

FEDAIS ASBL



DOSSIER DE PRESSE

Les Agences Immobilières Sociales (AIS) :
Présentation, chiffres et témoignages sur le secteur

SOMMAIRE

Communiqué de presse	1
Présentation de la FEDAIS et des AIS	3
• La FEDAIS	3
• Les AIS	3
• Le soutien de la Région de Bruxelles-Capitale	3
• Principaux services rendus aux propriétaires et locataires	4
Chiffres-clés sur le parc AIS	5
• Carte des 5.500 logements gérés par les AIS	5
• Caractéristiques du parc locatif des AIS	6
• Des chiffres-clés	7
• Des dates-clés	8
Témoignages de propriétaires et de locataires	9
• Qui sont les propriétaires ?	9
• Qui sont les locataires ?	9
• Extraits de témoignages	10
La rénovation avec l'aide d'une AIS	13
• Exemple d'un projet de rénovation	13
Des exemples de projets spécifiques	15
• Projet de « Housing first »	15
• Logements de transit / collectifs à destination d'ex-détenus	15
• Logements de transit / collectifs à destination de femmes en difficulté	16
• Logements adaptés aux personnes à mobilité réduite	16
• Logements intergénérationnels et solidaires	17
Liste des 23 AIS membres de la FEDAIS	19
Contacteur la FEDAIS	20



**15.000 ménages sur les listes d'attente des AIS...
Chaque nouveau logement confié par un propriétaire
peut faire la différence !**

BRUXELLES, LE 05 FÉVRIER 2019

Selon les derniers chiffres de la FEDAIS (Fédération des Agences Immobilières Sociales bruxelloises), plus de 15.000 ménages sont inscrits sur les listes d'attente des 23 Agences Immobilières Sociales. Pour répondre à cette forte demande, les AIS sont à la recherche de nouveaux biens et renouvellent leur appel aux propriétaires privés : chaque logement qui leur est confié compte !

Actuellement, les Agences Immobilières Sociales bruxelloises gèrent la location de 5.500 logements. Leur parc locatif est en pleine expansion, avec une croissance moyenne de 300 unités supplémentaires par an (voire plus : 750 unités supplémentaires en 2018 !). Mais compte tenu de la demande sociale de logement qui ne cesse de croître, les AIS totalisent quasiment 3 fois plus de ménages inscrits dans leurs registres d'attente que de logements déjà mis en location.

Les AIS ne sont évidemment pas les seules à faire face à cette importante demande. À plus grande échelle, les sociétés de logement social (SISP) sont également concernées. Mais, **alors que les SISP se concentrent sur des grands ensembles à construire ou à rénover dans le cadre de procédures généralement longues, les AIS parviennent à capter un autre type de logements : des biens appartenant à des propriétaires privés, répartis sur tout le territoire bruxellois, et pouvant être introduits plus rapidement dans le circuit social. Les AIS représentent ainsi une réelle alternative, complémentaire au logement social, et qui est appelée à grandir** tant le potentiel de logements privés à leur portée est encore grand et loin de faiblir.

Chaque logement AIS compte !

En confiant la gestion d'un bien à une Agence Immobilière Sociale, **chaque propriétaire peut donc faire la différence et contribuer à faire diminuer les listes d'attente. Il aidera tantôt une personne isolée, tantôt un couple ou une famille à se loger décemment et à un loyer abordable. En même temps, il recevra de l' AIS toutes sortes de services, garanties et avantages financiers** : outre une gestion locative sans risque (paiement garanti du loyer, absence de vide locatif, couverture des éventuels dégâts locatifs...), l' AIS donne droit à une exonération totale du précompte immobilier ainsi qu'à des primes à la rénovation.

Afin de renforcer la notoriété et la croissance des AIS, la FEDAIS organise une campagne de promotion du 11/02 au 03/03, sous la forme de spots diffusés en radio.

Plus d'informations ? www.fedais.be / www.fedsvk.be

Fédération des Agences Immobilières Sociales de la région bruxelloise (FEDAIS) :

Laurence Libon – Coordinatrice de la FEDAIS : 02 412 72 44 – info@fedais.be

Natalie Casteleyn – Présidente de la FEDAIS : 02 262 32 43 – aisb@aisb.be

Téléchargez aussi notre dossier de presse : www.fedais.be/publications

PRÉSENTATION

La FEDAIS & les AIS

La Fédération des AIS (FEDAIS)

La FEDAIS est une asbl qui coordonne 23 Agences Immobilières Sociales (AIS) agréées par la Région de Bruxelles-Capitale. Elle est au service de ses AIS membres, les représente, défend leurs intérêts et organise la promotion du secteur.

Les Agences Immobilières Sociales (AIS)

Les Agences Immobilières Sociales (AIS) sont des asbl reconnues, agréées et subsidiées par la Région de Bruxelles-Capitale. Elles ont pour mission de socialiser une partie du marché locatif bruxellois. Elles gèrent la location de logements qui appartiennent principalement à des propriétaires privés et les mettent en location à un prix abordable, à destination de ménages à revenus modestes.

Les AIS gèrent aujourd'hui la location de 5.500 logements, répartis sur l'ensemble de la Région bruxelloise. Le secteur est reconnu par la Région de Bruxelles-Capitale depuis 1998, mais certaines AIS existent depuis plus de 30 ans.



Le soutien de la Région de Bruxelles-Capitale

Les pouvoirs politiques et subsidants ont toujours soutenu le secteur des Agences Immobilières Sociales. Les Ministres du Logement ont régulièrement augmenté les moyens mis à disposition du secteur AIS, y compris la Ministre actuelle, Mme Céline Frémault :

« Le secteur des AIS joue à mes yeux un rôle fondamental dans la politique du logement à Bruxelles. J'en ai eu la conviction dès le départ : cet outil doit être favorisé un maximum. Le budget relatif aux AIS est en constante augmentation avec 15.282 millions EUR en 2018 soit une augmentation de presque 2 millions EUR en un an pour soutenir ce secteur en pleine expansion qui constitue un véritable win-win tant pour les propriétaires que pour les locataires. Fin 2017, le nombre de logements en gestion par les AIS avait atteint le chiffre de 4.796, quasiment 300 logements en plus en une année ! Sous mon impulsion, la réglementation a été adaptée en 2015 pour permettre de booster les AIS dans les quartiers plus favorisés via des subsides majorés. Et fin 2017, c'est le précompte immobilier qui a été supprimé pour les parties d'immeubles et immeubles mis en location par les AIS. Avec ce soutien toujours plus accru, j'ai la volonté de rendre l'outil AIS le plus attractif possible et ce aux bénéficiaires des Bruxelloises et des Bruxellois à la recherche d'un logement de qualité à un prix raisonnable. » explique la Ministre du Logement Céline Frémault.

La location l'esprit tranquille... et à dimension sociale

L'Agence Immobilière Sociale se charge de toute la gestion locative et sécurise la relation entre le propriétaire et le locataire. En échange d'un loyer inférieur au prix du marché, le propriétaire est assuré d'une tranquillité de gestion et reçoit de nombreux services et garanties (paiement assuré du loyer, gestion locative sans souci, entretien du bien, aide à la rénovation, exonération du précompte immobilier...). Le locataire bénéficie quant à lui d'un logement de qualité à loyer modéré.

Principaux services rendus aux propriétaires :

- Loyer garanti, même en cas de défaut de paiement du locataire ou en cas de vide locatif ;
- Gestion locative assurée : l'AIS sélectionne le locataire, conclut les baux, réalise les états des lieux, s'occupe des décomptes annuels des charges, assure le logement contre les risques d'incendie, supervise les petits travaux de réparation et d'entretien à charge du locataire ou du propriétaire (ex : petits travaux de remise en état du logement, entretien des équipements tels que la chaudière, l'ascenseur, le chauffe-eau, le boiler...);
- Entretien du bien « en bon père de famille » : l'AIS couvre les éventuels dégâts locatifs (hors usure normale et vétusté qui restent à charge du propriétaire).
- Aide à la rénovation : l'AIS ouvre l'accès aux primes régionales aux meilleurs taux (primes à la rénovation de l'habitat, primes énergie, primes à l'embellissement des façades), indépendamment des revenus du propriétaire. L'agence peut aussi conseiller le propriétaire et l'accompagner dans ses projets de rénovation.
- Avantages fiscaux : en confiant la gestion de son bien à une AIS, le propriétaire bénéficie d'une exonération du précompte immobilier. De plus, une réduction de la TVA à 12% est accordée pour tout logement neuf (ou pour

travaux dans un logement de moins de 10 ans) mis en location via une AIS. La durée du contrat avec l'AIS doit cependant être de 15 ans minimum.

Principaux services rendus aux locataires :

- Socialisation du marché : le loyer que paie le locataire est inférieur au prix du marché ;
- Qualité des logements : l'AIS garantit au locataire le bon état du bien, en respectant les normes de sécurité et de salubrité en vigueur en Région bruxelloise ;
- Approche sociale en cas de difficultés de paiement : l'AIS accepte les garanties locatives en plusieurs mensualités ou celles qui émanent des CPAS (ou autres organismes se portant garants). En cas d'arriérés locatifs du locataire, l'AIS peut également proposer des plans d'apurement.
- Soutien technique : l'équipe technique de l'AIS peut intervenir dans les logements pour effectuer des petites réparations, dépannages, et entretiens d'équipement. Le service est gratuit ou payant selon le cas.
- Guidance sociale : l'AIS suit ses locataires tout au long de leur occupation dans le logement, éventuellement avec l'aide de services sociaux extérieurs : visites à domicile, éducation au logement, suivi des consommations d'énergie et d'eau, etc.

À disposition : un porte-clé à l'image des AIS :

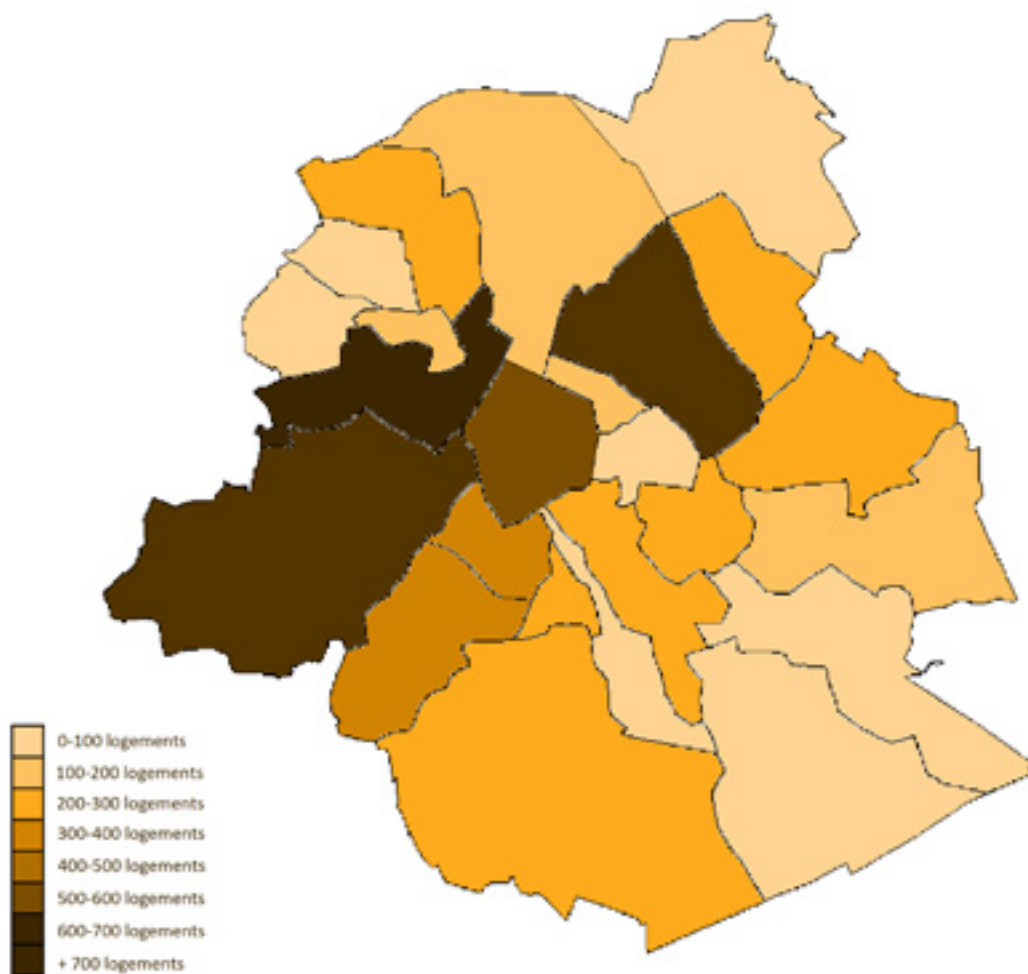
La FEDAIS met à disposition du public un petit porte-clé utile, comportant une clé à purger vos radiateurs. Cette clé symbolise l'activité des Agences Immobilières Sociales : propriétaires comme locataires, l'AIS vous invite à « relâcher la pression » de la location d'un bien.



CHIFFRES-CLÉS sur le parc AIS

Les AIS existent depuis plus de 20 ans. Depuis la reconnaissance de leur cadre légal en 1998, les AIS n'ont cessé de grandir et sont devenues des acteurs incontournables du secteur du logement.

Répartition des 5.500 logements gérés par les AIS :



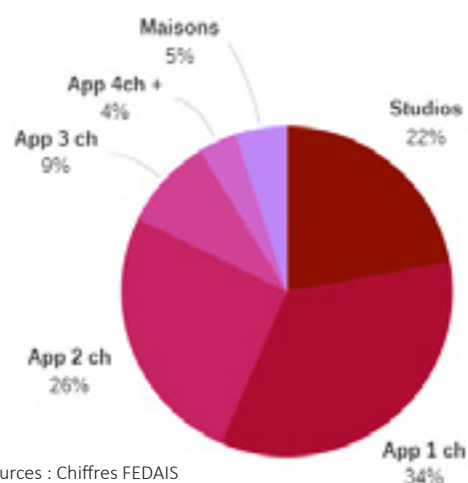
Les AIS gèrent des logements dans toute la région bruxelloise. Les communes qui arrivent toutefois en tête sont : Bruxelles-Ville (10%), Schaerbeek (12%), Molenbeek (14%) et Anderlecht (11 %). (chiffres au 30/09/2018)

Caractéristiques du parc locatif des AIS * :

	Studios	App 1 CH	App 2 CH	App 3 CH	App 4 CH	App 5 CH	App 6 CH	M 2 CH	M 3 CH	M 4 CH	M 5 CH	M 6 CH	M 7 CH	Total	%
1000	185	152	95	63	39	6	2	2	1	1	5	1	0	552	10.18
1020	26	41	59	12	4	1	0	4	1	6	3	0	0	157	2.90
1030	97	245	192	87	13	3	0	2	5	13	6	0	0	663	12.23
1040	80	75	29	13	3	1	0	7	2	6	2	1	1	220	4.06
1050	70	85	30	14	0	2	0	1	0	2	0	1	0	205	3.78
1060	130	95	51	19	5	1	0	0	0	3	1	1	0	306	5.65
1070	117	188	172	56	26	10	3	4	14	9	4	0	0	603	11.13
1080	151	297	190	62	39	11	0	1	8	13	11	0	0	783	14.45
1081	26	45	25	6	3	1	0	1	0	2	0	0	0	109	2.01
1082	4	20	13	5	0	0	0	1	4	1	1	0	0	49	0.90
1083	9	35	22	5	1	0	0	1	2	2	0	0	0	77	1.42
1090	53	71	84	15	2	0	0	1	3	11	2	0	0	242	4.46
1120	6	19	9	1	0	1	0	0	2	1	1	0	0	40	0.74
1130	9	17	17	10	1	0	0	3	0	1	2	0	0	60	1.11
1140	29	77	82	27	1	0	0	2	0	10	0	0	0	228	4.21
1150	17	35	44	7	2	2	0	1	2	10	0	0	0	120	2.21
1160	8	16	23	6	0	0	0	2	3	4	3	0	0	65	1.20
1170	8	19	13	4	1	0	0	1	2	4	0	0	0	52	0.96
1180	47	71	51	10	0	0	0	1	4	13	2	0	0	199	3.67
1190	37	122	101	35	7	3	0	2	0	4	3	0	0	314	5.79
1200	41	80	61	13	5	2	0	3	4	5	1	0	0	215	3.97
1210	47	59	33	17	1	1	0	0	2	0	1	0	0	161	2.97
Total	1197	1864	1396	487	153	45	5	40	59	121	48	4	1	5420	
%	22.08	34.39	25.76	8.99	2.82	0.83	0.09	0.72	1.09	2.23	0.89	0.07	0.02		

Légende : App = appartements - M = Maisons - Source : FEDAIS (30/09/2018)

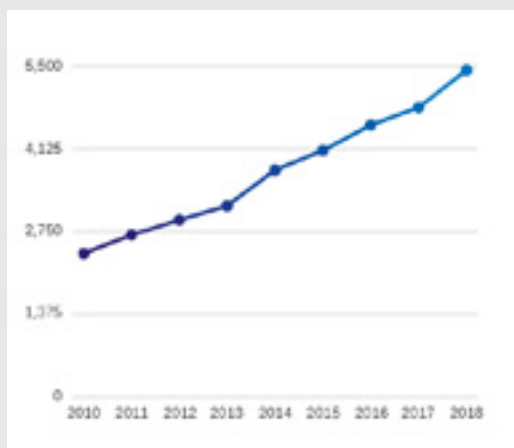
Le parc est principalement constitué d'appartements (95% d'appartements, contre 5% de maisons unifamiliales). Les logements sont de toutes les tailles, mais le nombre de studios et d'appartements 1-2 chambres est nettement plus élevé et représente 82% du parc (studios = 22%, appartements 1 chambre = 34% et appartements 2 chambres = 26%). Les grands logements, et notamment ceux de 4 chambres et plus, sont moins nombreux (7%). La demande pour ce type de logements est donc particulièrement difficile à satisfaire.



Sources : Chiffres FEDAIS

* Parc locatif géré par les AIS «classiques» hors AIS étudiante. AIS étudiante comprise, le parc atteint les 5.500 unités.

Des chiffres-clés :



Sources : Chiffres FEDAIS

Croissance du parc :

Chaque année, le parc de logements des AIS grandit. En 1998, les AIS gèrent moins de 500 logements. Plus de 20 ans plus tard, elles ont dépassé les 5.500 logements, soit plus de 10 fois plus !

En moyenne, la croissance nette du parc géré par les 23 AIS augmente d'environ 300 unités de logements par an, voire plus (en 2018 : croissance exceptionnelle de 750 logements supplémentaires).

Des dates-clé :

- 1998** **La Région de Bruxelles-Capitale reconnaît les Agences Immobilières Sociales.**
L'ordonnance portant création des Agences Immobilières Sociales est adoptée en février 1998, ainsi que son arrêté d'exécution en novembre 1998. Les AIS sont au nombre de 9 (certaines sont actives depuis les années 80) et gèrent moins de 500 logements.
- 2002** **Première grande réforme du cadre légal des AIS.**
La Région de Bruxelles-Capitale renforce le mode de subventionnement des AIS et instaure une réglementation claire d'encadrement des loyers.
- 2003** **Le Code bruxellois du Logement est adopté.**
Le Code bruxellois du Logement est l'un des instruments mis en place pour mieux règlementer la qualité des logements mis en location en Région bruxelloise. Les AIS font l'objet d'un chapitre du Code (celui-ci remplace l'ordonnance de 1998).
- 2004** **Les AIS créent leur fédération, la FEDAIS.**
Dès le début des années 2000, les AIS prennent l'initiative de se réunir régulièrement pour partager des informations et leurs expériences. Elles créent d'abord une association de fait, « l'Association des AIS en région bruxelloise ». En 2004, celle-ci devient une véritable asbl : la Fédération des Agences Immobilières Sociales de la région bruxelloise. La FEDAIS fonctionnera d'abord sur base volontaire des AIS, avant de recevoir en 2010 une subvention régionale pour assurer son fonctionnement.
Les missions de la FEDAIS sont la représentation des AIS, la défense de leurs intérêts, les échanges entre AIS, et la promotion du secteur.
- 2005** **Les AIS franchissent le cap des 1000 logements.**
- 2008** **Deuxième grande réforme du cadre légal des AIS.**
La Région de Bruxelles-Capitale renforce encore le mode de subventionnement des AIS et révisé la réglementation qui encadre les loyers pratiqués par les AIS, notamment en ce qui concerne les plus grands logements.
- 2009** **Les AIS franchissent le cap des 2000 logements.**
- 2013** **Le Code du Logement est révisé.**
Le chapitre sur les AIS est actualisé et modifié.
Les AIS franchissent le cap des 3000 logements.
- 2015** **Les AIS franchissent le cap des 4000 logements.**
- 2016** **Troisième grande réforme du cadre légal des AIS.**
La Région de Bruxelles-Capitale fluidifie le subventionnement des AIS et favorise ainsi la croissance du secteur. Elle encourage les AIS à diversifier leur offre de logements et crée une AIS pour étudiants.
- 2018** **Les AIS célèbrent leurs 20 ans de reconnaissance par la Région de Bruxelles-Capitale. Elles sont au nombre de 23 et gèrent plus de 4.800 logements.**
Avec une croissance de 250-300 logements supplémentaires par an, les AIS entendent encore poursuivre leur développement dans les années à venir. La Région de Bruxelles-Capitale confirme son soutien au secteur en créant un nouvel incitatif à l'égard des propriétaires : tout logement mis en location par une AIS est désormais exonéré du précompte immobilier.
- 2019** **Les AIS franchissent le cap des 5.500 logements.**

TÉMOIGNAGES de propriétaires & locataires

Qui sont les propriétaires ?

Les propriétaires sont toujours plus nombreux à confier leur(s) bien(s) à une AIS : des particuliers privés, des associations, des sociétés commerciales, etc. Leurs motivations sont généralement multiples et se combinent entre elles. Certains propriétaires sont à la recherche d'une tranquillité de location, parfois à la suite de mauvaises expériences. D'autres n'ont pas le temps ou pas envie de s'occuper de la gestion quotidienne de leur bien. C'est le cas par exemple des personnes qui résident en dehors de Bruxelles ou à l'étranger, des personnes ayant hérité d'un bien, etc.

Les propriétaires sont en général très attentifs à la mission sociale des AIS : celle-ci constitue un aspect important, si pas essentiel, de leur démarche vers l'AIS.

Le secteur attire par ailleurs de plus en plus de propriétaires qui souhaitent investir dans l'immobilier,

pour réaliser un placement utile et sécurisé. Certains s'adressent même parfois à l'AIS dans le cadre d'un projet d'acquisition : ils sont à la recherche de conseils avant l'achat d'un bien qu'ils confieront ensuite à l'AIS.

Qui sont les locataires ?

Les logements sont loués à des personnes qui disposent de revenus modestes. Ils sont accompagnés pendant toute la durée de leur bail : visites régulières de l'AIS à domicile, guidance sociale si nécessaire, soutien technique, éducation au logement, suivi des consommations... La très grande majorité des logements est mise en location dans le cadre de baux de résidence principale, mais les AIS peuvent aussi développer d'autres projets plus spécifiques pour répondre à certaines demandes : logements de transit, logements collectifs, logements inter-générationnels, logements adaptés au handicap... (voir p. 15)



Témoignages de quelques propriétaires...

Philippe SURY, propriétaire d'un immeuble de 3 logements :

« Quand on parle d'AIS, en général, on pense d'abord aux inconvénients, à savoir que le loyer est inférieur par rapport au prix du marché. Je trouve que ce point de vue est tout-à-fait réducteur parce qu'en fait, il y a des tas d'avantages sur lesquels on n'insiste peut-être pas assez, et qui viennent certainement contrebalancer cet apparent inconvénient. D'abord, il y a les primes à la rénovation. Ensuite, depuis 2018, il n'y a plus de précompte immobilier à payer pour les logements AIS. Le 3ème avantage, c'est qu'il n'y a jamais de chômage locatif, puisque votre contractant est l'AIS. Donc vous n'êtes pas en contact avec le locataire occupant, avec comme corollaire que vous ne devez jamais chercher un locataire, mettre des annonces, essayer de trouver quelqu'un...

Je ne connais pas tous les locataires qui occupent mon immeuble. Je ne dirais pas que c'est un inconvénient, mais c'est tout de même un peu frustrant... Le processus de choix des locataires appartient à l'AIS, et je respecte cela. Dans la mesure où, si les gens s'en vont, c'est à l'AIS d'assumer le chômage locatif, il me paraît tout-à-fait normal qu'elle ait le libre choix de trouver les locataires qu'il faut, au niveau de la sécurité, au niveau des besoins de ces gens, etc. **Donc je ne tiens pas du tout à m'immiscer dans le processus de choix des locataires, ce n'est pas mon rôle et je fais confiance à l'AIS sur ce point. »**

Jelissa NAWASADIO, propriétaire d'une maison 4 chambres à Uccle à rénover :

« J'ai hérité d'une maison il y a à peu près 2 ans. Ma mère est décédée et c'était très soudain, j'imagine comme toute succession, c'est toujours un peu soudain... Cela a été un long chemin pour savoir ce que j'allais faire de cette maison. Au début, je me suis dit que j'allais la vendre, et puis j'ai décidé que ce ne serait peut-être pas très intéressant, car la maison n'était pas en très bon état. Donc je me suis tournée vers la location, mais le problème avec la location, c'était que c'était énormément de soucis, de tracas... J'ai alors contacté une AIS : elle m'a conseillée pour les travaux et, dans quelques mois, elle va effectuer tout le suivi de chantier, puis prendre elle-même en location le bien. Cela m'évitera de devoir faire des démarches que je ne connais pas forcément.

Les travaux sont très importants et représentent énormément de travail. **Non seulement cela me rassure de passer par une Agence Immobilière Sociale, mais en plus, cela me permet d'avoir des avantages financiers, tels que les primes à la rénovation. C'est cependant très important pour moi qu'il y ait une mission sociale derrière.** Sans cela, je ne l'aurais peut-être pas fait. Je sais que cela pourra permettre à une famille qui n'aurait peut-être pas forcément eu les moyens de payer une location à 4 chambres comme la mienne, de pouvoir loger avec ses enfants, et que cela pourra créer une bulle d'air pour ces familles. »

Francis DE LAVELEYE, propriétaire de 11 logements à Ixelles :

« Je suis propriétaire d'une ancienne société, dans un bâtiment de 700 m² environ, à Ixelles. L'idée d'en faire du logement était peut-être la meilleure idée, mais c'était compliqué, le bâtiment avait des exigences...

Quand je me suis mis à réfléchir au principe de l'AIS, j'ai été un tout petit peu désarçonné par le différentiel entre les prix du marché et la proposition de l'AIS. La personne avec qui j'étais en dialogue à l'AIS m'a répondu : « Il n'y a que votre volonté qui vous déterminera. Nous n'allons jamais vous vendre notre concept. » Et cela m'a paru extraordinairement positif comme position. **C'est le propriétaire qui doit se sentir bien, à la fois parce qu'il ne doit plus gérer son bien au quotidien, parce qu'il est certain d'avoir son loyer - fût-il modeste -, et parce que, pour les travaux - et c'était mon cas - des primes significatives non seulement peuvent être obtenues mais, surtout, sont gérées par l'AIS elle-même qui optimise en quelques sortes les travaux que j'avais décidé d'entreprendre.** Et ces travaux ont été significatifs puisque j'ai totalement déshabillé le bâtiment du toit à la cave, chauffage, électricité, eau, sanitaires, etc.

Depuis que les travaux sont faits, je suis particulièrement content que ce soit pour des gens qui n'auraient peut-être pas pu se loger dans des conditions analogues, ailleurs, au prix du marché... et en plus, ils sont très bien suivis socialement et psychologiquement par l'AIS. »

Témoignages de quelques locataires...

Henri NZOUZI, locataire d'une maison 4 chambres à Molenbeek :

« Je m'appelle Henri, je suis marié, je suis père de 3 filles. Cela fait une dizaine d'années maintenant que je suis entré dans le système de l'AIS. J'avais reçu une recommandation tout simplement qui m'avait été faite d'essayer, puisque la plupart des habitations sociales avaient des procédures extrêmement longues.

Pour moi, le principal avantage de l'AIS, c'est incontestablement le loyer. Le taux est vraiment raisonnable... mais surtout l'espace disponible, parce que ça aussi c'est quelque chose qui est pris en considération en fonction de la composition de ménage. J'ai 3 filles, elles ont chacune leur chambre. C'est extrêmement utile, c'est l'idéal pour leur permettre de se concentrer, notamment pour leurs études, leurs activités. Elles peuvent recevoir leurs amis, etc. Et puis, je pense aussi qu'il y a le fait que le personnel de l'AIS se met en permanence à l'écoute. Il y a toujours un suivi, une présence, lorsqu'il y a des soucis d'ordre technique, un entretien à faire... On a toujours un interlocuteur prêt à nous venir en aide, en fait. De l'autre côté, il y a aussi la responsabilité du locataire que je suis. Je ne parle pas au nom de tous les autres locataires, mais je pense que c'est du donnant-donnant : c'est de pouvoir être en heure et en temps par rapport aux obligations qui sont les nôtres, en termes de loyer. Et puis, cela permet aussi de préserver une relation de confiance qui mûrit avec les années.

Dominique NUYENS, locataire d'un appartement 2 chambres à Schaerbeek :

« Il y a quelques années, j'ai eu des difficultés. J'étais en situation précaire, seule avec 2 enfants. J'avais une petite fille de 3 ans, et malheureusement, dans la maison, il y avait de la mэрule et de l'humidité. En consultant 3 hôpitaux différents, les médecins m'ont bien dit que les allergies de ma fille étaient dus à l'humidité et aux acariens. Il a donc fallu que je parte de ce logement, absolument.

Je me suis adressée à l'AIS et ils m'ont trouvé un logement 2 chambres où je suis restée pendant 18 ans et demi. Malheureusement, le propriétaire a vendu l'immeuble, et j'ai dû partir. Mais l'AIS m'a relogée, dans un superbe immeuble, toujours 2 chambres.

Depuis, ma fille a 24 ans, elle vient de faire sa vie avec son petit ami. Par contre, j'ai toujours mon fils de 17 ans avec moi. Et donc, comme c'est un 2 chambres, j'ai ma chambre et mon fils a sa chambre. »

Rawa SAVANE, locataire d'un appartement 2 chambres à Laeken :

« Je suis née en Guinée, précisément à Conakry. C'est là où j'ai passé toute mon enfance jusqu'en 2002. Puis je suis allée en Algérie, où j'ai fait 6 ans d'études pour devenir prothésiste dentaire. En 2009, j'ai rejoint mon mari, ici à Bruxelles. À mon arrivée en Belgique, tout a été très difficile. Après quelques mois seulement, mon mari est tombé malade. En même temps, j'étais enceinte de 7 mois. Il a été hospitalisé quelque temps. Finalement, il est décédé. Donc je me suis retrouvée seule avec un enfant. Ce n'était pas facile du tout. L'AIS m'a donné la chance de pouvoir me reconstruire...

Actuellement, je suis au chômage. Mais je suis des formations. J'ai fait une année de remise à niveau math/français. J'ai aussi introduit mon diplôme pour l'équivalence ; c'est en cours de traitement. Pour ne pas rester à la maison, je suis maintenant des cours de néerlandais.

Quand j'ai déménagé dans le logement de l'AIS, j'ai trouvé que tout était prêt, dans un logement totalement rénové. Il y avait les machines qui étaient installées dans la cuisine, le lave-vaisselle, four... tout. Mais seulement, j'avais un petit souci au niveau des fenêtres de la salle de bain et de la cuisine : il n'y avait pas de rails pour les rideaux ! Donc j'ai téléphoné à l'AIS, ils sont venus directement pour installer cela. »

LA RÉNOVATION avec l'aide d'une AIS

Outre leur mission de socialisation du marché locatif privé bruxellois, les AIS peuvent apporter un soutien non-négligeable aux propriétaires pour rénover le patrimoine existant.

Lorsqu'un bien nécessite des travaux de rénovation (avant la prise en gestion ou en cours de contrat), l'AIS peut conseiller le propriétaire dans ses projets et éventuellement l'accompagner dans le suivi et la mise en oeuvre du chantier. En outre, l'AIS ouvre le droit aux primes régionales (primes à la rénovation de l'habitat, à l'embellissement des façades et primes énergie) aux meilleures conditions, indépendamment des revenus du propriétaire.

Exemple de projet de rénovation à Etterbeek, par l'AIS IRIS :

Après plusieurs années de gestion par IRIS d'une maison unifamiliale pour un propriétaire, celui-ci a contacté IRIS par rapport à un autre immeuble, de rapport cette fois, comportant 3 logements. Cet immeuble nécessitait une rénovation profonde pour le mettre aux normes d'aujourd'hui. Il était habité par 2 locataires : un couple de personnes pensionnées d'une part, et une femme âgée seule d'autre part. Avant le commencement du chantier, le couple a été relogé par le propriétaire le temps des travaux et la femme est partie dans un logement plus adéquat, sans escaliers notamment.

L'AIS a accompagné le propriétaire dans toutes les démarches relatives à la rénovation de son bien :

- Élaboration du cahier des charges : suggestion de réaménagement des espaces, dont la création de vraies salles de bains et de vraies cuisines, placement d'installations de chauffage central, mise en conformité électrique, isolation, étanchéité des toitures plates, plafonnage et mise en peinture, revêtements de sol, boise-

ries, mise aux normes pompiers, création de caves privatives, etc. ;

- Réalisation des croquis ;
- Consultation du service de l'urbanisme pour avoir confirmation que les 3 logements sont reconnus et que les travaux envisagés ne nécessitent pas de permis d'urbanisme ;
- Récolte, analyse et négociation des devis ;
- Démarches administratives liées aux demandes de primes et suivi des dossiers jusqu'à la liquidation des primes ;
- Suivi du chantier à raison d'une réunion de chantier par semaine, négociation sur place avec les entrepreneurs.



À la fin des travaux, le couple de personnes pensionnées a réintégré le logement du rez-de-chaussée qui s'ouvre sur un beau jardin de ville. Les deux autres logements ont été loués à des personnes inscrites sur la liste d'attente d'IRIS : une femme seule avec 2 tout petits enfants occupe le logement du 1^{er} étage qui bénéficie d'une belle terrasse donnant sur les jardins et un homme seul a emménagé dans le logement du 2^{ème} étage, un peu plus petit.

« Les propriétaires qui doivent rénover leur bien sans connaître les normes en vigueur (sécurité, salubrité, équipement) peuvent être vite démunis et faire des choix malheureux, voire non conformes sans s'en rendre compte. L' AIS leur apporte une véritable expertise qui permet d'éviter bien des écueils. » fait remarquer Isabelle Jennes, Coordinatrice de l' AIS IRIS. « De même, beaucoup de propriétaires bailleurs veulent aider les personnes moins aisées en leur louant leur bien mais ils ne connaissent pas toujours la loi du bail, ne savent pas toujours comment calculer les décomptes de charges ou à qui incombent certains frais ou encore n'ont pas toujours le tempérament adéquat pour pla-

cer les limites dans les situations où c'est nécessaire. À ce titre aussi, l' AIS est une solution pertinente : en confiant son bien en gestion à l' AIS, le propriétaire aide des personnes ou des familles sans devoir assumer le travail de gestion locative ou gérer les éventuels soucis. » ajoute Isabelle Jennes.



PROJETS SPECIFIQUES

Les AIS forment un secteur diversifié, qui sait faire preuve d'initiatives, de créativité et de souplesse pour tenter de mieux répondre aux différentes problématiques de la crise du logement. Au-delà de l'offre « classique » de logements, des projets plus spécifiques existent pour cibler des publics plus particulièrement précarisés. Quelques exemples :

Projet de « Housing First », à Schaerbeek par l'AIS Logement pour Tous :

Le concept de projet Housing First concerne le relogement, directement depuis la rue, de personnes sans-abri, n'ayant pas ou difficilement accès à un logement en raison de problématiques cumulées de précarité sociale, de santé mentale et d'assuétudes. L'accompagnement proposé est pluridisciplinaire, global, mobile, potentiellement intensif et adapté à chaque situation.

Ce projet mené par Logement pour Tous concerne un immeuble qui contient 3 unités de logement : un studio au rez-de-chaussée, un appartement avec 2 chambres au 1^{er} étage et un duplex avec 4 chambres au 2^{ème} étage. Les propriétaires, une mère et sa fille, ont confié leur bien à l'AIS par l'intermédiaire d'une asbl partenaire (« Cellule Capteurs de Logement » de l'asbl l'Ilot). Cette structure a été créée dans le but de loger ou de reloger des personnes vivant dans la rue, en maison d'accueil ou dans des logements insalubres.



Les 1^{ers} locataires sont entrés dans leur logement en août 2017. Ils sont chacun encadrés par des services spécialisés, dans le cadre de convention de transit de maximum 18 mois :

- Le rez est occupé par un homme seul. Sa convention de transit vient de « glisser » dans un bail à plus long terme.
- Le 1^{er} étage est occupé par un couple de locataires qui vient d'avoir son 2^{ème} enfant. Monsieur vivait à l'hôtel avant son entrée dans le logement.
- Le 2^{ème} étage est occupé par une femme seule avec ses 4 enfants. Madame vivait dans un logement de transit et devait quitter le logement après la durée maximale d'occupation possible sous peine de se faire expulser.

Logements de transit et collectifs à destination d'ex-détenus, à Forest par l'AIS Quartiers :

L'AIS a réalisé avec deux associations et un couple de propriétaire un habitat communautaire et de transit destinés à des ex-détenus.

À l'origine, les propriétaires, partant à l'étranger, désiraient donner une destination sociale à leur maison de 4 chambres à Forest. Il fallait cependant que la location puisse payer le prêt hypothécaire. Via des relations, ils se sont mis en contact avec une association, l'Office de Réadaptation sociale (ORS), qui s'occupe de justiciables et de leur famille. L'ORS est venu trouver l'AIS Quartiers, pour trouver des solutions de gestion et d'entretien de la maison. Depuis l'été 2017, la maison est donc en gestion à

l' AIS et des ex-détenus ont la possibilité de disposer d'une chambre en attendant de trouver un logement particulier.

Depuis la mise en location, 7 hommes sortant de prison ont eu la possibilité d'y loger.

Pour arriver à travailler en partenariat, l' AIS a élaboré avec les locataires et les associations d'accompagnement des ex-détenus, une convention et un règlement d'ordre intérieur définissant le rôle et les attentes des partenaires. Afin de boucler le volet financier, le vaste sous-sol de la maison a été mis à disposition d'une association. Une discussion aussi a eu lieu avec le CPAS de Forest afin de trouver une solution pour individualiser les droits des locataires. Tout cela étant fait, les propriétaires ont pu partir à l'étranger, l'esprit tranquille.



Logements de transit et collectifs à destination de femmes en difficulté, à Saint-Josse par l' AIS de St-Josse :

Depuis 2007, l' AIS de Saint-Josse gère un immeuble de 4 logements de transit (appartements 1 chambre) qui sont attribués à des femmes en difficulté, en partenariat avec une maison d'accueil (la Maison Rue Verte). Il s'agit de femmes seules ou accompagnées d'un enfant qui se trouvent sans logement suite à une dégradation de leur situation sociale liée, entre autres, à des problèmes de violences conjugales, de maltraitances ou d'un parcours d'exil difficile. L'occupation de ces logements de transit implique un accompagnement social important, qui vise à amener ces femmes vers l'autonomie et à la recherche d'un autre logement non-provisoire. Cet accompagnement est réalisé d'une part par la maison d'accueil partenaire (pour affronter les difficultés de la vie au quotidien) et, d'autre part par l' AIS (pour tout ce qui concerne la problématique liée à leur logement). Les contrats de transit se renouvellent de 6 mois en 6 mois (généralement) et

n'excèdent jamais 18 mois. Certains de ces contrats peuvent glisser vers des baux de 3 ans au sein du parc de logements gérés par l' AIS, et à condition que la période de transit ait pu atteindre tous les objectifs escomptés.



Logements adaptés aux personnes à mobilité réduite à Bruxelles, par l' AIS Baita :

Dans un immeuble au centre de Bruxelles, l' AIS Baita gère 7 logements destinés à des personnes particulièrement fragilisées, dont des anciens sans-abris. Ces personnes présentent pour la plupart des problèmes de santé, voire des signes de vieillissement prématuré qui sont la conséquence de conditions de vie dures et extrêmement précaires. Alors que ces personnes ne trouvent pas toujours leur place dans des maisons de repos (d'une part, parce qu'elles sont considérées comme trop jeunes, et d'autre part, parce que les maisons de repos ne peuvent généralement pas gérer de lourdes problématiques telles que celles des sans-abris), le projet développé par l' AIS Baita apporte de réelles réponses à leurs besoins.

L'immeuble est organisé en 4 appartements adap-



Photo : Stijn Wils

tés aux personnes à mobilité réduite et 3 autres appartements pouvant être loués à des personnes plus autonomes. Les logements disposent d'un ascenseur et des équipements nécessaires (ex : accès aux fauteuils roulants, douches adaptées, poignées de portes et de fenêtres à petite hauteur...). Une salle commune permet également aux habitants de se rencontrer et de partager des repas. L'objectif est de rassembler dans l'immeuble des publics différents, présentant différentes problématiques, tout en créant des liens entre eux et en favorisant l'entraide. Des soins sont dispensés à domicile par des services spécialisés, de sorte que les bénéficiaires puissent continuer à vivre chez eux, dans une sphère qui se veut familiale. Le projet est mené par l'ASIS avec l'aide de services partenaires du CAW Brussel : Puerto et De Schutting.

Logements intergénérationnels et solidaires à Schaerbeek, par l'ASIS :

L'ASIS a réhabilité un bâtiment appartenant à une asbl, qui était inoccupé. Des rénovations lourdes ont été entreprises pour recréer un habitat intergéné-



rationnel comprenant 4 studios et 1 appartement collectif de 3 chambres. Les logements sont en location depuis juin 2017 : les studios sont attribués à des personnes âgées tandis que l'appartement collectif est partagé entre jeunes. Le projet a pour but de favoriser la cohabitation et le partage entre jeunes et moins jeunes. Il permet de rompre l'isolement social, de maintenir les seniors à domicile le plus longtemps possible, et de permettre à des jeunes de bénéficier dans le cadre d'une convention spécifique d'un logement décent à loyer modéré en échange de menus services aux personnes âgées. Des espaces de rencontre ont également été aménagés, dans l'optique de créer une dynamique communautaire (cuisine, salle de séjour, buanderie, jardin...).

Le thème de la mixité est au coeur du projet :

- en termes de mixité des âges bien entendu (la plus jeune habitante a 20 ans et le plus âgé 67 ans) ;
- en termes de mixité des situations d'habitat précédentes : deux personnes en maison d'accueil, une personne SDF, une personne logée dans une chambre chez un particulier à titre précaire, les autres venant de logements classiques mais trop chers.
- en termes de mixité des origines : trois Guinéens, un couple de Bulgares, deux Belges et un Kenyan.
- en termes de mixité des sources de revenus : 4 CPAS, 1 pension, 1 allocation de chômage et 1 allocation handicap (couple).

Les studios sont loués aux personnes âgées dans le cadre d'un bail classique. L'appartement mis à disposition des plus jeunes fait quant à lui l'objet de convention d'occupation.

Liste des AIS membres de la FEDAIS

AISB

Rue du Marché aux Poulets, 39
1000 Bruxelles
Tél. : 02 262 32 43
aisb@aisb.be
www.aisb.be

AISAC

Chaussée de Mons, 211
1070 Bruxelles
Tél. : 02 524 04 25
info@aisac.be
www.aisac.be

ASIS

Chaussée de Haecht, 226
1030 Bruxelles
Tél. : 02 223 72 47
info@asis.brussels

Baita

Quai du Hainaut, 29
1080 Bruxelles
Tél. : 02 512 08 65
info@baita.be
www.baita.be

Comme Chez Toi

Rue Vandermeersch, 53
1030 Bruxelles
Tél. : 02 230 36 14
ais@commecheztoi.org
www.commecheztoi.org

AIS Delta

Avenue Charles Brassine,
32 / 2
1160 Bruxelles
Tél. : 02 265 07 91
info@ais-delta.be
www.ais-delta.be

AIS Etterbeek

Avenue d'Auderghem, 113
1040 Bruxelles
Tél. : 02 627 26 61
info@aisetterbeek.be

AIS Forest

Pierre Decoster, 96
1190 Bruxelles
Tél. : 02 534 32 95
info@aisforest.be
www.aisforest.be

AIS Frédéric Ozanam

Chaussée de Roodebeek,
407
1200 Bruxelles
Tél. : 02 502 73 20
info@aisozanam.be

AIS Habitat & Rénovation

Avenue de la Couronne, 340
1050 Bruxelles
Tél. : 02 639 60 16
ais.hr@misc.irisnet.be
www.habitatetrenovation.be

AIS Hector Denis

Rue de Genève, 175 / 11
1140 Bruxelles
Tél. : 02 216 08 24
directeur@aishectordenis.be

IRIS

Quai du Batelage, 11/34
1000 Bruxelles
Tél. : 02 514 18 49
info@svk-iris-ais.be
www.svk-iris-ais.be

AIS Jette

Rue Jules Lahaye, 284
1090 Bruxelles
Tél. : 02 421 70 90
contact@ais-jette.be
www.ais-jette.be

Logement Pour Tous

Rue du Chimiste, 34-36
/ 10
1070 Bruxelles
Tél. : 02 524 54 30
info@lptb.be
www.logementpourtous.be

La MAIS

Boulevard Léopold II,
184 - D
1080 Bruxelles
Tél. : 02 899 96 89
info@aismolenbeek.be
www.aismolenbeek.be

Le Nouveau 150

Rue Haute, 150 / 25
1000 Bruxelles
Tél. : 0496 835 581
contact@lenouveau150.be
www.lenouveau150.wix.com/accueil

AIS Quartiers

Rue du Progrès, 323/8
1030 Bruxelles
Tél. : 02 204 09 63
info@aisquartiers.be
www.ais-quartiers.com

AIS Le Relais

Rue du Collège St-Michel,
13
1150 Bruxelles
Tél. : 02 779 80 13
info@aislerelais.be
www.aislerelais.be

AIS St-Gilloise T. Verhaegen

Rue de Mérode, 121
1060 Bruxelles
Tél. : 02 535 70 10
info@aissaintgilles.brussels
www.aissaintgilles.be

AIS Saint-Josse

Rue de l'Union, 4
1210 Bruxelles
Tél. : 02 230 48 34
reception@aissj.brussels

Les Trois Pommiers

Avenue des Casernes, 41
1040 Bruxelles
Tél. : 02 640 30 54
logement@lestroispommiers.be
www.lestroispommiers.be

AIS Uccle

Rue Beeckman, 89
1180 Bruxelles
Tél. : 02 348 68 79
info@aisuccle.be

AIS Woluwé-Saint-Lambert

Avenue Georges Henri,
399
1200 Bruxelles
Tél. : 02 763 48 39
aiswsl@skynet.be



Contactez la FEDAIS

Fédération des Agences Immobilières Sociales (FEDAIS asbl)

Avenue Louise, 200

1050 Bruxelles

www.fedais.be / www.fedsvk.be

Personnes de contact :

Laurence Libon (Coordinatrice)

Tél. : 02 412 72 44

Mail : info@fedais.be

Natalie Casteleyn (Présidente)

Tél. : 02 262 32 43

Mail : aisb@aisb.be

