

Confier son bien à une AIS : une opération gagnante ?

- En échange d'un loyer modéré, les AIS offrent de nombreux avantages aux propriétaires.
- Une formule qui ne convient toutefois pas à tout le monde...



Les propriétaires n'ont pas toujours le réflexe de penser aux Agences immobilières sociales (AIS) pour la gestion de leur bien, or ils ont souvent à y gagner. Ces ASBL régies et financées par les Régions ont en effet deux casquettes : celle de permettre à des familles défavorisées de se loger dans des biens de qualité avec des loyers encadrés, et celle d'offrir aux propriétaires un grand nombre de services.

« Le loyer perçu est généralement inférieur à celui que le propriétaire pourrait recevoir d'un locataire classique, mais les contreparties permettent souvent

Le loyer perçu est généralement inférieur, mais les avantages obtenus compensent le manque à gagner. © DR

de récupérer ce manque à gagner, précise Nathalie Casteleyn, présidente de la Fédération des agences immobilières sociales de Bruxelles (Fedais). *Lorsqu'un propriétaire conclut un bail ou un mandat de gestion avec une AIS, cette dernière devient locataire du bien et elle garantit donc le paiement du loyer et des charges, même si le logement est*

inoccupé. LAIS prend aussi en charge tous les aspects administratifs, les entretiens, etc., et s'engage à remettre le bien en état à la fin du contrat. »

La législation bruxelloise prévoit également quelques avantages pour les propriétaires qui collaborent avec une Agence immobilière sociale, comme par exemple une réduction de 36 %

de leur précompte immobilier. Pour être pris en charge par une AIS, le propriétaire n'a aucune condition particulière à remplir – les sociétés commerciales y sont même autorisées.

Le bien doit quant à lui répondre à quelques critères, notamment en matière de superficie. Le minimum habitable est de 26 m², mais les Agences im-

mobilières sociales recherchent aussi des biens plus spacieux pour héberger des familles. « A Bruxelles, les quelque 4.000 logements gérés par les AIS sont essentiellement des appartements d'une et deux chambres, souligne Nathalie Casteleyn. Nous sommes constamment en demande de nouveaux biens et surtout d'habitations familiales mais, comme dans le marché locatif classique, nous souffrons de la pénurie de grands logements en Région bruxelloise. »

A côté de la superficie, les AIS s'intéressent surtout à l'état des biens qui leur sont proposés. Ceux-ci doivent au minimum répondre aux normes du code du logement, sans quoi le propriétaire sera invité à le rénover. « LAIS ne prend pas en charge les rénovations, mais elle peut par contre accompagner le propriétaire dans sa démarche pour l'aider à rénover à moindres frais, souligne Nathalie Casteleyn. La Région de Bruxelles-Capitale permet d'ailleurs aux pro-

« LAIS garantit le paiement du loyer et des charges, même si le logement est inoccupé. »

NATHALIE CASTELEYN

priétaires qui confient leur bien à une AIS de bénéficier des primes à la rénovation, ce qui est avantageux car jusqu'à 80 % des coûts de certains travaux peuvent être pris en charge. »

En échange d'un loyer un peu réduit, les AIS offrent donc aux propriétaires une formule « zéro souci » qui peut s'avérer très intéressante pour certains, et moins pour d'autres. « Le système des AIS ne convient pas à tout le monde, reconnaît Nathalie Casteleyn. Certains propriétaires s'en sortent très bien avec la gestion de leurs biens alors que d'autres sont plus tranquilles s'ils délèguent. Le plus difficile, pour les propriétaires qui nous confient leur bien, est souvent d'accepter de passer la main. Comme les AIS sont locataires des biens, le propriétaire n'a aucun contact ni droit de regard vis-à-vis des occupants, ce qui est parfois difficile au début, mais présente aussi des avantages : en cas de souci dans le bien, le propriétaire n'est, par exemple, pas dérangé en plein week-end ou en soirée. »

MARIE-ÈVE REBTS

