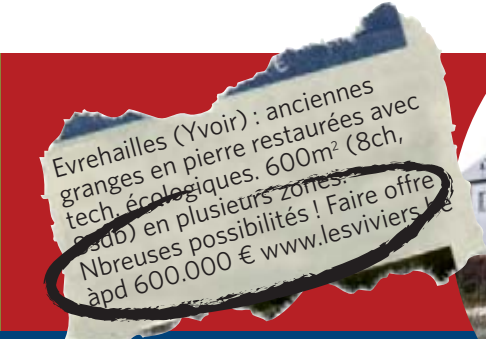




Jean-Luc Pluymers, directeur général du Groupement de redéploiement économique de Liège, s'est toujours énormément impliqué à Seraing, sa ville d'adoption. Il a à cœur les questions de rénovation urbaine. **P.2**



Evrehailles (Yvoir) : anciennes granges en pierre restaurées avec tech. écologiques. 600m² (8ch, 9.5db) en plusieurs zones. Nbreuses possibilités ! Faire offre à pd 600.000 € www.lesviviers.be



Ces anciennes granges écologiquement rénovées en 2008 se situent à Evrehailles. L'ensemble formé par ces deux bâtiments peut être réaménagé à l'envi. Le prix : à partir de 600.000 euros. **P.2**

TOUTES LES ANNONCES IMMOBILIÈRES « À VENDRE/À LOUER » EN BELGIQUE ET À L'ÉTRANGER > P. 8

LE SOIR

lesoirimmo

Logement social en hausse à Bruxelles



Bruxelles vue du ciel. Une splendeur dont une partie du parc immobilier est aux mains des Agences Immobilières Sociales. Tout bénéfice pour les personnes à faibles revenus en quête d'un logement. Mais aussi pour les propriétaires. © ROGER MILUTIN.

▲ **Solidaire P.5**



Les agences immobilières solidaires augmentent chaque année leur portefeuille de biens en location à Bruxelles. Mais elles manquent toujours de grandes maisons pour loger les familles. Pourtant, les incitations fiscales ne manquent pas.

► Les Agences Immobilières Sociales ont franchi la barre des 4.000 logements à Bruxelles.

► Un chiffre encourageant qui ne demande qu'à gonfler.

L'information est passée (un peu) inaperçue mais elle mérite d'être rappelée : les Agences Immobilières Sociales (AIS) de la région de Bruxelles-Capitale ont franchi la barre des 4.000 logements. Ce qui veut dire que dans notre belle et grande capitale de l'Europe, 4.000 logements (un peu plus en réalité) ont été mis par leurs propriétaires à la disposition de ces agences qui fournissent un logement à des personnes disposant de revenus limités.

En ces périodes fortement per-

turbées, notamment sur le plan migratoire, consacrer une partie de son temps et de son investissement à du social ne fait jamais de tort et semble prendre un peu plus corps qu'avant. Les propriétaires qui passent par une AIS doivent donc être loués puisqu'ils acceptent de voir leur bien mis en location à un prix inférieur au marché. Une baisse estimée à quelque 20 % (parfois 30).

Mais ces mêmes propriétaires bénéficient également de plusieurs avantages, et ils sont conséquents. Le premier d'entre eux est le revenu garanti. Même

en cas de vide locatif ou de mauvais payeurs, le propriétaire perçoit son loyer des AIS. Deuxième avantage : ce sont les AIS qui recherchent les locataires et qui s'occupent de l'entretien du bien. Donc, plus aucun souci de ce côté-là, soit une fameuse épine hors du pied.

Les propriétaires bénéficient également d'avantages fiscaux (réduction du précompte immobilier de l'ordre de 36 %) et d'aides à la rénovation. Les AIS s'occupent des demandes, les primes étant allouées par la Région (c'est elle qui subsidie les AIS, à raison de près de 12 millions pour 2016).

Avec une croissance d'environ 250 biens supplémentaires par an, le parc locatif des AIS a été multiplié par 10 ces quinze der-

nières années.

Bien sûr, il reste encore (beaucoup) de chemin à parcourir. Les biens confiés aux AIS se retrouvent principalement dans les communes de la première couronne de Bruxelles (Schaerbeek, Ganshoren, Molenbeek...). Des biens situés à Uccle ou Woluwe-Saint-Lambert sont encore trop rares.

Ensuite, les AIS manquent de maisons (80 % du parc locatif concerne les studios et les appartements 1 et 2 chambres) alors qu'elles sont assaillies de demandes émanant de familles qui recherchent des biens avec 2 ou 3 chambres. Alors, si le cœur vous en dit...

PAOLO LEONARDI

LIRE EN PAGE 5

Agence immobilière sociale cherche maisons

► Les agences immobilières sociales ont franchi la barre des 4.000 logements en location.
► Leur portefeuille comporte beaucoup de studios et d'appartements une et deux chambres, mais trop peu de maisons.

Entre l'immobilier et la crise des migrants qui frappe aujourd'hui l'Europe, il n'y a pas forcément de lien. Et pourtant, Natalie Casteleyn est formelle : l'actualité pousse les propriétaires à confier leurs biens à des agences immobilières sociales. « Elle sensibilise davantage les propriétaires à faire appel à nos services, estime la vice-présidente de Fedais, la Fédération des agences immobilières sociales de la région bruxelloise, qui a annoncé récemment avoir franchi la barre des 4.000 logements mis en location. « *Davantage de propriétaires franchissent le pas, même si notre démarche reste encore marginale. Des demandes de renseignements, nos agences en reçoivent tous les jours, mais signer un contrat, c'est encore autre chose.* »

Pour un propriétaire, confier son bien à une AIS comporte un désavantage évident : pour aider les personnes à revenus modestes à se loger – le but premier d'une AIS – son bien sera loué à un prix inférieur au marché.

Le parc locatif est vaste puisque la gamme des logements loués via les AIS va du studio... à la maison 7 chambres

« En général, le manque à gagner est de 20 %, parfois 30 %, pour un logement moyen. Bien sûr, si nous rentrons un penthouse idéalement situé en plein cœur de Bruxelles, on fera un effort », sourit Natalie Casteleyn.

Des penthouses, on l'imagine, les AIS bruxelloises en dénichent difficilement. Pourtant, le parc locatif est plutôt vaste, puisque la gamme des logements proposés va du studio... à la maison sept chambres (il en existe une à louer sur la commune d'Etterbeek). La majorité des biens (81 %) est constituée par les studios (20 %). Les appartements une chambre représentent 36 %



Les AIS louent 4.000 biens à Bruxelles, un chiffre qui peut encore être amélioré, selon Natalie Casteleyn. © D.R.

du portefeuille et les appartements deux chambres 25 %). « Nous avons peu de maisons, reconnaît la vice-présidente de Fedais, et je le regrette, car les grands logements manquent dans l'offre générale du logement sur Bruxelles, et a fortiori dans les logements bon marché. Or, nous avons beaucoup de demandes de familles qui recherchent plusieurs chambres et que nous ne pouvons satisfaire ».

Dans la balance, les AIS offrent pourtant beaucoup

priétaire (l'entretien de la chaudière sera pris en compte, pas son remplacement).

Mais il y a encore d'autres avantages. « Les AIS entretiennent les biens en bon père de famille, insiste Natalie Casteleyn. Elles couvrent les éventuels dégâts locatifs, hors usure normale et vétusté, qui restent à charge du propriétaire. Les AIS procurent également une aide à la rénovation en ce sens qu'elles aident les propriétaires à remplir les démarches administratives pour obtenir des primes régionales aux meilleurs taux. Enfin, last but not least, en confiant son bien à une AIS, le propriétaire bénéficie d'une réduction du précompte immobilier de l'ordre de 36 % ».

Un avantage fiscal non négligeable. Créées au milieu des années 80, les agences immobilières sociales ont reçu une appellation contrôlée en 1996. Elles sont des associations agréées et subsidiées par la Région de Bruxelles-Capitale depuis 1998. « Avec une croissance d'environ 200 à 250 biens par an, le parc locatif des AIS a été multiplié par dix ces quinze dernières années, souffle fièrement notre interlocutrice. Mais le chiffre de 4.000 que nous venons de franchir ne constitue pas une ligne d'arrivée ! Nous

voulons encore progresser pour atteindre la barre des 6.000 logements, mais cela dépendra du politique. »

Un arrêté de décembre 2015 stipule que certains subsides sont plafonnés à 450 logements par AIS. « Pour l'heure, Fedais ne se plaint nullement de l'enveloppe qu'elle reçoit (lire par ailleurs) mais elle veut qu'on comprenne les spécificités de notre secteur. Un exemple : louer des petits logements de moins de 28 m² ne nous est pas permis,

sauf via la nouvelle Aise (Agence immobilière sociale pour étudiants) qui sera créée un de ces jours, explique Natalie Casteleyn. La position des instances politiques est de dire que les gens ne se sentent pas à l'aise dans les petits espaces alors que, justement, beaucoup de personnes précarisées nous demandent des petits logements parce qu'ils sont faciles à entretenir et à chauffer. »

« L'AIS est un système très humain »

Monsieur Paquay est propriétaire de trois studios à Laeken, en location via une AIS depuis huit ans. Il est ravi du service proposé. « J'ai souvent eu affaire à des locataires indécis qui ne payaient pas leurs loyers ou qui m'appelaient à n'importe quelle heure du jour ou de la nuit, dit-il. Travaillant la journée et n'habitant pas Bruxelles, je n'étais pas disponible pour régler les problèmes. De plus, les procédures en justice me causaient des soucis. »

Concernant le loyer inférieur à celui qu'il pourrait percevoir s'il louait lui-même son bien, il estime qu'il est largement compen-

sé par d'autres avantages. « Je pense en ressortir gagnant, estime-t-il, car les ennuis de location me coûtaient du temps et de l'argent. Aujourd'hui, je ne dois quasiment plus m'occuper de rien. »

De son côté, M. Baecke rapporte qu'il a bénéficié de primes énergie aux meilleures conditions pour le remplacement d'une ancienne chaudière.

Il y a également M. Catano, qui occupe un appartement une chambre à Schaerbeek depuis sept ans. « Le principal avantage des AIS est un loyer abordable, dit-il ainsi. Il me permet de vivre dignement et dans une plus

MODE D'EMPLOI

En croissance

Début 2015, le budget de Fedais a été augmenté d'1,5 millions d'euros sous l'impulsion de la ministre bruxelloise du Logement, Céline Frémault. Il a été reconduit en 2016 pour un montant total de 11,6 millions d'euros. L'augmentation du nombre de logements est constante ces dernières années. En 2013, on en recensait 3.501, pour 3.728 en 2014. Cette année, la barre des 4.000 logements a été franchie. Les AIS garantissent aux locataires défavorisés l'accès à des logements abordables financièrement et de bonne qualité. En outre, pour ceux qui éprouveraient des difficultés de paiement, elles acceptent des garanties locatives en plusieurs mensualités. En cas d'arriérés du locataire, elles peuvent également proposer des plans d'apurement.

P.A.L.

fer. »

A ceux qui croient que les AIS ne répondent qu'aux besoins des seuls locataires, Natalie Casteleyn répond ainsi : « Nous avons des propriétaires que nous aidons aussi à garder la tête hors de l'eau. Notre souhait est de les voir, en effet, garder leur bien pour s'assurer une rentrée pour leur avenir puisque leur pension ne sera pas fameuse. On ne veut surtout pas qu'ils soient contraints de vendre. »

PAOLO LEONARDI

grande tranquillité qu'auparavant. L'AIS est un système très humain. S'il y a un problème technique que je ne parviens pas à résoudre moi-même, je sais que je peux compter sur un coup de pouce. »

Enfin, femme seule élevant deux enfants en bas âges, Mme Laakel occupe une maison trois chambres à Anderlecht depuis huit ans. « Lors de mon emménagement, l'AIS m'a aidée à installer une machine à laver. Elle supervise aussi l'entretien de la chaudière et je paye une provision chaque mois. En fin d'année, la facture est ainsi moins lourde... »

P.A.L.