

Les Agences Immobilières Sociales : un réseau à explorer !

PAR GRACE FAES – PRÉSIDENTE DE LA FÉDÉRATION BRUXELLOISE DES AIS, STÉPHANE GÉRARD – DÉLÉGUÉ À LA GESTION JOURNALIÈRE DE L'UNION WALLONNE DES AIS ET ELS VAN MILEGHEM – COORDINATRICE DE L'AIS DANS L'ARRONDISSEMENT HALLE-VILVOORDE

Les données de la crise du logement ne sont pas longues à exposer : à côté d'un manque de logements de qualité, des loyers qui explosent et des revenus qui implorent.

Face à cette contradiction insoluble, les Agences Immobilières Sociales (AIS) mandatées et subsidiées par les pouvoirs publics sécurisent les relations entre propriétaires et locataires.

Les Agences Immobilières Sociales louent ou gèrent des logements privés devant répondre à un niveau minimum de qualité. Ces logements sont donnés en location, à un loyer conventionné, à un nombre croissant de ménages en difficulté. A l'heure où les placements financiers et boursiers doivent être repensés, les AIS offrent l'opportunité d'un investissement sûr, social et éthique !

A ce jour, près de 15.000 logements sont gérés par les Agences Immobilières Sociales en Belgique !

Quelles sont les motivations de ces 15.000 propriétaires ? Qu'en retirent-ils ? La lassitude de gestion, les impayés de loyers et de charges, les ennuis générés, la distance géographique, la difficulté d'entreprendre des améliorations ou des rénovations, ... sont autant d'incitants qui ont persuadé ces propriétaires de travailler avec une Agence Immobilière Sociale.

Les Agences Immobilières Sociales avancent une série d'avantages aux propriétaires et permettent aux locataires d'accéder à un logement décent répondant aux normes de sécurité et de salubrité. Les propriétaires sont soulagés des soucis de gestion et assurés de la sécurité absolue de leurs revenus locatifs

→ 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

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).

Les Agences Immobilières Sociales sécurisent la mise à disposition du bien par le propriétaire soit par un mandat de gestion, soit par un bail.

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 contrat de gestion est signé entre les parties, l'AIS est mandataire, elle agit au nom du propriétaire qui reste le bailleur. En théorie, le mandat de gestion donne une mission plus étendue à l'AIS qui peut intervenir d'emblée dans une mesure prédéfinie, pour accomplir par exemple, des petits travaux de réparation ou de dépannage qui incombent au bailleur.

En Flandre – 50 Agences Immobilières Sociales se répartissent plus de 7.000 logements ; en Wallonie – 30 Agences Immobilières Sociales pour plus de 4.000 logements ; tandis qu'en Région de Bruxelles-Capitale, plus de 3.500 logements sont gérés par 22 Agences Immobilières Sociales.



Nous vous débarrassons de **TOUT** (oui, absolument **TOUT**) à un prix compétitif.
Nous nous engageons à vous fournir un service rapide et de qualité, avec un nettoyage final si souhaité.
Grande flexibilité et disponibilité 7 jours/7

Contrairement à d'autres, nous ne rachetons rien.
Nous passons une fois que tous les objets de valeur sont partis et qu'il faut évacuer ce qu'il reste.

Nombreuses références sur simple demande (notaires lors de successions, agences immobilières, particuliers...) Nous travaillons essentiellement dans le Sud-Est de Bruxelles, en périphérie ainsi que dans le Brabant Flamand et dans le Nord du Brabant Wallon.

N'hésitez pas à nous passer un coup de fil et nous ferons tout pour satisfaire votre demande aux meilleures conditions.

Gsm 1 : 0485/994.326 (FR)
Gsm 2 : 0498/52.52.22 (FR-EN-IT)
Gsm 3 : 0498/203.202 (NL-FR-DU)

E-mail: videgrenier@skynet.be
Website: www.martinezvidegrenier.be



Tour d'horizon du pays...

Spécificités	À Bruxelles	En Wallonie	En Flandre
Bail/mandat et garantie locative	<p>Le propriétaire et l' AIS signent un contrat de location ou un mandat de gestion. La durée de mise en location est de 3 ans minimum, ou de 9 ans si le propriétaire a recours à des primes régionales.</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 (y compris en cas de carence locative, ou de défaut de paiement de l' occupant), paiement des décomptes de charges, souscription des assurances et entretiens annuels obligatoires, etc. et ouvre le droit aux différents incitants fiscaux décrits ci-dessous.</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 habituels deux ou trois mois de loyer bloqués, puisque c' est de 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.</p> <p>Pour sécuriser les propriétaires privés, l' AIS prend en charge la rédaction des contrats de bail, leur enregistrement, l' établissement des états des lieux, le versement régulier du loyer au propriétaire même en cas de carence locative, la prise en charge des vides locatifs, la constitution de l' assurance incendie, les travaux d' entretien, la représentation en cas de procédure en justice, 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 respecter les critères minimaux de salubrité fixés par l' Arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 (à défaut, des travaux devront être programmés en vue de les respecter).</p> <p>L' AIS ne constitue pas directement de garantie locative « traditionnelle » auprès du bailleur. En effet, l' AIS garantit bien plus qu' un compte bloqué, puisqu' elle garantit la remise en état 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 initial 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'. 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 de commun accord entre l' AIS et le propriétaire. Il ne peut cependant dépasser certains plafonds fixés par la Région de Bruxelles-Capitale et déterminés en fonction 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 30 %.</p> <p>Le loyer qui est perçu auprès du 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 de son mandat, y compris en cas de carence locative, ou en cas de défaut de paiement de l' occupant.</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.</p> <p>Elle recherche la meilleure adéquation entre l' offre en logements et les besoins sociaux recensés sur son territoire.</p> <p>Il n' y a pas de barème fixé 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>



Spécificités	À Bruxelles	En Wallonie	En 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 et primes énergies) 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 performants, etc.).</p> <p>Il existe enfin 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 première occupation et à un engagement du propriétaire à ne pas vendre le bien de façon volontaire avant 10 ans à dater de la décision d'octroi.</p> <p>Quelques AIS se sont spécialisées en rénovations lourdes et sont capables de conseiller le propriétaire voire d'assurer le suivi complet de chantiers de rénovation et d'introduire pour celui-ci les différentes demandes de primes.</p> <p>La plupart des AIS disposent d'une équipe technique apte à réaliser des travaux de rafraîchissement et des petites réparations.</p>	<p>L'AIS propose, dans certaines conditions, des prêts sans intérêt par l'intermédiaire du Fonds du Logement Wallon. Les conditions peuvent être consultées sur le site www.flw.be, onglet Prêts et subventions aux propriétaires bailleurs et être discutées avec l'AIS.</p> <p>L'AIS propose également des subventions non remboursables pour la réhabilitation de logements. Cette prime vise par exemple le remplacement de la toiture, des menuiseries extérieures, la mise en conformité de l'électricité, etc..</p> <p>Pour plus d'infos, contacter l'AIS ou visitez le site de la Région wallonne dg04.spw.wallonie.be, onglet logement (Aides et primes).</p>	<p>Différentes primes sont accessibles :</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 25 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). 2. Prime à l'amélioration: le montant de la prime est limité en fonction des travaux effectués. Pour plus d'informations www.wonenvlaanderen.be. 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. Pour des logements qui sont loués et habités par des locataires à faibles revenus, il y a des primes sociales pour l'isolement du toit plus avantageuses de 23 € / m². De plus, un promoteur de projet accompagne le bailleur et le locataire pendant la durée de ces travaux et il introduit la demande de prime postérieurement à la réalisation des travaux. Pour plus d'infos, www.energiesparen.be/socialedakisolatie. <p>Le propriétaire peut aussi faire appel à un prêt sans intérêt que l'AIS demande auprès de la Province. Ceci est possible jusqu'au montant de 25.000 €.</p>
Impact fiscal	<p>La Région de Bruxelles-Capitale a réduit le taux d'imposition du précompte immobilier pour tout propriétaire qui confie son bien à une AIS (0,8 % au lieu de 1,25 %). Cela équivaut à une diminution de 36 % du précompte habituellement payé.</p>	<p>Le taux d'imposition pour le calcul du précompte immobilier est ramené à w0 % pour les logements privés confiés à une agence immobilière sociale.</p> <p>En outre, il existe une déduction fiscale pouvant aller jusqu'à 1.000 € / an par logement dans le cadre des travaux dans les logements confiés en gestion à une AIS.</p>	<p>En tant que propriétaire qui met son bien en location à une AIS, vous serez fiscalement taxé sur le revenu cadastral (indexé) et pas sur les revenus locatifs réels.</p> <p>Depuis le 1^{er} janvier 2014, le propriétaire bénéficie d'un tarif réduit sur son précompte immobilier (1,6 % au lieu de 2,5 %).</p>

Spécificités	A Bruxelles	En Wallonie	En Flandre
Impact fiscal	<p>Au niveau fédéral, pour autant que cette disposition soit maintenue pour les exercices d'imposition futurs, le propriétaire personne physique peut bénéficier d'une réduction d'impôts pour les travaux réalisés et facturés au taux de TVA de 6 % dans un bien confié à une AIS pour une durée minimale de 9 ans. La réduction couvre 5 % par an, pendant 9 ans, des dépenses pour travaux non-couverts par une réduction d'impôts pour travaux économiseur d'énergie. Cela peut donc représenter 45 % du coût des travaux. En 2014, le montant des travaux minimum à Accompagnement social engager était de 11.290 € et la réduction d'impôt maximum par logement était fixée à 1.130 €.</p> <p>Pour plus d'informations, www.minfin.fgov.be</p> <p>En outre, le RC de l'habitation ne sera pas augmenté après les travaux de transformation. Après une période de 9 ans, il est mis fin à ce gel temporaire, et ce même si l'habitation continue d'être donnée en location à une agence immobilière sociale à l'issue de cette période. Le gel temporaire ne s'applique qu'au niveau de l'impôt des personnes physiques (et ne vise donc pas le calcul du précompte immobilier).</p>		
Accompagnement social	<p>L'AIS suit ses locataires tout au long de leur occupation du logement : visites à domicile, accompagnement social (en interne ou avec des partenaires sociaux), suivi individualisé des ménages locataires,...</p>	<p>La Région Wallonne souligne l'importance du suivi social dans les missions des AIS. En effet, l'AIS vise à renforcer l'accompagnement social des locataires et ainsi favoriser leur réinsertion sociale. Le médiateur social soutient le locataire en visant une utilisation adéquate du logement, le conseille quant aux différentes économies d'énergie réalisables, l'aide à prendre en considération l'importance du respect de son environnement.</p> <p>En bref, elle propose une location pour un montant intermédiaire entre le marché locatif privé et les logements sociaux, mais aussi un accompagnement social régulier du locataire.</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>
Compétence territoriale	<p>Chaque AIS bruxelloise a la liberté de travailler sur l'ensemble de la région bruxelloise.</p> <p>Pour les découvrir, nous vous invitons à consulter le site de la Fédération des AIS : www.fedais.be</p>	<p>En Région wallonne, chaque territoire communal ne peut être desservi que par une seule agence immobilière sociale.</p> <p>Actuellement, trente AIS agréées se répartissent 90 % du territoire.</p> <p>Afin de connaître l'AIS compétente, il est possible de consulter le site internet www.flw.be/onglet Agences immobilières sociales/Dans votre région</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>

FEDAIS

Grace FAES
 Quai du Hainaut 29
 1080 Bruxelles
 Tél: 02 412 72 44
info@fedais.be

UWAIS

Chaussée de Rochefort 90
 6900 Marloie
 0497/13.98.51

AIS arrondissement Halle-Vilvoorde

Els Van Mileghem,
 coördinator SVK West-Brabant,
 02/454.18.69,
www.webra.be, www.vmsw.be,
www.wonenvlaanderen.be