



Le seuil des 3000 logements via le système des AIS atteint

Les Agences Immobilières Sociales : un outil qui fonctionne

A l'occasion du 3.000ème logement mis en location par une AIS (Agences Immobilières Sociales) sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, le Secrétaire d'Etat au Logement, Christos Doulkeridis, a tenu à saluer un outil efficace et encore relativement méconnu du grand public. *« Les AIS sont de véritables opérateurs immobiliers et qui font partie des alternatives que le gouvernement bruxellois soutient dans sa politique de Logement. Ce secteur est un acteur régional important dans le cadre de la concrétisation de l'objectif régional de 15% de logements publics à finalité sociale ».*

Pour rappel, les AIS sont reconnues, agréées et subsidiées par la Région de Bruxelles-Capitale depuis 1998. Leur objectif est de socialiser une partie du parc locatif privé bruxellois en réalisant une médiation entre le propriétaire et le locataire dans le cadre d'un contrat de bail principal ou d'un mandat de gestion. Elles prennent en gestion des biens conformes au Code du Logement ou qui sont rénovés via des primes pour le devenir, dans le cadre de mandats de gestion ou de baux signés avec des propriétaires. Pour Evelyne Huytebroeck, *« les primes à la rénovation visent à inciter les propriétaires bailleurs à rénover et à mettre leurs logements à disposition des AIS. Ceux qui font ce choix bénéficient alors d'un taux de financement très important de 80% du montant des travaux acceptés ».* Les AIS sont conçues sur un mode gagnant-gagnant, tant pour les propriétaires que pour les locataires. En échange d'un loyer inférieur au prix du marché, le propriétaire se voit accorder un certain nombre de garanties et de services : loyers versés chaque mois (même en cas de vide locatif ou si le locataire ne paie pas), gestion locative assurée (choix des locataires, conclusion des baux, états des lieux...), entretien du bien, remise en état du logement en fin de contrat, aide à la rénovation... Le locataire bénéficie quant à lui d'un logement de qualité à loyer modéré. En cas de nécessité, il peut également être accompagné socialement par l'AIS ou un autre organisme compétent.

La majorité des AIS sont regroupées au sein de la FEDAIS (20 sur 22). L'asbl, qui a été créée à l'initiative des AIS en 2004, est aujourd'hui subsidiée par la Région de Bruxelles-Capitale à hauteur de 150.000 euros annuels. Elle a pour mission de défendre le secteur, de le promouvoir et de mieux le faire connaître à Bruxelles. La

fédération ne joue pas un rôle de tutelle ; elle est un lieu de rencontre et d'échange d'expériences entre AIS. Elle contribue au bon développement du secteur ainsi qu'à sa professionnalisation, notamment via l'organisation de formations ou encore via la production de statistiques.

Evaluation - Professionnalisation

Dès le début de la législature, Christos Doukeridis a été partisan d'une professionnalisation accrue du secteur : c'est en ce sens que, dès la seconde partie de 2009, un travail a été effectué avec l'administration régionale et le secteur pour améliorer le vade mecum des AIS et la convention cadre qui lie les AIS à la Région. *« Dès le budget initial 2010, j'ai proposé, par ailleurs, le subventionnement de la FEDAIS afin qu'elle puisse développer progressivement une mutualisation de certains services au secteur et ainsi participer à son évolution vers plus de professionnalisme ».*

Le Secrétaire d'Etat en a profité pour rappeler sa volonté de rationaliser le secteur, dans un esprit de bonne gouvernance. Pour appuyer cette démarche, une évaluation a été menée à sa demande. *"Cette évaluation a permis de dégager plusieurs recommandations visant à améliorer la gestion des AIS, en faciliter le contrôle et offrir de véritables outils de monitoring du secteur. Ainsi, par exemple, je compte m'assurer qu'à l'avenir l'ensemble des AIS utilise un même Plan Comptable Minimum Normalisé Adapté aux réalités de leur secteur".*

Le 3000^{ème} logement via une AIS

Lors de la conférence de presse, c'est l'AIS de Forest qui a été mise en avant puisque son démarrage permet d'atteindre le 3000^{ème} logement mis en location via le système des AIS. Cette AIS a été créée récemment, fin 2010, d'un partenariat entre la Commune de Forest et 3 associations forestoises actives dans le secteur du logement (l'Union des Locataires, Forest-Quartiers-Santé et de la rénovation urbaine : Une Maison en Plus) et grâce au Contrat de Quartier Saint-Antoine.

Pourquoi une Ais à Forest ?

- Pour maintenir, réintroduire et créer un maximum de logements salubres dans le secteur locatif de la commune, en proposant des locations à loyer modéré et sous le prix du marché privé.
- Pour répondre aux demandes tant des locataires en recherche de logements adaptés que des propriétaires confrontés à une gestion locative difficile et à la nécessité de mettre leur immeuble en conformité avec le Code du logement.

En effet, dans les quartiers du bas de Forest, depuis plusieurs dizaines d'années, de nombreux immeubles ont été achetés par des familles principalement à faibles ou moyens revenus. Pour des raisons financières, ces familles ont habité 1 ou 2 niveaux de leur immeuble et loué les étages supérieurs en les aménageant sommairement. *« Avec le temps, ces logements mis en location sont souvent devenus insalubres et ne*

répondent plus aux normes de sécurité et de salubrité », indique Mireille Lambion, gestionnaire de l'AIS forestoise. « L'Ais de Forest, qui bénéficie d'un solide ancrage dans le bas de la commune est donc le partenaire idéal de proximité pour ces propriétaires qui souhaitent préserver leur patrimoine et de plus bénéficier d'un revenu garanti ».