



LES AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES (AIS) ONT 20 ANS

Par Laurence Libon (coordinatrice de la Fédération des AIS bruxelloises) – Alexandre Borsus (coordinateur de l'Union wallonne des AIS) et Lies Baarendse (coordinatrice de HUURpunt, Fédération des AIS flamandes).

En 2018, les Agences Immobilières Sociales bruxelloises ont fêté leurs 20 ans. À l'occasion de cet anniversaire, le Cri vous propose un nouveau tour d'horizon de ce secteur en plein essor, et de ses principaux avantages.

Dans les trois régions du pays, les Agences Immobilières Sociales (AIS) produisent du logement à finalité sociale en partenariat avec des propriétaires privés.

Le principe est simple : le propriétaire, en confiant la location de son bien à une AIS, accepte un loyer inférieur au prix du marché et, en contrepartie, il reçoit la garantie d'une location sans risque et sans souci. La formule séduit aujourd'hui toujours plus de propriétaires, et elle permet à des milliers de ménages en difficulté de louer un logement de qualité à un loyer abordable.

Les AIS ont aujourd'hui 20 ans. En effet, leur reconnaissance par les Régions remonte aux années 90 (1998 en Région bruxelloise, 1997 en Région flamande et 1993 en Région wallonne). C'est à cette époque que le cadre légal des AIS voit le jour : celles-ci reçoivent un agrément, des règles communes de fonctionnement et un mode de subventionnement solide. La relation entre l'AIS, le propriétaire et le locataire devient alors entièrement

sécurisée, permettant ainsi au secteur des AIS de prendre son envol !

À ce jour, plus de 21.500 logements sont gérés par les Agences Immobilières Sociales en Belgique. Sur les 4 dernières années, le secteur a fait un bond de 6.500 logements, soit une augmentation de 30%. Comment expliquer une telle croissance ? Les AIS sont tout d'abord de mieux en mieux connues, notamment grâce au bouche-à-oreille de propriétaires satisfaits. Ensuite, les motivations des propriétaires à travailler avec une AIS sont toujours plus nombreuses. Les AIS s'adressent aussi bien à des propriétaires n'ayant pas le temps ou pas envie de s'occuper de leurs biens (face à la lourdeur de gestion, aux ennuis locatifs, aux impayés de loyers et de charges...) qu'à des propriétaires à la recherche d'une aide pour améliorer ou rénover leur bien. De plus en plus de propriétaires y voient par ailleurs une opportunité d'investissement : ils contactent parfois l'AIS avant même

LA MISE EN LOCATION VIA UNE AIS EST SÉCURISÉE PAR UN CONTRAT QUI PEUT ÊTRE SOIT UN BAIL, SOIT UN MANDAT DE GESTION.



d'avoir acquis un bien, en vue de bénéficier de conseils avisés et de réaliser un placement sûr et utile.

Les AIS avancent une série d'avantages particulièrement attractifs : les propriétaires sont soulagés des soucis de gestion et assurés de la sécurité absolue de leurs revenus locatifs durant toute la durée de la location. Ils ont également la garantie de récupérer en fin de location un bien correctement entretenu et remis en état si nécessaire (usure normale et vétusté exceptées). En outre, le logement confié à l'AIS est exonéré du précompte immobilier (en régions bruxelloise et wallonne) ou fait l'objet d'une diminution de cet impôt (en région flamande).

La mise en location via une AIS est sécurisée par un contrat qui peut être soit un bail, soit un mandat de gestion. La différence entre les deux contrats est essentiellement d'ordre juridique. La signature d'un bail implique que l'AIS est locataire principale et sous-loue ensuite le bien. En revanche, lorsqu'un mandat

de gestion est signé, l'AIS est mandataire et agit au nom du propriétaire qui reste le bailleur. En théorie, le mandat de gestion donne à l'AIS une mission plus étendue pour agir dans le logement (càd. sans en référer au propriétaire) pour accomplir, par exemple, des petits travaux de réparation ou de dépannage qui incombent au bailleur. Il s'agit toutefois d'une différence assez minime dans les faits, car quel que soit le contrat signé, le propriétaire peut toujours convenir d'étendre ou de limiter la mission de l'AIS. (Note du SNPC : en cas de signature d'un bail entre le propriétaire et l'AIS, ce bail est révocable selon les modalités légales. En cas de signature d'un mandat entre le propriétaire et l'AIS, le mandat est révocable à tout moment ou selon les modalités prévues dans le mandat.)

En Flandre, 48 AIS se répartissent plus de 10.000 logements ; en Wallonie, 32 AIS gèrent environ 6.500 logements ; en Région de Bruxelles-Capitale, les AIS sont au nombre de 23 (+ 1 AIS étudiante) et leur parc locatif atteint les 5.000 unités. ▶



ISTOCKPHOTOS



TOUR D'HORIZON DU PAYS...

	AIS Bruxelles	AIS wallonie	AIS Flandre
BAIL/ MANDAT ET GARANTIE LOCATIVE	<p>Le propriétaire et l'AIS signent un contrat de location ou un mandat de gestion. Légalement, la durée minimum est de 3 ans, mais certaines AIS ne travaillent qu'avec des contrats de 9 ans minimum. Mais c'est obligatoirement 9 ans si le propriétaire a bénéficié d'une prime à la rénovation.</p> <p>L'AIS, signataire du bail ou du mandat de gestion garantit directement au bailleur l'ensemble des obligations du preneur : paiement du loyer et des charges (y compris en cas de carence locative ou de défaut de paiement de l'occupant), entretien du bien et couverture des éventuels dégâts locatifs, souscription des assurances et entretiens annuels obligatoires, etc.</p> <p>Vu que les engagements de l'AIS portent leurs effets sur toute la durée de la location, l'AIS ne constitue pas directement de garantie locative traditionnelle auprès du bailleur. En effet, l'AIS garantit bien plus que les 2 ou 3 mois de loyer bloqués, puisque c'est l'ensemble de la location et durant toute la durée de celle-ci que l'AIS se porte garante de l'occupant.</p>	<p>L'AIS et le propriétaire sont liés par un mandat de gestion qui autorise et délègue la gestion du bien à l'AIS. Les avantages exposés sont garantis dans ce mandat de gestion. En fonction de chaque AIS, certaines garanties proposées peuvent être limitées dans le temps.</p> <p>Pour sécuriser les propriétaires privés, l'AIS prend en charge la rédaction des contrats de bail, leur enregistrement, l'établissement de l'état des lieux, le versement régulier du loyer au propriétaire même en cas de carence locative, la prise en charge des vides locatifs, les travaux d'entretien, la représentation en justice en cas de procédures, la remise en état du logement en cas de dégradations locatives légalement imputables aux locataires et la visite régulière du logement.</p> <p>Les logements doivent satisfaire aux critères minimaux de salubrité fixés par la Région wallonne. A défaut, des travaux devront être programmés en vue de les respecter. L'AIS pourra accompagner et aiguiller le propriétaire dans la recherche de subsides ou d'avantages fiscaux en vue de réaliser ceux-ci.</p> <p>L'AIS ne constitue pas directement de garantie locative auprès du bailleur. En effet, l'AIS garantit bien plus qu'un compte bloqué puisqu'elle garantit la remise en état hors usure locative en fin de mandat.</p>	<p>Le propriétaire signe un bail avec l'AIS et l'AIS reloue à son tour (sous-loue) le logement au candidat-locataire.</p> <p>Le propriétaire-bailleur continue généralement à jouir de tous les avantages qui découlent de la loi sur le bail de résidence principale (préavis pour occupation personnelle, travaux ou encore sans motif avec versement d'une indemnité) et il dispose même d'une sécurité supplémentaire dans la mesure où le loyer sera toujours payé à temps par l'AIS.</p> <p>La durée initiale des contrats de bail est en général de 9 années.</p> <p>Le logement doit être en conformité avec les normes de sécurité, salubrité et habitabilité prévues par le Code flamand du logement. Pour ce faire une enquête de conformité est menée gratuitement par un collaborateur de 'Wonen Vlaanderen'.</p> <p>Si le bien n'est pas conforme (plus de 15 points de pénalité), certaines AIS peuvent accompagner le propriétaire via l'intervention d'une équipe de rénovation.</p> <p>Aucune garantie locative en tant que telle n'est constituée au profit du propriétaire. En effet, le locataire principal (l'AIS) s'engage explicitement à respecter de façon stricte toutes ses obligations.</p>
LOYER	<p>Le loyer est garanti par l'AIS tout au long de la location, y compris en cas de carence locative ou en cas de défaut de paiement de l'occupant.</p> <p>Le loyer est fixé d'un commun accord entre l'AIS et le propriétaire. Il ne peut cependant pas dépasser certains plafonds fixés par la Région de Bruxelles-Capitale et déterminés en fonction du type de logement et du nombre de chambres. Pour un même type de logement, on estime généralement que la différence entre le loyer espéré sur le marché privé et le loyer moyen accordé par une AIS est d'environ 20-30%.</p> <p>Le loyer que paie le locataire est quant à lui toujours égal ou inférieur au loyer qui est versé au propriétaire. Si le montant est moins élevé, l'AIS couvre le différentiel grâce à sa subvention régionale.</p>	<p>Le loyer est garanti par l'AIS tout au long du mandat de gestion et en vertu des dispositions y précisées.</p> <p>Par le biais de subsides régionaux, l'AIS a pour objectif de remettre sur le marché locatif des logements du secteur privé, à des prix inférieurs à ceux du marché. Elle recherche la meilleure adéquation possible entre l'offre de logements et les besoins sociaux rencontrés sur le territoire. Il n'y a pas de barème fixé actuellement par le législateur.</p>	<p>Le loyer est garanti par l'AIS tout au long de la location, y compris en cas de carence locative, ou en cas de défaut de paiement de l'occupant.</p> <p>L'AIS fixe un loyer équitable qui peut éventuellement être plus bas que le prix du marché. Le montant du loyer dépend de différents facteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le nombre de chambres, qui détermine le nombre possible d'habitants (une chambre doit avoir une surface minimale). • la performance énergétique du bien (isolation du toit, présence de double vitrage, isolation des murs) ; le mode de chauffage et les frais communs (plus élevés en présence d'un ascenseur ou des frais de syndic). • La situation du logement et son accessibilité (dans le centre-ville, présence de transports en commun, etc.). <p>Il n'y a pas réellement de loyer indicatif.</p>

	AIS Bruxelles	AIS wallonie	AIS Flandre
PRIMES	<p>Le propriétaire qui confie son bien à une AIS et réalise dans celui-ci des travaux de rénovation peut bénéficier de primes régionales (primes à la rénovation de l'habitat, primes à l'embellissement des façades et primes énergie) au meilleur taux, indépendamment du niveau de ses revenus.</p> <p>La prime à la rénovation de l'habitat concerne des travaux liés au bâtiment, à la structure et aux aménagements intérieurs, pour remédier à des problèmes de vétusté, de salubrité, de sécurité ou de confort. Elle vaut uniquement pour des habitations âgées de plus de 30 ans.</p> <p>La prime énergie couvre quant à elle des investissements permettant de renforcer la performance énergétique du logement (isolation, ventilation, chauffage performant...).</p> <p>Enfin, il existe une prime à l'embellissement des façades, pour les bâtiments construits il y a plus de 25 ans.</p> <p>L'accès à ces aides régionales est conditionné à une durée de mise en location de minimum 9 ans à partir de la 1^{ère} occupation et à un engagement du propriétaire à ne pas vendre le bien endéans les 10 ans suivant l'octroi de la prime.</p> <p>Plusieurs AIS se sont spécialisées en rénovations lourdes et sont capables de conseiller le propriétaire, voire d'assurer le suivi complet de chantier, et d'introduire pour celui-ci les demandes de primes.</p>	<p>En plus des primes à la rénovation et à l'énergie développées par la Région Wallonne, le secteur dispose de mécanismes d'aides spécifiques, les « prêts et primes pour travaux dans des logements mis en location en AIS ». Ces aides sont consenties auprès du Fonds du Logement de Wallonie, elles varient de 55.000 à 80.000€ par logement en étant ventilées entre prêts et subventions. Plus d'infos sur www.flw.be</p>	<p>Différentes primes sont accessibles :</p> <p>1. Prime à la rénovation : il n'y a pas de limite de revenus dans le chef du bailleur. Le logement doit être âgé d'au moins 30 ans et le coût total des travaux doit dépasser 10.000 € (exc. TVA). Le montant de la prime est fixé à 30 % des factures acceptées lorsque le propriétaire a confié son bien à l'AIS, avec un maximum de 10.000 € (au lieu de 20 % pour les autres propriétaires privés).</p> <p>2. Prime à l'aménagement : le montant de la prime est limité en fonction des travaux effectués et est accordée pour un occupant de plus de 65 ans. Pour plus d'informations www.wonenvlaanderen.be.</p> <p>3. Isolation du toit : à partir de 2015, la norme d'isolation du toit sera insérée dans le Code du logement, des points de pénalité seront repris dans le rapport technique de l'enquête de conformité. A partir de 2020, l'absence d'isolation de toit impliquera un logement inadéquat et celui-ci ne pourra plus être mis en location.</p> <p>Projet d'isolation sociale. Elle concerne non seulement l'isolation du toit mais aussi le vitrage et l'isolation des murs creux. Ceci est d'application pour les propriétaires qui mettent en location à une AIS et elle recouvre :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Projet d'isolation sociale <ul style="list-style-type: none"> - 20 € par m² pour le promoteur du projet - 200 € par dossier pour le promoteur du projet • vitrage <ul style="list-style-type: none"> - 85 € par m² pour le promoteur du projet - 200 € par dossier pour le promoteur du projet • Isolation des murs creux <ul style="list-style-type: none"> - 12 € par m² pour le promoteur du projet - 200 € par dossier pour le promoteur du projet <p>Plus d'information: https://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/premies-voor-sociale-isolatieprojecten-voor-huurwoningen</p> <p>4. Le propriétaire peut aussi faire appel à un prêt sans intérêt dans la province du Brabant flamand. Par ailleurs, certaines provinces et/ou communes offrent encore d'autres réductions ou subsides. N'hésitez pas à demander plus d'informations à votre AIS.</p>



	AIS Bruxelles	AIS wallonie	AIS Flandre
IMPACT FISCAL	<p>Depuis le 1^{er} janvier 2018, le propriétaire qui confie un bien à une AIS est exonéré du précompte immobilier. Cet avantage fiscal est valable, quel que soit le statut du propriétaire (particulier, association, société...).</p> <p>De plus, depuis le 1^{er} janvier 2017, une réduction de la TVA à 12% est accordée pour tout logement neuf (ou pour tous travaux dans un logement de moins de 10 ans) mis en location via une Agence Immobilière Sociale. La durée de contrat avec l'AIS doit cependant être de 15 ans minimum.</p>	<p>Le propriétaire qui confie son bien à l'AIS bénéficie d'une exonération du précompte immobilier s'il met son bien en gestion à l'AIS. Cette exonération est totale dans le cas de personnes physiques et partielle pour les personnes morales.</p> <p>Depuis le 1^{er} janvier 2017, une réduction de la TVA à 12% est accordée pour tout logement neuf (ou pour tous travaux dans un logement de moins de 10 ans) mis en location via une AIS. La durée du mandat avec l'AIS doit cependant être de 15 ans.</p> <p>En outre, il existe également la possibilité de bénéficier d'une réduction d'impôts pour les dépenses de rénovation d'habitations données en location à un loyer modéré via une agence immobilière sociale (art. 145/30 du CIR/92). Elle peut aller jusqu'à 1.200€ pendant 9 ans (5% du montant des travaux par an pendant 9 ans avec un minimum de travaux de 11.990€).</p>	<p>Tarif réduit du précompte immobilier. Pour plus d'information, https://belastingen.vlaanderen.be/verminderd-tarief-voor-sociale-huisvesting</p> <p>Depuis 2017, il existe un taux de TVA réduit de 12% pour les propriétaires qui construisent, rénovent ou achètent une maison à une AIS.</p> <p>Vous trouverez plus d'informations sur le lien suivant : www.cibweb.be/nieuws/btw-tarief-12-voor-privaat-initiatief-sociale-huisvesting</p> <p>Depuis juin 2018, les droits d'enregistrement lors d'une vente ont été modifiés. Un propriétaire qui achète une habitation et qui, dans les trois ans de son achat, la loue à une AIS pour au moins 9 ans, bénéficie d'un tarif réduit de 7% au lieu de 10.</p> <p>Pour plus d'information, voir le site https://belastingen.vlaanderen.be/verminderd-tarief-voor-de-aankoop-van-een-woning-voor-sociale-verhuur</p>
ACCOMPAGNEMENT SOCIAL	<p>L'AIS assure le suivi des locataires pendant toute l'occupation du logement et intervient (directement ou via l'aide de services sociaux extérieurs) en cas de difficultés. Cet accompagnement peut prendre la forme de visites à domicile, de suivis des consommations d'énergie, d'éducation au logement ou de guidances plus spécifiques selon les besoins de la personne.</p>	<p>Le rôle de l'accompagnement social est de renforcer l'insertion sociale des ménages accompagnés. Le médiateur social soutient le locataire en visant une utilisation adéquate du logement, le conseille sur les économies d'énergie réalisables, la ventilation du bien et sur l'essentielle gestion en bon père de famille.</p>	<p>L'AIS accompagnera le locataire dans l'entretien en bon père de famille. Pour cela, différentes visites sont planifiées. Un accompagnateur inspecte le logement et détecte d'éventuels dégâts (faits éventuellement lors d'un déménagement), problèmes de début de condensation et explications nécessaires concernant l'aération et le chauffage.</p> <p>L'accompagnateur s'assure également de savoir par exemple si l'entretien des installations de chauffage a été fait.</p> <p>Le logement sera assuré contre l'incendie par l'AIS.</p> <p>Davantage de garanties sont offertes aux bailleurs, notamment lorsque l'AIS, dans des circonstances exceptionnelles, ne sait plus payer le loyer.</p> <p>Un cadre a également été mis en place entre promoteurs et AIS avec mise en place d'une procédure par laquelle nous serons en ordre avec la loi sur les marchés publics.</p>
COMPÉTENCE TERRITORIALE	<p>Chaque AIS bruxelloise a la liberté de gérer des biens sur l'ensemble de la région bruxelloise.</p> <p>Pour connaître la liste des AIS, nous vous invitons à consulter le site de la Fédération des AIS bruxelloises : www.fedais.be</p>	<p>En Région wallonne, chaque commune ne peut être desservie que par une seule AIS. Actuellement 92% de la population wallonne est desservie par une AIS. Afin de connaître l'AIS compétente, vous pouvez consulter le site www.flw.be</p>	<p>En Région flamande, chaque territoire communal ne peut être desservi que par une seule agence immobilière sociale.</p> <p>Afin de connaître l'AIS compétente, il est possible de consulter le site internet www.vmsw.be.</p>
COORDONNÉES	<p>FEDAIS asbl Laurence Libon Avenue Louise, 200 - 1050 Bruxelles Tél. : 02 412 72 44 info@fedais.be www.fedais.be</p>	<p>Union Wallonne des Agences Immobilières Sociales Coordinateur : Alexandre Borsus coordination@uwais.be 0497/517283</p>	 <p>Lies Baarendse Paviljoenstraat 9 - 1030 Brussel Tel: 02 211 56 20 Website: www.huurpunt.be E-mail: info@huurpunt.be</p>