

Troquez le rendement maximal contre plus de tranquillité avec une AIS

18 novembre 2017



©BELGAIMAGE

Les agences immobilières sociales proposent de nombreux avantages aux propriétaires qui acceptent de faire un geste sur le montant de leur loyer. Comment fonctionne le système? A-t-il des chances de vous séduire?

De plus en plus de propriétaires font appel aux **agences immobilières sociales (AIS)** pour mettre leur bien en location. Ces ASBL agissent comme intermédiaires entre les propriétaires et les locataires qui disposent de ressources financières limitées. En échange d'une réduction sur le montant du loyer, le propriétaire obtient via ce système une garantie de paiement des loyers ainsi que de nombreux avantages financiers. Et bien sûr, il confie la gestion locative à l'AIS, ce qui signifie qu'il ne doit plus s'occuper de rien. Au final, le rendement est moins intéressant que dans la location classique, mais le système peut séduire toute une série de personnes, notamment celles qui ont déjà amorti leur bien.

Comme l'explique **Laurence Libon**, coordinatrice de la fédération bruxelloise des AIS (Fedais), "**les AIS s'adressent à des propriétaires qui n'ont pas le temps ou pas envie de s'occuper de leur bien**. Ce sont par exemple des personnes qui ont connu de mauvaises expériences de location, qui résident en dehors de Bruxelles ou à l'étranger, qui ont hérité d'un bien... Ces propriétaires sont principalement à la recherche d'une tranquillité de gestion, et la mission sociale de l'AIS constitue souvent un aspect important, si pas essentiel, de leur démarche. Nous touchons également des propriétaires intéressés par les aides à la rénovation et/ou qui souhaitent investir dans l'immobilier en toute sécurité. Il arrive de plus en plus souvent que des propriétaires frappent à la porte de l'AIS avec l'intention d'acquérir des logements. L'AIS peut alors les conseiller et, le cas échéant, les accompagner dans leur projet jusqu'à la mise en location", poursuit-elle.

Même son de cloche du côté de la fédération wallonne des AIS. "**Les AIS jouent le rôle d'accompagnement, d'aide à 'louer un bien'**. Les normes sont de plus en plus variées et évoluent. Notre métier consiste à accompagner au préalable nos candidats propriétaires et leur permettre d'y voir clair dans cette thématique pour, par exemple, réaliser les travaux nécessaires. Nos agences renseignent également les différentes démarches à réaliser pour obtenir des primes. Dans le cas des dossiers de demandes de prêts et subventions pour des propriétaires mettant en gestion leur bien en AIS, elles instruisent même le dossier et le plus souvent son suivi", explique **Alexandre Borsus**, coordinateur.

Le prix de la tranquillité

En échange du service de gestion assuré par l'AIS et d'une série d'avantages financiers et de garanties (lire l'encadré), le propriétaire doit donc accepter de percevoir un loyer moins élevé que celui du marché. *"La différence entre la gestion en AIS et la mise en location classique ressemble à celle qu'il y a entre une obligation et une action. **Le rendement est sans doute moindre, mais il n'y a aucune prise de risque**",* commente Alexandre Borsus. **Le loyer est négocié entre l'AIS et le propriétaire.** Le propriétaire peut l'indexer normalement. Il ne peut pas dépasser certains seuils fixés par les Régions. Personne ne veut réellement mettre un chiffre sur la décote moyenne, mais on entend souvent qu'elle atteint 25% par rapport au prix du marché. Voire davantage, dans la réalité, selon certains observateurs...

Par ailleurs, le propriétaire doit accepter qu'il délègue le pouvoir de choisir son locataire. *"L'attribution des logements suit des règles claires et objectives. Le propriétaire doit donc accepter de déléguer cet aspect, sachant que **l'AIS lui garantit la réparation des éventuels dégâts locatifs**. À ce titre, **l'AIS effectue le suivi régulier des locataires**: visites à domicile, accompagnement social, éducation au logement... En cas de problème majeur avec le locataire, l'AIS saisit la justice de paix à ses frais",* précise Laurence Libon.

Fin de mandat

Les AIS fonctionnent la plupart du temps avec un **mandat de gestion**. Comme l'explique Alexandre Borsus, *"le mandat autorise l'AIS à gérer 'pour compte' du propriétaire les différents aspects de la location: la sélection des locataires, l'établissement des baux et l'enregistrement de ceux-ci, la réalisation des états des lieux, la mise en place d'un suivi du locataire pour qu'il puisse s'approprier le lieu et le gérer en bon père de famille... et l'utilisation de tous les recours possibles, y compris en justice, s'il ne le fait pas"*. Selon **Bénédicte Delcourt**, directrice du syndicat national des propriétaires et des copropriétaires, il y a un aspect qui pourrait cependant encore coïncider. *"Il peut y avoir un manque d'informations envers le propriétaire, par exemple en ce qui concerne la fin du mandat. **La fin du contrat de gestion ne signifie pas en même temps la fin du bail avec le locataire**. Or, ce locataire n'a pas été choisi par le propriétaire et ce dernier va donc continuer à percevoir le même loyer que lorsque le bien était sous gestion de l'AIS. Le propriétaire doit donc être bien conscient de cet aspect",* explique-t-elle. Ce que confirme Laurence Libon, qui nuance toutefois. *"Dans les faits, même lorsqu'il y a mandat de gestion, le propriétaire pourra convenir avec l'AIS que celle-ci mettra tout en œuvre pour **reloger le ménage locataire et libérer les lieux**",* assure-t-elle.

Certaines AIS concluent aussi des baux principaux avec les propriétaires, ce qui signifie que l'AIS est locataire principale et sous-loue le bien à un sous-locataire occupant. *"Lorsque le bail prend fin entre l'AIS et le propriétaire, le bail de sous-location prendra fin également; le propriétaire est donc certain de récupérer son bien vide",* explique Laurence Libon. Si ce n'est que dans ce cas, la marge de manœuvre de l'AIS est moins grande, ce qui risque de compliquer la gestion quotidienne, l'AIS devant se référer au propriétaire pour tout problème qu'elle rencontrerait.

Les avantages financiers procurés par la mise en location via une AIS

En Région de Bruxelles-Capitale

- Pas de précompte immobilier dès 2018 (actuellement, il est réduit de 36%)
- Accès aux primes régionales (rénovation de l'habitat, énergie, embellissement des façades) au taux le plus avantageux (indépendamment du niveau de revenus du propriétaire). L'octroi d'une prime est cependant conditionné à une durée de mise en location de 9 ans minimum.

En Wallonie

- Pas de précompte immobilier
- Réduction d'impôts sur les dépenses faites en vue de la rénovation de l'habitation
- Possibilité de bénéficier des prêts à 0% et des subventions pour des travaux réalisés dans l'habitation

Partout

- Réduction du taux de TVA: les propriétaires bénéficient d'un taux réduit de TVA à 12% pour construire ou acheter une habitation neuve (au lieu de 21%), à condition que cette dernière soit mise en location via une AIS pendant 15 ans minimum. Le taux inférieur de 12% s'applique aussi si le propriétaire rénove un logement existant de moins de 10 ans.
- Garantie de revenus locatifs: l'AIS est garante du paiement du loyer (en cas de vide locatif et d'impayé) et des charges.
- Remise en état du bien en fin de mandat (hors usure normale et vétusté)

Isabelle Dykmans, Journaliste

Source: L'Echo

<https://www.lecho.be/dossier/financeavenue2017/troquez-le-rendement-maximal-contre-plus-de-tranquillite-avec-une-ais/9954367.html>