

7 questions à Laurence Libon

COORDINATRICE DE LA FÉDÉRATION BRUXELLOISE DES AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES (FEDAIS)

«Les AIS recherchent des logements (de qualité!) de toutes tailles, dans toutes les communes»

1 Quels sont les loyers proposés? Sont-ils identiques partout?

Le loyer est toujours négocié et fixé conjointement par l'AIS et le propriétaire. Il ne peut toutefois pas dépasser un plafond qui est déterminé par la Région en fonction du nombre de chambres. En général, les loyers proposés par les AIS sont inférieurs d'environ 30% au prix du marché. Le loyer qui est perçu auprès du locataire est toujours égal ou inférieur à celui qui est versé au propriétaire. L'AIS couvre l'éventuelle différence grâce à sa subvention régionale. Les plafonds sont identiques dans toutes les communes bruxelloises. La fédération n'a pas de position sur une éventuelle révision du système. Certaines AIS y seraient favorables. D'autres assurent qu'elles arrivent à développer leur activité partout, même dans les communes réputées chères.

2 Un propriétaire est-il assuré de pouvoir signer un contrat avec une AIS tant la demande de logements est importante?

Les AIS sont à la recherche de logements de toutes les tailles, dans tous les quar-

tiers de la Région. Mais elles prennent prioritairement en gestion des biens de qualité, qui respectent des normes imposées par la législation (sécurité, salubrité, urbanisme, normes d'occupation relatives à l'allocation de logement, etc.) Certaines AIS tiennent compte de critères minimums de performance énergétique. L'objectif est d'inciter les propriétaires à proposer des biens de qualité et à les rénover, pour permettre à des personnes à faibles revenus de profiter de logements confortables à un prix abordable. Notez que les propriétaires qui ont un contrat avec une AIS bénéficient des primes régionales (rénovation de l'habitat, énergie, embellissement des façades) aux meilleurs taux indépendamment de leurs revenus.

3 Quelle est la demande non satisfaite? Y a-t-il des communes où la demande est plus forte que d'autres?

Il n'est pas possible de répondre précisément à cette question car chaque AIS dispose de modalités d'inscription qui lui sont propres. Il est évident que la demande dépasse de loin l'offre de loge-

ments gérés par les AIS (3.500 unités au 30/09/2013). Même si le parc locatif des AIS croît de manière constante (250 logements en plus chaque année), il reste insuffisant pour répondre à la détresse de tous les ménages. Selon l'Observatoire de la Santé et du Social, la demande de logement sociaux est évaluée à plus de 77.000 logements en Région bruxelloise! Le logement social «classique» ne peut satisfaire qu'environ la moitié de la demande. D'où la nécessité d'encourager les alternatives.

4 Le propriétaire est-il assuré du financement suffisant des AIS et donc de toucher son loyer?

Le contrat qui est conclu avec le propriétaire stipule que l'AIS garantit le paiement du loyer en début de mois, même en cas de vide locatif ou de défaut de paiement. Chaque AIS reçoit un subside régional qui correspond au nombre et au type de logements gérés. Elles sont donc en mesure de respecter tous leurs engagements vis-à-vis des propriétaires et des locataires. Le statut organique de leur subside, qui est accordé annuelle-

ment par la Région, sans risque de remise en question leur garantit une stabilité de financement. Certaines AIS ont en outre accès à des aides de la commune, des recettes propres (ex: loyers de logements dont elles sont propriétaires, aides à l'emploi pour le personnel).

5 Quels conseils donneriez-vous aux (futurs) propriétaires intéressés par cette formule?

Nous leur recommandons de contacter directement une AIS, qui pourra répondre très concrètement à leurs questions, visiter leur bien (ou éventuellement les conseiller avant l'achat), évaluer les travaux à réaliser, faire une offre.

6 Quel rendement le propriétaire peut-il espérer de son investissement?

Il est impossible de répondre à cette question car l'AIS ignore l'investissement consenti pour acquérir et rénover un bien. On pourrait imaginer que si le loyer AIS est inférieur de 30% au marché classique, la rentabilité l'est également, mais ce n'est qu'une hypothèse. Le paiement

garanti du loyer, l'accès aux primes à la rénovation, les avantages fiscaux dont profite le propriétaire font augmenter la rentabilité. Celle-ci sera en outre très différente selon que le bien est amorti ou pas par le propriétaire.

7 Que représente le secteur des AIS à Bruxelles?

Il existe 22 AIS agréées et subsidiées par la Région. Le budget régional qui leur est alloué annuellement dépasse aujourd'hui les 11 millions d'euros. Mais certaines AIS ont accès à d'autres sources de financement. Le budget total est donc probablement bien supérieur. En outre, les AIS se sont créées progressivement depuis une trentaine d'années dans des contextes parfois très différents. Toutes ne gèrent donc pas le même nombre de logements (de 60 à 400 logements) et ne développent pas les mêmes projets (publics, rénovation, collaborations...). Au niveau du nombre de personnes travaillant dans le secteur, notre estimation tourne autour d'une petite centaine d'équivalents temps plein. **JYK**