

Agences immobilières sociales cherchent appartements à louer

LOGEMENT Un appel est lancé auprès des propriétaires

► La liste d'attente pour obtenir un logement géré par une agence immobilière sociale s'allonge.

► Sur la Région, l'offre n'est que de 5.500 habitations.

► Les propriétaires restent souvent réticents.

Elle n'atteint pas encore la longueur de celle pour obtenir un logement social mais elle s'allonge à vue d'œil. Aujourd'hui, plus de 15.000 ménages sont inscrits sur la liste d'attente régionale pour obtenir un logement géré par une AIS, une agence immobilière sociale. Seulement, les AIS peinent à trouver de nouveaux biens à mettre dans leur portefeuille de gestion.

En moyenne, le nombre de nouveaux logements proposés aux ménages rentrant dans les conditions d'obtention d'un logement subventionné, est de 350 par an. En 2018, les AIS ont enregistré un record avec 750 logements mis en gestion supplémentaire. Cette augmentation



Pour les personnes ne pouvant pas se loger sur le marché privé, l'AIS est une solution recherchée. © ELODIE DEMARET (ST).

soudaine est en partie due à la mise en place d'un nouvel incitant pour les propriétaires: l'exonération du précompte immobilier.

Pour rappel, un propriétaire qui décide de confier son appartement à une AIS, doit le faire pour une durée de 9 ans. L'agence se charge ensuite de tout: aide pour les travaux avant la mise en location, réparation entre deux locataires, gestion du vide locatif... Passer par ce système permet également d'obtenir des aides à la rénovation ma-

jorée et aussi des prix négociés avec des entrepreneurs. Enfin, depuis le 1^{er} janvier 2018, le bien est totalement exonéré du précompte immobilier.

En contrepartie, le propriétaire touche un loyer moindre que s'il louait son bien sur le marché privé. Cependant, même si l'appartement n'est pas occupé ou si le locataire ne s'acquitte pas de son loyer, le bailleur reçoit tous les mois le même montant.

Pour les biens d'entrée de gamme ou situés dans les com-

RÉPARTITION

Molenbeek, championne des logements en AIS

Sur les 19 communes, Molenbeek compte 14 % du portefeuille de logements des AIS. Viennent ensuite Schaerbeek (12 %), Anderlecht (11 %) et la Ville de Bruxelles (10 %). Dans ces communes aux loyers peu

élevés, le différentiel est faible, d'où le nombre élevé de logements en AIS.

Par contre, en bas de classement, on retrouve Berchem (0,82 %) Watermael-Boitsfort (0,96 %) et Auderghem (1,20 %). Par contre, 5,79 % du patrimoine des AIS se situent à Uccle.

V.L.H.

munes de la première couronne ou du nord de la capitale, on considère que la perte de revenus équivaut à 25 %. Le prix de la tranquillité.

Par contre, pour les quartiers aux loyers plus élevés, le différentiel est plus important, ce qui freine la croissance des portefeuilles des AIS. En 2016, la ministre du Logement Céline Fremault (CDH) met en place une nouvelle grille de critères afin de pouvoir majorer les loyers perçus dans ces zones. En 2016, 18 logements en ont fait la demande, 48 en 2017 et 74 en 2018. Si on enregistre une augmentation, on ne peut pas dire qu'elle est très importante. Une évaluation est en cours et elle sera achevée dans le courant de

cette année.

Selon les gestionnaires des AIS bruxelloises, pour certains propriétaires, le différentiel reste un frein insurmontable. Par contre, ceux qui viennent signer leur contrat le font souvent par conviction sociale et voient également l'avantage du loyer garanti. Beaucoup ont déjà rencontré des problèmes de non-perception de loyer et ne veulent plus gérer ce genre de situation.

Cependant, les AIS ne sont pas encore assez connues du grand public. Elles ne démarchent pas comme une agence classique et préfèrent augmenter leur visibilité via des campagnes de communication pour que les clients viennent directement à elles. ■

VANESSA LHUILLIER