

# Les AIS ont pris de la graine en 20 ans

- Les Agences immobilières sociales sont apparues en 1998.
- Elles géraient au départ 500 logements. Aujourd'hui, on en recense dix fois plus.
- Cela méritait bien un gâteau d'anniversaire.

L'année 1998 est une date importante pour les Agences immobilières sociales puisqu'elle coïncide avec leur reconnaissance par la Région de Bruxelles-Capitale. Leur mission ? Socialiser une partie du marché locatif bruxellois pour le rendre accessible à des ménages à revenus modestes. Le logement, on le sait, doit rester un droit pour tous.

Vingt ans plus tard, c'est la consécration. Car si la tendance au départ était au questionnement, le travail de ces agences pas comme les autres est aujourd'hui apprécié et reconnu par tous. Les propriétaires hésitants de la fin des années 90 ont cédé la place à des gens heureux de confier leur bien en toute quiétude à des organismes qui s'occupent ensuite de tout.

Le principe est connu mais il est bon de le rappeler. Si vous êtes propriétaire d'un bien à Bruxelles et que vous le confiez à une AIS, celle-ci se chargera de toute la gestion locative et sécurisera la relation entre le proprié-



Pour leurs 20 ans, les AIS se sont « offert » un appartement sous l'auvent de la place Rogier... © D.R.

taire et le locataire. En échange d'un loyer inférieur au prix du marché, le propriétaire est assuré d'une tranquillité de gestion et reçoit de nombreux services et garanties, comme le paiement assuré du loyer (un éventuel vide locatif ou défaut de paiement sont pris en charge par l'AIS), l'entretien du bien (hors usure normale et vétusté), sa remise en état lors du changement de locataires, une aide à la rénovation non négligeable ou encore, last but not least, l'exonération du

précompte immobilier, un incitant tout frais tout neuf puisqu'il date de cette année.

Bref, même si les loyers perçus seront inférieurs à ceux qu'il pourrait obtenir via la voie classique, le propriétaire est assuré de percevoir son loyer tous les mois. Il est par ailleurs certain que son bien sera entretenu tout au long de la période de sa mise en location. Pour le locataire, l'avantage est lui aussi évident : il bénéficiera d'un bien de qualité à un loyer modéré. Dans une ville

comme Bruxelles où les prix s'envolent, ce n'est pas rien...

Aujourd'hui, on recense 23 AIS. Elles sont regroupées au sein d'une Fédération créée en 2004 (la FEDAIS), gèrent la location de plus de 4.800 logements répartis sur les 19 communes de Bruxelles et procurent un logement à plus de 10.000 locataires. Preuve de leurs succès : le parc de logements des AIS grandit d'environ 250-300 unités par an.

Il va sans dire que les proprié-

taires qui confient leur bien à une AIS sont souvent motivés par une mission sociale. Et c'est tant mieux car aider les autres ne fait pas de mal et permet, souvent, de s'aider soi-même. Ceci dit, on retrouve également des propriétaires qui n'ont tout simplement ni le temps ni l'envie de mettre leur bien en location. C'est le cas, notamment des propriétaires qui résident en dehors de Bruxelles, voire à l'étranger. D'autres atterrissent dans une AIS parce qu'ils ont une mauvaise expérience.

Et ne croyez pas qu'il ne s'agisse que de propriétaires privés car les AIS conseillent et assistent aussi des sociétés commerciales ou des associations, voire encore de purs investisseurs qui, comme beaucoup, se dirigent vers l'immobilier en ces temps de banques mortes...

Les locataires, on l'a dit, disposent tous, sans exception, de revenus modestes. Ils sont accompagnés pendant toute la durée de leur bail : visites régulières de l'AIS à domicile, guidance sociale si nécessaire, soutien technique, éducation au logement, suivi des consommations.

Les baux signés concernent la résidence principale. Mais avec les temps qui changent, les AIS peuvent aussi développer d'autres projets plus spécifiques pour répondre à certaines demandes comme les logements de transit, collectifs, intergénérationnels ou adaptés au handicap.

Le parc locatif est dispersé à travers les 19 communes de la

Région bruxelloise. Le trio de tête se compose de Molenbeek, Schaerbeek et Bruxelles-Ville. Mais on trouve également des logements dans des communes comme Uccle, Watermael-Boitsfort ou encore les deux Woluwe.

Il ne comprend pas que des appartements même si ceux-ci sont nettement majoritaires : 94,8 %, contre 5,16 % de maisons unifamiliales. Les logements sont de toutes les tailles mais là aussi, on constate une nette prépondérance des studios et des appartements 1 et 2 chambres. Ils correspondent à l'essentiel de la demande mais les AIS sont à la recherche de plus vastes espaces, de 4 chambres et plus, susceptibles d'accueillir de grandes familles. À bon entendre...

PAOLO LEONARDI

## EN CHIFFRES

### Un parc grandissant

Les AIS sont 23 et regroupées au sein de la Fedais. Cela représente :

- 4.800 logements (500 en 1998)
- 1.727 appartements 1 chambre
- 1.220 appartements 2 ch.
- 980 studios
- 1 appartement 6 ch.
- 3 maisons 6 chambres
- entre 250 et 300 unités de logement de plus chaque année
- 10.300 locataires
- 19 communes

## finances un secteur qui bénéficie d'aides

Les AIS constituent une réponse toute prête et durable au problème du logement pour les personnes à revenus modestes.

C'est, notamment, en ces termes que Céline Fremault a qualifié l'action des AIS lors de la conférence de presse d'anniversaire qui s'est tenue mardi dans un grand hôtel de la capitale à deux pas de la place Rogier où avait été installée, en guise de clin d'œil, la réplique d'un appartement qui n'a pas manqué de titiller la curiosité des passants.

La ministre bruxelloise du Logement a ainsi appuyé de sa présence une initiative qu'elle trouve des plus louables et à laquelle elle veut continuer à apporter tout son soutien d'ici à la fin de la législature. « J'aide depuis 2014 un secteur qui favorise la mixité sociale dans les quartiers, a-t-elle poursuivi. Nous accordons aujourd'hui plus de 2 millions d'euros par an aux AIS. Des initiatives ont été lancées pour leur apporter une aide plus que substantielle, comme la TVA à 12 % pour les propriétaires d'un logement neuf ou la majoration de 10 % des loyers accordée aux propriétaires qui possèdent un bien dans les

communes aisées où la différence de loyer pratiquée par le marché et par les AIS est trop importante (NDLR : la différence est prise en charge par la Région, et non par le locataire). Ce système a été lancé il y a un peu plus d'un an et nous procéderons à une nouvelle évaluation courant de cette année. N'oublions pas non plus le précompte immobilier qui est depuis le mois d'octobre équivalent à 0 euro. On encouragera encore le secteur à l'avenir, c'est une certitude. »

À ce sujet, on a appris que le 9 mai prochain se tiendra un colloque où la ministre et ses équipes procéderont à une analyse du marché pour voir ce qui peut encore être amélioré. D'autres initiatives pourraient ainsi, qui sait ?, voir le jour à plus ou moins brève échéance.

Si le nombre exact de propriétaires qui ont confié leur bien à une AIS n'est pas connu, car difficile à établir, celui des locataires, on l'a dit, dépasse les 10.000. À ce sujet, il a été signalé qu'à peine un quart de ceux-ci perçoivent un revenu régulier. Les autres ont un revenu de remplacement.

Natalie Casteleyn, la vice-présidente de la Fedais, et Laurence Libon, la coordinatrice, ont pour leur part affirmé toute la fierté qui les anime depuis longtemps. Il est vrai qu'elles ont été aux premières loges pour assister au succès confirmé d'année en année.

Seul bémol : elles ont regretté la lenteur avec laquelle l'Administration traite les dossiers d'aides à la rénovation. « Cela refroidit malheureusement beaucoup de propriétaires », ont-elles déclaré.

Une (maigre) consolation : dans le vaste monde de l'immobilier, elles ne sont pas les seules à s'en plaindre...



Céline Fremault. © REPORTERS / QUINET

PAL

