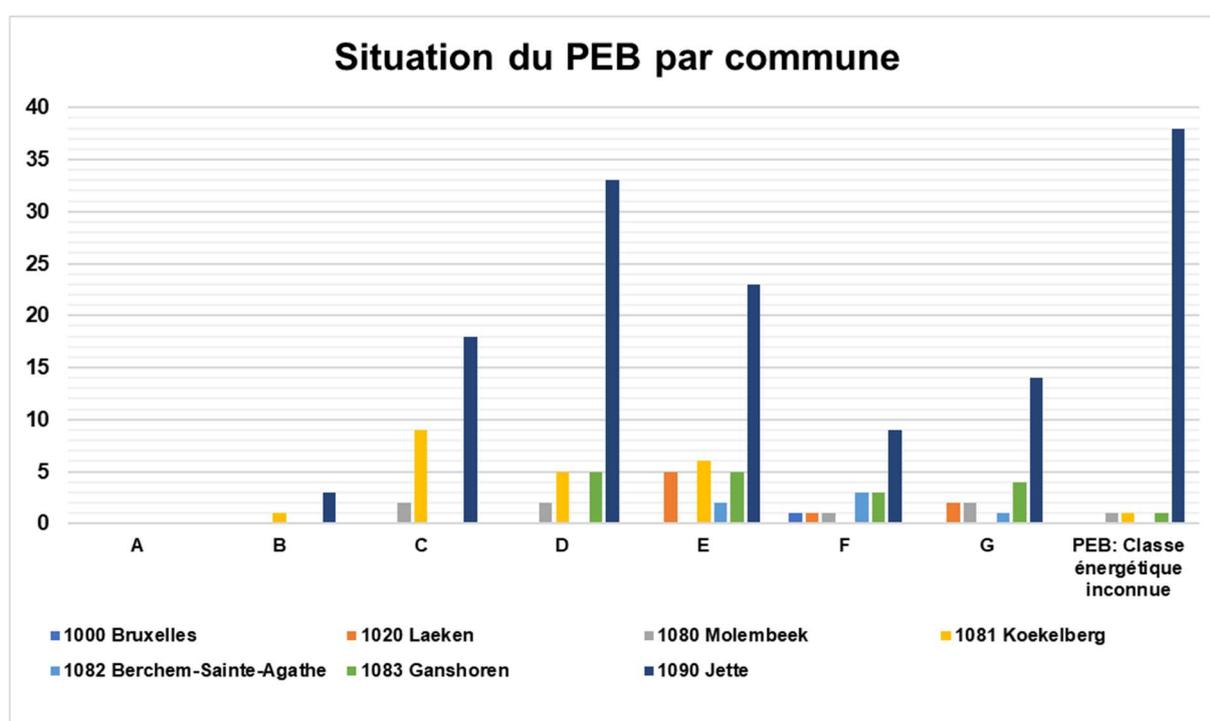
Suite aux deux nouvelles ordonnances du 13 octobre 2022 et du 13 octobre 2023 de la Région de Bruxelles-Capitale concernant l'indexation des loyers, l'AIS-SVK Jette a finalisé l'inventaire du cadastre énergétique du parc locatif dont : **160** PEB identifiés (80% du parc) avec **78** logements (en A, B, C et D, 39% du parc), **41** logements en (E, 20% du parc), **18** logements étant en (F, 9% du parc) et **23** logements étant G, 12% du parc). **41** logements n'ont pas de PEB (20% du parc).

Type	Nombre	Répartition
A	0	0%
B	4	2%
C	29	15%
D	45	22%
E	41	20%
F	18	9%
G	23	12%
PEB: Classe énergétique inconnue	41	20%
Total	201	100%



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

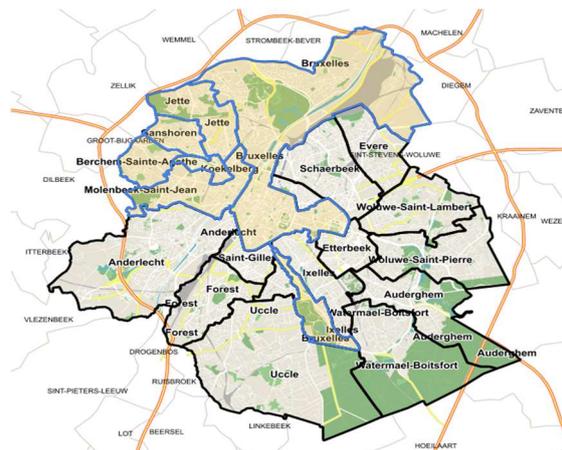
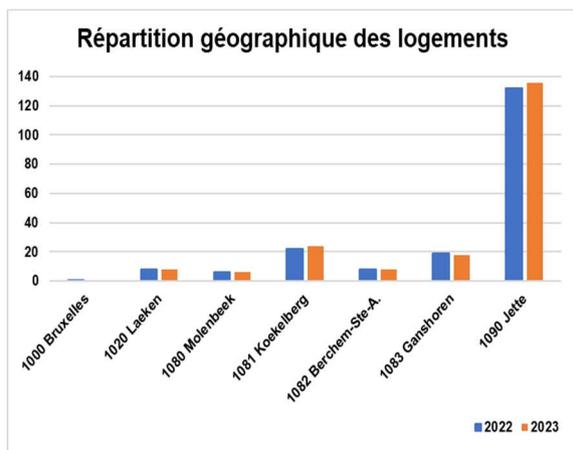
	1000 Bruxelles	1020 Laeken	1080 Molenbeek	1081 Koekelberg	1082 Berchem- Sainte- Agathe	1083 Ganshoren	1090 Jette	Total
A								0
B				1			3	4
C			2	9			18	29
D			2	5		5	33	45
E		5		6	2	5	23	41
F	1	1	1		3	3	9	18
G		2	2		1	4	14	23
PEB: Classe énergétique inconnue			1	1		1	38	41
Total	1	8	8	22	6	18	138	201



2.4 Répartition géographique

Il n'y a pas d'évolution significative entre les périodes de 2022 et 2023 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. En 2023, une augmentation de **5** logements est constatée.

Code postal	Commune	2022 (A)	Répartition 2022	2023 (B)	Répartition 2023	Ecart (B-A)
1000	Bruxelles	1	0,5%	1	0,5%	0
1020	Laeken	8	4,1%	8	4,0%	0
1080	Molenbeek	6	3,1%	6	3,0%	0
1081	Koekelberg	22	11,2%	24	11,9%	2
1082	Berchem-Ste-A.	8	4,1%	8	4,0%	0
1082	Ganshoren	19	9,7%	18	9,0%	-1
1090	Jette	132	67,3%	136	67,7%	4
	Total	196	100%	201	100%	5



Néanmoins, l' AIS-SVK Jette a pris la décision lors de la session du Conseil d'administration du 21 septembre 2023 d'étendre son intervention dans toute la région Bruxelles-Capitale.

2.5 Fluctuation du parc locatif

2.5.1 Biens entrants

Les nouveaux propriétaires prennent connaissance de nos services via le site de la FEDAIS², par le biais de propriétaires avec lesquels collabore l' AIS-SVK Jette, par la Commune ou via « le bouche à oreille ». Les raisons pour lesquelles ces nouveaux propriétaires se sont tournés vers l' AIS-SVK Jette sont multiples. Neuf logements (studio, appartement 1 chambre, appartement 2 chambres, et appartement 3 chambres) sont rentrés dans le parc de l' AIS-SVK Jette en 2023. Le nombre d'entrées de nouveaux logements est resté stable entre 2022 et 2023. Les tableaux ci-dessous reprennent les nouveaux logements et leur répartition selon le type de bien ou la localisation géographique entre l'année 2022 et 2023.

Type de logement	2022		2023	
	Nombre d'entrées	Répartition % Total (Entrées)	Nombre d'entrées	Répartition % Total (Entrées)
Studio	0	0%	1	11%
Appart. 1 ch	1	11%	3	33%
Appart. 2 ch	4	44%	1	11%
Appart. 3 ch	1	11%	4	44%
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	1	11%	0	0%
Maison 4 ch	2	22%	0	0%
Maison 5 ch et +	0	0%	0	0%
Total	9	100%	9	100%

² Fédération des Agences immobilières sociales.

Les nouvelles acquisitions des logements en 2023 sont principalement dans la commune de Jette et les communes de Koekelberg, Berchem-Sainte-Agathe, et Ganshoren.

Code postal	Nom de la commune	2022		2023	
		Nombre d'entrées	Répartition % Total (Entrées)	Nombre d'entrées	Répartition % Total (Entrées)
1000	Bruxelles	0	0%	0	0%
1020	Laeken	0	0%	0	0%
1080	Molenbeek	0	0%	0	0%
1081	Koekelberg	2	22%	2	22%
1082	Berchem-Ste-A	1	11%	1	11%
1083	Ganshoren	2	22%	1	11%
1090	Jette	4	44%	5	56%
Total		9	100%	9	100%

Les différents cas de figures rencontrés lors de la prise en gestion sont :

-Immeubles complets : Ils appartiennent à un même propriétaire qui après avoir rénové nous livre l'ensemble de ses appartements.

-Plusieurs logements dans un immeuble avec des propriétaires différents ou un même propriétaire.

-Logements disparates : Il s'agit de nouveaux propriétaires ou des propriétaires déjà connus.

-Maison unifamiliale appartenant à un propriétaire.



Situation des biens de l'AIS-SVK Jette dans la Région Bruxelles-Capitale

2.5.2 Biens sortants

Quatre logements (appartement 1 chambre et appartement 3 chambres) ont quitté le parc de l'AIS-SVK Jette en 2023 pour les raisons ci-après : fin de bail propriétaire pour occupation personnelle suite au changement de propriétaire, 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	2022		2023	
	Nombre de sorties	Répartition % Total (Sorties)	Nombre de sorties	Répartition % Total (Sorties)
Studios	3	27%	0	0%
Appart. 1 ch.	3	27%	3	75%
Appart. 2 ch.	3	27%	0	0%
Appart. 3 ch.	0	0%	1	25%
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	1	9%	0	0%
Maison 4 ch	1	9%	0	0%
Maison 5 ch et +	0	0%	0	0%
Total	11	100%	4	100%

Les logements sortis en 2023 sont principalement dans les communes de Koekelberg, Ganshoren et Jette.

Code postal	Nom de la commune	2022		2023	
		Nombre de sorties	Répartition % Total (Sorties)	Nombre de sorties	Répartition % Total (Sorties)
1000	Bruxelles		0%	0	0%
1020	Laeken		0%	0	0%
1080	Molenbeek	1	9%	0	0%
1081	Koekelberg	4	36%	1	25%
1082	Berchem-Ste-A		0%	0	0%
1083	Ganshoren	2	18%	1	25%
1090	Jette	4	36%	2	50%
	Total	11	100%	4	100%

2.6 Gestion technique et entretien des logements :

L'équipe du service technique est composée d'un gestionnaire technique, d'une gestionnaire du contentieux, et d'une équipe d'ouvriers : un bricodépanneur (Emploi en insertion venant du CPAS de Jette) et un jeune apprenti. Une jeune volontaire dans le cadre du service citoyen est venue en soutien début novembre 2023 à l'équipe d'ouvriers.

Le gestionnaire technique supervise la rénovation des logements, coordonne le travail des ouvriers, demande les devis, valide les devis en collaboration avec le propriétaire ou le locataire, vérifie les chantiers, effectue des interventions techniques dans les logements, et gère les achats de matériel et les stocks.

Les interventions dans les logements peuvent être répertoriées en trois catégories selon un outil de suivi mis en place en 2022 et appliqué en 2023 :

-Interventions qui relèvent de la maintenance (les défaillances de chaudières, de chauffe-eau, les fuites diverses, les débouchages, le remplacement de matériels sanitaires, les réparations des menuiseries et des serrures, l'électricité, le nettoyage des corniches etc.). Celle-ci sont généralement réalisées dans les logements occupés.

-Interventions qui relèvent du rafraîchissement des logements (les entretiens des peintures, les vitres, la plomberie, l'installation de nouvelles chaudières, le revêtement des sols, etc.). Celle-ci sont généralement réalisées dans les logements vides du parc immobilier en attente des nouveaux occupants.

-Evacuation des encombrants au niveau des logements du parc immobilier par l'équipe technique en collaboration avec Bruxelles-Propreté

En 2023, l' AIS-SVK Jette a réalisé **370** interventions.

Les entretiens des chaudières peuvent être répertoriées en plusieurs catégories selon un outil de suivi mis en place en 2022 et appliqué en 2023³ :

-Entretien de chaudières individuelles et de boilers par un fournisseur agréé choisi par le locataire.

-Entretien chaudières individuelles et de boilers par l' AIS-SVK Jette et par l'intermédiaire de chauffagistes agréés.

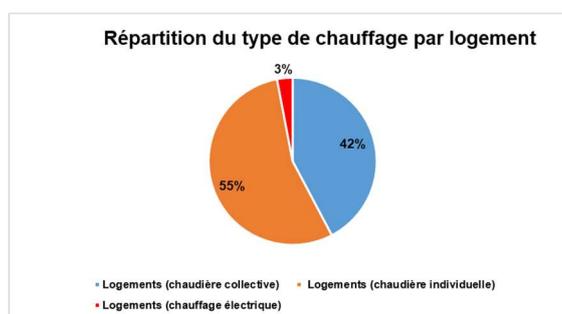
-Entretien chaudières individuelles par l' AIS-SVK Jette avec un contrat omnium assuré par le fabricant

-Entretien de chaudières individuelles avec un contrat omnium assuré par le fabricant et demandé par certains propriétaires

-Entretien de chaudière collective effectué par un fournisseur agréé et identifié par le syndic

Fin 2023, nous répertorions dans le parc locatif de **201** logements ayant plusieurs sources de chauffe :

Types de chauffage	Répartition
Logements liés à une chaudière collective	85
Logements ayant une chaudière individuelle ⁴ :	110
Logements ayant un chauffage électrique	6



³ Depuis 2019, la réglementation chauffage PEB en région de Bruxelles-Capitale impose un entretien périodique des chaudières domestiques, tous les deux ans. Dans le cadre des baux de l'ASBL, l' AIS-SVK Jette prévoit un entretien annuel. En 2024, l' AIS-SVK Jette se conformera à la réglementation en vigueur.

⁴ Dont 95 chaudières individuelles sont entretenues (15 situations sont encore à programmer en 2024).

Enfin, l' AIS-SVK Jette a organisé des visites techniques du parc locatif afin de suivre la situation qualitative des logements : **185** logements ont été visités (92%) dont 17 logements avec des problèmes techniques et 168 logements sans problèmes techniques.

2.7 Propriétaires :

2.7.1 Profil des propriétaires

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

Qualité des propriétaires	Nombre	Répartition
Fonds du logement	0	0%
Société immobilière de service public	0	0%
Commune	4	2%
Personne physique	165	82,1%
Personne morale autre qu'une ASBL	29	14,4%
ASBL	1	0,5%
Propriété de l' AIS	0	0%
Autres (Communauté chrétienne)	2	1%
Total	201	100%

Les différents propriétaires sous contrat avec l' AIS-SVK Jette sont : commune de Jette, privés, associations, et investisseurs.

2.7.2 Types de contrats

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

Types de contrat signé avec le propriétaire	Nombre	Répartition
Mandat de gestion	23	11%
Bail	178	89%
Bail emphytéotique ou de superficie	0	0%
Autres	0	0%
Total	201	100%

2.7.3 Activités de prospection

L' AIS-SVK Jette est plus exigeante en matière de qualité des logements. Les logements pris en gestion doivent répondre aux normes du code du logement. Une liste de documents obligatoire est remise au candidat propriétaire au 1^{er} contact. Par la suite, une visite du logement permet de vérifier les normes du code du logement. Enfin, le contrat est signé en intégrant un loyer négocié.

Sur **66** dossiers reçus de propriétaires candidats, **9** nouveaux logements (14%) 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'AIS-SVK Jette conformément aux barèmes régionaux est trop faible par rapport aux attentes des propriétaires.

III. SOUS-LOCATAIRES :

La mise à disposition d'un logement aide les locataires précarisés à se reconstruire et trouver de la dignité. Aussi, il est présenté ci-après la situation familiale et le type de revenu des sous-locataires.

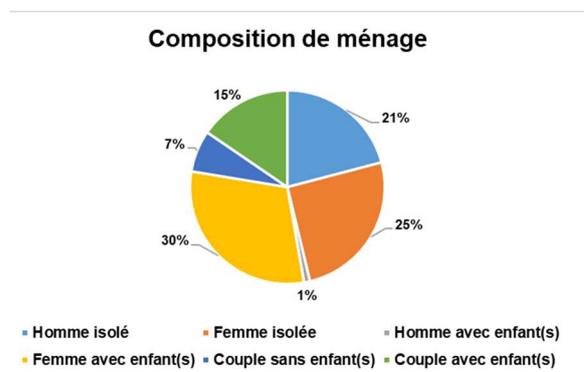
3.1 Situation familiale des sous-locataires

Fin de l'année 2023, le parc locatif est composé de :

Catégorie	Nombre
Adultes	246
Enfants	207
Total	453

Les catégories « isolé », caractérisent 46 % des sous-locataires. 54 % sont des familles, dont 31 % sont monoparentales, 7% sont des couples sans enfants et 15% des couples avec enfants.

Composition du ménage	Nombre	Répartition
Homme isolé	42	21%
Femme isolée	51	25%
Homme avec enfant(s)	2	1%
Femme avec enfant(s)	61	30%
Couple sans enfant(s)	14	7%
Couple avec enfant(s)	31	15%
Total	201	100%



3.2 Types de revenus

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 depuis 2022 que les baux des sous-locataires aux revenus supérieurs aux conditions légales ne seront pas reconduits.

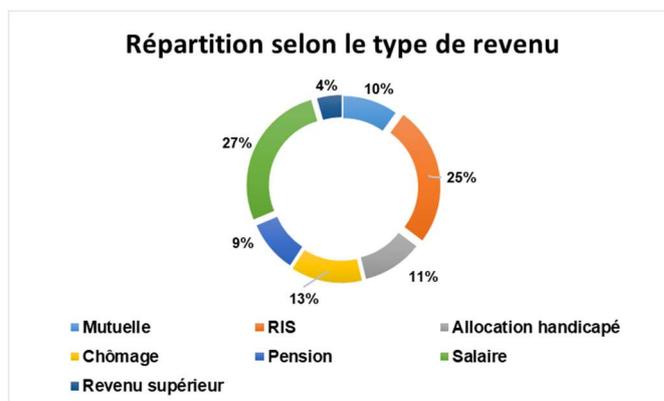
Les allocataires sociaux représentent 69 % des sous locataires de l'AIS-SVK Jette, dont 10% sont à la mutuelle, 25% ont le revenu d'intégration sociale issu du CPAS, 11% ont une allocation d'handicapé, 13% sont au chômage, 9% ont la pension.

Les salariés dont le revenu est en-dessous ou égal au maximum de revenus donnant accès au logement social représentent 27% des sous-locataires.

L' AISJ-SVK compte 9 sous-locataires (4%) 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	2023	%
Mutuelle	20	10%
RIS	51	25%
Allocations handicapé	22	11%
Chômage	26	13%
Pensions	19	9%
Salaires	54	27%
Revenus supérieurs	9	4%
Total	201	100%



3.3 Mouvements des sous-locataires

L'année 2023 fut une année durant laquelle les mouvements ont fortement diminué par rapport à l'année 2022 :

-4 sous-locataires ont été transférés. Ceux-ci sont dus à : l'adaptation du logement par rapport à la composition de ménage, le passage d'un logement de transit vers un logement classique.

-15 sous locataires sont sortis du parc locatif pour les raisons suivantes : décès, renon effectué par le locataire, fin de bail sous locataire ne respectant pas la pédagogie de l'habitat et/ou le plan d'apurement et fin de bail propriétaire pour occupation personnelle.

-30 nouveaux candidats locataires sont entrés dans le parc locatif suite à la convention entre le CPAS de Jette et l' AISJ-SVK, au développement de la collaboration avec d'autres partenaires actifs dans le secteur social et sur base de la liste d'attente des candidats locataires.

Types de logement	2022	2023
Studios	6	9
1 chambre	13	8
2 chambres	2	9
3 chambres	0	4
4 chambres	0	0
5 chambres et +	0	0
Total	21	30

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

Libellé	2022	2023
Transferts /mutations des sous- locataires	22	4
<i>Total Transferts /mutations des sous- locataires</i>	<i>22</i>	<i>4</i>
Sous locataires sortants du parc immobilier	13	13
Sous locataires expulsés	4	0
Sous locataires décédés	7	2
<i>Total de sous locataires sortis</i>	<i>24</i>	<i>15</i>
Nouveaux candidats locataires via la convention CPAS de Jette / AISJ-SVK : logement classique	7	4
Nouveaux candidats locataires via la convention CPAS de Jette / AISJ-SVK : logement de transit	2	3
Nouveaux candidats locataires via la convention CPAS de Koekelberg / AISJ-SVK	2	2
Nouveaux candidats locataires via les partenaires / AISJ-SVK	3	10
Nouveaux candidats locataires (crise ukrainienne) en collaboration avec la commune/CPAS de Jette	3	0
Nouveaux candidats locataires issus de la liste	4	11
<i>Total d'entrées de nouveaux candidats locataires</i>	<i>21</i>	<i>30</i>
Total des mouvements	67	49

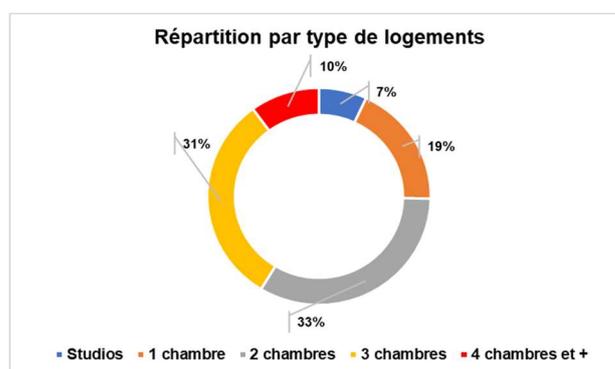
L'AIS-SVK Jette constate que de nombreuses personnes ont trouvé un nouvel équilibre dans la vie : la composition familiale a changé, un nouvel emploi quittant le parc immobilier de leur propre volonté... libérant de la place pour quelqu'un d'autre qui est dans le besoin.

IV. CANDIDATS-LOCATAIRES

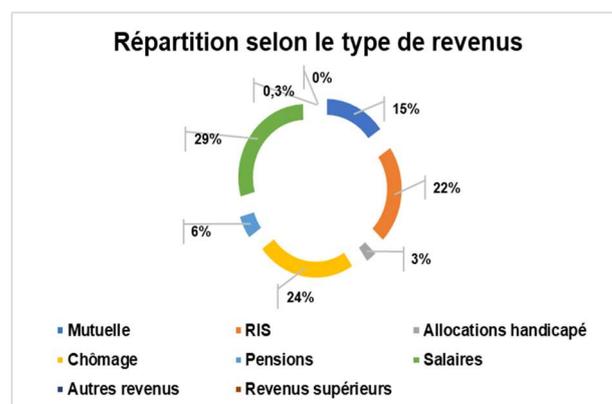
Il n'y a pas eu de nouvelle inscription depuis août 2020 suite à la suspension des inscriptions mais aussi par le passage de la permanence à un système de rendez-vous. Seule la mise à jour des données des candidats locataires est effectuée. En 2022, la liste des candidats locataires contenait **2.685** inscrits.

Par la suite, 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 valable pour une durée de 2 ans. 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. Ainsi de nombreux candidats locataires ont été radiés de la liste. Fin 2023, la liste des candidats locataires contient **288** inscrits dont il est présenté ci-après la répartition des demandes par type de logement, par type de revenu, par type de composition de ménage et par commune de résidence.

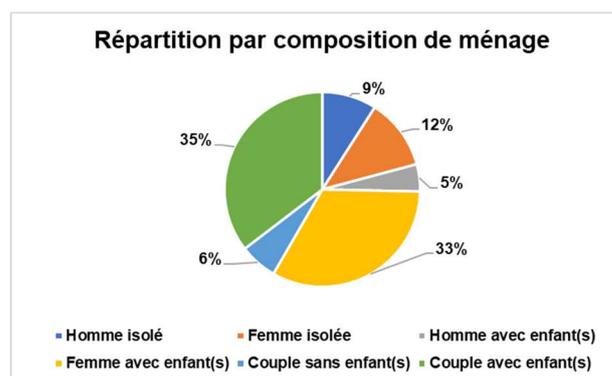
Types de logement	Total des demandes	Répartition
Studios	20	7%
1 chambre	53	18%
2 chambres	96	33%
3 chambres	90	31%
4 chambres et +	29	10%
TOTAL	288	100%



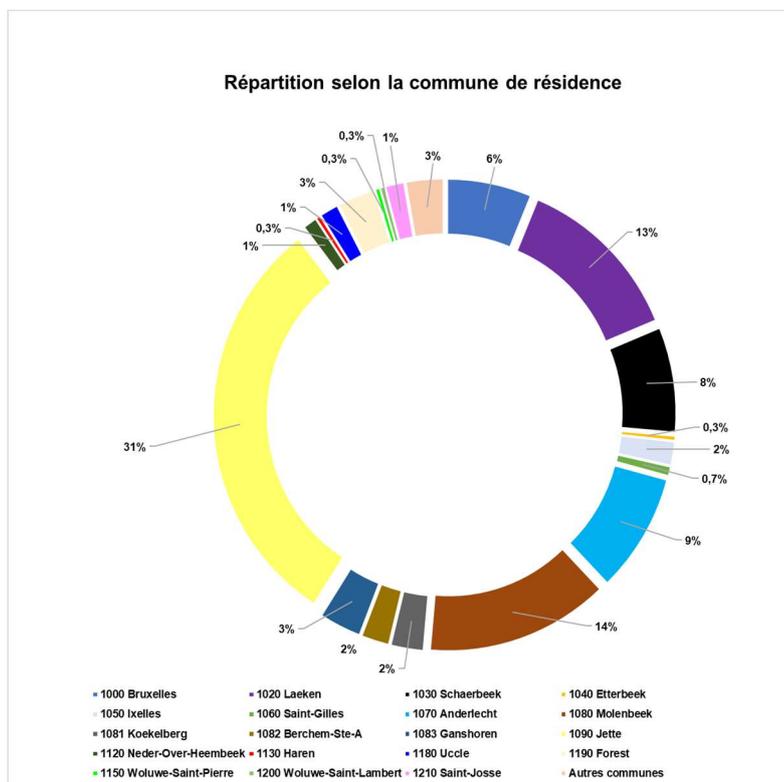
Types de revenus	Total des demandes	Répartition
Mutuelle	44	15%
RIS	64	22%
Allocations handicapé	9	3%
Chômage	70	24%
Pensions	16	6%
Salaires	84	29%
Sans revenu	1	0,3%
Revenu supérieur	0	0%
Total	288	100%



Composition du ménage	Total des demandes	Répartition
Homme isolé	26	9%
Femme isolée	34	12%
Homme avec enfant(s)	13	5%
Femme avec enfant(s)	95	33%
Couple sans enfant(s)	18	6%
Couple avec enfant(s)	102	35%
Total	288	100%



Nom de la commune	Total des demandes	%
1000 Bruxelles	18	6%
1020 Laeken	36	13%
1030 Schaerbeek	22	8%
1040 Etterbeek	1	0,3%
1050 Ixelles	5	2%
1060 Saint-Gilles	2	0,7%
1070 Anderlecht	25	9%
1080 Molenbeek	39	14%
1081 Koekelberg	7	2%
1082 Berchem-Ste-A	6	2%
1083 Ganshoren	9	3%
1090 Jette	88	31%
1120 Neder-Over-Heembeek	3	1%
1130 Haren	1	0,3%
1180 Uccle	4	1%
1190 Forest	8	3%
1150 Woluwe-Saint-Pierre	1	0,3%
1200 Woluwe-Saint-Lambert	1	0,3%
1210 Saint-Josse	4	1%
Autres communes	8	3%
Total	288	100%



La gestion des candidatures au logement et du règlement des attributions de logements a été revue et mis à jour lors de la session du Conseil d'administration du 14 décembre 2023. Celui-ci est mis en vigueur à partir de l'année 2024.

V. TRAVAIL SOCIAL

L'équipe du service social est composée d'un assistant social mis à disposition par le CPAS de Jette. Un jeune volontaire dans le cadre du service citoyen est venu en soutien durant la période de mai à octobre 2023.

Néanmoins, 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 donné la 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.

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
- L'accompagnement dans le suivi des paiements (rappel des loyers, de l'indexation, élaboration et respect des plans d'apurement...)
- Les visites à domicile obligatoires 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 sont radiés après le 2^{ème} 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 dans le premier mois.

5.2 Accompagnement dans le suivi des paiements des sous-locataires

L'accompagnement dans le suivi des paiements est effectué chaque semaine après le dix du mois, via des contacts téléphoniques, des visites à domicile ou entrevues dans les bureaux de l'ASBL, 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 : **185** logements visités (92%) dont plusieurs situations identifiées où il y a nécessité d'un accompagnement spécifique pour **25** locataires : (i) psychosocial, (ii) la mise en place des aides ménagères, (iii) les problèmes de voisinage
- 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 des conventions avec les partenaires (Bru4home, Rizome, CPAS de Koekelberg, ApréToe, Huize Jan De Wachter, Home Victor Du Pré, Domino Escale)
- 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 (exemple : arriérés de loyers, décomptes des charges), 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 technique 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 (Excel et HMS), 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-SVK Jette
- Gestion par l'AIS-SVK 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-SVK Jette qui assure la gestion sociale de l'entièreté du parc locatif

En 2023, quatre logements ont été mis à disposition par l'AIS-SVK Jette à des personnes sélectionnées par le CPAS suite aux mutations internes et logements qui se sont libérés durant l'année. De plus, trois personnes ont été sélectionnés par le CPAS pour rentrer dans les deux logements de transit.

Depuis l'année 2022, des discussions ont eu lieu entre l'AIS-SVK Jette et le CPAS de Jette concernant le renouvellement de la convention. Les discussions sont toujours en cours à la fin de l'année 2023.

Enfin, le CPAS collabore également avec l'AIS-SVK Jette par le biais de la mise à disposition de deux travailleurs sous contrat « Travailleur en emploi d'insertion ». La collaboratrice administrative a terminé son contrat à la fin du mois d'août 2023. Le poste n'a pas été reconduit. Le poste du Bricodépanneur a été reconduit par la présence d'un nouveau travailleur en emploi d'insertion depuis juin 2023.

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-SVK Jette. Afin de répondre aux besoins plus spécifiques de certains de nos locataires, l'AIS-SVK Jette s'est ouverte vers d'autres partenaires sociaux tels que la plateforme Bru4Home, CPAS de Koekelberg, Rizome, ApréToe, Huize Jan De Wachter, Home Victor Du Pré, Domino Escale, CAW, SAHAM, et Info-Sourds de Bruxelles). Dix conventions de partenariat ont été signées depuis 2022.

Afin qu'un logement puisse être attribué à travers un partenaire, le candidat locataire a signé une convention d'accompagnement social avec l'association. Par ladite convention, l'association s'engage ainsi à effectuer un suivi social de la personne ou du ménage et ce, pour une période d'au moins un an à compter du jour de l'entrée dans le logement.

Nom du partenaire	Type de partenaire / collaboration	Nbre de logements attribués	
		(2022)	(2023)
Plateforme Bru4Home	Réseau de 20 associations intervenant dans les secteurs : santé mentale, sans-abris, handicap, assuétude, justiciables et aide à la Jeunesse.	2 logements classiques	2 logements classique et 1 logement de transit
CPAS de Koekelberg	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.	2 logements de transit	1 logement classique et 2 logements de transit
Rizome	Aide sociale et accompagnement psychologique aux prévenus, détenus, ex-détenus ou libérés conditionnels		1 logement de transit
ApréToe	Accompagnement de femme isolée (avec ou sans enfants).		1 logement classique
Huize Jan De Wachter	Assistance psychosociale aux personnes ayant des problèmes psychiatriques et/ou psychosociaux (avec un service de guidance).		1 logement de transit
Home Victor Du Pré	Maison d'accueil pour femmes en difficultés (isolées, enceintes, ou accompagnées d'enfants).		1 logement classique
Domino Escale	Maison d'accueil pour les personnes et familles en situation de précarité (avec un service de guidance)		1 logement classique
CAW	Aide aux personnes avec toutes leurs questions et problèmes liés à l'aide sociale.		1 logement classique
SAHAM	Aide et soutien aux personnes présentant des difficultés liées à un handicap mental léger à modéré.		Non attribué
Info-Sourds de Bruxelles	Autonomie des personnes sourdes et malentendantes bruxelloises.		Non attribué

5.4.3 Fonds social d'Inclusio

L'AIS-SVK Jette a eu un soutien à travers le fonds social d'Inclusio pour les occupants d'un immeuble dont la société spécialisée en immobilier social Inclusio est propriétaire. Ce soutien financier a permis de livrer un panier alimentaire de Noël pour les 15 sous locataires⁵.

VI. EQUIPE

L'équipe s'est stabilisée en 2023 et est composée de quatre catégories : salariés du payroll⁶ de l'AIS-SVK Jette, salariés mis à disposition par le CPAS de Jette, stagiaires et volontaires.

A la fin de l'année 2023, le personnel est composé de 5,1 ETP sur le payroll de l'ASBL (6 collaborateurs), de 2 ETP issus du CPAS de Jette et appuyé par 1 volontaire de la plateforme citoyenne. L'AIS-SVK Jette a collaboré avec 10 stagiaires durant l'année pour des contributions à diverses tâches : accueil, secrétariat, appui administratif à la gestion sociale et technique, etc... issus de différents centres de formation : Haute Ecole ISFSC, Cenforgi, Collège la Fraternité Bruxelles, HELB ILYA PRIGOGINE, ECSEDI ISALT,

⁵ Résidant à l'avenue Carton Wiart, 95 à 1090 Jette

⁶ Masse salariale

Institut Notre Dame de Lourdes, Haute Ecole ISFSC, et CEFAID.

6.1 Personnel

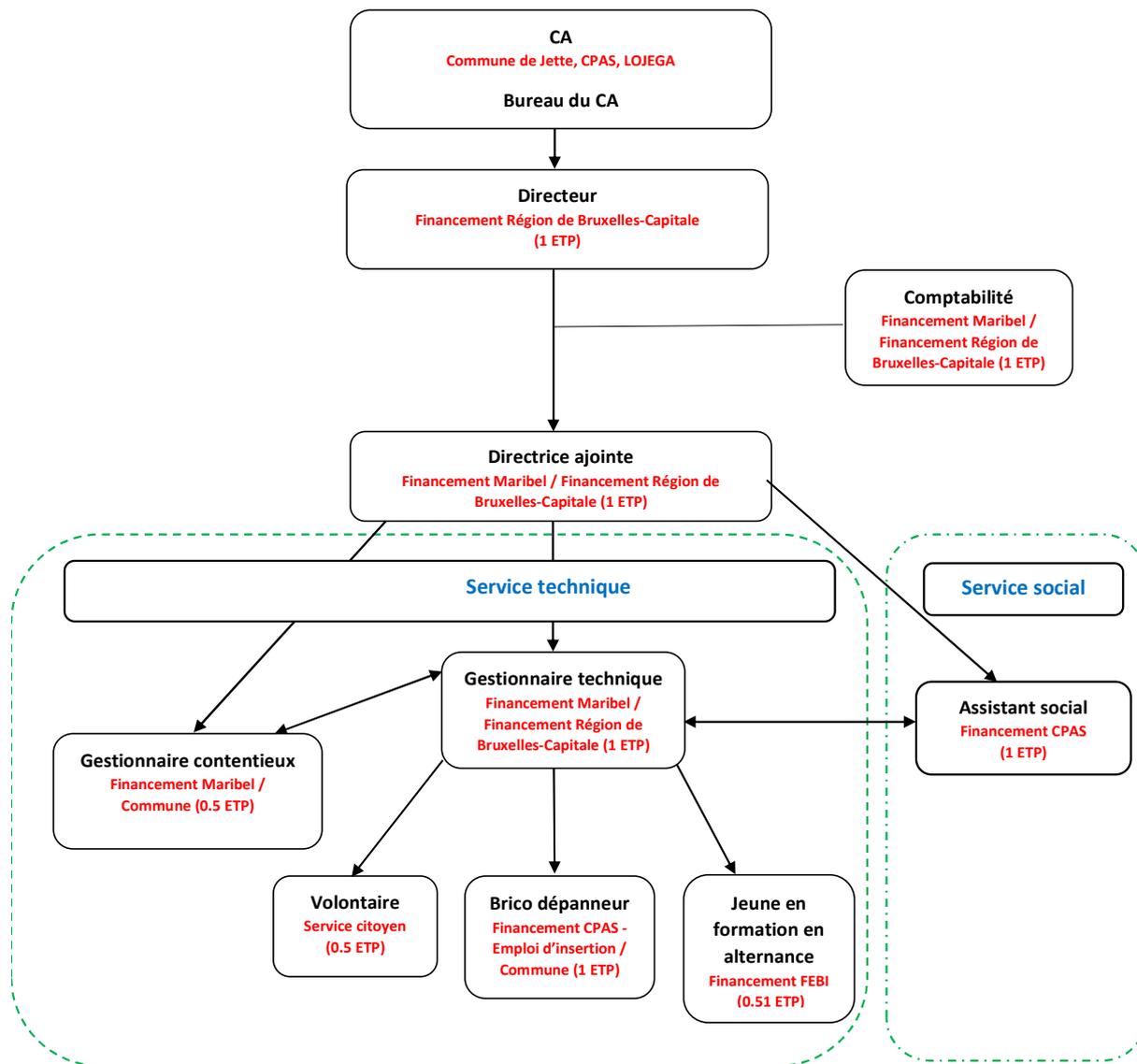
Il est présenté ci-après les mouvements du personnel dans l'année 2023 sur le payroll de l'ASBL, des salariés issus du CPAS de Jette, et des volontaires venant du service citoyen.

Nom, Prénom	Fonction	Période	Nbre ETP	Source de financement / Subsidés
P. SCHEIRMAN	Directeur	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
R. LAABAD	Gestionnaire technique	CDI (depuis le 27.06.2022)	1	Fonds Maribel et Région de Bruxelles-Capitale
N. VELLA	Gestionnaire du service contentieux	CDD (du 01.07.2022 au 30.06.2023)	0,5	Fonds Maribel et Commune
M. GASPAR	Gestionnaire contentieux	CDD (du 04.07 au 31.12.2023)		
J. NAZARI	Jeune en formation en alternance	CDI (du 14.12.2022 au 21.04.2023)	0,51	FeBi ⁷ (Fonds social) / Don Bosco Bruxelles
D. GIBRAIL		CDI (depuis le 08.05.2023)		
T. FRANCHOMME	Gestionnaire social	CDI, depuis 2014	1	Convention CPAS-AIS-SVK Jette
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
A. MULUMBA BADREDINE		CDD (du 01.06.2023 au 31.05.2024)		
O. OUANANE	Volontaire (appui au service social)	Mission (du 25.05 au 03.11.23)	0,5	Service citoyen
L. PROVOOST	Volontaire (appui au service technique)	Mission (du 30.10.2023 au 19.04.2024)		

6.2 Organigramme

Il est présenté ci-après l'organigramme en fin de l'année 2023 en tenant compte du développement de deux services (technique et social).

⁷ FeBi asbl est une organisation regroupant plusieurs Fonds de formation et Fonds Maribel fédéraux et bruxellois actifs au sein du secteur non-marchand.



6.3 Formation au sein du personnel

L'équipe a suivi plusieurs formations durant l'année 2023 pour le personnel (individuel ou collectif) à travers différents opérateurs financés par le financement FeBi/Fonds social, la FEDAIS et par des prestataires externes identifiés par l'ASBL. Nous présentons dans le tableau ci-après les thèmes abordés.

D'autre part, l'ASBL AIS-SVK JETTE s'est associée avec l'ASBL AIS de Schaerbeek afin d'organiser en commun deux formations (financement FeBi/Fonds social) : Initiation de base de secourisme en milieu professionnel et gestion des priorités.

Libellé	Nbre de jours (équipe)
FeBi	
Intitulé de la formation : Vers un équilibre vie privée / vie professionnelle apaisée	2
Initiation de base de secourisme en milieu professionnel	9
Je comprends le fonctionnement et l'encodage de la comptabilité en partie double	2
Gestion de l'agressivité et des conflits	12
Intitulé de la formation : Evaluation, mode d'emploi	2
Gestion des priorités	5
Outlook	1
FEDAIS	
Le bail de résidence principale après régionalisation	1,5
Le PCMNA- Contenu du plan comptable	0,5
La garantie locative	1,5
Le bien-être au travail	0,5
Code du logement	1
Subsides 2023	0,5
Prime résolution	0,5
Prestataire externe	
Droit du bail	2,5
RGPD	7
Total	48,5

6.4 Implémentation HMS

L'année 2023 fut la mise à jour dans le logiciel HMS (Housing Management System⁸) de la situation des fiches immeubles, locataires et propriétaires par l'intégration des données manquantes en tenant compte des départs, arrivées et transferts, la liste des candidats locataires, les loyers des locataires, les loyers des nouveaux locataires perçus, les incidents techniques.... Celle-ci est prévue en 2024 par l'alimentation d'autres informations manquantes.

De plus, ce système nous permet aussi de disposer des compositions de ménage à partir du fichier national et donc de vérifier rapidement les documents actualisés des candidats locataires ou locataires.

Un défi en 2024 sera de lier le logiciel Winbooks avec le logiciel HMS afin d'interagir pour l'indexation des loyers et afin d'aboutir à ce que chaque membre de l'équipe puisse utiliser HMS (par la mise à jour journalière les données du logiciel) selon son champ d'intervention.

⁸ Ce système a été développé par Paradigm (ex CIRB : Centre d'Informatique pour la Région Bruxelloise) et va permettre à moyen terme à toutes les AIS et à la Région Bruxelles-Capitale de profiter d'un système unique de gestion.

6.5 Implémentation RGPD

L'année 2023 a été de finaliser l'implémentation du Règlement Général sur la Protection des Données Personnelles au sein de notre association avec l'appui d'un Consultant. Un DPO a été nommé a été effet. Les principes et les obligations du RGPD sont mis en place au sein de l'association.

6.6 Siège social de AIS-SVK Jette

L'AIS-SVK Jette a reçu au courant du dernier trimestre 2023 une lettre de renon par LOJEGA⁹ retirant la mise à disposition des bureaux pour cause de travaux de rénovation. A cet effet, l'équipe avec l'appui du Conseil d'administration s'est mise à la recherche de nouveaux locaux dans la commune de Jette.

VII. CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration est composé de 11 membres ayant la plupart du temps des mandats électifs et désignés par les membres fondateurs de l'AIS 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 régulièrement et à 7 reprises en 2023 : 26 janvier, 30 mars, 25 mai, 29 juin, 21 septembre, 12 octobre, et le 14 décembre.

Il a débattu sur de nombreux thèmes, entre autres : le suivi du vide locatif, l'approbation des comptes 2022 et du budget 2023, le budget provisoire 2024, la gestion du personnel, la modification des statuts, la mise à jour de la convention CPAS-AISJ, les nouvelles conventions avec d'autres partenaires, l'amélioration de la gestion des candidatures au logement et du règlement des attributions de logements, la mise en place du RGPD, la recherche de nouveaux bureaux, l'adaptation des statuts en vue de la reconnaissance de l'AIS en tant que entreprise sociale, la sélection de deux experts géomètre pour les états des lieux, et d'un consultant pour la gestion du parc informatique.

Le Bureau du Conseil d'administration s'est réuni à régulièrement concernant :

- Respect de la législation et des missions de l'asbl, des publications légales (registre UBO)
- Suivi de la mise en place du RGPD
- Suivi des obligations fiscales et financières de l'asbl (respect des délais de réalisation et

⁹ LOJEGA est une société immobilière de service public (SISP).

- de publication)
- Adaptation des statuts (version française et néerlandaise) visant à ce que l'ASBL soit reconnue comme entreprise sociale
 - Amélioration de la convention avec le CPAS de Jette et les conventions avec d'autres partenaires
 - Suivi du vide locatif
 - Evaluation de la Direction
 - Amélioration de la gestion des candidatures au logement et du règlement des attributions de logements
 - Recherche de nouveaux bureaux
 - Préparation des sessions du conseil d'administration

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

Il est présenté ci-dessous les membres conseil d'administration en 2023 (ayant la répartition femme / homme respectée).

N°	Nom	Prénom	Rôle linguistique
1	Dumont	Léitia	Présidente
2	Bex	Daniel	Ondervoorzitter
3	Van Der Borst	Elise	Vice-Présidente
4	El Ktibi	Sellam	Administrateur
5	De Boeck	Liliane	Administratrice
6	Goeders	Benjamin	Administrateur
7	Martiat	Audrey	Administratrice
8	Vandersmissen	Julie	Administratrice
9	Cuypers	Geoffrey	Administrateur
10	Leveque	Florence	Administratrice
11	Henrard	Daniel	Administrateur

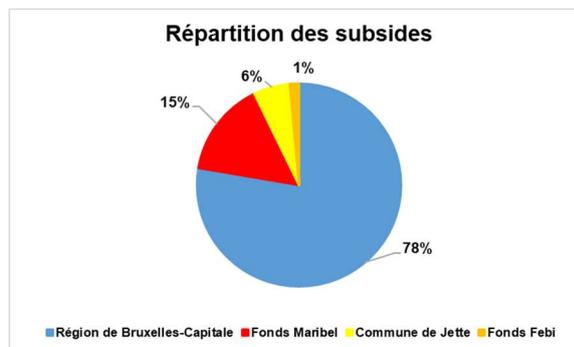
L'Assemblée Générale est composée de 12 membres dont deux membres de droit : le Secrétaire Communal et la Bourgmestre de la Commune de Jette. Elle s'est réunie le 29 juin 2023 afin d'approuver les comptes et bilan pour l'exercice comptable 2022 ainsi que le rapport annuel 2022 et le budget définitif 2023. Elle s'est réunie le 12 octobre 2023 pour approuver l'actualisation des statuts (version française et néerlandaise) en vue que l'ASBL soit reconnue comme entreprise sociale.

VIII. ETATS FINANCIERS

8.1 Sources de financement

En 2023, l' AIS-SVK Jette a bénéficié des subsides suivants :

N°	Type de subside	Montant (€)
1	Région de Bruxelles-Capitale	674.538,66
2	Fonds Maribel	131.073,11
3	Commune de Jette	50.000,00
4	Fonds FeBi	12.528,57
	TOTAL	868.140,34



Le montant du subside régional perçu s'est élevé à **607.084,79€**, à savoir les 2 premières tranches du subside de l'exercice 2023 (montant total accepté pour 2023 à percevoir : **674.538,66€**). En 2023, les fonds Maribel ont été perçus en 4 tranches pour un montant total de **131.073,11€**. La commune a subventionné un montant de **50.000€**. Enfin, la subvention par la FeBi pour la prise en charge salariale d'un jeune en alternance pour un montant de **12.528,57€**.

8.2 Analyse des états financiers

En 2023, l' AIS-SVK Jette a terminé l'année avec un résultat courant de **48.283,13 €**. Après prise en compte des charges exceptionnelles et des produits exceptionnels, le résultat net de l'exercice s'élève à **52.236,00 €**.

Ce résultat augmente les fonds propres (Résultat net cumulé) qui passent de **111.355,90€ à 163.591,90 €**. L' AIS-SVK n'a pas de dettes à long terme.

Le résultat positif fait suite à plusieurs facteurs :

- Maîtrise des transferts de sous- locataires réalisés (avec ELE et ELS) par une planification adaptée
- Contrôle des coûts lors des remises en état des logements après un ELS tenant compte du montant des dégâts et de la vétusté
- Réduction du montant du vide locatif
- Amélioration de la maîtrise des créances
- Provision non utilisée pour une procédure judiciaire

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 **210.458,67€**.

- **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 **7.433,09 €**.
- **La trésorerie** nette équivalant au fonds de roulement moins le besoin en fonds de roulement est donc de **203.025,58 €**.
- **La liquidité immédiate** a augmenté en 2023 et elle est de **1,38**

Le tableau comparatif reprenant les données pour les années 2022 et 2023 permet de visualiser la situation financière de l' AIS-SVK Jette.

Libellé	2022 - € (A)	2023 - € (B)	Ecart (B-A)
Valeur ajoutée	118.056,52	414.603,93	296.547,41
Résultat brut d'exploitation	-181.640,70	49.604,93	231.245,63
Résultat courant	-182.594,35	48.283,13	230.877,48
Résultat de l'exercice	-180.532,90	52.236,00	232.768,90
Résultat net cumulé	111.355,90	163.591,90	52.236,00
Fonds de roulement net (A)	189.157,59	210.458,67	21.301,08
Besoin en fonds de roulement (B)	95.758,74	7.433,09	-88.325,65
Position de trésorerie nette (A-B)	93.398,85	203.025,58	109.626,73
Liquidité Immédiate	0,72	1,38	0,66

8.3 Créances locatives

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

Année	Solde clients (A) ¹⁰	Créances douteuses (B)	Total créances locatives (C=A+B)	Réduction valeur actée ¹¹	Créances totales / Total (C/D)	Total Loyers locataires (Intervention régionale) (D)	En cours clients (jours)
2020	64.208€	188.309€	252.517€	72.865€	25%	1.011.405€	23
2021	60.260€	197.045€	257.305€	70.422€	25%	1.030.509€	21
2022	90.199€	183.698€	273.897€	94.261€	26%	1.048.762€	24
2023	50.924€	178.685€	229.609€	54.152€	20%	1.158.889€	14

L'application des plans d'apurement et du recouvrement par voie judiciaire ont permis de mieux maîtriser le suivi des créances.

¹⁰ Solde clients = Créances normales

¹¹ Réduction de la valeur (RV) actée = compte 400000 : Solde Clients (A) + compte 407000 : Créances douteuses (B) + compte 409000 : RV actées sur créances douteuses.

Les actions menées (rappel de paiements, procédure avec l'huissier) par l' AIS-SVK Jette a eu un effet sur la diminution de la période de l'encours client (la durée de remboursement diminue).

8.4 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' AIS-SVK Jette 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' AIS-SVK Jette. En 2023, le montant des créances irrécouvrables a été de : **33.607,48€**.

8.5 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 l'huissier pour une mise en demeure et une proposition de plan d'apurement. 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. En 2023, aucune expulsion n'a été effectuée.

8.6 Vide locatif

L'un des objectifs de l' AIS-SVK Jette en 2023 fut de poursuivre la diminution du vide locatif qui est une action difficile. L' AIS-SVK Jette a comme intention à moyen terme d'avoir en continu un vide locatif annuel de faible montant.

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 inférieur au budget prévu en 2023 suite à une diminution des mouvements et d'une amélioration des anticipations des changements des locataires. A la fin décembre, la situation était un montant total annuel de **18.429€**.

Cela demande de poursuivre des efforts en continu 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.

Libellé	2021	2022	2023
Montant du vide locatif	47.395€	64.838€	18.429€.
Ratio entrée/sortie	29 %	88 %	200%
Ratio vide locatif/loyers	3,7%	4,9 %	1,3%

En 2023, le vide locatif est passé de **64.838€ à 18.429€**. En termes relatifs, le ratio vide locatif/loyers versés aux propriétaires est en forte diminution de **4,9 % à 1,3%**.

La ratio entrée/sortie a connu une augmentation en 2023, à savoir le nombre de mouvements annuel a fortement augmenté par 30 entrées et 15 sorties (200%).

8.7 Intervention dans le loyer

Les deux premières tranches du subsidé de l'exercice du subsidé régional perçu ont augmenté de **526.838,13€** en 2022 à **607.084,79€** en 2023. Le montant de l'intervention de Bruxelles-Capitale dans le loyer a augmenté de **253.764,59€** en 2022 à **282.781,50 €** en 2023. Ceux-ci paient en moyenne un loyer inférieur de **107,89€** en 2022 et un loyer inférieur de **117,24€** en 2023 à celui versé au propriétaire. Le ratio (Intervention Région / Subsidé le Région) a légèrement diminué de **48%** en 2022 à **47%** en 2023

Libellé	Année 2022	Année 2023
Subsidé de la Région perçu (D)	526.838,13€	607.084,79€
Intervention Région dans le loyer (A)	253.764,59€	282.781,50€
Nombre de logements (B)	196	201
Intervention Moyenne/log/an (A/B)	1.294,72€	1.406,87€
Intervention Moyenne/log/mois	107,89€	117,24€
Total des Loyers aux propriétaires (C)	1.305.193,93€	1.442.676,11€
Différentiel loyer / loyer propriétaire (A/C)	19%	20%
Intervention de la Région / Subsidé de la Région (A/D)	48%	47%

8.8 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 2023 de l' AIS-SVK Jette ont été soumis à la vérification d'un Commissaire aux comptes.

IX. CONCLUSION

L'AIS-SVK Jette poursuit ses objectifs après la restructuration à savoir la prise de nouveaux logements, la qualité technique des logements et la mise en place de nouvelles collaborations avec partenaires dans le secteur social.

Elle a continué la visite d'une grande majorité des logements du parc locatif (qui se terminera en 2024) afin d'inventorier ceux-ci sur leur situation des entretiens ou de la maintenance ou de travaux non faits lors des années précédentes et de la situation à l'éducation au logement.

La diminution des mouvements en 2023, la réduction du vide locatif, la diminution des créances... ont eu un impact positif sur notre trésorerie et ont démontré un bilan positif.

La reconnaissance de l'AIS-SVK comme entreprise sociale est une étape préalable pour le développement de l'organigramme par l'augmentation du personnel pour le service technique et le service social dans les prochaines années.

Enfin, les défis en 2024 de l'AIS-SVK Jette seront le déménagement des bureaux dans Jette, l'amélioration continue de la qualité technique des logements du parc, de renforcer les synergies avec les acteurs institutionnels du logement social et milieu associatif à Jette et de la Région bruxelloise et aussi avec d'autres CPAS des communes avoisinantes dans le cadre de l'accompagnement social. D'autres aspects seront aussi à prendre en considération en 2024 : la poursuite de l'actualisation des données de HMS afin d'y être fonctionnels, la recherche de subsides supplémentaires pour renforcer l'association.

Annexe : Tableaux selon l'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	Nederlands
3	Van Der Borst	Elise	Francophone
4	El Ktibi	Sellam	Francophone
5	De Boeck	Liliane	Francophone
6	Goeders	Benjamin	Francophone
7	Martiat	Audrey	Francophone
8	Vandersmissen	Julie	Francophone
9	Cuypers	Geoffrey	Francophone
10	Leveque	Florence	Francophone
11	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-SVK Jette		oui	12.02.2021	17.06.2025
2	Bex	Daniel	Ondervoorzitter	AIS-SVK Jette		oui	17.06.2019	17.06.2025
3	Van Der Borst	Elise	Vice-Présidente	AIS-SVK Jette		oui	17.06.2019	17.06.2025
4	El Ktibi	Sellam	Administrateur	AIS-SVK Jette		oui	06.06.2013	17.06.2025
5	De Boeck	Liliane	Administratrice	AIS-SVK Jette		oui	17.06.2019	17.06.2025
6	Goeders	Benjamin	Administrateur	AIS-SVK Jette		oui	22.05.2018	17.06.2025
7	Martiat	Audrey	Administratrice	AIS-SVK Jette		oui	17.06.2019	17.06.2025
8	Vandersmissen	Julie	Administratrice	AIS-SVK Jette		oui	17.06.2019	17.06.2025
9	Cuypers	Geoffrey	Administrateur	AIS-SVK Jette		oui	12.02.2021	17.06.2025
10	Leveque	Florence	Administratrice	AIS-SVK Jette		oui	20.06.2022	17.06.2025
11	Henrard	Daniel	Administrateur	AIS-SVK Jette		oui	20.06.2022	17.06.2025

N°	Nom	Prénom	Rémunération ou indemnité annuelle brute	Total des jetons de présence	Nombre de réunions	Avantages de toute nature	Montant (€)	Frais de repré- sentation	Montant (€)	Outils de travail	SOUS- TOTAL (A+B+C)	Réductions opérées ¹²	TOTAL (€)	Date du rapport
			(A)	(B)	(C)									
1	Dumont	Létitia	non	2400	16	non		non	2400	non		non	2400	Rapport annuel 23
2	Bex	Daniel	non	1425	19	non		non	1425	non		non	1425	Rapport annuel 23
3	Van Der Borst	Elise	non	1800	24	non		non	1800	non		non	1800	Rapport annuel 23
4	El Ktibi	Sellam	non	300	4	non		non	300	non		non	300	Rapport annuel 23
5	De Boeck	Liliane	non	225	3	non		non	225	non		non	225	Rapport annuel 23
6	Goeders	Benjamin	non	150	2	non		non	150	non		non	150	Rapport annuel 23
7	Martiat	Audrey	non	300	4	non		non	300	non		non	300	Rapport annuel 23
8	Vandersmissen	Julie	non	450	6	non		non	450	non		non	450	Rapport annuel 23
9	Cuypers	Geoffrey	non	450	6	non		non	450	non		non	450	Rapport annuel 23
10	Leveque	Florence	non	450	6	non		non	450	non		non	450	Rapport annuel 23
11	Henrard	Daniel	non	450	6	non		non	450	non		non	450	Rapport annuel 23
				8400					8400				8400	

¹² **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 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^{er}, 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^{er}, 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	Létilia	non						
2	Bex	Daniel	non						
3	Van Der Borst	Elise	non						
4	El Ktibi	Sellam	non						
5	De Boeck	Liliane	non						
6	Goeders	Benjamin	non						
7	Martiat	Audrey	non						
8	Vandersmissen	Julie	non						
9	Cuyppers	Geoffrey	non						
10	Leveque	Florence	non						
11	Henrard	Daniel	non						

N°	Type de marché	Date du marché	Bénéficiaires	Montants (HTVA)
1	Service / Experts géomètre	25.05.2023	TECHSTONE et Vision-R	Prix unitaire
2	Service / informatique	14.12.2023	MEGABYE	Prix forfaitaire

N°	Subside	Date	Montant (€)	Destinataire
1	Région de Bruxelles-Capitale (*)	27/2 et 20/4/23	674.538,66	AIS-SVK Jette
2	Fonds Maribel	23/1, 20/4, 18/7, 17/10/23 et 1/4/24	131.073,11	
3	Commune de Jette	14/11/23	50.000,00	
4	Fonds FeBi	26/10, 27/10 et 6/12/23	12.528,57	
TOTAL			868.140,34	

(*) Le montant du subside régional perçu en 2023 s'est élevé à 607.084,79€, à savoir les deux premières tranches du subside de l'exercice 2023 (montant total accepté pour 2023 à percevoir : 674.538,66€)