

## **Fiche pédagogique 18 : « Agence Immobilière sociale, solution idéale »**

### **Le constat**

Si le nombre de logements inoccupés a tendance à diminuer à Saint-Gilles [et en Région bruxelloise], la situation reste très préoccupante. Même si de nombreuses raisons peuvent expliquer ce vide locatif : la difficulté pour le propriétaire de gérer le bien (ou de le rendre conforme aux réglementations de plus en plus contraignantes), la peur de ne pas percevoir le loyer, le souvenir de mauvaises expériences, ... Il y a aussi des raisons moins honorables : la spéculation, notamment.

Ce n'est pas l'objet ici. Ceci étant, beaucoup de logements restent vides alors qu'ils pourraient être mis en location, certains propriétaires éprouvent également une difficulté à gérer leur bien. Les propriétaires peuvent confier leur bien à une Agence Immobilière sociale [AIS].



### **La réglementation**

Une agence immobilière sociale (AIS) est une association qui agit comme intermédiaire entre les propriétaires bailleurs et les locataires à la recherche d'un logement. Le propriétaire, en échange des certaines garanties, accepte de louer son logement moins cher que sur le marché locatif privé. Ce qui permet à des personnes à des revenus modestes d'accéder à des logements de qualité et à loyers abordables.

Les Agences Immobilières Sociales (AIS) sont reconnues, agréées et subsidiées par la Région de Bruxelles-Capitale.

Pour les propriétaires qui souhaitent mettre une maison ou un appartement en location à Bruxelles, les Agences Immobilières Sociales sont des partenaires idéaux. Les AIS se chargent de toute la gestion locative dans le cadre d'un contrat de bail principal ou d'un mandat de gestion. Les propriétaires qui confient leur bien à une AIS se voient accorder de nombreux services et garanties, dont le paiement assuré des loyers chaque mois ou encore l'entretien du logement. En échange de cette gestion locative sans risque et sans souci, ils doivent cependant accepter un loyer inférieur au prix du marché.

### **Quelles questions se poser ?**

- Quel intérêt pour le propriétaire ?
- Quel intérêt pour le locataire ?
- Le montant du loyer est-il vraiment intéressant pour le propriétaire ?
- Quelles sont les conditions générales pour avoir accès à un logement dans une AIS ?

- Comment introduire une demande de logement ?
- Y a-t-il une AIS à Saint –Gilles ?

### Où se renseigner ?

AIS Verhaegen, Rue de Mérode 121, 1060 Saint-Gilles  
AIS Quartiers, Rue du Progrès 323 / 8 Bruxelles  
CAFA, rue du Fort 25  
CODES, rue du Fort 46  
<https://www.fedais.be>

Sur le site du CPAS de Saint-Gilles, vous pourrez découvrir de nombreuses pistes pour répondre aux questions de la fiche pédagogique.

[www.cpas1060.be](http://www.cpas1060.be)

### Voici quelques indices pour alimenter la réflexion

- Le loyer est garanti chaque mois ! Le loyer est toujours versé au propriétaire, même si le locataire ne paie pas et même si le logement est inoccupé.
- Le logement est entretenu « en bon père de famille ». L’AIS couvre en cours et en fin de contrat les dégâts locatifs. Le propriétaire est donc certain de récupérer son bien en bon état. L’usure normale et la vétusté restent à charge du propriétaire.
- Il y a des avantages fiscaux : En confiant la gestion de son bien à une AIS, le propriétaire bénéficie d’une réduction du précompte immobilier de l’ordre de 36 %. Certaines communes offrent également une prime correspondant à une part du précompte immobilier du bien loué à l’AIS.
- Les Agences Immobilières Sociales offrent une gestion locative sans risque, dans le cadre d’un mandat de gestion, d’une location avec accord de sous-location ou d’un bail emphytéotique. Ce service est idéal pour les personnes qui n’ont pas le temps d’assurer la gestion locative de leur bien ou qui vivent en dehors de Bruxelles ou à l’étranger.
- Le propriétaire qui laisse un logement inoccupé peut être taxé – voire être poursuivi pénalement. La Cellule "Logements Inoccupés" du Service public régional de Bruxelles peut recevoir les plaintes et poursuivre le propriétaire d’un logement inoccupé. L’infraction peut être révélée par une enquête d’initiative menée par la Cellule ou via une plainte déposée auprès du service.
- L’AIS se charge :

- du choix du locataire et de la conclusion du bail ;
  - de la perception du loyer ;
  - de la supervision des travaux éventuels de réparation ;
  - de l'accompagnement dans l'entretien à charge du locataire (petits travaux de remise en état du logement, entretien des différents équipements : chaudière, ascenseur, chauffe-eau, boiler...) ou à charge du propriétaire ;
  - du suivi et de l'accompagnement du locataire si nécessaire.
- Pour bénéficier des services et garanties offerts par les Agences Immobilières Sociales, le propriétaire doit :
    - fournir un logement répondant aux normes minimales de salubrité établies par la Région de Bruxelles-Capitale ;
    - accepter un loyer inférieur au prix du marché ;
    - confier son bien en gestion ou en location à une Agence Immobilière Sociale dans le cadre d'un mandat de gestion ou d'un contrat de bail principal ;
- En cas de travaux importants de rénovation, l'AIS confère au propriétaire le droit au bénéfice d'une aide à la rénovation octroyée par la Région de Bruxelles-Capitale. L'aide à la rénovation s'applique uniquement aux habitations construites avant 1945. Le montant maximum de l'aide varie en fonction de la localisation du logement et du type de travaux envisagés.
- Quel bien confier à une AIS ?
- Le parc de logements mis en location par les AIS est très diversifié. Il compte plus de 3500 maisons, appartements ou studios de tous styles et de toutes époques (des maisons anciennes, comme par exemple des immeubles classés, mais aussi des constructions récentes).
  - Pour un logement inoccupé, le montant de l'amende encourue s'élève à 500 € par mètre courant de façade, multiplié par le nombre de niveaux inoccupés et le nombre d'années d'inoccupation. Les sous-sols et combles non aménagés ne sont pas retenus dans ce calcul.
  - A Saint-Gilles, la taxe sur les logements inoccupés est de 400 € par mètre de façade [pour un rez commercial, le montant est doublé] multiplié par le nombre d'étages inoccupés. Dans certaines communes bruxelloises, on multiplie aussi par le nombre d'années d'inoccupation. Même si tout cela est parfois difficile à prouver ...

- Depuis le 01/01/18 des avantages tels que l'exonération du précompte immobilier et des primes à la rénovation sont octroyés aux propriétaires qui mettent leur bien en gestion AIS.

### Qu'en est-t-il à Saint-Gilles ?

- **Dans quel quartier ?**
  - **Sous quelles conditions ?**
  - **Les AIS gèrent des biens situés dans tous les quartiers de la Région de Bruxelles-Capitale.**
  - **Le propriétaire récupère-t-il son bien à un certain moment ?**
  - **Ne laissez pas vos maisons vides !**
- 
- Pour les propriétaires qui souhaitent mettre une maison ou un appartement en location à Bruxelles, les Agences Immobilières Sociales sont des partenaires idéaux.
- 
- Louer un logement auprès d'une AIS est toujours intéressant pour un locataire :
    - Le logement a un loyer modéré et répond aux besoins et à la situation de la famille ;
    - Il y a un accompagnement social du locataire ;
    - Certitude d'habiter un logement répondant aux critères de salubrité en vigueur.
- 
- Chaque AIS a ses propres conditions d'inscription et d'attribution de logements. Il n'existe pas de registre d'attente commun. Les revenus de ménage ne peuvent être supérieurs aux revenus d'admission du logement social (sauf dérogation spéciale). Aucune personne du ménage ne peut posséder en pleine propriété, en usufruit ou en emphytéose un bien immobilier, sauf cas exceptionnel.
- 
- A Saint Gilles il y a deux Agences Immobilières Sociales : l'AIS « Théodore Verhaegen » (rue Théodore Verhaegen, 67) et l'AIS « Quartiers » (dont le siège social se trouve rue du Progrès 323 à Schaerbeek) dont s'occupe l'Union des Locataires de Saint-Gilles.
- 
- L'AIS « Théodore Verhaegen » n'a pas de liste d'attente. Elle travaille en partenariat avec Service social communal, le CAFA, et le CPAS (via le service « Habitat Accompagné »). Quand il y a un logement libre, l'AIS prend contact avec ses partenaires sociaux qui procèdent à son attribution. Le locataire est choisi parmi leurs usagers.
- 
- Pour l'AIS « Quartiers », les inscriptions et les attributions se font exclusivement via les Unions de Locataires en fonction des règles établies par chaque Union des Locataires. A Saint-Gilles, c'est l'Union des Locataires de Saint Gilles (situé à rue Berckmans 131) qui peut procéder à l'inscription (le mardi de 14h à 16h et le jeudi 10h à 12h). Pour s'inscrire il faut présenter une copie de la carte d'identité – ou de la carte de séjour, une composition de ménage et une preuve de revenus. Il est important de savoir que s'inscrire à l'Union des Locataires de Saint Gilles ne donne droit qu'à une inscription pour un logement situé à Saint Gilles et à Ixelles et non pour l'ensemble des logements gérés par l'AIS « Quartiers ».