LA M.A.I.S. asbl

Rapport d'activités 2022

Table des matières :

Introduction 4

1. La M.A.I.S. - Présentation 4

1.1 Identification de la M.A.I.S. 4

1.2 Administration interne 5

1.2.1 L'équipe de la M.A.I.S. 5

1.2.2 Les instances décisionnelles de la M.A.I.S. 6

1.3 Conventions et partenariats 7

1.3.1 La commune de Molenbeek-Saint-Jean 7

1.3.2 Le CPAS de Molenbeek-Saint-Jean 9

1.3.3 Convention de partenariat externe 9

2. Gestion financière de la M.A.I.S 122

2.1 Analyse des comptes et du bilan 122

2.2 Gestion de la comptabilité 13

2.3 Sources de financement de la M.A.I.S. 13

3. Parc locatif 155

3.2 Nombre de propriétés, d'emphytéoses et de biens en sous-location 177

3.3 Fluctuation du parc pendant l'année 177

3.3.1 Biens entrants 177

3.3.2 Biens sortants 188

3.3.3 Nombre de logements faisant l'objet d'un accord formel avec le propriétaire 188

3.3.4 L'évolution du parc de logements 19

3.4 La gestion technique et l'entretien des logements 20

3.4.1 L'équipe technique de la M.A.I.S. 20

3.4.2 La gestion des entretiens et la résolution des problèmes techniques dans les logements 200

3.5 Le rafraîchissement et la remise en état des logements 27

3.6 Le vide locatif 28

3.6.1 Le taux d'occupation par logement 28

4. Les propriétaires 29
4.1 Le profil des propriétaires par logements 29
4.2 Type et durée de contrats signés par logement 29
4.3 Activité de prospection 30
5. Les locataires 31
5.1 Profil des locataires 32
5.2. Les occupants des logements de transit 36
5.3. Le projet Claessens 367
6. Les candidats locataires 38
6.1 procédure d'inscription et d'attribution des logements 38
6.1.1 Procédure d'inscription 38
6.1.2 Attribution des logements 38
6.2 Nombre de candidats locataires 389
6.3 Gestion de la liste d'attente 39
6.4. Mise à jour des candidatures 40
7. La gestion de la créance locative 401
7.1 Méthode de suivi des impayés 41
7.2 Créances locatives, créances douteuses et créances irrécupérables 422
8. États des lieux des procédures judiciaires en cours ou achevées 455
8.1 Avec les propriétaires 455
8.2 Avec les locataires 455
10. Les loyers moyens versés aux propriétaires, aux locataires et les différentiels de loyers 47
11. Conclusions et objectifs futurs 48

Introduction

1. La M.A.I.S. – Présentation

1.1 Identification de la M.A.I.S.

La M.A.I.S., ASBL, est une Agence Immobilière Sociale créée en octobre 2003, à l'initiative du Conseil Communal de Molenbeek-Saint-Jean. Le 30 octobre 2003, les statuts de l'ASBL ont été publiés au Moniteur belge et le 15 janvier 2004, la M.A.I.S. a reçu l'agrément de la Région de Bruxelles-Capitale. Cet agrément est, à ce jour, accordé jusqu'au 31 décembre 2025.

La mission principale de l'agence immobilière sociale, la M.A.I.S., est de permettre l'accès au logement locatif à des personnes qui connaissent des difficultés socio-économiques. La M.A.I.S. propose des logements de qualité, dont la taille est en adéquation avec la composition du ménage pour un loyer accessible, grâce à une médiation avec le secteur locatif privé.

La M.A.I.S. agit comme intermédiaire entre les propriétaires bailleurs et les locataires à la recherche d'un logement.

Son objectif est de favoriser la mise à disposition d'immeubles issus du parc tant privé que public en vue de répondre à la demande de logements de type modéré.

La M.A.I.S. a également comme but l'insertion socioprofessionnelle de demandeurs d'emploi difficiles à placer sur le marché du travail, en recourant à diverses activités productrices de biens et de services. Dans ce cadre, et depuis décembre 2016, la M.A.I.S. est reconnue comme Initiative locale de Développement de l'Emploi. Pour répondre aux changements législatifs dictés par le remaniement du secteur de l'économie sociale (ordonnance de la RBC du 23 juillet 2018 relative à l'agrément et au soutien des entreprises sociales pour l'obtention de l'agrément en économie sociale), la M.A.I.S. est mandatée, depuis cette année 2020, en tant qu'IPES (Initiatives Publiques d'Économie Sociale).

Identification au Moniteur belge / numéro d'entreprise de l'A.I.S. : 861.262.406

Numéro de TVA : BE 0861.262.406 – Assujetti partiel

Plus d'informations sur : www.aismolenbeek.be

1.2 Administration interne

1.2.1 L'équipe de la M.A.I.S.

En date du 31 décembre 2022, l'équipe est composée de 15 travailleurs équivalents temps pleins : 11 personnes bénéficient d'un contrat à durée indéterminée et 4 personnes sont engagées sous contrat art.60§7.

Liste du personnel au 31 décembre 2022 :

Véronique, assistante sociale et coordinatrice

Alessandro, Chadia, Giacomo et Audrey, gestionnaires locatifs

Elpidoforos, responsable technique

Hafid , Miloud et Redouan, équipe technique

Yvonne, assistante administrative

Aurélie, comptable et coordinatrice

Melvut, Ousmane, Nicolaë, et Firas (peintres en bâtiment ou ouvriers polyvalents) ont appris un métier tout en travaillant sous contrat art. 60§7 au cours de cette année 2022.

1.2.2 Les instances décisionnelles de la M.A.I.S.

Le conseil d'administration s'est réuni quatre fois en 2022 et une fois en visioconférence (Ca Exceptionnel du 10 janvier 2022 pour l'acquisition des bureaux).

Les mandats des administrateurs sont bénévoles et gratuits.

L'assemblée générale

L'assemblée générale est constituée de 13 membres. En plus des 11 administrateurs, notre assemblée générale est constituée des membres suivants :

Ben Merieme Mohamed, représentant de l'ALMK

Un nouvel administrateur doit être désigné pour représenter les propriétés communales

L'assemblée générale ordinaire s'est déroulée 3 mai 2022.

Le Bureau

Le Bureau est l'organe qui assure la représentation et la gestion quotidienne de l'ASBL.

Il se compose du Président du conseil d'administration, Olivier Mahy, du trésorier, Mohammed Kalandar et des coordinatrices, Véronique Foubert et Aurélie Cornelis.

Le Bureau se réunit au besoin et à la demande de l'un de ses membres.

Le comité d'attribution

Afin de garantir la bonne gestion des attributions, la M.A.I.S. s'est dotée depuis 2013, d'un comité d'attribution apolitique.

Le rôle du comité est de veiller à la bonne exécution du règlement d'attribution. Il statue sur la recevabilité des refus de logements par nos candidats-locataires. Il confirme les attributions, les mutations (déménagement d'un logement de notre parc vers un autre logement de notre parc) et ratifie la radiation des candidats qui ne répondent plus aux conditions dictées par notre règlement d'attribution.

En 2022, il est composé des institutions suivantes :

L'ASBL Maison de Quartier Bonnevie

L'ALMK représentée

La Division logement de la Commune

La cellule logement du CPAS de Molenbeek

1.3 Conventions et partenariats

1.3.1 La commune de Molenbeek-Saint-Jean

La M.A.I.S diversifie ses partenariats pour développer ses projets. A cet effet La Commune de Molenbeek-Saint-Jean est un interlocuteur de choix et un partenaire financier important.

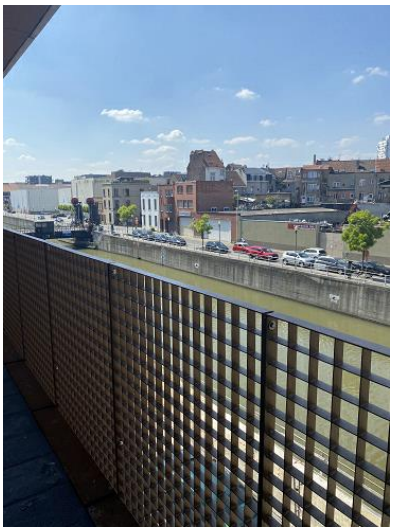
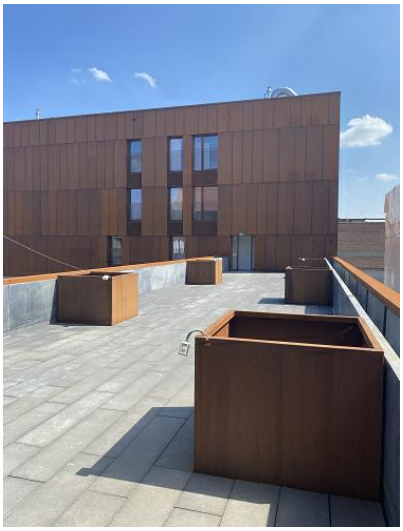
En effet, la Commune de Molenbeek-Saint jean soutient La M.A.I.S sous la forme d'une dotation versée annuellement depuis 2003. Une convention entérinée par le Conseil Communal a été conclue entre l'ASBL et la commune pour une période de 5 ans renouvelable. Cette dotation d'un montant de 125.000 € pour l'année 2022

1. La M.A.I.S gère 23 logements de transit confiés en 2013 par le service de logements communaux de la commune de Molenbeek-Saint-Jean auxquels se sont ajoutés 8 logements solidaires et intergénérationnels de la rue de la Campine.
2. La M.A.I.S a signé un mandat de gestion avec l'Administration Communale de Molenbeek-Saint-Jean dans le cadre du contrat de quartier durable « petite Senne » pour la gestion de 8 logements situés Quai de l'Industrie 79-81 à 1080 Bruxelles.

Le projet industrie est situé au cœur de l'îlot « Grande Halle » dans le quartier Heyvaert.

Il s'agit d'un programme dans le cadre d'un projet de reconversion mixte d'un immeuble comprenant 9 logements, des Ateliers et un espace extérieur.

La M.A.I.S. assure la gestion de 8 logements intergénérationnels dont 1 studio, 3 appartements avec 1 chambre, 2 appartements 2 chambres, 1 appartement 3 chambres et 1 appartement avec 5 chambres. Le dernier appartement 3 chambres est occupé par le concierge du bâtiment.

Ces appartements présentent une belle surface avec une haute performance énergétique (NIVEAU PEB). En effet, ils disposent des systèmes d'économie d'énergie suivants :

- Isolation thermique performante.
- VMC individuelles Zehnder ComfoAirQ (bypass), avec boitier de commande.
- Chaudière à condensation individuelle (thermostat et vannes thermostatiques).
- Triple vitrage acoustique.

Au rez-de-chaussée de l'immeuble se trouvent des espaces mis à dispositions d'associations qui y organisent des ateliers.La Grande Halle constitue le projet-phare du Contrat de Quartier Durable "Petite Senne". Elle s'implante dans une ancienne halle industrielle datant du début des années 1920 située sur le quai de l'Industrie (n°79-81), à l'intérieur de l'îlot formé par le quai, les rues de Gosselies, de Liverpool et Heyvaert. Cet espace public, partiellement couvert, permettra l'organisation d'activités culturelles, sportives ou festives, qui contribuera à l'animation et à la convivialité du quartier. Ce projet apporte une nouvelle dynamique et améliorera considérablement la qualité de vie des habitants du quartier Heyvaert.

1.3.2 Le CPAS de Molenbeek-Saint-Jean

La M.A.I.S. et le C.P.A.S ont conclu une convention qui organise la mise à disposition de travailleurs occupés dans le cadre de contrats de travail conclus en application de la loi du 08.07.1976 organique des CPAS. En 2022, grâce à cette collaboration, la M.A.I.S. a pu bénéficier du travail de 4 travailleurs sous statut art.60§7 et ce à titre gratuit. En effet, la M.A.I.S. est agrée comme entreprise d'économie sociale, dans le cadre de son activité de mise à l'emploi de personnes fragilisées sur le marché du travail. L'objectif est de permettre à ces travailleurs d'acquérir de l'expérience de travail et d'augmenter ainsi leur chance d'insertion sur le marché de l'emploi. Ces apprentissages leur permettent parfois l'obtention du titre de validation de compétences.

1.3.3 Convention de partenariat externe

- Projet Quai de l'Industrie 79/81 :

  Ce projet a pour but de promouvoir la solidarité entre les habitants du bâtiment afin de favoriser leur bien-être et leur ancrage dans le quartier. Il promeut la lutte contre la solitude des aînés et le sentiment d'abandon des jeunes, l'entraide entre les ménages et l'intégration dans un esprit d'ouverture et de respect.

  Pour mener à bien ce projet, la M.A.I.S. s'est entourée de l'asbl CEMO, l'asbl CONVIVIUM, membre du mouvement CONVIVIAL et L'asbl 1Toit2Ages avec lesquels

elle a signé une convention de collaboration qui permettra à chacune d'entre elle de favoriser la création de liens entre les habitants du bâtiment, l'intégration des habitants dans le quartier via la promotion des activités des associations du quartier.

Nos conventions définissent également les modalités de collaboration entre les parties notamment en matière de partage des tâches et des rôles dans la gestion du projet intergénérationnel dans le respect des règles de déontologie propres à chacune des parties et dans le respect de la législation en matière de protection de vie privée.

La M.A.I.S a également conclut une convention de collaboration avec L'Asbl Maison de Quartier Bonnevie dans le cadre du projet d'accompagnement des locataires dans la guidance énergétique dont le coût s'inscrit dans le cadre du projet « Guidance énergétique » porté par Bonnevie et subventionné par le programme Politique de la Ville 2021-2025 d'Urban.

Dans le cadre de cette collaboration, La M.A.I.S. s'est engagée d'une part à Soutenir Bonnevie dans l'élaboration du projet d'accompagnement et Assure l'interface entre les habitants, Bonnevie, les techniciens (sous-traitants) et le propriétaire quant au suivi des problèmes techniques.
D'autre part, elle Assure la gestion logistique des séances collectives, c'est-à-dire elle met à disposition, pour les séances d'animations collectives, des locaux adaptés, sécurisés et équipés (tables, chaises, tableau) sur le lieu de résidence des habitants ou, le cas échéant, à proximité.

Et d'autre part L'ASBL Bonnevie s'est engagée à Mobiliser les habitants en Assurant la promotion du projet d'accompagnement auprès du public-cible. Elle assure les visites à domicile auprès des locataires afin d'élaborer le projet d'accompagnement selon la méthodologie définie. Elle assure également la visite technique du bâtiment avec des responsables techniques qui maitrisent tous les aspects du bâtiment afin d'avoir une connaissance de son fonctionnement et un maximum de partenaires qui sont en lien avec les habitants ou le bâtiment pour assurer une transmission des informations commune à tous.

- Autres partenaires :

La M.A.I.S. collabore avec différents partenaires tels que l'équipe du SMES-B, l'équipe d'infirmiers de Rue, l'ASBL Rizome , l'ASBL Fami-home et l'association Ilot, via son service Capteur et créateur de Logement.

L'ASBL SMES-B et l'ASBL Infirmiers de Rue porte le projet Housing First qui vise l'insertion sociale des personnes sans-abri qui ont un long parcours de vie en rue et des problématiques de santé physique, mentale ou/et d'assuétude. La logique est inversée avec le projet Housing-First c'est-à-dire que le

logement est la première étape dans le processus de l'insertion. L'accès au logement n'est donc soumis à aucune condition sauf sur les devoirs élémentaires de chaque locataire pour maintenir son logement qui consiste à payer son loyer et et respecter le contrat de bail.
Les équipes du SMES et IDR accompagne le locataire dans ce long processus et dans tous les aspects de la vie du bénéficiaire.

L'ASBL Rizome a pour mission d'offrir une aide sociale et un accompagnement psychologique aux prévenus, détenus, ex-détenus ou libérés conditionnels ainsi qu'à leurs proches. Elle assure aussi l'accompagnement à la recherche de logement pour sortants de prison en prévision du sans-abrisme, ainsi qu'un accompagnement en logements de transition.

L'ASBL Fami-home a pour mission d'accompagner sous la forme d'une aide des personnes sans-abri en œuvrant à l'insertion par le logement. Elle est active dans les démarches administratives qui peuvent aller jusqu'à accompagner des personnes dans leurs déplacements pour effectuer leurs démarches. Elle accompagne les personnes dans leurs épreuves (procédure en Justice, placement des enfants, relation avec le réseau familial et social, problème de santé, problème d'assuétude, problème d'adaptation par manque de repères, de structure ou de compréhension insuffisante de la langue …) selon ce qu'ils souhaitent.

La Cellule régionale bruxelloise « Capteur et Créateur de Logements » (CCL), portée par l'ASBL L'Îlot. La CCL a pour particularité d'aider des investisseurs à trouver des logements et à les mettre en contact avec des agences immobilières sociales pour en assurer la gestion. Ce partenariat apporte donc les logements à l'AIS, à la condition qu'ils soient mis à disposition de leur public. La CCL travaille avec un public de personnes sans-abri en collaboration avec une vingtaine de services sociaux.

- En 2022, La M.A.I.S. a mis 18 logements (dont 3 logements de transit communaux) au service de ses partenaires par le biais d'une convention signée entre les deux parties.

- L 'ASBL SMES-B a 7 logements mis à sa disposition ;
- L 'ASBL Infirmiers de Rue a 3 logements mis à sa disposition ;
- L 'ASBL Rizome a 3 logements mis à sa disposition ;
- L 'ASBL Fami-home a 3 logements mis à sa disposition ;
- Capteur Logement a 3 logements mis à disposition.

Ces logements sont loués via des conventions d'occupation de transit d'une durée de maximum 18 mois. Au terme de ces conventions, et si les conditions d'occupation, financières et administratives sont remplies, un bail de courte durée peut être signé. Le bail de courte durée se commue en bail de longue durée si chacune des parties ne s'y oppose pas.

2. Gestion financière de la M.A.I.S.

2.1 Analyse des comptes et du bilan 2022

Le résultat de l'exercice

Le compte de résultat 2022 présente un résultat positif de 54.972,67 €.

Le bilan

L'affectation du résultat de l'exercice 2022 se fera, avec l'accord du conseil d'administration et de l'assemblée générale, en bénéfice à reporter.

Avec le bénéfice reporté de 41.912,44 € au 31/12/2021, il y aura donc un bénéfice à reporter de 96.885,11 €

Les points à souligner dans les comptes 2022 sont les suivants :

- Investissement important : acquisition des bureaux.
- Une augmentation des créances commerciales suite à la forte inflation subie en 2022.
- Une légère augmentation des créances douteuses (35 % de celles-ci sont liées au projet EKLA, et 32,68% de ces créances concernent des locataires en cours d'expulsion).
- Les subsides ont augmenté car la Région, pour permettre aux AIS de faire face à l'inflation, a décidé de libérer la 3ème tranche des subsides 2021 entièrement, et ce sans condition, ce qui représente un produit supplémentaire de 39.268,96 €.
- Une augmentation du vide locatif (voir chapitre 3.6.)
- L'augmentation des frais de remise en état des logements et des dégâts locatifs (fort impact dans la remise en état des logements suite au squat des 12 appartements situés rue Heyvaert 146)
- Les biens et les services divers sont en diminution (notamment car les frais liés à la location des bureaux sont moindre suite à l'achat des bureaux).
- Les charges salariales sont en augmentation suite aux indexations salariales imposées en 2022 suite à l'inflation, et ce malgré l'économie réalisée au remplacement de la coordinatrice par Madame Foubert et Madame Cornelis.

La situation de trésorerie

Malgré une légère inflexion en 2022 causée par la forte inflation, la trésorerie de la M.A.I.S. s'est considérablement améliorée au cours de ces dernières années.

Comme en 2021, la M.A.I.S. n'a pas fait appel à un straight loan fin 2021 malgré une trésorerie légèrement moins bonne.

En effet, contrairement à 2021 où la demande de straightloan de 100.000 euros a pu être postposée au moins de février 2022, ici la demande a été faite en janvier 2023 et s'est élevée à 150.000 euros.et (Straightloan de 300.000 euros fin 2019, 200.000 euros en janvier 2021, 100.000 euros en février 2022 et 150.000 euros en janvier 2023).

Cette diminution de trésorerie s'explique par la forte inflation en 2022.

La demande a été introduite comme les années précédentes auprès de l'institution financière CREDAL (coopérative de crédit alternatif soutenant des projets sociaux qui n'ont pas, ou difficilement accès au crédit bancaire).

La vigilance reste de mise et la M.A.I.S. continue à travailler activement à maintenir le vide locatif à un taux raisonnable et à limiter les impayés des locataires.

Il faut également prendre en considération pour 2023 l'ordonnance concernant les indexations en fonction du qui a été publiée en octobre 2022. En effet, la M.A.I.S sera dans l'incapacité d'indexer un certains nombres de locataires alors que les loyers versés aux propriétaires ont été indexés en 2022. Cela risque d'avoir également un impact sur la trésorerie.

2.2 Gestion de la comptabilité

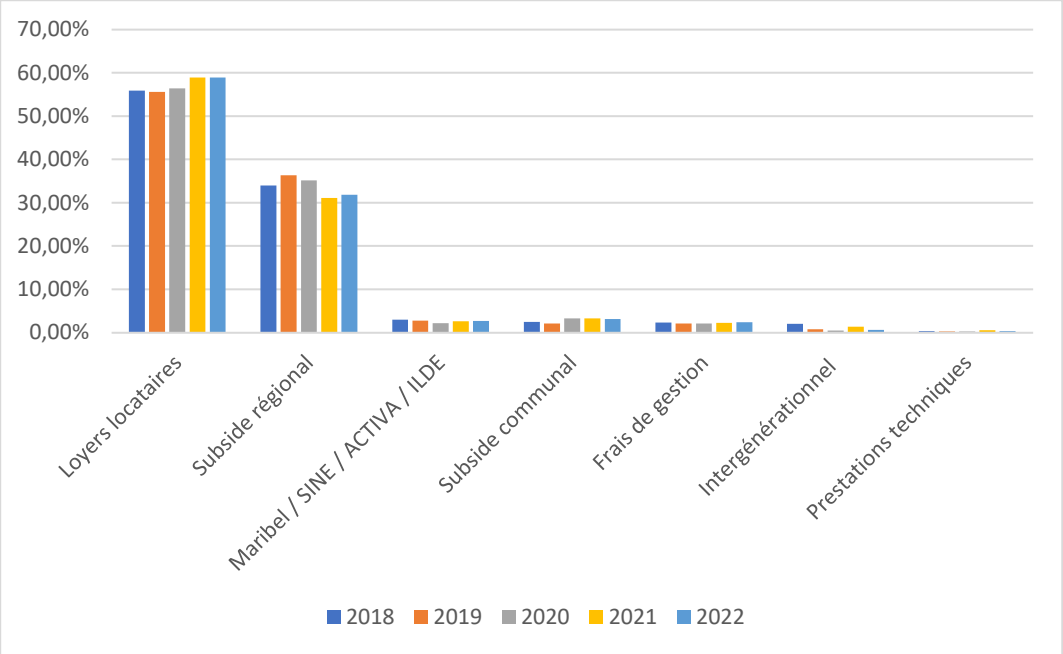
Les vérifications comptables s'organisent selon le schéma suivant :

Vérification des factures par le coordinateur, validation des paiements par le président et le trésorier ;
Utilisation d'un tableau de suivi des factures techniques ;
Utilisation d'un tableau de trésorerie afin de pouvoir prévenir les éventuels problèmes de trésorerie ;
Présentation du budget annuel au Conseil d'Administration ;
Contrôle du budget au second et troisième trimestre via l'élaboration de bilans intermédiaires ;
Audit annuel effectué par un réviseur d'entreprise (la société O. de Bonhomme a été mandatée pour 3 ans en 2021).

2.3 Sources de financement de la M.A.I.S.

Outre les loyers versés par les locataires, qui représentent une large majorité des rentrées de l'association (2.342.281,83 €), les différentes sources de financement de la M.A.I.S., en 2022, sont le subside régional (1.344.126,11€), les frais de gestion des propriétaires et des locataires (94.280,92 €), le subside communal (125.000,00 €), les autres subsides (Intergénérationnel, Maribel, IPES3, pour un total de 123.086,87€) et les prestations techniques (14.665,55 €).

Ci-dessous l'évolution de 2018 à 2021 :



Il reste qu'une A.I.S constitue une réelle entreprise d'Économie Sociale Marchande, dès lors que ses recettes sont constituées pour plus de 50% de loyers perçus auprès des locataires.

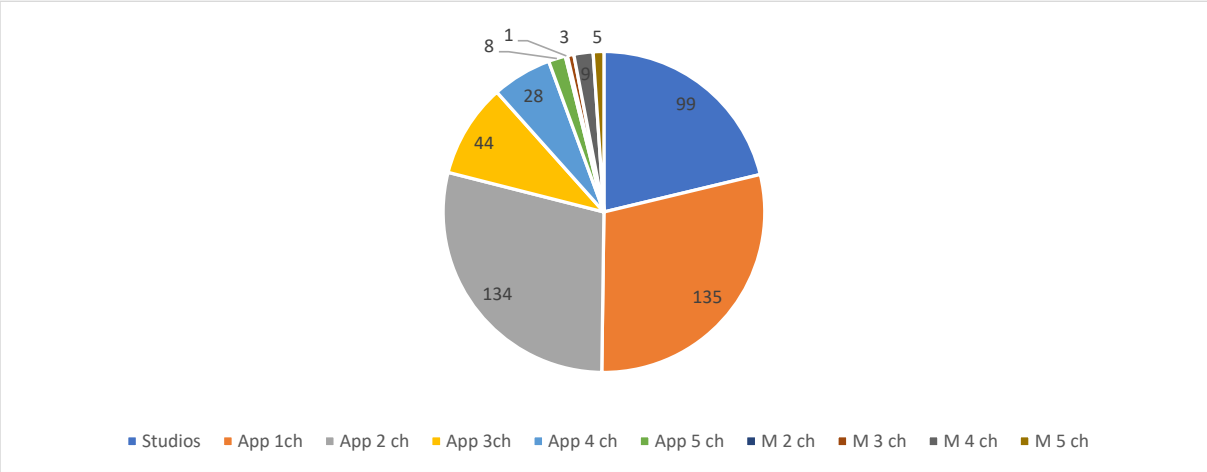
3. Parc locatif

3.1 Nombre de logements et répartition géographique au 31 décembre 2022

CP	Studio	Ap 1 ch	Ap 2 ch	Ap 3 ch	Ap 4 ch	Ap 5 ch	M2CH	M3CH	M4CH	M5CH	TOTAL
1000		2	3	1		1					7
1020	14		7	5	6						32
1030		4	1	1							6
1070		10	28	6	3	1			1		49
1080	78	99	85	30	19	6	1	3	7	5	334
1081	2	8	3								13
1082		6	5								11
1083	1	1	2	1							5
1090	1	3									4
1180		1									1
1210	3	1									4
Total	**99**	**135**	**134**	**44**	**28**	**8**	**1**	**3**	**9**	**5**	466

La M.A.I.S. gère 21,24 % de studio, le nombre de studios est surreprésenté par rapport à la typologie des logements bruxellois. Cette distorsion s'explique principalement par la gestion de 50 studios destinés au public étudiant du projet EKLA.

Répartition par type de logement :



71,67 % des logements gérés par la M.A.I.S. se situent sur le territoire communal de Molenbeek-Saint-Jean, 10,52% se situent à Anderlecht et 17,81% sur d'autres communes de Bruxelles.

Pour plus de facilité de gestion (temps de trajets), La M.A.I.S. développe son parc de logement sur la commune de Molenbeek-Saint-Jean et sur les communes avoisinantes.

3.2 Nombre de propriétés, d'emphytéoses et de biens en sous-location

La M.A.I.S. ne bénéficie d'aucune emphytéose, ni bien en sous-location. Elle n'est pas propriétaire de biens immobiliers.

3.3 Fluctuation du parc pendant l'année

3.3.1 Biens entrants

Au 30/09/2021, la M.A.I.S comptait 475 logements et au 30/09/2022 458 logements, soit 17 logements en moins (14 prises en gestion et 31 fins de gestion). Au 31/12/2022 le nombre de logement est de 466.

Localisation des biens	**Type de propriétaire**	**Type de logement**	**Date début mandat**	**Durée initiale**
Drève du Château	Privé	3 chambres	01/12/2021	9 ans
Van Kalck	Privé	1 chambre	20/12/2021	9 ans
Maline	Privé	1 chambre	27/12/2021	9 ans
Sainte Marie	Privé	2 chambres	01/03/2022	9 ans
Square Noville	Privé	1 chambre	15/02/2022	9 ans
Maria Groeninckx	Privé	1 chambre	01/05/2022	9 ans
Jean Verbiest	Privé	Maison 4 chambres	15/06/2022	9 ans
Baron Roger Vandernoot	Privé	1 chambre	11/07/2022	9 ans
Grand Bigard	Privé	1 chambre	11/07/2022	9 ans
Venne au Champs	Privé	2 chambres	13/07/2022	9 ans
Hellinckx	Privé	Maison 4 chambres	12/01/2023	9 ans
Grand Bigard	Privé	2 chambres	02/08/2022	9 ans
Carrière	Privé	2 chambres	07/11/2022	9 ans
Belle Au Bois Dormant	Privé	2 chambres	02/08/2022	9 ans

3.3.2 Biens sortants

Localisation des biens sortants	Type de propriétaire	Commentaires
Mettewie	Privé	Studio
Mettewie	Privé	2 chambres
Mettewie	Privé	1 chambre
Mettewie	Privé	Studio
Mettewie	Privé	Studio
Noyer	Privé	Studio
Edmond Machtens	Privé	2 chambres
Heyvaert	Privé	12 studios
Mettewie	Privé	1 chambre
Bouvier	Privé	3 chambres
Heyvaert	Société	2 chambres
Princesse	Privé	1 chambre
Melpomène	Privé	1 chambre
Lorrain	Privé	1 chambre
Mons	Privé	6 studios

Les logements quittent le parc de la M.A.I.S pour différentes raisons. Soit le propriétaire souhaite récupérer son bien pour le vendre, faire des travaux ou y habiter, soit la M.A.I.S. décide de mettre fin anticipativement à la gestion dans le cadre de sa politique d'assainissement du parc locatif.

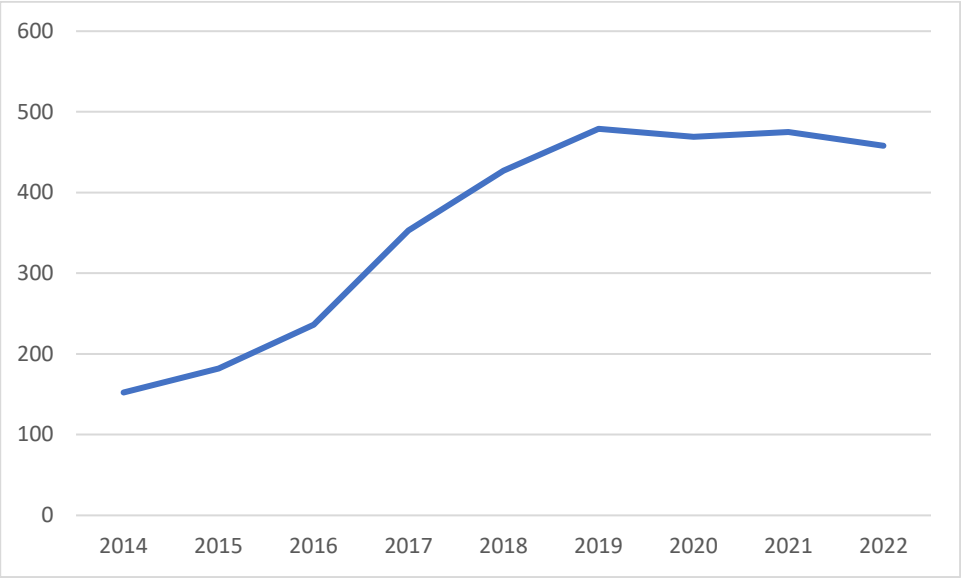
Ces fins de gestion anticipatives s'expliquent soit parce que les logements nécessitent des rénovations importantes et que les propriétaires refusent de les assumer, soit parce que les charges de l'immeuble sont trop importantes.

3.3.3 Nombre de logements faisant l'objet d'un accord formel avec le propriétaire

Il n'y avait pas d'accord formel avec des propriétaires au 31 décembre 2022.

3.3.4 L'évolution du parc de logements

La M.A.I.S a connu une très forte augmentation du nombre de logements en gestion jusqu'en 2019. Le nombre de logements fléchi légèrement depuis. En conséquence de la difficulté de prospection durant ces dernières années (covid en 2020, 2021) et les nombreuses fin de gestion.



La M.A.I.S. a un agrément pour la gestion de 600 logements.

La politique d'accroissement, décidée en CA, ambitionne d'atteindre ce plafond. Par contre, nous privilégierons les petits propriétaires.

Nous ne prendrons plus en gestion de grands ensembles de logements (maximum 10 logements par projet).

3.4 La gestion technique et l'entretien des logements

3.4.1 L'équipe technique de la M.A.I.S.

Notre équipe technique se composait de 8 personnes en 2022 : un responsable technique et 7 ouvriers (le gestionnaire technico-administratif nous ayant quitté début 2022).

Le responsable technique supervise la rénovation des logements, coordonne le travail des ouvriers, établit les devis, lance les appels d'offres, gère les achats de matériel et les stocks..

Le pôle ouvrier se compose comme suit : 1 chef de chantier, 1 ouvrier qualifié plombier-chauffagiste, 1 ouvrier polyvalent, tous les trois engagés à durée indéterminée, ainsi que 4 ouvriers polyvalents engagés sous contrat art. 60 § 7.

Les ouvriers engagés sous art.60§7 travaillent dans le cadre d'un contrat de transition. Ils travaillent à la M.A.I.S. pour une période de 1 à 2 ans maximum durant laquelle ils apprennent un métier, ou parfois déjà homme de métier, M.A.I.S ayant vécu un parcours de migration, ils apprennent les usages liés au monde du travail et perfectionnent leur connaissance de la langue française. Le chef de chantier encadre leur travail sur le terrain.

3.4.2 La gestion des entretiens et la résolution des problèmes techniques dans les logements

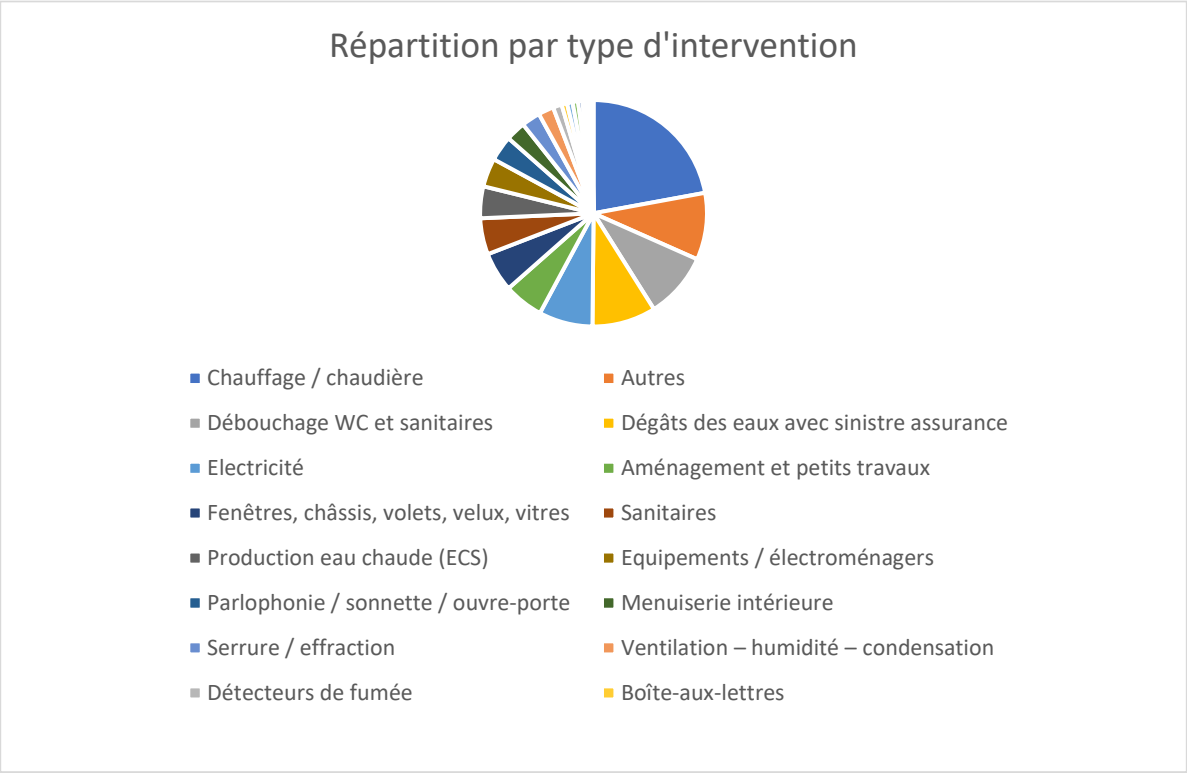
Les interventions dans les logements peuvent être répertoriées en plusieurs catégories :

Celles 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, etc.). Ces interventions sont généralement réalisées dans les logements habités du parc immobilier.

On a comptabilisé en 2022 : 638 incidents techniques.

	%	Nombre
Aménagement et petits travaux	5,64%	36
Autres	9,56%	61
Boîte-aux-lettres	0,78%	5
Chauffage / chaudière	22,10%	141
Débouchage WC et sanitaires	9,40%	60
Dégâts des eaux avec sinistre assurance	9,09%	58
Détecteurs de fumée	1,25%	8
Electricité	7,68%	49
Encombrants	0,78%	5
Equipements / électroménagers	4,08%	26
Fenêtres, châssis, volets, velux, vitres	5,64%	36
Gaz	0,47%	3
Menuiserie intérieure	2,82%	18
Nettoyage / entretien du logement	0,47%	3
Nuisibles	0,63%	4
Parlophonie / sonnette / ouvre-porte	3,61%	23
Peinture	0,78%	5
Production eau chaude (ECS)	4,55%	29
Sanitaires	5,17%	33
Serrure / effraction	2,66%	17
Sols	0,31%	2
Toiture	0,31%	2
Ventilation – humidité – condensation	2,19%	14
		638

Le tableau ci-dessous illustre le pourcentage par type d’intervention :



Celles qui relèvent du rafraîchissement des décors (les entretiens des peintures, les menuiseries, les serrures, les vitres, l'électricité, la plomberie, le revêtement des sols, etc.).

Ces interventions sont généralement réalisées dans les logements vides du parc immobilier en attente des nouveaux occupants.

Celles qui relèvent de la rénovation (travaux d'aménagement intérieur tels que la mise en place des cloisons de séparation, la réfection des escaliers et planchers, la pose des nouvelles menuiseries intérieures, la pose des éléments de structure des cuisines, etc.). Ces interventions sont généralement réalisées dans les logements nouvellement pris en gestion.

- Celles qui relèvent de **l'entretien des chaudières individuelles ou communes des logements**. Depuis 2019, la réglementation chauffage PEB en région de Bruxelles-capitale impose un entretien périodique des chaudières domestiques, tous les deux ans. Dans ce cadre, la M.A.I.S. a souscrit un contrat avec un chauffagiste agréé externe pour réaliser le contrôle périodique des chaudières de son parc. Il s'agit du contrôle d'exigence de bon fonctionnement de l'appareil et d'entretien de la chaudière. Nous répertorions approximativement 200 chaudières entretenues suivant ce contrat dont 25% ne sont pas conformes. Elles font l'objet, soit d'une demande de prime en vue de leur remplacement immédiat par des chaudières plus performantes (ex. pompes à chaleur ou chaudières à condensation), soit de travaux de mise en conformité, soit d'aménagements pour les sécuriser (pose de détecteurs CO) en vue d'un remplacement prochain. Certains propriétaires choisissent de travailler avec un contrat omnium assuré par le fabricant.

- Celles qui relèvent de **l'entretien imposé par la gestion de bâtiments neufs** tels que l'entretien des ventilations et l'entretien des toitures vertes, réglages et compression châssis.

- La **maintenance des installations sécurité incendie** par une société externe dans les bâtiments dont il a la gestion complète.

- **L'évacuation des encombrants** au niveau des logements du parc immobilier par les équipes de la M.A.I.S est la dernière catégorie d'intervention.

3.5 Le rafraîchissement et la remise en état des logements

Depuis l'arrivée du nouveau gestionnaire technique en mai 2022, notre tâche principale a été de mettre à jour les nombreux dossiers en attente ainsi que les fiches techniques qui n'avaient pas été traitées auparavant. La tâche n'est pas évidente car de nouveaux problèmes techniques arrivent au quotidien.

Notre équipe technique a cependant géré les rafraichissements et la remise en état de nombreux logements, que ce soit pour des prises en gestion, des fins de gestion ou entre 2 locations.

On peut souligner les chantiers suivants qui ont été plus importants :

- Intendant, Jean-Dubrucq, Josse Goffin : les locataires sortant avait endommagé fortement les logements
- Abattoir : plusieurs logement ont entièrement du être remis en état suite à des problèmes d'infiltrations
- Heyvaert : 12 studios ont du être entièrement refait suite à un problème de squat très important (budget de près de 50.000 euros).
- Bâtiment EKLA : une cinquantaine de chantiers de rénovation de studios ont été réalisés (rafraichissement des studios avant l'entrée des étudiants suivants, essentiellement une remise en peinture)

Nous continuons aussi l'appel aux primes régionales au profit des propriétaires pour favoriser les travaux de rénovation et d'amélioration dans nos logements. Ces primes sont demandées dans la majorité des cas pour l'installation d'une nouvelle chaudière (malheureusement cette prime ne sera plus d'application à partir de 2023), mais aussi pour d'autres postes tels que des rénovations de façades, des nouvelles toitures et leur isolation, la réfaction d'installations électriques, le changement de chassis,….

En 2022, nous avons introduit 5 demandes de primes : 3 pour des conformités électriques, 1 pour le changement de chassis et 1 pour l'installation d'une nouvelle chaudière.

3.6 Le vide locatif

3.6.1 Le taux d'occupation par logement

Depuis 2019, nous mesurons le vide locatif avec le ratio suivant : la somme des loyers payés aux propriétaires des logements non occupés divisée par le total des loyers versés aux propriétaires. Nous ventilons ce ratio par motif du vide locatif.

En 2021, le montant total du vide locatif s'élève à 50.910,84 € (54.817,56 € en 2020 = - 7,13 %).

Évolution du vide locatif, en pourcentage sur le total des loyers versés aux propriétaires depuis 2015 :

2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
6,81 %	6,75 %	9,49 %	4,09 %	5,52 %	1,99 %	1,77 %	2,63 %

Le motif du vide locatif se répartit comme suit :

Motif du vide locatif	**%**
Logements en gestion :	33,60 %
Logements EKLA :	21,39 %
Fins de gestion :	38,44 %
Nouvelles prises en gestion :	6,57 %
Total	100 %

Notre taux de vide locatif a fortement été impacté par la fin de gestion des 12 studios situés rue Heyvaert. En effet, il y a eu un problème de squat très importants et nous avons du reloger les locataires. Le temps d'arriver à mettre fin au squat (procédure judicaire) et de remettre les logements en état, la M.A.I.S a été contrainte de payer les loyers au propriétaire (pour un total de 44.064,26 € sur fin 2021 et jusqu'à mai 2022).

4. Les propriétaires

4.1 Le profil des propriétaires par logements au 31/12/2022

Qualité des propriétaires	**Nombre**	**%**
Commune / CPAS	31	6,65
Personne physique	244	52,36
Personne morale autre qu'une ASBL	187	40,13
ASBL	4	0,86
TOTAL	466	

Parmi les 466 logements gérés par le M.A.I.S. , 137 Logements appartiennent à Inclusio, les sites d'EKLA (91 logements) et de Domaine des Étangs (28 logements), soit 29,40 % de notre parc.

4.2 Type et durée de contrats signés par logement au 31/12/2022

Type de contrats	**Nombre**	**%**
Mandat de gestion	432	92,70 %
Contrat de location principale	34	7,30 %
TOTAL	466	

Durées des contrats, lors de la signature	**Nombre**	**%**
1 ans	1	0,21 %
3 ans	146	31,33 %
5 ans	1	0,21 %
6 ans	14	3,00 %
9 ans	155	33,26 %
27 ans	149	31,97
TOTAL	466	

4.3 Activité de prospection

En 2022, malgré le changement de coordination en début d'année, le suivi des prospections a été réalisé de manière plus soutenue.

Entre le 30/09/2021 et le 30/09/2022 il y a eu 14 prises en gestion.

46 contacts pour des prospections n'ont pas aboutis en 2022, et ce pour plusieurs raisons :

- la M.A.I.S est plus exigeante en matière de qualité des logements. Les logements pris en gestion doivent répondre à toutes les normes en vigueur, mais aussi :

  - Les logements doivent être confortables (disposition pratique, qualité énergétique, cuisine convenablement équipée, etc.) ;
  - Ils ne peuvent pas être grevés par des charges communes trop importantes ;
  - Ils doivent être confiés pour des périodes de minimum 9 ans ;
  - Ils ne doivent présenter aucun défaut d'ordre urbanistique ;
  - Le mandat de gestion est fortement privilégié ;
  - Les loyers sont négociés et des frais de gestions sont toujours comptabilisés ;
  - Nous négocions deux mois de vacances de loyer en début de mandat ;
  - Les logements doivent être libres d'occupation, lors de la prise en gestion.

- Les loyers proposés sont trop peu élevés : certains propirétaires ne peuvent l'accepter car ils ont un crédit en cours et d'autres préfèrent prendre le risque de louer en privé (aux risques d'être face à des impayés, des dégâts,…)
- Certaines prospections étaient situées trop loin de nos bureaux
- Certains propriétaires souhaitaient nous mettre leur logement en gestion avec leurs occupants
- Certains logements étaient non conformes à l'urbanisme
- Certains ont négociés avec d'autres AIS

5. Les locataires

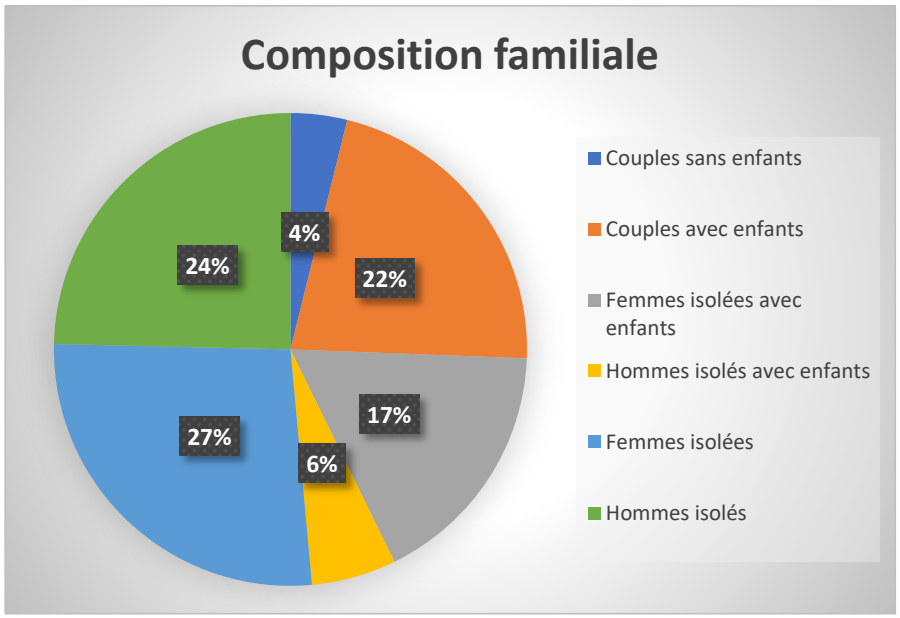
Alors qu'elle gère 466 logements au 31/12/2022, la M.A.I.S. dénombre un total de 415 ménages locataires et occupants au sein de son parc. La différence de 51 logements s'explique comme suit :

- 4 logements déjà en gestion sont inoccupés car ils sont en travaux. Nous ne payons pas encore de loyer pour ces logements.
- 11 logements conventionnés sont vides. Nos conventions de collaboration prévoient que la M.A.I.S. assume le paiement du premier mois de vide locatif. Dès le second mois, c'est l'association partenaire qui est en charge d'attribuer le logement qui assume le vide locatif et donc le paiement du loyer.
- 1 logement est vide en perspective d'une fin de gestion.
- 7 logements sont à attribuer.
- 28 logements sont des nouvelles prises en gestion mais sont encore en travaux (dont 21 pour le projet Claessens/Van Gulick).

5.1 Profil des les locataires

La composition de ménage de nos locataires :

composition familiale	nombre
couple sans enfant	16
couple avec enfants	91
femme isolée avec enfants	71
homme isolé avec enfants	24
femme isolée	111
homme isolé	102



.

Au niveau de la répartition, nous constatons que 74,22% des locataires sont des ménages isolés avec ou sans enfants tandis que 25,78 % représentent des couples avec enfants ou sans enfants.

COMPOSITION DE MENAGE DE NOS LOCATAIRES	NOMBRE	%
Couples avec 1 enfant	15	3,61
Couples avec 2 enfants	24	5,78
Couples avec 3 enfants	33	7,95
Couples avec 4 enfants	14	3,37
Couples avec 5 enfants	4	0,96
Couples avec 6 enfants	1	0,24
Femmes isolées avec 1 enfant	34	8,19
Femmes isolées avec 2 enfants	14	3,37
Femmes isolées avec 3 enfants	16	3,86
Femmes isolées avec 4 enfants	5	1,20
Femmes isolées avec 5 enfants	2	0,48
Hommes isolés avec 1 enfant	6	1,45
Hommes isolés avec 2 enfants	11	2,65
Hommes isolés avec 3 enfants	3	0,72
Hommes isolés avec 4 enfants	3	0,72
Hommes isolés avec 5 enfants	1	0,24
Femmes isolées	111	26,75
Hommes isolés	102	24,58
Couiples sans enfant	16	3,86
Total	415	100%

Le niveau de revenu de nos locataires

NIVEAU DE REVENUS DES MENAGES	NOMBRE	%
En dessous du seuil d'admission au logement social	391	94,22
Au-dessus du seuil d'admission au logement social	24	5,78
Total	415	100%

La M.A.I.S. peut continuer à loger des locataires si leur revenu n’excède pas 150% du seuil d’admission, pour un maximum de 30% du parc de logements.

Certains locataires pâtissent de l'effet de seuil : leurs revenus dépassent de très peu ce seuil d'admission au logement social. Le système ne prévoyant pas de progressivité dans l'intervention du loyer, ils perdent donc la totalité de l'intervention financière et doivent payer le montant du loyer payé au propriétaire.

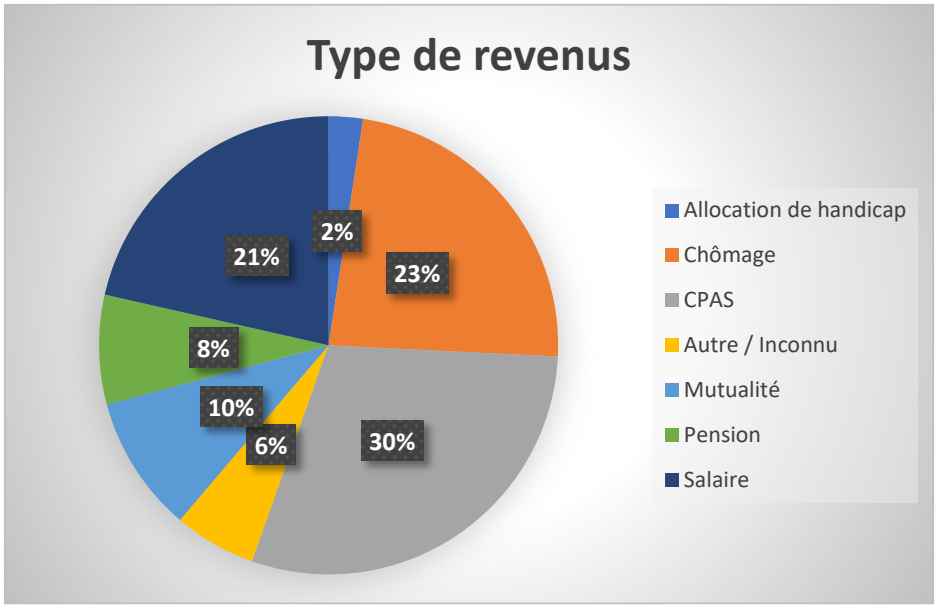
Ce dépassement du seuil s'explique souvent par l'intégration dans le monde professionnel du locataire. De ce fait, la M.A.I.S. préfère ne pas les pénaliser en les laissant jouir de leur logement et en alignant leur loyer sur celui payé au propriétaire (loyer de base).

La source de revenus de nos locataires

LA SOURCE DE REVENUS DE NOS LOCATAIRES	NOMBRE	%
Allocation de handicap	10	2,41
Chômage	97	23,37
CPAS	123	29,64
Autre / Inconnu	24	5,78
Mutualité	40	9,64
Pension	32	7,71
Salaire	89	21,45
Total	415	100%

La principale source de revenus des locataires de la M.A.I.S. pour l'année 2022 concerne des revenus de remplacement (70,84 %).

Notons également que 21,45 % des locataires ont un revenu lié à un emploi et 7,71 % bénéficient de la pension.



Flux des locataires pendant l'année

Nombre de nouveaux ménages entrés (dont 8 mutations)	80 (73 baux de résidence principale, 7 conventions de transits)
Nombre de ménages sortis en 2022 : 44	2 ménages ont acheté ou loué dans le privé 3 ménages se sont vu attribuer un logement social 6 ménages ont été expulsés 25 étudiants du projet EKLA (fin de bail courte durée) 8 mutations
Nombre de mutations	8 (compris dans les ménages entrés)
Motifs des mutations	4 ménages ont été mutés pour donner suite à une fin de gestion du logement occupé 2 ménages ont été muté pour des changement de composition familiale 2 ménages ont été mutés pour des travaux qui devaient être réalisés dans les logements

Le nombre d'entrée est élevé en 2022. Cette augmentation est due aux points suivants :

- 30 entrées des étudiants à EKLA, soit 41,10% (beaucoup de baux à courte durée sont arrivés à échéance en 2022)
- 28 entrées dans des nouveaux logements (dont 8 dans le projet industrie, et 10 dans le projet Claessens/Van Gulick).

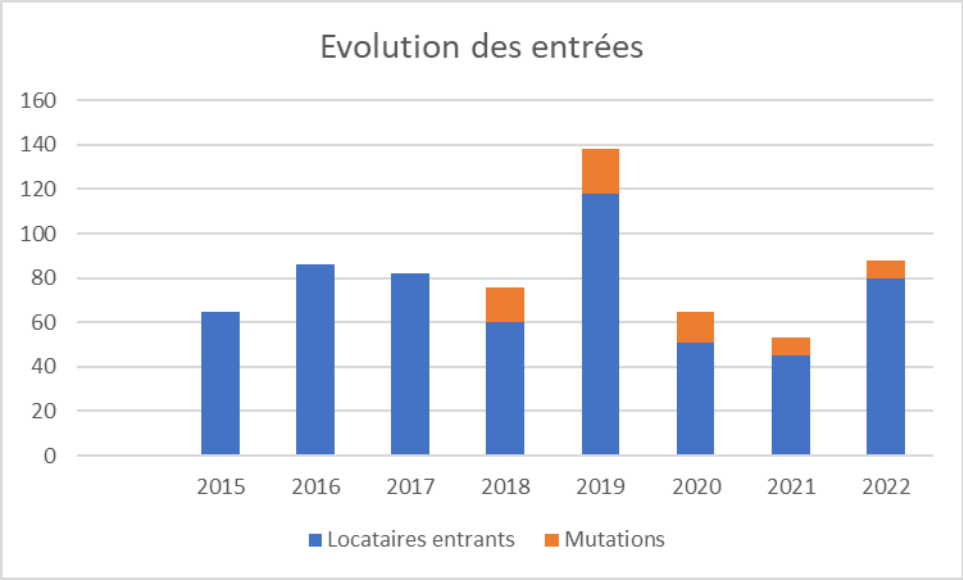
Les seuls motifs de mutation acceptés sont : la fin de gestion, la suroccupation ou la sous-occupation, les problèmes de mobilités nécessitant un logement adapté.

Le règlement d'attribution ne prévoit aucune autre dérogation.

Afin de ne pas pénaliser nos locataires, la fin de gestion d'un logement est une mutation prioritaire.

L'évolution du nombre d'entrées

Par rapport aux années précédentes, 2022 se caractérise un flux important d'entrées et de sortie des locataires. Les principales raisons sont les prises en gestion de nouveaux logements pris en gestion et les fins de baux de courtes durée à EKLA.



5.2. Les occupants des logements de transit

La M.A.I.S. gère 36 logements de transit au 31 décembre 2022. 23 logements sont mis en gestion par l'administration communale de Molenbeek-Saint-Jean et 13 logements proviennent du parc de logements privés de la M.A.I.S. Ces logements sont mis à disposition de publics particuliers, dans le cadre de convention d'occupation de transit ne pouvant excéder 18 mois. Sur 466 logements en gestion, 7,73 % de notre parc de logement est destiné au logement de transit.

Sur les 23 logements de transit communaux, seuls 13 sont occupés au 31 décembre 2022.

Sur l'ensemble des logements de transits 22 logements sont occupés sur 36, soit 61,11%.

Dans le courant de l'année 2022, 30 ménages ont été aidées dans le cadre des logements de transit.

Le profil des occupants des logements de transit

Type de ménage	Nombre de ménage
Couple sans enfants	0
Couple avec 2 enfants	2
Couple avec 3 enfants	2
Couple avec 4 enfants	2
Couple avec 5 enfants	1
F isolée	5
h isolé	10
F isolé avec 1 enfant	2
F isolé avec 2 enfants	1
F isolé avec 3 enfants	1
H isolé avec 1 enfant	2
H isolée avec 2 enfants	2
total	**30**

50% des occupants de la M.A.I.S. sont des personnes isolées.
26.67% sont des personnes isolées avec des enfants.
Seuls 23,33 % des ménages sont composés par des personnes en couple avec enfants.

5.3. Projet Claessens

Le projet Claessens est un projet de 32 logements répartis en trois blocs dans des immeubles situés au bord du canal dans une rue attenante situé sur la commune de Laeken et à proximité des transports en communs et des commerces.

Il s'agit d'un projet de rénovation profonde de bâtiments existants afin de leur assurer la meilleure performance énergétique possible tout en respectant l'architecture existante. Il est en effet essentiel de proposer autant que possible à nos locataires des biens le moins énergivore possible à la fois dans un souci écologique et afin que ceux-ci puissent faire face à leur consommation énergétique notamment en période de hausse des coûts

Malgré quelques retards dans la fourniture des matériaux liés à la situation géopolitique, un premier lot de cinq studios et de cinq appartements deux chambres a pu être attribué durant l'été 2022.

Les deuxièmes et troisièmes lots comprenant respectivement, cinq studios PMR, quatre appartements trois chambres, un appartement deux chambres et quatre studios, un appartement deux chambres, un appartement cinq chambres et six logements quatre chambres, étaient en cours de finition à la fin de l'année 2022. Ils seront proposés à la location durant le premier trimestre 2023.

Une partie de studios PMR et des logements trois chambres a cependant déjà pu être visitée par les candidats-locataires. Ceux-ci nous ont déjà fait part de leur enthousiasme à intégrer les lieux.

6. Les candidats locataires

6.1 procédure d'inscription et d'attribution des logements

6.1.1 Procédure d'inscription

Cette année encore, les inscriptions se sont déroulées sur une période de trois mois allant du mois de septembre 2022 au mois de janvier 2023 pour les dossiers incomplets et pour lesquels un second rendez-vous étaient nécessaire. La M.A.I.S. a inscrit 343 nouveaux candidats pendant sa campagne d'ouverture de 2022.

En moyenne, notre assistante administrative s'est chargée de fixer une trentaine de rendez-vous par semaine selon des plages horaires déterminées. C'est elle qui donne les premières explications liées à notre liste de documents à fournir et de renseigner les candidats vers notre site internet. Notre assistantes administrative s'occupe également de diriger les futurs candidats vers nos partenaires de la commune de Molenbeek pour leur fournir une aide à constituer le dossier. Ces partenaires sont notamment la cellule logement du CPAS de Molenbeek, l'ASBL la Rue, l'ASBL Bonnevie, les maisons médicales située sur la commune, l'association des locataires, etc.

Un courrier de confirmation du rendez-vous ainsi que la liste complète des documents à fournir est envoyée à chaque candidat. Malgré toutes nos initiatives nous constatons qu'une partie des candidats ont des difficultés à honorer leur rendez-vous. C'est pourquoi nous allons mettre en place dès l'année prochaine, une procédure d'inscription par un formulaire en ligne sur notre site internet.

6.1.2 Attribution des logements

Les logements sont attribués par le logiciel HMS au regard de plusieurs critères :

- de l'adéquation des normes d'occupation avec la famille candidate ;

- des points de priorité déterminés par le règlement d'attribution.

- la date d'inscription

- Le choix des exclusions proposées par le logiciel (les étages, avec ou sans escaliers, avec ou sans ascenseur, dormir dans le salon pour les familles monoparentales, 3 enfants dans la même chambre).

Les coordinatrices préparent les listes en fonction des logements disponibles. Les candidats en ordre utile sur la liste d'inscriptions sont alors invités à visiter le logement sélectionné. L'information est transmise par courrier simple, par courrier recommandé, par mail et par téléphone.

C'est le gestionnaire locatif qui assure la visite du logement avec le candidat et qui détaille toutes les conditions de la location (montant du loyer, des charges, obligation du locataire et du bailleur)

Ensuite, Le candidat a 48 heures de réflexion pour remettre sa décision. Les assistantes sociales traitent et introduisent les dossiers des candidats-locataires auprès du comité neutre et apolitique composé de responsables d'institutions et d'ASBL actives sur les problématiques spécifiques liées au logement à Molenbeek.

6.2 Nombre de candidats locataires

La M.A.I.S. a inscrit 343 nouveaux candidats dans la liste pendant sa campagne d'ouverture des inscriptions en 2022 (contre 197 en 2021).

Depuis la mise en place d'HMS 2451 candidats sont repris dans le programme.

A ce jour, on recense dans le programme de gestion locative 2.451 candidatures :

- 623 ont été attribuées

- 1.064 ont été radiées

- 4 ont été refusées

- 22 ont été désactivées

731 candidatures sont actives actuellement.

6.3 Gestion de la liste d'attente

Une permanence sociale est organisée les mercredis-matins de 9h à 12h afin de permettre aux candidats locataires de mettre à jour leur dossier de candidature. Ces rendez-vous se font uniquement sur rendez-vous pris au préalable par téléphone. Il s'agit pour la plupart d'un changement d'adresse, d'une adaptation de la composition de ménage, d'un dossier médical à prendre en compte pour l'attribution d'un logement, d'un préavis et de problèmes de salubrité du logement occupé. Ces documents peuvent également nous être transmis par mail et traités par l'assistante sociale.

La liste des candidatures de notre logiciel HMS est donc sujette à de nombreux changements en fonction de l'évolution de chaque situation. La configuration du système ne permet pas de pouvoir situer la place d'une candidature dans la liste du logiciel. En effet, nous ne pouvons déterminer une liste par catégorie de logement comme c'était le cas auparavant. Cette situation complique la communication avec les candidats qui souhaitent avoir une estimation de temps pour l'attribution d'un logement.

6.4. Mise à jour des candidatures

La M.A.I.S a entamé sa campagne de mise à jour en 2022 au mois de janvier comme le prévoit le règlement d'attribution.

Les candidats-locataires ont donc été invité par courrier recommandé et courrier simple à confirmer leur dossier de candidature en nous retournant le formulaire de mise à jour ainsi que les documents de composition de ménage et de preuve des revenus.

Tous les candidats n'ayant pas répondu à cette demande à la date du 31 mars sont automatiquement suspendus dans le logiciel c'est-à dire qu'aucun logement ne leur sera proposé. Il ne sont néanmoins pas encore radiés et ont toujours la possibilité de nous transmettre leurs documents jusqu'à la fin de l'année.

Ensuite, un ultime courrier de rappel est envoyé aux retardataires pour les informer de la radiation de leur candidature au 1er janvier de l'année suivante.

La M.A.I.S a radié 172 candidats locataires n'ayant pas répondu à la demande de mise à jour au 31 décembre 2022. La M.A.I.S compte mettre en place la campagne de mise à jour 2023 par le biais de son site internet afin de faciliter les démarches pour les candidats.

7. La gestion de la créance locative

7.1 Méthode de suivi des impayés

La procédure pour le suivi des impayés est toujours d'actualité.

Les gestionnaires locatif.ve.s utilisent un tableau reprenant l'ensemble de l'état de paiement des locataires (actifs et inactifs). Pour rappel, ce tableau reprend les données suivantes :

- Montant dû – Montant en créance douteuse
- Locataire actif/inactif + date
- Présence d'un plan de paiement
- « Niveau » de recouvrement (aucun – amiable- juridique – irrécouvrable)
- Ancienneté de la dette
- Actions de recouvrement entreprises + date (rappel – convocation – mise en demeure- mise en demeure huissier-conciliation-requête)
- Typologie de la créance (arriérés locatifs, décompte de charge, dégâts locatifs, frais juridiques, note de débit)

Ce tableau est amené à être continuellement mis à jour afin de permettre le respect des délais de recouvrement, de trier les locataires par actions de recouvrement, de maintenir un historique des actions de recouvrement entreprises… Il est amené à évoluer en fonction de son utilisation au quotidien.

Il a par exemple été décidé d'y inclure la date d'échéance du bail et la date à laquelle le renom doit être envoyé. Ainsi, si certains locataires présentent des problèmes récurrents nous ne renouvelons pas son bail à la date d'échéance.

Ce fichier reprends également les garanties locatives à constituer ou à verser sur un compte bloqué.

Nous organisons, au milieu de chaque mois, une réunion entre les coordinatrices et la/le gestionnaire locataire afin de parcourir le tableau des impayés et décider des actions à mener.

Nous essayons en premier lieu de contacter les locataires par téléphone et par mail afin de découvrir les motifs des retards de paiement, ensuite nous essayons de trouver des solutions afin de régulariser la situation : mise en place d'un plan de paiement, recours au CPAS ou à d'autres organismes qui peuvent aider le locataire.

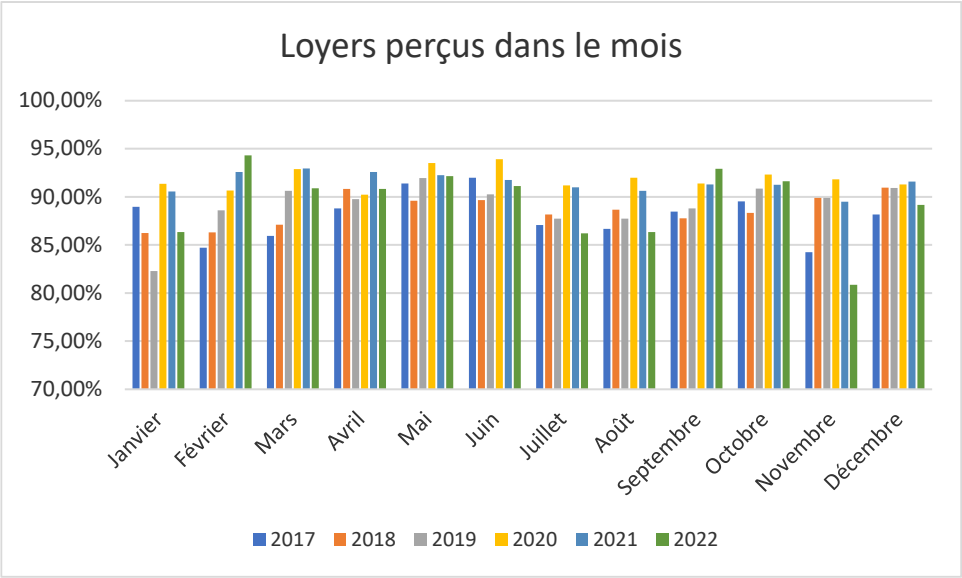
Lorsque les locataires ne répondent pas aux appels ou au mail nous avons recours à un courrier envoyé par recommandé, et si le locataire, malgré nos différentes tentatives reste inactif, nous introduisons une requête en justice de paix.

7.2 Créances locatives, créances douteuses et créances irrécupérables au 31/12/2022

Taux des loyers perçu dans le mois :

2017	2018	2019	2020	2021	2022
87,99%	88,62%	89,12%	91,87%	91,49 %	89,40 %

2022	Pourcentage de loyers reçus dans le mois
Janvier	86,33%
Février	94,32%
Mars	90,89%
Avril	90,82%
Mai	92,16%
Juin	91,13%
Juillet	86,20%
Août	86,35%
Septembre	92,92%
Octobre	91,61%
Novembre	80,85%
Décembre	89,16%
Moyenne	89,40%



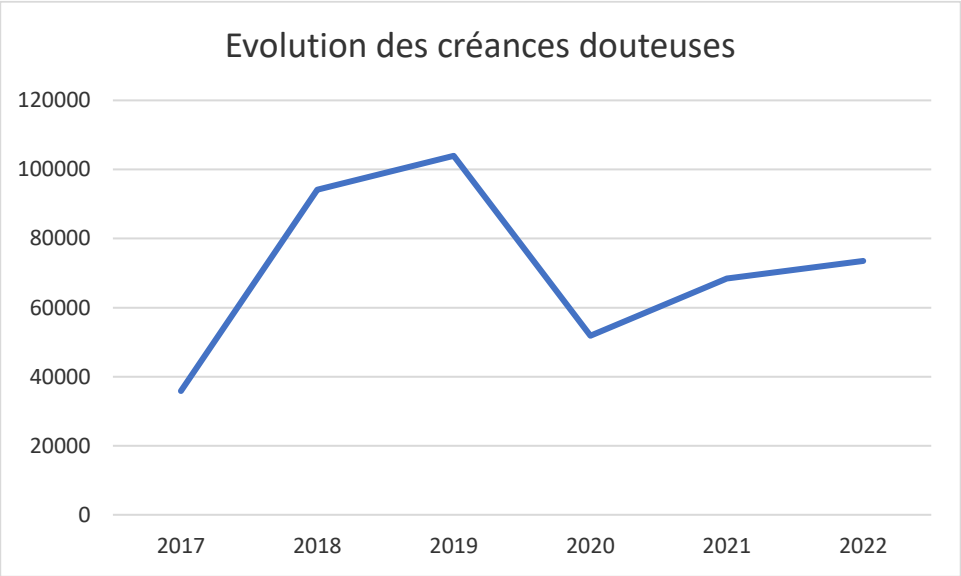
Nous pouvons constater une diminution des loyers payés dans le mois. Nous supposons que celle-ci est due à l'inflation qui a été conséquente en 2022 et qui n'a pas été sans conséquence sur les finances de nos locataires.

Afin de permettre le suivi des créances de manière optimale, les gestionnaires locataires doivent dorénavant, en parallèle utiliser le programme comptable Winbooks car HMS ne permet pas l'impression des historiques des locataires.

Créances douteuses

Sauf si un plan de paiement est en cours et respecté, toutes les dettes des locataires n'étant plus locataire de l'ASBL sont considérées comme douteuses .

L'année d'après, après approbation du Conseil d'Administration, celles-ci seront reclassées en créances irrécouvrables.



Les créances douteuses s'élèvent à 73.546,27 € en 2022

On peut donc constater encore constater une augmentation par rapport à 2021. Les locataires en cours d'expulsions sont également repris dans la créance douteuse et ils représente 32,68 % soit 24.033,71 €.

En 2022, 23 audiences ont eu lieu en raison de requêtes introduite pour des arrièrés de loyer (dont 2 avec des poblèmes d'occupation) et 4 expulsions ont du être exécutées.

Ratio des créances douteuses 2022 par rapport au total des loyers :

Pour le calcul de ce ratio nous ne prenons pas compte des créances douteuses liées aux propriétaires.

	2019	2020	2021	2022
Total créances locatives / loyers + charges	13,64%	8,48%	6,95%	8,09%
Créances non douteuses / loyers + charges	5,09%	3,62%	4,37%	5,58%
Créances douteuses / loyers + charges	4,48%	1,28%	2,58%	2,51%
Créances irrécupérables / loyers + charges	4,06%	3,58%	2,06%	2,34%
Total créances douteuses et irrécupérables	8,54%	4,86%	4,64%	4,86%
Créances irrécupérables sur subsides (max 5% admissible)	7,25%	6,74%	3,89%	4,60%
Moyenne des créances locatives / logement	657,83	460,99	434,01	537,97

Nous pouvons constater que les ratios sont moins bon qu'en 2021. Cela s'explique par la forte inflation de l'année 2022. Les locataires ont été confrontés à des difficultés de paiement (ce qui est toujours le cas en ce début d'année 2023).

La dette des étudiants EKLA :

Triste est de constater que sur le 50 étudiants vivant dans les logements d'EKLA, la créance totale au 31/12/2022 est de 25.749,60 € contre 21.186,16 € en 2021. Celle-ci continue donc d'augmenter.

8. États des lieux des procédures judiciaires en cours ou achevées

8.1 Avec les propriétaires

En 2022, nous avons clôturé une procédures à l'encontre d'un propriétaire. Une négociation a été trouvée entre la M.A.I.S et le propriétaire et une indemnité a été payée à la M.A.I.S

8.2 Avec les locataires

Il y a eu 38 audiences en justice de paix pour des arriérés de loyer ou des occupations sans titre ni droit :

	Date Jugement	Motif	Suivi
1	20-02-22	Arriérés de loyer	Départ locataire 30/11/2021 - impayé
2	21-02-22	Arriérés de loyer	Expulsé le 25/11/2022 - impayé
3	29-03-22	Fin de bail courte durée	Parti le 04/07/2022
4	29-03-22	Fin de bail courte durée	Parti le 31/05/2022
5	29-03-22	Fin de bail courte durée	Parti le 06/07/2022
6	29-03-22	Fin de bail courte durée	Parti le 18/07/2022 - plan de paiement
7	29-03-22	Fin de bail courte durée + arriérés	Parti le 28/06/2022 - impayé
8	29-03-22	Fin de bail courte durée	Parti le 20/06/2022
9	29-03-22	Fin de bail courte durée	Parti le 31/03/2022 - impayé
10	29-03-22	Arriérés de loyer	Parti le 01/07/2022
11	29-03-22	Fin de bail courte durée	Parti le 07/06/2022
12	29-03-22	Fin de bail courte durée	Parti le 04/07/2022 - impayé
13	29-03-22	Fin de bail courte durée	Parti le 30/06/2022 - impayé
14	29-03-22	Fin de bail courte durée	Parti le 28/06/2022
15	10-05-22	Arriérés de loyer	Parti le 31/12/2022 - impayé
16	10-05-22	Arriérés de loyer	Parti le 17/11/2022 - impayé
17	10-05-22	Arriérés de loyer	A mis en place un plan de paiement
18	10-05-22	Arriérés de loyer	Expulsé le 08/11/2022 - impayé
19	10-05-22	Arriérés de loyer	A mis en place un plan de paiement
20	10-05-22	Arriérés de loyer	Parti le 30/09/2022

21	10-05-22	Arriérés de loyer	Parti le 30/06/2022 - impayé
22	10-05-22	Arriérés de loyer	Parti le 15/03/2023 - impayé
23	10-05-22	Arriérés de loyer	Plan de paiement en cours
24	17-05-22	Fin de bail courte durée	Parti le 31/05/2022 - impayé
25	17-05-22	Fin de bail courte durée	Parti le 13/07/2022 - impayé
26	25-05-22	Arriérés de loyer + problème d'occupation	Parti début octobre avant expulsion - impayé
27	16-08-22	Arriérés de loyer	Parti le 26/01/2022
28	6-09-22	Arriérés de loyer	Parti en décembre 2022 avant expulsion - impayé
29	6-09-22	Arriérés de loyer	A apuré sa dette
30	6-09-22	Arriérés de loyer	A apuré sa dette
31	5-10-22	Arriérés de loyer	Plan de paiement en cours
32	19-10-22	Arriérés de loyer	Expulsé le 06/02/2023 - impayé
33	8-11-22	Arriérés de loyer	Plan de paiement en cours
34	8-11-22	Arriérés de loyer	Parti le 05/12/2022
35	8-11-22	Arriérés de loyer	Parti le 12/03/2023 avant expulsion - impayé
36	22-11-22	Problème d'occupation	En cours d'expulsion
37	13-12-22	Arriérés de loyer	Plan de paiement en cours - va être muté
38	21-12-22	Arriérés de loyer et charges , donner accès au logement	Annulation expulsion car mise en place d'un plan de paiement

9. Les loyers moyens versés aux propriétaires, aux locataires et les différentiels de loyers

Loyers moyens locataires et propriétaires au 31/12/2022 :

Type de logement	Loyers moyens locataires	Loyers moyens propriétaires
Studio	371,42 €	450,07 €
Appartement 1 chambre	406,89 €	525,00 €
Appartement 2 chambres	510,55 €	626,27 €
Appartement 3 chambres	618,43 €	679,00 €
Appartement 4 chambres	739,53 €	804,02 €
Appartement 5 chambres	848,24 €	1.011,17 €
Maison 2 chambres	528,27 €	812,56 €
Maison 3 chambres	652,72 €	859,30 €
Maison 4 chambres	929,69 €	1.161,89 €
Maison 5 chambres	1.007,70 €	1.203,08 €

Différentiels moyens :

Type de logement	**Différentiel moyen 12/2020**	**Différentiel moyen 12/2021**	**Différentiel moyen 12/2022**
Studios	98,45	82,32	78,65
Appartement 1 chambre	104,03	105,75	118,11
Appartement 2 chambres	102,13	107,20	115,72
Appartement 3 chambres	133,36	141,86	60,57
Appartement 4 chambres	142,15	139,63	64,49
Appartement 5 chambres	243,34	245,61	162,93
Maison 2 chambres		207,39	284,29
Maison 3 chambres	212,57	201,37	206,58
Maison 4 chambres	185,36	247,31	232,20
Maison 5 chambres	124,44	146,62	195,38

Le différentiel est en diminuction par rapport aux années précédentes car depuis mai 2022 les indexations des locataires se font sur base de la grille de la Région mais indexée (avant l'indexation se faisait sur base de la grille annuelle au 01/09 de l'année précédente).

Cette disposition a été mise en place par la FEDAIS afin de faire fasse à la forte inflation, et donc aux indexations importantes des loyers que les AIS rencontraient (indexation non limitée pour les propriétaires face à une indexation limitée pour les locataire).

10. Conclusions et objectifs futurs

La M.A.I.S. a du faire face à de nombreux obstacles en 2022 :

- De nombreuses fin de gestion, donc celles des 12 studios qui ont été squattés et pour lesquels la M.A.I.S a du faire face aux nombreux dégâts et aux vides locatifs jusqu'à la remise en état des logements ;
- La forte inflation rencontrée en 2022 qui a eu des conséquences non négligeables : indexation des loyers, indexation des frais de personnel et des frais généraux ;
- Un collègue a décidé de partir et la M.A.I.S a du se séparer de deux autres, ce qui a entrainé des perturbations dans le fonctionnement (3 départs) ;
- La publication de l'ordonnance en octobre 2022 concernant l'indexation des loyers liée à la performance énergétique des logements (PEB), ce qui soulève beaucoup de question auprès des propriétaires ;

Malgré cela il ne faut pas oublier les points positifs de cette année :

- 3 engagements au cours de l'année
- Décision d'une coordination bicéphale afin de préserver la stabilité de l'ASBL et de maintenir les budgets afin de faire face à l'inflation
- Achat des bureaux dans lesquels la M.A.I.S était locataire depuis le 1er août 2020
- La M.A.I.S continue sa politique d'assainissement du parc afin de permettre aux locataires de vivre dans de bonnes conditions (raison entre autre pour laquelle il y a autant de fin de gestion)

<u>L'équipe et les bureaux</u>

Nous espérons toujours pouvoir renforcer notre équipe dans les années à venir, notre charge de travail étant en constante augmentation :

- Les nombreuses fin de gestion en 2022 demande un travail important ainsi que les prises en gestion qui sont nécessaires afin de pallier à celles-ci (en 2023 nous sommes dans la même situation car de nombreux propriétaires décident de se séparer de leur bien ou de le louer en privé suite à l'ordonnance d'octobre 2022 concernant les PEB)
- Le suivi des créances doit être de plus en plus assidu car avec l'inflation les locataires qui ne savent pas faire face sont de plus en plus nombreux
- Les procédures sont de plus en plus strictes, que ce soit pour les problèmes techniques, la gestion locative, le suivi des projets de collaboration,….

La M.A.I.S projette de rénover les bureaux. En effet, la toiture doit être refaite afin d'isoler au mieux le bâtiment et d'améliorer la luminosité des bureaux. Le bien-être des travailleurs est une priorité et cela passe par de bonnes conditions de travail.

Les finances

Point négatifs à prévoir :

- Nouvelle ordonnance publiée en octobre 2022 concernant les PEB. De nombreux logement, pour lesquels nous avons indexé le loyer en 2022 (indexation jusqu'à parfois 10%) ne pourront pas être indexé auprès des locataires car les PEB sont F ou G, cela va donc augmenter l'intervention entre les loyers locataires et propriétaires. Suite à cette ordonnance, de nombreux propriétaire envisagent de mettre fin à la gestion en AIS : non seulement le loyer est peu élevé mais il ne sera pas indexé, et il y a un risque que cette ordonnance soit prolongée.
- De nombreux locataires vont recevoir leur décompte 2021-2022 et nous craignons que les créances augmentent car les locataires se retrouveront probablement dans l'incapacité de payer ces décomptes.
- La durée des attributions de logements suite à la demande du comité d'attribution de ne plus inviter qu'un seul candidat à la fois. Cela risque d'augmenter le vide locatif entre 2 locations.
- L'inflation, même moindre, va encore impacter les résultats de l'année 2023

Pour pallier à ces points négatifs :

- Nous continons à respecter au mieux les procédures de recouvrement afin de limiter les créances douteuses et irrécouvrables.
- Nous essayons de maintenir un vide locatif le plus bas possible.
- Nou maintenons au maximim les charges stables .

En 2022 un certain nombre de fins de gestion sont prévues. Afin de ne pas mettre à mal notre trésorerie 2023, nous allons devoir mettre l'accent sur les prises en gestion afin de pallier à ces fins de gestion et maintenir un subside de la Région suffisant pour les besoins de la M.A.I.S

Conclusion

La M.A.I.S continue à faire face à de nombreuses difficultés mais cela n'empêche pas à l'équipe de restée motivée et d'être soudée et nous constatons une cohésion grandissante.

C'est cette cohésion qui fera que la M.A.I.S pourra faire face et ainsi continuer son objet social.