

M.A./S

*A.S.B.L. La Molenbeekoise
Agence Immobilière Sociale
Sociale Verhuurkantoor*

RAPPORT D'ACTIVITÉS

2023



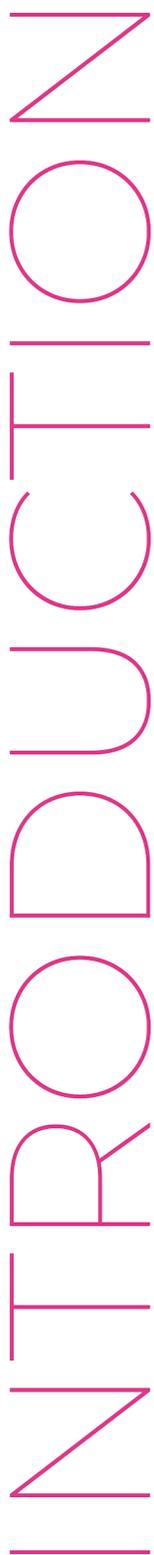
TABLE DES MATIERES

1. LA M.A.I.S. - PRESENTATION	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.	5
1.3 Conventions et partenariats	7
1.3.1 La commune de Molenbeek-Saint-Jean	7
1.3.2 Projet Quai de l'Industrie 79/81	7
1.3.3 Le CPAS de Molenbeek et le projet EKLA	9
1.3.4 Convention de partenariat externe	11
2. GESTION FINANCIERE DE LA M.A.I.S.	13
2.1 Analyse des comptes et du bilan 2023	13
2.2 Gestion de la comptabilité	16
2.3 Sources de financement de la M.A.I.S.	16
3. PARC LOCATIF	17
3.1 Nombre de logements et répartition géographique au 31 décembre 2023	17
3.2 Nombre de propriétés, d'emphytéoses et de biens en sous-location	18
3.3 Fluctuation du parc pendant l'année	19
3.3.1 Biens entrants	19
3.3.2 Biens sortants	20
3.3.3 Nombre de logements faisant l'objet d'un accord formel avec le propriétaire	20
3.3.4 L'évolution du parc de logements	20
3.4 Gestion technique et l'entretien des logements	21
3.4.1 L'équipe technique de la M.A.I.S.	21
3.4.2 La gestion des entretiens et la résolution des problèmes techniques dans les logements	22
3.5 Le rafraîchissement et la remise en état des logements ...	26

TABLE DES MATIERES

3.6 Le vide locatif	27
3.6.1 Le taux d'occupation par logement	27
4. LES PROPRIETAIRES	28
4.1 Le profil des propriétaires par logements au 31/12/2022	28
4.2 Type et durée de contrats signés par logement au 31/12/2022	28
4.3 Activité de prospection	29
5. LES LOCATAIRES	30
5.1 Profil des les locataires	30
5.2 Les occupants des logements de transit	34
5.3 Visites à domiciles	35
6. LES CANDIDATS LOCATAIRES	37
6.1 Procédure d'inscription et d'attribution des logements	37
6.1.1 Procédure d'inscription	37
6.1.2 Attribution des logements	37
6.2 Nombre de candidats locataires	38
6.3 Gestion de la liste d'attente	38
6.4 Mise à jour des candidatures	38
7. LA GESTION DE LA CREANCE LOCATIVE	39
7.1 Méthode de suivi des impayés	39
7.2 Créances locatives, créances douteuses et créances irrécupérables au 31/12/2022	40
8. ETATS DES LIEUX DES PROCEDURES JUDICIAIRES EN COURS OU ACHEVEES	43
8.1 Avec les propriétaires	43
8.2 Avec les locataires	43
9. LES LOYERS MOYENS VERSES AUX PROPRIETAIRES, AUX LOCATAIRES ET LES DIFFERENTIELS DE LOYERS	45
10. CONCLUSIONS ET OBJECTIFS FUTURS	46

1. La M.A.I.S. - Présentation



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

La M.A.I.S., ASBL a été 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 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.

*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 2023, l'équipe est composée de 14 travailleurs équivalents temps pleins : 12 personnes bénéficient d'un contrat à durée indéterminée.

Liste du personnel au 31 décembre 2023 :

Véronique, assistante sociale et coordinatrice
Aurélie, comptable et coordinatrice
Alessandro, Chadia, Giacomo et Audrey, gestionnaires locatifs
Elpidoforos, responsable technique
Alain, gestionnaire technico-administratif
Miloud, Redouan, Firas, Alhassane et Victor, équipe technique
Yvonne, assistante administrative

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

Le conseil d'administration:

Le conseil d'administration est constitué de 14 administrateurs.

Au 31 décembre 2023, nos administrateurs sont :

Dmam Aissa, conseiller communal
Boufraquech Khalil, conseiller communal
Vaessen Cédric, représentant de la Maison de Quartier Bonnevie
Despy Christel, représentante de la Maison de Quartier Bonnevie
Mahy Olivier, échevin du logement - Président
Mathay Eric, représentant du SNPC
Milis Didier, conseiller communal
Moureaux Catherine, bourgmestre
Kalandar Mohammed, représentant de Le Logement Molenbeekois, SISF - Trésorier
Raïss Saliha, conseillère communale
Van Merris Didier-Charles, représentant du CPAS
Valérie FLAHAUX, représentant de Le Logement Molenbeekois, SISF
El Jaidi El Qazouy, représentant du CPAS
Sekinli Kadir, représentant de l'ASBL Vooruit

Le conseil d'administration s'est réuni deux fois en 2023.

Les mandats des administrateurs sont bénévoles et gratuits.

L'assemblée générale:

L'assemblée générale est constituée de 16 membres. En plus des 14 administrateurs, notre assemblée générale est constituée des membres suivants :

Ben Merieme Mohamed, représentant de l'ALMK

Balde Elisabeth, représentante de la commune de Molenbeek-Saint-Jean

L'assemblée générale ordinaire s'est déroulée 14 juin 2023.

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 2023, il est composé des institutions suivantes :

L'ASBL Maison de Quartier Bonnevie

Le logement Molenbeekois

L'ALMK

La cellule logement du CPAS de Molenbeek

La Division logement de la Commune

1.3 Conventions et partenariats



1.3.1 La commune de Molenbeek-Saint-Jean

La M.A.I.S. est soutenue depuis de nombreuses années par la Commune de Molenbeek-Saint Jean qui verse une dotation de 125.000 € chaque année.

Notre ASBL gère également 23 logements de transit confiés en 2013 par le service de logements communaux de la commune de Molenbeek-Saint-Jean, 8 logements solidaires et intergénérationnels de la rue de la Campine et 8 logements situés Quai de l'Industrie 79-81 à 1080 Bruxelles dans le cadre du contrat de quartier durable « petite Senne ».

1.3.2 Projet Quai de l'Industrie 79/81

Le projet Industrie 79-81 représente une initiative intergénérationnelle, comprenant 8 appartements spécialement aménagés pour accueillir des familles monoparentales et familles nombreuses aux revenus modestes. Érigé en 2022, le bâtiment, situé Quai de l'Industrie 79-81 à Molenbeek, se distingue par son haut degré d'efficacité énergétique. En effet, les appartements sont équipés de VMC, de chaudière individuelle, de triple vitrage, mais ils offrent également une généreuse superficie, permettant à ses résidents de profiter pleinement de leur expérience de vie.



Le premier étage de la propriété abrite une salle commune équipée d'une cuisine, d'une salle de bain et d'une vaste terrasse. Cet espace est mis à la disposition de chaque locataire et des associations partenaires qui organisent des activités toutes les 6 semaines pour favoriser les échanges entre résidents.

La gestion de ce projet est assurée en collaboration avec l'association CEMO, CONVIVAL et TToit2Ages chargées de l'organisation d'activités en lien avec les locataires, tandis que la M.A.I.S. se charge de la gestion locative.

Les retours positifs des habitants soulignent une cohésion exemplaire entre les locataires, favorisant la création de nouvelles relations intergénérationnelles et amicales. Depuis l'entrée des premiers occupants, la M.A.I.S. a axé ses efforts sur l'accueil des locataires et l'amélioration maximale de leur cadre de vie. Des rencontres collectives et individuelles ont été organisées pour sensibiliser les résidents à la collecte sélective des déchets, avec des résultats très satisfaisants.

Aussi, nous pouvons constater que toutes les activités récréatives et moments de partage ont enrichi la vie quotidienne des locataires au sein de la salle commune. Par exemple, une activité artistique guidée par un professionnel a permis aux résidents de créer des peintures à thème libre. Ces œuvres ont d'ailleurs été exposées dans les espaces communs du bâtiment. Une autre activité notable a impliqué la préparation collective de plats typiques, offrant aux participants un voyage gastronomique intercontinental.



Pour l'année 2024, nous continuerons de renforcer les liens de cohésion entre les locataires par le biais d'organisation d'activités autour du quartier avec nos partenaires.

1.3.3 Le CPAS de Molenbeek et le projet EKLA

Le CPAS est un partenaire important pour la M.A.I.S., notamment pour l'attribution des 50 studios situé dans le bloc EKLA2, chaussée de Ninove 193.

Le gestionnaire locatif en charge des différents blocs de logements (91 logements) a collaboré étroitement avec les assistantes sociales de la cellule logement du CPAS de Molenbeek dans l'organisation de diverses initiatives pour améliorer la qualité de vie des étudiants.

Tout d'abord, la gestion des déchets qui comme dans bon nombre d'immeuble est difficile à respecter et notamment par les étudiants a été au centre de toute l'attention de l'ASBL.

Giacomo avec l'aide de ZERO WASTE BELGIUM a commencé par distribuer les différents sacs poubelle à utiliser pour la collecte et le tri des déchets à chaque locataires. Ils ont aussi organisé ensemble des séances d'informations individuelles pour optimiser la collecte sélective et éviter ainsi des dépôts sauvages dans les espaces communs.





Le résultat de cette initiative avec notre partenaire a amélioré la situation de manière très significative. Notre gestionnaire locatif, régulièrement sur place lors des permanences, a observé une participation active des étudiants dans la gestion de leurs déchets.

Aussi, La M.A.I.S. a remporté une subvention d'un montant de 1900 euros suite à l'appel à projet auprès du fond social d'Inclusio. Ce montant sera dédié à l'organisation d'ateliers en collaboration avec la CPAS de Molenbeek pour renforcer les liens entre la police et les jeunes étudiants à EKLA et du quartier.

En effet, de nombreux faits régulièrement médiatisés traduisent ces tensions entre d'une part la « jeunesse », dont l'une des caractéristiques est d'être à l'âge d'une période de transition et de construction, et d'autre part la police dont l'une des fonctions consiste à veiller au respect de l'ordre public, concept complexe et qui est souvent mal interprété. Nous constatons parmi nos jeunes que cela conduit souvent à des attitudes contestables et inadéquates des deux côtés.

Une réflexion d'ensemble sur la relation entre jeunes et police était indispensable afin de maintenir un sentiment de sécurité dans l'immeuble et le quartier. C'est pourquoi la M.A.I.S., en collaboration avec le CPAS a proposé de mettre en place un projet qui vise à mettre à disposition des jeunes, une méthodologie la plus efficace pour communiquer avec la police de manière constructive et de favoriser la construction d'une relation respectueuse entre des personnes que tout semble parfois opposer.

L'organisation de ces ateliers aura lieu durant l'année 2024.

1.3.4 Convention de partenariat externe

La M.A.I.S. poursuit sa collaboration avec les différents partenaires dont 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. En 2023, La M.A.I.S. a mis 16 logements (dont 3 logements de transit communaux) au service de ses partenaires par le biais de conventions signées entre les parties. Les logements sont généralement 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.

*FACILITER LA PRISE
EN CHARGE DES PERSONNES
EN PLEINE PRÉCARITÉ*



L'ASBL SMES-B a 5 logements (dont un mis à disposition de Capteur logement) qui sont loués à un public de personnes qui ont un très long parcours de vie en rue et qui souvent cumulent des difficultés de santé physique et mentale et d'assuétude. L'équipe du SMES accompagne le locataire dans le processus d'insertion par le logement et dans les différents aspects de la vie quotidienne alors que la gestionnaire locative de la M.A.I.S. s'occupe de tous les aspects liés à la bonne exécution du bail ou de la convention de transit. La M.A.I.S. organise des réunions trimestrielles avec un responsable du SMES afin de faire le point sur toutes les occupations. Ces réunions sont très utiles à la mise en ordre administrative des locataires mais également pour permettre de répondre rapidement aux problèmes de voisinage et de tenue du logement.

La M.A.I.S. a été contrainte de diminuer sa collaboration avec l'ASBL Infirmiers de Rue qui a 1 logement à sa disposition. Infirmiers de Rue porte également le projet Housing First qui vise l'insertion sociale des personnes sans-abri. Si l'accès au logement n'est soumis à aucune condition, le locataire doit respecter les devoirs élémentaires comme tous les locataires pour maintenir son logement.



Nous avons malheureusement dû expulser un locataire qui avait complètement dégradé son logement, qui a accumulé des milliers d'euros d'arriérés locatifs et qui avait rompu la convention sociale avec IDR. Ce cas n'est pas isolé et la M.A.I.S. se retrouve seule à devoir gérer tous les aspects de la fin de contrat mais également la remise en ordre du logement.

L'ASBL Rizome a 4 logements qui sont des logements transit mis à disposition de détenus et leurs proches. L'ASBL Rizome offre un accompagnement psycho social aux prévenus, aux détenus en libération conditionnelle et à leurs proches. Une de ses missions est l'accompagnement des détenus à la sortie de prison. L'ASBL est très présente et collabore de manière très proactive avec notre gestionnaire locative dans la gestion des difficultés.

En début d'année, L'ASBL Fami-home qui accompagne les personnes tantôt dans des procédures en Justice, le placement des enfants, la relation avec le réseau familial et social, les problèmes de santé, les problèmes d'assuétude, les problèmes d'adaptation par manque de repères ou de compréhension insuffisante de la langue, avait 2 logements à sa disposition. Un locataire a été mis en autonomie et a signé un bail de longue durée. En cours d'année, l'ASBL a renoncé au second logement communal mis à sa disposition sous forme de convention de transit d'une durée de maximum 18 mois. L'ASBL qui travaille à l'insertion par le logement ne souhaite plus gérer des logements transits.

La Cellule régionale bruxelloise « Capteur et Créateur de Logements » (CCL), portée par l'ASBL L'Îlot a 3 logements mis à sa disposition dont 1 est accordé au SMES. 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'ASBL, 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.

2. Gestion financière de la M.A.I.S.

2.1 Analyse des comptes et du bilan 2023

Le résultat de l'exercice

Le compte de résultat 2023 présente un résultat positif de 40.540,83 €.

Le bilan

L'affectation du résultat de l'exercice 2023 sera proposé par le Conseil d'Administration et approuvé lors l'assemblée générale.

Actuellement, le bénéfice reporté est de 61.576,95 € au 31/12/2022.

Les points à souligner dans les comptes 2023 sont les suivants :

- Une augmentation des créances commerciales, conséquence de :
 - Factures concernant des propriétaires pour lesquels des plans de paiements ont été mis en place. Ces plans de paiements sont mis en place afin de permettre aux propriétaires privés certains travaux de rafraichissement importants, et ainsi améliorer la qualité du parc locatif de la MAIS.
 - Des décomptes de charges important pour un immeuble en gestion à la MAIS (des plans de paiements ont été mis en place).
 - Des arriérés locatifs. Pour certains locataires des procédures en justice sont en cours.
- Une diminution des créances douteuses.
 - Les créances douteuses liées aux locataires EKLA2 représentent quant à elles en 2023 8,89% (5.788,37 €) par rapport à 35,01 % des créances douteuses en 2022 (25.749,60 €).

Le suivi des créances par notre gestionnaire des logements, en collaboration avec le CPAS, est donc beaucoup plus optimal en 2023.

- Les subsides

- Pour permettre aux AIS de faire face à l'inflation, le pouvoir subsidiant a décidé de libérer la troisième tranche des subsides 2022 entièrement, et ce sans condition, ce qui représente un produit supplémentaire de 50.371,27 €.
- Disparition du subside IPES3: la M.A.I.S a décidé de ne plus avoir recours aux articles 60.
 - Une diminution du vide locatif (voir chapitre 3.6.) mais une forte augmentation des frais d'énergie et décompte via du vide locatif, principalement causé par les décomptes de charge 2022 du complexe EKLA (15.987,89 €)
 - La forte diminution des frais de remise en état des logements (il y avait eu un fort impact dans la remise en état des logements en 2022 suite au squat des 12 appartements situés rue Heyvaert 146)
 - Les biens et les services divers sont en augmentation :
 - Les postes principalement impactés sont: l'entretien des locaux, les postes informatiques (la M.A.I.S travaille dorénavant sur Cloud), les frais d'avocat, les honoraires des experts (nous faisons appel systématiquement à un expert pour les états des lieux d'entrée et de sortie afin d'éviter toute contestation sur le chiffrage des dégâts locatifs), les honoraires du partenariat lié au projet « Industrie 79/81 ».

- Les charges salariales sont en augmentation de 20% en conséquence de :

- Les 3 indexations imposées en 2022 qui se ressentent entièrement sur l'année 2023
- Engagement d'un ouvrier supplémentaire afin de pouvoir assumer les nombreux chantiers : nous proposons maintenant systématiquement aux propriétaires de réaliser des travaux de rafraîchissement des logements avant une prise en gestion et entre 2 locations. Objectif : améliorer la qualité du parc locatif ce qui facilite la mise en location et réduit donc le risque de vide locatif.

La situation de trésorerie

La trésorerie de la M.A.I.S. s'était considérablement améliorée au cours de ces dernières années. Malheureusement, l'inflation, si elle ne s'était pas encore faite trop ressentir en 2022, a fortement impacté notre trésorerie en 2023.

La M.A.I.S. a du faire appel à un crédit de caisse à partir de décembre 2023 alors que les 2 années précédentes la trésorerie permettait d'attendre le mois de janvier.

Evolution de la demande de crédit :

- 2019-2020 : straightloan de 300.000 euros en décembre 2019 ;
- 2020-2021 : straightloan de 200.000 euros en janvier 2021 ;
- 2021-2022 : straightloan de 100.000 euros a pu être postposée au mois de février 2022 ;
- 2022-2023 : straightloan de 150.000 euros en janvier 2023 ;
- 2023-2024 : straightloan de 300.000 euros en décembre 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). Cependant, Credal ayant reçu beaucoup plus de demande de crédit que les années précédentes, n'a pas pu répondre positivement à notre demande. C'est donc l'établissement bancaire TRIODOS qui nous a accordé le crédit nécessaire.

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. Objectifs: maintenir notre force salariale actuelle afin de pouvoir répondre de manière efficace aux besoins de notre parc locatif, et redresser la trésorerie dans les années à venir.



2.2 Gestion de la comptabilité

Les vérifications comptables s'organisent selon le schéma suivant :

Vérification et encodage des factures par la coordinatrice/comptable, 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.

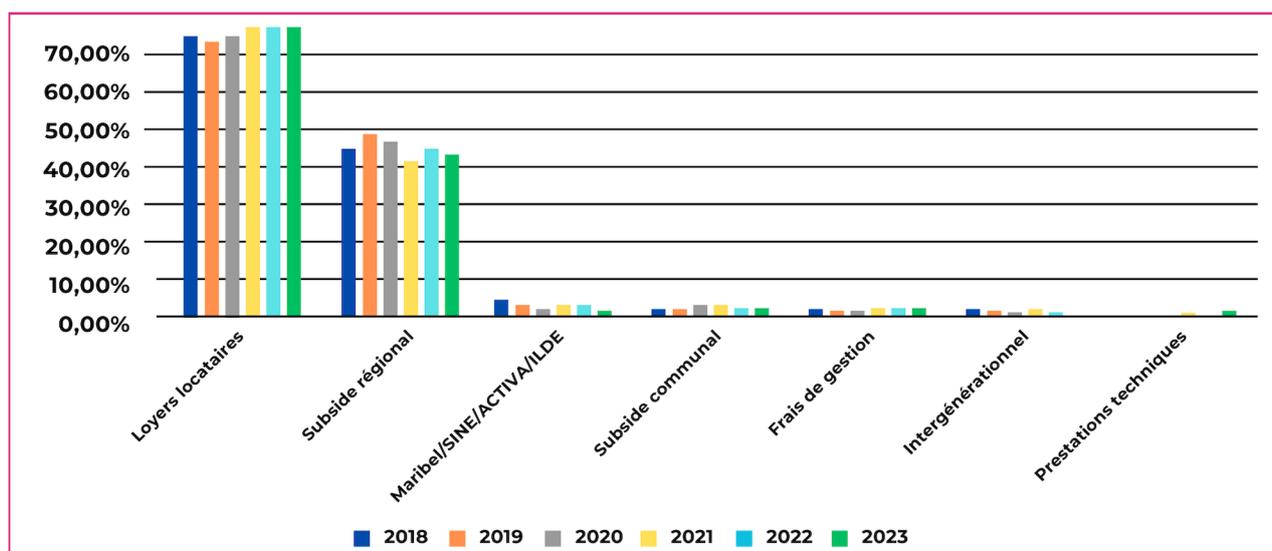
Contrôle du budget au second et troisième trimestre via l'élaboration de bilans intermédiaires.

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 (2.698.999,70 €), les différentes sources de financement de la M.A.I.S., en 2023, sont le subside régional (1.494.294,47€), les frais de gestion des propriétaires (106.722,19 €), le subside communal (125.000,00 €), les autres subsides (Intergénérationnel, Maribel, pour un total de 104.597,69€) et les prestations techniques (57.799,86 €).

Ci-dessous l'évolution de 2018 à 2023 :



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.

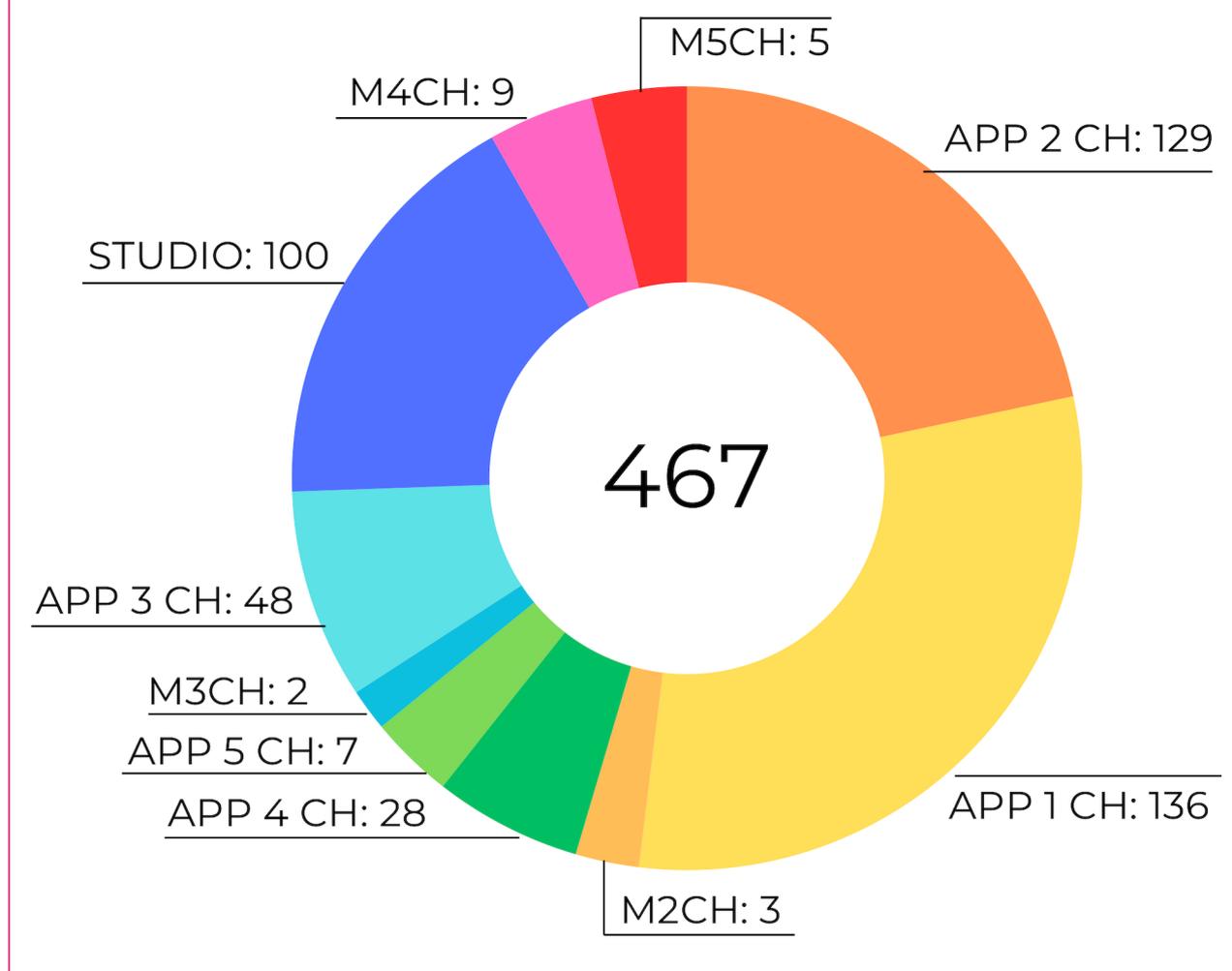
3. Parc locatif

3.1 Nombre de logements et répartition géographique au 31 décembre 2023

CP	Studio	Ap 1 ch	Ap 2 ch	Ap 3 ch	Ap 4 ch	Ap 5 ch	M2CH	M3CH	M4CH	M5CH	TOTAL
1000	1	2	3	1							7
1020	14		7	4	6	1					32
1030		4	1	1							6
1070		11	28	6	3	1			1		50
1080	78	99	78	33	19	5	2	2	7	5	328
1081	2	7	3						1		13
1082		6	5				1				12
1083	1	1	2	1							5
1090	1	3									4
1180		1									1
1210	3	2	2	2							9
Total	100	136	129	48	28	7	3	2	9	5	467

La M.A.I.S. gère 21,19 % 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



70,24 % des logements gérés par la M.A.I.S. se situent sur le territoire communal de Molenbeek-Saint-Jean, 10,70 % se situent à Anderlecht et 19,06 % 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 30/09/2022, la M.A.I.S comptait 458 logements et au 30/09/2023, 467 logements, soit 9 logements en plus (25 prises en gestion et 16 fins de gestion).

Au 31/12/2023 le nombre de logement est de 467.

Localisation des biens	Type de propriétaire	Type de logement	Date début mandat	Durée initiale
Brabant	Société	1 X 1 chambre 2 X 2 chambres 2 X 3 chambres	Courant 2024	9 ans
Birmingham	Privé	3 chambres	10/01/2023	9 ans
Exposition Universelle	Privé	2 chambres	04/05/2023	9 ans
Brigade Piron	Privé	1 chambre	08/03/2023	9 ans
Gand	Privé	1 chambre	23/11/2022	9 ans
Birmingham	Privé	1 chambre	10/01/2023	9 ans
Edouard Benes	Privé	2 chambres	08/12/2022	9 ans
Colonel Bourg	Privé	2 chambres	12/04/2023	9 ans
Martin Pfeiffer	Privé	2 chambres	03/03/2023	9 ans
Docteur Beudin	Privé	Maison 2 chambres	30/05/2023	9 ans
Carl Requête	Privé	1 chambre	09/02/2023	9 ans
Karreveld	Privé	3 chambres	30/08/2023	9 ans
Braille	Privé	Maison 2 chambres	10/11/2023	9 ans
Menuet	Privé	3 chambres	16/05/2023	9 ans
Dauphin	Privé	3 chambres	07/09/2023	9 ans
Carl Requête	Privé	1 chambre	01/08/2023	9 ans
Lierre	Privé	Maison 4 chambres	04/10/2023	9 ans
Semence	ASBL	2 chambres	18/10/2023	9 ans
Bon Pasteur	Privé	2 chambres	18/10/2023	9 ans
Sergent De Bruyne	Privé	1 chambre	06/12/2023	9 ans
Princesse	Privé	1 chambre	20/11/2023	9 ans

3.3.2 Biens sortants

Localisation des biens sortants	Type de propriétaire	Commentaires
Decoster	Privé	2 chambres
Quatre-Vents	Privé	2 chambres
Belgica	Privé	1 chambre
Jean-Baptiste Decock	Privé	1 Studio et 2 X 2 chambres
Perle	Privé	Maison 3 chambres
Heyvaert	Privé	4 X 2 chambres
Edmond Machtens	Privé	2 chambres
Industrie	Privé	2 chambres
Ostende 6l	Privé	5 chambres
François Lesnino	Privé	2 chambres
Idylle	Privé	2 chambres

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 2023.

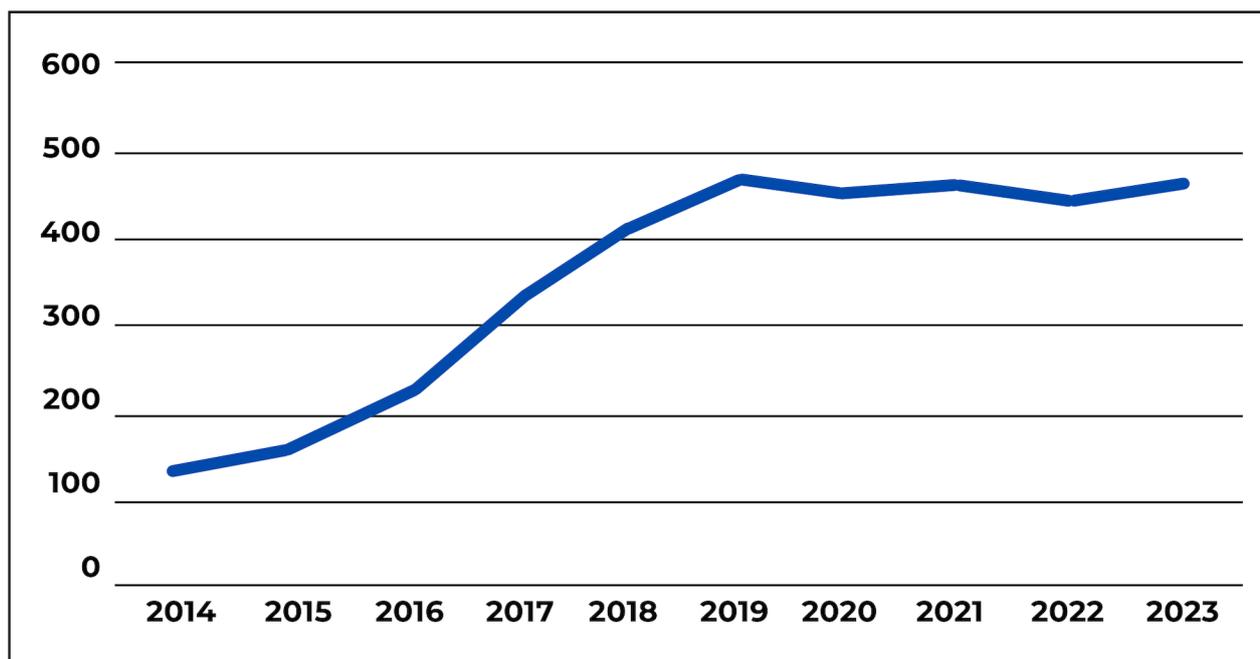
3.3.4 L'évolution du parc de logements

La M.A.I.S a connu une très forte augmentation du nombre de logements en gestion jusqu'en 2019.

Le nombre de logements a fléchi en conséquence de la difficulté de prospection durant les années covid en 2020 et 2021 et les nombreuses fin de gestion.

On constate cependant un plus grand nombre de prise en gestion en 2023 que de fin de gestion.

Nombre des logements au 31/12



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 sauf exceptions).

3.4 Gestion technique et entretien des logements

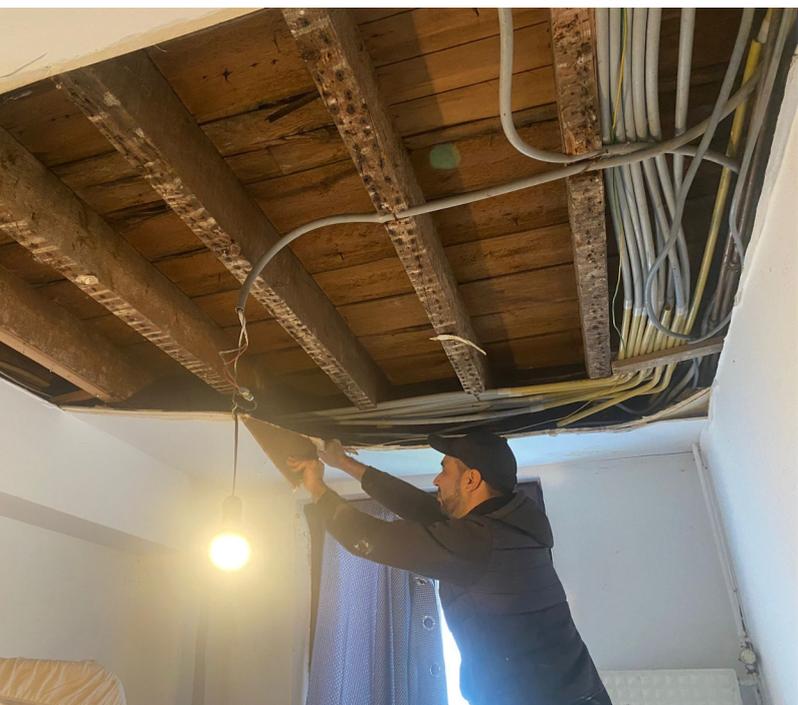
3.4.1 L'équipe technique de la M.A.I.S.

L'équipe technique se compose de 7 personnes en 2023 : un responsable technique, un responsable technico-administratif et 5 ouvriers.

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

Le responsable technico-administratif s'occupe de tout ce qui est facturation, devis, fiche technique, courrier d'indexation, dossier assurance et courriers divers (Sibelga, Vivaqua, ...).

La configuration actuelle du pool technique est représentée par un gestionnaire technique, un gestionnaire technico-administratif et deux binômes d'ouvriers affectés aux chantiers, complétés par un chauffagiste, plombier.



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

Depuis 2023, le pool technique a connu une évolution notable avec l'arrivée d'un gestionnaire technico-administratif ainsi que le recrutement de deux ouvriers supplémentaires. Ces changements ont donné un nouvel élan à cette structure qui œuvre essentiellement dans l'entretien et la rénovation immobilière.

La gestion des entretiens et la résolution des problèmes techniques dans les logements sont des éléments essentiels pour assurer le bien-être des résidents. Les équipes techniques veillent à ce que les logements répondent aux normes de sécurité, et elles interviennent rapidement en cas de problèmes.

Cela englobe diverses responsabilités, telles que la maintenance régulière des installations électriques, sanitaires et de chauffage, ainsi que la gestion des réparations nécessaires, des rafraîchissements des logements (peintures, menuiseries, serrures, vitres, électricité, plomberie et revêtement des sols).

En résumé, une gestion proactive des entretiens, combinée à une résolution rapide des problèmes techniques, contribue à créer un environnement de logement sûr, fonctionnel et agréable pour tous les résidents.

Les interventions dans les logements peuvent être répertoriées en plusieurs catégories, en fonction de la nature des travaux ou des services fournis.



Voici quelques catégories courantes :

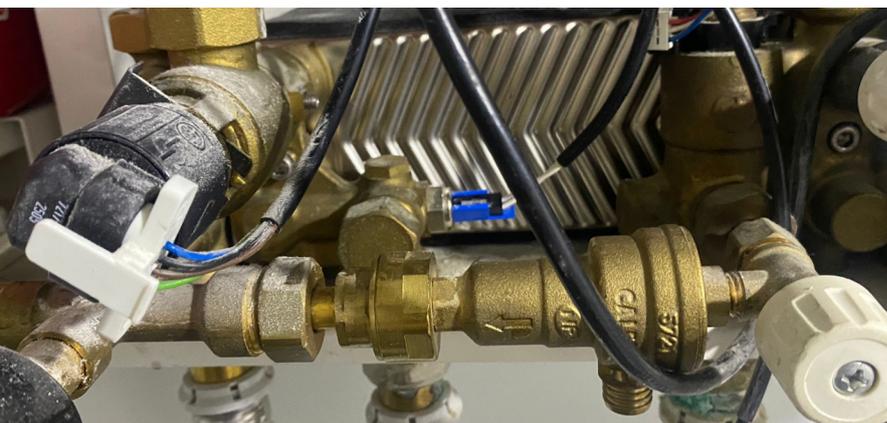
Entretien préventif : Inclut les inspections régulières, la maintenance planifiée et les réparations préventives visant à prévenir les problèmes potentiels.

Réparations d'urgence : Comprend les interventions immédiates nécessaires pour résoudre des problèmes graves tels que fuites d'eau, pannes électriques, ou tout autre problème pouvant compromettre la sécurité ou le confort des résidents.

Travaux de rénovation : Englobe les projets visant à moderniser ou améliorer les installations existantes, comme la rénovation de la cuisine, de la salle de bains, ou des espaces communs.

Service de nettoyage : La maintenance ne se limite pas aux aspects techniques, mais peut également inclure des services de nettoyage réguliers pour les parties communes ou des services de nettoyage après des travaux.

Service d'assistance aux résidents : Peut inclure des interventions pour résoudre des problèmes liés à la sécurité, à la santé ou à d'autres besoins spécifiques des résidents.



L'entretien des chaudières individuelles ou communes des logements

L'entretien des chaudières, qu'elles soient individuelles ou communes dans les logements, est crucial pour assurer un fonctionnement sûr, efficace et fiable du système de chauffage. Ces interventions peuvent être regroupées en plusieurs catégories :

Entretien préventif régulier: Cela inclut des visites planifiées pour inspecter la chaudière, nettoyer les composants, vérifier les systèmes de sécurité et remplacer les pièces usées. Un entretien préventif régulier contribue à éviter les pannes imprévues et à prolonger la durée de vie de la chaudière.

Désembouage et détartrage: Au fil du temps, des dépôts de boue et de calcaire peuvent s'accumuler dans le circuit de chauffage, affectant l'efficacité de la chaudière. Le désembouage et le détartrage sont des interventions visant à nettoyer et restaurer le bon fonctionnement du système.

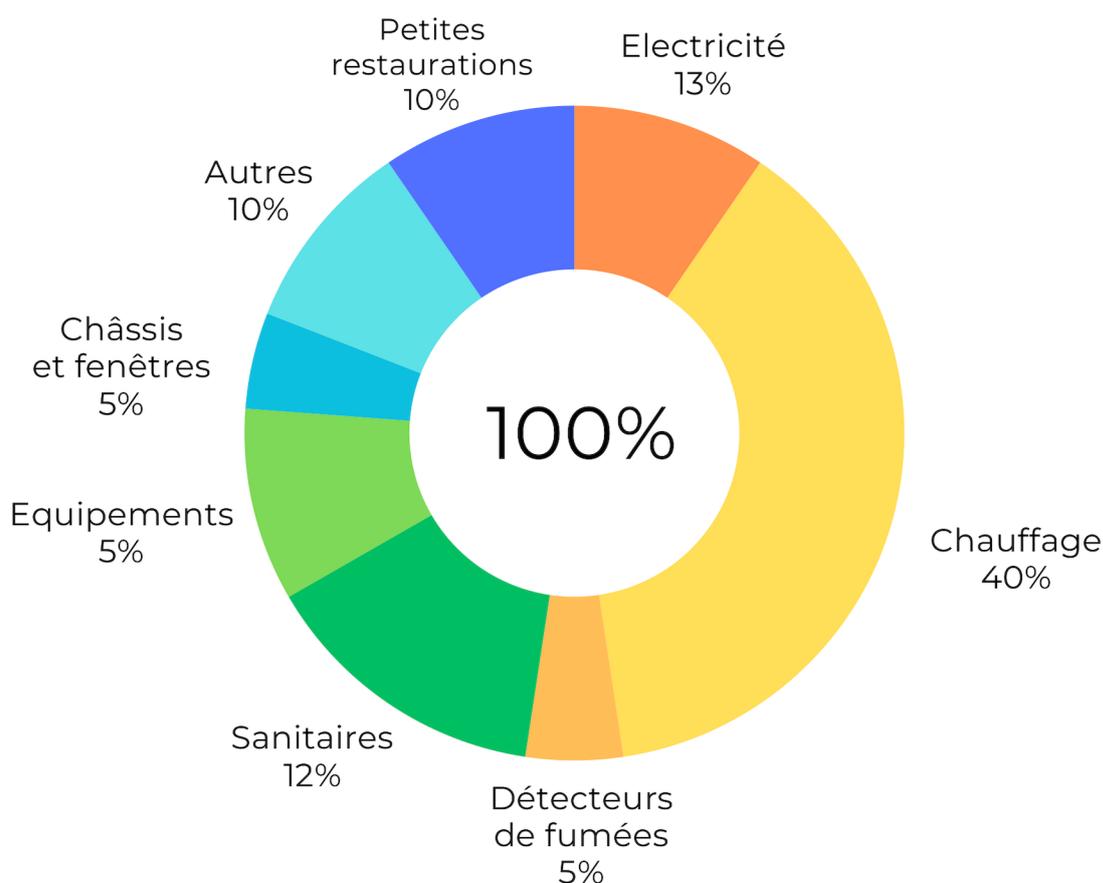
Réparations d'urgence: En cas de panne ou de dysfonctionnement soudain, des interventions immédiates sont nécessaires pour rétablir le chauffage. Cela peut inclure le remplacement de pièces défectueuses, la réparation de fuites ou d'autres problèmes urgents.

L'entretien imposé par la gestion de bâtiments neufs

La gestion des bâtiments neufs implique des visites régulières pour identifier tout problème émergent, qu'il s'agisse de défauts de construction, de défaillances de l'équipement ou d'autres questions nécessitant une attention immédiate.

Il faut élaborer un programme d'entretien préventif pour les composants essentiels tels que les systèmes de chauffage, de ventilation, de climatisation, l'électricité, etc. Cela vise à anticiper et à résoudre les problèmes potentiels avant qu'ils ne deviennent plus importants.

Répartition des incidents 2023



L'entretien des bâtiments neufs vise à maintenir la qualité de la construction initiale, à prolonger la durée de vie des installations et à garantir le bien-être des occupants tout en respectant les normes et réglementations en vigueur.

La maintenance des installations sécurité incendie

La maintenance des installations de sécurité incendie par une société externe contribue à garantir un environnement sûr pour les occupants, minimiser les risques d'incendie et assurer une réponse rapide et efficace en cas d'urgence.

L'évacuation des encombrants

L'évacuation des encombrants est une tâche essentielle pour maintenir la propreté, la sécurité et l'esthétique des espaces.





3.5 Le rafraîchissement et la remise en état des logements

L'année écoulée a vu le service technique prendre en charge 22 nouveaux biens immobiliers. L'intervention de la M.A.I.S. dans la remise au goût du jour de la majorité de ces biens témoigne de sa capacité à moderniser son parc immobilier. Cette dynamique s'est traduite par une hausse significative de la rentabilité, permettant au pool d'élargir ses effectifs et d'augmenter son portefeuille de biens immobiliers.

A noter aussi, qu'il est important, de souligner que La M.A.I.S est contrainte de gérer des situations délicates de fin de gestion et dans ce but l'équipe technique en collaboration avec l'expert et la coordination s'attelle également à la réhabilitation des logements afin de les restituer aux propriétaires souhaitant les récupérer.

Cet accroissement a produit un cercle vertueux : le parc immobilier, s'améliore progressivement, offre désormais des logements plus sains. Nous espérons que ces initiatives auront un impact positif et inciteront les locataires à adopter une attitude plus responsable vis-à-vis de leur habitat.

En terme de rénovation, les interventions majeures du pool technique s'orientent autour du remplacement des revêtements de sol, de la remise à neuf de la peinture, du changement des mobiliers de cuisine et de salle de bain, et d'autres petites réfections qui contribuent à l'amélioration de chaque logement. Ces tâches font partie intégrante de la politique de valorisation immobilière mise en place.

Lorsqu'un locataire quitte un logement, l'équipe technique est également chargée du rafraîchissement de ce dernier. Ce processus atteste du fait que l'équipe est en adéquation avec les techniques contemporaines de rénovation, une nécessité pour répondre aux standards actuels de confort.

Par ailleurs, au moment de l'état des lieux de sortie, le pool technique, en collaboration avec un expert, soumet au propriétaire un devis pour les travaux de rafraîchissement basé sur l'amortissement des équipements et de l'espace de vie.

Une fois approuvé, les travaux sont entrepris pour remettre le logement en état et le préparer pour une future relocation.

Ainsi, le service maintenance, par son engagement et ses capacités à se renouveler, joue un rôle essentiel dans le maintien de la qualité et la valorisation du patrimoine immobilier de la M.A.I.S . L'expertise, la gestion optimisée et la stratégie d'expansion adoptée illustrent parfaitement la réussite de son développement.

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 2023, le montant total du vide locatif s'élève à 70.332,84€.

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



Motif du vide locatif	%
Logements en gestion :	80,22 %
Logements EKLA :	8,08 %
Fins de gestion :	10,80 %
Nouvelles prises en gestion :	0,9 %
Total	100 %



Nous avons été fortement confronté à des difficultés de remise en location d'anciens logements qui demandaient des travaux de rafraîchissement, et même rafraîchis ceux-ci sont souvent refusés par les candidats car ils sont à la recherche de logement plus récent.

4. Les propriétaires

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

Qualité des propriétaires	Nombre	%
Commune/CPAS	31	6,64
Personne physique	243	52,03
Personne morale autre qu'une ASBL	188	40,26
ASBL	5	1,07
TOTAL	467	

Parmi les 467 logements gérés par le M.A.I.S. , 137 Logements appartiennent à Inclusio, 18 logements ainsi que les sites d'EKLA (91 logements) et de Domaine des Étangs (28 logements), soit 29,34 % de notre parc.

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

Type de contrats	Nombre	%
Mandat de gestion	410	87,79
Contrat de location principale	57	12,21
TOTAL	467	

Durée des contrats, lors de la signature	Nombre	%
1 ans	1	0,21
3 ans	134	28,69
5 ans	1	0,21
6 ans	10	2,14
9 ans	152	32,55
27 ans	169	36,19
TOTAL	467	

4.3 Activité de prospection

Entre le 30/09/2022 et le 30/09/2023 il y a eu 20 prises en gestion (ainsi qu'un mandat pour 5 logements signé en 2019 mais déclaré seulement en 2023 car c'est un projet de grande rénovation).

Plus de 50 contacts pour des prospections n'ont pas aboutis en 2023, 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 propriétaires 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

Au 31/12/2023, la MAIS Asbl gérait 467 logements et dénombrait 433 ménages locataires et occupants.

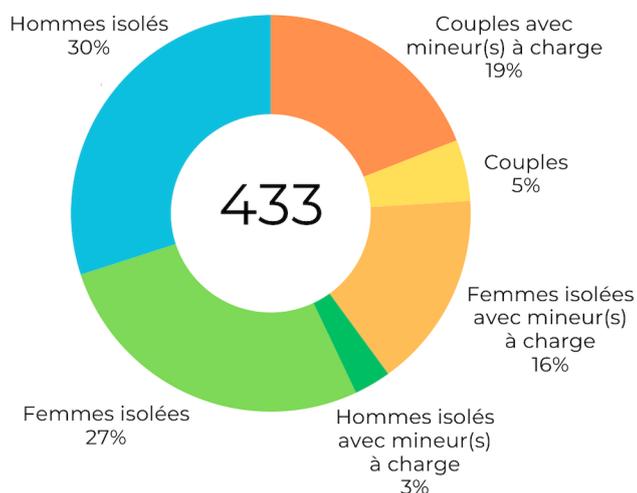
La différence de 34 logements s'explique de la façon suivante :

- Logement de transit inoccupé (14),
- Logement vide en cours de rafraîchissement (4),
- Les fin de gestion en cours.

5.1 Profil des locataires

La composition de ménage de nos locataires

Composition familiale	Nombre
Couples	21
Couples avec mineur(s) à charge	82
Femmes isolées avec mineur(s) à charge	71
Hommes isolés avec mineur(s) à charge	15
Femmes isolées	116
Hommes isolés	128
TOTAL	433



Nous constatons que les locataire de notre parc locatif se répartissent de la façon suivante:

- 57 % de ménages isolés sans enfants à charge
- 19 % de femmes ou hommes isolés avec enfants à charge
- 19 % de couples avec enfants à charge
- 5 % de couples sans enfants

Le niveau de revenu de nos locataires

Niveau de revenus des ménages	Nombre	%
En dessous du seuil d'admission au logement social	406	93,76
Au-dessus du seuil d'admission au logement social	27	6,24
TOTAL	433	100

En 2023 nous dénombrons 27 ménages dont les revenus sont au-dessus du seuil, cela représente 6,24 % du total de nos locataires.

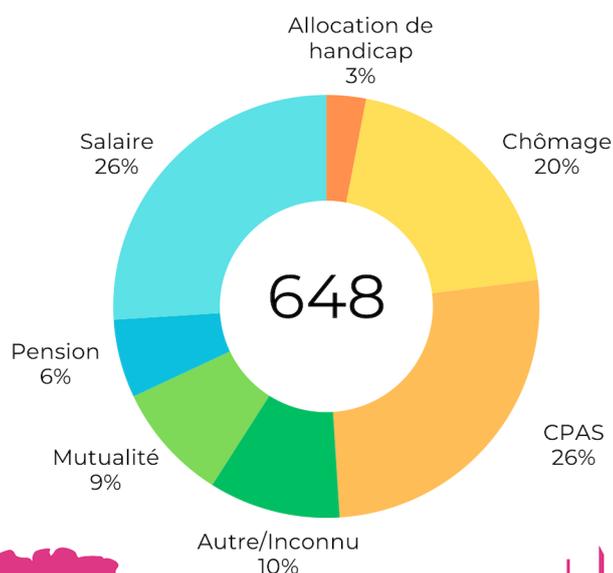
Les locataires dont les revenus dépassent de 150 % le seuil d'admission aux logements sociaux peuvent continuer à habiter les logements de la MAIS Asbl pour un maximum de 30 % du parc locatif.

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 des personnes majeures

Source de revenus des personnes majeures	Nombre
Allocation de handicap	16
Chômage	131
CPAS	167
Autre/Inconnu	67
Mutualité	60
Pension	37
Salaire	170
TOTAL	648



Nous constatons qu'en 2023 la source de revenu principale de nos locataires concerne des revenus de remplacement (58 %; allocation d'handicap, chômage, revenu d'intégration sociale et mutuel), tandis que 26 % des locataires perçoivent un salaire et 6 % une pension.

Flux des locataires pendant l'année

Nombre de nouveaux ménages entrés	88 (baux de résidence principale et conventions de transits)
Nombre de mutations	12
Motifs des mutations	Fin de gestion: 6 Transit: 4 Modification composition de ménage: 2

Les locataires peuvent demander d'être inscrit sur nos listes de mutation uniquement pour les motifs suivants :

- Fin de gestion
- Sur-occupation ou sous-occupation du logement
- Problème médicaux nécessitant un logement plus 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.

Départ des locataires :

Au courant de l'année 2023 on dénombre 61 locataires ayant quitté un de nos logements.

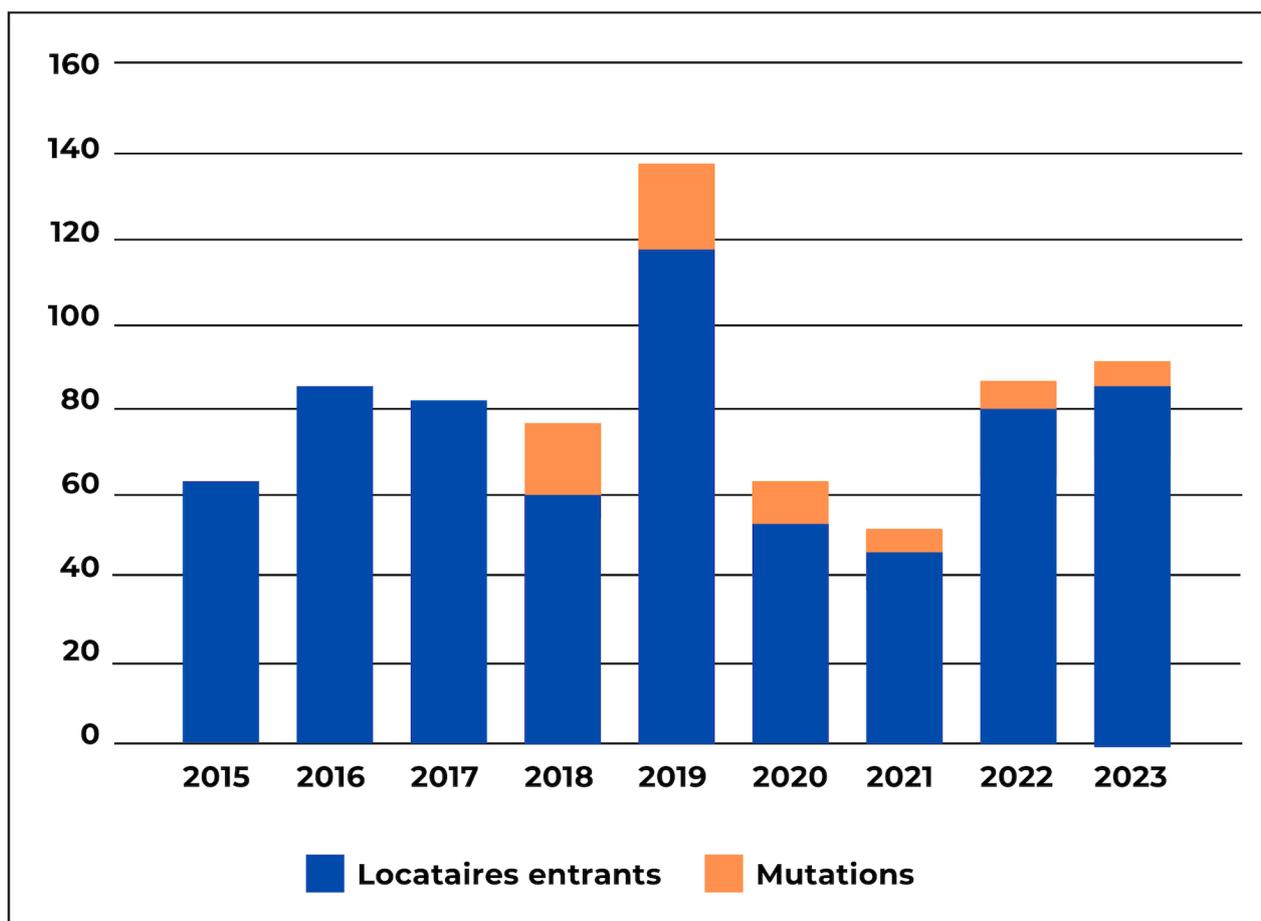
Ces départs sont motivés de la façon suivante :

Motifs de départ	Nombre
Préavis donné par le locataire	20
Départ volontaire avant expulsion	5
Décès	1
Expulsions effectives	7
Fin de bail de courte durée	11
Fin de gestion	3
Retour en rue	
Maison de repos	2
Mutations	12
TOTAL	61



L'évolution du nombre d'entrées

Par rapport aux années précédentes, 2023 se caractérise par un flux important d'entrées et de sortie des locataires. Les principales raisons sont les prises en gestion de nouveaux logements et les fins de baux de courtes durée principalement à EKLA.



5.2 Les occupants des logements de transit

La M.A.I.S. a 36 logements de transit dans son parc locatif au 31 décembre 2023, dont 23 logements mis en gestion par l'administration communale de Molenbeek-Saint-Jean et 13 logements transits du parc locatif de la M.A.I.S. mis à disposition de nos partenaires.

Sur les 23 logements de transit communaux, seuls étaient occupés au 31 décembre 2023. Cela s'explique du fait que c'est le CCLT qui attribue les logements sur base du Vademecum qui détermine les principes et la procédure du dispositif des logements de transit et également de certains logements en travaux.

Les logements transits sont destinés à accueillir des personnes qui ne peuvent plus rester dans leur logement en raison d'un danger et/ou de l'insalubrité des lieux. Ensuite, le dispositif devrait permettre d'améliorer le bâti molenbeekois, tant privé que public à l'aide d'opérations tiroirs. Le but étant de remettre dès que possible des logements en état sur le marché locatif, sans que cela ne se fasse au détriment des locataires sortant. L'idéal est donc d'accueillir les bénéficiaires en logement transit le temps que le logement initial soit remis en conformité.

Le profil des occupants des logements de transit au 31/12/2023

Type de ménage	Nombre de ménage
Couple sans enfant	0
Couple avec 2 enfants	0
Couple avec 3 enfants	3
Couple avec 4 enfants	1
Couple avec 5 enfants	2
Femme isolée	1
Homme isolée	16
Femme isolée avec 1 enfant	1
Femme isolée avec 2 enfants	1
Femme isolée avec 3 enfants	1
Homme isolé avec 1 enfant	0
Homme isolé avec 2 enfants	0
TOTAL	26

5.3 Visites à domiciles

La MAIS Asbl organise deux types de visites à domicile effectués par les gestionnaires locatifs.

- 1) Contrats de bail long terme : visites à domicile une fois par an (si possible)
- 2) Contrats de bail de courte durée (1 an) : visites à domicile +/- 4 mois avant l'échéance du bail.

Modalités des visites à domicile :

1) Contrat de bail long terme :

- Contrôle général de la bonne tenue du logement. Si nécessaire une solution est proposée via un service social spécifique (exemple : service d'aide-ménagère).
- Respect du ROI (Règlement d'ordre intérieur) et absence de conflit de voisinage dans l'immeuble.
- Relevé des problèmes techniques dans le logement. Problèmes techniques en cours pour lesquelles une fiche technique a déjà été éditée ainsi que les nouveaux problèmes.
- Contrôle des aspects techniques : principalement contrôle de la présence et du bon fonctionnement du détecteur de fumée, présence du plan de l'installation électrique dans le tableau électrique.
- Contrôle situation comptable et locative du locataire : Relevé des dettes en cours, établissement d'un plan de paiement ou contrôle du respect d'un plan de paiement signé précédemment, contrôle de la bonne réception des documents annuels en vue du calcul de l'indexation du loyer,....

Après la visite à domicile :

- Création des fiches techniques à transmettre au responsable technique pour le suivi.
- Envoi d'un courrier au locataire. Ce courrier fait office de compte-rendu de visite en reprenant les différents points relevés et les solutions proposées par la MAIS Asbl



2) Contrats de bail de courte durée (baux signés en 2023) :

Ces visites à domicile sont similaires aux visites à domicile des contrats longs termes. Ces visites ayant comme but premier le contrôle général en vue du renouvellement du contrat de bail, une attention particulière est portée aux aspects suivants :

- Bonne tenue générale du logement, respect du ROI et absence de conflit de voisinage au sein de l'immeuble.
- Absence de dette ou l'établissement et le respect d'un plan de paiement.
- Réception des documents annuels en vue du calcul de l'indexation du loyer.

Après la visite à domicile :

- Discussion en réunion d'équipe : envoi d'un préavis de 3 mois pour fin de bail ou convocation des locataires pour la signature d'un avenant de renouvellement d'une durée d'un an.
- A la fin de cette deuxième année de bail une nouvelle visite à domicile est organisée et si aucuns nouveaux problèmes n'est relevés le contrat de bail est alors renouvelé en long terme, c'est-à-dire début de la troisième année de location d'un contrat de 9 ans.

*CETTE SIGNATURE
SCELLE L'ACCORD
ENTRE LE FUTUR
LOCATAIRE ET
LA M.A.I.S.*



Conclusion :

Par l'organisation généralisée de ces visites annuelles à domicile, la MAIS Asbl a une vision plus complète sur l'état général des logements ainsi que leur évolution dans le temps. La MAIS Asbl peut alors rapidement contacter les propriétaires en cas de soucis techniques majeurs (exemple : fuite, infiltration,...) et proposer une solution technique rapidement.

De plus la rencontre avec les locataires dans le logement permet une rencontre plus apaisée par rapport à une convocation plus formelle dans nos bureaux.

6. Les candidats locataires

6.1 Procédure d'inscription et d'attribution des logements

6.1.1 Procédure d'inscription

Depuis plusieurs années, la M.A.I.S. ouvre les inscriptions du 20 septembre au 20 décembre pour les 251 nouveaux candidats pendant sa campagne d'ouverture de 2023 soit plus d'une centaine d'inscriptions en moins que l'année précédente.

Cette diminution s'explique par le fait que nous avons été confronté à un nombre élevé de rendez-vous manqués par les candidats. Notre assistante administrative se charge pourtant de fournir toutes les explications liées à notre liste de documents à déposer. Ils sont également dirigés vers notre site internet. Les futurs candidats qui le souhaitent sont également dirigés vers nos partenaires de la commune de Molenbeek, le CPAS de Molenbeek et les différentes ASBL et maisons médicales afin de leur fournir une aide à constituer le dossier.

Un courrier de confirmation du rendez-vous ainsi qu'un message la veille du rendez-vous est également envoyé à chaque candidat. Malgré toutes nos initiatives nous constatons encore de nombreuses absences au rendez-vous. Nous souhaitons mettre en place une procédure d'inscription via un formulaire en ligne sur notre site internet. Ceci devrait être pour les inscriptions de l'année 2025.

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).

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 par mail. Dans certain cas, le candidat donne son accord immédiatement au gestionnaire locatif lors de la visite. Ensuite, la coordinatrice assistante sociale présente les rapports ainsi que les listes d'attribution au comité neutre et apolitique composé de responsables d'institutions et d'ASBL actives sur les problématiques spécifiques liées au logement à Molenbeek pour chaque logement disponible.

6.2 Nombre de candidats locataires

La M.A.I.S. a inscrit 251 nouveaux candidats dans la liste pendant sa campagne d'ouverture des inscriptions en 2023. Force est de constater que chaque année, de nombreux candidats ne se présentent pas à leur rendez-vous. C'est la raison pour laquelle nous allons démarré le programme d'inscription en ligne dès le mois de septembre 2024.

Au 31 décembre 2023, on recense dans le programme de gestion locative 938 candidatures.

6.3 Gestion de la liste d'attente

Une permanence 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.

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 n'a pas réalisé la mise à jour des candidatures pour l'année 2023 en raison du retard pris dans l'élaboration du formulaire à mettre en ligne en collaboration avec un informaticien.

nous n'avons donc pas effectué de radiation ou de désactivation de dossier pour l'année en cours.

7. La gestion de la créance locative

7.1 Méthode de suivi des impayés

Notre procédure de recouvrement des sommes impayées n'a pas fondamentalement évolué depuis l'année précédente.

Afin de procéder à la récupération des sommes dues, les gestionnaires locataires se basent sur un tableau Excel reprenant en outre la situation financière de chaque locataire. Afin de permettre une lecture efficace de chaque dossier, ce tableau reprend de nombreuses informations pertinentes telles le montant de la dette ainsi que sa nature (arriérés locatifs, décompte de charge, dégâts locatifs, frais juridiques, note de débit), actions de recouvrement mises en œuvres. L'année passée, nous avons ajouté à ce tableau la date d'échéance du contrat de bail ainsi que la dernière utile pour l'envoi d'un éventuel renon. Cette adjonction nous permet de pouvoir mettre fin à un contrat de bail du locataire pour lequel nous avons des problèmes récurrents.



*FICHER MENTION-
NANT L'ÉTAT
DES GARANTIES
LOCATIVES POUR
CHAQUE LOCATAIRE*

Ce fichier mentionne également l'état des garanties locatives pour chaque locataire. Ainsi, nous avons la possibilité de mettre en place les actions idoines afin d'être sûrs que la garantie locative soit entièrement constituée et placée sur un compte bancaire bloqué.

Pour une plus grande efficacité, chaque gestionnaire est invité à compléter ce tableau dès qu'il dispose d'une nouvelle information pertinente.

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.

Si les locataires n'ont pas d'eux-mêmes pris contact avec leur gestionnaire, ce dernier tentera de joindre le locataire ayant un retard de paiement afin d'analyser la situation. Dans un premier temps cette tentative se fait par téléphone. Si cette démarche ne débouche pas sur une solution, un simple courrier de rappel est envoyé au locataire.

Dans l'hypothèse où cette missive nous permet de joindre notre locataire nous essayons de trouver une solution adaptée 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.

En l'absence de contact, nous adressons aux locataires une mise en demeure par voie recommandée. A défaut de réponse endéans le mois suivant l'envoi une requête en Justice de paix est introduite par l'intermédiaire de notre avocat.

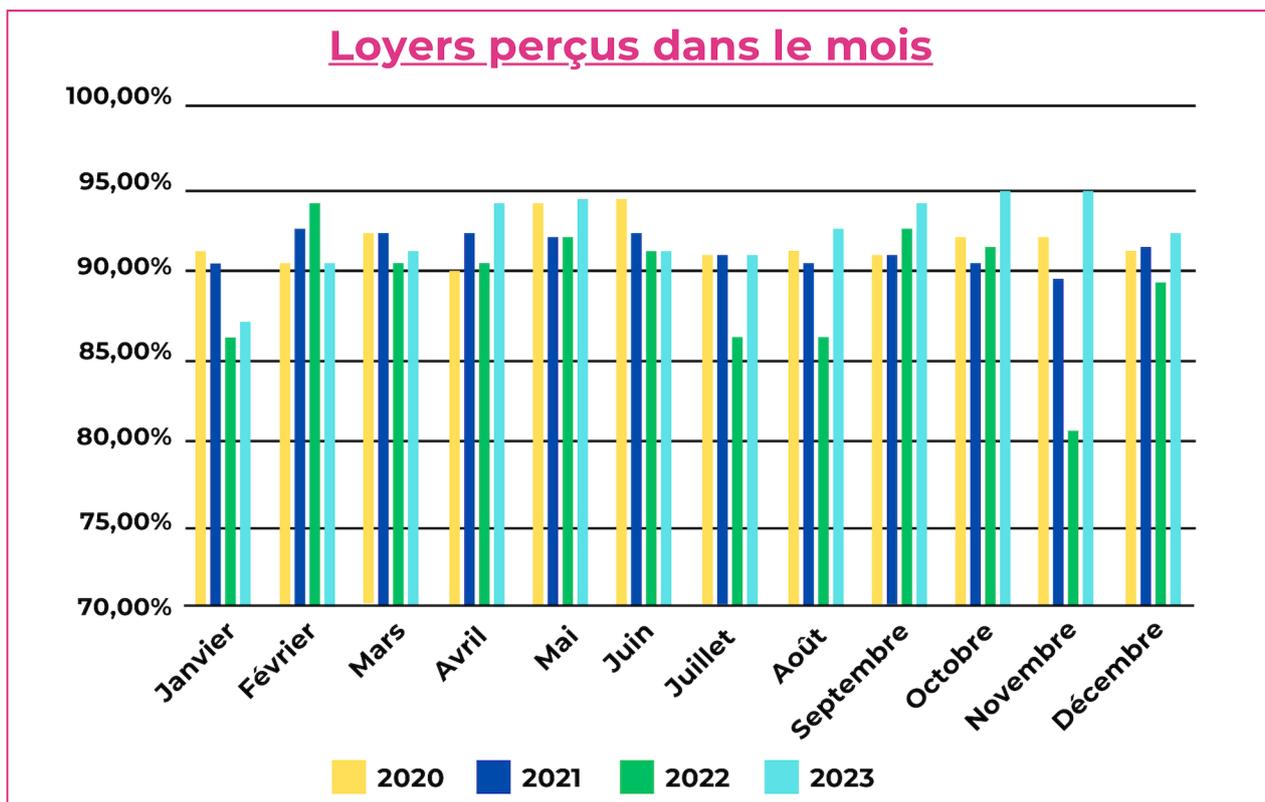
Nous tentons au maximum de limiter le recours à cette solution mais force est de constater que de plus en plus de locataires ne donnent pas suite à nos tentatives amiables d'apurement de la dette et réagissent tardivement.

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

2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
87,99%	88,62%	89,12%	91,87%	91,49%	89,40%	92,51%

Mois	%
Janvier	86,98%
Février	90,87%
Mars	91,53%
Avril	94,05%
Mai	94,34%
Juin	91,14%
Juillet	91,24%
Août	92,68%
Septembre	94,52%
Octobre	95,01%
Novembre	95,31%
Décembre	92,49%



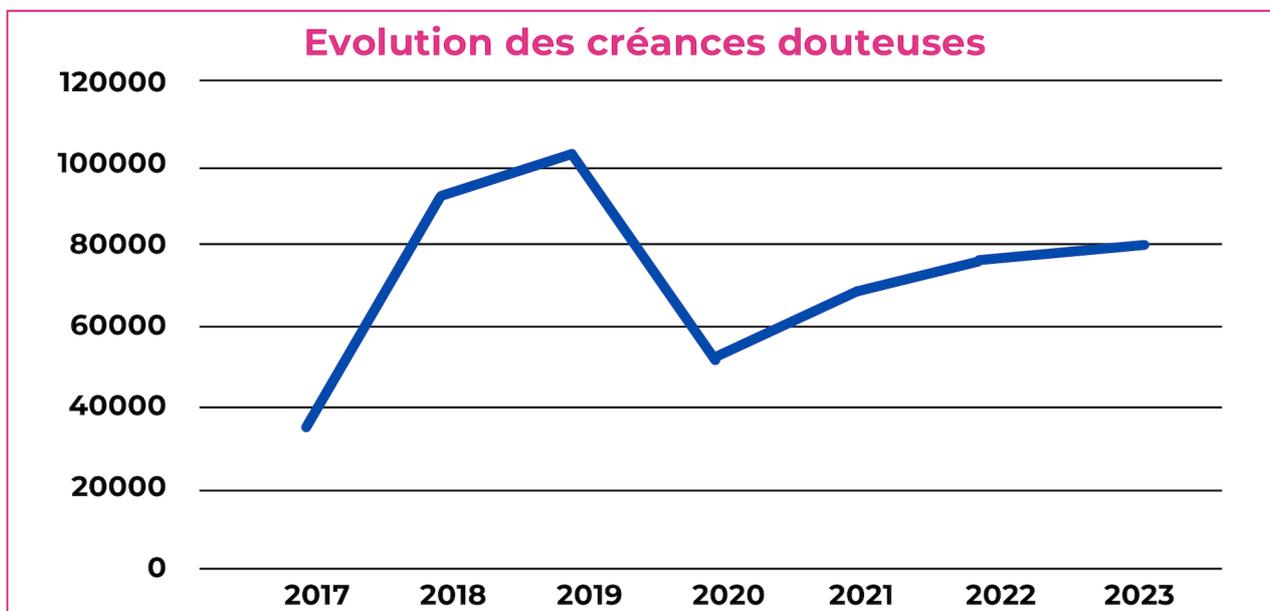


On peut constater une augmentation des loyers payés dans le mois par rapport à 2022.

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 80.403,84 € en 2023

On peut donc constater encore une augmentation par rapport à 2022. Par contre, contrairement à l'année passée, il n'y a pas de procédure d'expulsion en cours au 31/12/2023.

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 :

Au 31/12/2023 le montant des créances des 50 étudiants vivant dans les logements d'EKLA, s'élève à 25.279,60 €.



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

8.1 Avec les propriétaires

En 2023, nous n'avons pas eu de procédures judiciaire avec les propriétaires.

8.2 Avec les locataires

En 2023, il y a eu 43 audiences devant la justice de Paix pour des litiges d'ordre locatif.

Date	Motif	Suites
17/01/2023	Arriéré locatif	Mise en place d'un plan de paiement
17/01/2023	Arriéré locatif	Demande sans objet
17/01/2023	Arriéré locatif	Mise en place d'un plan de paiement
17/01/2023	Arriéré locatif	Paiement de l'arriéré
17/01/2023	Arriéré locatif	Mise en place d'un plan de paiement
17/01/2023	Arriéré locatif	Mise en place d'un plan de paiement et poursuite du contrat
17/01/2023	Dégâts locatifs suite fin de gestion	Mise en place d'un plan de paiement
17/01/2023	Arriéré locatif	Mise en place d'un plan de paiement
24/01/2023	Arriéré locatif	Parti avant expulsion +PP
24/01/2023	Arriéré locatif	Mise en place d'un plan de paiement
27/01/2023	Arriéré locatif	Mise en place d'un plan de paiement
31/01/2023	Arriéré locatif	Sans objet Intervention du CPAS
31/01/2023	Arriéré locatif	Mise en place d'un plan de paiement
31/01/2023	Arriérés et Dégâts suite infiltrations	Renvoi pour conclusions
07/02/2023	Arriéré locatif	Départ du locataire et paiement de l'arriéré
08/02/2023	Arriéré locatif	Mise en place d'un plan de paiement
08/02/2023	Arriéré locatif	Mise en place d'un plan de paiement
14/02/2023	Arriéré locatif	Mise en place d'un plan de paiement
15/02/2023	Arriéré locatif	Mise en place d'un plan de paiement
23/02/2023	Arriéré locatif	Mise en place d'un plan de paiement

Date	Motif	Suites
23/02/2023	Arriéré locatif	Mise en place d'un plan de paiement
07/03/2023	Arriéré locatif	Mise en place d'un plan de paiement
07/03/2023	Arriéré locatif	Départ volontaire et PP
07/03/2023	Arriéré locatif	Expulsion- Locataire avait quitté le pays
07/03/2023	Arriéré locatif	Mise en place d'un plan de paiement
21/03/2023	Arriéré locatif	Départ volontaire du locataire et paiement arriéré
21/03/2023	Arriéré locatif	Validation du plan de paiement
28/03/2023	Arriéré locatif	Plan de paiement mis en place lors audience
28/03/2023	Arriéré locatif	Sans objet paiement dans l'intervalle
28/03/2023	Arriéré locatif	Paieement de l'arriéré
03/04/2023	Arriéré locatif	Mise en place d'un plan de paiement
18/04/2023	Arriéré locatif	Mise en place d'un plan de paiement
18/04/2023	Arriéré locatif et dégâts	Condamnation au paiement de la somme d'argent
26/04/2023	Dégâts locatifs	Mise en place d'un plan de paiement
09/05/2023	Arriéré locatif	Expulsion- Locataire a disparu
15/05/2023	Arriéré locatif	Départ volontaire et plan de paiement
23/05/2023	Arriéré locatif et dégâts	Mise en place d'un plan de paiement
12/06/2023	Arriéré locatif	Sans objet, paiement dans l'intervalle
11/07/2023	Arriéré locatif suite sortie	Demande devenue sans objet paiement dans l'intervalle
03/08/2023	Arriérés et Dégâts suite infiltrations	Condamnation de la MAIS pour dégâts mobilier
07/11/2023	Dossier remis en continuation	Poursuite du plan de paiement par la locataire
14/11/2023	Arriéré locatif	Paieement de l'arriéré



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

Loyers moyens locataires et propriétaires au 31/12/2023 :

Type de logement	Loyers moyens locataires	Loyers moyens propriétaires
Studio	404,73 euros	497,26 euros
Appartement 1 chambre	460,37 euros	569,69 euros
Appartement 2 chambres	545,92 euros	646,49 euros
Appartement 3 chambres	671,28 euros	801,88 euros
Appartement 4 chambres	789,95 euros	924,26 euros
Appartement 5 chambres	1.012,17 euros	1.246,93 euros
Maison 2 chambres	562,44 euros	800,85 euros
Maison 3 chambres	693,46 euros	962,83 euros
Maison 4 chambres	957,68 euros	1.192,58 euros
Maison 5 chambres	1.036,93 euros	1.203,08 euros

Différentiels moyens :

Type de logement	12/2020	12/2021	12/2022	12/2023
Studios	98,45	82,32	78,65	92,53
Appartement 1 chambre	104,03	105,75	118,11	109,32
Appartement 2 chambres	102,13	107,20	115,72	100,57
Appartement 3 chambres	133,36	141,86	60,57	130,60
Appartement 4 chambres	142,15	139,63	64,49	134,31
Appartement 5 chambres	243,34	245,61	162,93	234,76
Maison 2 chambres		207,39	284,29	238,41
Maison 3 chambres	212,57	201,37	206,58	269,37
Maison 4 chambres	185,36	247,31	232,20	234,90
Maison 5 chambres	124,44	146,62	195,38	166,15

On constate une légère augmentation du différentiel pour les studios et les maisons 4 chambres, une grosse augmentation pour les appartements 3, 4 et 5 chambres, ainsi que pour les maisons 3 chambres.

Par contre on constate une légère diminution du différentiel pour les appartements 1 et 2 chambres et pour les maisons 2 et 5 chambres.

10. Conclusions et objectifs futurs

La M.A.I.S. a du faire face à des points négatifs en 2023 :

- La perte d'un collaborateur qui pour des raisons de santé ne pourra probablement pas réintégrer l'équipe.
- De nombreuses fin de gestion.
- La forte inflation rencontrée en 2022 qui a eu des répercussions également sur 2023 (augmentation des frais généraux, des créances, de la masse salariale,...), notamment sur la trésorerie.

Malgré cela, les points positifs de cette année sont important pour la vision à long terme :

- 4 engagements au cours de l'année (dont 2 à durée indéterminée et 2 à durée déterminée).
- 20 nouvelles prises en gestion
- 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)

L'équipe et les bureaux

Nous avons renforcé notre équipe en 2023, et ce essentiellement pour l'équipe technique.

Objectif :

- Pouvoir proposer aux propriétaires plus de travaux dans leur logement
- Diminuer le vide locatif entre 2 locations et lors des fin de gestion
- Améliorer notre par locatif
- Augmenter les revenus liés aux prestations techniques afin de compenser la perte du subside lié aux articles 60 (IPES3)

Une personne avait été engagée pour s'occuper de la partie candidat (mise à jour des candidatures et inscriptions).

Cette collaboration a pris fin en 2023 pour diverses raisons.

Il est prévu, pour 2024, d'engager :

- Un(e) gestionnaire logistique, qui sera en charge des candidatures mais également de tout ce qui est planification des entretiens annuels des logements (chaudières, VMC, filtres,...)
- Un plombier chauffagiste : afin de ne plus faire appel à des entreprises externes et avoir un meilleur suivi des entretiens des chaudières du parc.

La M.A.I.S a du malheureusement reporter le projet de rénovation de ses bureaux (isolation toiture et des murs du bureaux, amélioration de la luminosité des bureaux). Le report est la conséquence d'une procédure d'appel d'offre très stricte, qui n'a jusqu'à présent pas abouti.

Les finances

Comme mentionné précédemment, la trésorerie de la MAIS a subi les conséquences de l'inflation.

Nous devons être très attentif à bien gérer la trésorerie, surtout avec les projets de recrutement en 2024.

Points négatifs à prévoir :

- Au 31/12/2023 nous avons déjà enregistré 3 fins de gestion, et plusieurs sont encore à prévoir.
- La durée des attributions de logements suite à la demande du comité d'attribution d'organiser les comités à date fixe toutes les 2 semaines.
- L'inflation, même moindre, va encore impacter les résultats de l'année 2024
- Contrairement à 2022 et 2023 il y a peu de chance que la Région nous accorde la troisième tranche des subsides 2023 dans sa totalité.

Pour pallier à ces points négatifs :

- Nous continuons 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.
- Nous maintenons au maximum les charges stables.
- Nous privilégions les chantiers de rafraichissements lors de nos prises en gestion et entre 2 locations afin de faciliter la mise en location et ainsi diminuer le vide locatif (et augmenter ainsi les rentrées financières pour améliorer notre trésorerie.
- Comme en 2023 nous allons devoir continuer à mettre l'accent sur les prises en gestion afin de pallier aux 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 doit faire face continuellement à de nombreuses difficultés : une situation financière qui doit continuellement être contrôlée, les conséquences de la forte inflation de ces 2 dernières années, une augmentation des difficultés financières des locataires, une augmentation importante des charges salariales, des fins de gestions suite à des ventes d'appartement car les propriétaires ne peuvent plus se contenter de loyer qu'une AIS peut offrir,....

Cependant, la MAIS continue de s'agrandir et ce afin d'offrir le meilleur service possible, que ce soit aux propriétaires en gérant au mieux leur logement ou que ce soit aux locataires, en leur offrant des logements de meilleure qualité, et une aide pour faire face aux difficultés qu'ils peuvent rencontrer.