



AGENCE IMMOBILIÈRE
SOCIALE

SOCIAAL VEHUUR KANTOOR

JETTE

Rapport d'activités 2024

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	10
2.3 Cadastre énergétique	10
2.4 Répartition géographique.....	12
2.5 Fluctuation du parc locatif.....	12
2.5.1 Biens entrants.....	12
2.5.2 Biens sortants	14
2.6 Gestion technique et entretien des logements	15
2.7 Propriétaires	17
2.7.1 Profil des propriétaires	17
2.7.2 Types de contrats	17
2.7.3 Activités de prospection	17
III. SOUS-LOCATAIRES	18
3.1 Situation familiale des sous-locataires.....	18
3.2 Types de revenus	18
3.3 Mouvements des sous-locataires	19
IV. CANDIDATS-LOCATAIRES.....	21
V. TRAVAIL SOCIAL	23
5.1 Inscription, constitution de dossier, sélection des locataires.....	23
5.2 Accompagnement dans le suivi des paiements des sous-locataires	23
5.3 Visites à domicile	24
5.4 Interactions avec d'autres partenaires	25
5.4.1 Interaction avec le CPAS de Jette	25
5.4.2 Interaction avec d'autres partenaires	25
VI. EQUIPE.....	27
6.1 Personnel	27
6.2 Organigramme	28
6.3 Formation au sein du personnel	28
6.4 Implémentation HMS	29
6.5 Siège social de AIS-SVK Jette.....	30

VII. CONSEIL D'ADMINISTRATION	30
VIII. ETATS FINANCIERS	31
8.1 Sources de financement	31
8.2 Analyse des états financiers	32
8.3 Créances locatives	33
8.4 Modalités de décision du CA quant aux créances.....	33
8.5 Méthode de suivi des impayés	33
8.6 Vide locatif	34
8.7 Intervention dans le loyer	35
8.8 Contrôle des comptes	35
IX. CONCLUSION	36
Annexe.....	37

MOT DE LA PRÉSIDENTE

Chers toutes et tous,



Depuis 2021, l'AIS-SVK Jette a subi une profonde restructuration tant au niveau de l'équipe que du mode de fonctionnement. On ne peut que se féliciter en 2024 de **l'aboutissement de ces profondes modifications** car l'AIS-SVK Jette a pu stabiliser sa situation financière et a terminé l'année 2024 avec un résultat net qui s'élève à **42.919,33€**.

Cet excellent résultat financier, mais également les résultats obtenus en termes d'amélioration de la qualité des logements que nous fournissons, de qualité de gestion, d'organisation ainsi que de qualité de l'accompagnement psychosocial sont dus au travail assidu de l'équipe et grâce à eux :

1. En 2024, le **vide locatif** est passé de 18.429€ à 19.609€. En termes relatifs, le ratio vide locatif/loyers versés aux propriétaires s'est stabilisé à **1,3%**. Depuis 2023, le vide locatif est faible et est maîtrisé.
2. **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. 13 conventions de **partenariat** ont été signées depuis 2022. En 2024, nous avons débuté avec une nouvelle collaboration avec Maison parent solo, CPAS de Berchem-Sainte-Agathe et Accueil Montfort.
3. La finalisation des **visites sociales** du parc locatif AIS-SVK Jette a permis d'identifier des besoins spécifiques de certains locataires. Sur les 200 logements visités, 27 (13%) locataires nécessitent un **accompagnement particulier**. Les mesures mises en place, telles que l'organisation d'aides ménagères, la gestion des problèmes de voisinage, et l'offre d'une aide psychosociale, sont essentielles pour améliorer la qualité de vie des résidents concernés.
4. Une attention particulière en 2024 a été portée à l'**écologie** et au respect des normes énergétiques. Notre cadastre énergétique démontre que sur 178 **PEB** identifiés (89% du parc) il y a : 99 logements en PEB A, B, C et D (49,5% du parc), 40 logements en E (20% du parc), 20 logements étant en F (10% du parc) et 19 logements étant G (9,5% du parc). 22 logements n'ont pas de PEB (11% du parc).

16 logements (appartement 1 chambre, appartement 2 chambres, et appartement 3 chambres) sont rentrés dans le parc de l'AIS-SVK Jette en 2024. Cependant, **17** en sont sortis.

Sur les **59** dossiers reçus de propriétaires candidats, seulement **16** nouveaux logements (soit 27%) ont été intégrés dans le parc locatif de l'AIS-SVK Jette.

Outre certains problèmes administratifs, ce taux d'intégration est principalement attribué au fait que **le montant de loyer proposé par les AIS, conformément aux barèmes régionaux, sont jugés trop faibles par rapport aux attentes des propriétaires et par rapport à ce qu'ils peuvent obtenir par le biais d'une location classique. Nous espérons une réforme positive quant à ce point afin que notre mission, qui est d'améliorer l'effectivité du droit au logement pour tous, soit préservée.**

Malgré le travail acharné de l'AIS-SVK Jette, sa situation financière, bien que positive et stabilisée, reste précaire. Notre mission ne peut être pérenne que grâce au maintien ou à l'augmentation de **subsidés** tant au niveau de la Région, des communes que de tout acteur privé ou public qui souhaiterait nous **soutenir**.

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

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

Enfin et surtout, je souhaite à remercier toute **l'équipe** pour son exceptionnel travail au quotidien.

Létitia 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, du 17 décembre 2015 et du 14 mars 2024, 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.

Enfin, l' AIS-SVK Jette est reconnue comme entreprise sociale et plus spécifiquement en tant qu'Initiative Publique d'Economie Sociale de 3ème catégorie (IPES 3) pour une durée de 2 ans pour la période du 18 janvier 2024 au 17 janvier 2026.

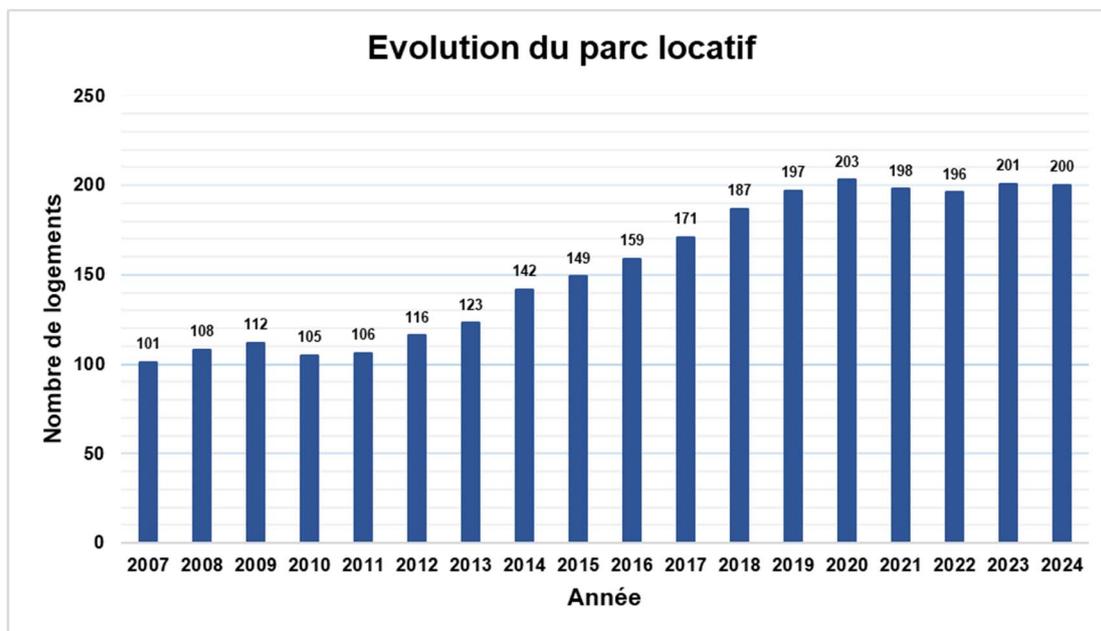
I.2 Identification au moniteur

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 modifié ses statuts par le changement de l'adresse du siège social et a publié ce changement le 8 septembre 2024.

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, la restructuration en profondeur de l'association et l'évolution du contexte du marché locatif bruxellois ont ralenti l'augmentation du parc.



L'AIS-SVK Jette se concentre principalement sur la gestion des logements. Ces logements doivent impérativement respecter les normes de sécurité, de salubrité et d'équipement établies par le Code du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. En dehors des surfaces commerciales, une AIS est habilitée à louer tout bien destiné à la location résidentielle.

Le montant du subside accordé à une AIS est influencé par le nombre et le type de biens qu'elle gère. Ce subside est composé de deux parties : un subside forfaitaire et un subside variable. Ces aides financières sont essentielles pour soutenir les activités de l'AIS dans la gestion et la mise à disposition de logements conformes aux normes requises.

2.1 Situation du parc locatif

Au 31 décembre 2024, l'AIS-SVK Jette avait en location **200** logements. Au cours de l'année, elle a enregistré **16** entrées de nouveaux biens. Dans l'intervalle, **17** logements sont sortis du parc. L'année 2024 se solde donc par une perte d'un logement.

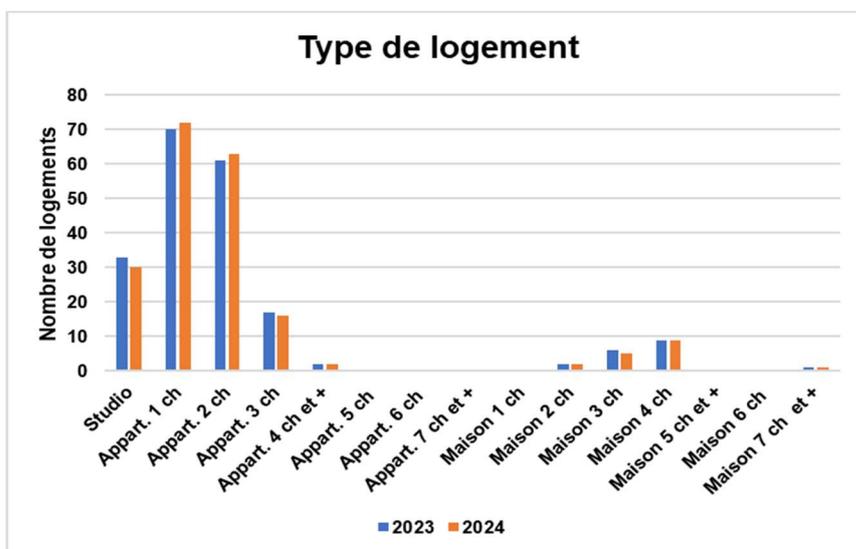
Les tableaux suivants résument la répartition par type de biens loués en 2024 par rapport à 2023.

Type de logement	2023		2024		Delta (2024-2023)
	Nombre	Répartition	Nombre	Répartition	
Studio	33	16,4%	30	15,1%	-3
Appart. 1 ch	70	34,8%	72	36,0%	2
Appart. 2 ch	61	30,3%	63	31,5%	2
Appart. 3 ch	17	8,5%	16	8,0%	-1
Appart. 4 ch	2	1,0%	2	1,0%	0
Appart. 5 ch	0	0,0%	0	0,0%	0
Appart. 6 ch	0	0,0%	0	0,0%	0
Appart. 7 ch et +	0	0,0%	0	0,0%	0
Maison 1 ch	0	0,0%	0	0,0%	0
Maison 2 ch	2	1,0%	2	1,0%	0
Maison 3 ch	6	3,0%	5	2,5%	-1
Maison 4 ch	9	4,5%	9	4,5%	0
Maison 5 ch	0	0,0%	0	0,0%	0
Maison 6 ch	0	0,0%	0	0,0%	0
Maison 7 ch et +	1	0,5%	1	0,5%	0
Total	201	100%	200	100%	-1

La diminution d'une unité du parc locatif fait suite aux résultats des entrées par deux appartements 1 chambre et deux appartements 2 chambres dans le parc locatif et par les sorties qui sont particulièrement trois studios, un appartement 3 CH et une maison 3 CH.

En 2024, le total des studios et des appartements 1 chambre constitue **51%** du parc locatif.

Le parc locatif se compose de : **30 studios, 153 appartements et 17 maisons unifamiliales.**



Le parc locatif est constitué de **123** immeubles dont l'essentiel de ceux-ci provient de propriétaire privé. 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	1	0,8%
Personne physique	113	91,9%
Personne morale autre qu'une ASBL	7	5,7%
ASBL	2	1,6%
Propriété de l' AIS	0	0%
Total	123	100%

2.2 Types de logement

Fin 2024, l' AIS-SVK Jette gère **200** logements répartis :

Types de Logement	Nombre	Répartition
Classique	189	94,5%
Classique 'type senior' ¹	2	1,0%
Transit	9	4,5%
Total	200	100%

Il est présenté la situation suivante des **8** logements de transit avec le type d'accompagnement social :

Type de Logement	Code postal	Partenaire en collaboration avec l' AIS-SVK Jette	Année de démarrage
Appartement 2 chambres	1090	Commune de Jette / CPAS Jette	2015
Appartement 1 chambre	1090	Commune de Jette / CPAS Jette	2015
Appartement 1 chambre	1081	CPAS Koekelberg	2022
Appartement 1 chambre	1081	CPAS Koekelberg	2022
Appartement 1 chambre	1081	CPAS Koekelberg	2023
Appartement 1 chambre	1080	Rizome	2023
Studio	1081	CPAS Koekelberg	2023
Appartement 1 chambre	1090	Huize Jan De Wachter	2024

De plus, un logement de transit (appartement d'une chambre) situé à Jette est suivi spécifiquement par l' AIS-SVK Jette.

La diminution de 3 logements de transit entre 2023 et 2024 est due à la contractualisation de baux d'une année par trois logements classiques.

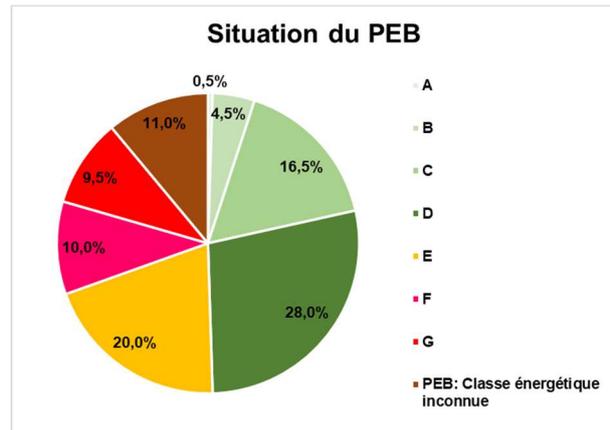
2.3 Cadastre énergétique

Chaque logement doit avoir un certificat PEB, d'autant plus nécessaire depuis 2022 étant donné la nouvelle législation concernant l'indexation des loyers. Un travail important est en cours pour obtenir ces certificats (En 2023, 160 certificats ont été identifiés et en 2024, 178 certificats PEB sont existants et mis à jour).

Ainsi, le cadastre énergétique du parc locatif de l' AIS-SVK Jette est réparti par: **178** PEB identifiés (89% du parc) avec **99** logements en A, B, C et D (49,5% du parc), **40** logements en E (20% du parc), **20** logements étant en F (10% du parc) et **19** logements étant G (9,5% du parc). **22** logements n'ont pas de PEB (11% du parc).

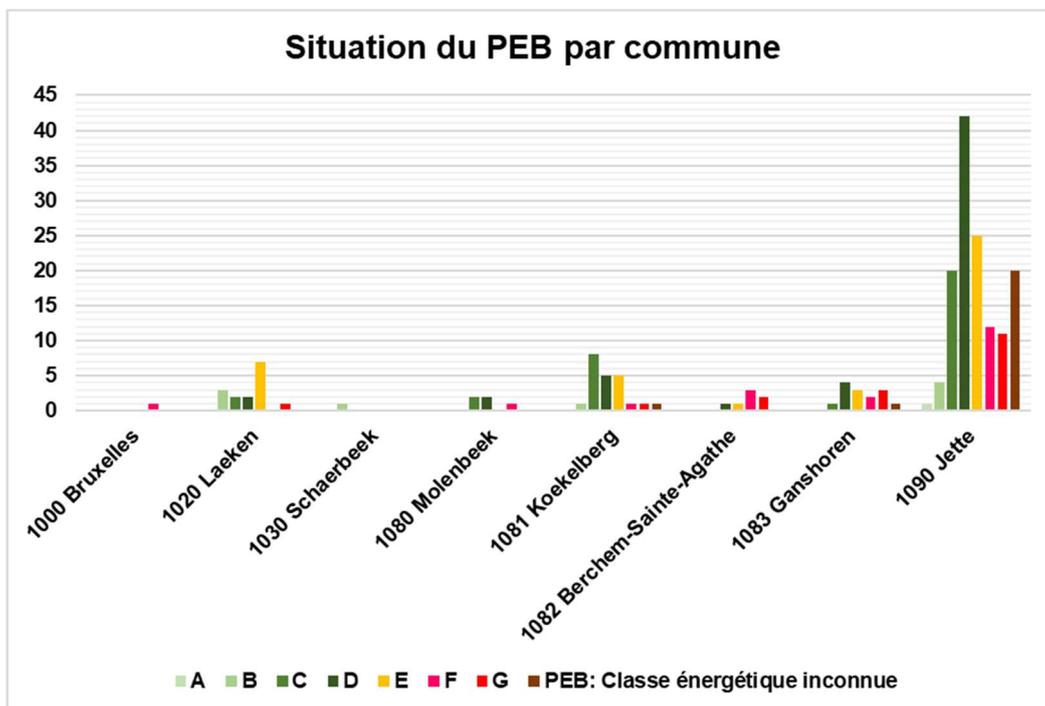
¹ Les deux logements classiques pour sénior sont mis en location depuis 2015 selon la convention entre la commune de Jette, le CPAS de Jette, et l' AIS-SVK Jette.

Type	Nombre	Répartition
A	1	0,5%
B	9	4,5%
C	33	16,5%
D	56	28%
E	40	20%
F	20	10%
G	19	9,5%
PEB: Classe énergétique inconnue	22	11%
Total	200	100%



	1000 Bruxelles	1020 Laeken	1030 Schaerbeek	1080 Molenbeek	1081 Koekelberg	1082 Berchem-Sainte-Agathe	1083 Ganshoren	1090 Jette	Total
A								1	1
B		3	1		1			4	9
C		2		2	8		1	20	33
D		2		2	5	1	4	42	56
E		7			5	1	3	25	41
F	1			1	1	3	2	12	20
G		1			1	2	3	11	18
PEB: Classe énergétique inconnue					1		1	20	22
Total	1	15	1	5	22	7	14	135	200

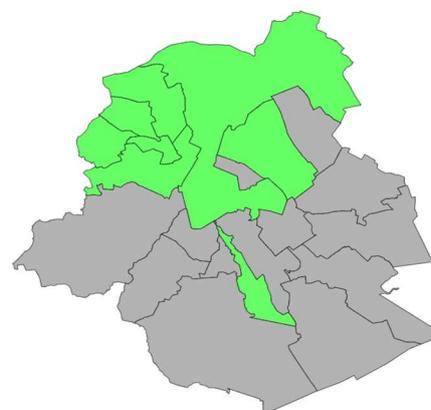
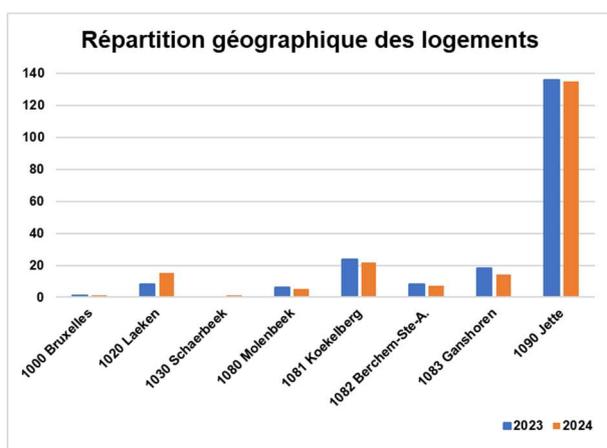
Il est présenté ci-après la répartition des PEB du parc locatif par commune.



2.4 Répartition géographique

Il y a eu une légère évolution entre les périodes de 2023 et 2024 au niveau de la répartition géographique du parc. En effet, nous avons acquis 7 logements dans la commune de Laeken (dont un immeuble de 5 appartements), 1 logement dans la commune de Schaerbeek et une diminution de 9 logements a été constatée dans les communes de Molenbeek, Koekelberg, Berchem-Sainte-Agathe, Ganshoren et Jette. Nous restons actifs dans l'ensemble du nord-ouest bruxellois et particulièrement sur Jette où se situent environ 2/3 du parc.

Code postal	Commune	2023 (A)	Répartition 2023	2024 (B)	Répartition 2024	Ecart (B-A)
1000	Bruxelles	1	0,5%	1	0,5%	0
1020	Laeken	8	4,0%	15	7,5%	7
1030	Schaerbeek	0	0%	1	0,5%	1
1080	Molenbeek	6	3,0%	5	2,5%	-1
1081	Koekelberg	24	11,9%	22	11,0%	-2
1082	Berchem-Ste-A.	8	4,0%	7	3,5%	-1
1082	Ganshoren	18	9,0%	14	7,0%	-4
1090	Jette	136	67,7%	135	67,5%	-1
	Total	201	100%	200	100,0%	-1



Zone de couverture de l'AIS-SVK Jette en couleur verte

2.5 Fluctuation du parc locatif

2.5.1 Biens entrants

Les nouveaux propriétaires prennent connaissance de nos services via le site de l'AIS-SVK Jette ou 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. **16** logements (appartement 1 chambre, appartement 2 chambres, et appartement 3 chambres) sont rentrés dans le parc de l'AIS-SVK Jette en 2024. Le nombre d'entrées de nouveaux logements a augmenté entre 2023 et 2024 et cette progression témoigne d'un intérêt croissant des propriétaires pour les services offerts par l'AIS-SVK Jette. Les tableaux ci-dessous reprennent les nouveaux logements et leur répartition selon le type de bien ou la localisation géographique entre l'année 2023 et 2024.

² Fédération des Agences immobilières sociales.

Type de logement	2023		2024	
	Nombre d'entrées	Répartition % Total (Entrées)	Nombre d'entrées	Répartition % Total (Entrées)
Studio	1	11%	0	0%
Appart. 1 ch	3	33%	6	38%
Appart. 2 ch	1	11%	9	56%
Appart. 3 ch	4	44%	1	6%
Appart. 4 ch et +	0	0%	0	0%
Appart. 5 ch	0	0%	0	0%
Appart. 6 ch	0	0%	0	0%
Appart. 7 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%	0	0%
Maison 4 ch	0	0%	0	0%
Maison 5 ch	0	0%	0	0%
Maison 6 ch	0	0%	0	0%
Maison 7 ch et +	0	0%	0	0%
Total	9	100%	16	100%

Les nouvelles acquisitions des logements en 2024 sont principalement dans la commune de Laeken, Schaerbeek et Jette.

Code postal	Nom de la commune	2023		2024	
		Nombre d'entrées	Répartition % Total (Entrées)	Nombre d'entrées	Répartition % Total (Entrées)
1000	Bruxelles	0	0%	0	0%
1020	Laeken	0	0%	7	44%
1030	Schaerbeek	0	0%	1	6%
1080	Molenbeek	0	0%	0	0%
1081	Koekelberg	2	22%	1	0%
1082	Berchem-Ste-A	1	11%	0	0%
1083	Ganshoren	1	11%	0	0%
1090	Jette	5	56%	7	50%
	Total	9	100%	16	100%

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

- Immeuble complet : Il appartient à un même propriétaire qui après avoir construit à neuf 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.

2.5.2 Biens sortants

En 2024, l' AIS-SVK Jette a vu le départ de 17 logements de son parc. Ces logements comprenaient divers types d'habitations : studios, appartements : une, deux et trois chambres, ainsi qu'une maison de trois chambres. Les raisons de ces départs sont variées et incluent : une relation conflictuelle entre le propriétaire et l' AIS-SVK Jette, l'occupation personnelle par le nouveau propriétaire, la reprise à l'amiable par le propriétaire, des problèmes techniques majeurs dans le logement, la reprise pour la vente, la reprise pour effectuer des travaux, ainsi que la fin du bail contractuel entre le propriétaire et l' AIS-SVK Jette.



Type de logement	2023		2024	
	Nombre de sorties	Répartition % Total (Sorties)	Nombre de sorties	Répartition % Total (Sorties)
Studios	0	0%	3	18%
Appart. 1 ch.	3	75%	4	24%
Appart. 2 ch.	0	0%	7	41%
Appart. 3 ch.	1	25%	2	12%
Appart. 4 ch.	0	0%	0	0%
Appart. 5 ch.	0	0%	0	0%
Appart. 6 ch.	0	0%	0	0%
Appart. 7 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	6%
Maison 4 ch	0	0%	0	0%
Maison 5 ch	0	0%	0	0%
Maison 6 ch	0	0%	0	0%
Maison 7 ch et +	0	0%	0	0%
Total	4	100%	17	100%

Les logements sortis en 2024 sont principalement dans les communes de Molenbeek, Koekelberg, Berghem-Saint-Agathe, Ganshoren et Jette.

Code postal	Nom de la commune	2023		2024	
		Nombre de sorties	Répartition % Total (Sorties)	Nombre de sorties	Répartition % Total (Sorties)
1000	Bruxelles	0	0%	0	0%
1020	Laeken	0	0%	0	0%
1030	Schaerbeek	0	0%	0	0%
1080	Molenbeek	0	0%	1	6%
1081	Koekelberg	1	25%	2	12%
1082	Berchem-Ste-A	0	0%	1	6%
1083	Ganshoren	1	25%	4	24%
1090	Jette	2	50%	9	53%
	Total	4	100%	17	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, d'une assistante administrative (sous contrat d'emploi en insertion venant du CPAS de Jette) et d'une équipe d'ouvriers : un bricodépanneur (sous contrat en 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 à l'équipe d'ouvriers. Les membres de l'équipe d'ouvriers ont terminé leur mission à la fin du 1er semestre 2024 et ont été remplacés par un nouveau jeune apprenti qui a pris fonction en octobre 2024

Le rôle principal du service technique est d'assurer le bon fonctionnement des logements, tout en garantissant le confort et la sécurité des sous-locataires.

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 quatre catégories selon un outil de suivi :

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

-Interventions qui relèvent du rafraîchissement des logements (mise en peinture, remplacement de vitres, intervention sur la plomberie, installation de nouvelles chaudières, pose de revêtement des sols, etc.). Celle-ci sont généralement réalisées dans les logements vides du parc immobilier en attente des nouveaux occupants.

-Interventions par le propriétaire pour améliorer le PEB. Ainsi, une collaboration « pilote » s’est mise en place avec Homegrade pour 2 logements afin de conseiller le propriétaire à réaliser des travaux de rénovation et d’amélioration. D’autre part, 22 autres logements ont été améliorés sous l’initiative de leurs propriétaires dans la cadre d’une rénovation énergétique.

-Evacuation des encombrants au niveau de 4 logements du parc immobilier par l’équipe technique en collaboration avec Bruxelles-Propreté

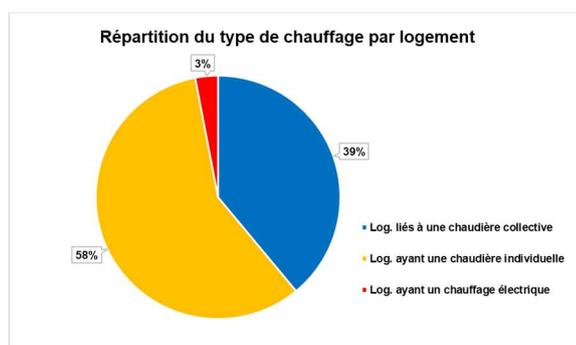
En 2024, l’AIS-SVK Jette a réalisé **260** interventions dans les logements du parc locatif³.

Les entretiens des chaudières peuvent être répertoriés en plusieurs catégories selon un outil de suivi appliqué depuis 2023 :

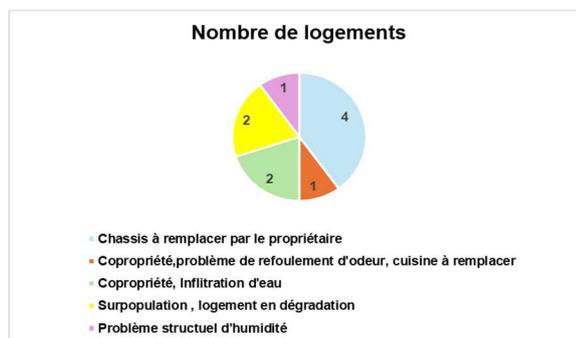
- Entretien de chaudières individuelles et de boilers par un fournisseur agréé choisi par le locataire.
- Entretien de chaudières individuelles et de boilers par l’AIS-SVK Jette et par l’intermédiaire de chauffagistes agréés.
- Entretien de chaudières individuelles par l’AIS-SVK Jette avec un contrat 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 2024, nous répertorions dans le parc locatif de **200** logements plusieurs sources de chauffe :

Types de chauffage	Répartition
Logements liés à une chaudière collective	78
Logements ayant une chaudière individuelle ⁴ :	116
Logements ayant un chauffage électrique	6



Dans le cadre des visites qualitatives techniques du parc locatif géré par l’AIS-SVK Jette, il a été identifié que sur un total de 200 logements, **10** logements (soit 5%) présentent encore des problèmes techniques.



³ En 2025, de nombreux détecteurs de fumée seront à remplacer dans chaque logement suite aux nouvelles normes.

⁴ Dont 36 chaudières individuelles ont été entretenues en 2024 (54 entretiens sont à programmer en 2025). 8 nouvelles chaudières ont été installées en 2024.

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	162	81%
Personne morale autre qu'une ASBL	31	16%
ASBL	1	1%
Autres (Communauté chrétienne)	2	1%
Propriété de l'AIS	0	0%
Total	200	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	22	11%
Bail	178	89%
Bail emphytéotique ou de superficie	0	0%
Autres	0	0%
Total	200	100%

2.7.3 Activités de prospection

L'AIS-SVK Jette met en œuvre des critères stricts pour assurer la qualité des logements qu'elle gère. Les logements doivent se conformer aux normes établies par le Code du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Lors du premier contact avec un candidat propriétaire, une liste de documents obligatoires est fournie. Ensuite, une visite du logement est effectuée pour vérifier la conformité aux normes du code du logement. Une fois ces étapes complétées, un contrat est signé, intégrant un loyer négocié.

Sur les **59** dossiers reçus de propriétaires candidats, seulement **16** nouveaux logements (soit 27%) ont été intégrés dans le parc locatif de l'AIS-SVK Jette. Ce taux d'intégration est principalement attribué à deux facteurs : le manque de documents disponibles de la part des propriétaires et le fait que le montant proposé par l'AIS-SVK Jette, conformément aux barèmes régionaux, est jugé 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.

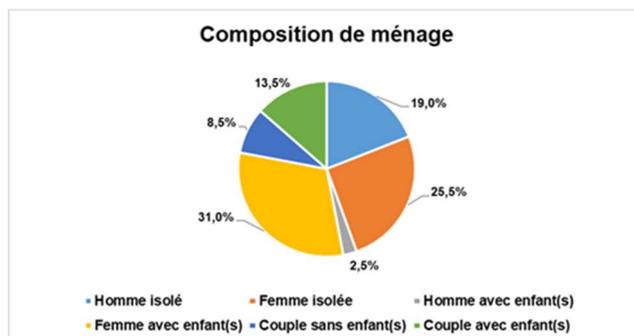
3.1 Situation familiale des sous-locataires

Fin de l'année 2024, le parc locatif est composé de :

Catégorie	Nombre
Adultes	247
Enfants	200
Total	447

Les catégories « isolé », caractérisent 44,5% des sous-locataires. 55,5% sont des familles, dont 33,5% sont monoparentales, 8,5% sont des couples sans enfant et 13,5% des couples avec enfants.

Composition du ménage	Nombre	Répartition
Homme isolé	38	19,0%
Femme isolée	51	25,5%
Homme avec enfant(s)	5	2,5%
Femme avec enfant(s)	62	31,0%
Couple sans enfant(s)	17	8,5%
Couple avec enfant(s)	27	13,5%
Total	200	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 et être non-proprétaire d'un logement. 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.

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

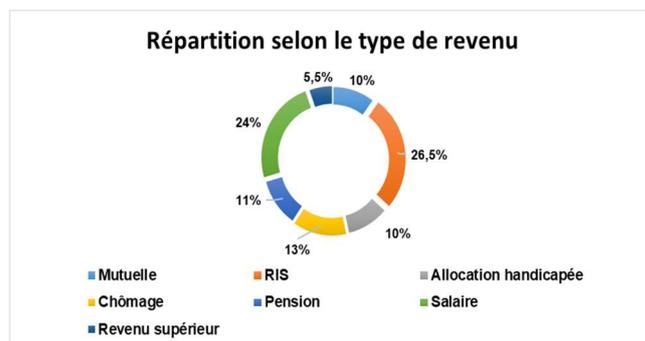
Les allocataires sociaux représentent 70,5% des sous locataires de l'AIS-SVK Jette, dont 10% sont à la mutuelle, 26,5% ont le revenu d'intégration sociale issu du CPAS, 10% ont une allocation d'handicapé, 13% sont au chômage, 11% ont la pension.

Les salariés dont le revenu est en-dessous ou égal au maximum de revenus donnant accès au logement social représentent 24% des sous-locataires.

L'AISJ-SVK compte 11 sous-locataires (5,5%) 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	2024	%
Mutuelle	20	10%
RIS	53	26,5%
Allocations handicapé	20	10%
Chômage	26	13%
Pension	22	11%
Salaire	48	24%
Revenu supérieur	11	5,5%
Total	200	100%



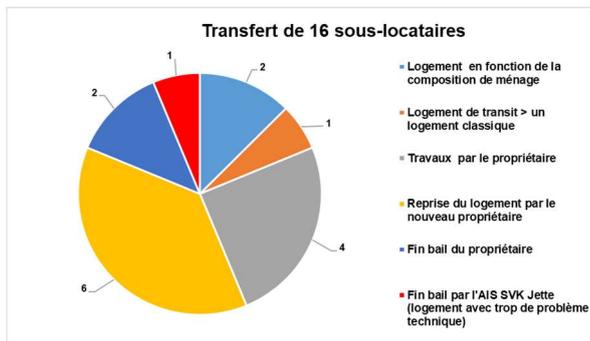
3.3 Mouvements des sous-locataires

L'année 2024 fut une année durant laquelle les mouvements ont augmenté **49 à 60** par rapport à l'année 2023 :

-16 sous-locataires ont été concernés par des transferts : Les divers motifs présentés ci-dessous entraînent le changement de logement pour les sous-locataires.

1° Adaptation du logement : 2 sous-locataires ont été transférés en raison d'une adaptation nécessaire de leur logement en fonction de leur composition de ménage.

2° Changement du type de logement: 1 sous-locataire a été transféré suite au passage d'un logement de transit à un logement classique.



3° Travaux importants : 4 sous-locataires ont été transférés car des travaux importants devaient être réalisés par le propriétaire dans l'immeuble.

4° Reprise par les nouveaux propriétaires : 6 sous-locataires ont été transférés parce que les nouveaux propriétaires ont décidé de reprendre leurs logements pour y habiter personnellement ou pour les vendre.

5° Fin de bail : 2 sous-locataires ont été transférés à la suite de la reprise de leur logement par le propriétaire à la fin de leur bail.

6° Problèmes techniques récurrents : 1 sous-locataire a été transféré car l'AVIS-SVK Jette a mis fin au bail avec un propriétaire dont le logement présentait des problèmes techniques récurrents.

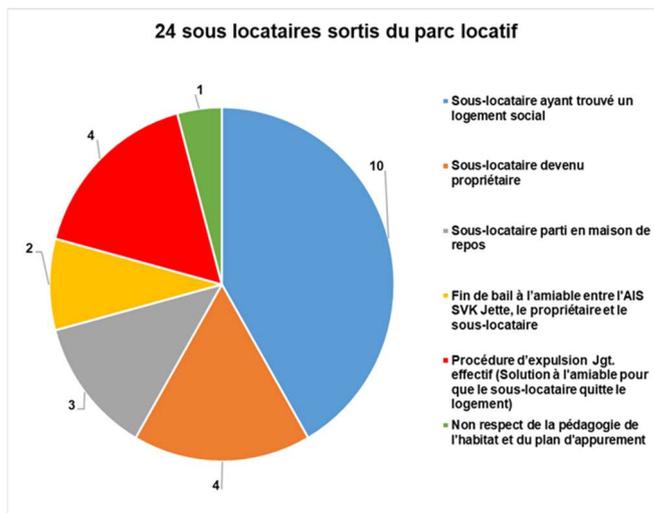
-24 sous locataires sont sortis du parc locatif pour les raisons suivantes :

1° Renon au logement : 10 sous-locataires ont renoncé à leur logement parce qu'ils ont trouvé un autre logement social.

2° Nouveau propriétaire : 4 sous-locataires sont devenus propriétaires de leur logement.

3° Maison de repos : 3 sous-locataires ont déménagé vers une maison de repos.

4° Fin de baux à l'amiable : 2 fins de baux entre les sous-locataires, l' AIS SVK Jette et les propriétaires se sont déroulées par consensus.



5° Procédure d'expulsion : 4 sous-locataires sont sortis en raison d'une procédure d'expulsion devant juge de paix. Après le jugement, une solution a pu être dégagée pour que le sous-locataire quitte le logement.

6° Non-respect des conditions de bail : 1 sous-locataire a vu son bail prendre fin pour ne pas avoir respecté la pédagogie de l'habitat et le plan d'apurement.

-20 nouveaux candidats locataires sont entrés dans le parc locatif :

1° Convention CPAS et AIS-SVK Jette : 4 nouveaux candidats sont entrés à la suite de la convention existante entre le CPAS de Jette et l' AIS-SVK Jette.

2° Collaboration avec d'autres partenaires : 6 candidats locataires ont été admis grâce au développement de la collaboration avec divers partenaires actifs dans le secteur social.

3° Liste d'attente : 10 nouveaux candidats locataires ont été admis sur la base de la liste d'attente des candidats locataires.

Types de logement	2023	2024
Studios	9	2
1 chambre	8	8
2 chambres	9	8
3 chambres	4	2
4 chambres	0	0
5 chambres et +	0	0
Total	30	20

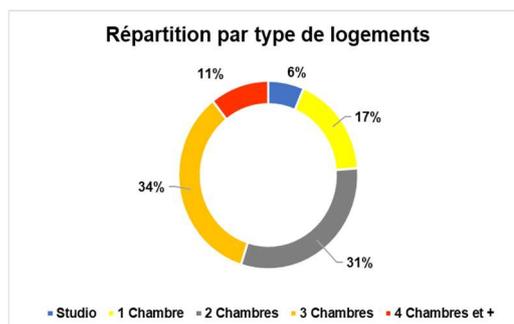
Les différents mouvements sont présentés dans le tableau ci-après :

Libellé	2023	2024
Transferts /mutations des sous- locataires	4	16
<i>Total Transferts /mutations des sous- locataires</i>	<i>4</i>	<i>16</i>
Sous locataires sortants du parc immobilier	13	24
Sous locataires expulsés	0	0
Sous locataires décédés	2	0
<i>Total de sous locataires sortis</i>	<i>15</i>	<i>24</i>
Nouveaux candidats locataires via la convention CPAS de Jette / AIS-SVK Jette : logement classique	4	4
Nouveaux candidats locataires via la convention CPAS de Jette / AIS-SVK Jette : logement de transit	3	0
Nouveaux candidats locataires via la convention CPAS de Koekelberg / AIS-SVK Jette	2	0
Nouveaux candidats locataires via les partenaires / AIS-SVK Jette	10	6
Nouveaux candidats locataires issus de la liste	11	10
<i>Total d'entrées de nouveaux candidats locataires</i>	<i>30</i>	<i>20</i>
Total des mouvements	49	60

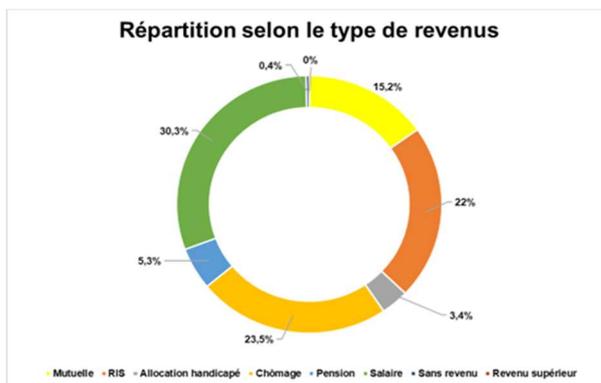
IV. CANDIDATS-LOCATAIRES :

Fin 2024, la liste des candidats locataires contient **264** 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. Il est demandé tous les 2 ans par courrier à tous les candidats locataires de mettre à jour leur dossier afin de confirmer leur mise en ordre administrative.

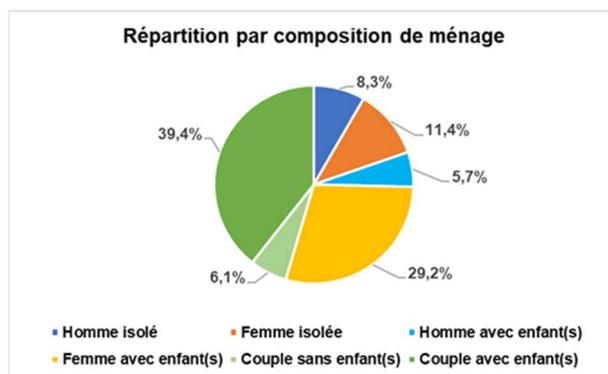
Types de logement	Total des demandes	Répartition
Studios	17	8,3%
1 chambre	46	11,4%
2 chambres	82	5,7%
3 chambres	91	29,2%
4 chambres et +	28	6,1%
TOTAL	264	100%



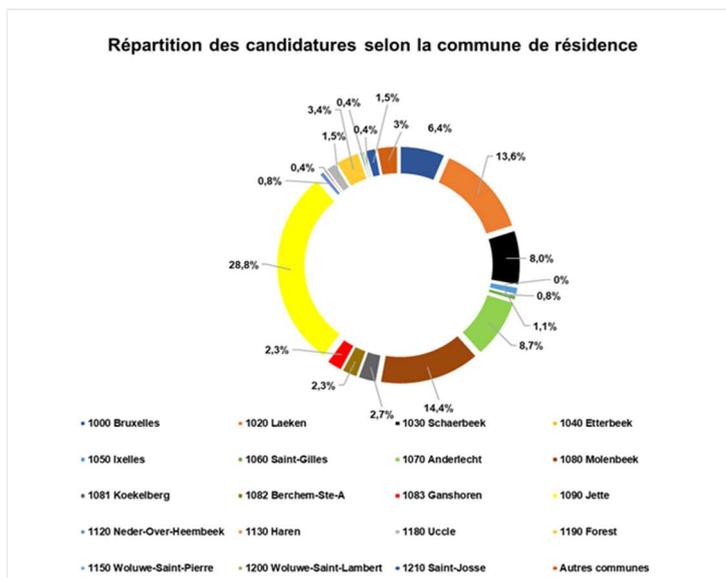
Types de logement	Total des demandes	Répartition
Mutuelle	40	15,2%
RIS	58	22%
Allocations handicapé	9	3,4%
Chômage	62	23,5%
Pension	14	5,3%
Salaire	80	30,3%
Sans revenu	1	0,4%
Revenu supérieur	0	0%
Mutuelle	40	15,2%
TOTAL	264	100%



Composition du ménage	Total des demandes	Répartition
Homme isolé	22	8,3%
Femme isolée	30	11,4%
Homme avec enfant(s)	15	5,7%
Femme avec enfant(s)	77	29,2%
Couple sans enfant(s)	16	6,1%
Couple avec enfant(s)	104	39,4%
Total	264	100%



Nom de la commune	Total des demandes	%
1000 Bruxelles	17	6,4%
1020 Laeken	36	13,6%
1030 Schaerbeek	21	8,0%
1040 Etterbeek	0	0%
1050 Ixelles	3	1,1%
1060 Saint-Gilles	2	0,8%
1070 Anderlecht	23	8,7%
1080 Molenbeek	38	14,4%
1081 Koekelberg	7	2,7%
1082 Berchem-Ste-A	6	2,3%
1083 Ganshoren	6	2,3%
1090 Jette	76	28,8%
1120 Neder-Over-Heembeek	2	0,8%
1130 Haren	1	0,4%
1180 Uccle	4	1,5%
1190 Forest	9	3,4%
1150 Woluwe-Saint-Pierre	1	0,4%
1200 Woluwe-Saint-Lambert	1	0,4%
1210 Saint-Josse	4	1,5%
Autres communes	7	3%
Total	264	100%



La gestion des candidatures au logement et du règlement des attributions de logements a été revue à la suite des commentaires de Bruxelles Logement. La dernière mise à jour a été acceptée lors de la session du Conseil d'administration du 27 juin 2024.

V. TRAVAIL SOCIAL

L'équipe du service social est composée d'un assistant social mis à disposition par le CPAS de Jette⁵. 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

-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. A cette occasion, l'assistant social faisant fonction aussi de 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 2ème refus non motivé. Après la visite, les candidats sont rapidement prévenus de l'issue de la sélection. Quand l'attribution est faite, une visite au nouveau futur domicile est effectuée dans le premier mois.

5.2 Accompagnement dans le suivi des paiements des sous-locataires

L'accompagnement dans le suivi des paiements avec la comptabilité est effectué chaque

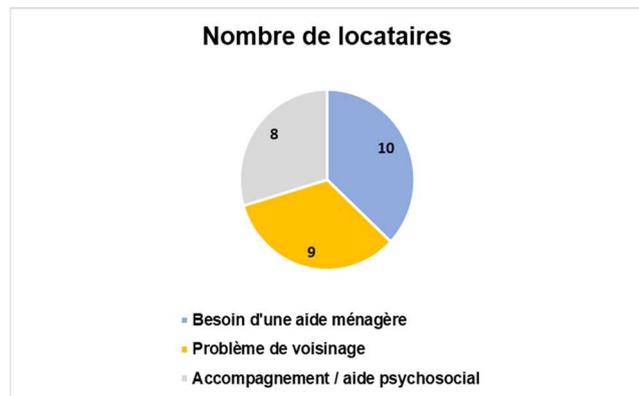
⁵ Néanmoins, lors d'une demande d'information auprès de la FEDAIS quant à la norme habituelle de personnel de suivi social, il est préconisé 1 ETP / gestionnaire social pour 80 à 100 logements.

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 domicile⁶ s'est développée par divers aspects :

La finalisation des visites sociales du parc locatif AIS-SVK Jette a permis d'identifier des besoins spécifiques de certains locataires. Sur les **200** logements visités, **27** (13%) locataires nécessitent un accompagnement particulier. Les mesures mises en place, telles que l'organisation d'aides ménagères, la gestion des problèmes de voisinage, et l'offre d'une aide psychosociale, sont essentielles pour améliorer la qualité de vie des résidents concernés. Depuis la mise en place du suivi en 2023, **38** situations ont été déjà résolues.



-Après l'entrée en vigueur d'un nouveau contrat de bail, une visite est effectuée après un mois d'occupation pour constater la bonne gestion du logement ou éventuel des dysfonctionnements. Des propositions pour soulever les manquements sont prévues cas par cas. Une seconde visite intervient à l'issue de six mois de location, (ce délai pourra être raccourci si des constats ont été réalisés lors du 1er passage).

-Développement de visites à domicile à travers des conventions avec les partenaires sociaux.

-Visites ponctuelles à la suite d'un incident social. Elles concernent **141 VAD** pour 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'éducation au logement), 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 VAD.

⁶ VAD

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, soit 40 logements pour la période de 2015 – 2024

-Gestion par l'AIS-SVK Jette de 2 logements de transit et de 2 logements seniors depuis 2015 (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

Quatre logements ont été mis à disposition cette année par l'AIS-SVK Jette à des personnes sélectionnées par le CPAS à la suite des mutations internes et des logements qui se sont libérés durant l'année.

Des discussions ont eu lieu entre l'AIS-SVK Jette et le CPAS de Jette concernant le renouvellement de la convention durant les deux dernières années. Une nouvelle convention de 5 ans a été signée en fin d'année 2024.

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 ». Une nouvelle collaboratrice administrative a débuté son contrat en mai 2024. Le Bricodépanneur a terminé sa mission en mai 2024. Un autre Bricodépanneur a pris fonction pour une courte période de 2 mois et a quitté son poste par démission.

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. **13** 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. Depuis 2022, l'AIS-SVK Jette a attribué 22 logements (13 log. classiques et 9 log. de transit)⁷.

⁷ Au total, pour la période de 2022 à 2024, **37** logements ont été attribués tenant compte des 15 dérogations faites pour le CPAS de Jette.

Nom du partenaire	Type de partenaire / collaboration	Année de signature	22 logements attribués		
			(2022)	(2023)	(2024)
Plateforme Bru4Home	Réseau de 21 associations intervenant dans les secteurs : santé mentale, sans-abris, handicap, assuétude, justiciables et aide à la Jeunesse	2022	2 logements classiques	2 logements classiques et 1 logement de transit	2 logements classiques
CPAS de Koekelberg	Relogement de personnes dans un besoin urgent de logement à Koekelberg pour une période limitée dans le temps, en assurant une prise en charge pluridisciplinaire visant à favoriser l'accès à un autre logement.	2022	2 logements de transit	1 logement classique et 2 logements de transit	Non attribué
Rizome	Aide sociale et accompagnement psychologique aux prévenus, détenus, ex-détenus ou libérés conditionnels	2023		1 logement de transit	1 logement de transit
ApréToe	Accompagnement de femme isolée (avec ou sans enfants).	2023		1 logement classique	1 logement classique
Huize Jan De Wachter	Assistance psychosociale aux personnes ayant des problèmes psychiatriques et/ou psychosociaux (avec un service de guidance).	2023		1 logement de transit	1 logement de transit
Home Victor Du Pré	Maison d'accueil pour femmes en difficultés (isolées, enceintes, ou accompagnées d'enfants).	2023		1 logement classique	Non attribué
CAW	Aide aux personnes avec toutes leurs questions et problèmes liés à l'aide sociale.	2023		1 logement classique	Non attribué
SAHAM	Aide et soutien aux personnes présentant des difficultés liées à un handicap mental léger à modéré.	2023		Non attribué	Non attribué
Domino Escale	Maison d'accueil pour les personnes et familles en situation de précarité (avec un service de guidance)	2023		1 logement classique	Non attribué
Info-Sourds de Bruxelles	Autonomie des personnes sourdes et malentendantes bruxelloises.	2023		Non attribué	1 logement classique
Maison parent solo	Accompagnement des familles monoparentales	2024			Non attribué
CPAS de Berchem-Sainte-Agathe	Accès à un logement pour un public ayant un RIS avec un accompagnement social effectué par le CPAS de Berchem-Ste-A	2024			Non attribué
Accueil Montfort	Maison d'accueil pour femmes en situation de précarité	2024			Non attribué

VI. EQUIPE

L'équipe est composée en 2024 de quatre catégories : salariés du payroll⁸ de l' AIS-SVK Jette, salariés mis à disposition par le CPAS de Jette, stagiaires et volontaires.

A la fin de l'année 2024, le personnel est composé de 5,02 ETP sur le payroll de l'ASBL (6 collaborateurs), de 2 ETP issus du CPAS de Jette. L' AIS-SVK Jette a collaboré avec 6 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 : Institut Notre Dame de Lourdes, Haute Ecole ISFSC, HELB ILYA PRIGOGINE, EPHEC, et CEFAID.

6.1 Personnel

Il est présenté ci-après les mouvements du personnel dans l'année 2024 sur le payroll de l'ASBL, des salariés issus du CPAS de Jette, et des volontaires venant du service citoyen.

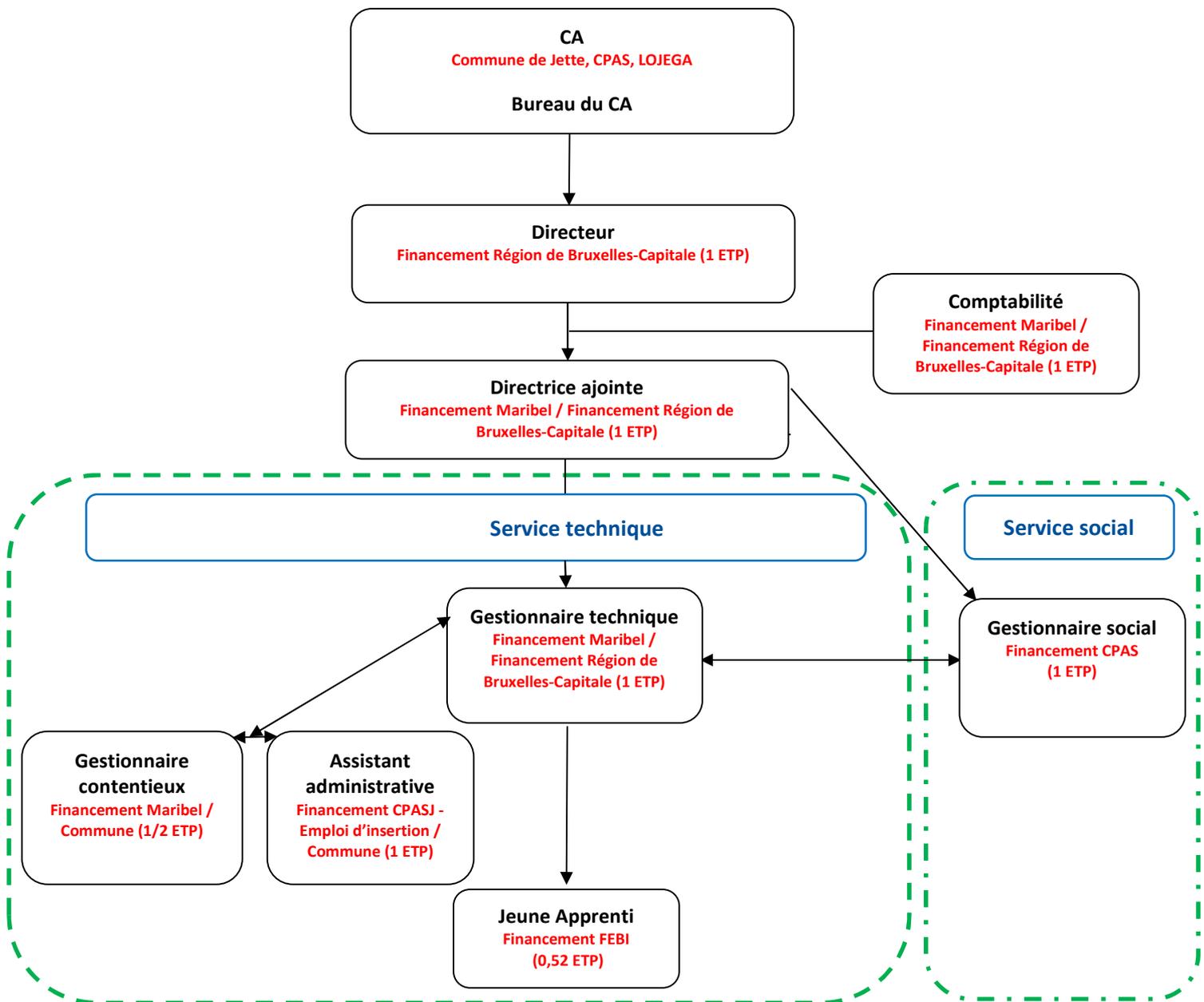
Nom, Prénom	Fonction	Période	Nbre ETP	Source de financement / Subsidés
P. SCHEIRMAN	Directeur	CDI (depuis 2022)	1	Région de Bruxelles-Capitale
L. CARO	Directrice adjointe	CDI (depuis 2021)	1	Fonds Maribel et Région de Bruxelles-Capitale
A. AYNAOU	Comptable	CDI (depuis 2020)	1	Fonds Maribel et Région de Bruxelles-Capitale
R. LAABAD	Gestionnaire technique	CDI (depuis 2022)	1	Fonds Maribel et Région de Bruxelles-Capitale
M. GASPAR	Gestionnaire contentieux	CDI (depuis 2024)	0,5	Fonds Maribel et Commune
D. GIBRAIL	Jeune en formation en alternance	CDI (du 08.05.2023 au 09.06.2024)	0,52	FeBi ⁹ (Fonds social) / Don Bosco Bruxelles
O. KAMARA		CDD (07.10.2024 au 30.05.2025)	0,52	
T. FRANCHOMME	Gestionnaire social	CDI (mise à disposition depuis 2014)	1	Convention CPAS-AIS-SVK Jette
D. TCHOUKEU DORIS	Collaboratrice administrative	CDD (mise à disposition pour la période du 01.05.2024 au 30.04.2025)	1	Travailleur en emploi d'insertion (CPAS) et commune
A. MULUMBA BADREDINE	Brico Dépanneur	CDD (mise à disposition pour la période du 01.06.2023 au 31.05.2024)	1	Travailleur en emploi d'insertion (CPAS) et commune
M. ABURIDA		CDD (mise à disposition pour la période du 01.06.2024 au 26.07.2024)		
L. PROVOOST	Volontaire. (Appui au service technique)	Mission (du 30.10.2023 au 19.04.2024)	0,5	Service citoyen

⁸ Masse salariale

⁹ FeBi asbl est une organisation regroupant plusieurs Fonds de formation et Fonds Maribel fédéraux et bruxellois actifs au sein du secteur non-marchand.

6.2 Organigramme

Il est présenté ci-après l'organigramme en fin de l'année 2024 en tenant compte du CA et du bureau du CA, de la Direction et de la comptabilité et des deux services (technique et social).



6.3 Formation au sein du personnel

Au sein de l' AIS-SVK Jette, l'apprentissage continu et le développement professionnel sont fortement encouragés. L'équipe a suivi plusieurs formations durant l'année 2024 (individuelle ou collective) à travers différents opérateurs financés par le financement FeBi/Fonds social et la FEDAIS. Nous présentons dans le tableau ci-après les thèmes abordés.

D'autre part, l'AIS-SVK Jette s'est associée avec l'AIS de Schaerbeek afin d'organiser en commun une formation (financement FeBi/Fonds social) : Recyclage de secourisme en milieu professionnel.

Libellé	Nbre de jours (équipe)
FeBi	19
Tutorat/parrainage d'un nouveau travailleur/euse. Les clés pour un accueil et une intégration réussie	2
Analyse de risque: prévention psychosociale	1
Initiation à la lutte interne contre l'incendie en milieu professionnel	2
Création de votre site web en 2 jours	2
Recyclage de secourisme en milieu professionnel	2
Gestion du temps, gestion des priorités : maîtriser son temps et mieux s'épanouir au travail	2
Adapter votre pratique à la législation sur la protection des données	1
Outlook	2
Bases et pratique de l'écriture inclusive	1
Communiquer de manière non-violente en équipe	2
FEDAIS	10,5
Risque locatif	1
HMS, TMS	2,5
BI et indexation des loyers	1
Les assurances incendie-sinistres : cas pratiques	0,5
Le PCMNA et le rapport financier	1
Les états des lieux : cas pratiques	1
Les pathologies du bâtiment : humidité & fissures	1
Les conventions de partenariat et leurs évaluations	1
La gestion technique : comment les AIS s'organisent-elles ?	1
Les contrats de baux locataire et propriétaire	0,5
Total	29,5

6.4 Implémentation HMS

L'année 2024 fut de terminer la mise à jour dans le logiciel HMS (Housing Management System¹⁰) de la situation des fiches immeubles, locataires et propriétaires par l'intégration des données manquantes en tenant compte des départs, arrivées et transferts, les loyers des locataires, les loyers des nouveaux locataires perçus.... afin d'être prêt pour l'introduction au mois d'octobre 2024 des subsides pour l'année 2025. L'amélioration de l'encodage dans le logiciel HMS est prévue en 2025 par l'alimentation d'autres informations manquantes : la mise à jour de la liste des candidats locataires, la mise à jour des informations techniques dans les biens, et la prospection.

¹⁰ 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.

Cependant, les derniers changements législatifs concernant le saut d'index des loyers (lié au PEB) n'ont pas encore été intégrés dans HMS et nous obligent à faire des calculs en Excel et à les introduire manuellement.

6.5 Siège social de AIS-SVK Jette

L'AIS-SVK Jette a déménagé à la fin du mois d'avril dans de nouveaux bureaux mis en location par l'Accueil Montfort situé à 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 6 reprises en 2024 : 29 février, 23 mai, 27 juin, 19 septembre, 7 novembre, et le 12 décembre.

Il a débattu sur de nombreux thèmes, entre autres : le suivi du vide locatif, l'approbation des comptes 2023 et du budget 2024, le plan de trésorerie 2025, le budget provisoire 2025, 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 recherche de nouveaux bureaux et la préparation de l'assemblée générale.

Le Bureau du Conseil d'administration s'est réuni régulièrement afin de préparer les sessions du conseil d'administration avec la Direction.

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 2024 (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

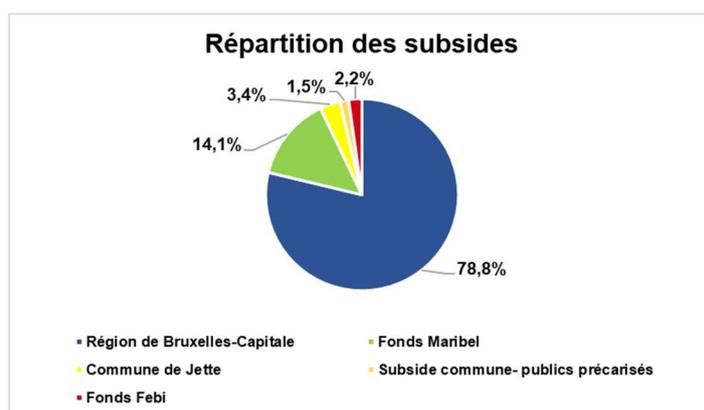
L'Assemblée Générale est composée de 12 membres dont deux membres de droit : le Secrétaire Communal et la Bourgmestre de la Commune de Jette. Elle s'est réunie le 27 juin 2024 afin d'approuver les comptes et bilan pour l'exercice comptable 2023 ainsi que le rapport annuel 2024 et le budget définitif 2024.

VIII. ETATS FINANCIERS

8.1 Sources de financement

En 2024, l' AIS-SVK Jette a bénéficié des subsides d'un montant total de **878.397,91€**:

N°	Type de subsides	Montant (€)	%
1	Région de Bruxelles-Capitale	691.740,69	78,8
2	Fonds Maribel	124.261,46	14,1
3	Commune de Jette	30.000,00	3,4
4	Commune de Jette – subside 'publics précarisés'	12.883,95	1,5
5	Fonds FeBi	19.511,81	2,2
TOTAL		878.397,91	100



Le montant du subside régional perçu s'est élevé à **622.566,62€**, à savoir les 2 premières tranches du subside de l'exercice 2024 (montant total accepté pour 2024 à percevoir : **691.740,69€**). En 2024, les fonds Maribel ont été perçus en 5 tranches pour un montant total de **124.261,46€**. La commune de Jette a subventionné un montant de **30.000€** et un montant de **12.883,95€** relatif au reliquat de subside « Ukraine et à l'Accompagnement de publics précarisés sur le marché immobilier locatif pour la période de 2023-2024 ». Enfin, la

subvention par la FeBi pour la prise en charge salariale d'un jeune en alternance pour un montant de **19.511,81€**.

8.2 Analyse des états financiers

En 2024, l' AIS-SVK Jette a terminé l'année avec un résultat net de l'exercice qui s'élève à **42.919,33€**.

Ce résultat augmente les fonds propres (Résultat net cumulé) qui passent de **163.591,90€** à **206.511,26€**. L' AIS-SVK n'a pas de dettes à long terme.

Le résultat positif fait suite à plusieurs facteurs depuis deux années comptables :

- 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

L'analyse des masses bilantaires aboutit aux éléments suivants :

-**Le fonds de roulement net**, équivalant au passif long terme moins l'actif long terme, soit les capitaux propres et les provisions moins les actifs immobilisés, est de **255.124,57€**.

-**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 **-30.066,14€**. Les ressources de l' AIS SVK Jette à court terme sont suffisants pour couvrir les dépenses d'exploitation.

-**La trésorerie nette** équivalant au fonds de roulement moins le besoin en fonds de roulement est donc de **285.190,71€¹¹**.

-**La liquidité immédiate** a augmenté en 2024 et elle est de **1,68**.

Le tableau comparatif reprenant les données pour les années 2023 et 2024 permet de visualiser la situation financière de l' AIS-SVK Jette.

Libellé	2023 - € (A)	2024 - € (B)	Ecart (B-A)
Valeur ajoutée	414.603,93	425.429,90	10.825,97
Résultat brut d'exploitation	49.604,93	50.112,20	507,27
Résultat courant	48.283,13	48.919,33	636,20
Résultat de l'exercice	52.236,00	42.919,33	-9.316,67
Résultat net cumulé	163.591,93	206.511,26	42.919,33
Fonds de roulement net (C)	210.458,67	255.124,57	44.665,90
Besoin en fonds de roulement (D)	7.433,09	-30.066,14	-37.499,23
Trésorerie nette (C-D)	203.025,58	285.190,71	82.165,13
Liquidité Immédiate	1,38	1,68	0,30

¹¹ Nous avons rencontré des problèmes de liquidités en fin de l'année 2023. Cette situation s'améliore sur les deux dernières années. Le plan de trésorerie d'une année est établi et est sous monitoring mensuel. A cet effet, l' AIS SVK Jette a demandé pour les mois de février 2024 et 2025 une ligne de crédit court terme à la banque Belfius pour les dépenses courantes pour la période avant de recevoir la 1ere tranche du subside de Bruxelles Logement. Le montant demandé est sensiblement à la baisse d'année en année.

8.3 Créances locatives

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

Année	Solde clients (A) ¹²	Créances douteuses (B)	Total créances locatives (C=A+B)	Réduction valeur actée ¹³	Total des créances / Total (C/D)	Total Loyers locataires- Intervention régionale (D)	En cours clients (jours)
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
2024	31.959€	163.463€	195.422€	40.043€	16%	1.229.154€	9

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

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 2024, le montant des créances irrécouvrables a été de : **34.025,04 €**.

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.

¹² Solde clients = Créances normales

¹³ Réduction de la valeur (RV) actée = compte 400000 : Solde Clients (A) + compte 407000 : Créances douteuses (B) + compte 409000 : RV actées sur créances douteuses.

8.6 Vide locatif

L'un des objectifs de l' AIS-SVK Jette en 2024 fut de maintenir un vide locatif annuel de faible montant, à anticiper et coordonner l'ensemble des tâches liées aux différents mouvements du parc.

Le motif principal du vide locatif est les travaux à exécuter dans les logements entre deux locations ou après une expulsion. Autre élément pouvant causer le vide locatif reste le mécanisme d'attribution des logements aux candidats lors de refus successifs des personnes pressenties et la fin de bail avec le propriétaire.

Il est inférieur au budget prévu en 2024 malgré une augmentation des mouvements des sous-locataires. A la fin décembre, la situation était un montant total annuel de **19.609€** et deux logements étaient vides.

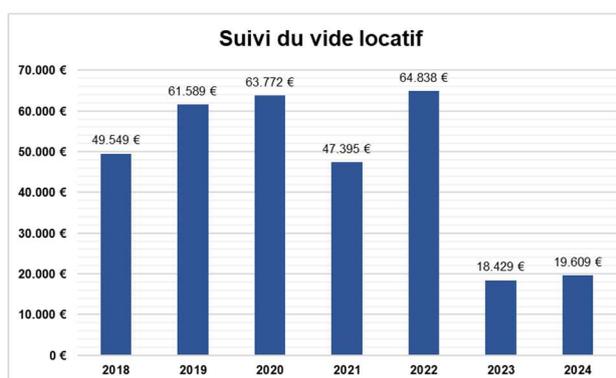
En 2024, le vide locatif représente 45 mois sur 2.400 mois de location des logements de l'ensemble du parc locatif (soit 98% de taux d'occupation¹⁴).

Libellé	2023	2024
Montant du vide locatif	18.429€.	19.609€
Ratio entrée/sortie	200%	83%
Ratio vide locatif/loyers	1,3%	1,3%

La ratio entrée/sortie a connu une diminution en 2024, à savoir le nombre de mouvements annuel des sous-locataires est de 20 entrées et de 24 sorties (**83%**).

En 2024, le vide locatif est passé de **18.429€** à **19.609€**. En termes relatifs, le ratio vide locatif/loyers versés aux propriétaires s'est stabilisé à **1,3%**. Le vide locatif représente **1,28%** du chiffre d'affaires.

Durant la période de 2018 à 2024, le vide locatif a été maîtrisé à partir de l'année 2023. En effet, cela a demandé 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 a résulté 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.



¹⁴ Sur une base mensuelle : 100% = 12 mois d'occupation.

8.7 Intervention dans le loyer

Les deux premières tranches du subside de l'exercice du subside régional perçu ont augmenté de **607.084,79€** en 2023 à **622.566,62€**, en 2024. Le montant de l'intervention de Bruxelles-Capitale dans le loyer a augmenté de **282.781,50€** en 2023 à **299.582,18€** en 2024. Ceux-ci paient en moyenne un loyer inférieur de **117,24€** en 2023 et un loyer inférieur de **124,83€** en 2024 à celui versé au propriétaire. Le ratio (Intervention Région / Subside le Région) a légèrement augmenté de **47%** en 2023 à **48%** en 2024.

Libellé	Année 2023	Année 2024
Subside de la Région perçu (D)	607.084,79€	622.566,62€
Intervention Région dans le loyer (A)	282.781,50€	299.582,18€
Nombre de logements (B)	201	200
Intervention Moyenne/log/an (A/B)	1.406,87€	1.497,91€
Intervention Moyenne/log/mois	117,24€	124,83€
Total des Loyers aux propriétaires (C)	1.442.676,11€	1.528.678,92€
Différentiel loyer / loyer propriétaire (A/C)	20%	20%
Intervention de la Région / Subside de la Région (A/D)	47%	48%

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 2024 de l' AIS-SVK Jette ont été soumis à la vérification d'un Commissaire aux comptes.

IX. CONCLUSION

La stagnation du parc locatif de l' AIS-SVK Jette s'inscrit dans une tendance plus large, liée à la fragilité croissante de la propriété en Région Bruxelles-Capitale. En effet, elle connaît des défis importants liés à la fragilité croissante de la propriété. Cela peut être attribué à plusieurs facteurs, notamment l'augmentation des prix de l'immobilier, les difficultés d'accès à la propriété pour de nombreux ménages, et la concurrence accrue sur le marché locatif. D'autre part, la différence s'accroît de plus en plus entre le prix de loyer perçu par le propriétaire dans le secteur des logements sociaux et dans le secteur privé ayant un impact futur dans les entrées de nouveaux logements.

Les incertitudes par l'absence prolongée du Gouvernement de Région Bruxelles-Capitale pleinement constitué impactera sur le rythme des décaissements du subside de l'année 2025 de Bruxelles-logement.

L' AIS-SVK Jette a poursuivi 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.

L' AIS-SVK Jette a constaté que plusieurs personnes ont trouvé un nouvel équilibre dans leur vie en 2024. Les changements dans la composition familiale, l'obtention de nouveaux emplois, et le choix de quitter le parc immobilier de leur propre volonté ont permis de libérer de l'espace pour d'autres personnes dans le besoin. L'augmentation de ces mouvements a contribué à une dynamique positive au sein du parc locatif, permettant à l' AIS-SVK Jette de mieux répondre aux besoins des sous-locataires et des candidats locataires.

La maîtrise du vide locatif et des transferts, le contrôle des coûts de la remise en état des logements, la diminution des créances... ont eu un impact positif sur notre trésorerie et ont démontré un bilan positif.

Enfin, les défis en 2025 de l' AIS-SVK Jette seront l'amélioration continue de la qualité technique des logements du parc, de consolider les synergies actuelles 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.

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 représentation	Montant (€)	Outils de travail	SOUS-TOTAL (A+B+C)	Réductions opérées ¹⁵	TOTAL (€)	Date du rapport
			(A)	(B)			(C)							
1	Dumont	Létitia	non	1800	12	non		non		non	1800	non	1800	Rapport annuel 24
2	Bex	Daniel	non	975	13	non		non		non	975	non	975	Rapport annuel 24
3	Van Der Borst	Elise	non	1050	14	non		non		non	1050	non	1050	Rapport annuel 24
4	El Ktibi	Sellam	non	375	5	non		non		non	375	non	375	Rapport annuel 24
5	De Boeck	Liliane	non	450	6	non		non		non	450	non	450	Rapport annuel 24
6	Goeders	Benjamin	non	300	4	non		non		non	300	non	300	Rapport annuel 24
7	Martiat	Audrey	non	150	2	non		non		non	150	non	150	Rapport annuel 24
8	Vandersmissen	Julie	non	300	4	non		non		non	300	non	300	Rapport annuel 24
9	Cuypers	Geoffrey	non	525	7	non		non		non	525	non	525	Rapport annuel 24
10	Leveque	Florence	non	225	3	non		non		non	225	non	225	Rapport annuel 24
11	Henrard	Daniel	non	225	3	non		non		non	225	non	225	Rapport annuel 24
				6.375€							6.375€		6.375€	

¹⁵ **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	Létitia	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)

N°	Subside	Date	Montant (€)	Destinataire
1	Région de Bruxelles-Capitale (*)	19/2 et 12/4/24	691.740,69	AIS-SVK Jette
2	Fonds Maribel	22/1, 23/4, 03/7, 25/10/24 et 2025	124.261,46	
3	Commune de Jette	12/12/24	30.000,00	
4	Commune de Jette – subside 'publics précarisés'	20/12/24	12.883,95	
5	Fonds FeBi	02/02, 30/05, 7/11, 23/11 et 23/12/24	19.511,81	
TOTAL			878.397,91	

(*) Le montant du subside régional perçu en 2024 s'est élevé à 622.566,62€, à savoir les deux premières tranches du subside de l'exercice 2024 (montant total accepté à percevoir : 691.740,69€)