

**84<sup>ème</sup> SEMAINE SOCIALE WALLONIE-BRUXELLES**

**« Toit qui (ne) vins (pas) à ma rencontre  
Se mobiliser pour le droit au logement »**

**LES AGENCES IMMOBILIERES  
SOCIALES**

**Pascale RÉZETTE  
CIEP-MOC  
LIEGE-HUY-WAREMME**

**Charleroi,  
Jeudi 12 avril 2006**

# 1. LE CADRE GÉNÉRAL

## **1.1. Bref historique**

L'apparition des premières Agences Immobilières Sociales remonte aux années 80. Elles constituent sans doute l'un des dispositifs concrets les plus pertinents à étudier depuis la régionalisation de la politique du logement. Bien sûr, il s'agit d'un développement récent, qui se traduit aujourd'hui par l'action de 21 agences en Wallonie et 18 en région de Bruxelles-Capitale.

Il est important de noter que le secteur associatif a joué un rôle moteur dans l'émergence des premières Agences Immobilières Sociales.

Lorsque l'on compare le développement de ce mécanisme entre les deux régions, beaucoup de similitudes peuvent apparaître : premiers projets dans les années 80, amplification du réseau et consolidation dans des législations dans les années 90.

En Région Wallonne,

- le premier arrêté du gouvernement wallon date d'octobre 1993 et donne une base réglementaire au dispositif, tout en précisant les conditions dans lesquelles elles peuvent bénéficier de subvention.
- Il sera suivi en octobre 1998 du décret instituant le Code Wallon du Logement qui donnera une base organique aux AIS agréées en tant qu'organismes à finalité sociale.
- Enfin, en septembre 2004, un arrêté du gouvernement wallon relatif aux OFS précisera les nouvelles conditions d'agrément des AIS.

Pour la région de Bruxelles-capitale, on peut constater une évolution à peu près à la même époque avec

- l'ordonnance portant création des AIS du 12 février 1998. Celle-ci a été abrogée depuis qu'elle a été reprise dans le code du logement.
- Une ordonnance d'avril 2004 complétant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement complète le cadre législatif des AIS pour Bruxelles.

Comme on peut le constater, le législateur, tant à Bruxelles qu'en Wallonie, s'est penché à peu près au même moment sur des initiatives locales. Mais cela faisait déjà de nombreuses années que l'associatif, dans un souci de développer des projets alternatifs afin de répondre à la crise du logement, avait ouvert la voie.

Aujourd'hui encore, les AIS peuvent donc s'affirmer comme l'expression d'un secteur associatif qui s'est érigé en véritable acteur de la politique du logement.

## **1.2. Principes de base et spécificités de cette offre locative**

### **Mais que sont donc les Agences Immobilières Sociales ?**

En quelques mots, on peut rappeler qu'il s'agit d'asbl agréées et subsidiées dont l'objectif premier est de proposer un logement correct, pour un loyer inférieur aux prix du marché, à des personnes dont les revenus sont limités. L'action des AIS s'inscrit dans une perspective de lutte contre la pauvreté et de réinsertion sociale, en mobilisant un parc immobilier inoccupé.

Le principe de base est donc le suivant : proposer en location des habitations inoccupées (soit salubres, soit insalubres mais améliorables), à des personnes en voie de rupture sociale, moyennant un loyer inférieur au prix du marché, tout en leur proposant un accompagnement social. Moyennant le respect des conditions d'agrément, les AIS reçoivent un subside de la Région afin de couvrir certains de leurs frais de fonctionnement.

Les AIS se présentent donc véritablement comme un trait d'union entre

- d'une part des locataires en situation sociale particulièrement difficile
- et d'autre part des propriétaires désireux d'obtenir des garanties quant à la mise en location de leur bien.

### **Concrètement, quels sont les avantages d'un tel système?**

- Pour le propriétaire, l'AIS offre une double garantie justifiant qu'il accepte de louer son bien en dessous des prix du marché: l'assurance de percevoir un loyer (que le locataire paye ou non, que le logement ou non soit occupé) et la certitude du bon entretien du bien locatif.
- Pour le locataire, l'AIS propose un accompagnement social et des prix de location inférieurs à ceux du marché locatif privé.

## **Quelques aspects spécifiques**

### **• Privilégier un public défavorisé :**

C'est en effet le public visé par ce mécanisme. Les dispositions légales ont clairement défini cette condition.

Ainsi dans la législation bruxelloise, il est précisé que les locataires des AIS ne peuvent pas disposer de revenus supérieurs aux revenus d'admission pour le logement social. Avec toutefois une dérogation prévue à cette règle pour 1/3 des locataires qui peuvent bénéficier de revenus supérieurs de 50 % de ce seuil. Il semble toutefois que cette dérogation soit fort peu utilisée.

Côté Wallon, l'arrêté de 2004 rappelle bien l'intervention des AIS auprès des ménages à revenus précaires et modestes. (signalons au passage qu'il s'agit d'un élargissement puisque le texte de 1993 ne visait que les ménages à revenus précaires)

- **Une autre relation entre propriétaire et locataire**

- Par rapport aux propriétaires tout d'abord : En effet, pour certains propriétaires, le recours à une AIS se fait suite à une succession d'expériences malheureuses (loyers non payés, dégradation du bien, ...) Pour d'autres, l'AIS apparaît comme un gage de sécurité car ils nourrissent une certaine méfiance à l'égard de personnes en voie de rupture sociale. Pour d'autres propriétaires encore, la gestion de leur bien semble devenue insurmontable et l'AIS paraît comme une solution intéressante, les déchargeant de la gestion quotidienne de leur bien.
- Par rapport aux locataires également : Pour un certain nombre d'entre eux, en effet, leur situation financière précaire les exclut carrément du marché privé, leur situation sociale et/ou financière suscite le refus et la méfiance du côté des propriétaires, le montant des loyers est inabordable, ... Pour d'autres encore, « parce qu'il faut quand même bien pouvoir dormir quelque part », ceux-ci ont été contraints par le passé à prendre en location des logements insalubres à des prix exorbitants... Avec tous les problèmes que cela peut engendrer : problèmes de santé, surendettement, dépression, .... Pour les locataires, l'AIS leur apporte la garantie de trouver un logement décent à prix raisonnable.
- Bref, de part et d'autre, l'AIS va pouvoir établir ou rétablir un sentiment de confiance.

- **Assurer un accompagnement social**

- Autre élément particulièrement important dans le mécanisme des AIS, c'est celui de l'accompagnement social. Ce travail mérite tout spécialement que l'on s'y intéresse quelques instants ; en effet, les locataires, nous l'avons rappelé, sont des personnes en situation particulièrement difficile. Apprendre à utiliser de manière rationnelle l'énergie, payer régulièrement ses factures, gérer son budget, occuper le logement « en bon père de famille », ... sont des actes qui ne vont pas toujours de soi et qui n'ont pas toujours été intégrés par le passé. Il est donc évident que cette partie du travail des AIS est absolument fondamentale dans une perspective d'intégration sociale. Mais il est clair que sur le terrain, cela demande du temps, des moyens, du personnel qualifié. Et en tant que mouvement social, nous ne pouvons qu'appuyer la nécessité de donner aux AIS les moyens financiers et humains suffisants pour mener à bien cette mission. En effet, donner un toit sans prendre en compte tous les autres aspects de la personne (santé, travail, famille, ...) est insuffisant.
- Et donc, soutenir le développement des AIS, c'est aussi soutenir et défendre cette dimension là... C'est sans doute aussi un message à rappeler à ceux et celles qui souhaiteraient voir disparaître les AIS.

- **Un partenariat public – associatif - privé**

- Il est prévu que les AIS doivent conclure des accords avec les communes et les CPAS des communes avec lesquelles elles travaillent.
- Epinglons aussi la présence (obligatoire en Wallonie et possible à Bruxelles) de l'associatif dans la composition des CA des AIS, même si l'on peut regretter que le nombre de mandats qui lui est réservé reste peu important.

- Rappelons encore que ce partenariat n'est pas simple à mettre en œuvre car les AIS sont confrontées à des propriétaires privés dont l'objectif est bien entendu de réaliser des bénéfices en louant leur logement

### **1.3. Etat des lieux en Wallonie et à Bruxelles**

En Wallonie, on dénombre à ce jour 21 AIS. Les chiffres officiels les plus récents obtenus du côté du Fonds du Logement s'arrêtent malheureusement au 31 décembre 2004; ils donnent toutefois, une idée de grandeur, mais bien sûr, comme on le voit, cela reste très modeste comparativement aux chiffres du logement social.

	<b>Nombre de logements</b>			<b>Nombre de pers. logées</b>		
	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2002</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>
Brabant Wallon	96	94	102	171	182	190
Hainaut	699	716	758	1228	1549	1761
Liège	316	359	374	674	780	768
Luxembourg	42	46	72	98	96	141
Namur	519	540	557	1156	1166	1018
<b>Total Wallonie</b>	<b>1672</b>	<b>1755</b>	<b>1863</b>	<b>3327</b>	<b>3773</b>	<b>3878</b>

Source : FLW 2006

Ce tableau nous montre que ce sont les AIS des Provinces de Namur et du Hainaut qui proposent le plus de logements.

Il faut remarquer que depuis l'établissement de ces données, deux nouvelles AIS ont été créées en 2005, l'une en province de Luxembourg (Nord Luxembourg) et l'autre en province de Liège (Saint Vith et environs)

Quelques contacts avec différentes AIS de la Province de Namur nous ont toutefois permis de constater que les premiers résultats pour l'année 2005 ont plutôt tendance à annoncer une augmentation.

Pour la région bruxelloise, on dénombre aujourd'hui 18 AIS. Elles géraient environ 450 logements en 1998 et tournent avec aujourd'hui plus de 1300 logements. Parmi les AIS bruxelloises, on en dénombre une moitié communale et l'autre moitié associative.

## **2. LE RÔLE DES COMMUNES DANS LA CRÉATION ET LE DÉVELOPPEMENT DES AIS**

### **2.1.Choix politiques : valorisation du cadre de vie, incitants fiscaux, ... Quelle place pour les AIS dans le cadre d'une politique de logement développée par la commune ?**

On peut s'interroger sur la place réservée aux AIS dans la politique de logement développée par les communes. Mais cette question nous renvoie tout naturellement à s'interroger sur la place des AIS par rapport aux sociétés de logements ? En effet, rappelons notamment que le nouveau code wallon du logement prévoit l'obligation pour les communes de confier à ces sociétés de logements la gestion de leur parc immobilier affecté au développement du logement. Ce qui rend sans doute l'avenir des AIS de plus en plus incertain...

Les AIS prennent en location des logements vides : mais qu'en est-il de la taxation des communes sur les logements abandonnés ? Des quartiers laissés à l'abandon, faute d'entretien ou d'occupants, ne pourraient-ils pas, en développant un partenariat « commune-AIS », connaître un nouvel essor ? De cette manière, c'est l'amélioration de tout un cadre de vie qui pourrait en sortir gagnante ?

Pour augmenter l'offre de logements dans les AIS, certaines communes proposent d'ailleurs un abattement fiscal sur le précompte du bien immobilier.

Les communes disposent de mandats au sein des CA des AIS: sont-ils toujours occupés et si oui, correctement, permettant aux instances de décision de fonctionner correctement ? A titre d'exemple, on peut constater que trois quart des AIS en Province de Namur sont en train de modifier leurs statuts afin de changer le nombre de représentants des communes car, la plupart du temps, le quorum n'est pas atteint.

### **2.2.Quelles collaborations entre les communes ?**

La question se pose tout particulièrement en Région Wallonne lorsque des communes de trop petite taille veulent créer une AIS.

L'arrêté du gouvernement wallon de 2004 prévoit dans son article 9 que « l'agence immobilière fixe son champ d'activité territorial dans une ou plusieurs communes limitrophes comptant ensemble au moins 50.000 habitants, chaque territoire communal ne pouvant être desservi que par une seule agence.

Sur la proposition du Fonds, le ministre peut déroger :

- au caractère limitrophe pour autant que le champ d'activité ainsi transformé appartienne à un ensemble géographique jugé cohérent par le comité de la politique sociale
- au seuil des 50.000 habitants au cas où la densité au km<sup>2</sup> de la population du territoire couvert par ces communes est inférieure à 100 habitants. »

Il faut donc que les petites communes s'associent avec des communes voisines pour représenter une entité suffisamment importante. Et il est simple de comprendre à quel point ....il est compliqué d'amener des majorités politiques très différentes à se mettre d'accord sur la question... sans compter les communes qui refusent les AIS pour des raisons de principe, « parce que c'est une mauvaise population » ou encore pour des raisons financières.

Au sein de la Fédération de Liège-Huy-Waremme, ce sont notamment des difficultés auxquelles nous avons été confrontés dans le projet de mise en route d'une AIS. Le refus d'une seule commune suffit à devoir mettre entre parenthèse le projet pour quelques temps...

## **3. LES AIS, UNE RÉPONSE DURABLE POUR LES PLUS DÉMUNIS ?**

### **3.1. Les limites du système**

Les Agences Immobilières Sociales constituent encore aujourd'hui un concept fort peu connu du grand public. Quelques campagnes de promotion ont bien eu lieu (c'est encore le cas actuellement en région bruxelloise) mais il faudrait sans doute pouvoir en organiser davantage tant en Wallonie qu'à Bruxelles. Faute de connaître les AIS, bien des propriétaires ne s'adressent pas à elles alors que leur logement pourrait parfaitement s'intégrer dans le système et ainsi en assurer un développement significatif.

Les Agences Immobilières Sociales sont de petites structures. C'est à la fois un avantage car cela favorise incontestablement la proximité, tant vis-à-vis des propriétaires que des locataires... mais cela constitue aussi une faiblesse. En effet, nous sommes en présence de structures fragiles, dont les moyens humains et financiers ne leur permettent pas de pouvoir suffisamment se développer.

On peut aussi constater que des propriétaires proposent des biens dont l'état est tel que l'investissement afin de le réhabiliter représente une charge trop lourde pour les AIS.

Le travail de prospection en vue de dénicher de nouveaux biens nécessite lui aussi beaucoup de temps et face aux autres tâches à effectuer, il n'est pas toujours possible d'y consacrer suffisamment d'heures.

A l'heure actuelle, on dispose de trop peu de données statistiques, tant en Wallonie qu'à Bruxelles afin de pouvoir disposer d'informations globales en vue d'orienter clairement la politique sur le sujet.

Leur équilibre financier est assuré principalement par les subsides des régions et des pouvoirs locaux ; le montant de ces subsides est lui-même lié au nombre de logements.

Face à la pression du marché du logement en général, les loyers ne cessent de monter. Comment les prix proposés par les AIS aux propriétaires peuvent-ils « rivaliser » avec ceux proposés par le secteur privé si le propriétaire n'y trouve pas suffisamment d'avantages ? Est-ce aux pouvoirs publics à financer le décalage entre les niveaux de loyers ? Cela nous ramène à tout le débat sur l'allocation loyer déjà abordé dans les exposés précédents.

Même si le montant payé par le locataire reste à un montant inférieur à ceux proposés par le secteur privé, cela reste une charge fort lourde. Le prix du loyer n'est malheureusement pas fixé en fonction des revenus du locataire

### **3.2. Quelques pistes à développer dans notre action comme mouvement social**

En dépit des limites du mécanisme des AIS, en tant que mouvement social, à l'occasion de cette semaine Sociale consacrée au logement, nous ne pouvons que redire notre volonté de voir se développer de manière efficace les Agences Immobilières Sociales

Nous avons sans doute et d'abord un rôle à jouer sur **le plan politique** :

- En tant que mouvement de pression politique, nous devons continuer à interpeller les régions afin que celles-ci augmentent les financements aujourd'hui consacrés aux AIS. Toutefois, la réflexion sur les AIS doit faire l'objet d'une analyse beaucoup plus globale et s'intégrer dans une vaste réflexion sur la régulation de l'ensemble des loyers.
- Si nous attendons bien sûr de la part des pouvoirs publics de plus importantes campagnes d'information sur les AIS, nous devons sans doute réfléchir également à notre niveau sur la manière de mieux faire connaître ce système.
- A l'approche des élections communales, nous devons aussi conscientiser les futurs mandataires communaux face à leur responsabilité dans le développement des AIS, qui constituent un des moyens d'action dans la politique du logement.
- Nous avons aussi un travail de coordination à mener avec ceux et celles qui nous sont proches et nous représentent par un mandat au sein des AIS

Nous avons sans doute aussi un rôle à jouer en termes **d'éducation permanente**

- Le monde associatif a toujours été présent dans la création des AIS : nous devons poursuivre et développer ce partenariat. En particulier dans le travail d'éducation permanente à mener avec les locataires ; Nous disposons d'outils : à nous de développer davantage de collaborations !

Enfin, comme **mouvement social**, derrière la problématique des AIS, derrière la revendication « d'un logement pour tous », c'est avant tout une approche globale de lutte contre toutes les formes d'exclusion qui est au cœur de notre mission...

## **QUELQUES OUVRAGES ET SITES DE REFERENCES**

### **Références légales :**

- Arrêté du Gouvernement wallon portant agrément d'agences immobilières sociales, 29 juillet 1993
- Arrêté du Gouvernement wallon portant agrément d'agences immobilières sociales, 17 mars 1999
- Arrêté du Gouvernement wallon relatif aux organismes de logement à finalité sociale, 23 septembre 2004.
- Ordonnance portant création des AIS, 12 février 1998.
- Ordonnance d'avril 2004 complétant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement.

•

### **Sites internet :**

- Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie : <http://www.flw.be>
- Société Wallonne du logement : <http://www.swl.be>
- Direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp>
- FEDAIS – Fédération des Agences Immobilières Sociales de la région bruxelloise : <http://www.fedais.be>
- Fonds du Logement de la Région de Bruxelles Capitale : <http://www.fondsdulogement.be>
- Union des villes et des communes de Wallonie asbl : <http://www.uvcw.be>

### **Ouvrages et Revues :**

- SLRB-Info n°43-44 (juillet-décembre2005 ) « Les agences immobilières sociales dans les trois régions »
- Les Echos du Logement, octobre 2005, N°3 et 4, Ministère de la Région Wallonne.
- BRAUWERS Anne, Les Agences Immobilières Sociales Une réponse à la problématique du logement, , Ed Luc Pire, 1999