
PARLEMENT WALLON

SESSION 2009-2010

7 OCTOBRE 2009

PROPOSITION DE DÉCRET

visant « à dynamiser l'activité des agences immobilières sociales »

déposée par

M. H. Jamar et Consorts

DÉVELOPPEMENT

La Wallonie compte un peu moins de 3,5 millions d'habitants. Malgré la relative stagnation de la population, le nombre de ménages ne cesse d'augmenter, ce qui est corollaire à la diminution de la taille moyenne des ménages. Les besoins en nombre de logements de qualité à prix abordables augmentent donc sensiblement chaque année.

On estime qu'à l'heure actuelle, le parc locatif représente approximativement 24 % du parc global de logements. Le parc de logements publics est estimé pour sa part à 8 % du parc total et à environ un quart du parc locatif.

Le parc de logement social comptait, au 31 décembre 2005, 103.052 logements dont 102.364 logements sociaux, 638 logements moyens, 29 logements d'insertion et 21 logements de transit ⁽¹⁾.

Après centralisation à la Société wallonne du Logement des candidatures pour un logement social, il apparaît que près de 35.000 demandes restent insatisfaites. Le délai moyen d'attente est de l'ordre de 6 à 7 ans.

Les perspectives budgétaires de la Région ne permettent pas d'entrevoir la mise sur le marché à brève échéance d'un nombre de logements sociaux suffisants pour répondre à cette demande.

Les Agences immobilières sociales aujourd'hui

À côté de cette offre purement publique, la Région wallonne compte 21 agences immobilières sociales gérant en tout, au 1^{er} janvier 2007, 2.135 logements.

En application de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 23 septembre 2004, une agence immobilière sociale est un organisme à finalité sociale agréé par le Gouvernement wallon qui a pour but la recherche de la meilleure adéquation possible entre l'offre de logements disponibles et les besoins sociaux recensés au niveau local. L'association (ré)introduit des logements salubres dans le circuit locatif au bénéfice de ménages à revenus modestes.

L'agence immobilière sociale est un intermédiaire entre un propriétaire-bailleur et un candidat locataire.

Elle est liée au propriétaire qui fait appel à ses services soit par un mandat de gestion soit par un bail. En cas de mandat de gestion, un bail à loyer unit directement le locataire au propriétaire, représenté par l'AIS.

L'agence immobilière sociale offre une double garantie au propriétaire :

- assurance de percevoir le loyer, quoi qu'il arrive;
- certitude, en fin de bail, de retrouver le bien tel que dans l'état initial.

Et, outre un loyer inférieur au prix du marché, assure un accompagnement social du locataire.

L'agence immobilière sociale est formée d'un large partenariat local et notamment :

- la (les) commune(s) de son champ d'action territorial;
- le(s) centre(s) d'action sociale de son champ d'action territorial;
- une société de logement de service public compétente sur le territoire de l'agence immobilière sociale.

Tout propriétaire, qu'il soit privé ou public, peut faire appel aux services d'une AIS. L'immeuble pris en gestion doit se situer dans les limites territoriales dans lesquelles l'agence immobilière sociale exerce sa compétence. Il doit respecter les critères minimaux de salubrité fixés par l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999. Dans la négative, des travaux doivent être programmés en vue de les respecter.

L'agence immobilière sociale veille à ce que tout logement dont la prise en gestion ou en location est envisagée soit mis à sa disposition par le biais d'une convention écrite. La mise à disposition du logement doit couvrir une durée de neuf ans minimum en cas de travaux dont le coût dépasse 5.000 euros d'amélioration ou de réhabilitation.

Au niveau des locataires, l'agence immobilière sociale s'adresse aux ménages à revenus modestes et précaires qui ne trouvent pas à se loger dans une habitation salubre dont le loyer est compatible avec leurs revenus.

Le montant du revenu annuel imposable globalement du ménage ne peut dépasser 20.000 euros pour une personne seule et 25.000 euros pour des personnes vivant ensemble, ces deux montants étant majorés de 1.860 euros par enfant à charge. Les personnes membres du ménage ne peuvent détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable.

En échange de ses services, l'AIS conserve une participation financière équivalent au maximum à 15 % du loyer payé par le locataire, à titre de frais de gestion.

Par ailleurs, l'AIS reçoit de la Région une subvention annuelle destinée à intervenir notamment dans :

- les frais de gestion, de personnel;
- le coût éventuel de travaux réalisés;
- le montant des pertes locatives et des dégâts locatifs;
- les frais de promotion de ses propres activités.

Certaines Provinces aident parfois généreusement les AIS sur leur territoire.

Chaque agence immobilière sociale dispose d'un personnel comprenant au minimum deux équivalents temps plein :

(1) Rapport d'activité 2006 de la SWL, p. 38.

- un agent affecté à la prospection et à la conclusion des contrats de gestion et des contrats de bail;
- un médiateur social qui réalise un accompagnement social régulier visant l’insertion des locataires.

Les communes membres d’une AIS sont au nombre de 116 et représentent deux tiers de la population wallonne. À l’inverse 146 communes et un tiers de la population sont donc exclus de ce système particulièrement intéressant de partenariat public-privé ⁽²⁾.

Les AIS sont très intéressantes car la mise sur le marché de logements est beaucoup plus rapide que via les mécanismes classiques de logements sociaux.

Enfin, en Région wallonne, la part régionale dans le précompte immobilier est réduite de 1,25 % du Revenu cadastral à 0. Les additionnels communaux et provinciaux étant des multiplicateurs de cette part, ils sont eux aussi réduits à 0.

En résumé, en Région wallonne, les logements confiés à des AIS sont exempts d’impôt foncier.

Le propriétaire peut également percevoir une prime au conventionnement de logement d’un montant maximum de 14.880 euros.

Le Fédéral a créé une réduction d’impôt pour favoriser la rénovation d’habitations données en location à travers une agence immobilière sociale (CIR/92, art. 145/30, exercice d’imposition 2008) : 5 % des travaux éligibles pendant neuf ans (soit la durée typique de certains baux), avec un plafond annuel de 750 EUR indexés soit 980 euros en 2008 ⁽³⁾.

La mesure s’accompagne également d’un gel pendant neuf ans de l’augmentation du revenu cadastral qui devrait résulter des travaux effectués ⁽⁴⁾.

Quelles collaborations entre les communes ?

– les limites du système

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 du logement de Wallonie, 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 km² 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 financières ou autres ou le « phagocytage » de l’AIS par la grosse entité associée ...

Les Agences immobilières sociales constituent encore aujourd’hui un concept fort peu connu du grand public. Quelques campagnes de promotion ont bien eu lieu mais il faudrait sans doute pouvoir en organiser davantage.

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.

Il nous semble donc indispensable de développer considérablement le nombre des AIS. C’est pourquoi nous proposons que la Région puisse agréer des « Agences immobilières sociales communales ». Ce type d’initiatives existe déjà et marche fort bien.

L’expérience hannutoise

Une « AIS communale » a été créée en 2002, sur les cendres de l’AIS « régionale » de Hesbaye dont elle a repris les 3 logements gérés par cette dernière sur Hannut.

Cette asbl s’est développée et gère actuellement près de 40 logements sur Hannut et environs.

Chiffres clefs :

Année (fin)	Nb de logement	Nb de candidatures	Nb de locataires	Subsides fonctionnement de la Ville	Loyers payés aux propriétaires	Loyers versés par les locataires	Solde Prop./loc.
2002	7	52	?	620	N.C.	N.C.	N.C.
2003	9	81	12	1500	2901,5	2687,62	-213,88
2004	15	96	25	3927,14	38.893,59	39262,79	369,2
2005	20	87	17	2310	52.512,65	54400,71	1888,06
2006	29	94	34	2980	86.115,68	78.700,40	-7415,28
2007	34	+100	N.C.	5766,13	N.C.	N.C.	N.C.

(2) Il est à noter que les Sociétés de logement social ont reçu en 2005 une mission similaire aux AIS mais sans beaucoup de concrétisations sur le terrain.

(3) Les détails opérationnels de la mesure ont été insérés dans l’arrêté royal/CIR/92. (nouvel art. 63/14) par deux A.R. des 25 et 28 février 2007.

(4) L’article 494, §6 CIR/92, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2007.

Les loyers oscillent entre 195 euros (chambre avec SDB commune) et 550 euros (maison 3-4 chambres).

En principe, 15% de ces montants sont affectés à la gestion locative. Cette marge est minorée si le bien est en excellent état.

L'objectif de l'asbl est d'atteindre l'équilibre, hors emplois, locaux et charges y afférents. En effet, un intervenant social (membre du personnel communal détaché gratuitement) est responsable de l'asbl et «un article 60» l'assiste. Un local est mis à la disposition de l'asbl au sein de l'Administration communale. Les frais de chauffage ... ne sont pas à charge de l'asbl.

La zone d'action dépasse aujourd'hui les limites de la Commune (Wareme, Warêt-l'Évêque, Verlaine).

Aucune publicité, le système fonctionne par le bouche à oreille. Les coordonnées de l'asbl sont reprises sur le site de la Ville et dans le bulletin communal.

L'asbl dispose d'un Conseil d'administration et d'une Assemblée générale composés paritairement par des représentants de la Ville, du CPAS et du privé (association à but social).

Un Comité de gestion décide des attributions des logements (2 CPAS, 2 Ville, 1 Association) selon différents critères (faisabilité du projet en regard notamment de la capacité financière du candidat, urgence de la demande ...).

Des contacts très étroits avec les diverses associations de terrain, la cellule communale du logement (la présidence de l'asbl est confiée à l'Échevin du Logement et des Affaires sociales) et le CPAS.

Depuis 2002, l'association a constaté que socialement, pour la majorité des locataires, il y a amélioration ou à tout le moins une «non-régression» de leur situation.

Perspectives

Les perspectives de développement de cette «Agence immobilière sociale communale» sont cependant freinées par l'absence d'agrément régional d'initiative de cette taille. En effet, au-delà de l'absence de subsides régionaux, les propriétaires confiant leur bien en gestion à l'«AIS communale» ne peuvent bénéficier des avantages fiscaux tant régionaux que fédéraux décrits ci-dessus.

Nous pensons que le développement de telles initiatives dans les communes wallonnes intéressées permettra, sans nécessairement coûter beaucoup à la Région, de mettre rapidement sur le marché un grand nombre de logements de qualité à prix raisonnable.

Nous proposons dès lors de ramener le champ d'activité territorial des agences immobilières sociales de 50.000 à 20.000 habitants.

COMMENTAIRE DES ARTICLES

Article unique

Il s'agit de ramener le champ d'activité territorial d'une agence immobilière sociale de 50.000 à 20.000 habitants.

PROPOSITION DE DÉCRET

**visant « à dynamiser l'activité
des agences immobilières sociales »**

Article unique

Ajouter un article *193bis* au Code wallon du logement,
libellé comme suit :

« Art. *193bis*. L'agence immobilière sociale fixe son
champ d'activité territorial dans une ou plusieurs com-
munes limitrophes comptant ensemble au moins vingt
mille habitants ».

H. JAMAR

D. FOURNY