
PARLEMENT WALLON

SESSION 2008-2009

19 NOVEMBRE 2008

PROPOSITION DE DÉCRET

**visant à prolonger la durée de l'agrément régional
des Agences Immobilières Sociales**

déposée par

MM. D. Fourny et Consorts

EXPOSÉ DES MOTIFS

L'arrêté du Gouvernement wallon du 23 septembre 2004 constitue le fondement des Agences Immobilières Sociales. Cet arrêté fixe les conditions d'agrément des Agences Immobilières Sociales qui portent notamment sur les membres, les missions, le champ d'activité territorial, les subventions et les normes de gestion.

Les Agences Immobilières Sociales sont un des leviers importants de la politique du logement. Elles sont nées du constat que le nombre de logements à faible loyer ou à loyer modéré est insuffisant par rapport à la demande des ménages à faibles revenus. Elles ont également vu le jour car le logement public ne peut répondre à l'ensemble des besoins de la population concernée.

Les Agences Immobilières Sociales présentent de nombreux avantages.

Pour le propriétaire, elles garantissent le paiement régulier des loyers, elles offrent l'assurance que le bien sera préservé et rendu en bon état; elles évitent un vide locatif. De plus, depuis le décret du 27 avril 2006, le propriétaire qui confie un bien en gestion à une AIS ne paie plus aucun précompte immobilier.

Pour les locataires, ils se voient attribuer un logement conforme à leurs besoins et à la situation de la famille; ils ont la certitude d'avoir à disposition un logement répondant aux critères minimaux de salubrité en vigueur; ils bénéficient d'un accompagnement social favorisant l'insertion par le logement.

En date du 1^{er} juillet 2008, on dénombrait 22 Agences Immobilières Sociales en Région wallonne : 154 communes étaient membres d'une Agence Immobilière Sociale. Cela représentait 71 % de la population wallonne.

Au niveau du nombre de logements pris en gestion par les Agences Immobilières Sociales, on constate un accroissement important au cours de ces dernières années. En 2002 elles avaient 1.672 logements en gestion contre 2.366 aujourd'hui. La progression est indéniable.

Depuis le 7 octobre 2008, la Région wallonne a annoncé le lancement d'une AIS supplémentaire : l'Agence Immobilière Sociale de Centre Ardenne.

Le 26 juin 2008, la Commission de l'aménagement du territoire a procédé à l'audition du directeur général du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie.

À cette occasion, il a rappelé que le développement des Agences Immobilières Sociales pouvait être freiné par la limitation à 5 ans de l'agrément régional des Agences Immobilières Sociales.

L'AIS est liée au propriétaire-bailleur qui fait appel à ses services par un mandat de gestion. Un bail à loyer unit directement le locataire au propriétaire.

L'article 191, paragraphe 3 du Code du logement fixe à 5 ans la durée de l'agrément des Agences Immobilières Sociales.

Le fait que les propriétaires soient liés aux locataires par un bail à loyer d'une durée de 9 ans quand la durée d'agrément n'est que de 5 ans, risque d'insécuriser les propriétaires.

Le problème lié à la durée de l'agrément se pose également pour le mandat de gestion qui lie le propriétaire à l'AIS. En effet, la durée des mandats, notamment dans le cas de travaux dont le coût dépasse 5.000 euros, doit couvrir une période de 9 ans (article 10, paragraphe 4 de l'arrêté du 23 septembre 2004). C'est également le cas dans le cadre des prêts et subventions accordés à des propriétaires privés qui confient leur bien en gestion à une AIS.

La limitation de la période d'agrément à 5 ans insécure donc le propriétaire qui ne sait pas ce qu'il adviendra de la gestion du bien en cas de non-renouvellement de l'agrément.

Il est indispensable de renforcer la confiance des propriétaires privés envers les Agences Immobilières Sociales.

C'est l'objectif poursuivi par la présente proposition de décret.

En doublant la durée de leur agrément régional, l'auteur de la proposition souhaite renforcer la confiance des propriétaires envers les AIS, les pérenniser, amplifier leur champ d'action en Région wallonne.

COMMENTAIRE DE L'ARTICLE UNIQUE

Il est proposé de modifier l'article 191, paragraphe 3 du Code du logement. Cet article fixe actuellement à 5 ans la durée de l'agrément régional, notamment des Agences Immobilières Sociales. La durée du contrat de bail qui lie les propriétaires aux locataires étant supérieure à celle de l'agrément régional des Agences Immobilières Sociales, cela est problématique. Le problème se pose aussi par rapport à la durée des mandats de gestion. Il s'agit donc d'étendre à 10 ans la durée de l'agrément régional, notamment des Agences Immobilières Sociales. L'objectif est ici de promouvoir leur développement, de renforcer la confiance des propriétaires privés envers ce mécanisme.

PROPOSITION DE DÉCRET

visant à prolonger la durée de l'agrément régional des Agences Immobilières Sociales

Article unique

L'article 191, § 3, du Code du logement est remplacé
par la disposition suivant :

« L'agrément est accordé pour une durée de 10 ans ».

D. FOURNY

A. ONKELINX

M. DE LAMOTTE

M. BAYENET