

# Toiles @ penser

Cahiers d'éducation permanente de

*La Pensée et les Hommes*



*Comment vivre à Bruxelles  
malgré le coût des loyers ?*

Cahier n° 2006-01-002

## Connaissez-vous nos publications ?

**Nous publions annuellement trois dossiers thématiques et un numéro « Varia ».**

Dans sa nouvelle conception, notre revue paraît annuellement sous la forme de trois livres brochés qui comptent chacun environ cent pages et regroupent le point de vue d'une dizaine de spécialistes du sujet traité.

Chaque volume ambitionne de faire le point sur une question relative à la philosophie et à la morale de notre temps ou de traiter en profondeur un sujet qui intéresse les défenseurs des idéaux laïques. Aussi, tout naturellement, nos numéros ont pris place dans la collection « Espace de Libertés » qu'édite le *Centre d'Action Laïque*.

## Comment s'abonner à nos publications ?

En effectuant un versement au profit du compte :

**000-0047663-36**

de *La Pensée et les Hommes* Asbl

Le prix de l'abonnement annuel s'élève à 25 € (pour trois volumes thématiques et un numéro de « Francs-Parlers ») ou plus pour un abonnement de soutien. Si votre domicile implique un envoi par voie aérienne, majorez s'il vous plaît votre versement de 5 €.

## **Comment vivre a Bruxelles malgré le coût des loyers ?**

Extraits coordonnés et réactualisés d'articles publiés dans  
SLRB-info (2005) et Article 23 (2003).

### **Le projet Agences immobilières sociales – Un petit coup d'œil en arrière**

En région bruxelloise, le milieu associatif est le précurseur des agences immobilières sociales (AIS) telles que nous les connaissons aujourd'hui.

La crise du logement actuelle a commencé à la fin des années 1970. Cette crise touchait exclusivement les ménages à revenus faibles, à commencer par les grands ménages, menacés de plein fouet par une nouvelle attitude des propriétaires : le découpage des maisons unifamiliales en appartements de (très) petite taille. Ce procédé permettait au propriétaire de décupler son revenu locatif sur le même immeuble. Par ailleurs, le caractère international de Bruxelles et sa fonction « bureau » ont également exercé une pression sur les prix et loyers, qui n'ont cessé de croître. Après soustraction de l'inflation, l'augmentation réelle des loyers sur 30 ans (1975-2004) a été de 28%, soit d'environ 1% par an.

Pour aider les ménages à faibles revenus à se loger décemment, des associations ont vu le jour. Les unions de locataires sont des ASBL inspirées du mouvement coopératif traditionnel britannique à Londres.

Au milieu des années 1990, lorsque la crise du logement a commencé à faire des victimes parmi les ménages à revenus moyens bas, le politique s'est penché sur ces initiatives locales afin de décupler les

effets de leur travail. Les représentants de ces associations ont été invités à exposer leurs expériences. L'ordonnance portant création des Agences immobilières sociales du 12 février 1998 (abrogée depuis qu'elle a été reprise dans le Code du Logement) est le résultat du savant équilibre entre les auditions du terrain et les arbitrages politiques.

### **Candidats : inscriptions**

Au niveau des modalités d'inscription des candidats locataires et d'attribution des logements, le cadre légal des AIS contraint ces dernières à choisir des modalités (quelles qu'elles soient) et à les déclarer. En conséquence, on peut presque dire qu'il y a autant de modalités que d'AIS. Le cadre légal prévoit toutefois que les locataires des AIS ne peuvent pas disposer de revenus supérieurs aux revenus d'admission du logement social. Il prévoit néanmoins une dérogation pour un tiers des locataires des AIS qui peuvent bénéficier de revenus supérieurs de 50% aux revenus d'admission du logement social. Les AIS disent n'utiliser cette dérogation qu'à la marge.

Schématiquement, trois grandes catégories de modalités d'inscription sont pratiquées : limiter l'accès aux candidats locataires accompagnés par des services sociaux partenaires de l'AIS, limiter l'accès aux candidats locataires accompagnés par un service social de leur choix ou ne pas limiter l'accès (quiconque veut s'inscrire peut s'inscrire).

Quant aux modalités d'attribution des logements, trois grandes catégories, parfois cumulables entre elles, se dégagent également : celles qui fixent des points de priorité comme dans le logement social, celles qui respectent l'ordre chronologique d'inscription des demandes, celles qui confient cette tâche à un comité de sélection.

### **L'éducation au logement**

La sensibilisation des locataires à la gestion du logement et, de manière plus générale, à la citoyenneté, constitue une préoccupation importante des Agences immobilières sociales.

Ce travail d'éducation au logement est indispensable et peut représenter une assurance que les garanties que l'AIS offrent aux

*Comment vivre à Bruxelles malgré le coût des loyers ?*

propriétaires auront des conséquences financières limitées. Il peut notamment toucher les domaines suivants :

- *Occupation et entretien du logement*
- *Information sur l'humidité par condensation et les moyens de la combattre*
- *Consommation d'eau et d'énergie (chauffage, gaz, électricité)*
- *Assurance incendie et responsabilité civile*
- *Présence de nuisibles (cafards, souris, ...) et moyens de les combattre*
- *tri des déchets et/ou sensibilisation à participer aux collectes sélectives et à avoir un mode de consommation minimisant la production de déchets*

Ce travail d'éducation au logement est réalisé soit dans le cadre de réunions de locataires d'un immeuble ou de quelques immeubles proches, soit dans le cadre d'un suivi individuel réalisé lors de visites à domicile.

Les réunions de locataires sont aussi l'occasion pour les locataires de se rencontrer et de discuter de divers aspects d'organisation de l'immeuble (entretien des communs, ...).

### **Un petit mot sur les partenaires indispensables : les propriétaires**

En confiant son bien à une AIS, le propriétaire se voit décharger de toutes les tâches qui concernent la gestion locative d'un bien immobilier : recherche d'un locataire, établissement du bail, états des lieux d'entrée et de sortie, contrôle du paiement des loyers, relations avec le locataire, etc.. L'AIS peut également s'occuper de coordonner les travaux de rafraîchissement et de rénovation nécessaires avant la mise en location ou les travaux d'entretien durant le bail ou le mandat.

Le propriétaire reçoit la garantie de paiement du loyer, que le locataire ait ou non payé son loyer, que le logement soit ou non occupé. Entre deux locataires ou à l'issue du bail ou du mandat, l'AIS prend en charge la réparation des dégâts locatifs.

Concernant le montant du loyer, l'AIS. doit négocier avec le propriétaire un loyer inférieur aux loyers du marché, étant donné les garanties qu'elle lui offre.

En matière de rénovation des logements, les AIS jouent un rôle plus important depuis 2002. En effet, un arrêté du Gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale prévoit que tout propriétaire non-occupant qui conclut un bail ou un mandat de gestion avec une Agence immobilière sociale bénéficiera de primes à la rénovation majorées.

### **Une croissance lente**

Si l'on considère les quatre phases du cycle de vie du produit (démarrage, croissance, saturation, déclin), on peut affirmer que les AIS sont dans la phase de croissance. En 1998, elles étaient 9 et géraient un parc de 450 logements. Avec un parc actuel d'un bon millier à 1400 logements, les AIS sont aujourd'hui 18 et sont toutes encore dans une phase d'expansion. Si on considère que, pour rester à taille humaine, les AIS pourraient prendre en gestion 200 logements chacune, le parc total des 18 AIS peut grimper jusqu'à 3.600 logements.

La lenteur de la croissance s'explique par différents facteurs.

Le concept « agence immobilière sociale » est encore trop méconnu du grand public. Les propriétaires susceptibles d'être intéressés ne savent donc pas que les AIS existent et ne s'adressent donc pas à elles spontanément. En 2002 et avec le soutien du Secrétaire d'État au Logement, les AIS ont mené une campagne de promotion audiovisuelle pendant 15 jours. Elles ont alors eu l'occasion de mesurer qu'elles étaient tout à fait capables d'absorber les retombées de ce type de campagne.

Depuis, elles demandent de pouvoir mener une telle campagne de manière récurrente.

Ainsi, une deuxième campagne de presse (écrite et télévisée) fut mise sur pied en mars 2006.

Bien qu'il soit prématuré d'en tirer les conclusions, il semble que cette campagne ait eu un impact certain sur le grand public. Les

*Comment vivre à Bruxelles malgré le coût des loyers ?*

retombées directes en termes de contacts sont multiples (propriétaires et candidats locataires qui s'informent auprès des AIS).

Un autre facteur explicatif de la lenteur de la croissance est que les AIS sont composées de petites équipes dont le temps de travail est absorbé par la gestion locative et le montage de projets. Quand on sait que la prospection active prend beaucoup de temps pour un résultat dérisoire et qu'on n'a pas beaucoup de temps disponible, on fait des choix.

Enfin, la croissance du parc des AIS n'est pas linéaire. Comme elles ne sont pas propriétaires, les AIS perdent parfois des logements, ce que les chiffres consolidés ne permettent pas de voir. Jusqu'à présent, malgré les pertes, le parc continue toujours d'augmenter, ce qui contribue à démontrer que le marché n'est pas saturé.

Il existe d'autres facteurs d'explication de cette lenteur, et qui dépassent les AIS.

L'absence de projet politique réel fort sur la Région de Bruxelles-Capitale ne concourt pas à réunir les divers acteurs autour d'un but commun dynamisant.

L'absence de traitement des informations statistiques ne permet pas de poser des diagnostics clairs et précis d'évolution du secteur. Le seul endroit où toutes les informations sur les AIS sont réunies était le Cabinet du Secrétaire d'État au Logement et, depuis peu, l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement<sup>1</sup>. Or, personne n'a pour mission de compiler les informations pour les synthétiser par exemple une fois l'an. Pourtant, les rapports d'activités comportent souvent des informations et des suggestions ou des réflexions intéressantes. Les AIS sont obligées – et c'est bien légitime – de remettre un rapport d'activités annuel. Mais personne n'est obligé de les lire... L'Observatoire de l'Habitat (consacré par le Code du Logement) pourrait faire ce travail, mais il n'est constitué que d'une personne qui travaille déjà à temps plein à la SLRB.... La toute fraîche Fédération des Agences immobilières sociales de la Région bruxelloise

---

1

pourrait aussi faire ce travail, mais elle ne bénéficie, à ce jour, d'aucun moyen financier ni humain.

### **Vendre un concept ou suivre les prix ?**

Il est bien clair que la grande question autour des AIS est l'augmentation de leur parc. Le problème est de savoir comment. L'argument de vente des AIS à l'égard des propriétaires est la sécurité financière et la gestion locative. En échange, le propriétaire accepte de modérer son loyer.

Les AIS sont des intermédiaires entre des propriétaires et des locataires. Elles sont donc condamnées à suivre, de près ou de loin (ce choix n'est pas sans conséquences sur le budget de la Région de Bruxelles-Capitale), les loyers du marché privé.

Pour autant, payer de plus en plus cher des propriétaires pour qu'ils « consomment de l'AIS » dans le but d'augmenter le parc plus rapidement n'est donc pas la meilleure politique à mettre en œuvre. Convaincre en finesse les segments pertinents du marché prend du temps.

Il semble que l'impatience soit mauvaise partenaire du développement du secteur AIS et qu'une certaine lenteur pourrait être le garant d'une croissance harmonieuse et équilibrée au bénéfice de toutes les parties impliquées dans le projet.

### **Pour de plus amples informations :**

*La Pensée et les Hommes*, émission télévisée du 30 mai 2006 (réf. 3329).



**Vous souhaitez être tenu(e) au courant  
de nos programmes d'émissions  
télévisées et radiophoniques ?**

**Rien de plus simple,  
Renseignez-nous votre adresse de courriel  
Et nous vous enverrons mensuellement nos  
programmes détaillés**



**LA PENSÉE ET LES HOMMES** ASBL

Avenue Victoria, 5 - 1000 Bruxelles

Tél. 02/640.15.20 - Fax 02/650.35.04

[pensees.hommes@swing.be](mailto:pensees.hommes@swing.be)

[www.lapenseeetleshommes.be](http://www.lapenseeetleshommes.be)

Avec le soutien du ministère de la Communauté française