

Rapport d'activités 2020

AISE-SVKS

A circular illustration with a teal background. At the bottom, there is a cluster of colorful houses in shades of yellow, orange, red, and dark blue. Above the houses, several stylized trees are depicted, where the trunks are vertical lines and the canopies are represented by raised hands in various colors (red, orange, yellow, dark blue, brown).

AISE-SVKS
Un toit pour tous

Table des matières

1	INTRODUCTION.....	4
2	PRÉSENTATION DE L'AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE ÉTUDIANTE.....	5
2.1	LES MEMBRES DU PERSONNEL DE L'AISE	5
2.2	LES INSTANCES DÉCISIONNELLES	8
2.2.1	<i>L'Assemblée Générale</i>	<i>8</i>
2.2.2	<i>Le Conseil d'administration</i>	<i>8</i>
2.2.3	<i>Le Bureau.....</i>	<i>9</i>
2.2.4	<i>L'agrément de l'AISE.....</i>	<i>9</i>
2.3	CONVENTIONS ET PARTICIPATIONS	9
2.3.1	<i>Conventions avec CPAS et/ou communes.....</i>	<i>9</i>
2.3.2	<i>Conventions de partenariat interne.....</i>	<i>9</i>
2.3.3	<i>Conventions de partenariat externe.....</i>	<i>9</i>
2.4	PROMOTION ET COMMUNICATION.....	9
2.4.1	<i>Parution dans l'agenda-guide des jeunes de Bruxelles 2020 (dans les adresses utiles) :</i>	<i>10</i>
3	GESTION FINANCIÈRE DE L'AISE	11
3.1	ANALYSE DU BILAN	11
3.2	GESTION DE LA COMPTABILITÉ	11
3.3	SOURCES DE FINANCEMENT DE L'AISE	11
3.4	GESTION DES IMPAYÉS.....	12
4	PARC LOCATIF DE L'AISE	13
4.1	NOMBRE DE LOGEMENTS ET RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2020.....	13
4.2	NATURE DES CONTRATS IMMOBILIERS : PROPRIÉTÉS, EMPHYTÉOSES, LOCATIONS, SOUS-LOCATIONS.....	14
4.3	FLUCTUATION DU PARC IMMOBILIER DURANT L'ANNÉE 2020.....	15
4.3.1	<i>Nombre de biens entrants :</i>	<i>15</i>
4.3.2	<i>Évolution du parc locatif depuis la création de l'AISE.</i>	<i>15</i>
4.3.3	<i>Nombre de bien sortants en 2020</i>	<i>16</i>
4.3.4	<i>Nombre et type de nouveaux logements faisant l'objet d'un accord formel avec un propriétaire pour une prise en gestion en 2021.....</i>	<i>16</i>
4.4	GESTION TECHNIQUE ET ENTRETIEN DES LOGEMENTS.....	16
5	LES PROPRIÉTAIRES	18
5.1	PROFIL DES PROPRIÉTAIRES PAR LOGEMENT	18
5.2	TYPE DE CONTRAT SIGNÉ AVEC LES PROPRIÉTAIRES.....	18
5.3	VIDE LOCATIF	18
6	LES LOCATAIRES ET CANDIDATS-LOCATAIRES	20
6.1	LES LOCATAIRES	20
6.1.1	<i>Etablissements d'enseignement supérieur fréquentés par nos locataires-étudiants.....</i>	<i>20</i>
6.1.2	<i>Niveau de revenus et source principale de revenus des locataires de l'AISE.....</i>	<i>21</i>
6.1.3	<i>Flux des locataires en 2020 :</i>	<i>22</i>
6.2	CONDITIONS ET MODALITÉS D'INSCRIPTION POUR L'OBTENTION D'UN LOGEMENT SOCIAL ÉTUDIANT.....	22
6.3	LES LOYERS	23
6.4	LES CANDIDATS-LOCATAIRES	24
6.4.1	<i>Quelques chiffres à propos des candidats-locataires</i>	<i>24</i>
6.4.2	<i>Profil des candidats-locataires</i>	<i>24</i>
6.4.2.1	<i>Leur composition de ménage / leur situation familiale</i>	<i>24</i>
6.4.2.2	<i>Leur niveau de revenus et leur source principale de revenus :</i>	<i>25</i>
6.4.3	<i>Les types de logement demandé et les motifs de demandes d'un logement social</i>	<i>25</i>
7	CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES	26

1 Introduction

L'Agence Immobilière Sociale Étudiante (AISE) est une asbl reconnue, agréée et subsidiée par la Région de Bruxelles-Capitale. Elle a pour but de permettre l'accès au logement locatif aux étudiants en difficulté financière. Cet accès est possible si l'étudiant.e remplit plusieurs conditions :

- Être régulièrement inscrit dans une institution d'enseignement supérieur de plein exercice, francophone ou néerlandophone active sur Bruxelles et subventionnée par la Fédération Wallonie-Bruxelles ou par la Vlaamse Gemeenschap ;
- S'il s'agit d'une première année d'études supérieures, il ne peut avoir atteint l'âge de 35 ans au 31 décembre de l'année académique en cours ;
- Ne peut avoir des revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social. Les revenus pris en compte sont ceux des personnes de qui l'étudiant.e est à charge ou, si le l'étudiant.e pourvoit seul à son entretien, les revenus de son propre ménage.

La raison sociale et la raison d'être de l'AISE partent du principe que le logement et ses impacts financiers pour un.e étudiant.e ne peuvent être un frein à la réalisation d'études supérieures ou une cause d'abandon de ces mêmes études. La formation des jeunes, étudiants, étudiantes, est fondamentale et indispensable dans une société dite moderne et démocratique.

Comme les autres Agences Immobilières Sociales, l'AISE intervient comme intermédiaire entre les titulaires de droits réels, que nous appellerons propriétaires, et les locataires que sont les étudiants. Ainsi, l'AISE a pour objectif de socialiser une partie du parc locatif privé bruxellois en réalisant une médiation entre le propriétaire et le locataire, dans le cadre d'un contrat de bail principal ou d'un mandat de gestion.

Depuis 2016, l'AISE, reconnue par l'arrêté le 17/12/2015, poursuit cet objectif pour le logement étudiant, ce qui lui confère quelques spécificités, telle par exemple, la possibilité de mettre en location des logements dont la superficie est comprise entre 12 et 26 m².

L'année 2018 fut la première année où l'AISE a connu réellement un développement de son parc locatif. Ce développement avait été initié en 2017 et s'est concrétisé avec l'engagement en janvier 2018 d'une nouvelle direction et d'un responsable technique en novembre 2018. 2019, a été une année clef avec une réorganisation du fonctionnement interne par l'engagement notamment de deux nouvelles collaboratrices respectivement en janvier 2019 et septembre 2019. Ce qui a permis le développement d'une nouvelle dynamique plus efficiente de prise en charge de logements sociaux pour étudiants et conduit à un doublement du parc locatif de l'AISE avec quelques 203 unités de logement en date du 31 décembre 2019.

2020 fut une année très éprouvante pour l'agence et son personnel. En effet, l'agence a dû licencier son directeur en avril 2020, réaliser une refonte complète de sa comptabilité, prendre en gestion 170 nouvelles unités de logements, renouveler son agrément et essayer de trouver des solutions pour contrer toutes les conséquences malheureuses que la crise sanitaire a imposées à nos locataires et candidats locataires.

2 Présentation de l'Agence Immobilière Sociale Étudiante

Depuis le 8 janvier 2021, les bureaux de l'AISE sont situés au 333 rue du Progrès à 1030 Schaerbeek. Toutefois, nous gardons une antenne au rez-de chaussée du 152 rue de la Victoire à Saint-Gilles pour le stockage du matériel et des archives. Le numéro d'entreprise de l'asbl est le 0643.729.612 et elle est non assujettie à la TVA.

2.1 LES MEMBRES DU PERSONNEL DE L'AISE

Durant l'année 2020, l'AISE a encore manqué cruellement de ressources humaines en suffisance en regard d'une part, de l'accroissement important de son parc immobilier et d'autre part, de la rotation importante des locataires (beaucoup plus importante que dans les autres AIS) de son parc immobilier. Cette situation s'est améliorée depuis l'engagement de Melle Ben Omar Bridi en septembre 2019 et de Monsieur Julien Berckmans (responsable technique) en août 2020. Mais le manque de personnel se fait toujours sentir afin de combler les carences en matière de gestion immobilière quotidienne, de communication et de gestion comptable.

Les membres du personnel de l'AISE en 2020 remplissent les fonctions suivantes :

- Directeur

Monsieur Roland Bourgeois¹, entré en fonction le 27 janvier 2018, avait pour tâches :

- Gestion des ressources humaines, de l'équipe ;
- Paiement des factures et vérification de la comptabilité ;
- Assurer un suivi des impayés et des créances locataires chaque mois ;
- Représentation de l'AISE auprès des instances communales, régionales, fédérales, ainsi que les contacts avec les associations partenaires et les grands promoteurs immobiliers ;
- Promotion de l'AISE auprès des institutions académiques ;
- Rédaction des rapports d'activités et financiers ainsi que l'élaboration des budgets et l'introduction des demandes de subsides ;
- Planification et organisation des CA, Bureau et AG ;
- Rédaction des PV des CA, Bureau et des AG ;

Les fonctions de Monsieur Roland BOURGEOIS ont pris fin le 31 mars 2020. Son préavis a couru du 01/04/2020 au 30/06/2020. Il s'agissait d'un préavis payé et non presté.

- Directeur ad intérim

Monsieur Cédéric DOUTRELEPONT, entré en fonction le 15 novembre 2018 comme responsable technique, a pris la fonction de directeur a.i. le 1^{er} avril 2020, avec pour tâches :

- Gestion des ressources humaines, de l'équipe ;
- Paiement des factures et vérification de la comptabilité ;
- Assurer un suivi des impayés et des créances locataires chaque mois ;
- Rédaction des propositions des contrats de location ou de mandat de gestion ;
- Représentation de l'AISE auprès des instances communales, régionales, fédérales, ainsi que les contacts avec les associations partenaires et les grands promoteurs immobiliers ;
- Promotion de l'AISE auprès des institutions académiques ;

¹ Monsieur Bourgeois ne faisant plus partie du personnel depuis le 1^{er} avril 2020, une partie de ses fonctions, dont la rédaction du présent rapport, ont été assurées par Monsieur Doutrelepont, responsable technique Cédéric et directeur ad interim depuis le 1^{er} avril 2020.

- Rédaction des rapports d'activités et financiers ainsi que l'élaboration des budgets et l'introduction des demandes de subsides ;
 - Planification et organisation des CA, Bureau et AG ;
 - Rédaction des PV des CA, Bureau et des AG ;
- Agent Immobilier

Madame Laïla Errachidi, s'occupe notamment de la prise en gestion des nouveaux biens. Elle a un contact privilégié avec les propriétaires. Elle réalise les tâches suivantes :

 - Rédaction des contrats de location et de sous-location avec les locataires.
 - Planification des états des lieux d'entrée avec les propriétaires au moment de la prise en gestion des biens
 - Planification des états des lieux d'entrée avec les locataires après une attribution.
 - Préparation des fiches technique pour les reprises des compteurs.
 - Assuré le suivi des indexations des loyers tant du côté propriétaire que du côté locataire ainsi que la gestion des précomptes immobiliers ;
 - Participation à la réalisation des rapports d'activités et à la préparation des documents justificatifs à remettre au pouvoir subsidiant ;
 - Gestion des dossiers 'sinistres' en collaboration avec le responsable technique.
 - Décompte des états des lieux d'entée (propriétaire et locataire)
- Responsable locataires

Madame Slavica Acovska a été engagée le 14 janvier 2019 pour être la personne référente auprès de nos locataires. Elle a en charge les tâches suivantes :

 - Gestion de la communication avec les locataires ;
 - Gestion de l'octroi des logements en fonction des critères de choix des étudiants ;
 - Planification et organisation des visites avec notre collègue Chirine pour les candidats locataires ;
 - Gestion des achats et de la logistique du matériel et fournitures bureau.
 - Rappel des paiements
- Responsable candidats-locataires

Mademoiselle Chirine Ben Omar Bridi engagée en septembre 2019, a pour mission les actions suivantes :

 - Vérification de l'éligibilité des candidatures de futur.e.s locataires
 - Enregistrement des baux signés
 - Mise à jour quotidienne du facturier
 - Traitement de tous les mails entrants dans info@aise.brussels
 - Planification et organisation des visites avec notre collègue Slavica pour les candidats locataires.
 - Encodage des paiements
- Responsable technique

Monsieur Julien BERCKMANS, engagé depuis le 1^{er} août 2020 -- en remplacement de Monsieur Cédéric Doutrelepon ayant repris la fonction de directeur a. i. -- a les tâches suivantes :

 - Analyse de la conformité des nouveaux biens ainsi que l'accompagnement des propriétaires dans les démarches administratives ;
 - Mise sur pied d'un programme d'entretiens préventifs des installations et équipements sanitaires et de chauffage et des installations électriques ;
 - Gestion des entretiens périodiques des ascenseurs et du matériel de détection incendie ;
 - Conseils et organisation du suivi des chantiers de rénovation en collaboration avec les propriétaires et les corps de métiers ;

- Accompagnement des propriétaires pour l'introduction d'éventuelles demandes de primes 'rénovation' ou 'énergie' ;
 - Réalisation des décomptes des charges notamment avec le relevé des index ;
 - Intervention sur site pour les dépannages ou gestion des interventions pour tout dépannage urgent.
- Employé administratif polyvalent
Monsieur Marius PARFAIT TEBOU TEDONG, engagé en tant que contrat étudiant le 06 juillet 2020 au 23 août 2020, avait les tâches suivantes :
 - Fiche d'intervention
 - Encodage
 - Relevé des index
 - Rappel des paiements

Tableau synthétique des membres du personnel AISE au 31/12/2020

Nom	Fonction	Régime-temps	Sources de financement
DOUTRELEPONT Cédéric	Directeur ad intérim	Temps plein	Subside MRBC
ERRACHIDI Laïla	Agent immobilier	Temps plein	Subside MRBC
ACOVSKA Slavica	Resp. Locataires	Temps plein	Subside MRBC / Activa
BRIDI OMAR Chirine	Resp. Candidats-loc.	Temps plein	Subside MRBC / Activa
BERCKMANS Julien	Resp. Technique	Temps plein	Subside MRBC / Maribel

2.2 Les instances décisionnelles

2.2.1 L'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale est composée de tous les membres, qui, sur le même principe qu'au Conseil d'administration, représentent le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, les institutions francophones et néerlandophones d'enseignement supérieur implantées à Bruxelles et le secteur associatif.

Du 1er janvier 2020 jusqu'au 14 octobre 2020, l'AG était composée de :

Nom	Fonction	Représentation
Mr Ilias NAJEM	Président	Gouvernement RBC
Mr David CORDONNIER	Administrateur	Gouvernement RBC
A pourvoir	Trésorier	
Mr Martin CASIER	Administrateur	Pôle académique de BXL
Mme Anne DAUTREBANDE	Administrateur	Pôle académique de BXL
Mr Nicolas BERNARD	Membre	Pôle académique de BXL
Mr Erik UYTTERHOEVEN	Membre	Pôle académique de BXL
Mvr Isabelle SELLESLAG	Administrateur	Institution enseignement supérieur néerlandophone
A pourvoir	Administrateur	Institution enseignement supérieur néerlandophone
A pourvoir	Administrateur	Secteur associatif (PLE)
Mhr Jurgen RAL	Administrateur	Secteur associatif (BRIK)

Après l'AG du 14 octobre 2020, l'AG est composée des membres effectifs suivants :

Nom	Fonction	Représentation
Mr Ilias NAJEM	Président	Gouvernement RBC
A pourvoir	Trésorier	
Mr David CORDONNIER	Administrateur	Gouvernement RBC
Mr Martin CASIER	Administrateur	Pôle académique de BXL (Université)
Mme Anne DAUTREBANDE	Administrateur	Pôle académique de BXL (HE)
Mr Nicolas BERNARD	Membre	Pôle académique de BXL
Mr Erik UYTTERHOEVEN	Membre	Pôle académique de BXL
Mvr Isabelle SELLESLAG	Administrateur	Institution enseignement supérieur néerlandophone (Université)
A pourvoir	Administrateur	Institution enseignement supérieur néerlandophone (HE)
Mr Charles DOUMIT	Administrateur	Secteur associatif (PLE)
Mhr Jurgen RAL	Administrateur	Secteur associatif (BRIK)

2.2.2 Le Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est composé de sept membres dont deux représentent le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, trois représentent les institutions d'enseignement supérieur, dont au moins une francophone et une néerlandophone, et deux représentent le monde associatif.

Le Conseil d'administration s'est réuni 10 fois durant l'année 2020. Tous les CA de 2020 se sont tenus par vidéoconférence.

2.2.3 Le Bureau

Le Bureau qui a pour principale fonction de préparer les points débattus au Conseil d'Administration est composé de Monsieur Ilias NAJEM et Monsieur Cédéric Doutrelepon. Le bureau s'est réuni 12 fois durant l'année 2020.

2.2.4 L'agrément de l'AISE

L'agrément de l'AISE a été renouvelé pour une période de deux ans, du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2022. La demande d'agrément sera réitérée à partir de juillet 2022, pour cinq ans.

2.3 CONVENTIONS ET PARTICIPATIONS

2.3.1 Conventions avec CPAS et/ou communes

En 2020, une convention a été signée avec le CPAS de Bruxelles. Des rencontres bilatérales ont eu lieu entre l'AISE et d'autres CPAS en vue d'une collaboration plus étroite pour répondre aux besoins en logements d'étudiants défavorisés.

2.3.2 Conventions de partenariat interne

Durant l'année 2020, un partenariat a été conclu pour une 2^{ème} fois et une convention tripartite a été signée le 14 juin 2020 avec l'asbl 1Toit2Ages et l'AIS saint-gilloise². Dans la formule classique, l'asbl 1Toit2Ages propose aux seniors d'offrir un logement à un étudiant dans une relation "Win-win". L'étudiant (e) permet au sénior de rompre sa solitude par une présence rassurante. Il permet de partager du temps, des conversations, des souvenirs et des projets et enfin de bénéficier d'un complément de revenu. Dans le cadre des activités de l'AISE, la convention signée propose un projet intergénérationnel. Il permet l'organisation d'activités entre étudiants et seniors au sein de l'immeuble 152 rue de la Victoire à 1060 Saint-Gilles. Cet immeuble entièrement voué à du logement social est occupé par 25 étudiants et 17 seniors.

2.3.3 Conventions de partenariat externe

Une convention de Partenariat a été signée avec la Haute Ecole Galilée.

Une première action de partenariat a été lancée en mai 2020 avec l'association 'Les Capucines' pour la fourniture de packs alimentaires gratuits (grâce à un subside obtenu par la Fondation Roi Baudouin) pour nos locataires les plus démunis (environ 70 locataires).

Plusieurs conventions de partenariat sont en cours de signature notamment avec Home Victor Dupré, la HE Lucia de Brouckère, les sentiers de la Varappe, Kot+,...

L'AISE aspire à pouvoir devenir membre de la FEDAIS en 2021.

2.4 PROMOTION ET COMMUNICATION

La mise en place d'un plan de communication et sa réalisation n'ont pas pu être réalisés. En cause un manque important de temps directement lié à une déficience en ressources humaines pour la gestion des nombreux nouveaux logements contractuels et la gestion des conséquences de la crise sanitaire. L'offre en logements de nouveaux propriétaires est également importante et n'a fait l'objet d'aucune promotion particulière. Cependant l'AISE reste encore méconnue de la plupart des services sociaux

² Voir annexe 1 – Convention tripartite entre 1Toit2Ages, l'AIS de Saint-Gilles et l'AISE

des Hautes Ecoles et un peu moins des universités. En 2019, cette lacune était à l'origine d'un manque de brassage culturel et intellectuel des locataires occupants nos immeubles. Certaines filières et nationalités se retrouvaient majoritairement dans certains immeubles et nous risquions une ghettoïsation de ces immeubles.

En 2020, la situation s'est nettement améliorée car, d'une part, des accords de collaboration ont été initiés avec la HE Galilée et la HE Lucia de Brouckère e, d'autre part, l'AISE veille tout particulièrement dans la mesure des possibilités, à réaliser un brassage culturel et intellectuel des locataires dans ses immeubles. Toutefois, pour garantir ce paramètre, il est impératif de mettre en place, en 2021, un plan stratégique de communication et de promotion de services auprès des Hautes Ecoles, Universités, CPAS, associations d'aide à la jeunesse et de lutte contre les discriminations. Ce qui permettra à l'AISE d'offrir à ses locataires et candidats locataires non seulement des services sur mesure, un large panel de logements de qualité mais aussi des logements communautaires avec une dimension cosmopolite importante, enrichissante à l'image de la ville Bruxelles-Capitale.

Le futur plan de communication a prévu la définition et l'établissement d'un business model, d'un nouveau logo, un nouveau slogan, des supports pour les différents canaux de communication et le développement de nouveaux services en soutien face à la précarité de nos étudiant.es-locataires.

2.4.1 Parution dans l'agenda-guide des jeunes de Bruxelles 2020 (dans les adresses utiles) :

L'Agence Immobilière Sociale Étudiante aide les étudiants à revenu modeste à se loger à un prix abordable à Bruxelles. Plus d'information sur www.aise-svks.brussels/etudiants.

Avec le soutien de la Région de Bruxelles-Capitale.

3 Gestion financière de l'AISE

La gestion financière quotidienne en 2020 a été assurée par le directeur a.i. et le bureau d'expertise comptable Brain@ccount qui a également établi le bilan et comptes des résultats 2020.

3.1 ANALYSE DU BILAN

A la clôture des comptes, le bilan 2020 affiche une perte de 77.083,07 €³. Les causes de cette perte sont multiples et cumulatives :

- De nombreux impayés locatifs et un vide locatif important liés majoritairement à la crise sanitaire. Rappelons-le, 60% des locataires de l'AISE sont jobistes et la plupart d'entre eux ont perdu leur boulot du jour au lendemain ;
- Le sous-financement structurel de l'AISE,
- Les délais importants entre les paiements des tranches du subside 2020,
- Une croissance de son parc immobilier très rapide. Cette croissance, n'ayant pas été entièrement budgétisée lors de la demande de subsides 2020.

Pour financer sa trésorerie et son besoin en fonds de roulement, l'AISE a été contrainte de faire des crédits bancaires à concurrence de 298.742 € au 31/12/2020. Un subside spécial COVID de 69.000 €, malheureusement insuffisant, a également été accordé lors du premier confinement en avril 2020. L'AISE, étant une société de services, la masse salariale reste le plus gros poste à financer soit 46% du subside. Le différentiel entre les loyers locataires et propriétaires représente 25% des subsides.

3.2 GESTION DE LA COMPTABILITÉ

La gestion financière quotidienne était assurée par le directeur a.i., Monsieur Cédéric Doutrelepont⁴. Les écritures comptables ont été réalisées par la société Brain@ccount.

Melle Chirine Ben Omar Bridi assurait également la digitalisation du facturier et le classement dans les comptes fournisseurs. Mme Acovska assurait les rappels de paiements auprès de nos locataires. Brain@ccount a réalisé une refonte complète de la comptabilité à partir d'avril 2020.

La révision des comptes a été assurée par le bureau de réviseur d'entreprises Mr Olivier De Bonhome⁵.

3.3 SOURCES DE FINANCEMENT DE L'AISE

Depuis sa création, en décembre 2015, l'AISE a toujours bénéficié d'un subside Régional annuel et de subsides complémentaires également octroyés par la Région Bruxelles-Capitale.

Le subside Régional normal pour l'année 2020 s'élevait à 551.689,29 €.

Ce subside est versé en trois tranches :

1. 60% soit 331.013 €.

³ Voir annexe 2 – Bilan et compte des résultats 2020.

⁴ Depuis avril 2020, c'est le directeur ad interim, Mr Cédéric Doutrelepont qui assure la gestion quotidienne, et la fiduciaire Brain@ccount qui assure la comptabilité au sein de l'AISE.

⁵ Voir annexe 3 – rapport réviseur Olivier De Bonhome

2. 30% soit 165.506 €.
3. 10 % soit 55.168 € qui seront demandés courant 2021 après avoir rentré le présent rapport d'activités, le bilan et compte de résultats 2020 ainsi que toutes les pièces justificatives. Ce solde pouvant être diminué à concurrence des locataires ne se trouvant pas dans les conditions sociales pour bénéficier de l'intervention de la Région dans leur loyer.

Comme mentionné plus haut un subside complémentaire 2020 spécial COVID a été octroyé pour un montant de 69.000 € afin de financer la trésorerie de l'AISE.

Les crédits bancaires et les emprunts privés se répartissent comme suit :

- Le crédit bancaire 'avance court terme' de 50.000 euros contracté chez ING le 22/10/2019 a été remboursé en octobre 2020.
- L'encours auprès de CREDAL de 298.742,09 € sera remboursé dès l'obtention de la première tranche du subside 2021.

Les conventions privées de prêts d'argent pour 75.000 euros, signées en novembre 2019, ont été remboursés en février 2020.

3.4 GESTION DES IMPAYÉS

La gestion des rappels de paiement a été défaillante durant l'année 2019 et ce jusque fin mars 2020. Depuis avril 2020, tous les rappels de paiements sont systématiquement réalisés selon la procédure suivante :

- Après 1 semaine de retard de paiement (après le 10 du mois en cours), l'AISE contacte par téléphone et par mail le locataire. Sans manifestation du locataire, le premier rappel lui est envoyé par mail et courrier recommandé ;
- Si dans les 15 jours calendrier suivant l'envoi du premier rappel, le locataire n'a toujours pas versé les sommes dues, un second rappel lui est adressé l'informant que le prochain courrier lui sera adressé par notre avocat. Le locataire a 15 jours pour payer ;
- Sans aucune réponse du locataire, le dossier est transmis à l'avocat qui envoie une mise en demeure.

À défaut de paiement à la suite du courrier de l'avocat ou du non suivi du plan d'apurement discuté et proposé par l'AISE, une procédure en justice est enclenchée. Soit le locataire paie l'intégralité de sa dette devant le juge, soit son expulsion est requise.

Lorsque le locataire a été expulsé, la dette est placée en créance locative tant que le locataire respecte correctement le plan de remboursement décidé par le juge.

Au cas où le locataire ne respecte pas ou plus son plan de remboursement, il est fait appel à l'huissier. Tout ce qui ne sera pas récupéré via l'huissier sera alors inscrit comme créance irrécupérable.

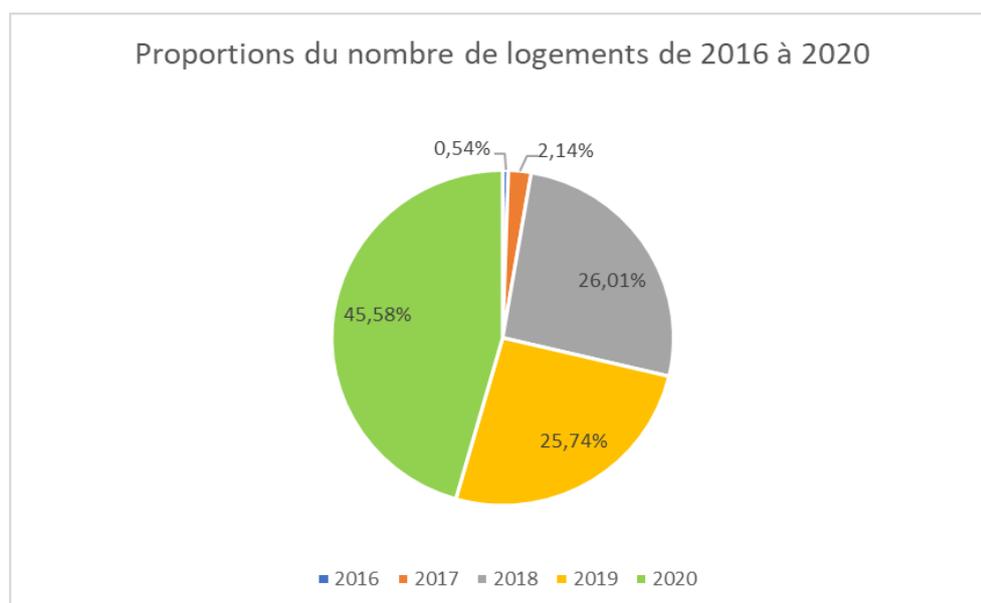
Toutefois, dans le contexte de crise sanitaire actuel, de nombreux locataires-étudiants ont perdu subitement leur job-étudiant et n'étaient plus en mesure de payer leur loyer. L'AISE ne pouvait décemment pas engager des poursuites contre ces locataires. L'AISE a donc pris, provisoirement, à sa charge les loyers des impayés de 2020 en espérant que la crise sanitaire ne s'éternise pas en 2021. Les montants des impayés pris en charge par l'AISE ont fait partie intégrante des demandes de crédit auprès de CREDAL et du subside supplémentaire spécial COVID 2020⁶.

⁶ Le subside supplémentaire spécial COVID de 69.000 € perçu en 2020 ne couvrait que les impayés des mois de mars et avril 2020.

4 Parc Locatif de l'AISE

4.1 NOMBRE DE LOGEMENTS ET RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2020

Evolution du parc locatif de l'AISE							
Code postal Commune	2016	2017	2018	2019	2020	Studios 2020	Chambres 2020
1000			37	41	109	55	54
1030			24	30	60	60	
1040			2	2	2	2	
1050	2	3	3	16	20	20	
1060			7	43	56	37	19
1070			10	18	71	61	10
1080		5	9	9	9	9	
1083			1	1	1	1	
1090			9	25	27	18	9
1150			1	1	1	1	
1160		1	1	1	2	2	
1170			1				
1180		1		13	12	12	
1200			1	1	1	1	
1210			1	2	2	2	
Total logements	2	10	107	203	373	281	92



Au 31 décembre 2020, l'AISE gérait 373 unités⁷ dont 283 studios et 92 chambres, répartis dans 15 communes. L'AISE permettrait ainsi l'hébergement de 375 étudiants dont 2 couples d'étudiants mariés, 3 étudiantes avec un bébé, 1 étudiant avec bébé et plusieurs étudiant.es subissant des discriminations par le genre dont une personne transgenre.

4.2 NATURE DES CONTRATS IMMOBILIERS : PROPRIÉTÉS, EMPHYTÉOSES, LOCATIONS, SOUS-LOCATIONS

Nature des contrats immobiliers	Nombre
Propriété de l'AIS	0
Emphytéoses	0
Unités en location	250
Unités en sous-location	123
Total	373

L'AISE possède au 31/12/2020, 18 mandats de gestion 42 contrats de location.

Les mandats de gestion ont été contractés sur les biens suivants :

- Rue de Beughem 27 à 1030 Schaerbeek, 07/2018
- Chaussée de Mons 671 à 1070 Anderlecht, 07/2018
- Rue d'Anderlecht 168-172-174 à 1000 Bruxelles, 09/2018
- Avenue Giele 36 à 1090 Jette, 11/2018
- Rue des Palais 64 à 1030 Schaerbeek, 12/2018

- Rue Saint-Georges 19 à 1050 Ixelles, 04/2019
- Chaussée d'Alsemberg 455 à 1180 Uccle, 04/2019
- Avenue Nellie Melba 73 à 1070 Anderlecht, 09/2019

- Rue Berckmans, 137 à 1060 Saint-Gilles, 01/01/2020
- Rue Van Artevelde, 62 à 1000 Bruxelles, 01/04/2020
- Rue de la Démocratie, 85 à 1070 Anderlecht, 01/07/2020
- Rue Van Artevelde, 68 à 1000 Bruxelles, 15/09/2020
- Rue Van Artevelde, 72 à 1000 Bruxelles, 15/09/2020
- Rue Van Artevelde, 76 à 1000 Bruxelles, 15/09/2020
- Rue Sainte-Catherine, 12 à 1000 Bruxelles, 15/09/2020
- Rue Sainte-Catherine, 16 à 1000 Bruxelles, 15/09/2020
- Rue Sainte-Catherine, 18 à 1000 Bruxelles, 15/09/2020
- Rue Sainte-Catherine, 20 à 1000 Bruxelles, 15/09/2020

⁷ L'unité est soit un studio soit une chambre, individuelle ou comprise dans un appartement ou une maison.

4.3 FLUCTUATION DU PARC IMMOBILIER DURANT L'ANNÉE 2020**4.3.1 Nombre de biens entrants :**

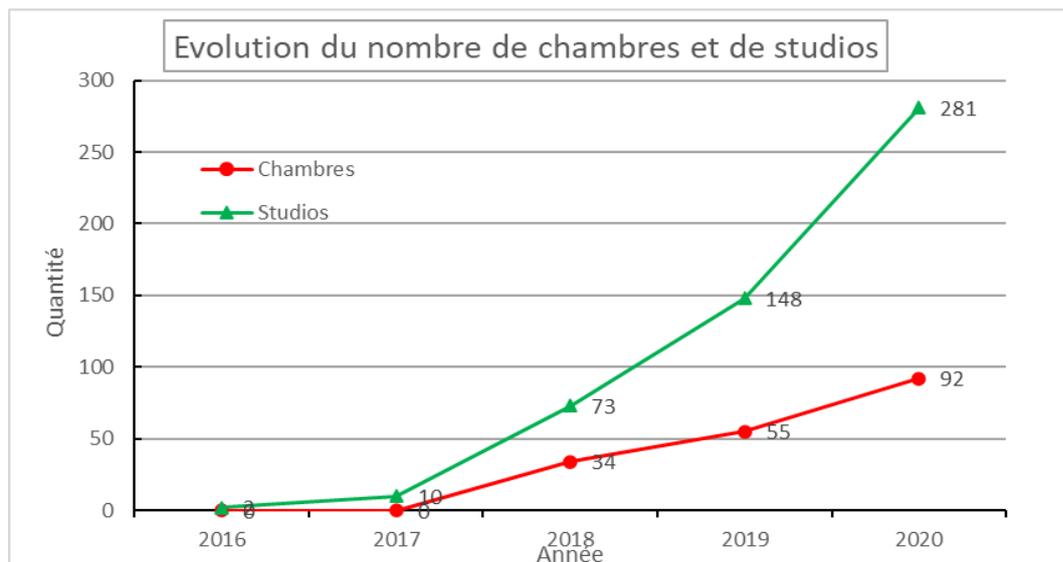
- 01/01/2020 – 13 studios
- 01/04/2020 – 3 studios
- 01/06/2020 – 1 studio
- 01/07/2020 – 19 studios
- 01/08/2020 – 10 studios
- 01/09/2020 – 52 studios + 36 chambres
- 15/10/2020 – 24 studios

En 2020, l'AISE a pris 170 nouvelles unités de logement en gestion

Nouvelles unités en 2020		Code postal	Nature de l'unité
Janvier 2020	Rue Jules Emile Raymond, 6	1160	1 studio
	Rue Berckmans, 137	1060	12 studios
Février 2020	Rue de Beughem, 27	1030	1 studio
Avril 2020	Rue Van Artevelde, 62	1000	3 studios
Juin 2020	Rue Baron Roger Vander Noot, 6	1160	1 studio
Juillet 2020	Rue de la Démocratie, 85	1070	19 studios
Août 2020	Rue de la Démocratie, 85	1070	10 studios
Septembre 2020	Rue de la Démocratie, 85	1070	24 studios
	Rue Van Artevelde, 68	1000	4 studios + 4 chambres
	Rue Van Artevelde, 72	1000	3 studios + 8 chambres
	Rue Van Artevelde, 76	1000	4 studios + 10 chambres
	Rue Sainte-Catherine, 12	1000	11 chambres
	Rue Sainte-Catherine, 16	1000	6 studios + 3 chambres
	Rue Sainte-Catherine, 18	1000	6 studios
Octobre 2020	Rue Sainte-Catherine, 20	1000	6 studios
	Rue Royale, 344	1030	24 studios
	Rue de Beughem, 27	1030	1 studio

4.3.2 Évolution du parc locatif depuis la création de l'AISE.

Le graphique ci-dessous reprend le nombre d'unités en location au 31 décembre des années mentionnées.



4.3.3 Nombre de bien sortants en 2020

L'immeuble rue Moreau, 186 à 1070 Anderlecht n'a pas été pris en gestion dans le parc immobilier de l'AISE pour cause de non-conformité urbanistique.

4.3.4 Nombre et type de nouveaux logements faisant l'objet d'un accord formel avec un propriétaire pour une prise en gestion en 2021.

Vu le vide locatif important en 2020, l'AISE a décidé de ne prendre aucun nouveau bien en 2021 et ce tant que la crise sanitaire persiste et que les cours se donnent majoritairement à distance.

Localisation des biens faisant l'objet d'un accord formel avec le propriétaire au 31/12/2020	Type de bien
0	n.a.

4.4 GESTION TECHNIQUE ET ENTRETIEN DES LOGEMENTS

Les entretiens des équipements et les interventions techniques dans les logements, ont été gérées par le responsable technique. Ce dernier est intervenu personnellement pour les petites interventions peu chronophages.

Les grosses interventions, les dépannages d'urgence ou les interventions nécessitant des compétences ou équipements particuliers ont été réalisés par des sous-traitants et fournisseurs sélectionnés pour leur bon rapport qualité/disponibilité/prix.

Toute demande d'intervention provenant de locataire ou de propriétaire fait l'objet d'une fiche d'intervention⁸ mentionnant le lieu d'intervention, les coordonnées du locataire, la date et la nature du problème rencontré. Le responsable technique contacte le locataire, le cas échéant le corps de métier compétent, et, planifie l'intervention.

⁸ Annexe 4 : modèle de fiche d'intervention

Certaines interventions sont à charge du propriétaire qui est directement prévenu du problème rencontré. Sauf en cas d'urgence, ce n'est qu'avec l'accord écrit du propriétaire que l'intervention est réalisée. Selon le cas, les frais d'intervention du corps de métier ont été directement facturés au propriétaire ou ont fait l'objet d'une note de débit de l'AISE envoyée au propriétaire. Les fiches d'intervention mentionnent également les moyens mis en œuvre pour régler les problèmes rencontrés.

Après intervention, les fiches sont classées dans un classeur reprenant toutes les interventions clôturées.

En 2020, 7 chantiers de rénovation plus importants ont été suivis par le responsable technique. 3 chantiers de mise en conformité électrique et 4 remplacements complets de chaufferie collective au gaz ainsi que les poses de radiateurs eau à la place de radiateurs électriques. Ces rénovations ne sont pas encore terminées et feront l'objet de demandes de primes Energie.

Le tableau ci-dessous reprend les adresses des logements concernés ainsi que la nature des travaux.

Adresse des logements	Nature des travaux et primes
Rue d'Anderlecht 168-172-174 à 1000 Bruxelles	Rénovation complète de la chaufferie avec production centralisée d'eau chaude sanitaire pour les 3 bâtiments. Il est prévu en 2021 d'installer des radiateurs eau dans toutes les chambres et tous les studios. La prime énergie a été demandée. Une mise en conformité électrique a également été réalisée dans les 3 bâtiments. Il est prévu en 2021, d'importants travaux de façade passant par le changement des grandes baies vitrées du RDC par de nouveaux grands châssis. Un câblage en UTP de chaque logement est également prévu afin d'améliorer la couverture Internet des bâtiments.
Rue Van Artevelde 68 à 1000 Bruxelles	Rénovation complète de la chaufferie avec production centralisée d'eau chaude sanitaire. Toutes les chambres et studios ont été équipés de radiateurs eau, en lieu et place des radiateurs électriques énergivores.
Rue Van Artevelde 72 À 1000 Bruxelles	Rénovation complète de la chaufferie avec production centralisée d'eau chaude sanitaire. Toutes les chambres et studios ont été équipés de radiateurs eau, en lieu et place des radiateurs électriques énergivores.
Rue Van Artevelde 76 À 1000 Bruxelles	Rénovation complète de la chaufferie avec production centralisée d'eau chaude sanitaire. Toutes les chambres et studios ont été équipés de radiateurs eau, en lieu et place des radiateurs électriques énergivores.

Tout bien remis en location est à chaque fois entièrement contrôlé et repeint si nécessaire. S'il s'agit d'usure locative normale, les frais sont à charge de l'AISE. S'il s'agit d'une usure anormale, les frais sont à charge du locataire sortant. S'il s'agit d'une première location par l'AISE, les frais sont à charge du propriétaire.

5 Les propriétaires

5.1 PROFIL DES PROPRIÉTAIRES PAR LOGEMENT

Qualité des propriétaires	Nombre d'unités	%
Fond du logement	0	-
Société Immobilière	0	-
Commune / CPAS	0	-
Personne physique	122	32%
Personne morale autre qu'une asbl	251	68%
ASBL	0	-
Propriété de l'AISE	0	-
Autre (spécifier)	0	-
Total	373	100%

5.2 TYPE DE CONTRAT SIGNÉ AVEC LES PROPRIÉTAIRES

Type de contrat signé avec les propriétaires	Nombre	Unités	% unités
Mandat de gestion	17	234	62,7 %
Baux	42	139	37,3 %
Baux emphytéotiques ou superficie	0	0	-
Autres (spécifier)	0	0	-
Total	59	373	100%

5.3 VIDE LOCATIF

En termes financiers, le vide locatif annuel au 31/12/2020 a représenté 5,42% des loyers versés aux propriétaires. Les principales causes de vide locatif sont directement liées à la crise sanitaire :

- Certains locataires, ayant perdu leur emploi et donc leur principale source de revenus, ont décidé de quitter leur logement avant fin de bail. Vu le côté exceptionnel de la situation, l'AISE n'a que demandé le mois qui suit la demande comme mois de préavis. Généralement c'est la garantie locative qui couvrait le mois de préavis voire les deux mois, celui en cours en plus du préavis. Ces étudiant.es n'ayant plus de logement, ont préféré soit la colocation illégale soit de retourner dans leur famille ou chez des connaissances.
- Les candidats-locataires qui devaient rentrer dans les nouveaux logements ont préféré postposer leur entrée car 95 % des cours étaient en distanciel. La nécessité de louer une

chambre ou un studio ne s'avérait plus nécessaire. La plupart sont donc restés dans leur famille ou chez leur ami.es.

- Bon nombre de locataires et candidats locataires ont également refusés les logements collectifs, de peur d'être infectés par le COVID 19.

Il est bon de rappeler également que l'AISE propose des baux d'un an renouvelable chaque année. Cette durée de bail est propre à la nature de ses locataires qui sont tous étudiants. Ce qui, par rapport aux autres AIS engendre, un taux de rotation de location des logements beaucoup plus important que les autres AIS soit un peu plus de 30%/an. Avec une particularité en 2020, plus d'exigences ou de refus de location de la part des locataires pour uniquement des critères d'hygiène sanitaires liés à la crise.

Le tableau ci-dessous reprend la liste des vides locatifs rencontrés en 2020.

	Studio x mois	Chambre x mois	Montant vide locatif	Cause du vide locatif
Janvier 2020	1 X 1	0	300,00€	Travaux
Février 2020	3 x 1 + 1 x 0,5	1 x 1	1.231,00€	2 pour travaux
Mars 2020	3 x 1 + 1 x 0,5	2 x 0,5	1.240,5€	Cov-19
Avril 2020	3 x 1	1 x 1	1.100,00€	Cov-19
Mai 2020	3 x 1	0	900,00€	Cov-19
Juin 2020	3 x 1 + 2 x 0,5	0	1.200,00€	Cov-19
Juillet 2020	18 x 1 + 2 x 0,5	1 x 1	5.878,67€	Cov-19
Août 2020	20 x 1 + 4 x 0,5	1 x 1	6.478,67€	Cov-19
Septembre 2020	19 x 1 + 1 x 0,5	1 x 1 + 1 x 0,5	6.128,67€	Cov-19
Octobre 2020	14 x 1 + 4 x 0,5	3 x 1 + 2 x 0,5	5.237,05€	Cov-19
Novembre 2020	19 x 1 + 3 x 0,5	4 x 1	6.906,05€	Cov-19
Décembre 2020	13 x 1 + 5 x 0,5	3 x 1 + 1 x 0,5	5.299,88€	Cov-19
TOTAL	130,5 mois	18 mois	42.200,49€ €	

6 Les locataires et candidats-locataires

6.1 LES LOCATAIRES

Au 31 décembre 2020, l'AISE hébergeait 291 locataires-étudiants dont les compositions de ménages se répartissaient comme suit :

Composition de ménage	Nombre	%
Homme isolé	145	50 %
Femme isolée	139	48 %
Couple sans enfant	1	0.40 %
Couple avec 1 enfant	1	0.40%
Femme seule avec 1 enfant	2	0.80%
Personne transgenre	1	0.40%
Total locataires conjoints et enfants compris	293	100 %

6.1.1 Etablissements d'enseignement supérieur fréquentés par nos locataires-étudiants

Nos locataires fréquentent de manière régulière plus de 25 institutions académiques différentes dont la distribution est reprise dans le tableau ci-dessous.

Institution d'enseignement supérieur	Nombres d'étudiants	Grades
ULB	83	20 Masters, 63 Bacheliers
EPFC	9	9 Bacheliers
ISFCE	6	6 Bacheliers
PAUL HANKAR	9	9 Masters
EPHEC	17	17 Bacheliers
FRANCISCO FERRER	22	16 Bacheliers, 6 Masters
ECAM	10	9 Bacheliers, 1 Masters
HE2B	10	7 Bacheliers, 3 Masters
IEPSCF	7	7 Bacheliers
UCL SAINT-LOUIS	6	6 Bacheliers
GALILEE	17	17 Bacheliers
IFCAD	5	5 Bacheliers
ICHEC	13	11 Bacheliers, 2 Masters
ICC	3	3 Bacheliers
ODISEE	3	3 Bacheliers
CPSI	3	3 Bacheliers
LUCIA DE BROUCKERE	10	10 Bacheliers
VUB	5	5 Bacheliers
ERASMUS HOGESCHOOL	6	1 Master, 5 Bacheliers

UCL	13	13 Bacheliers
IIP	4	4 Bacheliers
IEHEEC	4	4 Bacheliers
Conservatoire Royale	1	1 Master
HELB	6	6 Bacheliers
LEONARD DE VINCI	16	11 Bacheliers + 5 Masters
ARBA-ESA	1	1 Bachelier
LUCA SCHOOL	2	2 Bacheliers
TOTAL	291	48 Masters, 243 Bacheliers

6.1.2 Niveau de revenus et source principale de revenus des locataires de l'AISE

Niveau de revenus des étudiants	Nombre	%
En dessous du seuil d'admission du logement social	291	100
Jusque 50% au-dessus du seuil d'admission du logement social	0	0
Total	291	100

Revenus des étudiants	Nombre	%
Travail (Job étudiant)	176	61,1
Chômage	1	0,4
CPAS	113	38,1
Mutuelle	0	0,0
Pension	0	0,0
Bourse étudiant	1	0,4
Allocation Handicapé	0	0,0
Total	291	100

La moyenne des revenus annuels des étudiants logés par l'AISE en 2020 est encore à déterminer.

6.1.3 Flux des locataires en 2020 :

Nombre de nouveaux locataires-étudiants entrés en 2020	112
Nombre de mutation	4
Motif des mutations	<ul style="list-style-type: none"> - Logement trop petit, - Déplacement d'une chambre locative à un studio
Nombre d'étudiants sortis en 2020	54
Motifs des départs	<ul style="list-style-type: none"> - Départ volontaire, - Fin d'étude ou arrêt d'étude, - Perte de revenus pendant plus de 3 mois.

6.2 CONDITIONS ET MODALITÉS D'INSCRIPTION POUR L'OBTENTION D'UN LOGEMENT SOCIAL ÉTUDIANT⁹

1. Pour bénéficier d'un logement social étudiant, le candidat-locataire :
 - Doit fournir une attestation qui prouve qu'il est inscrit comme étudiant dans une institution d'enseignement de plein exercice de l'enseignement supérieur et y être régulièrement inscrit ;
 - Ne peut avoir des revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social : les revenus pris en compte sont ceux des personnes de qui le candidat-locataire est à charge ou, si le candidat-locataire pourvoit seul à son entretien, les revenus de son propre ménage. Ces revenus sont établis conformément à l'article 15, & 4 et présentés au point 2. Ci-dessous ;
 - S'il s'agit d'une première année d'études supérieures, il ne peut avoir atteint l'âge de 35 ans au 31 décembre de l'année académique en cours ;
 - Sauf dérogation, ne pas avoir été locataire d'un logement pris en gestion par l'Agence Immobilière Sociale Étudiante pendant plus de 9 années consécutives. Si une dérogation est demandée, elle doit être motivée par écrit et introduite auprès de l'Agence Immobilière Sociale Étudiante. Elle ne peut être octroyée qu'après information de l'administration et pour autant que l'ensemble des autres conditions soient remplies.

2. Le ménage du candidat-locataire pour l'année 2020 ne peut disposer de revenus nets supérieurs à :

- Isolé / 1 revenu	23.283,17 €
- Ménage avec 1 revenu	25.870,20 €
- Ménage avec 2 revenus	29.565,98 €
- Enfant à charge	=> + 2.217,44 €
- Handicapé	=> + 4.434,89 €

Ces montants sont fixés par l'Ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 26 septembre 1996.

⁹ Voir annexe 5 – Règlement d'attribution des logements

Les demandes de logement sont uniquement introduites au moyen d'un formulaire papier disponible par mail ou par passage à l'agence sur rendez-vous. Toute candidature doit obligatoirement être accompagnée des documents suivants :

- La photocopie recto/verso de la carte d'identité du candidat locataire ;
- La composition de ménage datant de moins de 3 mois délivrée par l'Administration Communale ;
- Des documents démontrant les sources de revenus du candidat prises en compte. Typiquement, le dernier avertissement extrait de rôle, les fiches de paie, une attestation d'un CPAS ou du chômage, etc.
- La carte d'étudiant valable ou une attestation d'inscription au sein d'une institution d'enseignement de plein exercice de l'enseignement supérieur.
- Si le candidat-locataire est à la charge de ses parents, une photocopie de la carte d'identité recto-verso d'un des parents ainsi qu'une attestation signée par au moins un des parents se portant garants pour le candidat et garantissant notamment le paiement du loyer à l'AISE.

Le candidat locataire sera prévenu endéans les 5 jours ouvrables si son dossier est complet ou non et le cas échéant de son inscription sur la liste des candidats-locataires.

L'inscription n'est actée, qu'à partir du moment où le dossier est complet (formulaire dûment complété avec l'ensemble des annexes demandées).

6.3 LES LOYERS

Dans le cas des chambres, le loyer perçu des étudiants-locataires est égal à celui versé aux propriétaires. Pour 2020, il s'élevait en moyenne à 183,24 €.

En ce qui concerne les studios, les loyers perçus sont inférieurs aux loyers concédés. Les loyers perçus auprès des étudiants-locataires vont de 285,00 € à 300,00 € avec une moyenne annuelle de 291,45 €. Les loyers versés aux propriétaires varient de 320,04 € à 407,51 €¹⁰ avec une moyenne annuelle de 367,00 €.

Type de logement	Loyer moyen propriétaire	Loyer moyen locataire	Différentiel moyen
Maison de sept chambres	1263,64 €	1263,64 €	0,00 €
Appartement trois chambres	602,13 €	595,22 €	6,91 €
Chambre individuelle	179,94 €	179,94 €	0,00 €
Studio	376,00 €	291,1 €	84,90€

¹⁰ Dans le cas particulier du bien situé en zone majorée.

6.4 LES CANDIDATS-LOCATAIRES

6.4.1 Quelques chiffres à propos des candidats-locataires

Il y a eu durant l'année 2020, 275 demandes d'inscription pour un logement social étudiant. 115 demandes ont été refusées, 160 ont été validées. 112 candidats-locataires ont obtenu un logement et 48 candidats étaient sur la liste d'attente au 31/12/2020.

Selon les circonstances, et les rentrées de nouveaux biens, le délai moyen d'attente pour l'obtention d'un logement est de 2 mois maximum.

Les demandes refusées l'ont été pour les principales raisons suivantes :

- Les revenus du candidat-locataire ou du garant sont beaucoup trop élevés,
- Le candidat ne possède aucune source de revenus et aucun garant ou ses revenus sont beaucoup trop bas.
- Le candidat à plus de 35 ans lors de l'inscription à sa première année académique.
- Le candidat ne suit pas un enseignement de plein exercice.
- Le candidat n'est pas inscrit dans une école bruxelloise.
- Le candidat désire un logement de plus de 30 m²
- Le candidat ne cherche plus de logement
- Le candidat a refusé 3 propositions de logement
- Le candidat est injoignable
- Le candidat désire un logement dans une commune où nous ne disposons pas de logement
- Le candidat trouve le loyer trop onéreux
- Le candidat a logé illégalement dans un de nos logements

6.4.2 Profil des candidats-locataires

6.4.2.1 Leur composition de ménage / leur situation familiale

Composition de ménage des candidats sur la liste d'attente	Nombre	%
Homme isolé	23	51
Femme isolée	25	49
Femme seule avec 1 enfant	0	0
Total	48	100

6.4.2.2 Leur niveau de revenus et leur source principale de revenus :

Niveau de revenus des candidats-étudiants au 31/12/2020	Nombre	%
En dessous du seuil d'admission du logement social	48	100
Jusque 50% au-dessus du seuil d'admission du logement social	0	0
Total	48	100
Sources des revenus des candidats-étudiants au 31/12/2020	Nombre	%
CPAS	0	0
Travail (job étudiant)	48	100
Total	48	100

6.4.3 Les types de logement demandé et les motifs de demandes d'un logement social

Les studios avec salle de douche et kitchenette privatives sont majoritairement les logements demandés. Depuis la crise sanitaire, les chambres sont rarement choisies car les candidats n'acceptent plus de partager les sanitaires avec d'autres étudiant.es et recherchent systématiquement un logement de plus de 18 m².

Les principales raisons pour les demandes d'un logement à l'AISE sont :

- Des revenus trop faibles pour payer un logement dans le privé,
- Des relations familiales toxiques et/ou discriminatives,
- La perte du domicile – SDF,
- Le besoin d'avoir une adresse de domiciliation pour les étudiants étrangers avec peu de moyens, venus faire leurs études en Belgique.
- Des problèmes psychologiques

7 Conclusions et perspectives

Depuis fin 2018, L'AISE a connu une croissance très importante avec la prise en gestion de **170 unités de logement supplémentaires en 2020**. L'objectif des 250 logements qui avait été prévu fin 2019 a largement été dépassé. Malheureusement, la prise en gestion de ces nouveaux biens qui avait déjà été programmée fin 2019, début 2020, n'avait pas été entièrement budgétisée sur l'année 2020 mais surtout, n'avait pas pris en compte les conséquences de la crise sanitaire qui allaient suivre, très impactantes pour notre agence.

On le sait, la crise sanitaire a eu et a encore de nombreux impacts négatifs sur la population estudiantine et plus particulièrement sur nos étudiants-locataires plus fragilisés. Notre public de locataires est représenté par **60% d'étudiant.es jobistes, 30% d'étudiant.es dépendant des CPAS et 10% ayant d'autres sources de revenus (parents, garants, amis)**. Les mesures de confinement ont eu comme conséquences directes la perte d'emploi de nombreux étudiant.es et ce, du jour au lendemain, la plupart travaillant dans l'Horeca, la grande distribution et à l'aéroport. De plus, l'AISE a vu le nombre de candidats-locataires s'effondrer dès que les cours ne devaient plus se faire en présentiel. En effet, bon nombre de nos candidats locataires se sont désistés et ont reporté leur candidature à octobre 2021 voir début 2022. Notons que parmi ces candidats, il y en a beaucoup qui n'étaient pas non plus en mesure de payer leur loyer car ils avaient perdu leur emploi jobiste. En définitive, ces conséquences se traduisent par de nombreux impayés et un vide locatif qui a triplé en 6 mois de temps.

Ainsi, en cours d'année 2020, l'AISE a été contrainte soit de refuser des nouveaux biens soit d'en reporter la gestion à l'année 2022-2023. Cette décision est évidente et restera d'application tant que les cours n'auront pas repris à 100 % en présentiel dans les institutions d'enseignement supérieur. Si cette condition est remplie, il sera également indispensable que l'AISE bénéficie de **l'adaptation d'un budget** en adéquation avec sa croissance et de **l'engagement de nouveaux membres du personnel** pour être à même à répondre d'une part, au turn-over locataires important que nous connaissons (30%/an) et, offrir à nos locataires d'abord un service minimum mais surtout des services complémentaires qui permettront à nos étudiants-locataires **d'augmenter leur résilience et leur capacité à rester dans leur logement** même en période de crise sanitaire.

Ne perdons pas de vue que l'AISE a avant tout une mission sociale et n'est pas juste un bailleur qui offre des logements en-deçà du prix de ceux du marché. **Le bien-être et la dignité de nos locataires sont nos priorités** même si souvent il n'est pas aisé de concilier les attentes des propriétaires et les besoins de nos locataires. Sur le plan immobilier, cela se traduit par une volonté constante **d'amélioration de la qualité des logements** en maintenant un prix de location attractif pour l'étudiant.e et un retour financier intéressant pour le concédant.

L'année 2020 a vu également le **renouvellement de son agrément** pour une période de 2 ans seulement au lieu des 5 ans espérés. Ceci s'explique exclusivement par les conséquences d'une gestion financière en 2018 et 2019 très lacunaire et une comptabilité quasi inexistante. En matière de gestion financière, une refonte complète de la comptabilité a été réalisée en 2020 et nous permet aujourd'hui d'avoir une lisibilité financière normale sur l'état des finances de l'asbl et surtout d'en améliorer la gestion quotidienne. Cependant, pour pérenniser précisément cette action, il sera

impératif d'engager un.e aide-comptable en 2021 et organiser une **formation du personnel** en interne pour gérer les principales tâches d'encodage des opérations financières quotidiennes et une gestion minutieuse et systématique des impayés.

La communication est le second cheval de bataille de l'AISE. En 2020, l'AISE n'a pas pu fort évoluer sur cet aspect important de son développement et ce pour trois raisons : l'entrée importante de nouveaux logements, un manque de personnel pour gérer le volet communication, la gestion de la crise sanitaire qui a concentré nos forces pour aider nos locataires. Toutefois, l'AISE a pu établir des accords et conventions avec des acteurs sociaux bruxellois et départements sociaux des Hautes Ecoles qui, soit nous envoient des candidats locataires soit aident concrètement les locataires actuels dans leur quotidien.

2021 sera l'année par excellence pour **mettre en place un plan stratégique de communication** car il faut encore le constater, l'AISE reste méconnue d'une partie des services sociaux des institutions académiques francophones et néerlandophones ainsi que de la plupart des CPAS et communes. Notons cependant que le bouche à oreille n'est plus le seul canal qui aujourd'hui amène les étudiants à contacter l'AISE et, fin 2020, nous constatons déjà un **plus grand brassage culturel, intellectuel et linguistique parmi nos locataires**. Ce brassage est indispensable parmi les étudiants afin d'éviter une ghettoïsation de nos logements. Aujourd'hui encore certaines communautés sont surreprésentées dans certains de nos immeubles alors que des besoins similaires connus existent dans les autres communautés.

Au regard du caractère cosmopolite de Bruxelles et de son ouverture culturelle, il est indispensable à ce que tous les CPAS, toutes les Hautes Ecoles et Universités bruxelloises, francophones et néerlandophones, connaissent l'existence et les services de l'AISE.

Parallèlement à ces démarches, l'AISE se doit de **connaître le marché dans lequel, elle travaille**. En effet, aujourd'hui, l'AISE n'est pas en mesure d'estimer les besoins de son marché. Avec 100.000 étudiants fréquentant l'enseignement supérieur à Bruxelles, combien d'étudiant.es nécessiteraient pour faire appel aux services de l'AISE ? **Quels sont réellement les besoins du terrain ?** Combien de logements l'AISE devrait-elle prendre en gestion pour répondre à la demande ? Quels seraient les moyens financiers structurels et humains que la Région devrait mettre à disposition des acteurs de terrain tel que l'AISE ?

Une petite partie de ces données sont disponibles à l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA) mais les principales informations utiles pour l'AISE sont à récolter au niveau des cellules logement et services sociaux des HE et des universités d'où l'intérêt justifié de rencontrer ces services.

Sur le plan pratique pour 2021, la gestion de notre parc immobilier de 373 logements demandera **l'engagement plein temps d'un.e aide comptable**, l'engagement plein temps d'une **personne supplémentaire ayant un profil administratif pour la gestion quotidienne du parc**, **une personne pour gérer tout le volet communication** essentiellement via les canaux du site web et des réseaux sociaux **et enfin un ouvrier qualifié ou non** pour le suivi technique et les petites interventions techniques dans nos immeubles.

Au niveau de la **couverture territoriale bruxelloise** du parc immobilier de l'AISE, l'asbl propose des logements dans **15 communes**. Toutefois, afin de répondre encore mieux à la demande et au critère de proximité des logements près des HE et des universités, **2 communes, Ixelles et Woluwe-Saint-**

Lambert restent plus particulièrement ciblées en termes de recherche de biens à prendre en gestion à partir de 2022.

Et enfin sur le plan matériel, l'AISE devrait investir dans le leasing d'un véhicule type fourgonnette pour le transport de matériel ainsi que dans des moyens de lutte contre le vandalisme dans ces immeubles et la sous-location importante.

Les demandes de subsides à venir se feront en conséquence avec comme ligne de conduite de rendre l'AISE toujours plus efficace dans le **métier de services** qu'est le sien et **d'optimiser ainsi l'utilisation des deniers publics alloués à une noble cause, moteur et raison d'être de l'AISE.**

8 Annexes

- Annexe 1 – Convention tripartite entre 1Toit2Ages, l’AIS saint-gilloise et l’AISE
- Annexe 2 – Bilan et compte des résultats
- Annexe 3 – Rapport du réviseur d’entreprise pour le bilan 2019
- Annexe 4 – Modèle de fiche d’intervention
- Annexe 5 – Règlement d’attribution des logements 2020

Rapport d'activité 2021

AISE-SVK S



Table des matières

1	INTRODUCTION	3
2	PRÉSENTATION DE L'AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE ÉTUDIANTE	6
2.1	LES MEMBRES DU PERSONNEL DE L'AISE.....	6
2.2	LES INSTANCES DÉCISIONNELLES	9
2.2.1	<i>L'Assemblée Générale</i>	9
2.2.2	<i>Le Conseil d'administration</i>	9
2.2.3	<i>Le Bureau</i>	10
2.2.4	<i>L'agrément de l'AISE</i>	10
2.3	CONVENTIONS ET PARTICIPATIONS	11
2.3.1	<i>Conventions avec CPAS et/ou communes</i>	11
2.3.2	<i>Conventions de partenariat interne</i>	11
2.3.3	<i>Conventions de partenariat externe</i>	11
2.4	PROMOTION ET COMMUNICATION.....	11
3	GESTION FINANCIÈRE DE L'AISE	13
3.1	ANALYSE DES COMPTES	13
3.2	GESTION DE LA COMPTABILITÉ	13
3.3	SOURCES DE FINANCEMENT DE L'AISE.....	14
3.4	GESTION DES IMPAYÉS.....	14
4	PARC LOCATIF DE L'AISE	16
4.1	NOMBRE DE LOGEMENTS ET RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2021	16
4.2	NATURE DES CONTRATS IMMOBILIERS : PROPRIÉTÉS, EMPHYTÉOSES, LOCATIONS, SOUS-LOCATIONS.....	17
4.3	FLUCTUATION DU PARC IMMOBILIER DURANT L'ANNÉE 2021	18
4.3.1	<i>Nombre de biens entrants</i> :	18
4.3.2	<i>Évolution du parc locatif depuis la création de l'AISE</i>	18
4.3.3	<i>Nombre de bien sortants en 2021</i>	18
4.3.4	<i>Nombre et type de nouveaux logements faisant l'objet d'un accord formel avec un propriétaire pour une prise en gestion en 2022</i>	18
4.4	GESTION TECHNIQUE ET ENTRETIEN DES LOGEMENTS.....	19
5	LES PROPRIÉTAIRES	21
5.1	PROFIL DES PROPRIÉTAIRES PAR LOGEMENT	21
5.2	TYPE DE CONTRAT SIGNÉ AVEC LES PROPRIÉTAIRES.....	21
5.3	VIDE LOCATIF	21
6	LES LOCATAIRES ET CANDIDATS-LOCATAIRES	24
6.1	LES LOCATAIRES	24
6.1.1	<i>Etablissements d'enseignement supérieur fréquentés par nos locataires-étudiants</i>	24
6.1.2	<i>Niveau de revenus et source principale de revenus des locataires de l'AISE</i>	25
6.1.3	<i>Flux des locataires en 2021</i> :	26
6.2	CONDITIONS ET MODALITÉS D'INSCRIPTION POUR L'OBTENTION D'UN LOGEMENT SOCIAL ÉTUDIANT.....	26
6.3	LES LOYERS.....	27
6.4	LES CANDIDATS-LOCATAIRES.....	28
6.4.1	<i>Quelques chiffres à propos des candidats-locataires</i>	28
6.4.2	<i>Profil des candidats-locataires</i>	28
6.4.2.1	Leur composition de ménage / leur situation familiale.....	28
6.4.2.2	Leur niveau de revenus et leur source principale de revenus :	29
6.4.3	<i>Les types de logement demandé et les motifs de demandes d'un logement social</i>	29
7	CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES	30
8	ANNEXES	31

1 Introduction

L'Agence Immobilière Sociale Étudiante (AISE) est une asbl reconnue, agréée et subsidiée par la Région de Bruxelles-Capitale. Elle a pour but de permettre un accès au logement étudiant pour ceux et celles qui se trouvent en difficulté financière. Cet accès est possible si l'étudiant.e remplit plusieurs conditions :

- Être régulièrement inscrit dans une institution d'enseignement supérieur de plein exercice, francophone ou néerlandophone active sur Bruxelles et subventionnée par la Fédération Wallonie-Bruxelles ou par la Vlaamse Gemeenschap ;
- S'il s'agit d'une première année d'études supérieures, il ne peut avoir atteint l'âge de 35 ans au 31 décembre de l'année académique en cours ;
- Ne peut avoir des revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social. Les revenus pris en compte sont ceux des personnes de qui l'étudiant.e est à charge ou, si le l'étudiant.e pourvoit seul à son entretien, les revenus de son propre ménage.

La raison sociale et la raison d'être de l'AISE partent du principe que le logement et ses impacts financiers pour un.e étudiant.e ne peuvent être un frein à la réalisation d'études supérieures ou une cause d'abandon de ces mêmes études. La formation des jeunes étudiants et étudiantes est fondamentale et indispensable dans une société dite moderne et démocratique.

Comme les autres Agences Immobilières Sociales, l'AISE intervient comme intermédiaire entre les titulaires de droits réels, c'est-à-dire les propriétaires, et les locataires que sont les étudiants. Ainsi, l'AISE a pour objectif de socialiser une partie du parc locatif privé bruxellois en réalisant une médiation entre le propriétaire et le locataire, dans le cadre d'un contrat de bail principal ou d'un mandat de gestion.

Depuis 2016, l'AISE, reconnue par l'arrêté le 17/12/2015, poursuit cet objectif pour le logement étudiant, ce qui lui confère quelques spécificités, telle que par exemple, la possibilité de mettre en location des logements dont la superficie est comprise entre 12 et 26 m².

En 2020, l'agence a réalisé une refonte complète de sa comptabilité, pris en gestion 170 nouvelles unités de logements, a renouvelé son agrément pour 2 ans de plus et a essayé de trouver des solutions pour contrer toutes les conséquences malheureuses que la crise sanitaire a imposées à nos locataires et candidats locataires.

2021 a été une année également difficile lié au contexte de la crise sanitaire. Au niveau du parc immobilier, l'AISE n'a pris que 7 nouvelles unités de logements, ce qui comptabilise au 31/12/2021 un total de 380 unités de logement gérées.

Les constats déjà évoqués dans les rapports d'activité précédents, à savoir principalement le manque d'effectifs pour gérer tant les missions de base de l'AISE en tant qu'ASIS que les spécificités liées à son public, restent toujours d'actualité.

Citons :

1. Le **fort taux de rotation** qu'implique la population étudiante. La durée moyenne réelle d'une location est de 18 mois en 2021, largement en-dessous de la moyenne habituelle en AIS « classiques » ainsi qu'au sein des logements sociaux, dont on se rapproche le plus en termes d'objectif social et de fonctionnement. Ce taux de rotation élevé implique une charge administrative ainsi qu'une gestion technique nettement plus soutenues que dans les AIS classiques vu que, pour chaque départ/entrée, il faut prévoir :

- Tout le processus de sortie : état des lieux de sortie, décomptes et déblocage éventuel de la garantie locative
- Une remise en état du logement entre deux occupations
- Tout le processus d'attribution : matching, proposition de visites (max 3), signature des contrats, vérification de la garantie locative, état des lieux d'entrée, etc.

Et ce à un rythme beaucoup plus soutenu que dans les autres AIS, en sachant qu'en 2021, l'équipe est composée de :

- 1 ETP Gestionnaire locative
- 1 ETP Responsable technique
- 1 ETP Ouvrier polyvalent

Pour s'occuper de ce qui vient d'être cité plus haut, et en sachant qu'en 2021, nous avons réalisé 137 nouvelles attributions pour nos 380 logements.

2. **La gestion de la cohabitation « forcée ».** Vu la spécificité des logements que nous proposons (studio ou chambre), les étudiants se retrouvent souvent à devoir partager des espaces communs, qui vont des sanitaires à la cuisine en passant par des salles d'étude ou de détente sans s'être mutuellement « choisis ». Même si nous avons un cadre général, formalisé par un ROI qu'ils signent avec leur bail, qui organise la gestion des parties communes et de la cohabitation, tant d'un point de vue de l'entretien que de certaines règles de base de vivre-ensemble, nous constatons que ceci n'est absolument pas suffisant et reste très théorique. Nous sommes donc régulièrement confrontés à des problèmes :

- a. De manque d'entretien des parties communes, entraînant dépôt d'encombrants, de détritus, saleté, et donc apparition de nuisibles, mais aussi demandes d'interventions plus régulières, et remises en état entre deux occupations plus importantes, et donc plus coûteuses, que ce soit en temps de travail ou en investissement financier, et en sachant que la garantie locative ne couvre en général jamais la totalité de travaux à réaliser, à la charge donc de l'AISE. Citons également le recours de plus en plus fréquent à des sociétés de nettoyage externes ainsi que de lutte contre des nuisibles, que nous devrions répercuter dans les charges des étudiants, mais alors avec tout le problème de demander des charges qui deviennent de plus en plus élevées.
- b. De conflit de voisinage, en raison de tapage nocturne, dialogue compliqué voire impossible à établir, repli sur soi généralisé et accentué par le covid engendrant un manque d'ouverture et une méconnaissance de l'autre, du voisin, voire même une non-envie d'aller vers l'autre => ces problèmes viennent alors se déposer auprès de notre unique gestionnaire locative, qui n'a absolument pas les moyens de médier ces situations au sein de nos 380 logements.

3. **La question de l'éducation au logement :** bien souvent, le logement obtenu via l'AISE constitue le premier logement « autonome » de l'étudiant.e. Il y a donc tout un apprentissage, une éducation à la vie en autonomie nécessaire à fournir, que nous devrions pouvoir apporter, mais qui est impossible vu nos moyens humains très très limités. Ceci a un impact à très court terme, car cela engendre une démultiplication des demandes d'interventions techniques pour des choses parfois extrêmement simples comme changer ou une ampoule ou déboucher un évier, qui nécessiterait de pouvoir prendre le temps de montrer et apprendre comment faire – et ce n'est pas notre unique ouvrier polyvalent qui va pouvoir prendre en charge cet aspect éducatif vu sa charge de travail déjà élevée. Cela engendre également une usure locative plus importante des logements, car il faudrait pouvoir prendre le temps d'apprendre ce que signifie bien entretenir et prendre soin d'un logement, que ce soit par ex en termes d'aération, de nettoyage, etc. A plus long terme, tout cet aspect éducatif à développer serait extrêmement important, car formateur pour ces futurs adultes, futurs locataires sur du plus long terme, futurs propriétaires peut-être. Au-delà de l'AISE, il y a donc aussi un enjeu sociétal plus large,

qui mériterait qu'on s'y attarde et qu'on le considère comme une mission à part entière de l'AISE, à financer donc en conséquence.

À ceci s'ajoutent l'impact de la crise sanitaire sur nos étudiants, tant au niveau d'une diminution de leurs ressources (perte de leur job étudiant), ce qui a entraîné une augmentation des impayés de loyers, qu'au niveau de la santé mentale de nos étudiants. Nous constatons une réelle augmentation de leur souffrance psychique ainsi que de leur isolement. C'est bien souvent l'AISE qui, alors, fait figure de premier point de repère et de contact, et c'est auprès de nous que vient se déposer l'expression de cette souffrance. Pouvoir correctement accompagner chacun, d'abord dans une première écoute puis vers une orientation efficace, demanderait des ressources que nous n'avons absolument pas à l'heure actuelle et que nos moyens financiers ne nous permettent malheureusement pas de mettre en œuvre. Alors qu'il s'agit d'une question cruciale, qui va bien au-delà de notre mission, mais que nous ne pouvons tout simplement pas ignorer.

Nous plaillons donc pour un renforcement global et adapté de nos moyens afin de nous permettre :

- De gérer correctement nos missions de base envers nos locataires, rendues plus intenses vu le turn-over de population : gestion administrative des entrées et des sorties, gestion technique efficace des différentes demandes d'interventions et remises en état entre deux occupations ;
- D'apporter un accompagnement adéquat à l'occupation de nos logements, que ce soit au niveau collectif en ayant des travailleurs pouvant aider à organiser le vivre-ensemble dans nos immeubles de chambres, ou au niveau individuel en ayant assez de ressources en interne pour accompagner chacun dans l'occupation de ce qui est bien souvent son premier lieu de vie en autonomie ;
- D'écouter et d'analyser les différentes situations de détresse qui viennent se déposer chez nous, conclure des partenariats avec des CPAS, des épiceries sociales, des services sociaux généraux, des services de santé mentale, des maisons médicales, des plannings, ... afin de pouvoir y orienter correctement nos étudiants ;
- Et enfin, de pouvoir assurer une gestion interne de l'asbl assurant sa stabilité et sa pérennité

Nous évaluons au minimum pour ce faire la nécessité :

- D'étoffer l'équipe technique en ayant au minimum 2 ETP ouvriers polyvalents, 1 ETP Responsable technique et 1 ETP de support administratif (gestion des demandes d'intervention, gestion administrative des devis, tenue des tableaux de suivi de la maintenance
- D'étoffer l'équipe administrative avec 1 ETP supplémentaire dédié aux décomptes des charges (un travail colossal vu nos logements ainsi que le turn-over) et au support administratif au sens large, et qui pourrait être aussi en back-up de l'aide-comptable
- D'étoffer l'équipe dédiée à la gestion locative en ayant au minimum 2 ETP Gestionnaires locatif et 1 ETP Agent d'accueil et administratif
- De créer un mini service social composé de 2 ETP éducateurs/travailleurs sociaux et 1 ETP Assistante sociale afin de permettre l'animation de nos collectivités, réaliser tout le volet éducation au logement et proposer une écoute, une analyse et une orientation vers des services adéquats pour les situations problématiques, qui sont en augmentation constante.

2 Présentation de l'Agence Immobilière Sociale Étudiante

Depuis le 8 janvier 2021, les bureaux de l'AISE sont situés au 333 rue du Progrès à 1030 Schaerbeek. Toutefois, nous gardons une antenne au rez-de chaussée du 152 rue de la Victoire à Saint-Gilles pour le stockage du matériel et des archives. Le numéro d'entreprise de l'asbl est le 0643.729.612 et elle est non assujettie à la TVA.

2.1 LES MEMBRES DU PERSONNEL DE L'AISE

Durant l'année 2021, l'AISE manque encore de ressources humaines en suffisance en regard de la charge administrative supplémentaire liée à la rotation importante des locataires (beaucoup plus importante que dans les autres AIS) de son parc immobilier. Cette situation s'est améliorée depuis l'engagement de Melle Ben Omar Bridi en septembre 2019 et de Monsieur Julien Berckmans (responsable technique) en août 2020. Mais le manque de personnel se fait toujours sentir afin de combler les carences en matière de gestion immobilière quotidienne, de communication et de gestion comptable.

Les membres du personnel de l'AISE en 2021 remplissent les fonctions suivantes :

- Directeur ad intérim
Monsieur Cédéric DOUTRELEPONT, entré en fonction le 15 novembre 2018 comme responsable technique, a pris la fonction de directeur a.i. le 1^{ier} avril 2020, avec pour tâches :
 - Gestion des ressources humaines, de l'équipe ;
 - Paiement des factures et vérification de la comptabilité ;
 - Suivi des impayés et des créances locataires chaque mois ;
 - Rédaction des propositions des contrats de location ou de mandat de gestion ;
 - Représentation de l'AISE auprès des instances communales, régionales, fédérales, ainsi que les contacts avec les associations partenaires et les grands promoteurs immobiliers ;
 - Promotion de l'AISE auprès des institutions académiques ;
 - Rédaction des rapports d'activités et financiers ainsi que l'élaboration des budgets et l'introduction des demandes de subsides ;
 - Planification et organisation des CA, Bureau et AG ;
 - Rédaction des PV des CA, Bureau et des AG ;
- Agent Immobilier
Madame Laïla Errachidi, s'occupe notamment de la prise en gestion des nouveaux biens. Elle a un contact privilégié avec les propriétaires. Elle réalise les tâches suivantes :
 - Rédaction des contrats de location et de sous-location avec les locataires.
 - Planification des états des lieux d'entrée avec les propriétaires au moment de la prise en gestion des biens
 - Planification des états des lieux d'entrée avec les locataires après une attribution.
 - Préparation des fiches technique pour les reprises des compteurs.
 - Suivi des indexations des loyers tant du côté propriétaire que du côté locataire ainsi que la gestion des précomptes immobiliers ;
 - Participation à la réalisation des rapports d'activités et à la préparation des documents justificatifs à remettre au pouvoir subsidiant ;
 - Gestion des dossiers 'sinistres' en collaboration avec le responsable technique.
 - Décompte des états des lieux d'entée (propriétaire et locataire)
- Responsable locataires

Madame Slavica Acovska a été engagée le 14 janvier 2019 pour être la personne référente auprès de nos locataires. Elle a en charge les tâches suivantes :

- Gestion de la communication avec les locataires ;
- Gestion de l'octroi des logements en fonction des critères de choix des étudiants ;
- Planification et organisation des visites avec notre collègue Chirine pour les candidats locataires ;
- Gestion des achats et de la logistique du matériel et fournitures bureau.
- Rappel des paiements

- Responsable candidats-locataires

Mademoiselle Chirine Ben Omar Bridi, engagée en septembre 2019, a pour mission les actions suivantes :

- Vérification de l'éligibilité des candidatures de futur.e.s locataires
- Enregistrement des baux signés
- Mise à jour quotidienne du facturier
- Traitement de tous les mails entrants dans info@aise-svks.brussels
- Planification et organisation des visites avec notre collègue Slavica pour les candidats locataires.

- Responsable technique

Monsieur Julien BERCKMANS, engagé depuis le 1^{er} août 2020 -- en remplacement de Monsieur Cédéric Doutrélepon ayant repris la fonction de directeur a. i. -- a les tâches suivantes :

- Analyse de la conformité des nouveaux biens ainsi que l'accompagnement des propriétaires dans les démarches administratives ;
- Mise sur pied d'un programme d'entretiens préventifs des installations et équipements sanitaires et de chauffage et des installations électriques ;
- Gestion des entretiens périodiques des ascenseurs et du matériel de détection incendie ;
- Conseils et organisation du suivi des chantiers de rénovation en collaboration avec les propriétaires et les corps de métiers ;
- Accompagnement des propriétaires pour l'introduction d'éventuelles demandes de primes 'rénovation' ou 'énergie' ;
- Réalisation des décomptes des charges notamment avec le relevé des index ;
- Intervention sur site pour les dépannages ou gestion des interventions pour tout dépannage urgent.

- Aide-comptable

Salwa BOUCHATTAT, engagée en avril 2021 en tant qu'aide-comptable, a les tâches suivantes :

- Encodage et tenue de l'ensemble de la comptabilité de l'asbl : factures d'achats, notes de débit, financiers, salaires, etc. sous la supervision de la direction et de l'expert-comptable
- Encodage des paiements et paiements après validation par la direction
- Suivi des créances
- Tenue de la caisse
- Tenue de différents tableaux de reporting et d'indicateurs

- Ouvrier polyvalent

Nour EDDINE a été engagé comme ouvrier polyvalent courant 2021. Ses tâches sont les suivantes :

- Prendre en charge les demandes d'interventions techniques émanant de la part de nos locataires
- Assurer la remise en état du logement entre deux occupations

- Agent technique

Nous avons pu brièvement en 2021 compter sur le soutien de Sarah, engagée via un emploi d’insertion, pour le nettoyage et l’entretien de nos locaux. Etant donné que ce poste n’a pas pu être pérennisé, il n’a pas été prolongé, et nous faisons appel depuis à la société de nettoyage rattachée au bâtiment (qui comprend plusieurs bureaux) où se situent nos locaux.

Tableau synthétique des membres du personnel AISE au 31/12/2021

Nom	Fonction	Régime-temps	Sources de financement
DOUTRELEPONT Cédéric	Directeur ad intérim	Temps plein	Subside MRBC
ERRACHIDI Laïla	Agent immobilier	Temps plein	Subside MRBC
ACOVSKA Slavica	Resp. Locataires	Temps plein	Subside MRBC / Activa
BRIDI OMAR Chirine	Resp. Candidats-loc.	Temps plein	Subside MRBC / Activa
BERCKMANS Julien	Resp. Technique	Temps plein	Subside MRBC / Maribel
BENHAMMOU Nour-Eddine	Ouvrier	Temps plein	Subside MRBC / Activa
BOUCHATTA Salwa	Comptabilité	Temps plein	Subside MRBC / Impulsion
Sarah	Agent technique	Temps plein	CPAS (art.60)

2.2 Les instances décisionnelles

2.2.1 L'Assemblée Générale

L'Assemblée Générale est composée de tous les membres, qui, sur le même principe qu'au Conseil d'administration, représentent le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, les institutions francophones et néerlandophones d'enseignement supérieur implantées à Bruxelles et le secteur associatif.

Du 1er janvier 2021 jusqu'au 31 décembre 2021, l'AG était composée de :

Nom	Fonction	Représentation
Mr Ilias NAJEM	Président	Gouvernement RBC
Mr David CORDONNIER	Administrateur	Gouvernement RBC
A pourvoir	Trésorier	
Mr Martin CASIER	Administrateur	Pôle académique de BXL
Mme Anne DAUTREBANDE	Administrateur	Pôle académique de BXL
Mr Nicolas BERNARD	Membre	Pôle académique de BXL
Mr Erik UYTTERHOEVEN	Membre démissionnaire	Pôle académique de BXL
Mvr Isabelle SELLESLAG	Administrateur	Institution enseignement supérieur néerlandophone
A pourvoir	Administrateur	Institution enseignement supérieur néerlandophone
A pourvoir	Administrateur	Secteur associatif (PLE)
Mhr Jurgen RAL	Administrateur	Secteur associatif (BRIK)

Après l'AG du 21/05/2021, l'AG est composée des membres effectifs suivants :

Nom	Fonction	Représentation
Mr Ilias NAJEM	Président	Gouvernement RBC
A pourvoir	Trésorier	
Mr David CORDONNIER	Administrateur	Gouvernement RBC
Mr Martin CASIER	Administrateur	Pôle académique de BXL (Université)
Mme Anne DAUTREBANDE	Administrateur	Pôle académique de BXL (HE)
Mr Nicolas BERNARD	Membre	Pôle académique de BXL
	A pourvoir	Pôle académique de BXL
Mvr Isabelle SELLESLAG	Administrateur	Institution enseignement supérieur néerlandophone (Université)
Mvr Caroline VERSCHUEREN	Administratrice à proposer	Institution enseignement supérieur néerlandophone (HE)
Mr Charles DOUMIT	Administrateur	Secteur associatif (PLE)
Mhr Jurgen RAL	Administrateur	Secteur associatif (BRIK)

2.2.2 Le Conseil d'administration

Le Conseil d'administration est composé de sept membres dont deux représentent le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, trois représentent les institutions d'enseignement supérieur, dont au moins une francophone et une néerlandophone, et deux représentent le monde associatif.

Composition du CA en 2021 :

- Madame Isabelle SELLESLAG, Administrateur
- Madame Anne DAUTREBANDE, Administrateur
- Monsieur Martin CASIER, Administrateur
- Monsieur David CORDONNIER, Administrateur
- Monsieur Jurgen RAL, Administrateur
- Monsieur Charles DOUMIT, Administrateur
- Monsieur Ilias NAJEM, Président

Relevé des CA, Bureaux et réunions organisés en 2021

Janvier	2	12/01	20/01		
Février	3	19/02	22/02	26/02	
Mars	3	08/03	19/03	26/03	
Avril	2	02/04	23/04		
Mai	3	07/05	18/05	21/05	
Juin	2	11/06	21/06		
Juillet	0				
Août	1	13/08			
Septembre	2	20/09	24/09		
Octobre	2	08/10	22/10		
Novembre	1	24/11			
Décembre	3	07/12	09/12	27/12	
Total	24 réunions				

2.2.3 Le Bureau

Le Bureau qui a pour principale fonction de préparer les points débattus au Conseil d'Administration est composé de Monsieur Ilias NAJEM et Monsieur Cédéric Doutrelepoint. Le bureau s'est réuni 11 fois durant l'année 2021.

Rémunération des membres du Bureau

En application de l'article 23, alinéa 2, des Statuts coordonnés de l'ASBL et conformément à l'article 2, 3°, de l'arrêté d'exécution conjoint du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale et du Collège réuni de la Commission communautaire commune du 24 janvier 2019 portant exécution de l'article 5, § 1er, de l'ordonnance conjointe à la Région de Bruxelles-Capitale et à la Commission communautaire commune du 14 décembre 2017 sur la transparence des rémunérations et avantages des mandataires publics bruxellois, la rémunération des membres du Bureau est fixée à 300 € brut non indexé par réunion.

2.2.4 L'agrément de l'AISE

L'agrément de l'AISE a été renouvelé pour une période de deux ans, du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2022. La demande d'agrément sera réitérée à partir de juillet 2022, pour cinq ans.

2.3 CONVENTIONS ET PARTICIPATIONS

2.3.1 Conventions avec CPAS et/ou communes

En 2021, une convention a été renouvelée avec le CPAS de Bruxelles. Des rencontres bilatérales ont eu lieu entre l'AISE et d'autres CPAS en vue d'une collaboration plus étroite pour répondre aux besoins en logements d'étudiants défavorisés.

2.3.2 Conventions de partenariat interne

Durant l'année 2021, un partenariat a été conclu pour une 3^{ème} fois et une convention tripartite a été signée le 14 juin 2021 avec l'asbl 1Toit2Ages et l' AIS saint-gilloise¹. Dans la formule classique, l'asbl 1Toit2Ages propose aux seniors d'offrir un logement à un étudiant dans une relation "Win-win". L'étudiant (e) permet au sénior de rompre sa solitude par une présence rassurante. Il permet de partager du temps, des conversations, des souvenirs et des projets et enfin de bénéficier d'un complément de revenu. Dans le cadre des activités de l'AISE, la convention signée propose un projet intergénérationnel. Il permet l'organisation d'activités entre étudiants et seniors au sein de l'immeuble 152 rue de la Victoire à 1060 Saint-Gilles. Cet immeuble entièrement voué à du logement social est occupé par 25 étudiants et 17 seniors.

2.3.3 Conventions de partenariat externe

Une convention de Partenariat a été signée avec la Haute Ecole Lucia de Brouckère. Une deuxième action de partenariat a été lancée en mars 2021 avec l'association 'Les Capucines' pour la fourniture de packs alimentaires gratuits pour nos locataires les plus démunis. Des conventions de partenariat ont été également conclues avec Home Victor Dupré et Epsilon. D'autres conventions sont en cours d'élaboration avec les sentiers de la Varappe et l'ULB.

L'AISE aspire à pouvoir devenir membre de la FEDAIS en 2022.

2.4 PROMOTION ET COMMUNICATION

La mise en place d'un plan de communication et sa réalisation n'ont pas pu être à nouveau pleinement réalisées en 2021. En cause comme les années précédentes : un manque important de temps directement lié à un déficit en ressources humaines pour la gestion des nombreux nouveaux logements contractuels et la gestion des conséquences de la crise sanitaire.

L'offre en logements de nouveaux propriétaires est également importante et n'a fait l'objet d'aucune promotion particulière. Ajoutons à cela que l'AISE reste encore méconnue de la plupart des services sociaux des Hautes Ecoles et dans une moindre mesure des universités. En 2019, cette lacune a été à l'origine d'un manque de brassage culturel et intellectuel des locataires occupants nos immeubles. Certaines filières et nationalités se retrouvaient majoritairement dans certains immeubles et nous risquons une ghettoïsation de ces immeubles.

En 2020, la situation s'est nettement améliorée car, d'une part, des accords de collaboration ont été initiés avec la HE Galilée et la HE Lucia de Brouckère et, d'autre part, l'AISE a tout particulièrement veillé, dans la mesure des possibilités, à réaliser une meilleure mixité des locataires dans ses immeubles. Toutefois, pour garantir ce paramètre, il aurait été impératif de mettre en place, en 2021, un plan stratégique de communication et de promotion de services auprès des Hautes Ecoles, Universités, CPAS, associations d'aide à la jeunesse et de lutte contre les discriminations. Ce qui permettra à l'AISE d'offrir à ses locataires et candidats locataires non seulement des services sur

¹ Voir annexe 1 – Convention tripartite entre 1Toit2Ages, l' AIS de Saint-Gilles et l'AISE

mesure, un large panel de logements de qualité mais aussi des logements communautaires avec une dimension cosmopolite importante, enrichissante à l'image de la ville Bruxelles-Capitale.

2021 a donc été consacrée en termes de communication à élaborer un futur plan de communication, avec la définition et l'établissement d'un business model, un nouveau logo, un nouveau slogan, des supports pour les différents canaux de communication et le développement de nouveaux services en soutien face à la précarité de nos étudiant.es-locataires.

Ce travail de préparation devrait donc pouvoir se concrétiser et aboutir en 2022.

3 Gestion financière de l'AISE

La gestion financière quotidienne en 2021 a été assurée par le directeur a.i. , l'aide-comptable engagée en avril 2021 et le bureau d'expertise comptable Brain@ccount qui a également établi le bilan et les comptes de résultats 2021.

3.1 ANALYSE DES COMPTES

À la clôture des comptes, le bilan 2021 affiche un résultat positif de 138.859,87 € sur 2021, qui permet juste de tempérer la situation de perte globale de l'asbl. Ce résultat positif s'explique par :

- Les effets de la restructuration dans la gestion comptable, et la fin du nettoyage comptable qui a dû être effectué en 2020
- Une plus grande rigueur dans la gestion financière globale de l'asbl, et notamment une attention – plus que nécessaire – à serrer les postes de dépenses
- Le fait que certaines grosses dépenses budgétisées n'ont pas pu être réalisées par manque de temps et de moyens humains pour les mettre en œuvre.
- La nécessité de dégager du résultat dans les années à venir afin de rattraper les 26.484,28 € de perte reportée

Si la situation au 31 décembre 2021 est donc meilleure qu'au 31 décembre 2020, il convient cependant de rester prudent, et de continuer à travailler sur :

- Les vides locatifs
- Le suivi des créances
- L'augmentation des subsides structurels

Afin de continuer à relever la situation financière de l'AISE, encore très fragile. En effet, les prévisions budgétaires de 2022 font état :

- D'une diminution de notre subside ordinaire de près de 200.000 € (194.211,17€). L'origine de cette diminution est clairement liée à deux gros vides locatifs car, en l'état, ces logements ne sont plus comptabilisés comme subventionnables.
- D'un vide locatif évalué à 168.439,39 €
- D'une augmentation conséquente des frais de personnel liée aux différentes indexations des salaires à venir en 2022, et dont le calcul du subside ne tient malheureusement pas compte à ce stade

Pour financer sa trésorerie, l'AISE a été contrainte de faire des crédits bancaires à concurrence de 130.000 € le 12/11/2021 et de 100.000 € le 21/12/2021. Un subside complémentaire de 148.646 € a également été accordé pour la période de juillet 2020 à avril 2021.

L'AISE étant une société de services, la masse salariale reste le plus gros poste à financer soit 46% du subside. Le différentiel entre les loyers locataires et propriétaires représente 25% des subsides.

3.2 GESTION DE LA COMPTABILITÉ

La gestion financière quotidienne a été assurée par le directeur a.i., Monsieur Cédéric Doutrelepon². Les écritures comptables ont été réalisées par l'aide-comptable et contrôlées par le bureau d'expertise comptable Brain@ccount. L'aide-comptable a également assuré les rappels de paiements auprès de nos locataires. La révision des comptes a été assurée par le bureau de réviseur d'entreprises Mr Olivier De Bonhome³.

3.3 SOURCES DE FINANCEMENT DE L'AISE

Depuis sa création, en décembre 2015, l'AISE a toujours bénéficié d'un subside Régional annuel via son agrément en tant qu'AIS ainsi que de subsides complémentaires également octroyés par la Région de Bruxelles-Capitale.

Le subside Régional normal pour l'année 2021 s'élevait à 963.904,34 €. Ce subside est versé en trois tranches :

1. 60% soit 578.342,60 €.
2. 30% soit 289.171,30 €.
3. 10 % soit 96.390,43 € qui seront demandés courant 2022 après avoir rentré le présent rapport d'activités, le bilan et les comptes de résultats 2021 ainsi que toutes les pièces justificatives. Ce solde peut être diminué à concurrence des locataires ne se trouvant pas dans les conditions sociales pour bénéficier de l'intervention de la Région dans leur loyer.

Comme mentionné plus haut, un subside complémentaire 2021 a été octroyé pour un montant de 148.646 €. La première tranche de ce subside soit 118.916,80 € a été octroyée en juillet 2021. Le solde sera demandé début 2022.

Les crédits bancaires se répartissent comme suit :

- 130.000 € en novembre 2021
- 100.000 € en décembre 2021
- L'encours total auprès de CREDAL de 230.000 € sera remboursé dès l'obtention de la première tranche du subside 2022.

Mentionnons enfin que l'AISE bénéficie de 0,5 ETP financé par le Fonds Mirabel (emploi Maribel social).

3.4 GESTION DES IMPAYÉS

La gestion des rappels de paiement a été défaillante durant l'année 2019 et ce jusque fin mars 2020. Depuis avril 2020, tous les rappels de paiements sont systématiquement réalisés selon la procédure suivante :

- Après 1 semaine de retard de paiement (après le 10 du mois en cours), l'AISE contacte par téléphone et par mail le locataire. Sans manifestation du locataire, le premier rappel lui est envoyé par mail et courrier recommandé ;
- Si dans les 15 jours calendrier suivant l'envoi du premier rappel, le locataire n'a toujours pas versé les sommes dues, un second rappel lui est adressé l'informant que le prochain courrier lui sera adressé par notre avocat. Le locataire à 15 jours pour payer ;
- Sans aucune réponse du locataire, le dossier est transmis à l'avocat qui envoie une mise en demeure.

² Depuis avril 2021, c'est l'aide-comptable et Mr Cédéric Doutrelepon qui assure la comptabilité quotidienne, et la fiduciaire Brain@ccount qui en assure le contrôle et le bilan.

³ Voir annexe 3 – rapport réviseur Olivier De Bonhome

À défaut de paiement à la suite du courrier de l'avocat ou du non suivi du plan d'apurement discuté et proposé par l'AISE, une procédure en justice est enclenchée. Soit le locataire paie l'intégralité de sa dette devant le juge, soit son expulsion est requise. Lorsque le locataire a été expulsé, la dette est placée en créance locative tant que le locataire respecte correctement le plan de remboursement décidé par le juge. Au cas où le locataire ne respecte pas ou plus son plan de remboursement, il est fait appel à l'huissier. Tout ce qui ne sera pas récupéré via l'huissier sera alors inscrit comme créance irrécupérable.

Toutefois, dans le contexte de crise sanitaire actuel, de nombreux locataires-étudiants ont perdu subitement leur job-étudiant et n'étaient plus en mesure de payer leur loyer. L'AISE ne pouvait décemment pas engager des poursuites contre ces locataires. L'AISE a donc, à nouveau, pris provisoirement à sa charge les loyers des impayés de 2021. Les montants des impayés pris en charge par l'AISE ont fait partie intégrante des demandes de crédit auprès de CREDAL ainsi que du subside complémentaire accordé par la Région.

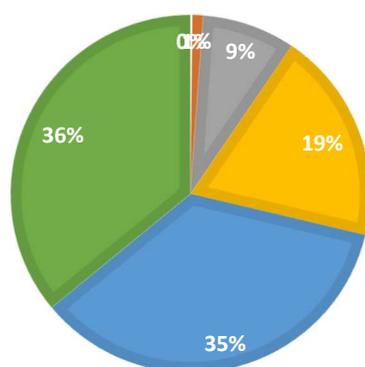
4 Parc Locatif de l'AISE

4.1 NOMBRE DE LOGEMENTS ET RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE AU 31 DÉCEMBRE 2021

Evolution du parc locatif de l'AISE								
Code postal Commune	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Studios 2021	Chambres 2021
1000			37	41	109	115	55	60
1030			24	30	60	61	61	
1040			2	2	2	2	2	
1050	2	3	3	16	20	20	20	
1060			7	43	56	56	37	19
1070			10	18	71	71	61	10
1080		5	9	9	9	9	9	
1083			1	1	1	1	1	
1090			9	25	27	27	18	9
1150			1	1	1	1	1	
1160		1	1	1	2	2	2	
1170			1	0	0	0	0	
1180		1		13	12	12	12	
1200			1	1	1	1	1	
1210			1	2	2	2	2	
Total logements	2	10	107	203	373	380	284	96

PROPORTION DU NOMBRE DE LOGEMENT DE 2016 À 2021

■ 2016 ■ 2017 ■ 2018 ■ 2019 ■ 2020 ■ 2021



Au 31 décembre 2021, l'AISE gérait 380 unités⁴ dont 284 studios et 96 chambres, répartis dans 15 communes. L'AISE permettrait ainsi l'hébergement de étudiants dont 2 couples d'étudiants mariés, 3 étudiantes avec un bébé, 1 étudiant avec bébé et plusieurs étudiant.es subissant des discriminations par le genre dont une personne transgenre.

4.2 NATURE DES CONTRATS IMMOBILIERS : PROPRIÉTÉS, EMPHYTÉOSES, LOCATIONS, SOUS-LOCATIONS

Nature des contrats immobiliers	Nombre
Propriété de l'AIS	0
Emphytéoses	0
Unités en location	257
Unités en sous-location	123
Total	380

L'AISE possède au 31/12/2021, 17 mandats de gestion 43 contrats de location.

Les mandats de gestion ont été contractés sur les biens suivants :

- Rue de Beughem 27 à 1030 Schaerbeek, 07/2018
- Chaussée de Mons 671 à 1070 Anderlecht, 07/2018
- Rue d'Anderlecht 168-172-174 à 1000 Bruxelles, 09/2018
- Avenue Giele 36 à 1090 Jette, 11/2018
- Rue des Palais 64 à 1030 Schaerbeek, 12/2018

- Rue Saint-Georges 19 à 1050 Ixelles, 04/2019
- Chaussée d'Alsemberg 455 à 1180 Uccle, 04/2019
- Avenue Nellie Melba 73 à 1070 Anderlecht, 09/2019

- Rue Berckmans, 137 à 1060 Saint-Gilles, 01/01/2020
- Rue Van Artevelde, 62 à 1000 Bruxelles, 01/04/2020
- Rue de la Démocratie, 85 à 1070 Anderlecht, 01/07/2020
- Rue Van Artevelde, 68 à 1000 Bruxelles, 15/09/2020
- Rue Van Artevelde, 72 à 1000 Bruxelles, 15/09/2020
- Rue Van Artevelde, 76 à 1000 Bruxelles, 15/09/2020
- Rue Sainte-Catherine, 12 à 1000 Bruxelles, 15/09/2020
- Rue Sainte-Catherine, 16 à 1000 Bruxelles, 15/09/2020
- Rue Sainte-Catherine, 18 à 1000 Bruxelles, 15/09/2020
- Rue Sainte-Catherine, 20 à 1000 Bruxelles, 15/09/2020

- **Rue van Gaver, 28 à 1000 Bruxelles, 01/10/2021 contrat de location**

⁴ L'unité est soit un studio soit une chambre, individuelle ou comprise dans un appartement ou une maison.

4.3 FLUCTUATION DU PARC IMMOBILIER DURANT L'ANNÉE 2021**4.3.1 Nombre de biens entrants :**

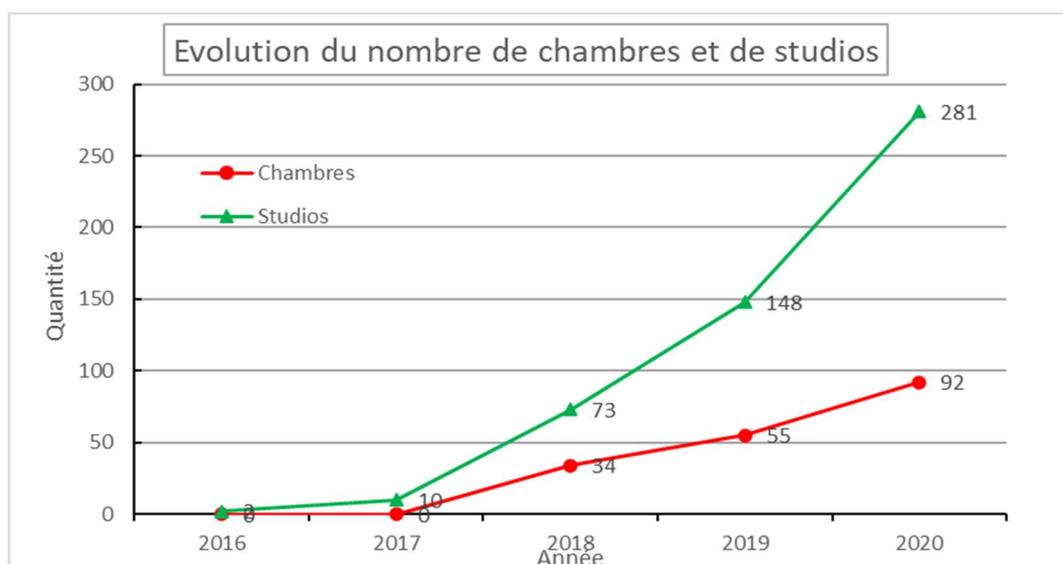
- Maison 7 chambres

En 2021, l'AISE a pris 7 nouvelles unités de logement en gestion

Nouvelles unités en 2021		Code postal	Nature de l'unité
Octobre 2021	Rue Van Gaver, 28	1000	7 chambres

4.3.2 Évolution du parc locatif depuis la création de l'AISE.

Le graphique ci-dessous reprend le nombre d'unités en location au 31 décembre des années mentionnées.

**4.3.3 Nombre de bien sortants en 2021**

L'immeuble Sainte-Catherine, 12 à 1000 Bruxelles nous avons remplacé une chambre par une cuisine au 1^{er} étage CH 012040 car la cuisine se trouvait dans le couloir.

4.3.4 Nombre et type de nouveaux logements faisant l'objet d'un accord formel avec un propriétaire pour une prise en gestion en 2022.

Vu le vide locatif important en 2021, l'AISE a décidé de ne prendre aucun nouveau bien en 2022 et ce tant que la crise sanitaire persiste et que les cours se donnent majoritairement à distance.

Localisation des biens faisant l'objet d'un accord formel avec le propriétaire au 31/12/2021	Type de bien
0	n.a.

4.4 GESTION TECHNIQUE ET ENTRETIEN DES LOGEMENTS

Les entretiens des équipements et les interventions techniques dans les logements (plus de 450 en 2021) ont été gérés par le responsable technique et l'ouvrier. Ce dernier est intervenu personnellement pour les petites interventions peu chronophages.

Les grosses interventions, les dépannages d'urgence ou les interventions nécessitant des compétences ou équipements particuliers ont été réalisés par des sous-traitants et fournisseurs sélectionnés pour leur bon rapport qualité/disponibilité/prix.

Toute demande d'intervention provenant de locataire ou de propriétaire fait l'objet d'une fiche d'intervention⁵ mentionnant le lieu d'intervention, les coordonnées du locataire, la date et la nature du problème rencontré. Le responsable technique contacte le locataire, le cas échéant le corps de métier compétent, et planifie l'intervention.

Certaines interventions sont à charge du propriétaire qui est directement prévenu du problème rencontré. Sauf en cas d'urgence, ce n'est qu'avec l'accord écrit du propriétaire que l'intervention est réalisée. Selon le cas, les frais d'intervention du corps de métier ont été directement facturés au propriétaire ou ont fait l'objet d'une note de débit de l'AISE envoyée au propriétaire. Les fiches d'intervention mentionnent également les moyens mis en œuvre pour régler les problèmes rencontrés. Après intervention, les fiches sont classées dans un classeur reprenant toutes les interventions clôturées.

Le tableau ci-dessous reprend les chantiers de plus grande envergure réalisés en 2021 :

Date	Adresse	Travaux effectués
mars-21	Royale 344	Placement de nouveau calorimètre par logement
avr-21	Van Artevelde 68,72-76	Placement de nouveau Parlophone par logement
avr-21	Démocratie 85	Placement de nouveau calorimètre par logement
avr-21	Van Artevelde 68,72-76	Remplacement central incendie
avr-21	Victoire 152	Remplacement Compteur d'eau général
juin-21	Van Artevelde 68,72-76	Placement de nouveau calorimètre par logement
juin-21	St-Catherine 12-16-18-20	Placement de nouveau calorimètre par logement
août-21	St-Catherine 12-16-18-20	Placement de nouveau Parlophone par logement
août-21	Anderlecht 168-172-174	Placement de nouveau Parlophone par logement
août-21	Anderlecht 168-172-174	Remplacement des Chassis au RDC
août-21	St-Catherine 12-16-18-20	Remplacement de tous les compteurs de gaz
août-21	St-Catherine 12-16-18-20	Remplacement moteur extracteur d'air
sept-21	Anderlecht 168-172-174	Renovation Façade et isolation toiture
sept-21	Van Artevelde 68,72-76	Conformité électrique
nov-21	St-Catherine 12-16-18-20	Remplacement central incendie
nov-21	St-Catherine 12-16-18-20	Conformité électrique
nov-21	St-Catherine 12-16-18-20	Placement d'une nouvelle cuisine commune
nov-21	Van Artevelde 68,72-76	Placement d'un nouveau adoucisseur
nov-21	St-Catherine 12-16-18-20	Placement d'un nouveau adoucisseur
déc-21	Palais 64	Remplacement carrelage RDC après dégâts des eaux
janv-22	Anderlecht 168-172-174	Placement d'un nouveau adoucisseur
janv-22	Victoire 152	Placement d'un nouveau adoucisseur

⁵ Annexe 4 : modèle de fiche d'intervention

Tout bien remis en location est à chaque fois entièrement contrôlé et repeint si nécessaire. S'il s'agit d'usure locative normale, les frais sont à charge de l'AISE. S'il s'agit d'une usure anormale, les frais sont à charge du locataire sortant. S'il s'agit d'une première location par l'AISE, les frais sont à charge du propriétaire.

5 Les propriétaires

5.1 PROFIL DES PROPRIÉTAIRES PAR LOGEMENT

Qualité des propriétaires	Nombre d'unités	%
Fond du logement	0	-
Société Immobilière	0	-
Commune / CPAS	7	2%
Personne physique	122	32%
Personne morale autre qu'une asbl	251	66%
ASBL	0	-
Propriété de l'AISE	0	-
Autre (spécifier)	0	-
Total	380	100%

5.2 TYPE DE CONTRAT SIGNÉ AVEC LES PROPRIÉTAIRES

Type de contrat signé avec les propriétaires	Nombre	Unités	% unités
Mandat de gestion	17	234	62,7 %
Baux	43	146	37,3%
Baux emphytéotiques ou superficie	0	0	-
Autres (spécifier)	0	0	-
Total	60	380	100%

5.3 VIDE LOCATIF

En termes financiers, le vide locatif annuel au 31/12/2021 a représenté 8,52% des loyers versés aux propriétaires, ce qui constitue une très forte augmentation par rapport à 2020 (5,42%). Les principales causes de vide locatif sont directement liées à la crise sanitaire :

- Certains locataires, ayant perdu leur emploi et donc leur principale source de revenus, ont décidé de quitter leur logement avant fin de bail. Vu le côté exceptionnel de la situation, l'AISE n'a que demandé le mois qui suit la demande comme mois de préavis. Généralement c'est la garantie locative qui couvrait le mois de préavis voire les deux mois, celui en cours en plus du préavis. Ces étudiant.es n'ayant plus de logement ont préféré soit la colocation illégale soit de retourner dans leur famille ou chez des connaissances.
- Les candidats-locataires qui devaient rentrer dans les nouveaux logements ont préféré postposer leur entrée car 95 % des cours étaient en distanciel. La nécessité de louer une

chambre ou un studio ne s'avérait plus nécessaire. La plupart sont donc restés dans leur famille ou chez leur ami.es.

- Bon nombre de locataires et candidats locataires ont également refusés les logements collectifs, de peur d'être infectés par le COVID 19.

Deux logements sont également sources de gros vides locatifs, en raison d'un (long et pénible) litige et de travaux de rénovation lourds.

Il est bon de rappeler également que l'AISE propose des baux d'un an renouvelable chaque année. Cette durée de bail est propre à la nature de ses locataires qui sont tous étudiants. Ce qui, par rapport aux autres AIS, engendre un taux de rotation de location des logements beaucoup plus important que les autres AIS soit un peu plus de 30%/an. Avec une particularité en 2021, plus d'exigences ou de refus de location de la part des locataires pour uniquement des critères d'hygiène sanitaires liés à la crise.

Le tableau ci-dessous reprend la liste des vides locatifs rencontrés en 2021.

	Studio x mois	Chambre x mois	Montant vide locatif	Cause du vide locatif
Janvier 2021	22 x 300 1x 250	2 x 180 1 x 181	Studio/ 6.850,00€ Chambre/ 542,04€ Total / 6.492,00€	Litige (avocat) Covid 19 Pas de présentiel haute école (pas besoin de logement)
Février 2021	21 x 300 3x 150	1x 181 2 x180,52 1 x 181,26	Studio / 6.750,00€ Chambre / 723,30€ Total /7.473,30 €	Litige (avocat) Pas de présentiel haute école (pas besoin de logement)
Mars 2021	35 x 300 3 x 150	1x 181 2 x180,52 1 x 192,80 20 x 181,80	Studio / 10.950,00€ Chambre / 4.370,84€ Total / 15.320,84€	Litige (avocat) Pas de présentiel haute école (pas besoin de logement)
Avril 2021	30 x 300 1 x 250	2 x 180,52 20 x 181,80 2 x 181,00 1 x 192,80	Studio / 9.250,00€ Chambre / 4.551,84€ Total / 13.801,84€	Télétravail obligatoire par la direction Litige (avocat) Pas de présentiel haute école (pas besoin de logement)
Mai 2021	24 x 300 5 x 150	2 x 181,00 2 x 180,52 19 x 181,80 1 x 90,90	Studio / 7.950,00€ Chambre / 4.268,14€ Total / 12.218,14€	Covid 19 personnel de l'aise Litige (avocat) Pas de présentiel haute école (pas besoin de logement)
Juin 2021	26 x 300 3 x 150	3 x 181,00 2 x 180,52 18 x 181,80	Studio / 8.250,00€ Chambre / 4.176,44€ Total / 12.426,44	Litige (avocat) Pas de présentiel haute école (pas besoin de logement) Fin des études Personnel malade
Juillet 2021	24 x 300 2 x 150	3 x 181 1 x 200 2 x 180,52 15 x 181,80	Studio / 7.500,00€ Chambre / 3.831,04€ Total / 11.331,04€	Litige (avocat) Fin des études
Août 2021	25 x 300 1 x 150	13 x 181,80 4 x 180,52 4 x 181 3 x 92,50 1 x 200	Studio / 7.650,00€ Chambre / 4.286,98€ Total / 11.936,98€	Litige (avocat) Fin des études
Septembre 2021	23 x 300 6 x 150	5 x 181 1 x 200	Studio / 7.800,00€ Chambre / 3.550,34€	Litige (avocat) Covid 19

		7 x 180,52 6 x 181,80 1 x 90,90	Total / 11.350,33	Personnel malade
Octobre 2021	18 x 300 4 x 150	4 x 181,80 7 x 185,42 8 x 181 1 x 90,90	Studio / 6.000,00€ Chambre / 3.382,24 Total / 9.382,24€	Litige (avocat) Covid 19 Personnel malade
Novembre 2021	17 x 300 1 x 150	2 x 181,80 1 x 186,15 7 x 185,42 7 x 185,42 8 x 181 1 x 90,90	Studio / 5.250,00€ Chambre / 3.386,59€ Total / 8.636,59€	Télétravail obligatoire par le Gouvernement Litige (avocat) Covid 19
Décembre 2021	17 x 300 1 x 150	2 x 181,80 1 x 186,15 7 x 185,42 8 x 181 1 x 90,90	Studio / 5.250,00€ Chambre / 3.386,59€ Total / 8.636,59€	Télétravail obligatoire par le Gouvernement Litige (avocat) Covid 19
TOTAL			131.378,42€	

6 Les locataires et candidats-locataires

6.1 LES LOCATAIRES

Au 31 décembre 2021, l'AISE hébergeait 333 locataires-étudiants (enfants non-compris) dont les compositions de ménages se répartissaient comme suit :

Composition de ménage	Nombre	%
Homme isolé	161	48.0 %
Femme isolée	161	48.0 %
Couple sans enfant	1	0.60 %
Couple avec 1 enfant	3	2.50%
Femme seule avec 1 enfant	1	0.30%
Personne transgenre	1	0.60%
Total locataires conjoints et enfants compris	336	100 %

6.1.1 Etablissements d'enseignement supérieur fréquentés par nos locataires-étudiants

Nos locataires fréquentent de manière régulière plus de 36 institutions académiques différentes dont la distribution est reprise dans le tableau ci-dessous.

Institution d'enseignement supérieur	Nombres d'étudiants	Grades
ULB	89	34 Masters, 55 Bacheliers
EPHEC	31	31 Bacheliers
Francisco Ferrer	23	5 Masters, 18 Bacheliers
Galilée	14	14 Bacheliers
IEPSCF	12	1 Master, 11 Bacheliers
HE ² B	12	3 Masters, 9 Bacheliers
UCL	12	4 Masters, 8 Bacheliers
Léonard de Vinci	11	11 Bacheliers
Erasmus Hogeschool	11	11 Bacheliers
Odisée	10	1 Master, 9 Bacheliers
Ichec	10	4 Masters, 6 Bacheliers
ISFCE	8	8 Bacheliers
Paul Hankar	8	8 Bacheliers
Helb	8	8 Bacheliers
KU Leuven	8	3 Masters, 5 Bacheliers
Ecam	7	4 Masters, 3 Bacheliers
VUB	7	7 Bacheliers
ISFCS	7	7 Bacheliers
Lucia de Brouckère	6	6 Bacheliers
EFP	5	5 Bacheliers

EAFC Uccle	5	2 Masters, 3 Bacheliers
UCL Saint-Louis	4	3 Masters, 1 Bachelier
Ihecs	4	4 Master
IEHEEC	3	3 Bacheliers
ESA	3	3 Bacheliers
ERG	3	1 Master, 2 Bachelier
EPFC	2	2 Bacheliers
FUTP	2	1 Masters, 1 Bacheliers
ICC	1	1 Bachelier
IRL	1	1 Bachelier
IIP	1	1 Bachelier
FAE	1	1 Bachelier
CPSI	1	1 Bachelier
IRG	1	1 Bachelier
Luca School	1	1 Bachelier
ITSCM	1	1 Bachelier
TOTAL	333	70 Masters, 263 Bacheliers

6.1.2 Niveau de revenus et source principale de revenus des locataires de l'AISE

Niveau de revenus des étudiants	Nombre	%
En dessous du seuil d'admission du logement social	333	100
Jusque 50% au-dessus du seuil d'admission du logement social	0	0
Total	333	100

Revenus des étudiants	Nombre	%
CPAS	199	60,1
Job étudiant	115	34,5
Bourse étudiant	10	2,80
Chômage	5	1,40
Pension	2	0,60
Allocation Handicapé	1	0,30
Mutuelle	1	0,30
Total	333	100

La moyenne des revenus annuels des étudiants logés par l'AISE en 2021 est encore à déterminer.

6.1.3 Flux des locataires en 2021 :

Nombre de nouveaux locataires-étudiants entrés en 2021	129
Nombre de mutation	3
Motif des mutations	<ul style="list-style-type: none"> - Logement trop petit, - Déplacement d'une chambre locative à un studio - Soucis de santé (logement avec ascenseur)
Nombre d'étudiants sortis en 2021	87
Motifs des départs	<ul style="list-style-type: none"> - Départ volontaire, - Fin d'étude ou arrêt d'étude, - Perte de revenus pendant plus de 3 mois.

6.2 CONDITIONS ET MODALITÉS D'INSCRIPTION POUR L'OBTENTION D'UN LOGEMENT SOCIAL ÉTUDIANT⁶

1. Pour bénéficier d'un logement social étudiant, le candidat-locataire :
 - Doit fournir une attestation qui prouve qu'il est inscrit comme étudiant dans une institution d'enseignement de plein exercice de l'enseignement supérieur et y être régulièrement inscrit ;
 - Ne peut avoir des revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social : les revenus pris en compte sont ceux des personnes de qui le candidat-locataire est à charge ou, si le candidat-locataire pourvoit seul à son entretien, les revenus de son propre ménage. Ces revenus sont établis conformément à l'article 15, & 4 et présentés au point 2. Ci-dessous ;
 - S'il s'agit d'une première année d'études supérieures, il ne peut avoir atteint l'âge de 35 ans au 31 décembre de l'année académique en cours ;
 - Sauf dérogation, ne pas avoir été locataire d'un logement pris en gestion par l'Agence Immobilière Sociale Étudiante pendant plus de 9 années consécutives. Si une dérogation est demandée, elle doit être motivée par écrit et introduite auprès de l'Agence Immobilière Sociale Étudiante. Elle ne peut être octroyée qu'après information de l'administration et pour autant que l'ensemble des autres conditions soient remplies.

2. Le ménage du candidat-locataire pour l'année 2021 ne peut disposer de revenus nets supérieurs à :

- Isolé / 1 revenu	23.525,31 €
- Ménage avec 1 revenu	26.139,25 €
- Ménage avec 2 revenus	29.873,47 €
- Enfant à charge	=> + 2.240,50 €
- Handicapé	=> + 4.481.01 €

Ces montants sont fixés par l'Ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 26 septembre 1996.

Les demandes de logement sont uniquement introduites au moyen d'un formulaire papier disponible par mail ou par passage à l'agence sur rendez-vous. Toute candidature doit obligatoirement être accompagnée des documents suivants :

⁶ Voir annexe 5 – Règlement d'attribution des logements

- La photocopie recto/verso de la carte d'identité du candidat locataire ;
- La composition de ménage datant de moins de 3 mois délivrée par l'Administration Communale ;
- Des documents démontrant les sources de revenus du candidat prises en compte. Typiquement, le dernier avertissement extrait de rôle, les fiches de paie, une attestation d'un CPAS ou du chômage, etc.
- La carte d'étudiant valable ou une attestation d'inscription au sein d'une institution d'enseignement de plein exercice de l'enseignement supérieur.
- Si le candidat-locataire est à la charge de ses parents, une photocopie de la carte d'identité recto-verso d'un des parents ainsi qu'une attestation signée par au moins un des parents se portant garants pour le candidat et garantissant notamment le paiement du loyer à l'AISE.

Le candidat locataire sera prévenu endéans les 5 jours ouvrables si son dossier est complet ou non et le cas échéant de son inscription sur la liste des candidats-locataires.

L'inscription n'est actée, qu'à partir du moment où le dossier est complet (formulaire dûment complété avec l'ensemble des annexes demandées).

6.3 LES LOYERS

Dans le cas des chambres, le loyer perçu des étudiants-locataires est égal à celui versé aux propriétaires. Pour 2021, il s'élevait en moyenne à 183,24 €.

En ce qui concerne les studios, les loyers perçus sont inférieurs aux loyers concédés. Les loyers perçus auprès des étudiants-locataires vont de 290,00€ à 300,00 € avec une moyenne annuelle de 300,00 €. Les loyers versés aux propriétaires varient de 323,00€ à 379,59€ avec une moyenne annuelle de 370,00 €.

Type de logement	Loyer moyen propriétaire	Loyer moyen locataire	Différentiel moyen
Maison de sept chambres	1290,59 €	1290,59 €	0,00 €
Appartement trois chambres	618,19 €	595,22 €	22,97 €
Chambre individuelle	183,24 €	183,24 €	0,00 €
Studio	379,59 €	300,00 €	79,59€

6.4 LES CANDIDATS-LOCATAIRES**6.4.1 Quelques chiffres à propos des candidats-locataires**

Il y a eu durant l'année 2021, 335 demandes d'inscription pour un logement social étudiant. 87 demandes ont été refusées, 248 ont été validées. 129 candidats-locataires ont obtenu un logement et 122 candidats étaient sur la liste d'attente au 31/12/2021.

Selon les circonstances, et les rentrées de nouveaux biens, le délai moyen d'attente pour l'obtention d'un logement est de 2 - 3 mois en moyenne.

Les demandes refusées l'ont été pour les principales raisons suivantes :

- Les revenus du candidat-locataire ou du garant sont beaucoup trop élevés,
- Le candidat ne possède aucune source de revenus et aucun garant ou ses revenus sont beaucoup trop bas.
- Le candidat à plus de 35 ans lors de l'inscription à sa première année académique.
- Le candidat ne suit pas un enseignement de plein exercice.
- Le candidat n'est pas inscrit dans une école bruxelloise.
- Le candidat désire un logement de plus de 30 m²
- Le candidat ne cherche plus de logement
- Le candidat a refusé 3 propositions de logement
- Le candidat est injoignable
- Le candidat désire un logement dans une commune où nous ne disposons pas de logement
- Le candidat trouve le loyer trop onéreux
- Le candidat a logé illégalement dans un de nos logements

6.4.2 Profil des candidats-locataires**6.4.2.1 Leur composition de ménage / leur situation familiale**

Composition de ménage des candidats sur la liste d'attente	Nombre	%
Homme isolé	64	52,0
Femme isolée	58	48,0
Femme seule avec 1 enfant	0	0
Total	122	100

6.4.2.2 Leur niveau de revenus et leur source principale de revenus :

Niveau de revenus des candidats-étudiants au 31/12/2021	Nombre	%
En dessous du seuil d'admission du logement social	122	100
Jusque 50% au-dessus du seuil d'admission du logement social	0	0
Total	122	100
Sources des revenus des candidats-étudiants au 31/12/2021	Nombre	%
CPAS	20	18
Travail (job étudiant)	102	82
Total	122	100

6.4.3 Les types de logement demandé et les motifs de demandes d'un logement social

Les studios avec salle de douche et kitchenette privatives sont majoritairement les logements demandés. Depuis la crise sanitaire, les chambres sont rarement choisies car les candidats n'acceptent plus de partager les sanitaires avec d'autres étudiant.es et recherchent systématiquement un logement de plus de 18 m².

Les principales raisons pour les demandes d'un logement à l'AISE sont :

- Des revenus trop faibles pour payer un logement dans le privé,
- Des relations familiales toxiques et/ou discriminatives,
- La perte du domicile – SDF,
- Le besoin d'avoir une adresse de domiciliation pour les étudiants étrangers avec peu de moyens, venus faire leurs études en Belgique.
- Des problèmes psychologiques

7 Conclusions et perspectives

Les défis pour le futur de l'AISE sont multiples et se situent tant à un niveau interne qu'externe.

Au niveau interne, citons notamment :

- Continuer à redresser la situation financière de l'AISE afin d'en assainir les finances et f-garantir la pérennité. Ceci passe notamment par un suivi plus rigoureux et méthodique des créances locatives, la mise en place de procédures internes plus claires ainsi que d'un cadre plus clair également envers les étudiants.
- Structurer globalement mieux l'organisation du travail et des procédures internes, notamment au niveau de la gestion technique
- Redéfinir et clarifier les périmètres des différentes fonctions présentes au sein de l'équipe afin d'être plus efficient
- Mettre en place une véritable dynamique de travail en équipe, en organisant des temps de réunion d'équipe récurrents et structurés, des moments de réflexions/mises au vert sur les procédures (par ex) de façon ponctuelle, etc.

Au niveau externe :

- Plaider au niveau politique pour une réévaluation de nos moyens, de façon à ce qu'ils soient en réelle adéquation avec nos besoins et les spécificités de notre public (cf. constats posés dans l'introduction).
- Développer un axe communicationnel beaucoup plus fort, que ce soit à destination des étudiants (via la présence aux journées portes ouvertes, aux différents salons étudiants, en faisant des mailings vers les écoles secondaires, les PMS, pour informer les rhétoriciens ou vers des services comme infor-jeunes, etc.), du secteur social au sens large (CPAS, SSM, plannings, maisons médicales, services sociaux des hautes écoles universités, tant pour faciliter l'orientation de jeunes précarisés vers l'AISE que pour permettre d'orienter les jeunes en souffrance au sein de nos logements vers de bons partenaires) et du secteur associatif/public au sens large, afin de faire valoir notre expertise sur la question du logement étudiant.
- Et enfin, développer tout le volet « social », au-delà de la mise en logement, pour proposer « un peu plus » qu'un logement et accompagner globalement l'étudiant.e dans son entrée de vie adulte (cf. introduction).

L'accroissement de notre parc locatif reste bien évidemment un objectif important pour nous, et nous souhaitons pouvoir à ce titre tant participer à notre niveau à la vision ambitieuse de la Secrétaire d'état au logement que de tout simplement répondre à une demande en constante augmentation. Mais réaliser cet objectif ne pourra se faire que sur des bases solides, qui nécessitent un retravail tant en interne que sur la structure du financement censé nous permettre de réaliser nos missions.

8 Annexes

- Annexe 1 – Bilan et compte des résultats 2021
- Annexe 2 – Rapport du réviseur d'entreprise pour le bilan 2021
- Annexe 3 – Modèle de fiche d'intervention
- Annexe 4 – Règlement d'attribution des logements 2021

Rapport financier 2020 AISE-SVKS

Dépenses	Montants éligibles au subside régional AIS		comptes correspondants	Remarques
FRAIS LIÉS À LA GESTION DES LOGEMENTS				
1° Intervention dans le déficit locatif	163.406,75 €	163.406,75 €	605000	
2° Travaux de rénovation charges, entretiens, réparations	18.617,58 €	18.617,58 €	603000	
3°a Vide locatif	89.062,96 €	89.062,96 €	606000	Comme déjà plusieurs fois discuté et mentionné, le vide locatif important s'explique par les effets cumulés de plusieurs causes : - L'annulation de nombreux baux d'étudiant.es qui devaient rentrer dans leur logement et qui ne sont pas rentrés d'une part car ils n'avaient plus de job et d'autre part, les cours ne se faisaient plus qu'en distanciel; - Les préavis volontaires des étudiants qui ne savaient plus payer leur loyer; - La prise en gestion de nombreux biens déjà contractuelle pour juillet 2020 à décembre 2020 : nouveaux logements qui n'ont pu être occupés et qui pour bon nombre d'entre eux n'avaient pas été prévus au
3°b Charges d'inoccupation	- €	- €	602060	
3°c Dégâts locatifs	- €	- €	603205	
4° Créances douteuses et irrécupérables	17.493,15 €	17.493,15 €	400000	Locataires concernés : Laachir Assia, Djomo Ulrich, Boustfa Farouk, Tebou Tedong, Toure Amadou, Abunnachat Yassin, Kenme Wambe Simon, Otchanga Sephora
FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE PERSONNEL				
FRAIS DE FONCTIONNEMENT				
5°a Frais habituels				
Loyer bureaux + locaux + charges	15.970,40 €		610100 610102	
Matériel et fourniture de bureau	2.597,19 €		612310	
Fournitures diverses	4.393,93 €		612450	
Loyers photocopieuse	2.746,37 €		610200	
Loyer fontaine eau	399,82 €		610200	
Gardiennage sécurisation	5.257,45 €		612060	
Entretien et maintenance inform.	4.721,47 €		613216	
Etat des lieux à charge AISE	18.782,03 €		604010	
Frais postaux	672,69 €		612305	
Téléphone – Internet	1.876,06 €		612140	

Publicité - frais abonnement insertion	320,65 €		615100	
Cotisations prof.			614300	
Assurances incendie, RC	6.035,41 €		602030	
Assurances diverses	2.839,66 €		613150	
Honoraires avocats et huissiers	8.243,73 €		613210	
				Ces dépenses sont élevées car il a fallu entre autres refaire toute la comptabilité 2019 et celle jusque mai 2020 en mettant une nouvelle structure en place dont une structure analytique qui sera totalement fonctionnelle à partir de janvier 2022. Actuellement la comptabilité est complètement révisée et à jour.
Honoraires comptable réviseur	35.477,20 €		613211	
Honoraires divers	2.534,95 €		613209	
Autres honoraires	2.554,19 €		613221	
Honoraires expert réviseur	10.260,00 €		613213	
			613218	
Honoraires Chèques-repas	713,75 €		613400	
Secrétariat social	4.154,01 €		613215	
Frais personnel art.60	8.196,02 €		617200	
Jetons présence - administrateur	9.300,00 €		618001	
Taxes communales	70,00 €		640310	
Frais de déplacement remboursés tiers	80,00 €		612700	
Réfectoire	952,51 €		616020	
Frais de réunion	524,70 €		616681	
Frais divers	31,19 €		613600	
			613250	
Frais gestion administrative	166,03 €		616002	
		149.871,41 €		
5°b Frais sous-réserve				
Formation				
Représentation			613562	
Déplacement	17,64 €		613800	
Parking	37,00 €		615200	
		54,64 €		
			630200	
5°c Amortissements	9.138,04 €		630100	
		9.138,04 €		
5°d Provision pour risques locatifs	- €		637000	
		- €		
5°e Frais d'accompagnement social	- €			
		- €		
5°f Autres frais, y compris charges exceptionnelles	411,59 €		657000	
		411,59 €		
FRAIS DE PERSONNEL				
5°g Rémunérations, charges sociales...			620100	
			620120	
Salaires bruts + pécules + primes	223.538,98 €		620130	
Assurances loi extra-légale	3.051,86 €		624200	
Médecine du travail				

			623150
			623100
Abonnements sociaux et autres	7.271,23 €		623120
Chèque repas	6.066,98 €		623300
Dotations provisions pecule	2.855,54 €		656000
Cotisations	41.812,87 €		621000
		284.597,46 €	
5 ^h Réserve pour risques sociaux	- €		
		- €	
CHARGES FINANCIERES			
Intérêts	6.919,93 €		650001
Frais de dettes	2.250,00 €		650011
Différence de paiements	15,81 €		650700
		9.185,74 €	
TOTAL		741.839,32 €	

Rapport financier 2020 AISE-SVKS

Dépenses	Montants éligibles		comptes correspondants	Remarques
	au subside régional AIS			
FRAIS LIÉS À LA GESTION DES LOGEMENTS				
1° Intervention dans le déficit locatif	260.211,37 €	260.211,37 €	605000	
2° Travaux de rénovation charges, entretiens, réparations	18.263,96 €	18.263,96 €	603000	
3°a Vide locatif	168.439,39 €	168.439,39 €	606000	Comme déjà mentionné à plusieurs reprises, nous avons un vide locatif "structurel" plus important que les autres AISE en raison du turn-over très élevé de nos locataires (cf. rapport d'activités 2021) ainsi que d'une certaine versatilité de notre public, qui en dernière minute ne prend pas le logement qui lui a été attribué. En 2021, l'augmentation de notre vide locatif s'explique également par la suite des effets du covid (cf. rapport financier 2020) ainsi que par un gros chantier de remise en état qui va perdurer jusqu'en 2022 et un litige nous opposant à un propriétaire privé et ayant notamment pour conséquence un vide locatif sur 7 studios. Ce litige devrait se clôturer courant 2022.
3°b Charges d'occupation	- €	- €	602060	
3°c Dégâts locatifs	- €	- €	603205	
4° Créances douteuses et irrécupérables	13.866,26 €	13.866,26 €	407000	
FRAIS DE FONCTIONNEMENT ET DE PERSONNEL				
FRAIS DE FONCTIONNEMENT				
5°a Frais habituels				
Etat des lieux à charge AISE	10.410,00 €		604010	
Loyer bureaux AISE	22.320,00 €		610100	
Charges bureaux AISE	6.668,65 €		610101	
Frais de déménagement	1.647,20 €		610105	Frais liés au déménagement en 2021 du siège social de la rue de la Victoire à la rue du Progrès
Loyers photocopieuse	11.761,59 €		610200	
Loyer fontaine eau	17,90 €		610201	
Entretien bureaux AISE	4.046,30 €		610310	
Location véhicule Renault Kangoo	1.474,47 €		612030	Utilitaire pris en leasing depuis 2021 pour notre ouvrier
Gardiennage/sécurisation bureaux AISE	3.345,65 €		612060	
Téléphone – Internet	2.835,71 €		612140	
Frais postaux	518,40 €		612305	
Matériel et fourniture de bureau	2.262,48 €		612310	
Location logiciels informatiques	2.272,96 €		612315	

Petit outillage et patit matériel	5.580,81 €		612400	
Matériel de nettoyage	1.687,38 €		612500	
Fournitures diverses	3.201,98 €		612450	
Frais de déplacement remboursés tiers	6.135,89 €		612700	
Carburant	311,50 €		612800	
Assurance habitation	376,26 €		613000	
Assurances incendie	1.305,52 €		613100	
Assurances diverses	12.187,09 €		613150	Dont assurance-loi pour le personnel
Assurance véhicule	144,77 €		613160	
Honoraires divers	3.025,00 €		613209	
Honoraires avocats et huissiers	5.808,00 €		613210	
Honoraires comptable réviseur	21.250,00 €		613211	
Honoraires expert réviseur	3.025,00 €		613213	
Secrétariat social	4.432,00 €		613215	
Entretien et maintenance inform.	6.560,37 €		613216	
Honoraires Chèques-repas	684,28 €		613218	
Honoraires audit organisationnel	4.356,00 €		613219	
Cotisation projet intergénérationnel	12.500,00 €		613221	
Publications légales	1.134,55 €		613250	
Publicité/flyer/affiches/com'	636,42 €		613260	
Frais divers	90,45 €		613600	
Réfectoire	1.604,74 €		616001	
Frais personnel art.60	2.545,46 €		617200	
Jetons présence - administrateur	6.300,00 €		618001	
Taxes communales			640310	
Frais de réunion			616681	
		174.464,78 €		
5°b Frais sous-réserve				
Formation	2.000,00 €		623400	
Parking	416,30 €		613280	
		2.416,30 €		
5°c Amortissements			630200	
	7.078,67 €		630100	
		7.078,67 €		
5°d Provision pour risques locatifs			637000	
	19.559,80 €			
		19.559,80 €		
5°e Frais d'accompagnement social				
	- €			
		- €		
5°f Autres frais, y compris charges exceptionnelles			664100	Différentiel solde réel subside 2020 et estimatif
	11.055,35 €			
		11.055,35 €		
FRAIS DE PERSONNEL				
5°g Rémunérations, charges sociales...				
			620100	
			620120	
			620130 620200	
Salaires bruts + pécules + primes	290.267,29 €		620250	
ONSS patronale	55.948,04 €		621000	

Frais de déplacements et autres types de frais	3.550,72 €	623150
Vêtements de travail	118,96 €	623100
Chèque repas	9.542,71 €	623120
Primes DKV	3.875,26 €	623220
Utilisation et reprise provision pécule	15.920,94 €	623300
Dotations provisions pécule		624200
		626100
		656000
	379.223,92 €	
5°h Réserve pour risques sociaux	- €	
	- €	
CHARGES FINANCIERES		
Intérêts	7.844,67 €	650001
Frais de dettes	45,16 €	650011
Différence de paiements	1.063,06 €	650700
Frais de rappel	5,00 €	650800
Frais de banque	227,28 €	657000
	9.185,17 €	
TOTAL	1.063.764,97 €	