



# ***Faire progresser le parc des agences immobilières sociales***

<b><i>Principales réalisations du Gouvernement</i></b>	<b><i>utilité</i></b>	<b><i>adéquation</i></b>
Majorer les loyers AIS payés aux propriétaires de biens situés dans certaines zones géographiques	~	×
Créer une agence immobilière sociale étudiante (AISE)	✓	~

## Contexte

Les Agences Immobilières Sociales (AIS) ont pour objectif de socialiser une partie du logement privé en offrant la tranquillité et une sécurité financière aux propriétaires contre le paiement d'un loyer inférieur au prix du marché. Concrètement, les AIS se chargent de toute la relation locative (le choix du locataire, la signature du bail, l'état des lieux d'entrée, l'entretien du logement, le recouvrement des loyers, l'état des lieux de sortie, l'éventuelle remise en état du logement entre deux locataires...). Les locataires, qui doivent remplir certaines conditions en termes de revenu, bénéficient d'un loyer modéré. Ce loyer peut être inférieur au loyer réellement perçu par le bailleur, le différentiel étant alors pris en charge par un subside régional, ce qui garantit des loyers vraiment abordables. Les propriétaires, eux, sont assurés de recevoir leur loyer, que le locataire paie ou pas, que le logement soit vide ou non. En somme, les AIS sont des intermédiaires qui sécurisent la relation locative entre les locataires et les propriétaires.

24 AIS sont agréées par la Région de Bruxelles-Capitale et gèrent plus de 4 500 logements. La première législation qui reconnaît et subventionne les AIS date de 1998. Depuis lors, divers arrêtés modifient le fonctionnement des AIS. Le dernier arrêté date du 17 décembre 2016 et introduit de nouvelles mesures, notamment : une meilleure ventilation du subside, l'identification de différents publics cibles (personnes handicapées, personnes sans-abris, étudiants,...), la création de l'Agence Immobilière Sociale étudiante (AISE) et la majoration des loyers payés aux propriétaires de biens situés dans certaines zones géographiques.

Ces deux dernières mesures sont analysées ci-après.

# Majorer les loyers AIS payés aux propriétaires de biens situés dans certaines zones géographiques

Utilité 

Adéquation 

## Description

Le nouvel arrêté de la Région Bruxelles-Capitale organisant les Agences Immobilières Sociales du 17 décembre 2015, permet la majoration des loyers versés aux propriétaires de biens situés dans certaines zones géographiques. Les Agences Immobilières Sociales sont tenues de respecter une grille de loyer maximum à verser aux propriétaires. Les loyers AIS sont bien moins élevés que ceux pratiqués sur le marché privé. Mais dans certaines zones géographiques, principalement situées dans les communes de la deuxième couronne, la différence entre les loyers maximum des AIS et les loyers perçus sur le marché privé est tellement importante que les AIS peinent à y développer leur activité. Le nouvel arrêté permet donc une majoration des loyers de maximum 10 % payés aux propriétaires pour des biens situés sur des zones définies et cela pour une durée de 3 ans maximum. Le loyer des locataires ne sont pas impactés par cette mesure, leur loyer n'augmente pas en proportion : c'est la Région qui prend en charge cette majoration de prix.

## Évaluation

La mesure divise le secteur. Les réfractaires à cette disposition s'inquiètent de l'éventuel effet inflationniste sur les loyers d'une manière générale, mais aussi de participer à la justification de l'importance des loyers réclamés dans certains quartiers. Aussi, le secteur se développe très bien sans cette mesure (en 10 ans, l'accroissement du parc est passé de 1.641 unités à 4.500 logements au 31 décembre 2016).

Les défenseurs de cette mesure rétorquent qu'elle permettrait de booster le développement du secteur et en particulier dans les zones plus favorisées : le parc de logement AIS s'accroît principalement dans le croissant pauvre de Bruxelles et une des missions des AIS est justement la mixité sociale.

Le principal écueil, qui réunit tout le secteur, réside dans la durée maximum de 3 ans de la majoration du loyer. Quels propriétaires accepteraient de voir son loyer diminuer de 10 % après 3 ans ? Ne risque-t-on pas de voir se développer des contrats entre les propriétaires et les AIS pour cette durée maximale et donc de précariser la relation locative ?

Enfin, les zones géographiques ayant été définies en décembre 2016, il est bien trop tôt pour juger de l'adéquation de cette mesure sur le terrain.

### ***Propositions***

Le développement du secteur pourrait passer par d'autres leviers :

Le bâti bruxellois est vieux et beaucoup de logements nécessitent de lourdes rénovations. Les propriétaires qui confient leurs logements aux AIS ont accès aux primes à la rénovation quels que soient leurs revenus. Malheureusement, ces dernières années, nous avons vu que l'octroi des primes à la rénovation se complique et se durcit considérablement. Nous défendons qu'il faille favoriser la rénovation des logements et le développement du secteur AIS en accordant des primes plus importantes aux propriétaires qui lui confient leurs logements : multiplier les postes éligibles, augmenter l'intervention financière de la Région pour certains postes clés et simplifier la procédure d'octroi de ces primes.

Une autre piste évoquée dans le secteur concerne le précompte immobilier : aujourd'hui, les propriétaires qui confient leurs biens aux AIS bénéficient d'une diminution du précompte immobilier de 36 %. D'aucuns défendent qu'il faudrait augmenter le taux d'exonération du précompte immobilier ou carrément le supprimer.

# Créer une Agence Immobilière sociale Étudiante (AISE)

Utilité ✓

Adéquation ✓

## Description

L'AISE a été créée en 2015. À cette fin, le Gouvernement a modifié la législation bruxelloise encadrant les AIS afin de permettre à la future agence étudiante de prendre en gestion des logements destinés spécifiquement aux étudiants<sup>1</sup>. La principale adaptation concerne les normes de surfaces des logements : la surface du logement étudiant pourra être inférieure à 26 m<sup>2</sup> (qui est la surface minimale pour les studios que les AIS classiques peuvent gérer). Le logement étudiant est donc inséré en tant que catégorie spécifique dans l'arrêté du 28 février 2008 organisant les agences immobilières sociales.

Les étudiants éligibles à un logement AISE ne peuvent jouir (eux-mêmes ou leur parents s'ils sont à charge de ceux-ci) de revenus supérieurs aux seuils d'admission du logement social. Ils concluent un bail étudiant avec l'AISE. Le montant du loyer payé par l'étudiant se situe entre 140 € et 280 €.

## Évaluation

Faute de place en résidence universitaire<sup>2</sup>, les étudiants sont, en masse, obligés de louer des logements sur le marché résidentiel privé. Les prix qui y sont pratiqués sont élevés et ne cessent d'augmenter. Ce sont près de 450 €, en moyenne, que les étudiants doivent déboursier chaque mois. Des sommes beaucoup trop élevées, qui limitent l'accès aux études elles-mêmes des étudiants à bas revenus ou dont les parents disposent de bas revenus.

Socialiser, via le modèle AIS qui a fait ses preuves, le parc privé destiné aux étudiants permettra donc de proposer des solutions de logements à prix abordables à Bruxelles.

Pour ce faire, il convenait de créer une AIS ciblant les étudiants pour déployer l'emprise « AIS » dans ce segment particulier du parc locatif et pour une

meilleure prise en compte des besoins spécifiques des étudiants. Les AIS traditionnelles n'ont pas vocation à s'adresser au public « étudiant ».

Pour le moment, ce système n'a pas – encore – convaincu les propriétaires, puisqu'après un an et demi d'activité, l'AISE n'a dans son portefeuille que 10 logements qui ne sont pas encore tous occupés. Principales raisons évoquées : un différentiel entre le loyer AISE et celui du marché trop défavorable pour les propriétaires, des normes de mises en location très strictes et un manque d'information à destination des propriétaires (il n'existe encore aucun site internet).

### ***Propositions***

Fallait-il réserver la possibilité de louer des logements étudiants à la seule AISE ? Certainement pas. Même si les AIS traditionnelles ne sont/seront concernées par le logement étudiant qu'à la marge – dans le cadre de projets solidaires ou intergénérationnels par exemple – il est dommageable qu'elles ne puissent bénéficier, elles aussi, de cette ouverture (prise en location de logements de moins de 26 m<sup>2</sup> et recours au bail étudiant au premier chef).

- 
1. Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales, 17 décembre 2015.
  2. Seulement 20 % des étudiants à Bruxelles sont logés dans une résidence universitaire.

- Favoriser la rénovation des logements et le développement du secteur AIS en accordant des primes plus importantes aux propriétaires qui confient leurs logements aux AIS

## ***Nos propositions***

- Diminuer ou supprimer le précompte immobilier pour les propriétaires qui confient leurs logements aux AIS
- Ne pas limiter la faculté de gérer des logements étudiants à la seule AIS étudiante