

## Mémoire

**Auteur** : Piedboeuf, Janelle

**Promoteur(s)** : Teller, Jacques

**Faculté** : Faculté des Sciences

**Diplôme** : Master en sciences géographiques, orientation générale, à finalité spécialisée en urbanisme et développement territorial

**Année académique** : 2022-2023

**URI/URL** : <http://hdl.handle.net/2268.2/18623>

---

*Avertissement à l'attention des usagers :*

*Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.*

*Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.*

---



Faculté des Sciences  
Département de géographie  
Université de Liège

# **Le rôle des Agences Immobilières Sociales en Wallonie et leurs perspectives de développement**

Mémoire présenté par **Janelle PIEDBOEUF**

en vue de l'obtention du titre de

**« Master en Sciences géographiques, orientation générale, à finalité  
spécialisée en urbanisme et développement territorial »**

Année académique : **2022-2023**

Date de défense : **Septembre 2023**

Président de jury : **Guénaël DEVILLET**

Promoteur : **Jacques TELLER**

Jury de lecture : **Guénaël DEVILLET**

**Mathilde FLAS**

**Jean-Marie HALLEUX**



# REMERCIEMENTS

Mes remerciements vont, tout d'abord, à mon promoteur, le professeur Jacques Teller, pour m'avoir conseillée et guidée dans mes choix lors de la réalisation de ce mémoire.

Celui-ci n'aurait pas vu le jour sans les conseils de Mathilde Flas. Je la remercie donc sincèrement pour ses nombreuses relectures et remarques autant pendant mes études que pendant l'écriture du présent document.

Ensuite, je tiens à remercier le professeur Jean-Marie Halleux et le professeur Guénaël Devillet d'avoir accepté directement de faire partie de mon jury.

En plus de toutes les AIS ayant répondu à l'enquête, je tiens à remercier particulièrement M. Rausch, M. Gerard et M. Richard qui m'ont accordé un temps supplémentaire très précieux afin que ma compréhension du système soit la plus complète possible, ainsi que Jean-Marc Lambotte (Lepur) pour son aide particulièrement efficace lors du démarrage de mon mémoire.

Finalement, je tiens à remercier mes proches et ma famille. En particulier ma maman pour son soutien inestimable et son confiance en moi durant tout mon parcours universitaire ainsi que pour les nombreuses heures passées à la relecture.

Merci à mes ami(e)s géographes d'avoir formé cette formidable famille créatrice d'une multitude de souvenirs inoubliables, cette véritable force sur laquelle s'appuyer en cas de coups durs.

Merci à Sofian pour le soutien quotidien et son aide précieuse apportée.

La dernière pensée est à ma sœur, pour son encouragement éternel.



# RÉSUMÉ

Le système des Agences Immobilières Sociales (AIS) permet de contribuer à la mise à disposition de logements abordables pour un public précarisé en mobilisant des logements privés ou publics. Cette mobilisation permet de réinsérer des logements inoccupés au sein du parc locatif mais aussi de contribuer à la dynamisation et à la réhabilitation des bâtiments et logements parfois anciens, peu performants, voire dégradés.

Il permet d'apporter des avantages d'une part, aux propriétaires de logements dépassés par la gestion locative et d'autre part, aux locataires à faibles revenus en leur apportant un accompagnement social qui favorise une occupation à long terme.

Bien que ce concept créé en 1993 soit prometteur, son fonctionnement, son rôle au sein du marché locatif et son impact sur l'aménagement du territoire sont encore peu connus à ce jour. Cette recherche s'interroge donc sur ces différents points en essayant de mettre en exergue ses activités et son patrimoine actuel ainsi que leurs évolutions dans le temps.

Enfin, il apparaît qu'au vu de certaines difficultés, le patrimoine des biens gérés par une AIS augmente mais pas de manière significative. Pourtant, la liste des ménages ne parvenant pas à trouver un logement à prix attractif sur le parc privé s'accroît d'année en année. Cette étude tente donc, grâce aux données et aux ressentis des différentes AIS wallonnes, de faire le point sur ce qui freine cette évolution et propose des solutions permettant d'amplifier ce système méritant plus de notoriété.

# REMARQUES

Les annexes de ce travail sont disponibles dans un fichier séparé. Les données propres à chaque AIS ne sont pas communiquées par garantie d'anonymat. Les données anonymisées propres à chaque AIS relatives à toutes les réponses du questionnaire sont disponibles sur demande afin de ne pas surcharger les annexes.

## **ABSTRACT**

The "Social Rental Agencies (SRAs)" system contributes to the provision of affordable housing for a precarious public by mobilizing private or public housing. This mobilization not only helps to reintegrate unoccupied housing into the rental stock, but also contributes to the revitalization and rehabilitation of buildings and housing that are sometimes old, inefficient or even in a state of disrepair.

It brings benefits both to homeowners overwhelmed by rental management and to low-income tenants by providing them with social support to encourage long-term occupancy.

Although this concept, created in 1993, is promising, its operation, its role in the rental market and its impact on the territory planning are still not well known. This research will examine these issues, highlighting its activities and its current assets, as well as how they have evolved over time.

Finally, it appears that, in view of certain difficulties, the assets of properties managed by an AIS are increasing, but not significantly. However, the list of households unable to find affordable housing in the private sector is growing year on year. This study therefore attempts, using data and feedback from the various Walloon AISs, to take stock of what is holding back this development, and proposes solutions in order to grow this system, which deserves to be better known.

## **NOTES**

The appendices of this work are available in a separate file. Data specific to each AIS are not communicated to guarantee anonymity. AIS-specific anonymized data for all survey answers are available on request, so as not to overload the appendices.

# Table des matières

<b>I.</b>	<b>Introduction.....</b>	<b>12</b>
<b>II.</b>	<b>État de l’art.....</b>	<b>14</b>
2.1.	Le marché du logement .....	15
2.1.1.	Structure du parc locatif.....	15
2.1.2.	Brève description des principaux acteurs du logement public en Wallonie .....	16
2.1.3.	Le Rôle du Fonds du Logement.....	18
2.2.	La gestion locative et les Agences Immobilières Sociales .....	22
2.2.1.	La gestion locative.....	22
2.2.2.	Les Agences Immobilières Sociales en Wallonie.....	23
2.2.2.1.	Définition et historique.....	23
2.2.2.2.	Partie propriétaire .....	24
2.2.2.3.	Partie locataire .....	31
2.2.2.4.	Subventions annuelles.....	33
2.2.2.5.	Fixation du loyer.....	34
2.3.	Diagnostic chiffré du système des AIS et son évolution.....	35
2.3.1.	Evolution des AIS et du nombre de logements associés .....	36
2.3.2.	Nombre de logements gérés par une AIS - Etude à l’échelle des AIS .....	40
2.3.1.	Nombre de logements gérés par une AIS - Etude à l’échelle des communes .....	42
2.3.2.	Typologie du patrimoine géré et loyer moyen .....	45
2.3.3.	Le personnel des AIS .....	45
2.3.4.	Les candidats locataires et leur répartition par type de famille .....	46
2.3.5.	Les locataires effectifs et leurs caractéristiques socio-économiques .....	47
2.4.	Poids des AIS au sein des parcs de logements .....	48
2.4.1.	Au sein de l’entièreté du parc de logements.....	48
2.4.2.	Au sein du parc de logements publics.....	49
2.5.	Le système des AIS dans les autres régions et à l’étranger.....	53
2.5.1.	Le système des AIS en Belgique.....	53
2.5.1.1.	En région de Bruxelles-Capitale .....	54
2.5.1.2.	En région flamande .....	55
2.5.1.3.	Tableau comparatif du système belge .....	57
2.5.2.	Le système des AIS à l’étranger .....	59
2.5.2.1.	France .....	59
2.5.2.2.	Grand-Duché du Luxembourg .....	62
2.5.2.3.	Allemagne .....	63

2.5.2.4.	Espagne .....	64
2.5.2.5.	Irlande .....	65
2.5.2.6.	Tableau comparatif des systèmes AIS à l'étranger .....	66
2.5.3.	Informations retenues.....	67
<b>III.</b>	<b>Méthodologie globale .....</b>	<b>68</b>
<b>IV.</b>	<b>Enquêtes auprès d'AIS wallonnes .....</b>	<b>72</b>
4.1.	Questionnaire.....	72
4.2.	Résultats.....	73
4.2.1.	Taux de réponses .....	73
4.2.2.	Classification des AIS.....	73
4.2.3.	Partie « Généralités ».....	75
Nombre de logements.....	75	
Typologie du patrimoine, loyer minimum et maximum .....	76	
Le personnel des AIS.....	78	
4.2.4.	Partie « Propriétaires » .....	78
Mise en location via une AIS.....	78	
Coup de pouce travaux .....	81	
4.2.5.	Partie « Locataires ».....	83
Louer un logement via une AIS .....	83	
Les types de ménages.....	83	
4.2.6.	Partie « Perspectives de développement » .....	84
La notoriété des AIS.....	85	
Projets de développement.....	86	
<b>V.</b>	<b>Entretiens auprès d'AIS wallonnes .....</b>	<b>90</b>
5.1.	Modalités des entretiens .....	90
5.1.1.	Choix des questions .....	90
5.1.2.	Profil des AIS interrogées .....	91
5.2.	Synthèse des entretiens.....	91
5.2.1.	Difficultés rencontrées dans la prise en charge d'un dossier « propriétaire » .....	91
5.2.2.	Priorisation des dossiers « propriétaires » .....	93
5.2.3.	Freins à l'acceptation d'un dossier de rénovation .....	93
5.2.4.	Priorisation des dossiers « locataires » .....	95
5.2.5.	Coordination entre les AIS, les APL et d'autres acteurs .....	97
5.2.6.	Rôle des AIS au sein de l'aménagement du territoire.....	98
5.2.7.	Solutions potentielles pour aider le système AIS dans le futur .....	100
<b>VI.</b>	<b>Etudes de cas .....</b>	<b>104</b>

6.1.	AIS urbaine : LOGEO .....	104
6.2.	AIS semi-rurale : Pays de Huy.....	105
6.2.1.	Répartition des logements .....	105
6.2.2.	Type de propriétaires .....	107
6.2.3.	Typologie de logements et loyer moyen correspondant.....	107
6.2.4.	Locataires et candidats-locataires.....	108
6.2.5.	Exemple d'un logement à Amay .....	108
6.3.	AIS rurale : Nord-Luxembourg.....	111
6.3.1.	Répartition des logements .....	111
6.3.2.	Type de propriétaires .....	114
6.3.3.	Typologie de logements et loyer moyen correspondant.....	114
6.3.4.	Locataires et candidats-locataires.....	115
<b>VII.</b>	<b>Discussion.....</b>	<b>116</b>
7.1.	Problèmes liés à la faible évolution du patrimoine AIS et solutions potentielles pouvant aider le système .....	116
7.2.	Le patrimoine futur des AIS .....	118
7.3.	Rôle de ce système .....	119
7.4.	Limites de l'étude et perspectives d'amélioration .....	120
<b>VIII.</b>	<b>Conclusion.....</b>	<b>122</b>
<b>IX.</b>	<b>Bibliographie .....</b>	<b>124</b>

## Table des figures

Figure 1 : Schématisation de la méthode de recherche en entonnoir.....	13
Figure 2 : Structure de l'état de l'art .....	14
Figure 3 : Patrimoine des SLSP (SWL, 2021) .....	18
Figure 4 : Freins à la mise en gestion d'un bien pour un propriétaire (Tole et Van der Veken, 2022) ...	25
Figure 5 : Les 33 agences immobilières sociales de Wallonie (Piedboeuf, 2023) .....	36
Figure 6 : Indicateur indiquant les AIS ayant un champ territorial comprenant plus de 10 communes ou plus de 100.000 habitants .....	39
Figure 7 : Nombre de logements gérés par une AIS au sein de chaque commune wallonne (2021) (FLW, 2021) (IWEPS, 2021) .....	43
Figure 8 : Nombre d'ETP répartis en 4 catégories au niveau de l'ensemble des AIS wallonnes (FLW, 2018 à 2020) .....	46
Figure 9 : Proportion des logements gérés par une AIS au sein du parc de logements en Wallonie (FLW, 2021) (SPF Finances & SPF Economie - Statbel, 2021).....	48
Figure 10 : Part de logements AIS au sein du parc de logements publics en 2017 (FLW, 2017) (Registre national, SWL, SPW-Logement, 2017).....	51
Figure 11 : Structure des explications du fonctionnement des systèmes AIS en Belgique .....	53
Figure 12 : Solibail : Qu'est-ce que c'est ? (Gestia Solidaire, 2023) .....	60
Figure 13 : Structure du chapitre IV .....	68
Figure 14 : Structure du chapitre V .....	69
Figure 15 : Structure du chapitre VI .....	70
Figure 16 : Typologie des logements pris en gestion .....	76
Figure 17 : Loyer minimum et loyer maximum payé par le locataire .....	77
Figure 18 : Raisons principales pour lesquelles les propriétaires font appel à une AIS .....	79
Figure 19 : Raisons principales d'absence de finalisation de demandes de prise en charge d'un bien par une AIS .....	79
Figure 20 : Critères de sélection de logements .....	80
Figure 21 : Nombre maximal de biens pour un même propriétaire accepté par une AIS .....	81
Figure 22 : Travaux les plus fréquents que les propriétaires doivent effectuer pour remettre leur bien en état .....	81
Figure 23 : Dépassement potentiel des couts d'intervention pour les travaux de réhabilitation ou de restructuration.....	82
Figure 24 : Gestion du surplus par les propriétaires .....	82
Figure 25 : Raisons principales pour lesquelles les locataires font appel à une AIS .....	83
Figure 26 : Proportion des différents types de ménages présents dans les AIS .....	84
Figure 27 : Evaluation de la notoriété du système des AIS.....	85
Figure 28 : Freins à la notoriété des AIS.....	85
Figure 29 : Actions de communication à mettre en place.....	86
Figure 30 : Existence de projets de développement dans les prochaines années.....	86
Figure 31 : Causes d'absence de projets de développement dans les prochaines années .....	87
Figure 32 : Caractéristiques des futurs logements prévus .....	88
Figure 33 : Problèmes pour mettre en œuvre les perspectives de développement .....	89
Figure 34 : Présence d'aménagements/travaux nouveaux .....	89
Figure 35 : Aménagements/travaux nouveaux.....	89
Figure 36 : Nuage de mots - Difficultés rencontrées dans la prise en charge d'un dossier « propriétaire » .....	92

Figure 37 : Nuage de mots - Priorisation des dossiers « locataires ».....	95
Figure 38 : Répartition des logements de l' AIS LOGEO ( AIS LOGEO & Piedboeuf 2023).....	105
Figure 39 : Répartition des logements de l' AIS Pays de Huy ( AIS Pays de Huy & Piedboeuf, 2023) ....	106
Figure 40 : Photos du logement à Amay .....	110
Figure 41 : Répartition des logements de l' AIS Nord-Luxembourg ( AIS Nord-Luxembourg & Piedboeuf, 2023) .....	112
Figure 42 : Répartition des logements par rue - Zoom sur les 3 communes les plus peuplées ( AIS Nord-Luxembourg & Piedboeuf, 2023) .....	113
Figure 43 : Comparatif des labels PEB des logements AIS et de la Province du Luxembourg .....	113

## Liste des tableaux

Tableau 1 : Subventions de fonctionnement aux OFS (FLW, 2017 à 2021) .....	19
Tableau 2 : Réductions de loyers (ALLOC) accordés par le FLW et les montants alloués (FLW, 2012 à 2021) .....	20
Tableau 3 : Nombre d'opérations et de logements financés et leurs volumes de financement (FLW, 2017 à 2021) .....	21
Tableau 4 : Evolution du nombre d' AIS et de logements (FLW, 2012 à 2022) .....	37
Tableau 5 : Ensemble des nouvelles communes ayant adhéré à une AIS existante durant ces 5 dernières années .....	39
Tableau 6 : Nombre de logements au sein de chaque AIS en 2021 (FLW, 2021) .....	41
Tableau 7 : Moyenne du nombre de logements par commune dans chaque AIS (par ordre décroissant) en 2021 (FLW, 2021).....	42
Tableau 8 : Communes comptant le plus de logements en 2021 (FLW, 2021) .....	43
Tableau 9 : Communes comptant le moins de logements en 2021 (FLW, 2021) .....	44
Tableau 10 : Comparaison des communes présentant le plus ou le moins de logements avec son revenu médian et son indice de ruralité (FLW, 2021) (SPW, 2013) (SPW Economie – Statbel, 2020) ...	44
Tableau 11 : Typologie du patrimoine pris en gestion (FLW, 2017 à 2020) .....	45
Tableau 12 : Loyer moyen à charge du locataire sur l'ensemble des 33 AIS (FLW, 2016 à 2020) .....	45
Tableau 13 : Répartition des candidats locataires au sein de l'ensemble des AIS wallonnes (FLW, 2017 à 2020) .....	47
Tableau 14 : Répartition des locataires au sein de l'ensemble des AIS wallonnes (FLW, 2017 à 2020) .	47
Tableau 15 : Répartition des revenus des locataires au sein de l'ensemble des AIS wallonnes (FLW, 2017 à 2020) .....	47
Tableau 16 : Poids des logements AIS au sein de l'entièreté du parc de logements (FLW, 2021) (SPF Finances & SPF Economie - Statbel, 2021) .....	48
Tableau 17 : Communes présentant proportionnellement le plus de logements AIS sur son territoire (FLW, 2021) (SPF Finances & SPF Economie - Statbel, 2021).....	49
Tableau 18 : Communes présentant la part la plus importante de logements AIS au sein de son parc de logements publics en 2017(FLW, 2017) (Registre national, SWL, SPW-Logement, 2017) .....	52
Tableau 19 : Tableau comparatif des AIS belges .....	57
Tableau 20 : Comparaison des avantages Solibail et AIVS-AIS .....	61
Tableau 21 : Tableau comparatif des systèmes AIS à l'étranger en comparaison avec la Wallonie.....	66
Tableau 22 : Taux d' AIS répondantes .....	73
Tableau 23 : Méthode pour calculer le nombre de logements par commune urbaine, semi-rurale et rurale au sein d' une AIS .....	74
Tableau 24 : Classification des AIS selon un degré de ruralité attribué .....	74

Tableau 25 : Nombre de nouveaux logements proposé en gestion annuellement.....	76
Tableau 26 : Classification des AIS selon le loyer minimum à charge du locataire .....	77
Tableau 27 : Classification des AIS selon leur nombre de logements par ETP.....	78
Tableau 28 : Causes d'absence de projets de développement en fonction de l'AIS.....	87
Tableau 29 : Ruralité des AIS répondantes.....	91
Tableau 30 : Nombre de logements pris en gestion dans les différentes communes de l'AIS LOGEO (AIS LOGEO, 2023).....	104
Tableau 31 : Nombre de logements pris en gestion dans les différentes communes de l'AIS Pays de Huy (AIS Pays de Huy, 2023) .....	105
Tableau 32 : Type de propriétaire au sein de l'AIS Pays de Huy (AIS Pays de Huy, 2023).....	107
Tableau 33 : Typologie des logements et loyer moyen correspondant (AIS Pays de Huy, 2023).....	107
Tableau 34 : Répartition des locataires et des candidats-locataires (AIS Pays de Huy, 2023) .....	108
Tableau 35 : Caractéristiques du logement à Amay.....	109
Tableau 36 : Nombre de communes dans les différentes communes de l'AIS Nord-Luxembourg (AIS Nord-Luxembourg, 2023) .....	112
Tableau 37: Type de propriétaires au sein de l'AIS Nord-Luxembourg (AIS Nord-Luxembourg, 2023).....	114
Tableau 38 : Typologie des logements et les loyers correspondants au sein de l'AIS Nord-Luxembourg (AIS Nord-Luxembourg, 2023) .....	114
Tableau 39 : Répartition des locataires et des candidats-locataires (AIS Nord-Luxembourg, 2023) ...	115

## Acronymes

**AIS – Agence Immobilière Sociale**

**APL – Association de Promotion du Logement**

**CPAS – Centre Public d’Action Sociale**

**CWHD - Code Wallon de l’Habitat Durable**

**FEDAIS – FEDération des Agences Immobilières Sociales**

**FLW – Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie**

**OFS – Organisme à Finalité Sociale**

**RDQ – Régie De Quartier**

**SLSP – Société de Logement de Service Public**

**SPW – Service Public de Wallonie**

**SRA – Social Rental Agencies**

**SVK- Sociaal VerhuurKantor**

**SWL – Société Wallonne du Logement**

**UWAIS – Union Wallonne des Agences Immobilières Sociale**

# I. INTRODUCTION

## Le rôle des Agences Immobilières Sociales en Wallonie

Les Agences Immobilières Sociales (AIS) sont des ASBL qui dont l'objectif est de mettre des logements salubres à disposition de personnes à faibles revenus et ce, pour un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé, tout en proposant à ces personnes un accompagnement social. L'AIS agit donc comme intermédiaire entre, d'une part, des locataires en situation sociale particulièrement difficile et, d'autre part, des propriétaires publics ou privés leur confiant leurs biens et désireux d'obtenir des garanties quant à la mise en location de ceux-ci (CES ULiège, 2017).

Deux enjeux majeurs sont dégagés : la mise à disposition de logements abordables ainsi que la mobilisation du parc de logements globalement privé. Cette mobilisation permet de réinsérer des logements inoccupés au sein du parc locatif mais aussi de contribuer à la dynamisation et à la réhabilitation des bâtiments et logements parfois anciens, peu performants, voire dégradés.

Chacun sait que l'accès à un logement convenable constitue encore une difficulté, voire une gageure pour le citoyen, même au 21<sup>ème</sup> siècle, et ce, malgré les nombreuses mesures visant à promouvoir le droit à un logement décent prises par le gouvernement wallon. Cette problématique ne peut pas être ignorée car elle s'inscrit dans une constellation de facteurs participant à l'épanouissement de chacun dans un cadre sociétal global ainsi qu'à la création de liens sociaux qui créent le maillage de la société. Par conséquent, il est important que chacun, peu importe sa situation, ait droit à un logement de qualité. Le coût du logement, d'autant plus avec la crise actuelle, grève considérablement le budget des ménages et constitue une entrave à l'accès à une habitation adéquate voire un logis tout court (Dantinne, 2021). Cette problématique, bien que générale, concerne particulièrement les personnes dites en état de précarité ou à revenus modestes et moyens. La mise en place de structures de logements publics et sociaux permet à ces personnes d'avoir accès à un logement convenable. Cependant, malgré tous ces efforts, le manque de logements sociaux se fait encore cruellement ressentir, et la liste d'attente pour ceux-ci s'allonge considérablement (Tole & Van der Veken, 2022). En effet, 41.913 candidats sont en attente d'un logement social en Wallonie en 2023 (SWL, 2023).

Cette problématique touche davantage l'accès à la propriété. Ainsi, la difficulté d'accès au logement contraint de plus en plus de Belges à rester locataires plutôt qu'à devenir propriétaires (Rebts, 2021) et dope le marché locatif résidentiel, qui reste la valeur refuge de l'immobilier (Ridote, 2023).

Malheureusement, plusieurs propriétaires, pour des raisons diverses (âge avancé, manque de temps ou de connaissances, manque de moyens financiers, habitat lointain, démarches administratives compliquées, ...) peuvent éprouver des difficultés à gérer et/ou à rénover leur(s) propriété(s). Le marché locatif se trouve dès lors de plus en plus au centre des préoccupations.

Sans un dispositif comme les AIS, certains logements seraient susceptibles de rester inoccupés à long terme si le propriétaire ne se résout pas à vendre.

## Questions et méthode de recherche

Notre recherche s'interroge sur le rôle des Agences Immobilières Sociales au sein du marché locatif wallon ainsi qu'à la compréhension de son système de fonctionnement. Nos différentes recherches tentent donc, tout d'abord, de répondre aux différentes questions suivantes :

*« Comment fonctionne le système des AIS et quel est son rôle au sein du marché locatif ?*

*Quels sont les résultats concrets et comment évoluent ses activités ?*

*Qu'est-ce qui aiderait à faire évoluer le système ? »*

L'hypothèse est que le système d' AIS rencontre des difficultés au sein de son fonctionnement notamment pour deux raisons à vérifier : le manque de confiance des propriétaires d' immeubles dans la démarche des AIS d' une part, et d' autre part, le manque de moyens (financiers) et humains (main d' œuvre). La réponse aux différentes questions permettra d' évaluer si cette hypothèse est fondée.

Ce mémoire s' inscrit directement dans la continuité des recherches conduites par Mathilde Flas qui s' est interrogée sur les enjeux de l' inoccupation des logements ainsi que sur les freins de leur identification et de leur remise en état. La prise en gestion d' un logement par une AIS a été citée comme pouvant être une piste d' action pertinente contre la vacance résidentielle lorsque le propriétaire nécessite un appui pour réaliser les travaux nécessaires puisqu' il peut alors bénéficier d' aides financières. Ce travail permettra donc d' en apprendre davantage sur cet organisme.

La structure de ce mémoire repose globalement sur une approche équivalente à celle de Mathilde Flas, une approche en entonnoir (figure 1). L' état de l' art au chapitre 2 permet de présenter et d' expliquer le contexte wallon des AIS tel qu' il est présent dans la littérature. Un chapitre permet également de se questionner sur l' existence de systèmes équivalents dans les autres régions belges et à l' étranger. Au chapitre 4, une enquête a été adressée à l' ensemble des AIS wallonnes afin de dresser un diagnostic des activités de chacune d' elles à l' heure actuelle et de pouvoir le comparer à ce qui existe dans la littérature.

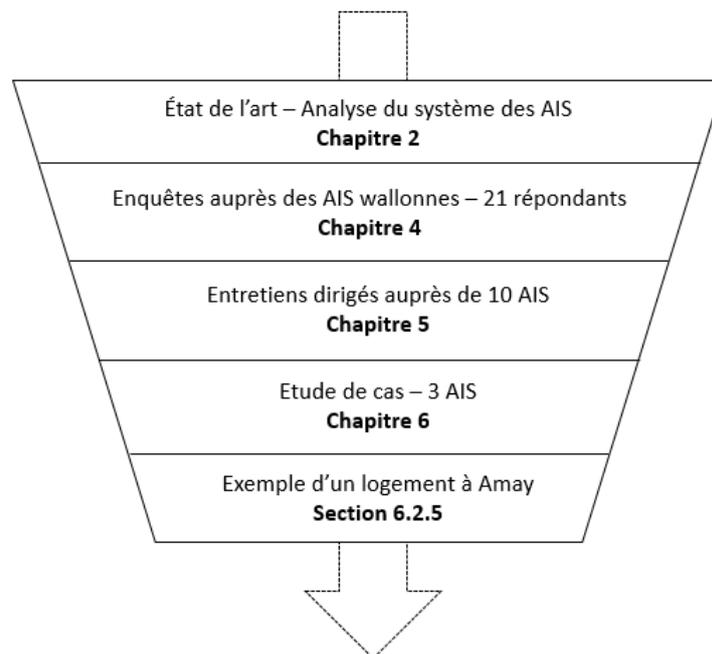


Figure 1 : Schématisation de la méthode de recherche en entonnoir

A partir des résultats de l' enquête, des entretiens ont été menés avec les AIS disposées à une entrevue. La synthèse de ceux-ci (chapitre 5) a permis de cibler les difficultés rencontrées en pratique par les AIS, d' observer comment elles évaluent leur rôle au sein de l' aménagement du territoire mais aussi de les questionner sur des solutions potentielles qui permettront de faire évoluer leur système dans le futur. Enfin, au chapitre 6, grâce aux données mises à disposition par l' AIS LOGEO, l' AIS du Pays de Huy et l' AIS Nord-Luxembourg, différentes études de cas ont été réalisées. Elles ont permis d' observer la répartition de leurs logements au sein de territoires distincts et d' analyser plus en détail leur composition. Un exemple d' un logement pris en gestion par l' AIS du Pays de Huy sera aussi brièvement présenté.

## II. ÉTAT DE L'ART

Cette partie permet de comprendre, grâce à la littérature et aux recherches, comment les Agences Immobilières Sociales fonctionnent ainsi que leur rôle au sein du parc locatif wallon. Tout d'abord, une explication générale de la structure du parc locatif sera décrite pour se concentrer sur les acteurs principaux du logement public et dans notre cas, une description plus générale du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie. Nous nous rendrons compte que notre thématique concerne un cas particulier de gestion locative. Cette méthode sera donc légèrement développée afin de comprendre l'organisme nous intéressant. Le système des Agences Immobilières Sociales est expliqué tout d'abord de manière large afin de comprendre tous les facteurs permettant leur fonctionnement. Un diagnostic du système reprenant les chiffres les plus importants ainsi que leurs évolutions est ensuite analysé. Cette partie en particulier, sera à mettre en lien avec les résultats de l'enquête et des entretiens. Le système des AIS étant maintenant bien connu, quelques chiffres tendent à expliquer leur poids au sein du parc de logements publics. Finalement, nous quitterons la Wallonie afin d'évaluer si des systèmes équivalents, en gestion locative sociale, existent dans les autres régions et à l'étranger.

Cette présentation, en forme de « sablier » permet de partir d'une échelle assez large pour se concentrer par la suite sur le sujet précis de notre recherche, pour ensuite repartir vers une grande échelle, puisque le sujet est compris.

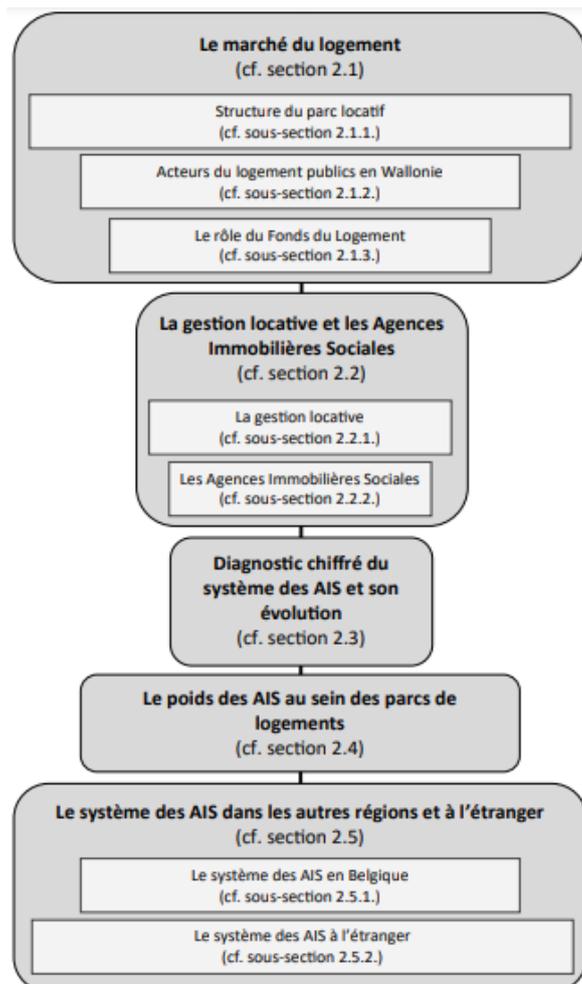


Figure 2 : Structure de l'état de l'art

## 2.1. LE MARCHÉ DU LOGEMENT

En Wallonie, le parc du logement est loin d'être simple. Il est pourtant primordial de savoir situer les logements pris en gestion par les AIS afin de pouvoir évaluer leur poids au sein de ce parc, et plus particulièrement ici au sein du parc locatif wallon.

### 2.1.1. Structure du parc locatif

Selon le rapport du SILC en 2020, seulement 32,9% des ménages wallons sont locataires. Parmi ceux-ci, la très grande majorité (72,3%) loue un logement auprès du secteur privé et paie un loyer correspondant au prix du marché, presque un quart (22,5%) loue un logement public (Anfrie and al, 2021) et 5,2% de ces ménages louent un logement en bénéficiant d'une diminution de leur loyer de la part de leur employeur ou de leurs familles ou amis (Anfrie and al, 2019). Il est donc important de bien comprendre la différence entre ces deux secteurs.

Un logement est considéré comme privé lorsqu'une personne physique ou morale décide de financer la construction de son logement, d'un logement d'investissement ou de tout autre bien immobilier (Rausch, comm. pers., 2023). Les locations auprès d'un secteur privé sont plus présentes dans les zones urbaines et périurbaines. Il est à noter qu'en 2011, plus de 70% d'entre-eux se situent en province de Liège et du Hainaut (Census, 2011).

Les logements publics sont décrits comme l'ensemble des logements ayant une finalité sociale au niveau de l'accessibilité au logement, sur base de critères financiers et de la composition des ménages (Anfrie and al, 2021).

L'article 1 du Code Wallon de l'Habitat Durable définit un logement d'utilité publique comme « le logement sur lequel un opérateur immobilier est titulaire de droits réels, qu'il détient en gestion ou qu'il prend en location, destiné à l'habitation dans le cadre de la politique sociale développée par la Région ». Ainsi parmi les organismes proposant des logements publics, on peut citer les communes, les Centres Publics d'Action Sociale (CPAS), les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP), les Agences Immobilières Sociales (AIS), les Associations de Promotion de Logement (APL), le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW), etc.

Lorsque le financement, le propriétaire et le gestionnaire sont publics, le logement est donc public et inversement. Mais si le financement du bien et le propriétaire sont privés mais que le logement est à charge d'un intermédiaire gestionnaire public, le logement sera considéré comme public (Sevrin, comm. pers., 2023).

Afin d'effectuer ces statistiques, le SPW Logement (2020) considère donc comme « logements publics » :

- Les logements de transit ou d'insertion créés et occupés comme tels ;
- Les logements loués appartenant à la commune, au CPAS ou à la Régie autonome ;
- Les logements mis en gestion par les propriétaires privés et publics, par l'intermédiaire d'une AIS, d'une SLSP ou d'une ASBL
- Les logements gérés par le FLW ;
- Les logements gérés par l'Office central d'action sociale et culturelle du Ministère de la Défense (OCASC),
- Les logements créés dans le cadre de formules de type « Community Land trust » ;
- Les logements de résidences services, sociales ou non, à la condition qu'ils soient gérés par un opérateur reconnu par le Code Wallon de l'Habitat Durable ;
- Les logements d'urgence (ceux-ci ne peuvent être assimilés à des logements de transit).

Si les acteurs du logement public sont relativement nombreux en Wallonie, il n'en reste pas moins que l'essentiel du parc public, est constitué de logements propriétés ou gérés par les 62 SLSP wallonnes existant à l'heure actuelle (SWL, 2023). Il est à noter que les logements SLSP sont principalement des logements sociaux (94,96% en 2021) (SWL, 2021). Ainsi, les principales études des logements publics wallons sont malheureusement consacrées à la description des logements des SLSP et non des AIS.

### **2.1.2. Brève description des principaux acteurs du logement public en Wallonie**

Dans cette rubrique, seuls les principaux acteurs utiles pour ce travail seront décrits afin de comprendre leurs différentes fonctions et rôles au sein du parc locatif public.

Tout d'abord, les deux principaux acteurs dits "classiques" à savoir les SLSP et les CPAS. Ensuite, trois autres organismes dits « à finalité sociale » (OFS) : les AIS, les APL et les RQ. Pour cela, ces OFS doivent avoir obtenu l'agrément régional et adopter le statut d'association sans but lucratif (ASBL) (art. 1 de l'arrêté du 12 décembre 2013). Ces différents organismes sont gérés par le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW) qui a plusieurs rôles. Malgré que l'on pourrait croire que le Fonds du Logement agit en qualité de tutelle (comme le SWL pour les SLSP), ce n'est pas vraiment le cas. Celui-ci a pour mission de proposer au ministre compétent l'agrément des AIS (après demande de celle-ci auprès du FLW) (arrêté du 12 décembre 2013) et de contrôler la bonne application des règlements le concernant (Bernard, 2010).

1. Les Sociétés de Logements de Service Public (SLSP), qui sont au nombre de 62 (annexe 1), se sont vu confier de multiples missions de service public par le Code wallon de l'habitation durable. La plus connue d'entre elles est la mise à disposition de logements d'utilité publique. Pour ce faire, les SLSP sont chargées de l'achat et de la construction de nouveaux biens en vue de les affecter au logement, ainsi que de la gestion de leur parc immobilier. Elles peuvent également prendre en gestion des bâtiments pour les affecter au logement. Elles sont donc la plupart du temps propriétaires de leurs logements, même s'il arrive qu'elles prennent en gestion des logements qui leur sont confiés par d'autres organismes publics, tels que les municipalités ou les autorités régionales. De plus, les SLSP s'occupent de l'accueil des locataires lors de leur entrée dans un logement d'utilité publique. Un référent social est ainsi chargé d'assurer le lien avec les acteurs sociaux locaux pour offrir un accompagnement social aux locataires. Les SLSP assistent les pouvoirs locaux dans la mise en œuvre de la politique locale du logement (UVCW, 2022).

Leur organisme de tutelle est la Société wallonne du Logement (SWL) qui assure pour le compte du Gouvernement wallon la tutelle, le conseil et l'assistance technique, financière et administrative des SLSP (SWL, 2023).

2. Les Centres Publics d'Action Sociale (CPAS) gèrent et mettent à disposition des ménages en état de précarité des logements de transit (pour les personnes en perte de logement), d'insertion, d'urgence (pour les personnes victimes de catastrophes naturelles), mais également parfois, selon le CPAS, des logements « classiques ». Ils garantissent au ménage, pendant la durée de l'hébergement, l'accès à un accompagnement social, afin que ce dernier puisse s'insérer socialement dans le cadre de vie et utiliser son logement de manière adéquate (UVCW, 2022). Chaque commune ou ville a son propre CPAS dont elle assure généralement la tutelle.

A noter que certaines personnes sonnant à la porte d'un CPAS peuvent être redirigées vers une AIS. De plus, selon certains cas, celle-ci peut aider à la garantie locative du futur locataire (UWAIS, 2023).

3. Les Agences Immobilières Sociales (AIS), au nombre de 33, sont des organismes qui ont pour objectif de mettre à disposition de personnes à faibles revenus des logements salubres pour un loyer inférieur aux loyers pratiqués sur le marché privé, tout en proposant à ces personnes un accompagnement social. Ce loyer est possible car l'AIS est financée en partie par des fonds publics. L'AIS agit donc comme intermédiaire entre d'une part, des locataires en situation sociale particulièrement difficile et d'autre

part, des propriétaires publics ou privés leurs confiant leurs biens, désireux d'obtenir des garanties quant à la mise en location de ceux-ci (CES ULiège, 2017). Elles permettent donc aussi de (ré)introduire des logements dans le circuit locatif sans pour autant en être propriétaires (UVCW, 2022). Ainsi, c'est la destination du bien qui fait que ces logements, même si certains appartiennent à des privés, sont considérés comme publics et pris en considération comme tels dans les calculs déterminant le taux de logements publics au sein d'une commune. La nuance réside donc dans le fait que malgré que la propriété demeure privée, l'intermédiaire est public (Sevrin, comm. pers., 2023).

4. Les Associations de Promotion du Logement (APL), qui sont au nombre de 31 (annexe 2), accompagnent individuellement ou collectivement des ménages en état de précarité via trois axes : l'accompagnement spécifique au logement, les formations/informations en matière administrative, juridique ou technique relative au logement, et le développement de projets novateurs. Elles soutiennent également des projets expérimentaux, tant en matière d'intégration sociale, qu'en matière juridique ou architecturale (UVCW, 2022) (Art. 18 de l'arrêté du 12 décembre 2013).
5. Les Régies de Quartier (RDQ), 34 en 2021 (annexe 3), sont actives sur un territoire communal et ont pour but d'améliorer les conditions de vie des habitants dans des ensembles de logements sociaux ou des zones franches urbaines<sup>1</sup> reprises sur ledit territoire. À cet effet, elles mettent en œuvre des actions favorisant l'amélioration du cadre de vie, l'animation, la convivialité et l'exercice de la citoyenneté. Elles contribuent à l'insertion socioprofessionnelle de demandeurs d'emploi ou de bénéficiaires de l'aide sociale, en offrant à ces derniers une préformation encadrée par une équipe professionnelle (UVCW, 2022).

Il est à noter que les logements SLSP peuvent être divisés en 3 types (SWL, 2021) : (1) ceux appartenant et gérés par les SLSP, (2) ceux appartenant aux SLSP mais qui sont donnés en gestion ou en location à d'autres organismes à finalité sociale et (3) ceux appartenant à d'autres organismes mais gérés par les SLSP.

Ainsi, conformément à l'article 132 et 133 du Code Wallon du Logement et de l'Habitat Durable, certains logements SLSP sont loués aux CPAS, aux AIS et à d'autres organismes de logement à finalité sociale afin que ceux-ci les mettent à la disposition de ménages bénéficiant de l'aide sociale.

---

<sup>1</sup> Les zones franches urbaines (ZFU) sont des quartiers de plus de 10 000 habitants, situés dans des zones dites sensibles ou défavorisées. Ils ont été définis à partir des critères suivants :

- taux de chômage ;
- proportion de personnes sorties du système scolaire sans diplôme ;
- proportion de jeunes ;
- potentiel fiscal par habitant.

Les entreprises implantées ou devant s'implanter dans ces quartiers bénéficient d'un dispositif complet d'exonérations de charges fiscales et sociales durant cinq ans (Insee, 2016)

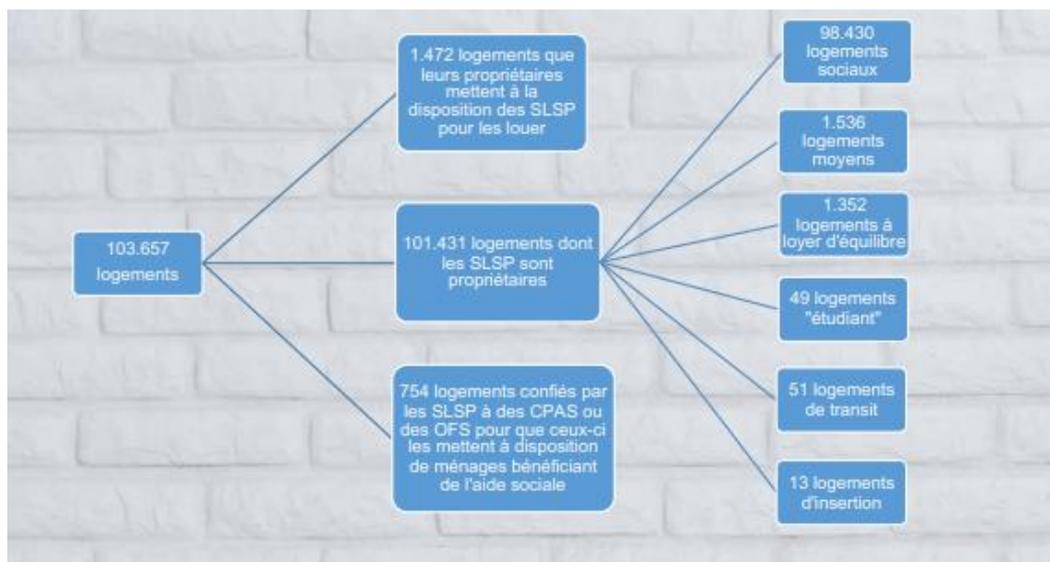


Figure 3 : Patrimoine des SLSP (SWL, 2021)

En 2021, 754 logements SLSP sont confiés à d'autres organismes (figure 3).

Ce chiffre est relativement faible (0,73%) sachant que les SLSP possèdent et gèrent 103.657 logements à cette même date (SWL, 2021).

Les logements faisant partie du patrimoine des sociétés agréées par la Société wallonne du Logement (SWL) n'entrent donc pas dans le champ d'application des logements gérés par les AIS sauf pour ceux dont la gestion leur a été confiée. Ceux-ci ne peuvent pas dépasser 2% du parc global géré par l'AIS en question (Art. 10. §5 de l'arrêté du 12 décembre 2013, modifié le 16 mai 2019).

De plus, ces sociétés ont pris en gestion 1.472 logements (1,42%) ne lui appartenant pas (SWL, 2021). Effectivement, selon l'article 132 du CWHD, le nombre de logements pouvant être pris ainsi en location est limité à 5% du patrimoine de la société de logement de service public, parmi les logements déterminés par celle-ci.

### 2.1.3. Le Rôle du Fonds du Logement

Le Fonds du Logement est souvent évoqué lorsque l'on parle des AIS. Il est donc impératif de comprendre son fonctionnement et son rôle au sein des AIS.

Le Fonds du Logement (FLW) est une coopérative qui aide les familles nombreuses et la population fragilisée en apportant les ressources et l'assistance adaptées à chaque projet pour l'insertion durable des personnes dans un habitat de qualité, énergétiquement performant et respectueux du patrimoine existant. La Ligue des Familles est le membre de référence et ses missions sont reconnues d'utilité publique par le Code wallon de l'Habitation durable (FLW, 2021). C'est en 2003 que les compétences du Fonds sont étendues à l'encadrement des organismes à finalité sociale.

La coopérative exerce 4 métiers (FLW, 2021) :

1. L'octroi à des crédits sociaux pour des familles nombreuses, ménages intergénérationnels, propriétaires bailleurs et associations de copropriétaires.
2. La rénovation immobilière avec pour but de louer à des familles à faibles revenus.
3. Le soutien aux associations (Organismes de logement à Finalité Sociale qui regroupent les Agences Immobilières Sociales, Régies de Quartier et Association de Promotion de Logement).
4. L'accompagnement des familles (aide et suivi adaptés aux besoins).

Les missions du FLW à l'égard des organismes à finalité sociale (OFS) sont :

1. Le conseil : informer, analyser, orienter et proposer des actions et des outils de travail, afin d'assurer leur progrès, leur professionnalisation et leur pérennité (FLW, 2019). Des formations aux matières réglementaire, sociale, administrative, immobilière, comptable et de bonne gouvernance sont alors organisées afin d'actualiser les outils pédagogiques et les informer sur l'actualité de la politique de logement (FLW, 2023).  
Par exemple, en 2021, la mission s'est concentrée sur le maintien en toute sécurité, de leurs activités à l'égard d'un public précarisé et touché par la crise sanitaire et les inondations de 2021 (voir page 28).
2. La coordination : mise en relation des OFS afin de favoriser un échange de réflexions et de dynamiques de travail à travers le réseautage et les collaborations ;  
Elle s'organise essentiellement au sein du Forum ELIS (« Ensemble pour le Logement et l'Insertion Sociale»). La plateforme Elisnet permet l'interconnexion entre le FLW et les OFS grâce à sa base de données collective qui regroupe l'ensemble des documents officiels et informations utiles (FLW, 2019).
3. Le contrôle : aspects réglementaires, octroi et utilisation des subventions ainsi que le respect des normes de gestion applicables à chaque type d'OFS (FLW, 2021).  
Cela permet, entre autres, de mettre en évidence la croissance du parc locatif en comparaison avec les années antérieures et la situation financière des AIS.
4. Le Financement général des activités : via les subventions régionales que le Fonds reçoit et qu'il renvoie vers les Organismes de logement à Finalité Sociale selon les modalités fixées par l'AGW du 12 décembre 2013 (cf. sous-section 2.2.2.).  
Au cours du 1<sup>er</sup> trimestre, une avance équivalente à 5/12<sup>ème</sup> de la subvention de fonctionnement est versée aux organismes bénéficiaires pour assurer une continuité de la trésorerie de ceux-ci. Quelques ASBL en difficulté peuvent bénéficier d'un accompagnement rapproché du Fonds pour leur éviter des déboires et leur permettre de renouer très rapidement avec l'exercice de leurs missions (FLW, 2018).  
Le montant total des subventions de fonctionnement dédié à tous les OFS augmente au fil des années (art.11. de l'arrêté du 12 décembre 2013). En effet on constate une augmentation globale de 48.38% de 2017 à 2021. Sur cette même période, le montant dédié aux AIS augmente également mais de manière moindre, avec une augmentation de 35.56%. De plus, on observe que la part des subventions dédiées aux AIS diminue passant de 48.76% à 44.55% sur la période précitée On peut donc en déduire que l'augmentation du nombre des autres OFS (23 à 31 APL et 32 à 34 RDQ) peut expliquer, en partie, cette réduction

Tableau 1 : Subventions de fonctionnement aux OFS (FLW, 2017 à 2021)

Année	Montant total (€)	Nombre de AIS*	Montant dédié aux AIS (€)	Part des subventions dédiée aux AIS (%)
2017	13.039.835	32	6.358.763	48,76
2018	14.133.469	32	7.331.732	51,87
2019	16.330.341	32	7.949.913	48,68
2020	18.264.974	30	8.142.517	44,58
2021	19.348.210	31	8.619.769	44,55

Outre le financement du fonctionnement des ASBL, d'autres subventions spécifiques soutiennent leurs actions en faveur de l'insertion par le logement (FLW, 2021) : les réductions de loyers accordées pour les logements gérés par une AIS ou APL (voir ci-dessous) et la

subvention complémentaire versée aux AIS et APL impliquées dans le Plan Habitat Permanent (HP)<sup>2</sup>.

De plus, récemment, des aides ont été apportées à la suite des inondations de 2021<sup>3</sup> et également pour le financement dans le cadre de formations du personnel, d'équipement pour le télétravail et de mesures d'allègement de fin de carrière<sup>4</sup>. Ces multiplications de budgets entraînent cependant une croissance importante de la charge de travail et une gestion de plus en plus difficile pour l'ensemble des services du FLW (FLW, 2021).

5. Le Financement de la réduction des loyers: dispositif de réduction du montant du loyer (ALLOC), mis en place par la Wallonie, sollicité par une AIS ou une APL en faveur d'un locataire qui prend en location un logement via leurs services. Le montant octroyé varie en fonction du nombre de chambres que comporte le logement et selon des conditions de revenus.

Depuis 2011, le Fonds assure le traitement administratif et financier du dispositif, pour compte de la Région (FLW, 2021).

Le budget consacré à ce dispositif et donc le nombre de déductions octroyées ne font qu'augmenter ce qui montre un certain intérêt pour ce dispositif.

En 2021, 639 réductions de loyer ont été octroyées pour un montant total de 719.040€, ce qui équivaut à une valeur moyenne de 1.125,26€ par ALLOC, donc 93,78€/mois en moyenne.

Même s'il s'agit ici d'une aide aux locataires des logements gérés par une OFS, et non aux propriétaires, ce système peut indirectement inciter ces derniers à céder leur(s) immeuble(s) à une AIS. En effet, le fait que les locataires puissent être aidés dans le paiement du loyer, peut avoir comme conséquence que le loyer de base fixé par l'OFS reste dans les attentes du propriétaire.

Globalement, la majorité des demandes d'Allocs est introduite par les ménages à revenus précaires (catégorie I au sens du Code wallon de l'Habitat Durable).

Une forte diminution s'observe en 2020 à la suite de la crise sanitaire qui a freiné la signature de nouveaux mandats de gestion et en corrélation, l'introduction de demande d'allocs.

Tableau 2 : Réductions de loyers (ALLOC) accordés par le FLW et les montants alloués (FLW, 2012 à 2021)

Année	Nombre d'octroi	Nombre d'octroi cumulé	Revenus ménages			Type de logement					Montants alloués (€)		
			Précaires	Modestes	Moyens	Studio ou 1ch.	2 ch.	3ch.	4 ch.	5 ch.	ALLOC de l'année en cours	ALLOC des années précédentes	TOTAL
2012	32	43	27	5	0	0	0	22	7	3	39.260	15.120	54.380
2013	48	91	44	4	0	1	1	27	14	5	53.340	59.840	113.180
2014	232	323	190	39	3	79	48	75	25	5	225.095	113.286	338.381
2015	287	610	232	53	2	82	101	84	18	2	249.911	365.092	615.003
2016	440	1050	360	76	4	128	184	91	30	7	405.843	643.351	1.049.194
2017	415	1465	371	40	4	133	153	94	28	7	331.152	1.093.673	1.424.825
2018	402	1867	345	56	1	150	146	78	24	4	319.492	1.516.455	1.835.947
2019	469	2336	387	80	2	161	180	89	29	10	349.285	1.887.967	2.237.152
2020	373	2709	317	52	4	144	135	66	27	1	425.000	2.303.808	2.728.808
2021	639	3348	532	99	8	202	278	99	48	12	719.040	2.609.480	3.328.520

La mesure est régie par deux arrêtés. L'arrêté du GW du 23 décembre 2010 limitait l'accès à cette mesure uniquement aux logements comportant 3 chambres et plus. L'arrêté du 20 juin 2013 a élargi les conditions d'accès à tout nouveau logement pris en gestion ou en location par

<sup>2</sup> Le Plan Habitat Permanent (HP) est un plan transversal soutenu par le Gouvernement et piloté par le Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la ville. Son but est de promouvoir le droit au logement pour tous. Le public-cible est constitué des personnes habitant de manière permanente dans un équipement à vocation touristique dans une des 26 communes adhérentes au Plan HP. Une des phases a alors pour but la réinsertion dans un logement décent (SPW, s.d.).

<sup>3</sup> Coût s'élevant à 225.000€ et bénéficiant à 12 AIS (FLW, 2021).

<sup>4</sup> Coût s'élevant à 310.985€, le montant de cette aide a été versé au Fonds, chargé d'instruire les dossiers, de liquider les montants dus à chaque OFS et d'en vérifier l'utilisation (FLW, 2021).

une AIS ou une APL. Ces logements doivent répondre aux normes de salubrité et de sécurité prévues par l'arrêté du GW du 30 août 2007 et être labellisés en ce sens (FLW, 2020). Le fait d'avoir accepté de donner des ALLOC à tout type de logement et non plus seulement aux logements 3 chambres et plus, a fait chuter la proportion des ALLOC pour ce type de logements. A titre d'exemple, la catégorie « 3 chambres et plus » qui représentait 95% des ALLOC en 2013, est descendue à 45% en 2014 et même à 25% en 2021. En parallèle, ce sont donc les ALLOC pour les « 1 chambre » et les « 2 chambres » qui ont fortement augmenté.

Vu la diminution de la proportion des ALLOC octroyées aux « 3 chambres et plus », le FLW préconise de pointer l'effort sur le soutien aux familles nombreuses pour qu'elles puissent, elles aussi, accéder à un logement salubre auprès d'une AIS ou APL (FLW, 2018).

Fin 2019, les familles avec enfant(s) et familles monoparentales constituaient 55,2% des candidats locataires et 50,3% des locataires effectifs. Ces types de composition de ménages sont souvent à la recherche de logements 2 chambres ou plus. Cependant, aucune information n'est disponible quant au nombre exact de chambres qu'ils souhaitent (2, 3 ou 4 et plus). Il est donc difficile de dire si le nombre d'ALLOC correspond à la demande ou non.

6. Le financement des travaux : ceux-ci sont régis par l'AGW du 23 décembre 2010 (modifié par les AGW des 21/2,28/3 et 17/7/2013 et 25/2/2016) qui stipule qu'une AIS ou une APL (dans certaines limites) peut demander l'intervention financière du Fonds du Logement pour tout bien immobilier qu'elle prend en gestion pour la première fois, que le propriétaire dudit bien soit une personne physique ou une personne morale.

Les financements concernent des travaux destinés à rendre le bien conforme aux critères minimaux de salubrité (repris à l'article 5 de l'AGW du 21 février 2013 détaillant les dispositions de l'AGW 30 août 2007) et de surpeuplement (définies par le Code wallon du Logement). Ces travaux ne peuvent bénéficier d'aucune autre aide régionale en matière de logement ou d'énergie. Ils sont sous forme combinée de prêt à taux zéro et de subventions (cf. sous-section 2.2.2.2). L'objectif est qu'ils constituent un levier en matière d'augmentation de l'offre de logements. La continuité du succès de ce mécanisme malgré la crise sanitaire du Covid-19 prouve qu'il reste un moyen efficace pour lutter contre la problématique de l'inoccupation des logements.

Par ailleurs, dans le cadre de la Déclaration de Politique Régionale 2019-2024 qui ambitionne d'augmenter le nombre de logements confiés en gestion à une AIS ou APL ainsi que de lutter contre les logements inoccupés (FLW, 2019), des améliorations ont été apportés au système. Un arrêté ministériel rentré en vigueur le 5 mars 2020 permet ainsi d'augmenter l'aide financière pour les travaux à 5 unités de logements au lieu de 3 par opération (dont 3 logements de 3 chambres). De plus, le dispositif a été adapté afin d'encourager les propriétaires à transformer les étages « rez-de-chaussée » commerciaux inoccupés en logements (FLW, 2020).

Tableau 3 : Nombre d'opérations et de logements financés et leurs volumes de financement (FLW, 2017 à 2021)

Année	Nombre de logements financés	Nombre d'opérations financées	Volume de financement FLW pour les travaux d'OFS			Montant total des travaux de réhabilitation ou de restructuration (€)	Investissements des propriétaires (€) (montant total - volume de financement total)	Part de l'investissement des propriétaires p/r au montant total des travaux (%)
			Volume des prêts (€)	Volume de subventions (€)	Volume total (€)			
2017	73	37	969.123	3.900.120	4.869.243	6.635.000	1.765.757	26,61
2018	82	45	1.659.765	4.062.885	5.722.650	8.130.000	2.407.350	29,61
2019	46	27	942.350	2.287.400	3.229.750	4.400.000	1.170.250	26,60
2020	24	19	405.445	1.041.080	1.446.525	1.964.000	517.475	26,35
2021	47	25	1.509.250	2.308.950	3.818.200	5.507.293	1.689.093	30,67

Malgré le financement accordé, les propriétaires investissent en moyenne 28% du montant total des travaux de réhabilitation ou de restructuration. De plus, la majorité d'entre eux est

sensible à l'amélioration de la performance énergétique et opte pour des travaux économiseurs d'énergie. Lorsque le projet le permet, les propriétaires font appel au complément offert par le FLW qui permet d'améliorer l'efficacité énergétique via une meilleure isolation, un remplacement des équipements énergivores, un remplacement des menuiseries extérieures et l'installation d'un chauffage permanent (FLW, 2021). Il faut savoir que cette aide financière (indexée) est actuellement fixée à 75.700€ par unité de logement. Ce montant peut être augmenté d'une enveloppe complémentaire de 33.500€ pour un surcoût lié à des travaux d'amélioration des performances énergétiques (UWAIS, 2023) (cf. sous-section 2.2.2.2). Le total maximum octroyé est donc de 109.200€ par logement. Entre 2017 et 2021, les montants des travaux sont en moyenne compris entre 90.000€ et 118.000€ par logement avec des aides octroyées allant de 60.000 à 82.000€, ne laissant en moyenne que 21.000 à 30.000€ de travaux à charge du propriétaire.

Cette partie ayant pour seul but d'expliquer les missions du FLW au sein des AIS, des exemples de montant de travaux seront donnés dans la section 2.2.2.2. consacrée aux avantages offerts aux propriétaires.

## **2.2. LA GESTION LOCATIVE ET LES AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES**

### **2.2.1. La gestion locative**

Selon l'article de Isabelle Dykmans (2020), être propriétaire d'un logement demande d'avoir le temps de s'occuper du bien, d'entretenir la relation avec le(s) locataire(s), d'effectuer les petites réparations, de penser à l'indexation annuelle, de chercher un nouveau locataire quand le précédent s'en va, etc. Malheureusement, plusieurs propriétaires, pour des raisons diverses (manque de temps ou de connaissances, portefeuille immobilier trop lourd à gérer, habitat lointain, etc) peuvent éprouver des difficultés à gérer leur(s) propriété(s). Par conséquent, ils peuvent faire appel à un gestionnaire locatif.

Un gestionnaire locatif permet, grâce à un contrat de gestion, de déléguer toute la gestion administrative et opérationnelle de la location. Celui-ci se substitue au propriétaire à chaque étape et tout au long de la location. Ses missions principales peuvent être les suivantes :

- Obtention de la certification PEB
- Recherche d'un locataire;
- Rédaction et signature du bail;
- État des lieux;
- Réception des loyers;
- Calcul et réception des charges;
- Procédures de recouvrement des loyers impayés (jusqu'à la procédure judiciaire éventuellement);
- Réparations;
- Relation locative (réponses aux plaintes/demandes des locataires);
- Indexation des loyers;
- Renouveau en fin de bail, prolongation du bail;
- Contrôle des assurances du locataire ;

Cependant, les missions diffèrent en fonction du gestionnaire locatif et des envies du propriétaire. La relation entre le locataire et le gestionnaire de biens, jouant le rôle de propriétaire, est aussi primordiale et doit être la plus humaine possible.

Ainsi, pour Fingonnet (2018), cette gestion peut aussi s'appeler « intermédiation locative » et consiste à confier la location d'un bien immobilier à un organisme spécialisé qui s'occupe de trouver un foyer en difficulté ou aux revenus modestes pour le loger dans les lieux. En contrepartie, la structure qui joue le rôle d'intermédiaire entre propriétaire et occupant garantit le versement des loyers et charges, s'occupe de la gestion locative et se charge de l'entretien du bien, d'où le terme « intermédiation ».

D'autres pays mettent également en avant ce principe en mettant un point d'honneur sur le côté social du système. Le terme le plus couramment repris est la « gestion locative sociale ». Cela permet à des organismes d'agir en tant qu'agents de gestion pour les propriétaires du secteur privé (Lalor, 2014). Ils louent des biens dans le secteur locatif privé et sous-louent à des familles vulnérables. Ils assurent la sécurité des propriétaires et permettent à la collectivité de s'assurer que le locataire est correctement logé en attendant l'attribution d'un logement locatif social. Effectivement, dans certains pays, le but principal est d'aider le locataire à se réinsérer dans le marché du logement privé.

Ainsi, ces organismes sont souvent appelés dans la littérature comme étant des « Social Rental Agencies (SRAs) » traduit en « Agence de location sociale » afin de mettre en place cette gestion locative sociale. Lalor (2014) indique que celles-ci sont apparues à la fin des années 1990 en Europe continentale pour répondre aux politiques et aux circonstances du logement. En Belgique, par exemple, parmi les facteurs qui ont conduit à la mise en place de ces SRA, figurent des politiques du logement favorables à l'accession à la propriété, la faible production de logements sociaux, les contraintes budgétaires gouvernementales et l'évolution démographique de la population (De Decker, 2002). Des SRA fonctionnent désormais en Belgique (dont les AIS en Wallonie et Sociaale VerhuurKantoor en Flandre), en France, en Allemagne, en Espagne et d'autres pays (De Decker, 2012).

Mais que coûte une gestion locative au propriétaire ? La littérature met en évidence le fait que les frais oscillent en moyenne entre 6 et 10% du loyer. Effectivement, le gestionnaire reverse au propriétaire le loyer initial, diminué des frais de gestion et des frais portés à la charge du propriétaire comme certains entretiens ou réparations. Les frais de gestion sont généralement moins élevés au sein des gros gestionnaires locatifs car ceux-ci génèrent plus d'économies d'échelles grâce à l'ampleur de leur parc immobilier (Dykmans, 2020). Cependant, chaque pays et chaque région peuvent fonctionner de manière différente avec des taux parfois inexistantes.

### **2.2.2. Les Agences Immobilières Sociales en Wallonie**

Ce chapitre vise à présenter le fonctionnement globalisé des AIS en Wallonie en fonction de ce qui est présent dans la littérature. Certaines caractéristiques ne sont parfois pas développées de manière explicite. Ce travail tentera donc, dans la partie pratique, de répondre à d'éventuelles questions qui apparaîtront après l'analyse de l'état de l'art. Par ailleurs, les analyses sont souvent réalisées globalement pour l'ensemble de la Wallonie alors que des différences peuvent exister d'une AIS à une autre. La situation actuelle des AIS est présentée dans le chapitre prochain.

#### **2.2.2.1. Définition et historique**

Comme déjà vu, une agence immobilière sociale (AIS) est une ASBL agréée par le Gouvernement Wallon et définie comme étant « un organisme à finalité sociale qui facilite l'accès au logement à des personnes en situation de précarité, à revenus modestes ou moyens. Elle joue un rôle d'intermédiaire entre des candidats locataires et des propriétaires. Elle assure un accompagnement auprès du propriétaire et du locataire pour faciliter la bonne gestion du bien locatif. » (UWAIS, 2023). Entre les logements dits accompagnés et l'habitat purement de droit commun, le segment des AIS offre donc une avantageuse « troisième voie » par l'accompagnement social qu'elles prodiguent.

A la différence d'autres logements sociaux, les locataires d'une AIS sont inscrits dans le temps long d'une habitation qui n'a pas pour vocation d'être provisoire, et sont tenus par les liens d'un bail de

résidence principale classique. Ils sont ainsi responsabilisés et, par-là, voient leur situation de logement pérennisée (Bernard, 2010). De plus, la méthodologie menée par les AIS participe à la mixité sociale car les immeubles qu'elles prennent en location sont disséminés dans le tissu urbain. Cela permet de ne pas stigmatiser des quartiers.

Historiquement, les AIS sont issues en 1987 d'expériences pilotes subventionnées par le Gouvernement wallon et menées à Namur, Charleroi et Mouscron. Les premières Agences Immobilières Sociales sont dès lors attachées au mouvement associatif qui s'est développé pour répondre aux besoins en logement de personnes démunies ou sans-abri (Dantinne, 2021). Elles permettent ainsi de faire face aux difficultés éprouvées par les autorités publiques à étoffer l'offre de logement sociaux en proportion adéquate à la demande croissante (Bernard, 2010). Ce mouvement a réuni des communes, des CPAS et des ASBL travaillant dans l'action sociale ou, plus précisément, œuvrant pour la population fragilisée ou précarisée (Dantinne, 2021). C'est en 1993 qu'apparaissent les premières AIS wallonne agréées grâce à une première réglementation datant de 1993 (arrêté du Gouvernement wallon du 29 juillet 1993 portant création d'Agences Immobilières Sociales, M.B., 6 octobre 1993). Dès ce premier arrêté et encore à l'heure actuelle, l'AIS pour être agréée, doit adopter le statut d'ASBL.

Elles deviennent alors ce que Nicolas Bernard (2010) appelle le « chaînon manquant » de la politique du logement, car elles permettent de socialiser le parc privé et de rendre celui-ci abordable financièrement.

Les Agences Immobilières Sociales ont par la suite, été régies par plusieurs arrêtés du Gouvernement Wallon relatifs aux organismes à finalité sociale. Historiquement, le premier arrêté officiel a été établi le 23 septembre 2004 puis modifié par les arrêtés du Gouvernement wallon du 22 novembre 2007, du 31 janvier 2008 et du 13 décembre 2012 relatif aux organismes à finalité sociale pour être finalement remplacé par un nouvel arrêté consolidant toutes les modifications le 12 décembre 2013.

A l'heure actuelle, différents arrêtés modifiant cet arrêté principal ont été publiés le 30 novembre 2017, le 16 mai 2019 et le 15 décembre 2022. Ils ont tous permis une progression générale de ces OFS (cf. section 2.3). La version définitive et modifiée est disponible à l'annexe 4.

L'ensemble des AIS est représenté par une fédération nommée « L'Union Wallonne des Agences Immobilières Sociales » (UWAIS). Elle a été créée en 2014 sous un statut d'ASBL afin d'accompagner les AIS, les promouvoir, les conseiller au quotidien, défendre leurs intérêts auprès des instances politiques et institutionnelles. Cette fédération permet donc de renforcer leur visibilité auprès de propriétaires bailleurs et des locataires et par conséquent participe activement à la politique du logement en Wallonie (UWAIS, 2023).

Comme déjà abordé précédemment, un gestionnaire locatif peut apporter de nombreux avantages, tant pour le propriétaire que le locataire. La partie suivante permettra de mettre en avant les avantages spécifiques d'une AIS.

#### 2.2.2.2. Partie propriétaire

##### **Mise en location d'un logement via une AIS**

Plusieurs raisons (cf. section 4.2.4.) peuvent pousser un propriétaire d'une maison ou d'un appartement à mettre son bien en location via un gestionnaire locatif et plus particulièrement via, une AIS. La motivation des propriétaires est un point important à prendre en compte pour étudier la pérennité de ces agences et leur importance au sein du marché locatif.

Pour rappel, l’AIS propose au propriétaire un loyer inférieur à celui du marché locatif mais propose en contrepartie de nombreux avantages financiers et fiscaux décrits ci-après, selon un mandat de gestion. Ainsi, plus aucune contrainte de gestion locative, de démarches administratives et judiciaires liées au bail ne sera à charge du propriétaire.

Cette offre d’un loyer réduit peut-être un frein à la motivation du propriétaire. Tole et Van der Veken (2022) se sont questionnées, dans le cadre de leur mémoire, sur l’hypothèse selon laquelle recevoir un loyer moindre que celui proposé via un système de location classique pourrait être le principal frein à la mise en location d’un bien via une Agence Immobilière Sociale. L’analyse de l’enquête réalisée auprès de 100 propriétaires immobiliers (et plus précisément des 91 réponses à la question) a permis d’affirmer cette hypothèse mais aussi d’indiquer que ce n’est pas le seul frein. En effet, le fait ne pas choisir ou rencontrer le(s) locataire(s) qui occupera l’immeuble loué via l’AIS arrive au même niveau.

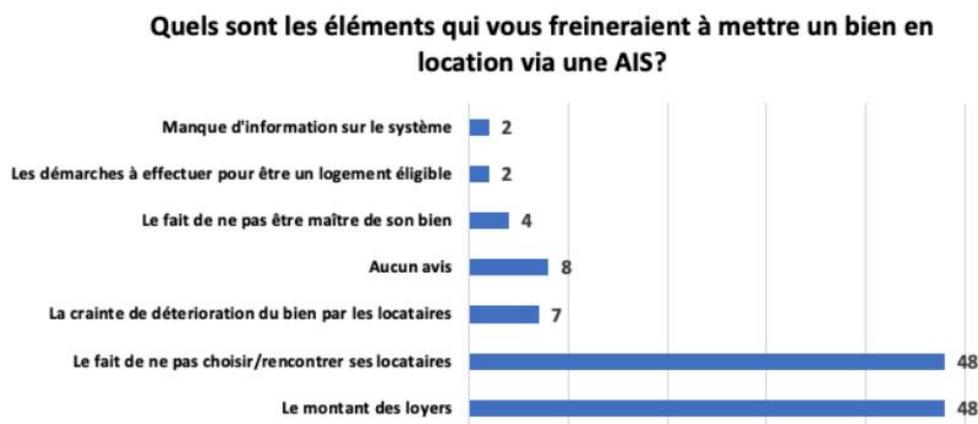


Figure 4 : Freins à la mise en gestion d’un bien pour un propriétaire (Tole et Van der Veken, 2022)

La localisation du logement va déterminer quelle est l’AIS qui sera gestionnaire de celui-ci. Ainsi, la première étape est de contacter l’AIS correspondante. Effectivement, les communes wallonnes, contrairement aux bruxelloises, ne peuvent appartenir qu’à une seule AIS (art. 9. De l’arrêté du 12 décembre 2013).

Après la mise en contact, celle-ci visite le logement, constate si des aménagements ou des travaux sont nécessaires et donne des conseils au propriétaire sur la réalisation et le financement de ceux-ci.

En effet, il est important de savoir que pour pouvoir être confié à une AIS, le logement doit répondre aux critères minimaux de salubrité et de sécurité fixés par l’AGW du 30/08/2007 et être labellisé dans ce cadre par la Région wallonne. Ces critères se déclinent selon diverses thématiques : la stabilité, l’étanchéité, les installations électriques et celles de gaz, la ventilation, l’éclairage naturel, l’équipement sanitaire (salle de bain et WC), l’installation de chauffage, la structure et la dimension du logement (comme la superficie des pièces habitables, des pièces de jour et de nuit, de la hauteur du plafond) – notamment en fonction de la composition du ménage occupant –, la circulation au niveau des sols et des escaliers (Flas, 2021)

Lorsque ces critères ne sont pas garantis, le logement est considéré comme insalubre et est, soit qualifié d’améliorable s’il peut redevenir salubre après des travaux dont le coût et l’ampleur ne dépassent pas les limites fixées par le gouvernement soit qualifié de non améliorabile (Lefebvre, 2019) A noter également que si le propriétaire possède plusieurs appartements dans le même immeuble, il peut s’il veut n’en confier qu’une partie d’entre eux (UWAIS, 2023).

### Garantie et services

Chaque organisme aidant dans la gestion locative peut apporter des garanties propres à son institution. En ce qui concerne l’AIS, elle garantit au propriétaire (UWAIS, 2023) :

- La recherche et la sélection du locataire ainsi que les visites du logement;

- La rédaction, la signature et l'enregistrement du bail ainsi que l'établissement des états des lieux;
- La vérification de la souscription par le locataire d'une garantie locative;
- La vérification de la souscription par le locataire d'une assurance incendie logement;
- Le paiement du loyer dès la première location et ce même en cas de vide locatif;
- L'établissement, l'envoi et la gestion des décomptes des charges;
- La gestion et la supervision des petits travaux et entretiens qui sont à charge du locataire (entretien des tuyauteries, robinets et de la chaudière, ramonage de la cheminée, ...);
- Une assistance et la coordination pour les travaux à charge du propriétaire (l'usure normale, de la vétusté et des interventions techniques/travaux légalement à charge du propriétaire). L'AIS avertit rapidement et peut conseiller/assister;
- L'accompagnement social et technique du locataire durant toute la durée de l'occupation via des visites régulières;
- La remise en état du logement entre deux locataires;
- À la fin du mandat de gestion, la restitution du logement dans l'état des lieux initial, hors vétusté et usure locative normale;
- La prise en charge de toute action relative à un conflit locatif, y compris devant la justice de paix;

Même si originellement, le propriétaire n'a pas son mot à dire sur la sélection des locataires, il est à noter qu'il est possible de confier à une AIS un logement déjà occupé par un locataire sous certaines conditions qui seront vérifiées par l'AIS correspondante. Les conditions générales s'appliquent comme lors d'une location AIS traditionnelle, à savoir ne pas être propriétaire et respecter les plafonds de revenus (Radelet, comm. pers., 2023).

### **Le choix du contrat**

En Wallonie, le contrat entre l'AIS et le propriétaire se fait uniquement par un mandat de gestion. La durée de ce mandat est de minimum 3 ans, ce qui permet d'assurer une stabilité au locataire. Cependant, si le propriétaire a bénéficié d'aides financières pour la rénovation de son bien, le mandat est plus long, variant de 9 à 15 ans. Il est toutefois possible de négocier et d'y mettre fin anticipativement moyennant un préavis mais en restant tenu de poursuivre le bail en cours avec le locataire (UWAIS, 2023).

Si le propriétaire souhaite vendre son logement en cours de mandat, cela est possible. Le mandat prend alors fin à la date du transfert de propriété. Cependant, le nouveau propriétaire devra, soit maintenir la collaboration avec l'AIS, soit poursuivre le bail en cours avec le locataire en place aux mêmes conditions. Il est donc obligatoire d'informer les futurs propriétaires potentiels de l'existence d'un mandat de gestion.

Il est à noter que la fin de mandat n'est pas toujours synonyme de fin de bail. En effet, les modalités de mandat doivent être bien établies, car il est possible qu'en fin de mandat avec une AIS, le contrat de bail soit toujours en vigueur. Ce qui impliquerait que le propriétaire se retrouve à devoir gérer des locataires qu'il n'a pas choisis, en percevant un loyer inférieur à celui du marché et sans bénéficier de la protection des AIS. Mais en règle générale, les AIS s'arrangent pour ne pas arriver à cette situation inconfortable pour tous (Tole & Van der Veken, 2022).

Dans d'autres régions, mais ce n'est pas le cas de la Wallonie, il existe également des baux principaux entre l'AIS et les propriétaires. Dans ce cas-là, l'AIS est locataire principale du bien et sous-loue ce dernier à l'occupant qui se retrouve donc sous-locataire. Ce type de bail a pour avantage de résoudre le problème de fin de mandat expliqué précédemment, mais est cependant plus compliqué dans le

cadre de la gestion quotidienne. En effet, l’AIS devra s’adresser au propriétaire, quel que soit le problème rencontré. (Tole & Van der Veken, 2022).

### Avantages fiscaux

Les propriétaires (personne physique ou morale) mettant en location leur(s) bien(s) par l’intermédiaire d’une AIS bénéficient de nombreux avantages fiscaux dont certains peuvent être cumulatifs (UWAIS, 2023) :

- Le propriétaire bénéficie de l’exonération du précompte immobilier s’il est une personne physique. La réduction est limitée à 0,8% (au lieu de 1,25% du revenu cadastral) lorsque le propriétaire est une personne morale. L’exonération ou la réduction s’applique au 1er janvier de l’année qui suit celle de la signature du mandat de gestion.
- Le propriétaire personne physique bénéficie d’une réduction d’impôts annuelle de 5% des dépenses faites pour les travaux de rénovation réalisés par un entrepreneur dans un logement confié à une AIS pour une période minimale de 9 ans.
  - Pour bénéficier de cette réduction, le montant total des travaux doit s’élever au minimum à 12.810€ (article 145/30 CIR 92) (annexe 5). Cette réduction d’impôt est donc de min de 640,5€ (5% x 12.810€) et de maximum 1280€ par an pendant neuf périodes imposables successives. On en déduit donc que le plafond des travaux éligibles à cette réduction est de 25.000€, tout surplus n’entraîne aucune réduction d’impôt.
  - Le logement doit également avoir été occupé durant 15 ans minimum avant le début des travaux (article 145/30 CIR 92).
- Le propriétaire personne physique ou morale bénéficie d’un taux de TVA réduit à 12% pour l’acquisition ou la construction d’un logement neuf qui est mis en gestion auprès d’une AIS pendant minimum 15 ans à compter de la première occupation.
- Le propriétaire personne physique ou morale bénéficie d’un taux de TVA réduit à 6% pour la démolition d’un bâtiment résidentiel ou non et la reconstruction de logements mis en gestion auprès d’une AIS pendant minimum 15 ans à compter de la première occupation.

Il serait intéressant de faire une estimation de ces avantages pour un logement fictif. Cependant, M.Rausch (Directeur de l’AIS LOGEO) énonce que cela n’est pas simple car certains avantages sont cumulables, d’autres pas.

L’exemple ci-dessous a été donné par ce directeur et tient donc compte de son expertise. Il se peut que des petites différences s’observent entre agences. Ses paroles ont été reprises telles quelles afin de ne pas déformer les propos.

*“Pour le précompte immobilier, pour un bien récent, personne physique, je table souvent sur 900 €/an, soit 75 €/mois d’avantages par logement. Parfois c’est un peu plus, parfois beaucoup moins [...].*

*La réduction d’impôt, pour travaux réalisés dans le logement donné en AIS, est de maximum 1280€/an indexé (montant 2022), soit 106.66 €/mois, indexés, pendant 9 ans.*

*Pour la TVA, tout dépend du coût de construction, mais on commence à parler de coûts de l’ordre de 1.600€ du m<sup>2</sup>. Pour un appartement de 80 m<sup>2</sup>, neuf, à 12% au lieu de 21%, cela représenterait donc 11.520€ de gain sur un logement à construire de 128.000 € HTVA. Sur 15 ans, cela représente 64€ par mois.*

*Donc, par exemple, pour un logement existant à 750 € de loyer « normal », où le propriétaire investit pour le rénover, il gagnera 75€ de précompte immobilier et 106.66 € de réduction d’impôt. Il reste 568.34€.*

*Imaginons que l' AIS lui propose 500€ de loyer, le service de gestion Full option et les garanties lui coûtent en réalité 68.34€ par mois.*

*Partant du principe qu'une banque tient compte d'un risque locatif de 20% (lorsqu'elle calcule le montant des revenus locatifs dans le cadre de l'octroi d'un prêt hypothécaire, elle ne prend en compte que 80% des loyers), ces 20% représentent ici 150€.*

*Passer par une AIS, couvrant tous les risques locatifs et assurant la gestion administrative et l'accompagnement coûte donc environ 45 % du risque encouru. " (Rausch, comm. pers., 2023).*

## **Coups de pouce « travaux - primes »**

Si un logement a besoin de travaux de rénovation, des aides financières peuvent être apportées au propriétaire à condition que le logement soit confié à une AIS pour une durée minimale de 9 ou 15 ans (voir partie "avantages fiscaux").

### Octroyés par le Fonds du Logement de Wallonie

Avant la mise en gestion, il se peut que des travaux de réhabilitation ou de restructuration soient nécessaires afin que le logement réponde aux critères de salubrité et de sécurité fixés par l'AGW (30/08/2007) (annexe 6). Cela peut aussi concerner des travaux de mise en conformité aux règlements communaux en matière de salubrité et de sécurité incendie (compartimentage RF, exutoire, extincteurs, ...) ou pour des opérations de co-logement, de logement PMR ou d'habitat groupé (FLW, 2023).

Des aides financières peuvent être apportées par le Fonds du Logement de Wallonie (FLW), dans la limite des crédits budgétaires disponible de la Région Wallonne, sous forme de sous forme de prêts à taux 0% et de subventions non-remboursables.

Cette aide financière (indexée) est actuellement fixée à 75.700€ par unité de logement (à réduire de 2,5% de frais de dossier). Cette aide peut être accordée pour la rénovation d'un nombre de logements limité à 5 par projet (Gerard, comm. pers., 2023). Ce montant peut être augmenté d'une enveloppe complémentaire de 33.500€ (à réduire de 2,5% de frais de dossier) pour un surcoût lié à des travaux d'amélioration des performances énergétiques (UWAIS, 2023) à savoir les travaux d'isolation des murs, des sols et des toitures, le remplacement de menuiseries extérieures vitrées et l'installation d'un système de chauffage performant.

L'aide est octroyée pour 75% sous la forme d'un prêt à taux 0 % (TAEG : 0%) et pour 25% sous la forme d'une subvention. Toutefois, lorsque l'opération porte sur un logement comportant au moins trois chambres à coucher, l'aide est attribuée pour 75% sous la forme d'une subvention et pour 25% sous la forme d'un prêt à taux 0 % (TAEG : 0%) (FLW, 2023). Mais seulement 3 logements par projet pourront bénéficier de cette formule de répartition (Gerard, comm. pers., 2023).

Pour l'enveloppe complémentaire, l'aide est octroyée pour 50% sous la forme d'un prêt à 0% et pour 50% sous la forme d'une subvention (FLW, 2023) peu importe le nombre de chambres.

En ce qui concerne le prêt à 0%, plusieurs facteurs sont pris en compte pour le calcul des mensualités de remboursement : le profil de l'emprunteur, le montant du loyer futur et la rémunération de l' AIS (via la marge d'intermédiation). Les mensualités ne peuvent cependant pas être inférieures à 50% du loyer perçu.

Pour avoir droit à cette somme, le propriétaire doit respecter plusieurs conditions (Gerard, comm. pers., 2023) :

- ✓ Le montant total de l'aide ne peut dépasser 100% du coût total des travaux, majoré des frais de dossier (2,50% du montant total de l'aide), et de la prime unique d'assurance décès éventuelle.
- ✓ Les travaux visant la réhabilitation ou la restructuration ne peuvent bénéficier d'aucune autre aide régionale en matière de logement ou d'énergie.
- ✓ Les logements faisant l'objet de l'aide doivent être confiés en gestion à une AIS durant une période de minimum 9 ans, ou 15 ans si l'enveloppe dépasse 75.700€ par logement, sans jamais être inférieure à la durée de remboursement du prêt octroyé.

Il est important de noter qu'il n'y a pas de plafond de revenus pour que le propriétaire puisse bénéficier des prêts et subventions destinés aux bailleurs.

Quand un logement fait l'objet d'un financement par le biais d'une aide FLW, le montant du loyer est calculé selon une formule spécifique. Et celui-ci sera appliqué pendant toute la durée de remboursement du prêt (donc minimum 9 ou 15 ans). Pour ce faire, les ressources du ménage qui occupera le bien est pris en compte. Si le logement dispose de 1 ou 2 chambres, le montant représentera 30% des ressources alors que ce taux diminuera à 20% pour les logements 3 chambres ou plus. Mais de ce montant, il faudra encore déduire la marge d'intermédiation destinées à l'AIS. Celle-ci ne peut pas excéder 15% de la valeur locative du logement estimée sur le marché. C'est le FLW qui détermine la valeur à appliquer (Gerard, comm. pers., 2023).

#### Exemple de cas :

Pour ces travaux-ci, il serait également intéressant de comparer avec un exemple concret. Pour ce faire, Tole et Van der Veken (2022) ont essayé de comparer différents cas de rendements après 9 ans dans le cadre de la réalisation de travaux de rénovation. L'exemple prenait en compte différents paramètres. Pour une meilleure compréhension, nous nous baserons seulement sur une comparaison globale des coûts des travaux et des loyers perçus pour une situation locative classique et pour une situation de location via une AIS avec les aides apportées par le FLW.

L'exemple étudié comprend des travaux de rénovation s'élevant à 60.000€ dans une maison 2 chambres inhabitée depuis 1 an à Seraing dont le propriétaire dispose seulement d'un apport de 20.000€. Les travaux consistent en une remise en état de la toiture avant la pose de panneaux solaires.

Dans le cas d'une location classique, le propriétaire a recours à un prêt de tempérament de 40.000€ sur 10 ans. Le prêt est soumis aux taux de 2,99%. Le budget total des travaux s'élèvent donc à 66.237,2€.

Après les travaux, il loue son bien à 638€/mois, ce qui équivaut à un total de 7.656€ brut par an. Ce loyer est à diminuer du potentiel vide locatif et est donc estimé à 6.061€.

Il est à noter que le propriétaire devra également payer des charges annuelles après travaux (frais de gestion d'agence, réserves supplémentaires contre tout imprévu et coût annuel de l'emprunt). Ce montant est ici équivalent à 1.776€/an.

Dans le cas d'une location via une AIS et avec une aide financière provenant du FLW, le logement est obligatoirement mis en gestion pour une durée minimum de 9 ans.

Le cas utilisé ici concerne les aides minimum qu'un propriétaire peut recevoir. Comme les travaux sont effectués dans un logement disposant de moins de 3 chambres, le propriétaire bénéficiera d'un prêt au taux de 0%, sur 75% du coût des travaux (diminué de son apport personnel), ainsi que de 25% sous forme de subvention non remboursable. Dès lors, le montant du prêt à rembourser sera de  $75\% \times (60.000 + 50 - 20.000) = 30.038\text{€}$ . Le montant de la subvention sera de  $25\% \times 60.000 + 50 - 20.000 = 10.013\text{€}$ . Ainsi le coût total des travaux sera égal à l'apport majoré du montant du prêt :  $20.000\text{€} + 30.038\text{€} = 50.038\text{€}$ .

Le futur locataire est donc une personne seule faisait partie de la catégorie 1 (“revenus précaires”) dont les revenus annuels seraient égaux au plafond de 14.500€. Étant donné qu’il s’agit d’un logement ayant moins de 3 chambres, le loyer sera basé sur 30% des ressources de cette personne. Le loyer brut annuel obtenu durant 9 ans sera donc équivalent à  $30\% \times 14.500 \text{ €} = 4.350\text{€}$  brut par an, soit 363€/mois. Grâce à la location par AIS, aucun vide locatif n’est ici présent.

Il est à noter que le propriétaire n’a dans ce cas, pas de charges annuelles après travaux à payer et peut, s’il remplit les conditions, avoir des avantages de réductions d’impôts supplémentaires.

Pour résumer, dans le cas classique, les travaux coûtent 66.237€. Le propriétaire reçoit 6.031€/an de loyer en comptant le vide locatif. Et il doit payer 1.776€/an pour les charges annuelles. Il lui revient donc au final 4.289€.

Pour le cas de financement FLW en location via une AIS, les travaux coûtent 50.038€, il gagne donc 16.199€ comparé à l’autre situation. Le propriétaire reçoit 4.350€/an de loyer en étant assuré du vide locatif et en ne devant pas payer de charges annuelles. Il gagne donc 61€/an comparé à l’autre situation.

Il est à noter que les impôts ne sont pas ici pris en compte. Mais aussi que l’exemple proposé concerne un cas en particulier. Un autre ménage, d’autres travaux, un type de logement différent changeraient évidemment les résultats.

#### Octroyés par la Société Wallonne du Crédit Social (SWCS)

Pour des travaux de rénovation ou économiseurs d’énergie, des prêts à taux 0% peuvent être accordés, sous certaines conditions, par la Société Wallonne du Crédit Social aux propriétaires d’habitations construites depuis plus de 15 ans. Ces prêts sont accordés si les propriétaires (UWAIS, 2023) :

- Ne disposent pas des fonds nécessaires pour ces travaux ;
- Ont maximum 2 enfants à charge ;
- Ont des revenus globalement imposables inférieurs à 97.700€ ;
- Ont mis leur logement en gestion auprès d’une AIS pour une durée minimale de 9 ans.

#### Mesures spécifiques aux inondations (FLW, 2023)

Le FLW, avec le soutien de la Wallonie, a mis en place plusieurs aides en faveur des propriétaires solidaires qui mettent des biens à disposition des sinistrés. Ainsi des aides sont proposées pour les inciter à réaliser des travaux indispensables à une occupation temporaire et rapide des lieux (mise en conformité de l’installation électrique, installation d’un système de chauffage, pose d’une douche, ...). Cette aide équivaut à la somme de 30.000 EUR, financée pour moitié sous forme d’une subvention et pour la seconde moitié sous forme d’un prêt à 0 %.

Si le propriétaire accepte cette aide, son logement doit être mis en gestion via une AIS pendant une durée de 2 ans (à la place de 9 ans), ou jusqu’au complet remboursement du prêt. Enfin, la condition d’inoccupation d’un an minimum a été levée afin que tout immeuble libre d’occupation puisse bénéficier de ce dispositif financier.

Il est à noter qu’en 2021, le FLW a lancé une campagne nommée “Louez solidaire” avec l’objectif d’inciter tout propriétaire à proposer des solutions d’hébergement pour les sinistrés. Les AIS, principalement celles des zones touchées, comptabilisent près de 250 contacts avec des propriétaires immobiliers. En 2021, elles ont relogé 120 ménages sinistrés.

### Primes Habitation

Des primes Habitation existent et peuvent être attribuées à certains propriétaires sous certaines conditions. Si le propriétaire choisit de confier la gestion de son logement à une AIS ou à une SLSP pendant une durée de 9 ans et que son logement a été construit il y a au moins 15 ans, il peut alors y avoir accès.

Ces primes concernent les travaux de rénovation, l'économie d'énergie ou de problèmes de salubrité et sont adaptées en fonction de la catégorie de revenus et de la composition du ménage (annexe 7). Si un prêt est accordé et que le propriétaire a 3 enfants ou plus, le prêt est géré par le FLW qui diminuera la durée du prêt en conséquence.

Plusieurs autres conditions sont nécessaires comme le fait que les travaux doivent être réalisés par un entrepreneur inscrit auprès de la Banque-Carrefour des Entreprises. Les travaux ne peuvent pas être effectués par le propriétaire lui-même. De plus, ils doivent être réalisés dans les 7 ans à partir de la date du rapport d'audit (SPW Energie, 2019).

#### 2.2.2.3. Partie locataire

##### **Louer un logement via une AIS**

Le futur locataire doit prendre contact avec l'AIS correspondant géographiquement à la commune où il souhaite occuper un logement. Chaque commune est représentée par une et une seule AIS. Les procédures d'inscription sont différentes en fonction de l'AIS, il est impératif de contacter directement celle concernée pour connaître sa procédure d'inscription. Ainsi, si le locataire cherche un logement dans des communes appartenant à des AIS différentes, il doit contacter individuellement celles-ci car il n'existe pas de procédure centralisée.

Contrairement aux logements publics qui se basent sur un système à points<sup>5</sup>, les attributions se basent sur un dossier de candidature mettant en avant principalement les éléments suivants (UWAIS, 2023):

- La situation familiale par rapport aux capacités du logement (nombre de chambres).
- Les revenus de l'ensemble du ménage.
- Les demandes spécifiques du candidat : rez-de-chaussée car handicap, écoles et commerces à proximité, jardin, ...

##### **Conditions d'admission**

Sachant que les Agences Immobilières Sociales proposent des logements destinés à des ménages en situation de précarité (catégorie 1) ou à revenus modestes (catégorie 2) ou moyens (catégorie 3), tout le monde ne peut pas prétendre vouloir louer via ce système. Le locataire doit remplir deux conditions principales.

La première condition concerne le revenu annuel net. Ainsi, les revenus sont considérés comme (UWAIS, 2023) :

- Précaires (catégorie 1) si le revenu annuel net imposable ne dépasse pas 15.500 €/an pour un locataire isolé et 21.200 €/an pour un ménage.
- Modestes (catégorie 2) si le revenu annuel net imposable ne dépasse pas 31.100 €/an pour un locataire isolé et 38.800 €/an pour un ménage.

---

<sup>5</sup> Des points (de 2 à 5) sont accordés à des situations sociales et/ou familiales précises.

Le nombre total de points de priorité est obtenu par l'addition de points liées aux difficultés de logement actuelles, de points liés aux difficultés personnelles des membres de votre ménage et de points d'ancienneté (SWL, 2023).

- Moyens (catégorie 3) si le revenu annuel net imposable ne dépasse pas 48.200 €/an pour un locataire isolé et 58.300 €/an pour un ménage.
- Tous ces montants sont majorés de 2.900 € par enfant à charge.

Malgré que l'agence privilégie davantage les catégories 1 et 2, elle est autorisée à mettre à disposition 10% des logements qu'elle a pris en gestion à des ménages de catégorie 3, dans les communes à pression foncière visées par la liste établie par la Région, et 5% dans les autres communes (art. 10. §9 de l'arrêté du 12 décembre 2013). Cela permet aux personnes appartenant à la catégorie 3, qui ne peuvent pas bénéficier de l'accès à un logement social, de bénéficier d'un logement décent (Gerard, comm. pers., 2022 dans Tole & Van der Veken, 2022).

La deuxième condition concerne le statut de propriétaire. Le futur locataire ne peut détenir un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf si (UWAIS, 2023) :

- Ce logement est actuellement en vente.
- Ce logement est non améliorable ou inhabitable.
- La gestion du logement est confiée à un opérateur immobilier : la Société wallonne du logement, une société de logement de service public, le Fonds du logement de Wallonie, une agence immobilière sociale, une association de promotion du logement, la Société wallonne du Crédit social.

Ainsi, par exemple, si un candidat locataire est propriétaire d'un logement devenu trop grand et souhaite en avoir un plus petit, il peut s'inscrire auprès d'une AIS à conditions de répondre à la première condition et de confier son bien à un opérateur immobilier en échange d'un autre.

### **Avantages du locataire**

L'avantage le plus connu est le fait que le locataire bénéficie d'un logement de qualité pour un loyer inférieur au marché locatif privé mais supérieur aux loyers des logements sociaux. De manière générale, l'AIS veille à ce que le loyer ne dépasse pas 30% de l'ensemble des revenus avec un taux qui diminue à 20% pour les logements 3 chambres ou plus. L'AIS propose aussi bien d'autres avantages (UWAIS, 2023) :

- L'AIS joue un rôle d'intermédiaire entre le locataire et le propriétaire et assure une bonne relation entre les parties.
- Tous les logements gérés par une AIS répondent aux exigences de sécurité et de salubrité de la Région wallonne
- Le médiateur social de l'AIS accompagne le locataire pour une occupation adéquate du logement.
- Le médiateur social de l'AIS oriente le locataire vers les services adéquats en cas de difficultés personnelles autres que locatives.
- Le locataire bénéficie d'une assistance en cas de problème technique dans le logement.
- L'AIS accepte la constitution d'une garantie locative venant d'un CPAS.

En ce qui concerne la garantie locative, l'AIS demande d'en constituer une avant l'entrée dans un logement suivant trois formes légales :

- Verser une somme d'argent (maximum 2 mois de loyer) sur un compte bancaire individualisé et bloqué au nom du futur locataire.
- Obtenir de la banque (où sont versés les revenus du locataire), une garantie bancaire (maximum trois mois de loyer) que le locataire rembourse à la banque par des virements mensuels durant la durée du bail, et dans un délai maximum de trois ans
- Constitution d'une garantie locative venant d'un CPAS.

## Mesures spécifiques liées aux inondations

Concernant les locataires, eux-aussi peuvent bénéficier d'aides en cas de sinistre.

Ainsi, une allocation mensuelle spécifique de 100€ a été proposée aux ménages sinistrés relogés par une AIS ou une APL via une convention d'occupation précaire. Des modèles de documents juridiques élaborés pour ces mesures temporaires ont été mis à disposition des associations concernées. Des prestataires techniques ont également été recrutés pour une aide rapide au parc locatif des AIS les plus touchées (FLW, 2021).

De plus, lors des inondations de juillet 2021, une centaine de locataires d'AIS et d'APL ont été impactés. Ces organismes ont grandement contribué au relogement de ces sinistrés et les ont accompagnés dans des démarches utiles (FLW, 2021).

### 2.2.2.4. Subventions annuelles

Les propos repris ci-dessous sont repris de l'article 11 de la loi actuelle relative aux organismes de logement à finalité sociale (annexe 4), l'arrêté gouvernemental du 12 décembre 2013 remis à jour à la dernière version du 15 décembre 2022.

Comme vu au point 4 de la section 2.1.3, le Ministre accorde aux Agences Immobilières Sociales une subvention annuelle destinée à couvrir totalement ou partiellement (art. 11. §1er.) :

- Les frais de gestion et de personnel
- Les pertes locatives et les dégâts locatifs
- Les coûts de travaux d'importance réduite que l'agence décide de réaliser dans des logements en gestion ou en location (ajouté lors de l'arrêté du 16 mai 2019)
- Les frais de promotion de leurs propres activités.
- Les dépenses immobilières en lien avec les locaux d'exploitation de l'agence

Les différentes dépenses doivent se faire dans cet ordre de priorité.

A leur commencement, chaque agence bénéficie directement d'une subvention de 101.519 € en base annuelle pour les deux premières années de fonctionnement.

Mais à partir de la 3<sup>ème</sup> année, le montant de la subvention est déterminé selon :

- 1) Le nombre de logements en gestion et en location au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée ;
- 2) Le taux de croissance du nombre de logements en gestion et en location au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée par rapport au 1<sup>er</sup> janvier de l'année antérieure.

Par ailleurs, cette subvention annuelle peut être majorée de :

- 1,60€ par habitant de chaque commune supplémentaire desservie par l'agence immobilière sociale au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée par rapport au 1<sup>er</sup> janvier de l'année antérieure à la condition que la commune n'ait jamais adhéré à une agence. Cette dernière condition a été ajoutée lors de l'arrêté du 16 mai 2019. Cela peut concerner par exemple la commune de Plombières qui est passée de l'AIS Tri-Landum à l'AIS Logeo. Cette dernière n'a donc pas reçu la majoration complémentaire.
- 10.521€ pour l'agence immobilière sociale constituée d'au moins dix communes membres.
- 50 € par contrat de location ou de sous-location en cours au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée signé par un ménage de la catégorie 1 au sens du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.
- 851€ par contrat d'étudiant au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée signé par un étudiant et d'une durée d'au moins dix mois.

Au-delà de 500 logements, le même principe de subventionnement s'applique, chaque tranche étant augmentée de 8.000€ (annexe 4).

Ce mécanisme de fonctionnement a été mis en place en 2017 où un nouvel arrêté a permis que la subvention soit calculée sur base d'une grille conçue par paliers de 8.000 EUR. Ainsi, les AIS ayant une augmentation du nombre de logements comprise entre 8% et 12% accèdent à un premier palier, et à un second palier si ce taux est supérieur à 12%. Par contre, un taux de croissance du nombre de logements inférieur à 4% induit une subvention ramenée au palier inférieur, soit une diminution de 8.000 EUR (FLW, 2017). Ce tableau est disponible à l'annexe de l'arrêté considéré.

Le bénéfice de la subvention n'est pas octroyé pour la quatrième année de fonctionnement si l'agence ne dispose pas d'un minimum de 30 logements au 1<sup>er</sup> janvier de l'année considérée. Il en est de même si, pour la cinquième année de fonctionnement ou pour une année postérieure, l'agence ne dispose plus d'au minimum 40 logements.

Lors de l'arrêté du 15 décembre 2022, plusieurs définitions consacrées aux notions étudiantes sont ajoutées afin de permettre aux villes étudiantes d'intégrer un nouveau type de locataires et aider les plus jeunes adultes en situation plus difficile.

La plupart des AIS, surtout les plus rurales, ne sont pas concernés par l'ajout des logements étudiants dans le patrimoine des AIS. Cette nouveauté concerne principalement les plus grandes villes wallonnes comportant des universités et/ou des hautes-écoles comme Liège, Namur et Louvain-la-Neuve. Ainsi, si une commune urbaine ne contient pas d'école de ce type, malgré son indicateur de ruralité, elle ne sera pas concernée (Synthèse des entretiens, 2023).

La nouveauté est que les AIS peuvent prendre en location des kots, c'est-à-dire des logements où l'étudiant n'est pas obligé de s'y domicilier et reçoivent une prime de subvention supplémentaire. L'objectif de réinsertion n'est pas le même, le permis de location est différent, les surfaces ne sont pas identiques et un kot peut avoir énormément de disparités (cuisine et salle de bain privée, salle de bain privée mais cuisine commune, compteurs séparés ou en commun, etc). La question des logements meublés est aussi à soulever car l'AIS ne garantit pas le mobilier. C'est toute une façon de faire qui doit être mise en place avec une législation différente étant donné le fait que ce sont des baux courts de 10 ou 12 mois. Tous ces points font que certains gestionnaires d'AIS sont démotivés par ces dossiers particuliers. Très peu d'AIS ont franchi le cap d'accepter des kots et celles qui sont prêtes à le faire ne savent pas encore très bien comment s'organiser. Selon quelques responsables d'AIS, tout ce qui concerne la colocation et la loi qu'il y a autour du partage d'habitations à plusieurs personnes devraient être plus développées (Synthèse des entretiens, 2023).

De plus, en 2019, les fédérations représentatives des différentes OFS ont été mises en avant. Celles-ci reçoivent actuellement une subvention supplémentaire d'un montant de 70.000€ pour lui mettre de fonctionner et d'assurer les missions décrites dans le Code Wallon de l'habitat durable (annexe 8).

#### 2.2.2.5. Fixation du loyer

Il est assez complexe de définir le montant du loyer car il n'existe pas de méthode unique. En Wallonie, chaque Agence Immobilière Sociale se dote de sa propre grille de négociation de loyer. Il n'existe pas de "grille type" qui permet de fixer un loyer en fonction de critères particuliers. Malgré quelques prix fixés, elles ont cette vertu de privilégier une démarche peu répandue dans le secteur de la location : celle de la négociation. Contrairement au contrat de bail privé qui s'apparente le plus souvent, dans les faits, à un simple contrat d'adhésion, les AIS instaurent avec le propriétaire une véritable discussion qui, au prix d'aménagements réciproques, donne un accord réellement équilibré à l'avantage mutuel des parties (Bernard, 2010).

Plusieurs AIS se basent néanmoins sur la grille indicative des loyers de Wallonie (annexe 9) où ils déduisent un montant. Celui-ci n'est pas négligeable car il peut varier de 25% à 40% du loyer initial selon l'AIS (Courtois, 2023). Ces loyers sont négociés auprès des propriétaires privés puis restent fixes par la suite. D'autres vont tenir compte des revenus du futur locataire. Effectivement, dans ce cas, le loyer qui sera proposé au propriétaire ne doit pas dépasser 30 à 35% des ressources du locataire (Rausch, 2023), sans quoi ce dernier s'exposerait à un endettement certain.

En plus de la composition du logement, plusieurs autres facteurs vont jouer dans la fixation du loyer : la proximité d'un centre urbain et de services importants, la qualité énergétique du logement, la qualité des matériaux utilisés, l'accès à des transports en commun, etc. (Gerard, comm. pers., 2022 dans Tole & Van der Veken, 2022). Tous ces critères seront un avantage pour le propriétaire qui verra son loyer augmenter par rapport à un autre.

Le loyer versé par le locataire est donc supérieur au loyer perçu par le propriétaire car l'AIS y ajoute une marge d'intermédiation. Celle-ci permet de négocier au mieux le loyer avec le propriétaire et est de maximum 15% pour toutes les AIS wallonnes (art. 10. §8 de l'arrêté du 12 décembre 2013). Cependant, chaque AIS décide de sa marge, en fonction de ses demandes. Si le loyer proposé au propriétaire est de 500€ net, le loyer maximum attribué au locataire correspondra donc à la formule suivante : «  $500/0,85 = 588€$  ».

Cette différence est utilisée pour tout ce qui correspond aux garanties des loyers (vide locatif ou non-paiement) ainsi que pour les dégâts locatifs (Richard, comm. pers., 2023) mais contribue également au fonctionnement des AIS. Selon M. Rausch (directeur de l'AIS LOGEO), sans cette marge, les AIS ne seraient pas viables. Certaines charges salariales dépassent parfois 100% du subsidé régional alloué. Elles sont donc en partie aussi financées par les marges d'intermédiation (Rausch, comm. pers., 2023). Certaines AIS peuvent également décider, pour un logement donné, de diminuer leur marge parce que le logement présente une valeur particulière (ex. logement pour famille nombreuse ou situation spécifique ou stratégique) (Rausch, comm.pers., 2023).

De plus, si un logement bénéficie des aides du FLW pour des travaux de réhabilitation, le montant du loyer est calculé selon une formule spécifique et celui-ci sera appliqué pendant toute la durée de remboursement du prêt. Le loyer est donc fixé et encadré. Il sera calculé pour le locataire donc sera un loyer dit social, c'est à dire plafonné à 20 % des revenus du locataire, à l'instar de ce qui se pratique dans une société de logement (Gerard, comm. pers., 2023).

Dans ce cas, il y a une facturation potentielle du loyer que va percevoir le propriétaire. Le loyer est fort faible et le propriétaire ne va pas recevoir grand-chose pendant quelques années, mais c'est la contrepartie d'argent que la région lui avait prêté à taux réduit ou donné.

### **2.3. DIAGNOSTIC CHIFFRÉ DU SYSTÈME DES AIS ET SON ÉVOLUTION**

Les informations et les statistiques relatives à cette partie sont issues des différents rapports annuels et rapports d'activités du Fonds du Logement mais aussi de bases de données reprises par WalStat. Il est à noter que le dernier rapport annuel disponible date de 2021 alors que le dernier rapport d'activités concernant les organismes de logement à finalité sociale date de 2020.

En Wallonie, il existe actuellement 33 AIS actives sur 97% du territoire wallon (figure 5). Les coordonnées et informations les concernant sont disponibles à l'annexe 10. Seules 9 communes ne sont pas représentées à savoir : Ellezelles, Silly, Jurbise, Le Rœulx, Antoing, Mont-de-l'Enclus, Comines-Warneton, Beyne-Heusay et Neupré. Les 7 premières se situent en province du Hainaut et les 2 dernières en province de Liège. Selon l'indicateur de ruralité (Classification DGO3 des communes rurales, semi-rurales et non rurales), une commune d'entre elles est définie comme urbaine, cinq

comme semi-rurales et trois comme rurales. Dans la province du Hainaut, les communes non-desservies sont globalement entourées de petites AIS. En ce qui concerne la province de Liège, Neupré est entouré d’AIS assez grandes et Beyne-Heusay est directement accolé à la grosse AIS de Liège, gérant beaucoup de logements. La possibilité que ces communes rejoignent une AIS existante sera abordée dans le point suivant.

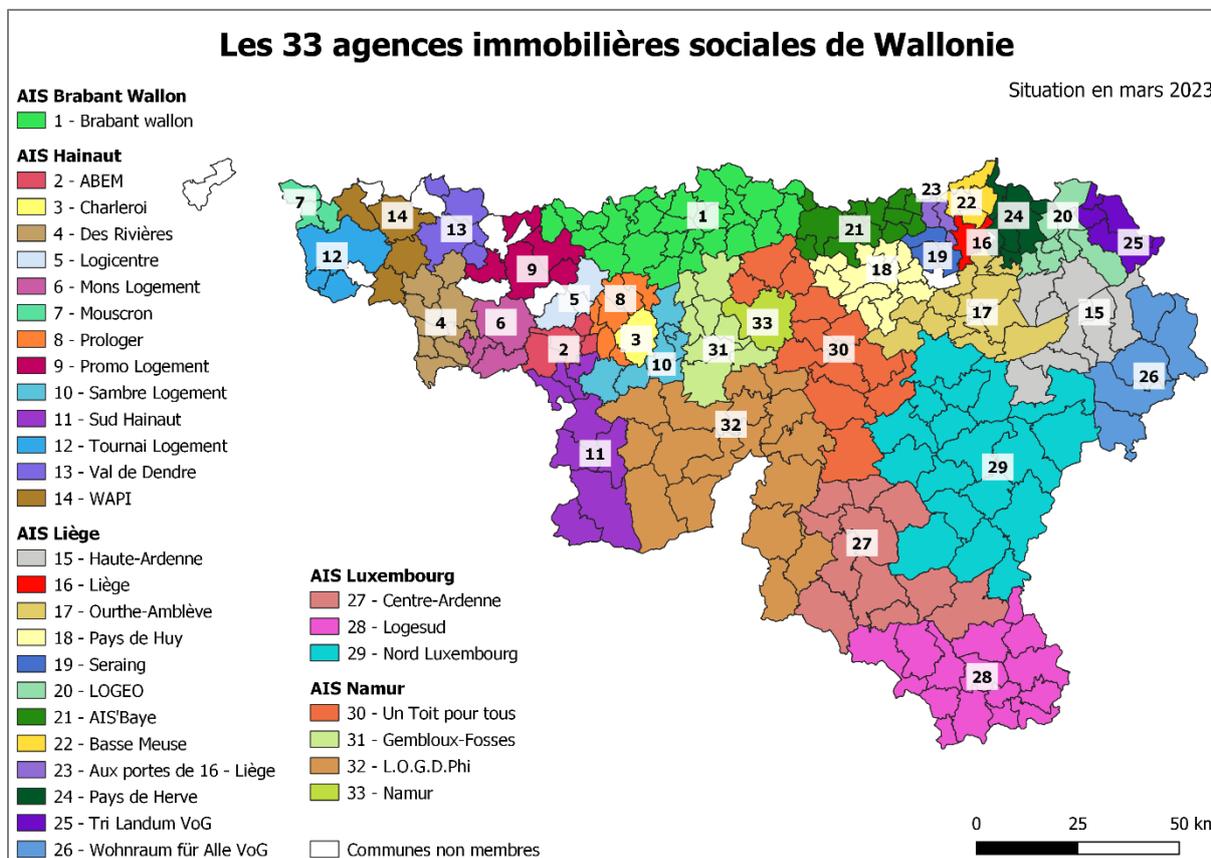


Figure 5 : Les 33 agences immobilières sociales de Wallonie (Piedboeuf, 2023)

Il est à noter qu’en 2020, la commune « Le Roeulx » a quitté l’AIS Promologement. Effectivement, le bourgmestre de la commune a préféré ne plus avoir de logements sociaux sur son territoire (Meys, comm. pers., 2023). D’un commun accord entre l’AIS et les locataires, ceux-ci ont pu rester dans le logement jusque-là fin du mandat de gestion avec les propriétaires. Ensuite, une négociation a eu lieu pour une reprise de contrat de bail (rédigé par l’AIS) par le propriétaire sans l’intermédiaire de l’AIS. (Meys, comm. pers., 2023). Cependant, aucune information n’est disponible concernant la suite de ces dossiers.

Il est important de comprendre que les résultats présentés ci-dessous (sauf la section 2.3.2 et 2.3.3) sont une moyenne de l’ensemble des AIS wallonnes. Il serait évidemment intéressant d’étudier ces différents points à l’échelle de chaque AIS afin d’identifier les caractéristiques relatives à chacune. Pour cela, la partie pratique permettra de répondre à davantage de questionnements.

### 2.3.1. Evolution des AIS et du nombre de logements associés

En 2010, le FLW estime qu’il est nécessaire que l’ensemble du territoire soit couvert par 7 AIS supplémentaires. A cette date, 25 AIS existaient, couvraient 76,5 % de la Wallonie en gérant quelque 3.000 logements (Massart, 2010). Il a fallu 6 ans (2017) pour que cet objectif soit atteint, en doublant le nombre de logements. A l’heure actuelle, le parc du logement associé aux AIS a plus que doublé

(102%) en 10 ans pour arriver à 8.066 logements en 2021 (en considérant les 33 AIS) comprenant 7.869 logements reconnus par la Région Wallonne. L'UWAIS a déclaré, sur son site officiel, arriver à environ 8.400 logements en 2022 (UWAIS, 2023) mais ce chiffre n'a pas été officialisé.

Tableau 4 : Evolution du nombre d'AIS et de logements (FLW, 2012 à 2022)

	Nombre d'AIS		Nombre de logements liés	
2012	28		3990	
2013	28		4305	
2014	30		4746	
2015	30		5182	
2016	30		5573	
2017	32		5987	
2018	32		6534	
2019	32		7045	
Transfert de l'exercice de la compétence du logement vers la Communauté germanophone				
	Toujours agréé par la RW	Membres de l'UWAIS	Aux AIS toujours agréés par la RW	Aux AIS membres de l'UWAIS
2020	32	30	7354	7547
2021	33	31	7869	8066
2022	33	31	NC	NC

Afin d'avoir un développement stable d'une AIS, il faut un outil de gestion et d'appui qui permette au secteur de poursuivre sa professionnalisation et de renforcer son efficacité grâce à une meilleure gestion des risques. Il est donc important pour elle d'être sûre de pouvoir gérer financièrement et professionnellement son association (FLW, 2018).

On constate que 5 nouvelles AIS ont été créées en 10 ans. Après une stagnation pendant trois ans pour des raisons budgétaires, la reprise des agréments des AIS par la Région et l'arrêté du Gouvernement Wallon du 30 novembre 2017<sup>6</sup> caractérisent cette année 2017 et permettent la création de 2 nouvelles AIS (Pays de Herve composé de 4 communes et Tri-Landum de 5 communes). Ces nouvelles dispositions ont permis de rassurer le secteur quant à sa durabilité et son évolution et ont engendré une augmentation de 8% du parc locatif, surtout au niveau des ménages précaires.

A propos de l'AIS Tri-Landum, il est à noter qu'au vu du transfert de la compétence du logement de la Région wallonne vers la Communauté germanophone en 2019, cette dernière a repris l'accompagnement et le financement des AIS Tri Landum (Eupen, Raeren, Lontzen, La Calamine et Plombières) et Wohnraum für Alle (Butgenbach, Bullange, Amblève, Saint-Vith et Burg-Reuland) dès le 1<sup>er</sup> janvier 2020. Dès lors, la commune wallonne de Plombières, qui était reprise dans l'AIS Tri-Landum a été transférée vers l'AIS LOGEO.

Cependant, ces deux AIS germanophones sont toujours membres de l'UWAIS. Elles ont donc toujours accès aux différentes informations même si elles ne sont plus concernées par l'intégralité des sujets. Globalement, dans le cadre de leur fonctionnement et de certaines réglementations (comme les aides ALLOCS par exemple) qui sont reprises quasiment à l'identique par la communauté germanophone, il y a toujours un grand intérêt d'échanges d'informations.

<sup>6</sup> Cet arrêté modifie le calcul de subvention octroyée aux AIS afin de leur mettre en place une stabilité financière, un accroissement du parc de logements qu'elles prennent en gestion ou en location et le renforcement de l'accueil des ménages à petit revenus. En outre, la subvention peut maintenant être calculée sur base d'une grille conçue par paliers de 8.000 EUR. Les AIS ayant une augmentation du nombre de logements comprise entre 8% et 12% accèdent à un premier palier, et à un second palier si ce taux est supérieur à 12%. Par contre, un taux de croissance du nombre de logements inférieur à 4% induit une subvention ramenée au palier inférieur, soit une diminution de 8.000 EUR (FLW, 2017).

Ce changement a provoqué des modifications au sein de leurs subventionnements. En Région wallonne, des subsides sont calculés par tranche calculée en fonction du nombre des logements et de l'accroissement de l'année précédente. En région germanophone, le subside est fixé par logement par an. Le système de prêts et subventions ainsi que l'enveloppe supplémentaire sont cependant toujours actifs selon les mêmes montants mais gérés par la Communauté Germanophone (Kalf & Thommen, comm. pers., 2023).

Mais qu'en est-il des critères concernant la création d'une AIS ? Au départ, pour qu'une AIS existe, elle devait fixer son champ territorial au sein de plusieurs communes limitrophes et comptabilisant ensemble au moins 50.000 habitants (article 9 de l'AGW du 12 décembre 2013). Par la suite, l'AGW du 16 mai 2019 a permis de modifier ces règles afin de permettre la création de nouvelles AIS ne répondant plus aux deux critères susmentionnés. En effet, pour qu'une AIS puisse être créée, il suffit actuellement que 3 communes encore non-desservies par une AIS s'associent. Cette nouvelle réglementation permettrait aux communes encore non-membres et non jointives de s'associer si elles le souhaitent. Cela pourrait donc intéresser les communes actuellement non desservies situées dans la province de Hainaut.

En 2020, quatre communes ont introduit une demande de création d'une AIS Wallonie Picarde – WAPI) et c'est seulement après analyse par le Fonds, que l'agrément a été accordé avec une entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2021 (FLW, 2020).

L'accroissement du nombre d'AIS par la création de nouvelles structures est évidemment important, mais d'autres paramètres font partie intégrante de l'évolution globale : le renouvellement d'agrégations des AIS existantes et l'adhésion de nouvelles communes en leur sein.

En ce qui concerne les renouvellements d'agrégation, 3 ont été accordés sur proposition du Fonds du Logement en début d'année 2018, 1 en 2019, en 2020 et 1 en 2021. Il est à noter certaines demandes d'agrément pour d'autres OFS n'ont pas été acceptées par manque de moyens budgétaires, à part pour l'année 2021.

Pour l'adhésion de nouvelles communes au sein d'une AIS existante, des changements dans l'arrêté de 2019 a aussi fait évoluer le système. Avant, pour qu'une commune limitrophe rejoigne une AIS déjà formée, l'AIS devait avoir un champ territorial comprenant plus de 10 communes ou plus de 100.000 habitants (Art. 8.2. de l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013). Cette règle mettait en avant la progression des AIS déjà de fortes ampleurs.

En 2019, les mots "plus de" ont été remplacés par les mots "jusqu'à", ce qui permet dès lors l'agrandissement des petites agences et non le contraire (Art 8. De l'arrêté du Gouvernement wallon du 16 mai 2019).

La figure 6 montre que les communes n'étant pas encore membres d'une AIS à l'heure actuelle sont localisées à proximité d'AIS comptabilisant, soit moins de 10 communes, soit moins de 100.000 habitants. Grâce à cette nouvelle réglementation, il y a donc une possibilité pour qu'elles adhèrent un jour à une AIS existante. La commune de Neupré est la seule entourée seulement d'AIS plus importantes. Son adhésion à une AIS existante, si souhait de la commune, ne pourra donc pas dans les faits être prise en compte.

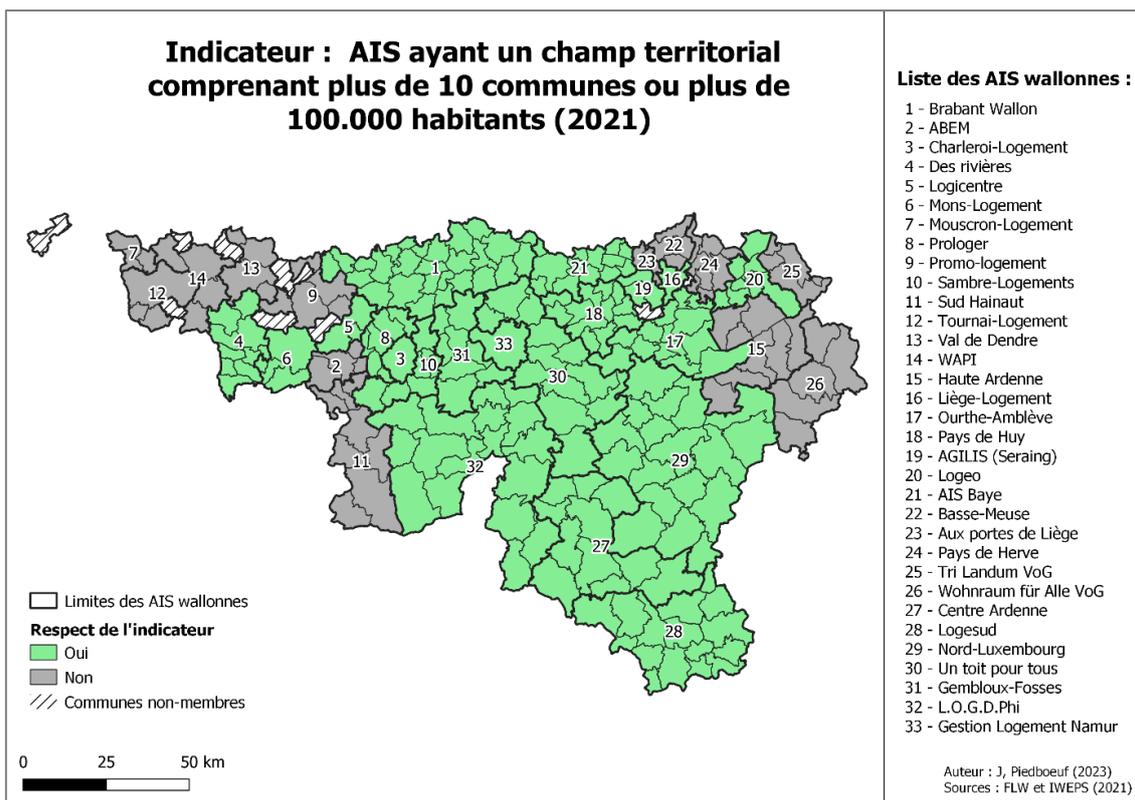


Figure 6 : Indicateur indiquant les AIS ayant un champ territorial comprenant plus de 10 communes ou plus de 100.000 habitants

Finalement, le tableau 5 reprend l'ensemble des nouvelles communes ayant adhéré à une AIS existante durant ces 5 dernières années. Sur les 26 communes qui ont adhéré à une AIS existante (hors transfert d'une AIS à une autre), 14 sont situées en province de Liège et 1 en province du Luxembourg.

Tableau 5 : Ensemble des nouvelles communes ayant adhéré à une AIS existante durant ces 5 dernières années

A la fin de l'année	Nombre de nouvelles communes	Nombre de changements	Nouvelles communes membres	AIS associée	Nombre de communes couvertes
2017	8	1	Blegny, Dalhem, Herve, Visé	Pays de Herve	229
			Eupen, Calamine, Lontzen, Raeren, Plombières*	Tri-Landum	
2018	1	0	Ham-sur-Heure-Nalines	Sambre-Logements	237
2019	6	1	Aubel, Olne, Soumagne	Pays de Herve	243
			Libramont	Nord-Luxembourg	
			Thuin	Sambre-Logements	
			Lobbès	Sud-Hainaut	
			Gembloux**	Gembloux-Fosses	
2020	1	0	Seneffes	Logicentre	244
2021	10	1	Peruwelz, Leuze, Celles, Frasnes-les-Anvaing	WAPI	254
			Estaimpuis	Mouscron Logement	
			Fléron	Pays de Herve	
			Merbes-le-Château	Sud-Hainaut	
			Montigny-le-tilleul	Prologer	
			Theux	Haute-Ardenne	
			Flémalle***, Grâce-Hollogne	Seraing	
	-1	0	Le Roeulx****	AIS-Promologement†	253

\*Plombières a été repris par LOGEO en 2020  
\*\*Gembloux a été ré-affiliée à l'AIS Gembloux-Fosses  
\*\*\*Flémalle était à l'AIS du Pays de Huy et été repris par Seraing  
\*\*\*\* Le Roeulx a quitté l'AIS promologement au cours de l'année 2020

Ces évolutions tendent à rencontrer l'ambition reprise dans la Déclaration de Politique Régionale 2019-2024 qui mise sur une augmentation de 6000 logements gérés par une AIS. Sur son site web, l'UWAIS annonce l'objectif de 12.000 logements en 2024 (UWAIS, 2023). Or, en 2022, ce site affiche un total de 8.400 logements en gestion, il resterait donc 3.600 logements à prendre en gestion en 2 ans, soit 1800 logements par an pour atteindre cet objectif. Cet objectif est-il réaliste ? Où ces logements doivent-ils idéalement être situés ? Comment les AIS vont-elles savoir gérer davantage de logements ? L'analyse des questionnaires et des entretiens reprise dans les chapitres suivants tentera de répondre à cette question.

### **2.3.2. Nombre de logements gérés par une AIS - Etude à l'échelle des AIS**

Chaque année, le nombre de logements gérés par une AIS par commune est repris par le FLW sur la base de données WalStat. En additionnant les logements confiés à une AIS par les différentes communes qui la constituent, on obtient le nombre total de logements gérés par chaque AIS. Cependant 71 communes n'ont pas communiqué leur nombre de logements de sorte que les chiffres relatifs à 23 AIS sur 33 ne sont pas complets. Le tableau 6 reprend cette répartition selon la liste reprise à la figure 5 pour l'année 2021. En sommant tous ces logements, le total est de 7.976 logements. Or, le FLW a déclaré 8.066 logements en 2021. On peut donc émettre l'hypothèse qu'il y a 90 logements non localisés au sein des 71 communes qui n'ont pas communiqué leur nombre de logements. Par exemple, l'AIS du Brabant Wallon gère 501 logements dans 27 communes différentes mais 10 d'entre-elles n'ont pas déclaré leur nombre de logements. Il se peut donc que davantage de logis doivent être imputés à cette AIS.

L'étude pratique permettra de comparer, pour les AIS ayant répondu à notre enquête, les disparités présentes.

L'AIS contenant le plus de communes (27) mais aussi le plus grand nombre de logements (501 malgré le fait que 10 communes n'ont pas communiqué leur nombre de logements) est celle du Brabant Wallon. A l'inverse, c'est l'AIS WAPI qui présente le plus petit nombre, à savoir 15 logements. Rappelons néanmoins que ces données datent de 2021 et que cette AIS a été créée en 2020. L'étude pratique reprise au chapitre suivant permettra de voir comment cette AIS a évolué.

Tableau 6 : Nombre de logements au sein de chaque AIS en 2021 (FLW, 2021)

Province	Numéro de l'AIS	Nom de l'AIS	Nombre de logements (diffusé)	Nombre de communes	Nombre de communes n'ayant pas diffusé le nombre de logements
BW	1	Braban Wallon	501	27	10
Hainaut	2	ABEM	173	4	0
	3	Charleroi-Logement	297	1	0
	4	Des rivières	356	10	0
	5	Logicentre	381	3	1
	6	Mons-Logement	468	4	0
	7	Mouscron-Logement	347	3	1
	8	Prologer	223	6	1
	9	Promo-Logement	276	5	1
	10	Sambre-Logement	308	7	1
	11	Sud Hainaut	116	8	2
	12	Tournai-Logement	196	3	1
	13	Val de Dendre	63	4	2
	14	WAPI	15	4	2
Liège	15	Haute Ardenne	163	8	1
	16	Liège-Logement	266	1	0
	17	Ourthe-Amblève	202	13	2
	18	Pays de Huy	200	12	6
	19	AGILIS (Seraing)	461	3	2
	20	Logeo	457	8	0
	21	AIS Baye	92	13	8
	22	Basse-Meuse	86	4	2
	23	Aux portes de Liège	114	3	0
	24	Pays de Herve	82	8	4
	25	Tri Landum VoG	74	4	2
	26	Wohnraum für Alle VoG	123	5	0
Luxembourg	27	Centre Ardenne	108	11	5
	28	Logesud	139	15	6
	29	Nord-Luxembourg	437	18	4
Namur	30	Un toit pour tous	269	12	4
	31	Gembloux-Fosses	311	8	0
	32	L.O.G.D.Phi	320	17	3
	33	Gestion Logement Namur	352	1	0
/	/	Non Localisé dans une commune	90	/	/
/	/	Communes non membres	/	9	/
Somme			8066	262	71

Il est également intéressant d'observer le nombre moyen de logements par commune au sein de chaque AIS afin d'avoir une idée de la répartition géographique.

Cependant, certaines AIS ont beaucoup de communes n'ayant pas diffusé son nombre de logements. Afin de pouvoir quand même les prendre en compte, une estimation a été établie. Vu qu'il y a 90 logements non-localisés et 71 communes non-communicantes, chacune est considérée comme

contenant 1,268 logements<sup>7</sup>. Ainsi, si une AIS comporte 10 communes non-communicantes, 12,68 logements seront ajoutés à son nombre final de logements.

Pour finir, en divisant cette valeur par le nombre de communes membres de chaque AIS, le nombre moyen de logements par commune est obtenu.

C'est l'AIS de Gestion Logement Namur qui compte le plus de logements par commune avec 352 logements situés sur la seule ville de Namur (tableau 7). Viennent ensuite Charleroi-Logement avec 297 logements uniquement sur la commune de Charleroi et Liège-Logement avec 266 logements uniquement sur la commune de Liège. Ces trois AIS sont les seules à ne contenir qu'une seule commune, ce qui s'explique par leur polarité urbaine importante qui implique que ce sont les trois villes les plus densément peuplées de Wallonie.

Tableau 7 : Moyenne du nombre de logements par commune dans chaque AIS (par ordre décroissant) en 2021 (FLW, 2021)

Numéro	Nom de l'AIS	Nombre de logements (diffusé)	Nombre de communes	Nombre de communes n'ayant pas diffusé le nombre de logements	Nombre de logements additionnel (estimé)	Nombre de logements final (estimé)	Nombre moyen de logements par commune
1	Gestion Logement Namur	352	1	0	0	352	352
2	Charleroi-Logement	297	1	0	0	297	297
3	Liège-Logement	266	1	0	0	266	266
4	AGILIS (Seraing)	461	3	2	2,54	463,54	154,51
5	Logicentre	381	3	1	1,27	382,27	127,42
6	Mons-Logement	468	4	0	0	468	117
7	Mouscron-Logement	347	3	1	1,27	348,27	116,09
8	Tournai-Logement	196	3	1	1,27	197,27	65,76
9	Logeo	457	8	0	0	457	57,13
10	Promo-Logement	276	5	1	1,27	277,27	55,45
29	Pays de Herve	82	8	4	5,07	87,07	10,88
30	Centre Ardenne	108	11	5	6,34	114,34	10,39
31	Logesud	139	15	6	7,61	146,61	9,77
32	AIS Baye	92	13	8	10,14	102,14	7,86
33	WAPI	15	4	2	2,54	17,54	4,38

Après ces pôles principaux, il est important de mettre en évidence les AIS Agilis (Seraing) et Logicentre (Hainaut) montrant respectivement une moyenne de 154,51 et 127,42 logements par commune membre.

L'AIS WAPI reste en bas du classement étant donné son faible taux de logements (15 logements sur 4 communes). L'AIS Baye du côté de Hannut et Crisnée a un taux assez faible d'environ 8 logements par commune et l'AIS Logesud du côté d'Arlon d'environ 10 logements par commune.

### 2.3.1. Nombre de logements gérés par une AIS - Etude à l'échelle des communes

Concernant le nombre de logements gérés par une AIS au sein d'une commune à part entière, c'est la commune de Seraing qui arrive au top du classement (tableau 8) avec 443 logements en 2021. Cette commune contient 96,1% de l'entièreté du parc géré par l'AIS AGILIS.

<sup>7</sup> Calcul :  $90/71 = 1,268$ .

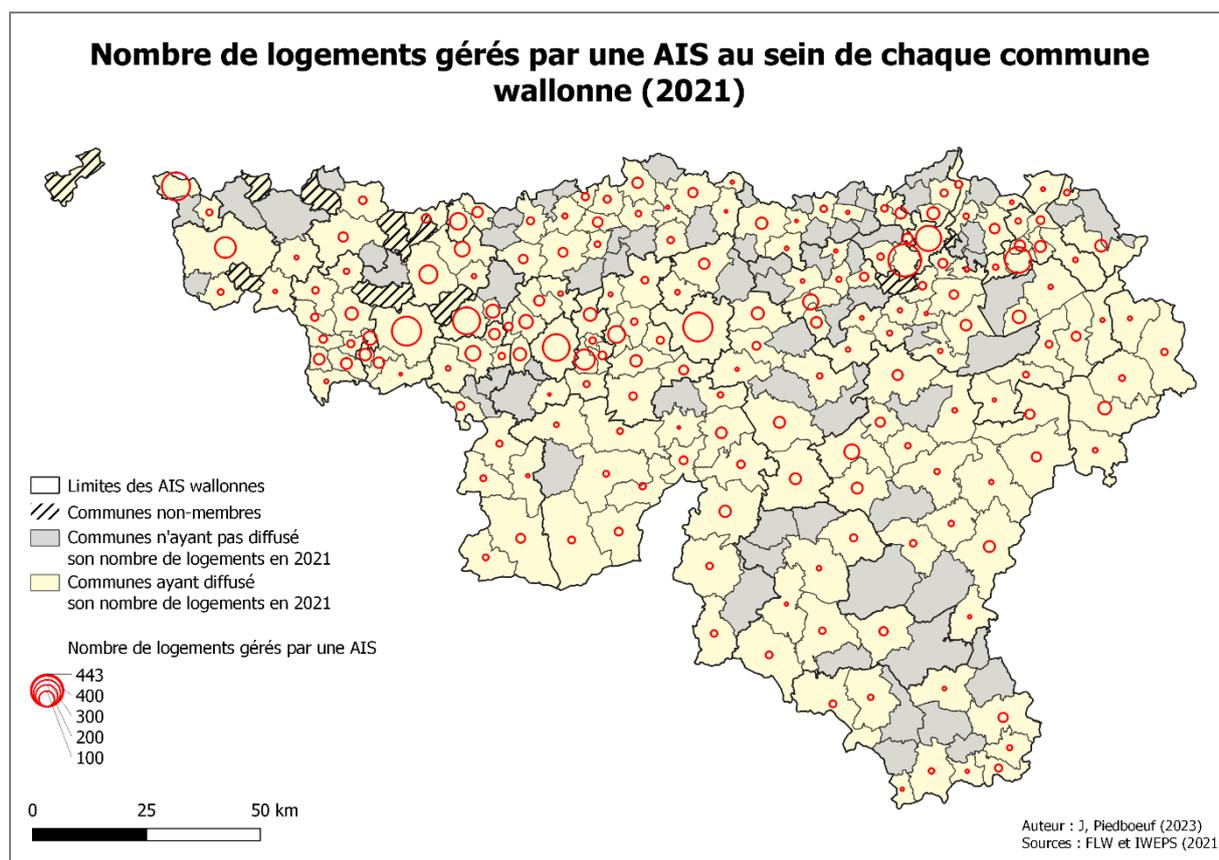


Figure 7 : Nombre de logements gérés par une AIS au sein de chaque commune wallonne (2021) (FLW, 2021) (IWEPS, 2021)

Les 10 premières communes appartiennent à 10 AIS différentes. Evidemment, nous retrouvons les trois plus grosses villes de Wallonie, citées au chapitre précédent, Namur, Charleroi et Liège arrivant respectivement en 3<sup>ème</sup>, 6<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> position et qui contiennent à elles seules la totalité du parc. Mais aussi les communes de Mons, Mouscron et la Louvière en haut du classement représentant 76,5%, 95,1% et 80,31% de leur parc respectif. Force est de constater que les plus grosses villes urbaines de Wallonie sont donc celles les plus impactées. Effectivement, grâce à une méthodologie basée sur des données statistiques, l'IWEPS a pu définir 6 régions urbaines en Wallonie, que sont Liège, Charleroi, Mons, Namur, Verviers et Tournai (Vanderstraeten & Van Hecke, 2019). Ces villes se retrouvent ici dans le top 10 du classement.

Tableau 8 : Communes comptant le plus de logements en 2021 (FLW, 2021)

Ordre	Commune	Nbre de logements gérés par une AIS	AIS correspondante	Nombre total de logements gérés par l'AIS	% entre le nbre de logements gérés par une AIS au sein de la commune par rapport à la gestion totale de l'Ais
1	Seraing	443	AGILIS (Seraing)	461	96,10
2	Mons	358	Mons Logement	468	76,50
3	Namur	352	Gestion Logement Namur	352	100
4	Mouscron	330	Mouscron-Logement	347	95,10
5	La Louvière	306	Logicentre	381	80,31
6	Charleroi	297	Charleroi-Logement	297	100
7	Verviers	285	LOGEO	457	62,36
8	Liège	266	Liège-Logement	266	100
9	Tournai	180	Tournai-Logement	196	91,84
10	Châtelet	174	Sambre-Logement	308	56,49

Inversement, les communes présentant le moins de logements gérés par des AIS sont les communes de Orp-Jauche, Quévy, Ham-sur-Heure-Nalinnes, Geer et Onhay avec chacune 4 logements.

Excepté la commune de Geer, les différentes localités font pourtant partie d’AIS assez importantes mais contenant beaucoup de communes. Elles représentent toutes entre 1,3% et 0,8% du parc de l’AIS. Le cas de Geer s’explique par la taille de son AIS. Effectivement, l’AIS’Baye se retrouve en avant-dernière position des AIS contenant en moyenne le plus de logements par commune. Celle-ci gère 92 logements sur 13 communes. La commune de Geer représente donc 4,35% des logements de l’AIS’Baye..

Tableau 9 : Communes comptant le moins de logements en 2021 (FLW, 2021)

Ordre	Commune	Nbre de logements gérés par une AIS	AIS correspondante	Nombre total de logements gérés par l’AIS	% entre le nbre de logements gérés par une AIS au sein de la commune par rapport à la gestion totale de l’Ais
249	Orp-Jauche	4	Brabant wallon	501	0,80
250	Quévy	4	Mons-Logement	468	0,85
251	Ham-sur-Heure-Nalinnes	4	Sambre-Logement	308	1,30
252	Geer	4	AIS’Baye	92	4,35
253	Onhaye	4	L.O.G.D.Phi	320	1,25

Le questionnement d’une correspondance potentielle entre ce classement et le revenu médian par déclaration au niveau communal s’est posé. De plus, l’indice de ruralité (classification DGO3) (SPW & DGO3, 2013) a été relevé.

En 2020, les revenus médians par déclaration par an pour l’ensemble de la région wallonne sont équivalents à 24.808€ (SPW Economie – Statbel, 2020). Nous remarquons (tableau 10) que les communes contenant le plus de logements AIS ont des revenus moyens en deçà de la moyenne régionale et sont répertoriées comme communes urbaines ou semi-urbaines. En revanche, la situation s’inverse pour le bas du classement avec des communes plus rurales.

Effectivement, de nombreux travaux montrent que les inégalités spatiales/sociales se sont accrues depuis un quart de siècle (Cavailhès et Selod, 2003 dans Cavailhès, 2009). La répartition des groupes sociaux est souvent le corollaire de celle des revenus (Cavailhès et Selod, 2003). Ainsi, il n’est pas étonnant de retrouver davantage de logements AIS pouvant offrir des logements à moindres prix dans ces centres urbains.

Effectivement, les communes se situant en bas de classement ont toutes un revenu médian supérieur à la moyenne régionale et sont répertoriées principalement comme communes rurales ou semi-rurales.

Tableau 10 : Comparaison des communes présentant le plus ou le moins de logements avec son revenu médian et son indice de ruralité (FLW, 2021) (SPW, 2013) (SPW Economie – Statbel, 2020)

Ordre	Commune	Nombre de logements gérés par une AIS	AIS correspondante	Revenu médian par déclaration (€)	Indice de ruralité
1	Seraing	443	AGILIS (Seraing)	21.632	Urbaine
2	Mons	358	Mons Logement	23.203	Semi-rurale
3	Namur	352	Gestion Logement Namur	24.687	Urbaine
4	Mouscron	330	Mouscron-Logement	23.325	Urbaine
5	La Louvière	306	Logicentre	22.212	Urbaine
6	Charleroi	297	Charleroi-Logement	20.741	Urbaine
7	Verviers	285	LOGEO	21.676	Urbaine
8	Liège	266	Liège-Logement	21.126	Semi-rurale
9	Tournai	180	Tournai-Logement	24.054	Urbaine
10	Châtelet	174	Sambre-Logement	21.463	Urbaine
249	Orp-Jauche	4	Brabant Wallon	28.925	Rurale
250	Quévy	4	Mons-Logement	27.465	Rurale
251	Ham-sur-Heures-Nalinnes	4	Sambre-Logement	30.620	Semi-rurale
252	Geer	4	AIS’Baye	30.471	Rurale
253	Onhaye	4	L.O.G.D.Phi	26.100	Rurale

### 2.3.2. Typologie du patrimoine géré et loyer moyen

A partir de cette partie, lorsque cela est possible, les données de l'ensemble des 33 AIS actuelles de l'UWAIS seront présentées. Mais à partir de 2020, les rapports du FWL ne prennent plus en compte les résultats des deux AIS germanophones dont la tutelle a été transférée à la Communauté Germanophone.

Des lors, les dernières données datent de 2020. Globalement, les appartements représentent plus de la moitié (58%) du patrimoine pris en gestion par les AIS alors que les maisons ne représentent qu'une trentaine de pourcents, le reste étant des studios. Les logements comptant 3 chambres et plus représentent entre 25 et 28% de l'ensemble du patrimoine géré. Les proportions sont approximativement stables au fur et à mesure du temps.

Tableau 11 : Typologie du patrimoine pris en gestion (FLW, 2017 à 2020)

Typologie du patrimoine pris en gestion (%)					
	Appartements	Maisons unifamiliales	Studios	Logements collectifs	Logements comprenant 3 chambres et + (% du parc)
2017	58	34	8	/	28
2018	58	35	7	/	25
2019	58,5	34,5	7	/	27
2020	58,6	32,5	7,1	1,7	25,8

Le loyer moyen à charge des locataires sur l'ensemble des AIS est fluctuant d'années en années mais reste dans une fourchette de prix allant de 300 à 400€ par mois. A titre de comparaison, les SLSP ont déclaré un loyer moyen de 283€ en 2021 (SWL, 2021). Pour ce point en particulier, la situation du logement joue un rôle important sur le montant du loyer associé.

Tableau 12 : Loyer moyen à charge du locataire sur l'ensemble des 33 AIS (FLW, 2016 à 2020)

	Loyer moyen (€)
2016	355
2017	365
2018	344
2019	320
2020	/

L'analyse de l'enquête écrite permettra de s'interroger si un lien existe entre les typologies du patrimoine géré par une AIS et le caractère d'une commune mais aussi de voir si les loyers diffèrent en fonction de la localisation plus rurale ou plus urbaine.

### 2.3.3. Le personnel des AIS

En 2020, l'ensemble des AIS compte 20 équivalents temps-plein (ETP) supplémentaires en 1 an pour arriver au total de 189 ETP, soit l'équivalent d'un ETP pour 39 logements. A titre de comparaison, la Société Wallonne du Logement indique en 2020 et 2021, un total de 185 puis 201 agents pour 63 SLSP gérant 103.657 logements, soit l'équivalent de 1 agent pour 516 logements. Malgré que l'on pourrait croire que les AIS sont privilégiées avec 1 agent pour 39 logements, leur rôle est totalement différent de celui des SLSP et exige de consacrer beaucoup plus de temps par logement. La question du personnel sera reprise plus précisément dans la partie pratique.

L'organigramme des AIS comprend en général 4 catégories qui sont la direction, le service social, le service technique et le personnel administratif. La moyenne sectorielle est de 6 ETP/AIS. Le nombre d'ETP peut être très différent d'une AIS à l'autre. Dans la partie pratique, l'analyse du nombre d'ETP

par logement au sein d'une AIS permettra d'avoir une idée sur sa capacité de gestion par rapport à une autre.

Il est à noter que, comme toute ASBL, une AIS peut être administrée bénévolement, par exemple par un représentant communal ou du CPAS, et a donc besoin d'un gestionnaire afin de la diriger et superviser le travail de l'équipe. Dans des plus petites structures, la fonction de direction est assumée à temps partiel par un employé actif dans une autre fonction au sein de l'AIS. Le personnel est donc polyvalent et remplit des tâches techniques et sociales et administratives. Cependant, la charge administrative grandissant avec le parc locatif, un personnel y étant dédié à temps plein est devenu nécessaire.

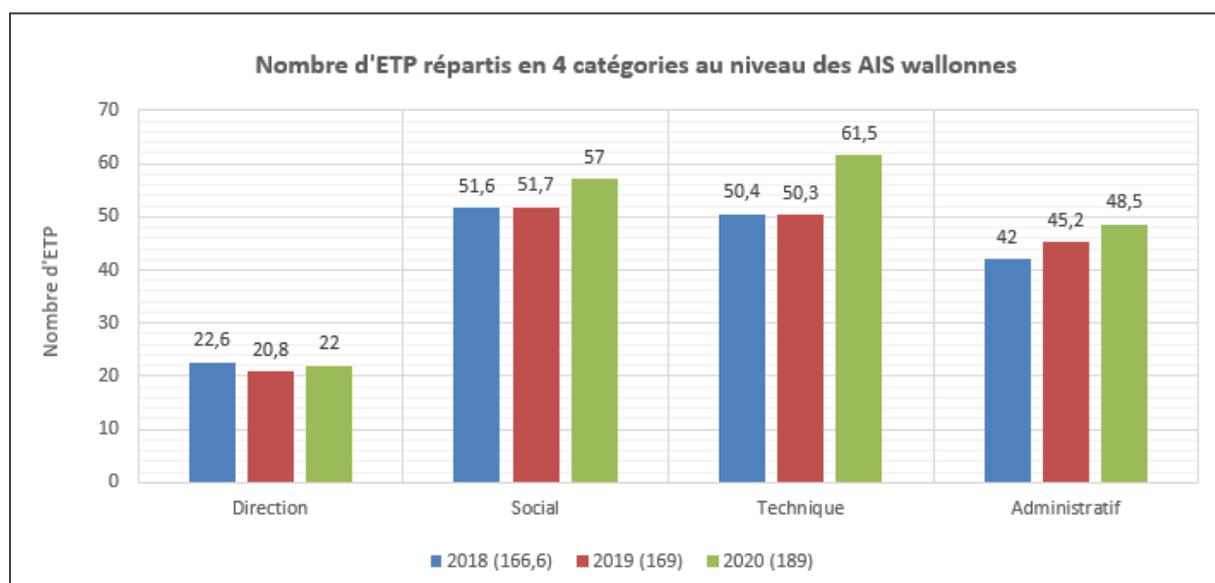


Figure 8 : Nombre d'ETP répartis en 4 catégories au niveau de l'ensemble des AIS wallonnes (FLW, 2018 à 2020)

### 2.3.4. Les candidats locataires et leur répartition par type de famille

Les demandes pour un logement géré par une AIS sont nombreuses. Plus de 20.000 demandes sont traitées par an. Le fait de n'avoir que 8.066 logements pour un nombre aussi élevé de demandes pose évidemment question. Les AIS ont-elles assez de propositions des propriétaires ? Si oui, pourquoi le nombre de logements gérés n'est-il pas plus élevé ? Il y a-t-il un manque de moyens financiers et humains ? La littérature apporte peu de réponse à ces questions. Ces interrogations ont donc été mises en avant lors des rencontres avec les représentants d'AIS pour y voir plus clair (cf. chapitre IV et V).

Comme on peut le remarquer dans le tableau ci-dessous, chaque année, la majorité des candidats sont des personnes seules (39%). Les typologies de logement pouvant accueillir ce type de candidats sont les appartements et maisons 1 chambre ainsi que les studios. Malheureusement, la littérature ne donne pas d'informations en ce qui concerne le nombre de chambres des logements pris en gestion. Cela sera plus amplement abordé dans la partie pratique.

Par ailleurs, les familles monoparentales sont en évolution croissante d'années en années atteignant un taux de près de 35%. Les ménages (monoparentaux ou non) avec enfants représentent une grosse partie des demandes (+/- 55% chaque année). Les chiffres relatifs à ces deux catégories prouvent que proposer des logements avec un minimum de 2 chambres est également primordial. Cependant, nous n'avons pas de données en ce qui concerne le nombre de chambres des appartements gérés par les AIS ce qui aurait permis d'effectuer l'adéquation entre la demande et l'offre.

Tableau 13 : Répartition des candidats locataires au sein de l'ensemble des AIS wallonnes (FLW, 2017 à 2020)

Répartition des candidats locataires	2017		2018		2019		2020	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Adultes cohabitants	277	1,5	337	1,6	280	1,4	/	1,2
Couples sans enfant	826	4,4	803	3,9	877	4,3	/	4,3
Familles avec enfants	4.343	23,1	5.093	24,7	4.176	20,4	/	20,3
Familles monoparentales	5.953	31,6	6.412	31,1	7.110	34,8	/	34,7
Personnes seules	7.428	39,4	7.976	38,7	8.014	39,1	/	39
<b>Total</b>	<b>18.827</b>		<b>20.621</b>		<b>20.457</b>		<b>N.D.</b>	
	(-4% depuis 2016)		(+ 9,5% depuis 2017)		(-0,8% depuis 2018)			

### 2.3.5. Les locataires effectifs et leurs caractéristiques socio-économiques

Au final, les locataires choisis par les AIS correspondent globalement aux pourcentages des candidats-locataires mentionnés au point précédent. Les ménages avec enfants (y compris les familles monoparentales) représentent 50% des logements gérés par une AIS. Alors que de nombreux propos mettent en avant le besoin de logements 3 chambres, ces résultats permettent de penser que le parc de logement des AIS semble assez équilibré par rapport à la demande. Quant aux personnes seules, elles représentent 44.6% des locataires, c'est-à-dire un taux supérieur à la demande en cours, ce qui peut laisser supposer que beaucoup de personnes seules prolongent leur contrat pour leur logement AIS d'une part et que d'autre part, les logements qui leur sont proposés leur conviennent.

Tableau 14 : Répartition des locataires au sein de l'ensemble des AIS wallonnes (FLW, 2017 à 2020)

Répartition des locataires (%)	2017	2018	2019	2020
Adultes cohabitants	1	1,5	1,1	5,6
Couples sans enfant	5	4	4,4	
Familles avec enfants	20	22	17,5	17,2
Familles monoparentales	31	29,5	32,8	32,6
Personnes seules	43	43	44,2	44,6

Au niveau des revenus, la proportion des locataires bénéficiant uniquement de revenus de remplacement reste majoritaire (79%). Les locataires tirant leurs revenus du travail ou d'un revenu mixte ne représentent respectivement que 19% et 2% en moyenne. Ces chiffres ne sont néanmoins pas surprenants vu que la mission des AIS est de développer 90% de son marché locatif pour des ménages majoritairement précaires (catégorie 1 ou 2 principalement) en leur permettant de conserver leur logement et de pouvoir se stabiliser dans le temps.

Tableau 15 : Répartition des revenus des locataires au sein de l'ensemble des AIS wallonnes (FLW, 2017 à 2020)

Répartition des revenus des locataires (%)	2017	2018	2019	2020
Revenus du travail	19	19,5	18,7	19
Revenus de remplacement	78	78	79,3	79
Revenus mixtes	3	2	2	2

## 2.4. POIDS DES AIS AU SEIN DES PARCS DE LOGEMENTS

### 2.4.1. Au sein de l'entièreté du parc de logements

Les données de cette partie sont reprises à la date maximale de 2021 afin de pouvoir les comparer avec les dernières données disponibles des AIS.

En 2021, la Wallonie compte 1.749.879 logements dont 1.711.205 logements situés dans les communes desservies par une AIS et 38.674 dans les 7 communes sans AIS. Les 8.066 logements gérés par les AIS représentent donc en moyenne 0,46% du parc total de logements wallons. Ce taux est chaque année en évolution. Le poids des AIS passe donc de 0,25% en 2012 à 0,46% en 2021 (tableau 16).

Tableau 16 : Poids des logements AIS au sein de l'entièreté du parc de logements (FLW, 2021) (SPF Finances & SPF Economie - Statbel, 2021)

	En Région Wallonne		
	Entièreté du parc de logements	Nombre de logements AIS	Poids des logements AIS au sein de l'entièreté du parc de logements (%)
2021	1749879	8066	0,46
2020	1735201	7547	0,43
2019	1719866	7045	0,41
2018	1707886	6534	0,38
2017	1689075	5987	0,35
2016	1675368	5573	0,33
2015	1662102	5182	0,31
2014	1648556	4746	0,29
2013	1633181	4305	0,26
2012	1615897	3990	0,25

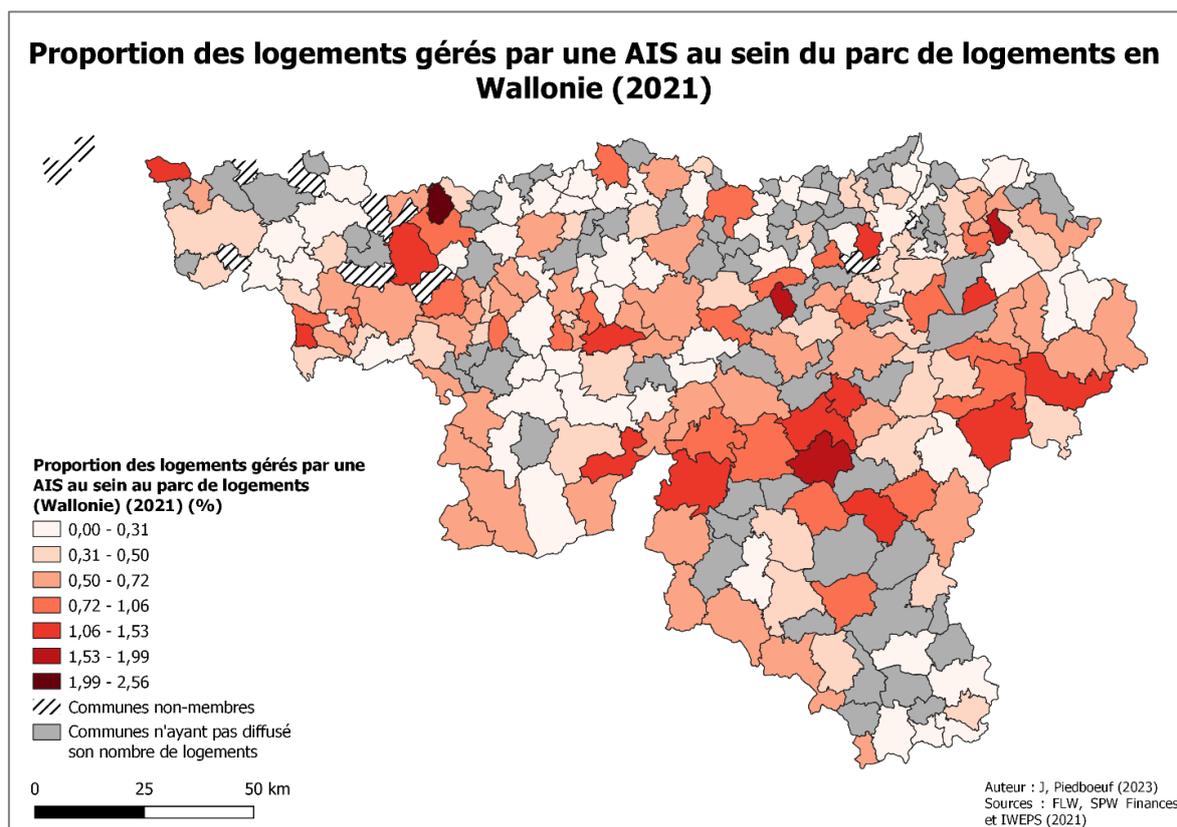


Figure 9 : Proportion des logements gérés par une AIS au sein du parc de logements en Wallonie (FLW, 2021) (SPF Finances & SPF Economie - Statbel, 2021)

Cette valeur diffère entre communes. Les 10 communes montrant le taux le plus élevé sont reprises dans le tableau 17. Le taux le plus important se trouve dans la commune de Rebecq avec 117 logements AIS pour un total de 4.570 logements soit 2,56%. Il est à noter que 4 communes sur les 10 appartiennent à l'AIS Nord-Luxembourg.

Tableau 17 : Communes présentant proportionnellement le plus de logements AIS sur son territoire (FLW, 2021) (SPF Finances & SPF Economie - Statbel, 2021)

Nom de la commune	Nbre de logements (2021)	Nbre de logements AIS (2021)	%	Nom de l'AIS
Rebecq	4.570	117	2,56	Brabant Wallon
Limbourg	2.712	54	1,99	LOGEO
Marchin	2.482	48	1,93	Pays de Huy
Nassogne	2.711	51	1,88	Nord-Luxembourg
Sainte-Ode	1.240	19	1,53	Nord-Luxembourg
Quiévrain	3.321	49	1,48	Des Rivières
Saint-Vith	4.976	71	1,43	Wohnraum für Alle VoG
Seraing	31.081	443	1,43	Agilis (Seraing)
Gouvy	2.741	38	1,39	Nord-Luxembourg
Hotton	2.851	38	1,33	Nord-Luxembourg

On peut remarquer que les pôles importants de la Wallonie n'apparaissent pas dans ce top 10. Effectivement, malgré que le nombre de logements gérés par une AIS est plus élevé au sein des grandes villes, le pourcentage de logements confiés aux AIS y reste marginal par rapport au nombre important de logements en tous genres.

#### 2.4.2. Au sein du parc de logements publics

Par ailleurs, il serait intéressant d'étudier le poids des AIS au sein du parc de logements publics. Cependant, les données sont difficiles à trouver. Effectivement, chaque commune est amenée à déclarer le nombre de logements publics qu'elle compte sur son territoire. Comme vu à la sous-section 2.1.2., ceux-ci peuvent appartenir ou être gérés par les communes, les Centres Publics d'Action Sociale (CPAS), les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP), les Agences Immobilières Sociales (AIS), les Associations de Promotion de Logement (APL), le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW), etc. De plus, les SLSP représentant la plus grosse partie des logements du secteur public, sont principalement propriétaires de ceux-ci mais peuvent gérer des logements d'autres organismes ou donner en gestion certains de leurs logements à d'autres organismes. La complexité des interactions entre les différents organismes est donc énorme et les données difficiles à rassembler.

Néanmoins, la Direction du Logement Privé, de l'Information et du Contrôle (DSOPP, anciennement "Direction des Subventions aux Organismes Publics et Privés») du SPW réalise un recensement du parc locatif public par commune, afin d'alimenter l'indicateur « Part des ménages vivant dans un logement public inventorié par la commune ». Celui-ci fait le rapport entre le nombre de logements publics inventoriés et le nombre de ménages privés de la commune pour identifier la part des ménages vivant dans un logement public.

Cependant, après plusieurs analyses défectueuses, les chiffres répertoriés donnent quelquefois des résultats faussés. De fait, la manière dont ont été recensés les logements n'est pas la même suivant les communes.

Afin de pouvoir néanmoins faire une estimation de la part des AIS au sein du parc de logements publics, une analyse selon plusieurs scénarios a été établie expérimentalement. Les dernières données concernant les logements publics datant de 2017, toutes les autres données associées ont donc été prises pour la même année.

Pour ce faire, les parts des ménages vivant dans un logement public (A) et dans un logement SLSP (B) ont été comparées. En fonction des résultats, 3 scénarios ont été établis.

1. Si  $(A)-(B) > 0$  : les logements publics incluent les logements SLSP ainsi que d'autres logements publics dont certainement les AIS.

2. Si  $(A)-(B) = 0$  : les logements publics ne correspondent qu'aux logements SLSP.
3. Si  $(A)-(B) < 0$  : les logements SLSP ne sont surement pas repris au sein des logements publics.

### Scénario 1

Afin de vérifier si les logements AIS sont bien inclus dans (A), plusieurs étapes ont été faites. Premièrement, en effectuant  $(A)-(B)$ , la part de logements publics autres que SLSP est obtenue (C). Après certains calculs, des erreurs sont tout de même parvenues. Pour éviter celles-ci, nous avons comparé (C) avec la part des logements AIS au sein du parc total de logements<sup>8</sup> (D). En effectuant  $(C)-(D)$  nous pouvons savoir les logements AIS étaient bien compris dans les logements publics ou non.

- 1.1. Si  $(C)-(D) > 0$  : les logements AIS sont considérés comme étant compris dans les logements publics
- 1.2. Si  $(C)-(D) < 0$  : le logements AIS ne sont pas considérés comme étant repris dans les logements publics. Seuls les autres logements publics (CPAS, FLW, etc) sont considérés comme pris en compte.

#### **Pour la situation 1.1.**

Tous les logements publics sont considérés comme repris dans la donnée. En multipliant la part des ménages vivant dans un logement public (A) par le nombre de ménages privés (E) (et en divisant par 100 pour enlever les pourcentages), nous pouvons retrouver le nombre de ménages dans un logement public (F). Cependant, un ménage ne correspond pas à un logement. Il se peut qu'un logement accueille plusieurs ménages par exemple. Le postulat qu'un ménage est équivalent à un logement sera néanmoins ici considéré comme acquis.

Ainsi, grâce au nombre de logements AIS (G), la part de logements AIS au sein du parc de logements publics (H) peut être calculée selon la formule  $(H) = [(G)/(F)] * 100$ .

#### **Pour la situation 1.2.**

Seuls les autres logements publics (CPAS, FLW, etc) sont considérés comme repris au sein des logements publics. Ainsi, la part de ménages vivant dans un logement public (A) est recalculée en y additionnant la part des AIS (D)  $\rightarrow (A2) = (A) + (D)$

Le calcul est ensuite équivalent à la situation 1.1. mais en prenant en compte (A2) à la place de (A).

### Scénario 2

Les logements publics ne correspondent certainement qu'aux logements SLSP. Ainsi, la part de ménages vivant dans un logement public (A) est recalculé en y additionnant la part des AIS (D)  $\rightarrow (A3) = (A) + (D)$

La différence avec le (A2) est qu'ici, (A3) ne considère que les logements SLPS et AIS mais pas les logements publics d'autres structures. Le calcul est ensuite équivalent à la situation 1.1. mais en prenant en compte (A3) à la place de (A).

---

<sup>8</sup> La part de logements AIS au sein du parc total a été calculée de la même manière qu'au point 2.4.1. en prenant les données de 2017 à la place des données de 2021 et ce, pour chaque commune.

### Scénario 3

Les logements SLSP ne sont certainement pas repris au sein des logements publics. Il faut donc vérifier si la part de ménages vivant au sein d'un logement public (A) ne correspond pas qu'à la part des AIS (D). Malheureusement, aucune part n'est comparable. Le scénario 3 sera donc considéré comme erroné. Aucune valeur ne sera indiquée pour les communes étant dans cette situation.

### Résultat

Le scénario 1 reprend 227 communes dont : 130 dans la situation 1.1. / 18 dans la situation 1.2 / 79 sans valeur<sup>9</sup>.

Le scénario 2 reprend 5 communes dont une sans valeur. Et le scénario 3 reprend 30 communes dont 30 considérées comme erronées. Le tableau final est consultable en annexe 11.

Au final, sur les 263 communes wallonnes, 152 obtiennent une valeur (57,8%). Il est à noter que pour certaines étapes, la part de logements AIS (D) a été comparée et/ou additionnée avec la part de ménages vivant dans un logement public (A). Seulement le nombre de logements et le nombre de ménages vivant dans un logement ne sont globalement pas comparables. Le postulat mis en place fait que cette remarque n'a pas été prise en compte pour cette analyse mais les données sont à prendre avec grande précaution.

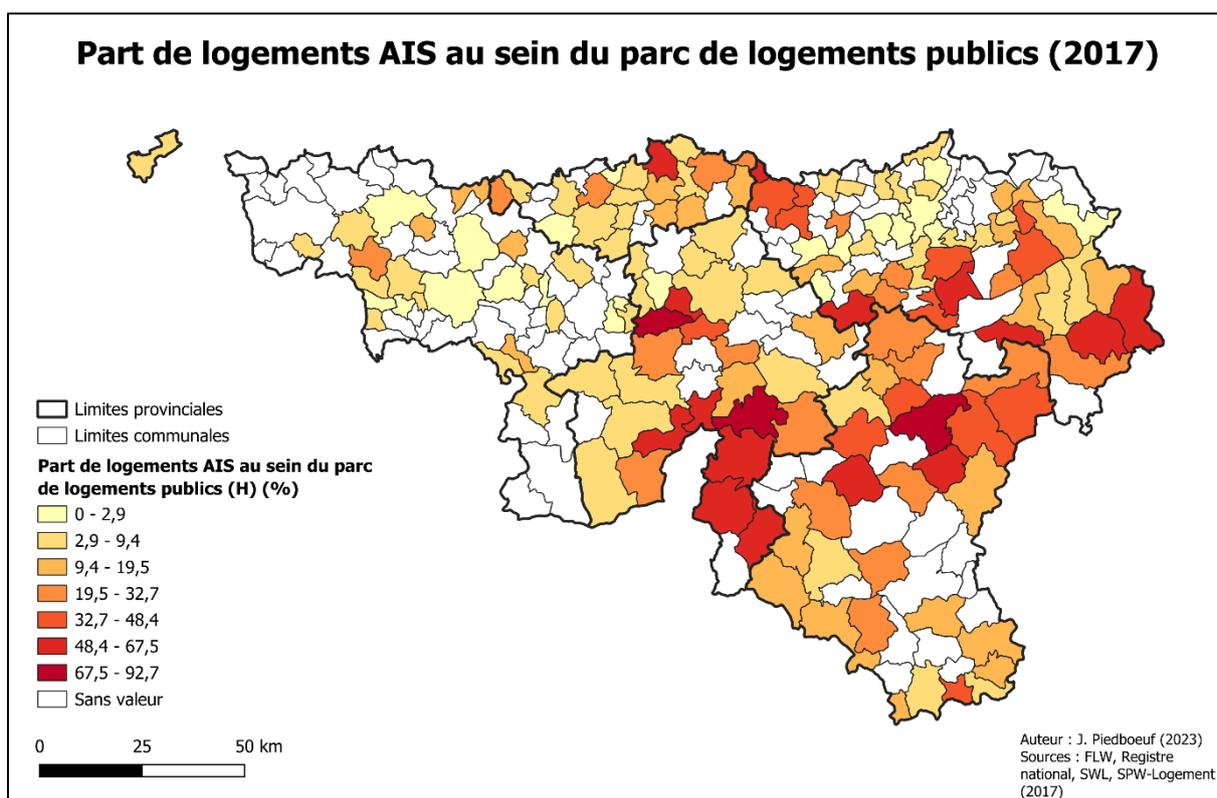


Figure 10 : Part de logements AIS au sein du parc de logements publics en 2017 (FLW, 2017) (Registre national, SWL, SPW-Logement, 2017)

<sup>9</sup> Les données sans valeur sont dues au fait que certaines communes n'ont pas déclaré une donnée nécessaire au calcul (nombre de logements AIS, nombre de logements SLSP, part de ménages vivant dans un logement SLSP, etc).

Par ailleurs, lorsqu'on observe quelle est la commune présentant le plus haut taux de logements AIS, la commune de Vresse-sur-Semois se retrouve en première position. Cependant, le chiffre est supérieur à 100% dû aux différentes raisons expliquées ci-dessus. Effectivement, la commune présente 13 logements AIS pour un total de 8 ménages vivant dans un logement public. Elle fait partie du scénario 2, c'est-à-dire que sa part de logements publics était la même que sa part de logements SLSP. Elle présente bien au minimum des logements AIS et SLSP. Il a été décidé de ne pas prendre en compte cette donnée afin de ne pas fausser les résultats. Le tableau complet est consultable à l'annexe 12.

Tableau 18 : Communes présentant la part la plus importante de logements AIS au sein de son parc de logements publics en 2017 (FLW, 2017) (Registre national, SWL, SPW-Logement, 2017)

Numéro	Indice de ruralité	Entité administrative	Part de logements AIS au sein du parc de logements publics (H) (%)
1	Rurale	Vresse-sur-Semois	157,50
1	Rurale	Houyet	92,69
2	Rurale	Fosses-la-Ville	88,25
3	Rurale	La Roche-en-Ardenne	83,10
4	Rurale	Doische	67,50
5	Semi-rurale	Lincet	67,31
6	Rurale	Beauraing	66,47
7	Rurale	Clavier	65,18
8	Rurale	Bertogne	64,72
9	Rurale	Trois-Ponts	62,80
10	Rurale	Saint-Hubert	62,12
143	Urbaine	La Louvière	1,80
144	Urbaine	Seraing	1,67
145	Urbaine	Boussu	1,63
146	Semi-rurale	Oupeye	1,45
147	Urbaine	Châtelet	1,44
148	Semi-rurale	Amay	1,35
149	Urbaine	Chaufontaine	1,22
150	Rurale	Eupen	0,82
151	Urbaine	Farciennes	0,71
152	Urbaine	Flémalle	0,23

Couleur	Scénario
	Situation 1.1.
	Situation 1.2.
	Scénario 1 - sans valeur
	Scénario 2
	Scénario 3

Ainsi, les communes qui se détachent sont celles du Houyet (92,69%), de Fosses-la-Ville (88,25%) et la Roche-en-Ardenne (83,10%). Celles se retrouvant en bas du classement sont celles de Eupen (0,82%), Farciennes (0,71%) et Flémalle (0,23%). En moyenne, sur les 151 communes présentant un résultat, les logements AIS représentent 19,56% du parc de logements publics.

## 2.5. LE SYSTÈME DES AIS DANS LES AUTRES RÉGIONS ET À L'ÉTRANGER

S'informer sur des systèmes équivalents aux AIS wallonnes semble intéressant pour mettre en avant les spécificités wallonnes par rapport à Bruxelles et à la Flandre mais aussi à l'étranger. La difficulté principale pour trouver ces modèles a été la barrière de la langue. Effectivement, trouver le nom exact qui correspond aux modèles étrangers n'est pas chose simple.

De plus, il est aussi difficile de se concentrer sur ce modèle particulier, une organisation qui vise à faciliter l'accès au logement pour les personnes à faible revenu en louant des logements abordables à des propriétaires privés et en offrant un accompagnement social. C'est-à-dire un type de bien particulier sous gestion locative sociale. Evidemment d'autres types de fonctionnement existent, notamment dans le secteur social du logement. Afin de ne pas s'éparpiller, seuls les résultats correspondant (ou presque) à cette gestion locative sociale seront donc présentés.

### 2.5.1. Le système des AIS en Belgique.

Dans les trois régions du pays, les Agences Immobilières Sociales (AIS) produisent du logement à finalité sociale en partenariat avec des propriétaires privés. Leur reconnaissance par les Régions remonte aux années 90 (Libon et al, 2018). Cependant, elles présentent de multiples différences entre régions. Pour faciliter la compréhension et ne pas s'éparpiller dans les détails, le fonctionnement de ces AIS sera décrit selon un schéma directeur (figure 11) et puis sera résumé dans un tableau comparatif (tableau 19).

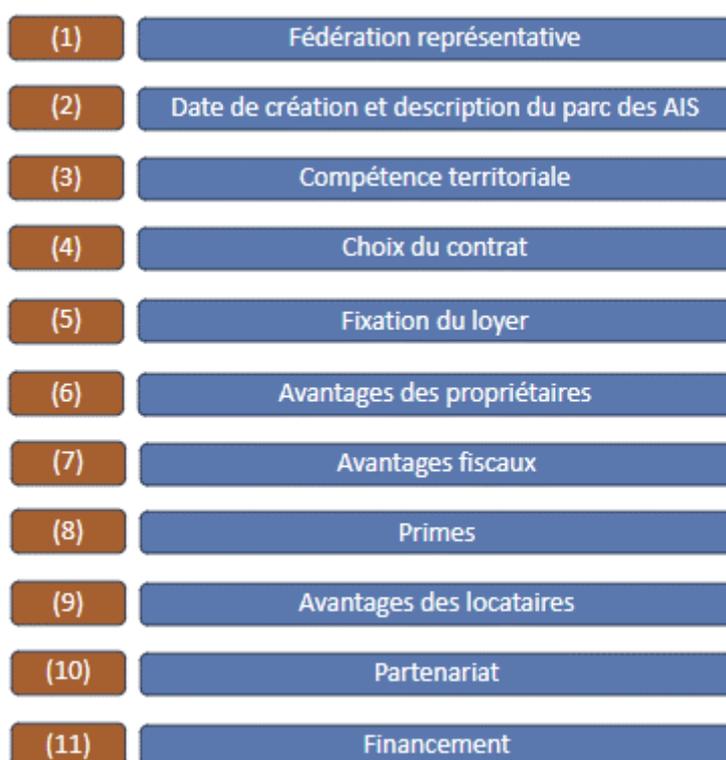


Figure 11 : Structure des explications du fonctionnement des systèmes AIS en Belgique

### 2.5.1.1. En région de Bruxelles-Capitale

- (1) L'ensemble des AIS est représenté par la FEDAIS (FEDération des Agences Immobilières Sociales) qui essaye de défendre leurs intérêts, de faciliter les échanges entre-elles et de promouvoir le secteur.
- (2) Les AIS en région de Bruxelles-Capitale sont présentes depuis 1998, c'est-à-dire 5 ans après la Wallonie. En 2023, 24 AIS sont comptabilisées et assurent le suivi de plus de 7.800 logements (FEDAIS, 2023). Celles-ci sont présentes sur l'ensemble des 19 communes de la région mais c'est au niveau des communes contenant les revenus les plus faibles que sont rassemblés le plus de logements<sup>10</sup>. La part de petits logements est plus importante qu'en Région Wallonne : les studios (21,8% contre 7% en Wallonie), les appartements 1 chambre (32,6%) et deux chambres (27,8%) représentent ensemble plus de 80% du parc locatif des AIS bruxelloises (FEDAIS, 2019).
- (3) Contrairement à la Wallonie, chaque AIS bruxelloise a la liberté de gérer des biens sur l'ensemble de la région bruxelloise (Libon et al, 2018).
- (4) Concernant le choix du contrat, 60% des contrats sont des mandats de gestion et 40% sont des contrats de bail classiques (Tole & Van der Veken, 2022) alors que la Wallonie ne fonctionne qu'avec des mandats de gestion. Légalement, la durée minimum est de 3 ans, mais certaines AIS ne travaillent qu'avec des contrats de 9 ans minimum. Les durées peuvent être obligatoirement prolongées en cas de primes.
- (5) La Région de Bruxelles-Capitale est celle qui est la plus réglementée en matière de loyers, étant donné qu'il existe une grille des loyers maximaux demandés aux locataires, mais également proposés aux propriétaires. Cette grille concerne toutes les communes bruxelloises et est légiférée par l'article 16 §1er de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 décembre 2015 (annexe 13). De fait, le loyer est fixé entre l'AIS et le propriétaire sans pour autant dépasser ces plafonds. Il est déterminé en fonction du type de logement, du nombre de chambres et de sa localisation. La négociation est propre à chaque AIS, il n'existe pas de pratique spécifique en la matière. Libon et al. (2018) estime que la différence entre le loyer espéré sur le marché privé et le marché moyen accordé par une AIS est d'environ 20-30%. Le loyer que paie le 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 (Libon et al, 2018). Le fait que chaque AIS ait la liberté de gérer des logements partout au niveau de la région pourrait nous faire croire qu'il existe une sorte de compétition entre les AIS pour obtenir des logements dans leurs parcs respectifs. Mais ce n'est pas le cas. En effet, il existe un principe de non-concurrence entre AIS au sein de la Fédération. Dès qu'une AIS est en contact avec un propriétaire, l'information est communiquée aux autres agences afin qu'il n'y ait pas de surenchère. Ce principe fait qu'il n'existe pas d'énorme différence d'une AIS à l'autre quant aux loyers octroyés aux propriétaires (Libon et al, 2022 dans Tole et Van der Veken, 2022).
- (6) Les avantages proposés aux propriétaires sont globalement les mêmes qu'en Wallonie (garantie locative, remise en état du bien, etc).

---

<sup>10</sup> C'est-à-dire les communes d'Anderlecht (16,64%), Schaerbeek (12,71%), et Molenbeek-Saint-Jean (12,06%). Et au contraire, elles sont moins présentes dans les communes à hauts revenus, soit Neder-Over-Heembeek (0,76%), Berchem-Sainte-Agathe (0,79%), et Watermael-Boitsfort (0,92%) (FEDAIS, 2021 dans Tole & Van der Veken, 2022).

- (7) Les avantages fiscaux sont globalement aussi identiques à la Wallonie. On y retrouve également une exonération du précompte immobilier et des systèmes de réductions du taux de TVA (12% pour l'achat ou la construction de biens mis en location via une AIS) avec une durée de gestion au sein d'une AIS de 15 ans minimum (FEDAIS, 2023). Il n'y a cependant pas de réduction d'impôts annuelle de 5% pour les travaux de rénovation ni de réduction de la TVA à 6% lors d'une rénovation d'un bien.
- (8) Les primes accordées sont aussi spécifiques à chaque région. Les différentes primes de la région ont été rassemblées dans une prime appelée « prime rénovation » et regroupe les primes à la rénovation de l'habitat (salubrité, sécurité, confort), primes énergies et primes à l'embellissement des façades (Renolution, 2023), moyennant certaines conditions d'âge du bâti. Ces aides sont octroyées après réalisation des travaux. Nous ne sommes donc plus dans une structure de préfinancement, mais dans une structure de crédit global. Elles sont accessibles avec ou sans le système d'AIS. L'avantage d'un contrat avec une AIS est qu'il n'existe aucun plafond. Le pourcentage maximum de primes appliqué sera toujours 80% du montant total des travaux qui aura été décidé en amont (BUP, 2018). Plusieurs conditions sont à respecter pour être éligible via le système AIS, dont notamment un mandat de minimum 9 ans. Plusieurs AIS se sont spécialisés en rénovations lourdes et sont capables de conseiller le propriétaire, voire d'assurer le suivi complet de chantier, et d'introduire pour celui-ci les demandes de primes (Libon and al, 2018).
- (9) Concernant les locataires, comme en Wallonie, l'AIS assure un accompagnement social pendant toute l'occupation du logement et intervient en cas de difficultés.
- (10) En 2022, ce serait près de 52 associations qui travaillent avec les 23 AIS bruxelloises. On retrouve des associations qui répondent aux différents besoins et difficultés rencontrés par les locataires. Tout comme en Wallonie, on retrouve des CPAS, mais également des maisons médicales, des associations venant en aide aux femmes victimes de violences conjugales, etc. A Bruxelles, l'ensemble des apports en logements pour lesquels les communes et les CPAS sont, en tout ou en partie, propriétaires ou titulaires de droits réels ne peut excéder les vingt logements par AIS si celle-ci gère moins de cent logements, et 20 % de son parc de logements si celle-ci gère plus de cent logements (art 3 § 2. 1.1° de l'arrêté du 28 février 2008). La réglementation wallonne ne donne pas d'information concernant un taux particulier.
- (11) Comme pour la région wallonne, les AIS ont droit à un subside annuel d'abord forfaitaire puis évoluant selon des conditions fixées par les différents arrêtés régionaux. En résumé, ce subside est augmenté pour chaque tranche supplémentaire de 50 logements supplémentaires (annexe 14) alors qu'en Wallonie, ces tranches sont calculées selon le taux d'évolution des logements. D'autres conditions différentes à celles de la Wallonie sont également mises en place en fonction de la particularité du logement ou l'obligation d'atteindre un certain nombre de logements, sans quoi l'AIS peut ne plus avoir de subsides.

#### 2.5.1.2. En région flamande

- (1) La fédération représentative se nomme « HUURpunt vzw » et vise à améliorer en permanence le contexte dans lequel les Sociaal VerhuurKantor (SVK) (voir point (2)) s'inscrivent afin qu'ils puissent accomplir leur mission. Elle fournit un soutien dans le domaine de la législation organique et essaye de promouvoir les avantages que peuvent offrir de telles agences (Huurpunt vzw, 2023).

- (2) Les agences de location sociale sont appelées les « Sociaal VerhuurKantor » (SVK) traduit en « bureau de location sociale » ou « agence de location sociale » (ou SRA - Social Rental Agencies) louent des logements répondant aux exigences minimales de qualité d'habitation sur le marché privé. Elles fournissent plus ou moins 5% du parc de logements sociaux contre 19,5% en Wallonie (cf. sous-section 2.4.2.). L'origine des SVK remonte aux années 1980, au lendemain de la crise économique des années 1970 mais c'est en 1997, lorsque le décret flamand sur le logement est devenu le principal cadre juridique de la politique du logement en Flandre que les SVK ont été formellement reconnues et subventionnées (Winters & Van den Broeck, 2022).  
Fin 2021, 48 SVK reconnues étaient actives en Flandre, louant ensemble 12.985 logements (Huurpunt vzw, 2022).

Il est à noter que depuis le 1er janvier 2023, les SVK et les sociétés de logement social ont fusionné pour devenir les sociétés de logement. Il est intéressant de s'interroger sur la raison de ce choix. Le Gouvernement flamand ambitionne, avec cette fusion, d'accélérer le développement de l'offre en logements sociaux ainsi que le nombre de rénovations à travers une centralisation des compétences qui permettra de maîtriser les coûts de fonctionnement. Effectivement, le fait d'avoir un point de contact central permet de négocier les marchés publics pour les projets de construction ou de rénovation sociale. Une société de logement devra compter au minimum 1000 logements (Agoria, 2021).

A l'heure actuelle, la formation des sociétés de logement est toujours en cours. Il serait intéressant d'étudier les futurs résultats de cette fusion.

- (3) Comme en Wallonie, chaque territoire ne peut être desservi que par une seule SVK.
- (4) Le propriétaire signe un contrat de bail avec l' AIS qui reloue à son tour à un locataire. Le propriétaire-bailleur continue généralement à jouir de tous les avantages de la loi sur le bail de résidence principale<sup>11</sup> tout en disposant d'une sécurité supplémentaire par le fait que le loyer sera toujours payé à temps par l' AIS. La durée initiale de ces contrats est généralement de 9 ans (Libon et al., 2018). En comparaison, la Wallonie ne fonctionne qu'avec des mandats de gestion et non des contrats de bail.
- (5) En ce qui concerne la fixation du loyer, la situation est globalement équivalente à la Wallonie. La seule différence est que le loyer à payer par le locataire est égal au loyer négocié avec le bailleur, majoré de 5% maximum contre 15% en Wallonie (Winters & Van den Broeck, 2022). Des aides équivalents aux ALLOCS existent aussi.
- (6) Les avantages proposés aux propriétaires sont globalement les mêmes qu'en Wallonie (garantie locative, remise en état du bien, etc).
- (7) Par rapport aux deux autres régions, le précompte immobilier est réduit et non exonéré. Une réduction du taux de TVA de 12% est également possible pour l'acquisition ou la construction d'un bien dédiée aux SVK mais également pour les rénovations. De plus, la Flandre, contrairement aux autres régions, propose un tarif d'enregistrement réduit. Ainsi, propriétaire qui achète une habitation et qui, dans les trois ans de son achat, la loue à une SVK pour au moins 9 ans, bénéficie d'un tarif réduit de 7% au lieu de 10% (Libon and al, 2018).

---

<sup>11</sup> C'est-à-dire des préavis pour occupation personnelle, travaux ou encore sans motif avec versement d'une indemnité

- (8) Différentes primes sont accessibles : des primes à la rénovation (le montant fixé à 30 % des factures, au lieu de 20 % pour les autres propriétaires privés), une prime à l'aménagement pour un locataire âgé, un projet d'isolation sociale pour l'isolation du bâtiment et des prêts sans intérêt (au Brabant Flamand). Mais certaines provinces et/ou communes peuvent accorder des réductions et des subsides supplémentaires (Libon and al, 2018).
- (9) Contrairement à la Wallonie, un système de points existe pour l'attribution des logements aux locataires en fonction du niveau de leurs besoins. Par exemple, des points seront accordés lors des situations suivantes : itinérance effective ou imminente, logement inhabitable, qualité réduite ou suroccupation du logement, inadéquation entre loyer et niveau des revenus, etc. Avec ce système, il s'avère que les SVK accordent plus de priorités aux ménages les plus vulnérables que les autres organismes de logements sociaux (Winters & Van den Broeck, 2022).  
Les SVK accompagnent également socialement les locataires et candidats-locataires (Winters & Van den Broeck, 2022). En plus, la SVK assure le logement contre les incendies, s'assure de vérifier si l'entretien des installations de chauffage a été fait, etc (Libon and al, 2018).
- (10) Les CPAS et les LAC<sup>12</sup> aident dans le suivi financier et dans les échéances de paiement des locataires. La coopération avec les partenaires sociaux est assez intense (orientation, accueil, prise en charge, etc). D'ailleurs, il existe de plus en plus de sociétés de logement social qui sont situées au même endroit ou partagent parfois le même directeur que la SVK (Huurpunt, 2022).  
En ce qui concerne les sociétés de logement, les communes et les CPAS pourront aussi transférer les logements sociaux. Toutefois, il ne s'agira pas d'une obligation, même s'ils y seront encouragés puisqu' à partir du 1er janvier 2023, ils ne pourront plus faire appel aux financements disponibles pour des projets de construction ou de rénovation, par exemple (Agoria, 2021).
- (11) Au niveau du financement, les SVK reconnues reçoivent une subvention annuelle qui dépend du nombre de logements (De Decker, 2022). Les provinces et les communes peuvent également accorder des subventions (Huurpunt, 2002).

### 2.5.1.3. Tableau comparatif du système belge

Tableau 19 : Tableau comparatif des AIS belges

	<b>AIS Wallonne</b>	<b>AIS Bruxelloise</b>	<b>AIS Flamande</b>
<b>Fédération représentative</b>	UWAIS – Union Wallonne des Agences Immobilières Sociales	FEDAIS – Fédération des Agences Immobilières Sociales	HUURpunt vzw
<b>Date de création et description du parc des AIS</b>	1993	1998	1997
	33 AIS	24 AIS	48 SVK
	+ 8.400 logements (2022)	+ 7.800 logements (2023)	+ 13.000 logements (2021)
	253 communes membres	19 communes membres (ensemble du territoire)	/
<b>Compétence territoriale</b>	Chaque territoire ne peut être desservi que par une seule AIS.	Chaque AIS a la liberté de gérer des biens sur l'ensemble de la région.	Chaque territoire ne peut être desservi que par une seule SVK.

<sup>12</sup> « Lokale Adviescommissie » (LAC) traduit en « Comité Consultatif Local » (CAL)

<b>Choix du contrat</b>	100% mandat de gestion	60% en contrat de gestion 40% en contrat de bail Durée minimum de 3 ou 9 ans.	100% contrat de bail. Durée de minimum 9 ans.
<b>Fixation du loyer</b>	Loyer fixé entre l'AIS et le propriétaire sans réellement de loyer indicatif	Loyer fixé entre l'AIS et le propriétaire sans dépasser une grille de loyers maximaux demandés aux locataires	Loyer fixé entre l'AIS et le propriétaire sans réellement de loyer indicatif
	Inférieur au prix du marché Ne dépassent pas 30 à 35% des revenus du locataire	Différence de 20-30% entre le loyer du marché privé et celui fixé par l'AIS	Inférieur au prix du marché
	Marge d'intermédiation de 15% maximum	Le loyer peut être égal ou inférieur à celui versé au propriétaire Pas de marge d'intermédiation.	Marge d'intermédiation de 5% maximum
<b>Avantages des propriétaires</b>	Globalement les mêmes au sein des 3 régions (garantie locative, paiement même lors de vide locatif, choix des locataires, supervision des petits travaux, assistance auprès des locataires et aides dans le décompte des charges, remise en état du logement, etc)		
<b>Avantages fiscaux</b>	Exonération du précompte immobilier		Tarif réduit du précompte immobilier
	Réduction du taux de TVA de 12% pour l'achat ou la construction de biens mis en location via AIS (durée de 15ans)		
	Réduction du taux de TVA à 6% lorsqu'un bien est détruit ou non et reconstruit et donné en gestion par une AIS (durée de 15ans)	/	Réduction du taux de TVA de 12% pour la rénovation d'un bien.
	Réduction d'impôts annuelle de 5% pour les travaux de rénovation (durée de 9ans)	/	Tarif d'enregistrement réduit à 7% (durée de 9ans)
<b>Primes</b>	Prêt à taux 0% Subventions non-remboursables (durée de 9 ou 15ans)	Prime révolution : - Prime à la rénovation de l'habitat - Prime énergie - Prime à l'embellissement (durée de 9 ans)	Prime à la rénovation (30% des factures à la place de 20%) Prime à l'aménagement pour les locataires âgés.

	Maximum 75.700€ par unité de logement + 33.500€ pour une enveloppe complémentaire concernant l'énergie	Couvre maximum 80% des travaux	Projet d'isolation sociale selon différents prix Prêt sans intérêt (Brabant Flamand)
<b>Avantages des locataires</b>	Pas de système de point pour le choix du locataire.		Système de points pour l'attribution des locataires.
	Globalement les mêmes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Accompagnement social et but de réinsertion</li> <li>- Aide administrative (dossiers, assurance, etc)</li> <li>- Orientation, soutien et conseils</li> </ul>		
<b>Partenariat</b>	CPAS (garantie locative)	Partenariat avec 52 associations (CPAS, maisons médicales, ...)	CPAS et LAC
<b>Financement</b>	Financement régional		
	/	/	Subvention supplémentaire accordée par les communes ou provinces
	Subvention annuelle en fonction du nombre de logements dans le parc AIS et de la croissance de celui-ci	Subvention annuelle en fonction du nombre de logements et de leurs typologies	

## 2.5.2. Le système des AIS à l'étranger

En fonction des informations trouvées, les systèmes ressemblant au système wallon des AIS dans les pays étrangers seront présentés (France, Luxembourg, Allemagne, Espagne et Irlande). Un tableau comparatif reprendra en résumé les différents points suivant : le fonctionnement général, les avantages pour le propriétaire et le locataire, la fixation du loyer, la durée du mandat, le type de locataires ciblés et l'étendue du système. Ceux-ci seront comparés avec le système wallon. De plus, quelques conclusions ou recommandations que l'on peut en tirer seront présentées.

### 2.5.2.1. France

Le cas de la France est assez complexe. L'intermédiation locative y est présente sous différentes formes, qui peuvent très fortement se ressembler.

#### **Le système Solibail**

Initialement mis en place en 2008, le système Solibail est un système de sous-location, qui permet à un propriétaire de louer son bien à une association agréée pour y loger une famille aux revenus modestes grâce à un contrat qui est sécurisé par l'Etat (Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et Ministère de la Transition énergétique, 2021).

Chaque département a mandaté des associations afin qu'elles servent d'intermédiaires avec les propriétaires qui souhaitent bénéficier du dispositif Solibail pour la mise en location de leur(s) bien(s). Dès lors, elles agissent sur un ou plusieurs départements de chaque région dans le cadre d'une convention passée avec l'État qui en est le garant (Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et Ministère de la Transition énergétique, 2021). En février 2018, plus de 500 associations sont agréées comme intermédiaires locatifs dont des structures appelées « Agences Immobilières à Vocation Sociale » (AIVS) (Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et Ministère de la Transition énergétique, 2018).

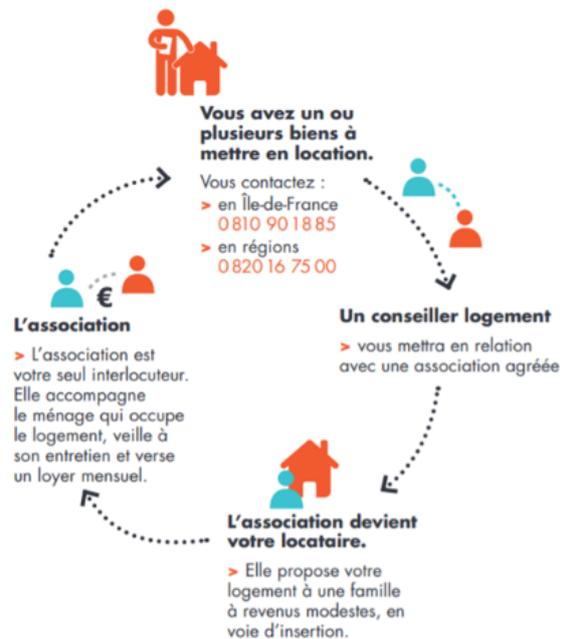


Figure 12 : Solibail : Qu'est-ce que c'est ? (Gestia Solidaire, 2023)

Si le propriétaire accepte de conclure un contrat de location avec une des associations agréées, celle-ci propose un contrat de 3 ans minimum garantissant plusieurs avantages globalement identiques à la Wallonie (versement garanti des loyers malgré un vide locatif, remise en état du bien, réalisation de réparations locatives à charge du propriétaire, gestion du logement et de la relation avec le locataire, etc.). De plus, le propriétaire peut avoir droit à des déductions fiscales jusqu'à 85% de ses revenus locatifs en fonction de la zone de l'association (Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et Ministère de la Transition énergétique, 2021).

Pour le locataire, Solibail offre aux locataires une solution temporaire destinée à durer maximum 18 mois (Valoxy, 2023) en attendant de trouver un logement définitif (De Becker, 2012). Cependant, si aucun logement n'est trouvé après cette période, ils ne sont pas expulsés et le contrat peut durer plus longtemps. Ils bénéficient également d'un accompagnement social au quotidien.

La fixation du loyer est limitée légalement par le dispositif de défiscalisation Pinet. Cela peut tourner autour des 16,83€/m<sup>2</sup> en zone A<sub>bis</sub> à 8,75€/m<sup>2</sup> en zone B2 et C<sup>13</sup> (Fingonnet, 2018). Généralement, le locataire paie 25% du loyer et l'association avance le reste (Carte Financement, 2019).

### Les Agences Immobilières Sociales (AIS) et à Vocation Sociales (AIVS)

Les propriétaires intéressés par l'intermédiation locative peuvent également confier un mandat de gestion à un « organisme d'intermédiation locative » dont le concept est le même qu'en Wallonie. Il peut s'agir (Fingonnet, 2018) :

- D'une agence immobilière à vocation sociale (AIVS) de la Fédération des associations et des acteurs pour la promotion et l'insertion par le logement (Fapil) ;

<sup>13</sup> La liste des communes appartenant à chaque zone est disponible dans les annexes de l'Arrêté correspondant du 1<sup>er</sup> août 2014. Chaque zone est établie en fonction du déséquilibre entre l'offre et la demande de logement (Art 2 de l'Arrêté du 1er août 2014 pris en application de l'article R. 304-1 du code de la construction et de l'habitation).

- D'une agence immobilière sociale (AIS) gérée par le réseau Solidaires pour l'habitat (Soliha Immo).

Les AIVS et AIS ont été créées dans les années 90. Depuis leur création, il existe 52 AIVS en France qui détiennent 22.100 logements (FAPIL, 2023). Les AIS comptent elles, 135 structures qui gèrent 35.340 logements dont 21.300 logements en intermédiation locative<sup>14</sup> (Soliha Immo, 2023).

Le mécanisme de location est cependant un peu différent entre les deux agences. Comme en Wallonie, les AIS SOLIHA sont locataires des logements et payent le loyer au propriétaire. Les AIVS FAPIL ont un autre fonctionnement puisque les locataires se voient proposer un contrat de bail standard directement avec le propriétaire (De Decker, 2012). Elles ne sous-louent donc pas aux locataires (sauf quelques-unes qui proposent une location directement au propriétaire sous contrat Solibail) mais gèrent entièrement le bien et garantissent le versement du loyer en cas d'impayés ou de vacance locative.

Cependant, que ça soit pour les IAS ou les AIVS, pour avoir cette garantie, les agences rendent ses locataires éligibles à la garantie VISALE financée « Action Logement », c'est-à-dire par l'état. Ce dispositif permet en grande partie les mêmes avantages que la Wallonie (paiement du loyer et des charges locatives assuré et garantie contre les dégradations locatives) pour tous les propriétaires. Mais si le bien est lié à un intermédiaire locatif, l'association agréée bénéficie d'un régime dérogatoire plus favorable que le régime général (Soliha Immo, 2023).

Elles travaillent sur la base d'un mandat minimum de trois ans qui leur est octroyé par le propriétaire. Contrairement à Solibail, aucune limite n'est imposée sur le loyer mais il sera tout de même restreint, dans la mesure où les locataires ciblés disposent de revenus faibles ou modestes. Chaque loyer est simulé à partir de l'adresse et la surface du logement et donne ainsi une idée de la réduction d'impôt dont le propriétaire peut bénéficier.

Les avantages offerts sont toutefois payants, puisque le propriétaire rémunère l'agence immobilière sociale pour la gestion locative du bien. Ainsi, les agences peuvent proposer des offres « tout compris » mais demanderont une commission égale à 7% du loyer annuel, contre 4% pour les seuls honoraires de location par exemple (Fingonnet, 2018).

Ainsi, en plus de la garantie locative, elles proposent des aides et des conseils pour remplir la déclaration de revenus fonciers, des conseils techniques et la mobilisation d'aides financières pour réaliser, si nécessaire, des travaux dans le logement avant la mise en location (Fapil, 2023).

Des avantages supplémentaires peuvent être attribués par l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat) en lien avec ces intermédiaires locatifs. Pour pouvoir y avoir accès, le propriétaire doit respecter les conditions de l'agence pendant 6 ans. Ces avantages sont différents en fonction du système locatif utilisé, soit celui de Solibail soit celui d'une AIVS (Fingonnet, 2018) (Fapil, 2023) :

Tableau 20 : Comparaison des avantages Solibail et AIVS-AIS

Solibail	AIVS et AIS
Déduction fiscale de 85% sur les revenus fonciers bruts tirés de la location	Réduction d'impôt d'un montant équivalent à 20%, 40% ou 65% des revenus bruts de votre logement en fonction du loyer consenti et en

<sup>14</sup> Les autres logements sont : 10.300 logements dont SOLIHA est propriétaire et 3.740 places en structures collectives d'hébergement.

Le logement doit cependant être situé dans les zones A bis, A, B1, B2 et C.	conventionnant avec l'ANAH pour une durée minimale de 6 ans.
Une prime de 1.000€ aux bailleurs qui font le choix de l'intermédiation locative. Un engagement de 3 ans dans une association est exigé.	Une prime de 1.000€ à 3.000€ aux bailleurs qui font le choix de l'intermédiation locative.

Le locataire tant qu'à lui, a globalement les mêmes avantages qu'en Wallonie (accompagnement pour sa recherche d'un logement, suivi durant la location, informations, etc) (Pierry, 2022).

#### 2.5.2.2. Grand-Duché du Luxembourg

La Fondation pour l'accès au logement comprend 3 départements dont un qui reprend l'Agence Immobilière Sociale. C'est un service général pour tout le pays dont la mission de sous-location est équivalente à celle existant en Wallonie. En 2019, 554 logements faisant partie du service (contre environ 8000 en Wallonie et 21.000 en France). L'AIS luxembourgeoise met néanmoins davantage d'importance sur un objectif en particulier, celui de permettre aux locataires d'accéder en parfaite autonomie au marché immobilier classique<sup>15</sup> (Fondation pour l'accès au logement, 2023).

Il est à noter également que les logements de l'AIS sont loués en collaboration avec les Offices Sociaux et les Services Sociaux qui peuvent formuler une demande pour un de leurs bénéficiaires ou alors l'utilisateur peut également déposer une demande mais en passant obligatoirement par un service social tiers. Un candidat locataire ne peut donc pas introduire une demande auprès de l'AIS lui-même (Fondation de l'accès au logement, 2023).

En outre, les propriétaires peuvent mettre à disposition leurs logements pour une durée de 3 ans mais qui peut être prolongée (Kieffer, 2019). Ainsi, des contrats de 5 ans sont parfois proposés afin de permettre aux locataires d'avoir plus de temps pour trouver quelque chose sur le marché privé sans changer de logements entre-temps (Brantz, comm. pers., 2023).

En plus de ce système général, plusieurs partenaires conventionnés proposent un service de gestion locative sociale. Il existe actuellement 38 partenaires conventionnés au Luxembourg (annexe 15). Grâce à un entretien avec Benoit Brantz (assistant social au sein du service de gestion locative chez Resonord Luxembourg), l'exemple du CPAS Résonord Luxembourg est résumé ci-après.

Resonord Luxembourg est un office social, qui a créé un service logement (Wunne Bleiwen) en 2021, auquel peuvent s'adresser les citoyens des 9 communes du Nord du Luxembourg et qui fonctionne comme une AIS, avec des contrats de 3 ans prolongeables.

Contrairement à la Wallonie qui peut reprendre des logements déjà occupés par un locataire, sous certaines conditions propres à chaque AIS, ce projet ne s'adresse qu'aux propriétaires de logements vides. Malgré que le loyer offert soit inférieur de 30 à 40% au prix du marché, le propriétaire profite des mêmes avantages qu'en Wallonie (loyers garantis, réalisation des petits travaux d'entretien, remise

<sup>15</sup> Pour ce faire, l'AIS cherche à résoudre les problèmes rencontrés par ses bénéficiaires notamment: permettre l'accès à des formations avant une remise au travail fixe, établir un plan de remboursement afin de régler des dettes, réaliser un suivi psychologique suite à des traumatismes subis, mettre en place un plan d'épargne pour constituer, par exemple, une source d'argent suffisante de manière à constituer un apport en vue de l'acquisition d'un logement futur, etc (Fondation pour l'accès au logement, 2023).

en ordre du logement) mais aussi le logement pourra être restitué dans les 6 mois si besoin du propriétaire. Le locataire sera alors relogé. De plus, le propriétaire bénéficie d'une exonération fiscale sur 75% de ses revenus locatifs (contre 65% en France) (Resonord, 2023).

Dans cet exemple, « les loyers ont une valeur maximum équivalente à 10€/m<sup>2</sup> avec négociation avec le propriétaire. Dans d'autres exemples du centre-ville, le prix peut monter à 12€/m<sup>2</sup>. Notons qu'une grande variété de logements est prise en gestion : des studios, des appartements d'1 à 5 chambres, des maisons d'1 à 7 chambres, des cohabitations et des « chambres café »<sup>16</sup> (Brantz, comm. pers., 2023). Les candidats locataires quant à eux, font directement une demande auprès du CPAS. Un logement leur est alors proposé et ils payent un loyer à moindre coût.

M.Brantz indique qu'une différence notable avec les AIS wallonnes est que l'accompagnement luxembourgeois est très intensif. En effet, les locataires ne sont pas accompagnés par le personnel du CPAS mais par un assistant social du « projet de gestion locative sociale » afin d'établir un projet plus élaboré et faciliter leur entrée dans le marché locatif privé.

Il met également en évidence un problème majeur, celui du financement. Une difficulté réside dans la capacité d'accepter des logements supplémentaires par manque de personnel au sein du service et ce par manque de financement. Ils ont actuellement 5 employés (dont 3 ETP) pour une cinquantaine de ménages<sup>17</sup> (les AIS wallonnes comptent en moyenne 245 logements par AIS). La publicité est alors limitée. Il est à noter que plus de 200 ménages sont sur liste d'attente. Ce service fonctionne donc particulièrement bien, grâce surtout au fait que le service est actif dans des communes rurales où « tout le monde connaît tout le monde » mais pourrait s'agrandir plus vite si les moyens le permettaient (Brantz, comm. pers., 2023).

En ce qui concerne les travaux de rénovation, il n'existe pas d'aide à la rénovation au Luxembourg comme le propose le Fonds du Logement en Wallonie<sup>18</sup>.

Le service technique du service logement peut néanmoins effectuer quelques travaux afin que le service reçoive le logement plus rapidement mais habituellement, le logement doit être adéquat lors de la proposition à la mise en gestion (Brantz, comm. pers., 2023).

### 2.5.2.3. Allemagne

Un système ressemblant aux AIS existe en Allemagne depuis les années 80, sous la forme de « Soziale Wohnraumhilfen » ou d'agences d'aide au logement.

La plupart des organismes d'aide au logement ont deux volets d'activité. Le premier est d'effectuer la gestion locative et la médiation locataire-propriétaire. Comme pour les AIS, cela implique une garantie de paiement aux propriétaires. Le second est le soutien social. Le besoin de soutien et la nature du soutien offerts dépendront de chaque locataire. Il est souvent fourni par une deuxième organisation dans le cadre d'un accord de partenariat. Les avantages-locataires sont donc globalement équivalents à

---

<sup>16</sup> « Ce sont des anciens bâtiments de café en bas, et en haut des chambres. La salle de bain, cuisine, salle à manger. Ils doivent partager avec les autres personnes. » (Brantz, comm. pers., 2023).

<sup>17</sup> En 2023, une dizaine de logements a été prise en gestion (Brantz, comm. pers., 2023).

<sup>18</sup> Il existe cependant des aides étatiques « Aides à la pierre » pour des logements abordables dont ceux destinés à la location (pour ménages à revenu modeste, familles nombreuses, personnes âgées, personnes à mobilité réduite, travailleurs étrangers et demandeurs d'asile). Mais ces aides sont liées au coût de construction, d'acquisition et de premier équipement et ne concerne pas la rénovation à proprement parler (Logement.lu, 2022).

la Wallonie (organisation de l’emménagement dans un appartement, intégration dans le milieu de vie, questions administratives, entretien ménager, conflits de voisinage, difficultés dans le bail, problèmes de santé, insertion dans le monde du travail, orientation vers d’autres services spécialisés) (SWH, nd.).

Les agences sont financées par des subventions de différents services de l’État ainsi que par des fonds de l’église et, dans une moindre mesure, par des dons et des revenus propres (De Decker, 2012).

Une différence supplémentaire est que le modèle n’est pas réglementé au niveau régional comme en Espagne mais persiste en tant qu’initiative locale (De Decker, 2012). Aucune modèle uniforme pour les conditions d’accès (locataires), la fixation des loyers et autres n’a donc été trouvé.

De plus, ces agences ne font pas que de la gestion locative sociale, elles ont également leur propre parc de logements et construisent de nouveaux logements (SWH, nd.).

#### 2.5.2.4. Espagne

Plusieurs différences peuvent faire que le système de médiation locative varie. En Espagne, une ONG existe depuis 1989 et est nommée Provivienda. Celle-ci fournit des solutions de logement prioritairement aux sans-abris mais aussi aux personnes à risque, en situation d’itinérance ou d’exclusion sociale. L’Espagne a un contexte de logement particulier, une forte proportion de logements vides y est observée (De Decker, 2012). Pour ce faire, le programme Provivienda propose un système de gestion locative sociale en proposant aux propriétaires d’immeubles certains services (Provivienda, 2021). :

- Garantie du loyer
- Sélection des locataires ainsi qu’un conseil, une médiation et suivi durant toute la durée du bail
- Formalisation du contrat de location et des fournitures
- Souscription d’une assurance « multirisque habitation » en prenant en charge son coût lors de la première année
- Obtention du certificat d’efficacité énergétique, en payant le coût
- Etat des lieux photographique du bien

Les locataires eux, bénéficient, pendant 1 an, d’un accompagnement individuel visant à atteindre un certain niveau d’autonomie et de stabilité résidentielle. Cet accompagnement est cependant assez flexible et peut être prolongé et adapté aux besoins de chaque usager. Pour ce faire, ils entretiennent des partenariats avec des soutiens externes pour tout ce qui touche à l’emploi, la santé, la formation et les loisirs.

Comme en Wallonie, chaque maison est visitée pour s’assurer qu’elles sont en état d’habitabilité (normes physiques, architecturales, sécurité et d’équipements de base) (De Decker, 2012).

Pour avoir une idée de l’ampleur, en 2012, le programme avait 107 logements à travers la ville de Madrid (De Decker, 2012). En 2021, ce programme a pu gérer 67.000 logements et accueillir 155.000 personnes (Provivienda, 2021). Cela représente 0,25% du taux total de logements en Espagne. Pour rappel, les logements AIS en Wallonie correspondent à 0,46% du parc total.

Malgré ces chiffres élevés, Pareja-Eastaway & Sanchez-Martinez (2017) énoncent que lorsque les locataires sont donc obligés de quitter leur logement, ils cherchent d’abord une place sur le marché locatif social mais se retrouvent généralement dans le secteur privé en raison des faibles possibilités de location sociale.

#### 2.5.2.5. Irlande

En 2005, un programme de logement locatif « Rental Accommodation Scheme » (RAS) a été introduit afin de permettre aux autorités locales de loger des personnes ayant été évaluées<sup>19</sup> comme ayant besoin d'un logement à long terme c'est-à-dire les personnes qui reçoivent un complément de loyer depuis plus de 18 mois<sup>20</sup>. Le montant total de toutes les locations RAS à fin 2022 était de 16.653, ce qui correspond à 0,78% du parc total (Citizens Information, 2021).

Dans le cadre de ce programme, les autorités locales louent des propriétés à des propriétaires privés qui s'engagent à fournir un logement pour une durée déterminée (Citizens Information, 2021). L'autorité locale assume les responsabilités de gestion, y compris la collecte des loyers, et garantit un paiement rapide et contractuel de la totalité du loyer pendant la durée du contrat, même si le bien est vacant. Il y a donc une garantie de loyer (De Becker, 2012). Aucune information n'a été trouvée concernant le loyer payé au propriétaire, certaines informations laissent penser que le loyer est le même que sur le marché privé. Le propriétaire bénéficiera d'un allègement fiscal si son bien est loué depuis au moins 3 ans (Citizens Information, 2021).

Les conditions à respecter sont que la propriété doit répondre aux normes minimales pour les logements locatifs privés et que, contrairement à la Wallonie, le propriétaire est responsable de l'entretien et des réparations de la propriété (Citizens Information, 2021).

Les locataires paient un loyer inférieur au marché à leur collectivité locale selon le système des loyers différentiels directement à l'agence. Si le locataire obtient un emploi, il devra contribuer davantage au loyer (Citizens Information, 2021). Cependant, aucun accompagnement social n'est mentionné.

---

<sup>19</sup> Par l'autorité du logement (De Becker, 2012).

<sup>20</sup> Ce complément est versé aux personnes qui vivent depuis 6 mois de l'année écoulée dans un logement pour sans-abris, dans un logement locatif privé qu'elles ne peuvent plus se permettre ou dans une institution ainsi qu'à ceux qui ont été évalués par l'autorité locale comme éligibles et en besoin de logements sociaux (De Becker, 2012)

### 2.5.2.6. Tableau comparatif des systèmes AIS à l'étranger

Tableau 21 : Tableau comparatif des systèmes AIS à l'étranger en comparaison avec la Wallonie

	Wallonie	France	Luxembourg	Allemagne	Espagne	Irlande
	Intermédiation locative sous forme de sous-location des logements proposés par un propriétaire					
<b>Fonctionnement</b>	Peuvent avoir 5% de leur parc en propriété	Ou sous forme de gestion locative sans pour autant être sous-locataire (AIVS)	Que pour les logements vides Système en lien avec le CPAS	Peuvent avoir leur propre parc de logements		
<b>Avantages propriétaire</b>	Garantie locative, paiement même lors de vide locatif, intermédiaire avec le locataire en cas de conflit					
	Sélection des locataires, supervision des petits travaux, remise et maintien en état du logement + Avantages fiscaux et aides aux travaux	Sélection des locataires, supervision des petits travaux, remise et maintien en état du logement + Assurance de récupérer rapidement son bien	+ Assurance de récupérer rapidement son bien	Remise et maintien en état du logement	Sélection des locataires, souscription des assurances, paiement et obtention du certificat d'efficacité énergétique, état des lieux	/!\ Propriétaire responsable de l'entretien et des réparations
<b>Avantages fiscaux et aides aux travaux</b>	Exonération du PI, réduction du taux de TVA	Déductions fiscales Primes	Déductions fiscales /!\ Pas d'aides aux travaux de rénovation	/	/	Allègement fiscal
<b>Avantages locataire</b>	Assistance et accompagnement social, aides administratives	Assistance et accompagnement social, aides administratives	Assistance intensive avec l'objectif d'accéder en parfaite autonomie au marché immobilier classique	Soutien social, insertion dans le monde du travail, orientation	Accompagnement intensif durant 1 an prolongeable	/
<b>Fixation du loyer</b>	Loyer inférieur au prix du marché fixé entre l'AIS et le propriétaire sans réellesment de loyer indicatif Loyer locataire = loyer propriétaire + marge d'intermédiation de max 15%	Loyer inférieur au prix du marché et fixé en fonction de zones prédéfinie	Loyer inférieur de 30 à 40% au prix du marché	Propre à chaque initiative	N.D.	Loyer au même prix que le prix du marché Loyer locataire inférieur au marché selon le système des loyers différentiels
<b>Durée du contrat</b>	Min 3 ans	Min 3 ans Locataires : 18 mois renouvelable	Min 3 ans prolongeable	N.D.	N.D.	Min 3 ans
<b>Type de locataire ciblé</b>	En état de précarité ou à revenus modestes	A revenus modestes	Pour les personnes sortant d'un office social ou d'un service social	N.D.	Personnes sans-abris, à risque, en situation d'itinérance ou d'exclusion sociale	Personnes qui reçoivent un complément de loyer depuis plus de 18 mois
<b>Etendue du système</b>	Régional		National	Initiative locale	National	National

### 2.5.3. Informations retenues

Des différences existent entre les différents pays étudiés mais aussi au sein d'un même pays.

En Belgique, chaque commune n'est desservie que par une seule AIS sauf en région de Bruxelles-Capitale où une commune peut s'adresser à n'importe quelle AIS. Les trois régions fonctionnent avec des contrats globalement différents, soit des mandats de gestion soit des contrats de bail.

En ce qui concerne le loyer, chaque loyer est négocié avec le propriétaire. Seulement, la marge d'intermédiation est différente entre les régions. La Wallonie impose un maximum de 15% et la Flandre un maximum de 5%, ce qui fait que le loyer locataire est supérieur au loyer offert au propriétaire mais reste proportionnellement moins cher en Flandre. La région de Bruxelles-Capitale ne fonctionne pas avec une marge d'intermédiation. Il se peut donc que le loyer locataire soit équivalent ou même inférieur au loyer propriétaire. Si le montant est moins élevé, l'AIS couvre le différentiel grâce à sa subvention régionale (Libon and al, 2018). Cette région permet donc de proposer soit des loyers plus élevés aux propriétaires soit des loyers plus faibles aux locataires. De plus, la Flandre, contrairement aux autres régions, propose un tarif d'enregistrement réduit au propriétaire qui achète un immeuble et le confie dans les 3 ans à une AIS. Ainsi, cet avantage fiscal peut encourager le propriétaire à confier un bien à une AIS.

Les subventions sont aussi calculées selon différentes méthodes. En Wallonie, le montant dépend du nombre de logements mais aussi de l'évolution du patrimoine de chaque AIS. Dans les autres régions, seul le nombre de logements est pris en compte. Les AIS urbaines ou contenant beaucoup de communes ont donc plus d'avantage que les plus petites car elles attirent souvent plus de logements. Le fonctionnement wallon permet de prendre en compte le taux de croissance de logements proportionnellement à chaque AIS. Une autre différence réside aussi dans le fait que les subventions wallonnes ne prennent pas en compte la typologie des logements contrairement aux autres régions. Ainsi, les AIS contenant plus de logements avec un nombre de chambres élevé percevront des subventions adaptées. Ce mécanisme pousse les AIS à rechercher davantage des logements plus importants.

En ce qui concerne les pays étrangers, les systèmes sont principalement équivalents. Des légères différences résident dans les avantages qu'ont les propriétaires et les locataires à contacter une AIS. De plus, certains pays, à notre connaissance, ne proposent pas des avantages fiscaux. Il serait dès lors intéressant de savoir ce qui pousse un propriétaire à faire appel à une telle structure.

Il est à noter également que certaines structures sont des initiatives locales. Et dans ce cas, il n'existe pas de réglementation d'ordre régional ou national.

### III. MÉTHODOLOGIE GLOBALE

Le fonctionnement des Agences Immobilières Sociales en Wallonie a été étudié et un diagnostic permettant de chiffrer leurs activités a été établi. Cependant, la littérature reste encore faible à ce sujet. Les informations sont souvent générales et ne reprennent pas les différentes particularités qui peuvent s’observer au sein de chaque AIS. De plus, aucune documentation n’a été trouvée concernant le ressenti du personnel des AIS, des propriétaires mettant en gestion leurs biens et des locataires ni concernant une piste d’amélioration du système.

Pour ce faire, la partie pratique permet de collecter des données non-disponibles au sein de la littérature puis de les analyser en essayant de répondre à des sous-questions en lien avec la question de recherche principale :

- « Comment fonctionne le système des AIS et quel est son rôle au sein du marché locatif ?
- Quels sont les résultats concrets et comment évoluent ses activités ?
- Qu’est-ce qui aiderait à faire évoluer le système ? »

Premièrement, une enquête a été créée sur base d’un questionnaire qui a été envoyé par mail à l’ensemble des AIS wallonnes. L’UWAIS a promu celui-ci en motivant ses membres à répondre. L’objectif principal de ce travail est de comprendre en profondeur le fonctionnement des AIS, d’analyser leurs interventions existantes et futures, les obstacles auxquels elles font face, le type de logements et la population touchée par la démarche et d’essayer d’apporter, si nécessaire, une amélioration supplémentaire à ce système. Les données pourront, quand cela est possible, être comparées avec celles de la littérature et permettront d’observer si des particularités ressortent d’une AIS à une autre. Le questionnaire se compose principalement de questions courtes, à choix multiples et majoritairement fermées, afin d’homogénéiser les réponses. Une de ces questions demandait au répondant s’il serait disposé à effectuer un entretien (en présentiel ou visio-conférence).

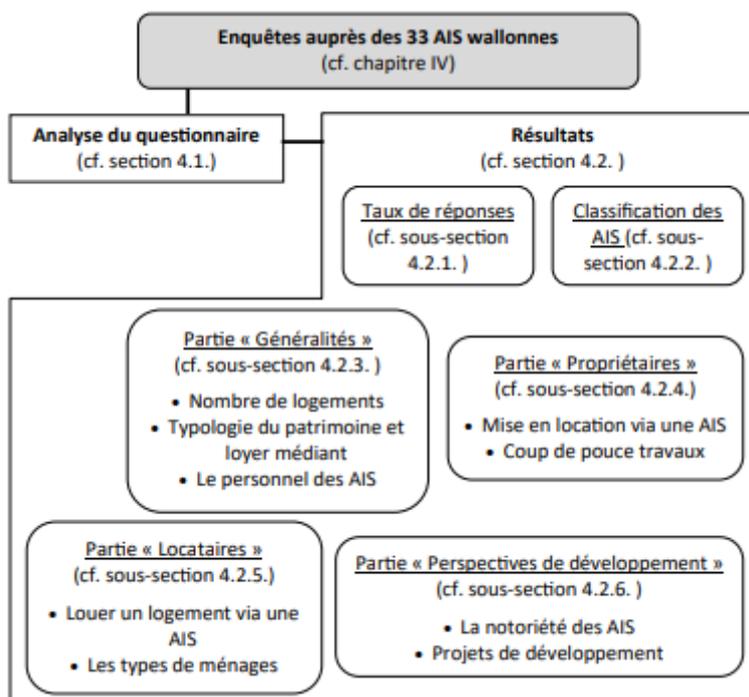


Figure 13 : Structure du chapitre IV

En fonction de la réponse, un deuxième mail a été envoyé à toutes les AIS ayant répondu positivement pour fixer une date d'entretien. L'objectif de ceux-ci était d'aborder plus en profondeur certaines thématiques comme notamment la prise en gestion par les AIS des différents dossiers (propriétaires, locataires, de rénovation et étudiants) et leur collaboration avec d'autres organismes mais aussi de connaître le point de vue des responsables de AIS sur le rôle de ces dernières au sein de l'aménagement du territoire wallon et les moyens qui seraient nécessaires pour le développer. Les entretiens ont donc permis de poser des questions demandant des réponses plus longues et plus qualitatives. Au cours de ceux-ci, nous avons demandé s'il était possible d'avoir accès à leur base de données individuelle afin d'avoir principalement accès aux adresses des logements (sans le numéro pour garder la confidentialité des logements).

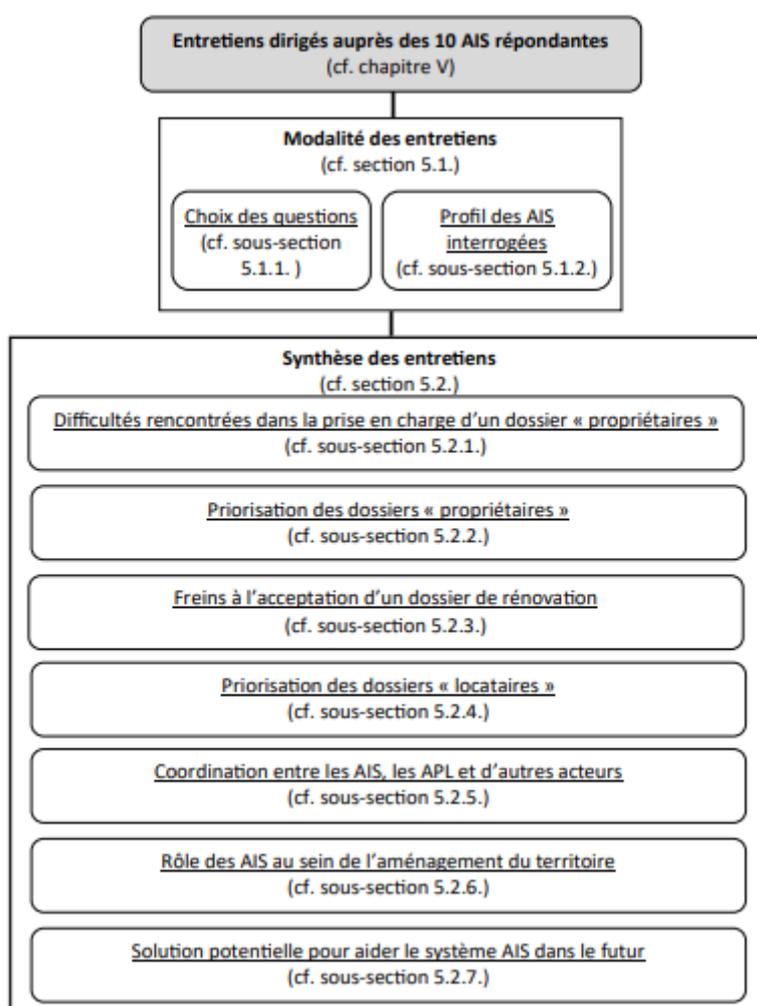


Figure 14 : Structure du chapitre V

Des études de cas ont été établies en fonction des bases de données ayant été mises à notre disposition. Cette partie a pour but d'analyser la répartition des logements au sein de différentes AIS et ainsi de voir s'il existe un lien entre cette répartition et certains critères. De plus, la base de données fournit des informations quantitatives plus précises concernant les sujets évoqués dans les autres parties. Cela permet d'avoir une idée plus précise des différences entre chaque type de logements et de locataires au sein d'une AIS en particulier.

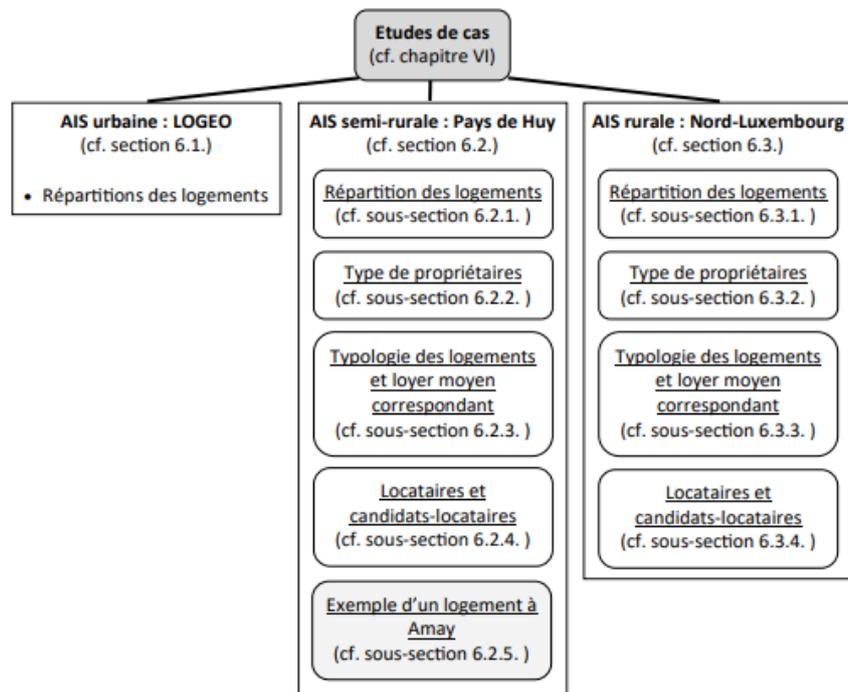


Figure 15 : Structure du chapitre VI

Pour garder l’anonymat garanti aux responsables des AIS, les AIS répondantes ont été classées selon une méthode prenant en compte l’indice de ruralité des communes membres. Celle-ci étant liée à un contexte en particulier, est explicitée en détail dans la section 4.2.2. L’indice de ruralité ainsi obtenu sera ensuite utilisé dans l’ensemble de la partie pratique. Lorsqu’une méthode doit être mise en place pour une analyse particulière justifiée par un contexte spécifique, celle-ci sera expliquée au point considéré.



## IV. ENQUÊTES AUPRÈS D'AIS WALLONNES

### 4.1. QUESTIONNAIRE

Le questionnaire se divise en différentes parties. Nous citerons ici les questions de manière globale mais le détail de chacune d'elles ainsi que les différents choix de réponses sont disponibles en annexe 16.

Premièrement, une partie « Généralités » qui permet de cibler les données générales propres à chaque AIS :

1. Quel est le nom de votre AIS ?
2. Combien de logements sont mis en location actuellement par votre AIS ?
3. Quel est le nombre de nouveaux logements qu'il vous est proposé de prendre en gestion annuellement par des propriétaires ?
4. Quelle est la part approximative des logements que vous proposez dans ces différentes catégories ? (en %) – Typologie des logements
5. Quel est le loyer minimum des logements loués via votre AIS ?
6. Quel est le loyer maximum des logements loués via votre AIS ?
7. Combien comptez-vous d'ETP dans votre AIS à cette date (mars 2023) ?

Une partie « Propriétaires » permettant de répondre à ces différentes questions :

8. Quelles sont les raisons principales pour lesquelles les propriétaires font appel à vous ?
9. Quelles sont les raisons principales d'absence de finalisation de demandes de prise en charge d'un bien par votre AIS ?
10. Quels sont vos critères de sélection des logements ?
11. Acceptez-vous qu'un même propriétaire passe par vos services pour gérer plusieurs biens ? Si non, pourquoi ? Si oui, quel est le nombre maximal de biens que vous avez acceptés jusqu'ici pour un même propriétaire ?
12. Quels sont les travaux les plus fréquents que vous devez effectuer pour remettre les biens en état ?
13. Les coûts d'intervention de potentiels travaux de réhabilitation ou de restructuration dépassent-ils souvent le montant des prêts et subventions octroyés par le Fonds du Logement de Wallonie ? (75.700€ + 33.500€)
14. Si oui, comment les propriétaires gèrent-ils ce surcoût ?
15. Combien de logements ont été rénovés en bénéficiant des prêts et subventions octroyés par le Fonds du Logement de Wallonie dans votre AIS ?

Une partie « locataires » comprenant :

16. Quelles sont les raisons principales pour lesquelles les locataires font appel à vos services ?
17. Pouvez-vous estimer la proportion des différents types de ménages présents dans vos logements (indicateurs d'ILOSTAT) ? (en %)

Et enfin une partie « Perspectives de développement » reprenant les questions suivantes :

18. Estimez-vous que le système des AIS est assez connu du grand public ? Oui – non
  - a. Si non, quels sont les freins à cette notoriété ?
  - b. Quelles seraient les actions de communication à mettre en place ?
19. Avez-vous des projets de développement dans les prochaines années ? Oui - non

- a. Si oui, combien de logements ces projets représentent-ils ?
  - b. Si non, pourquoi ?
20. Quelles seraient les caractéristiques de ces logements ?
21. Présentent-ils des aménagements/travaux nouveaux pour répondre à la demande des utilisateurs ou pour répondre à la crise énergétique/sanitaire ? Oui - non  
Si oui, lesquels ?
22. Quels sont les problèmes pour mettre en œuvre ces perspectives de développement ?

Finalement, quelques demandes d'informations complémentaires clôtureraient le questionnaire afin de pouvoir établir des analyses supplémentaires (cf. chapitre VI) ainsi qu'une demande de rendez-vous pour un entretien en face to face (cf. chapitre V).

## 4.2. RÉSULTATS

### 4.2.1. Taux de réponses

21 agences immobilières sociales sur les 33 existantes ont répondu au questionnaire (63,64%). Ce taux dépassant les 50%, nous pouvons considérer que l'ensemble des réponses est majoritairement représentatif du système global. Il est cependant important de savoir que des particularités persistent entre chaque AIS en fonction de sa localisation et des caractéristiques des communes membres.

Seule la province du Brabant Wallon n'est pas représentée dans les réponses. Effectivement, cette province ne contient qu'une seule AIS n'ayant pas répondu au sondage malgré plusieurs rappels. Pour les autres provinces, celle du Hainaut est représentée à 53,85%, Liège à 75%, Luxembourg à 100% et Namur à 50% (tableau 22).

Tableau 22 : Taux d'AIS répondantes

Province	Nombre d'AIS	Nombre AIS ayant répondu au questionnaire	%
Brabant Wallon	1	0	0
Hainaut	13	7	53,85
Liège	12	9	75
Luxembourg	3	3	100
Namur	4	2	50
<b>Total</b>	<b>33</b>	<b>21</b>	<b>63,64</b>

### 4.2.2. Classification des AIS

Dans nos contacts préalables avec les AIS, nous avons malheureusement constaté qu'il serait nécessaire de leur garantir l'anonymat pour qu'elles acceptent de répondre au questionnaire. Dès lors, lorsqu'une analyse par AIS semble utile, celle-ci sera décrite en fonction de l'indice de ruralité de ses communes membres.

Au départ, nous avons voulu identifier cet indice en considérant que si une AIS contient plus de communes urbaines que de semi-urbaines ou rurales, elle sera alors considérée comme urbaine. Cependant, nous nous sommes rendu compte qu'il se pouvait qu'une AIS composée majoritairement de communes rurales, devrait dans les faits être considérée comme urbaine de par son nombre de logements situés dans une commune dite urbaine. Pour résoudre ce problème, une analyse plus complète a été effectuée.

Premièrement, le pourcentage du nombre de communes de chaque classe de ruralité au sein de chaque AIS a été calculé selon les formules 1,2 et 3 reprises ci-dessous.

Équation 1, 2 et 3 : Calcul d'indice de ruralité

$$\frac{\text{nombre de communes dites "urbaines"}}{\text{nombre total de communes au sein de l'AIS}} * 100$$

$$\frac{\text{nombre de communes dites "semi – rurales"}}{\text{nombre total de communes au sein de l'AIS}} * 100$$

$$\frac{\text{nombre de communes dites "rurales"}}{\text{nombre total de communes au sein de l'AIS}} * 100$$

Chaque AIS contient donc un nombre défini de communes dans chaque catégorie. Ces différentes communes contiennent un nombre de logements gérés par une AIS qui lui est propre. Nous avons donc additionné ceux-ci dans chaque catégorie pour chaque AIS. Le tableau 23 montre un exemple pour une seule AIS, cette opération a donc été faite pour la totalité des 21 AIS.

Tableau 23 : Méthode pour calculer le nombre de logements par commune urbaine, semi-rurale et rurale au sein d'une AIS

	Communes dites					
	Urbaines	Semi-rurales	Rurales	Urbaines	Semi-rurales	Rurales
AIS 1	Communes A + B	Commune C	Communes D + E + F	Log gérés par une AIS dans les communes A + B	Log gérés par une AIS dans la commune C	Log gérés par une AIS dans les communes D + E + F

Ces différentes sommes ont ensuite été rétablies en pourcentages grâce au nombre total de logements gérés par l'AIS. Il est à noter que vu que nous n'avions pas demandé le nombre de logements par commune au sein du questionnaire, ces données ont été reprises directement de la littérature. Celles-ci contiennent quelques disparités de par le fait que, comme expliqué dans la littérature, certaines communes n'ont pas diffusé leur nombre de logements AIS<sup>21</sup>. Néanmoins, seulement 90 logements ne sont pas localisés, ce qui représente 1,11% du patrimoine général. Nous avons considérés que ce taux est peu important dans l'analyse et les conclusions qui peuvent en être tirées et permet juste d'avoir une idée globale de différenciation.

Tableau 24 : Classification des AIS selon un degré de ruralité attribué

Numéro	% du nombres de communes ... dans l'AIS			% du nombre de logements dans les communes ... de l'AIS			Moyenne des 2 pourcentages			Typologie finale	Loyer moyen du marché locatif
	Urbaine	Semi-urbaine	Rurale	Urbaines	Semi-rurales	Rurales	Urbaines	Semi-rurales	Rurales		
1	100	0	0	100	0	0	100	0	0	Urbaine	684
2*	66,67	33,33	0	100	0	0	83,33	16,67	0	Urbaine	718
3	66,67	33,33	0	78,57	21,43	0	75,44	24,56	0	Urbaine	687,70
4*	33,33	33,33	33,33	95,10	0	4,90	64,22	16,67	19,12	Urbaine	656
5	12,5	37,5	50	62,36	19,26	18,38	37,43	28,38	34,19	Urbaine	585,24
6*	28,57	57,14	14,29	62,34	37,66	0	45,45	47,40	7,14	Semi-rurale	647,73
7*	37,5	37,5	25	15,85	75,61	8,54	26,68	56,55	16,77	Semi-rurale	681,48
8	20	60	20	26,77	58,27	14,96	24,33	57,67	18,01	Semi-rurale	605,67
9*	16,67	66,67	16,67	0	100	0	8,33	83,33	8,33	Semi-rurale	719
10*	8,33	50	41,67	0	97	3	4,17	73,50	22,33	Semi-rurale	670,64
11*	25	0	75	20,27	0	79,73	22,64	0	77,36	Rurale	615,29
12*	7,69	30,77	61,54	16,59	37,07	46,34	12,26	33,45	54,28	Rurale	691,67
13*	0	60	40	0	15,22	84,78	0	37,61	62,39	Rurale	739,45
14*	0	25	75	0	46,67	53,33	0	35,83	64,17	Rurale	605,68
15*	0	8,33	91,67	0	22,68	77,32	0	15,50	84,50	Rurale	682,32
16*	0	6,67	93,33	0	17,27	82,73	0	11,97	88,03	Rurale	726,49
17*	0	12,5	87,5	0	0	100	0	6,25	93,75	Rurale	648,00
18*	0	0	100	0	0	100	0	0	100	Rurale	638,14
19*	0	0	100	0	0	100	0	0	100	Rurale	615,11
20	0	0	100	0	0	100	0	0	100	Rurale	604,24
21*	0	0	100	0	0	100	0	0	100	Rurale	597,72

<sup>21</sup> Dans le tableau 24, les AIS pour lesquelles une ou plusieurs communes n'ont pas communiqué leur chiffre de logements sont identifiées par une "\*" à côté du numéro.

Finalement, nous avons établi la moyenne entre ces deux pourcentages afin d'établir notre indicateur de ruralité représentatif du patrimoine des AIS.

Au final, 5 AIS ont un caractère orienté globalement urbain, 5 semi-rural et 11 rural. Afin de pouvoir effectuer certaines analyses en différenciant les AIS, elles ont été numérotées de 1 à 21 en commençant par celle présentant le taux le plus urbain vers celle présentant le taux le plus rural.

Afin d'obtenir une bonne représentativité, il est primordial de faire la moyenne des deux pourcentages. Par exemple, l'AIS numérotée 5 aurait pu être caractérisée comme rurale du fait de ses 50% de communes rurales. Cependant, ses logements étant principalement situés en zone urbaine (62,36%), la balance penche vers une moyenne de 37,43% faisant passer l'AIS d'un caractère rural à plutôt urbain.

En plus de cela, le loyer moyen du marché locatif au sein de la zone recouverte par l'AIS a été ajouté pour avoir une caractéristique supplémentaire et un autre point de comparaison. Il n'existe aucune base de données complètes comprenant le loyer moyen par communes. L'Echo a cependant créé une carte interactive reprenant les données du SPF Finances dont les dernières datent de 2022. Cependant, une grande majorité des communes ne présentent pas d'information à cet égard. Afin d'obtenir une valeur moyenne au sein de la zone couverte par l'AIS, nous avons additionné tous les loyers moyens des communes faisant partie de l'AIS et établi la moyenne en divisant ce chiffre par le nombre total de communes au sein de l'AIS.

Lorsque l'information était disponible, les données par commune ont été reprises sur la carte de l'Echo. Lorsque ce n'était pas le cas, la valeur moyenne du loyer moyen sur l'arrondissement dans lequel se situe la commune a été pris en compte. Il est à noter que cette valeur a été reprise dans l'Observatoire des Loyers (CEDH, 2020) basé sur une enquête de 2019. Les valeurs sont donc plus anciennes que celles de la carte interactive mais cette manière de faire nous a semblé la solution la plus adéquate.

### **4.2.3. Partie « Généralités »**

#### Nombre de logements

Les 21 AIS réunissent ensemble 5418 logements à la date du questionnaire (mars 2023). Les 5 AIS présentant le plus de logements sont deux AIS urbaines (704 et 451 logements), suivies d'une AIS rurale (441), de nouveau une urbaine (379) et une semi-rurale (367). Il est à noter que dans la littérature, les mêmes AIS reprenaient un ensemble de 4893 logements en 2021. Cela équivaut à une évolution positive de 525 logements en deux ans.

Si nous réalisons une moyenne générale, c'est une augmentation de 25 logements supplémentaires par AIS depuis 2021. Si nous multiplions ce chiffre par 33, nous pouvons estimer une augmentation globale de l'ensemble du parc actuel de 825 logements par rapport à la littérature.

Il est à noter que le plus haut taux d'évolution est un ajout de 273 logements au sein d'une seule AIS tandis qu'une autre diminue de 34 logements. La première est une AIS urbaine tandis que la deuxième est une AIS rurale.

Observer le nombre de nouveaux logements proposés en gestion chaque année permet de dire si le système est en croissance, stable ou en décroissance. En 2022, 809 nouveaux logements ont été proposés, ce qui correspond à 14,9% des logements actuels. Ce chiffre est en évolution depuis 2020.

Tableau 25 : Nombre de nouveaux logements proposé en gestion annuellement

	Nombre de nouveaux logements proposé en gestion annuellement par des propriétaires			Nbre actuel de logements
	En 2022	En 2021	En 2020	
<b>Somme</b>	809	809	651	5418
<b>Moyenne en fonction du nombre de répondants</b>	40,45	42,58	36,17	258

Il est à noter que selon l'année, les AIS n'ont parfois pas communiqué l'information. Afin d'avoir le moins de marges d'erreurs possibles, la moyenne a donc été calculée en fonction du nombre annuel de répondants (20 en 2022, 19 en 2021 et 18 en 2020). Il est intéressant de remarquer que malgré ce nombre différent, la somme de nouveaux de logements en 2021 est le même qu'en 2022. La sortie de la crise sanitaire du Covid-19 pourrait être une hypothèse de cette stagnation.

Chaque AIS reçoit entre 4 et 191 nouvelles offres de logements par an avec une moyenne de 39,73 logements/AIS ces 3 dernières années.

### Typologie du patrimoine, loyer minimum et maximum

En ce qui concerne la typologie des logements pris en gestion, ce sont les maisons unifamiliales qui dominent avec 28,26% (contre 32,5% dans la littérature en 2020) suivies par les appartements 1 chambre avec 28,10%. Cependant, il est important de rappeler que statistiquement, chacun des résultats présentés contiennent un pourcentage d'erreur lié à la taille de l'échantillon.

Les données issues de la littérature reprenaient l'ensemble des appartements dans une seule catégorie. Ainsi pour avoir des résultats comparables, l'ensemble de tous les appartements correspond à 65,44% du patrimoine (contre 58,6% dans la littérature en 2020).

Il est à noter ici que les logements étudiants sont très faiblement mis en valeur et ne symbolisent que 0,11% du patrimoine représenté. Les studios équivalent ici à 5,88% (contre 7,1% dans la littérature en 2020). Il se peut néanmoins qu'en prenant les données des 33 AIS, le taux s'équilibre.

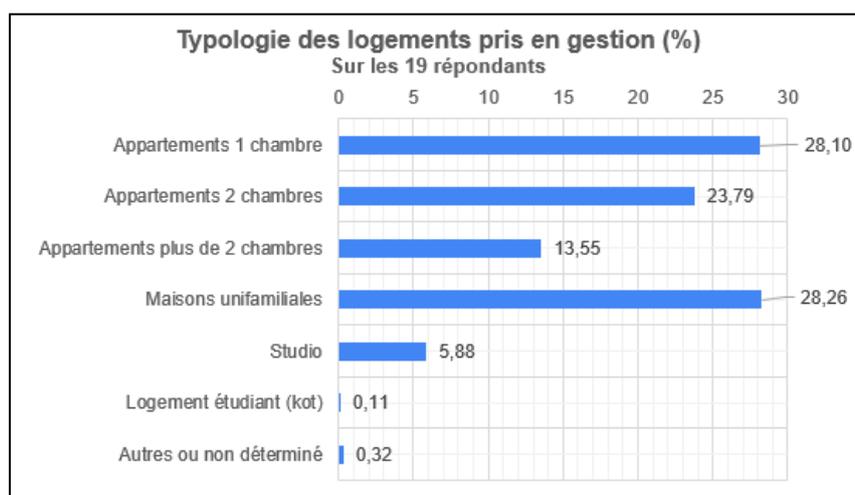


Figure 16 : Typologie des logements pris en gestion

Il est à noter que la typologie de logement étudiant n'est présente, dans cette étude, qu'au sein d'une seule AIS, la plus grande, dite urbaine.

Concernant le loyer proposé aux locataires, 20 AIS sur 21 ont bien voulu dévoiler leurs chiffres. Le loyer minimum est de 157,7€ et se situe dans une AIS semi-rurale tandis que le loyer maximum est de 1200€ dans une AIS urbaine. En faisant la moyenne des 20 AIS, le loyer minimum est de 267,97€ et le loyer maximum de 760,95€. N'ayant demandé que ces deux informations, nous pouvons ni déduire le loyer médian, ni le loyer moyen.

A titre de comparaison, la littérature évoquait un loyer moyen compris en 320 et 365€ entre 2016 et 2019. Ce nombre est relativement proche du loyer minimum ici présenté. Nous pouvons alors déduire que le loyer moyen réellement représentatif de l'ensemble du patrimoine AIS est plus élevé actuellement que celui dans la littérature.

Il aurait été intéressant d'étudier la différence entre le loyer moyen du marché locatif en général et le loyer moyen au sein d'une AIS. Cependant, le questionnaire ne l'a malheureusement pas sollicité.

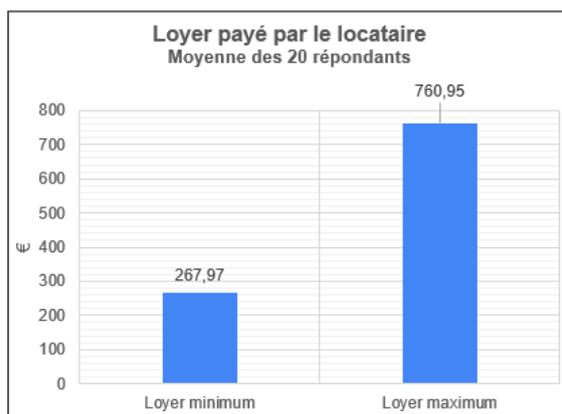


Figure 17 : Loyer minimum et loyer maximum payé par le locataire

Par ailleurs, nous aurions pu croire que le montant du loyer associé aurait fortement varié en fonction de sa situation socio-économique. Or, étonnamment, en analysant les loyers minimaux selon un ordre croissant (tableau 26), la répartition est plutôt hétérogène.

Tableau 26 : Classification des AIS selon le loyer minimum à charge du locataire

Numéro de l'AIS	Typologie finale	Loyer minimum (locataire) (€)	Loyer maximum (locataire) (€)
8	Semi-rurale	157,2	700
6	Semi-rurale	170	600
16	Rurale	179	777,78
19	Rurale	200,87	643,95
10	Semi-rurale	210,93	744,57
4	Urbaine	217,47	804,88
18	Rurale	232,14	580
21	Rurale	240	550
15	Rurale	250	900
1	Urbaine	255,05	709,79
11	Rurale	258	755
20	Rurale	265,26	850
9	Semi-rurale	275	696
2	Urbaine	290	1200
5	Urbaine	298,45	757,08
7	Semi-rurale	340	750
3	Urbaine	350	800
12	Rurale	375	900
14	Rurale	395	700
13	Rurale	400	800
17	Rurale	/	/

Evidemment, des études plus approfondies pourraient être établies pour clarifier cette situation. Un loyer dépend de plusieurs facteurs<sup>22</sup>. Différents logements peuvent donc présenter des prix distincts. Il faudrait avoir la même proportion de logements présentant des caractéristiques identiques pour avoir un calcul absolument correct.

<sup>22</sup> L'estimation du loyer se fait en prenant en compte : le type de logement, l'époque de la construction, le nombre de chambres, la superficie, le nombre de salles de bain, de WC, la cuisine équipée, le label PEB, la présence d'un balcon ou d'une terrasse, d'un bureau, d'un équipement de sécurité..., la localisation (en ville ou à la campagne), la bonne desserte en transports en commun, l'attractivité c'est-à-dire la différence entre le loyer réel et le loyer estimé sans prise en compte de la localisation (différence qui peut provenir de la qualité de l'environnement, de nuisances...).

## Le personnel des AIS

Le nombre d'ETP au sein de chaque AIS peut varier fortement. Les 21 AIS ayant répondu au questionnaire comptabilisent 124,4 ETP variant de 2 à 13,8 ETP en fonction de l'AIS. La moyenne est de 5,95 ETP par AIS, ce qui correspond exactement aux données de la littérature (6 ETP/AIS).

Il est à constater que le nombre de logements gérés par ETP peut également être très différent d'une AIS à l'autre. Ainsi, en fonction de l'AIS, un ETP peut gérer entre 12,5 et 140,8 logements avec une moyenne de 45,06 log/ETP. Pour rappel, les données de la littérature mettaient en avant l'équivalent de 39 log/ETP en 2020. Il est intéressant de constater que ces deux valeurs extrêmes présentent également le nombre de logements le plus faible et le plus élevé.

On constate que le nombre d'ETP n'est pas du tout lié directement au nombre de logements à gérer. Le tableau 27 montre bien qu'il se peut qu'une AIS contenant 5 ETP peut tout autant être urbaine, semi-urbaine ou rurale et est susceptible de gérer un nombre très différent de logements : 704 (AIS 2), 367 (AIS 8), 227 (AIS 9), 206 (AIS 10), 130 (AIS 20).

Tableau 27 : Classification des AIS selon leur nombre de logements par ETP

Numéro de l'AIS	Typologie de l'AIS	Nombre d'ETP	Nombre de logements	Nombre de logements par ETP
2	Urbaine	5	704	140,80
12	Rurale	3	230	76,67
8	Semi-rurale	5	367	73,40
6	Semi-rurale	6	350	58,33
4	Urbaine	8	379	47,38
9	Semi-rurale	5	227	45,40
11	Rurale	3	124	41,33
10	Semi-rurale	5	206	41,20
19	Rurale	7	286	40,86
3	Urbaine	3	116	38,67
21	Rurale	3	112	37,33
18	Rurale	12,2	441	36,15
15	Rurale	8,4	302	35,95
13	Rurale	8	287	35,88
17	Rurale	4,5	158	35,11
5	Urbaine	13,8	451	32,68
7	Semi-rurale	3	97	32,33
1	Urbaine	9	272	30,22
16	Rurale	5,5	154	28
20	Rurale	5	130	26
14	Rurale	2	25	12,50
Somme		124,40	5418	946,19
Moyenne		5,92	258	45,06

### 4.2.4. Partie « Propriétaires »

#### Mise en location via une AIS

Nous avons demandé aux AIS quelles sont les raisons principales pour lesquelles les propriétaires font appel à leurs services. Pour ce faire, plusieurs propositions étaient possibles en évaluant chacune d'elles par une note allant de 1=presque jamais à 5=très souvent. En prenant la moyenne de tous les résultats, chaque proposition obtient une note finale sur 5 et permet de mettre en avant les arguments prépondérants.

Ainsi, avoir une garantie de recevoir un loyer mensuel (malgré le vide locatif, l'absence de paiement, etc) (4,81/5) semble être le facteur le plus attirant chez les propriétaires. Viens ensuite la garantie de garder son logement en bon état avec une note également supérieure à 4,5/5.

Le fait d'être dédouané de la gestion et de la supervision de petits travaux et entretiens, d'avoir une garantie de prise en charge de toute action relative à un conflit locatif, de ne pas devoir faire de recherche et de prise de contact avec les locataires ainsi que les avantages fiscaux apparaissent également comme des incitants importants avec une valeur supérieure à 4/5.

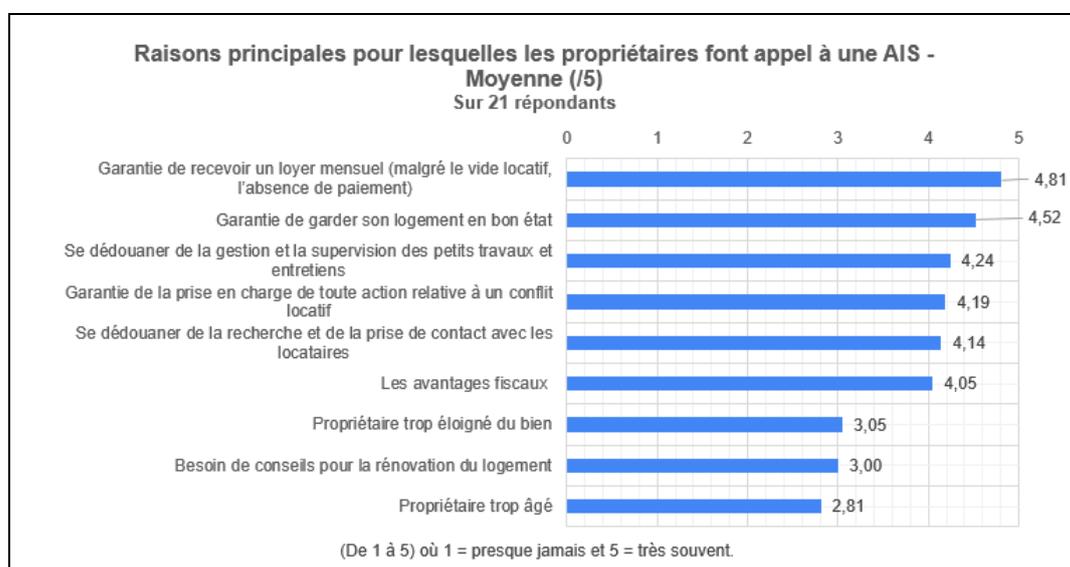


Figure 18 : Raisons principales pour lesquelles les propriétaires font appel à une AIS

Lorsqu'un propriétaire est trop éloigné de son bien ou commence à être trop âgé, nous pourrions penser que cela peut le pousser à donner en gestion son logement pour plus de facilités. Or, ces propositions ainsi que le besoin de conseils pour la rénovation, ne semblent pas être les raisons les plus mises en avant.

Dans le sens inverse, des raisons peuvent repousser le propriétaire ou faire en sorte que les demandes de prise en charge d'un bien ne soient pas finalisées. Pour estimer celles-ci, différentes propositions évaluées par une note allant de 1 = pas du tout important / 3 = neutre / 5 = très important ont permis d'avoir une moyenne globale sur 5.

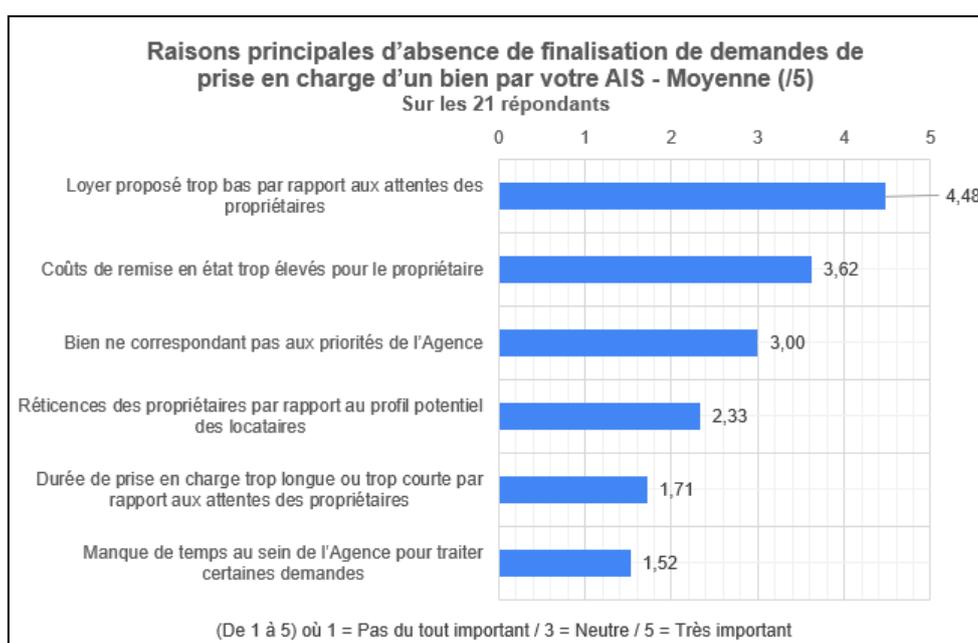


Figure 19 : Raisons principales d'absence de finalisation de demandes de prise en charge d'un bien par une AIS

Comme vu dans la littérature (cf. figure 3), le loyer proposé étant réduit par rapport au marché immobilier est souvent le premier frein dans la décision du propriétaire (4,48/5). Le coût de remise en état peut également être trop élevé pour le propriétaire (3,62/5) bien que ce ne soit pas le plus important. Le fait que le bien ne corresponde pas aux priorités de l'agence ressort comme facteur neutre. Il est intéressant d'observer que pour ce point en particulier, certaines AIS évaluent son importance à 5 et d'autres à 1.

Le profil « socio-économiquement défavorisé » des locataires potentiels ne semble pas être une réticence des propriétaires et ressort même comme peu important. Les AIS mettant davantage cette réticence en avant sont des AIS rurales ou semi-rurales, les quartiers urbains ayant déjà plus l'habitude de tels profils. Par contre, le fait de ne pas avoir de pouvoir sur le choix du futur locataire est vu comme un frein (cf. figure 3).

Quant à la durée de prise en charge du bien, elle ne semble pas être un problème majeur pour les propriétaires (1,71/5). Enfin, alors que certaines AIS déclarent ne pas avoir assez le temps pour traiter davantage de dossiers (cf. Entretiens), ce critère est évalué comme « pas du tout important ».

Il est toutefois important de noter que ce sont les responsables des AIS qui ont répondu au questionnaire et non les propriétaires eux-mêmes dont le ressenti par rapport à l'ensemble des freins susmentionnés est peut-être légèrement différent.

Comme nous le savons, pour pouvoir être confié à une AIS, le logement doit répondre aux critères minimaux de salubrité et de sécurité fixés par l'AGW du 30/08/2007 et être labellisé par la Région wallonne. Nous nous sommes quand même demandé si les AIS avaient d'autres critères de sélection lorsqu'un propriétaire propose son logement. Pour ce faire, différentes propositions étaient également possibles en évaluant chacune d'elles par la même méthode que la question précédente.

La salubrité est effectivement le critère ressortant avec le plus d'importance (4,81/5), suivi de l'état général du bien (4,52/5), de la présence d'équipements (cuisine, salle-de-bains, sanitaires) (4,05/5) et de l'existence et/ou niveau de PEB (3,81/5).

La proximité du logement de certains équipements ou lieux ainsi que le type de bien proposé ne semblent pas être les critères les plus importants. Cela met en évidence le fait les AIS semblent privilégier la qualité du logement à sa localisation. Une AIS attire cependant notre attention sur le fait que « l'ensemble des critères interviennent et ont un impact sur la fixation du loyer ».

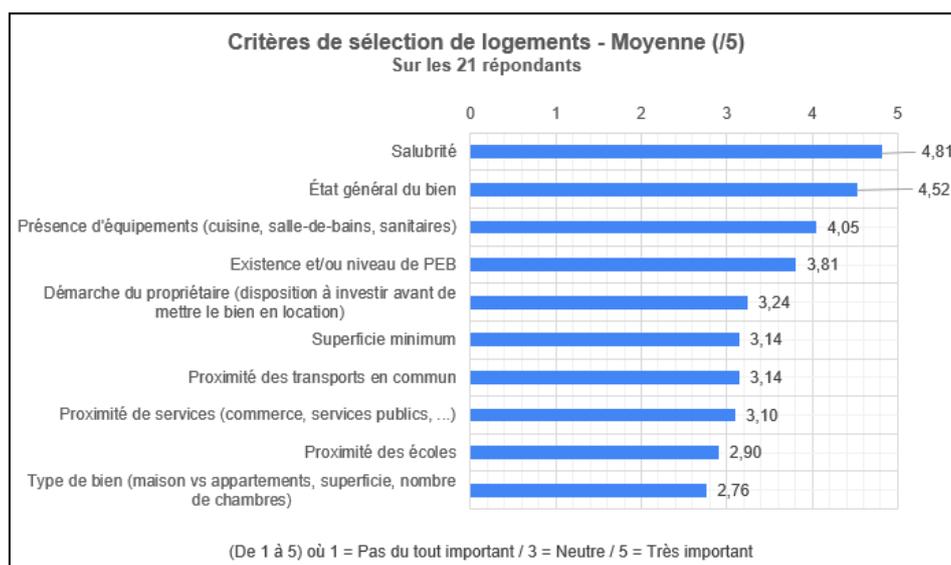


Figure 20 : Critères de sélection de logements

Finalement, nous nous sommes posé la question de savoir si un propriétaire pouvait confier plusieurs biens à une AIS. La totalité des réponses a été positive, indiquant que chaque AIS accepte qu'un même propriétaire passe par ses services pour gérer plusieurs biens. Presque 81% d'entre-elles acceptent plus de 5 biens pour un même propriétaire et 9,52% n'en acceptent que 2 ou 3. Les 9,52% restant n'acceptent que 3 à 5 biens maximum et concernent en grande partie des AIS gérant un nombre assez faible de logements avec seulement 2 ou 3 ETP.

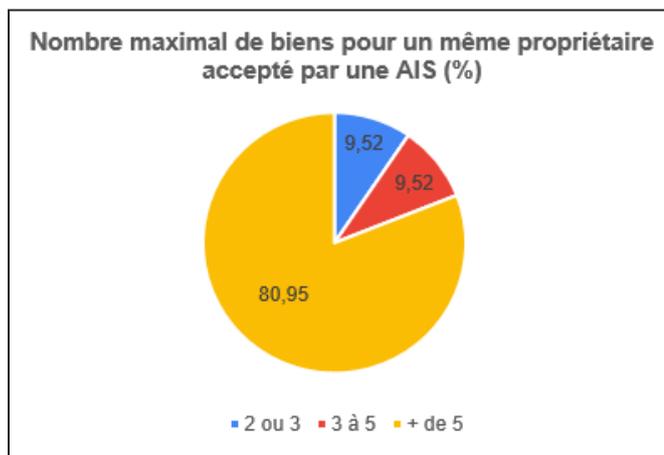


Figure 21 : Nombre maximal de biens pour un même propriétaire accepté par une AIS

### Coup de pouce travaux

Pour avoir un bon état général du bien, les propriétaires sont parfois contraints d'effectuer certains travaux. Selon les AIS, les travaux les plus fréquents sont la remise en état intérieure (sol, mur, cloison, parquet, plafond, etc) (3,48/5) suivis du renouvellement des installations électriques (3,19/5), du chauffage (2,90/5) et des sanitaires (2,76/5). La remise en état de la salle de bains et de la cuisine ainsi que l'isolation du logement arrivent tous par la suite à part égale (2,67/5). Les travaux les moins souvent effectués sont principalement les travaux extérieurs (toiture, façade, châssis, égouttage) et situés dans les communs (escaliers, hall d'entrée, etc).

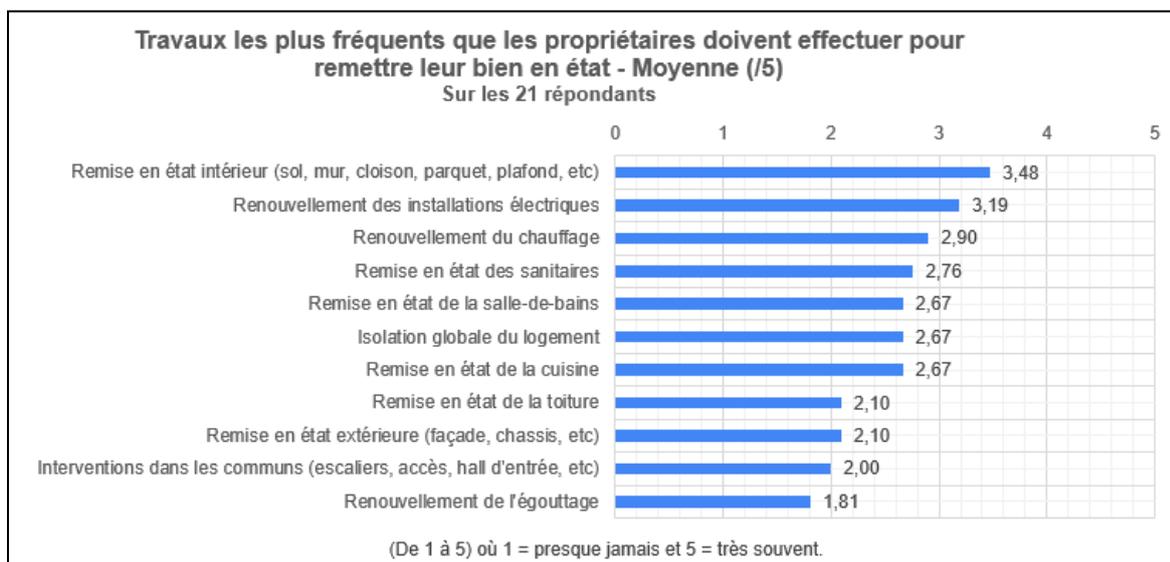


Figure 22 : Travaux les plus fréquents que les propriétaires doivent effectuer pour remettre leur bien en état

Comme expliqué dans la première partie, des aides financières sont octroyées aux propriétaires via le FWL afin de réaliser des travaux de réhabilitation ou de restructuration permettant de rendre le bien salubre. Cette aide est fixée actuellement à 75.700€ par unité de logement et une enveloppe complémentaire de 33.500€ peut être ajoutée pour les surcoûts liés à des travaux d'amélioration énergétique (comme par exemple l'isolation des murs, des sols et des toitures, le remplacement de certaines menuiseries extérieures vitrées et l'installation d'un système de chauffage performant)

(UWAIS, 2023). Cependant, nous nous posons la question de savoir si ces différents plafonds étaient souvent dépassés.

Les résultats sont assez mitigés. Selon les responsables des AIS, plus de 38% des demandes dépassent les plafonds maximum, plus de 33% ne les dépassent pas et environ 28% des AIS répondantes déclarent ne pas savoir. Effectivement, la gestion de ces aides financières est externe au fonctionnement des AIS en général.

Les AIS ayant répondu « oui » (38,10%) sont à 75% des AIS rurales. Nous leur avons posé la question de savoir comment les propriétaires gèrent ce surcoût. Celui-ci semble être pris en charge en grande partie par les fonds propres du propriétaire. Une AIS indique d'ailleurs que « tout est calculé avant de signer avec le FLW ». D'autres énoncent l'ajout d'un crédit, de prêts et de primes venant de la Région Wallonne ou de la commune. Deux AIS remarquent également qu'il est possible que certains propriétaires abandonnent le projet.

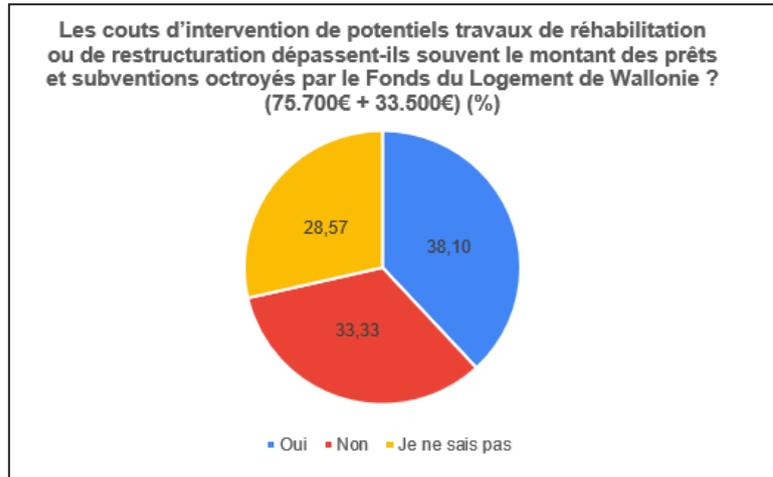


Figure 23 : Dépassement potentiel des coûts d'intervention pour les travaux de réhabilitation ou de restructuration

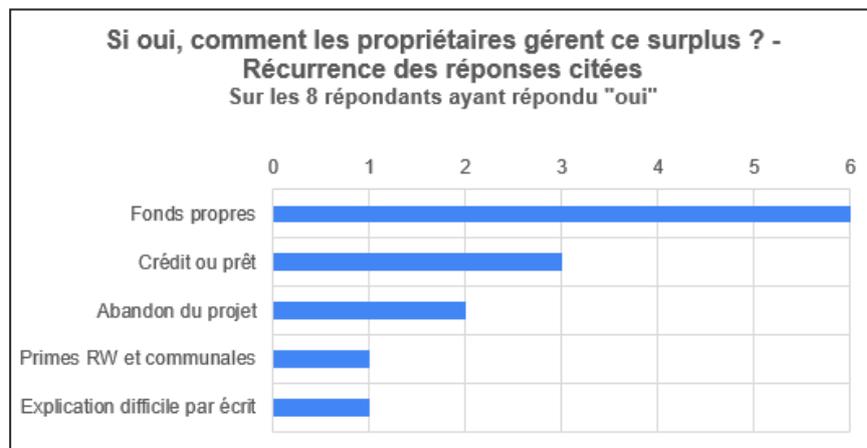


Figure 24 : Gestion du surplus par les propriétaires

Nous nous sommes également questionnés sur le nombre de logements qui ont été rénovés en bénéficiant des prêts et subventions octroyés par le Fonds du Logement de Wallonie dans chaque AIS en 2022, 2021 et 2020. Cependant, plusieurs AIS nous ont fait part de la difficulté d'attribuer un chiffre annuel exact. Il serait effectivement « impossible de réellement classer un dossier sur un exercice car il peut se passer 3 ans entre la prise en gestion et la location ». Pour avoir une meilleure réponse, la question aurait dû spécifier « la date d'octroi de l'aide, de la signature du mandat ou la date de finalisation des travaux et de la mise en location ». Nous pouvons tout de même noter que 16 AIS sur 21 ont essayé de donner un chiffre approximatif. La somme de ces 16 réponses est de 27 logements rénovés en 2022, 29 en 2021 et 18 en 2020. Cela correspond en moyenne à 3,53% des logements proposés annuellement par les propriétaires. Ces chiffres sont donc à utiliser avec précaution vu que nous ne savons pas exactement si les dossiers sont toujours en cours ou non.

#### 4.2.5. Partie « Locataires »

##### Louer un logement via une AIS

Tout comme pour la partie « propriétaires », nous avons demandé aux AIS quelles sont selon elles les raisons principales pour lesquelles les locataires font appel à leurs services. Pour ce faire, plusieurs propositions étaient possibles en évaluant chacune de la même manière que dans la partie précédente.

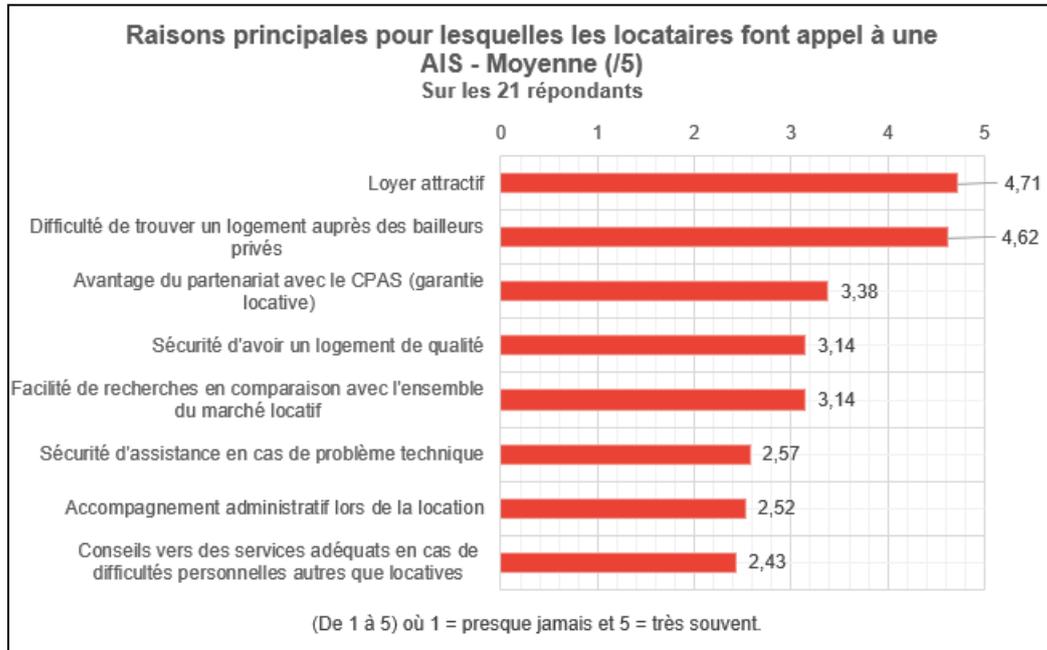


Figure 25 : Raisons principales pour lesquelles les locataires font appel à une AIS

Le loyer attractif (4,71/5) et la difficulté de trouver un logement auprès de bailleurs privés (4,62/5) sont les principales raisons retenues. Cela met bien en avant la crise du logement actuelle qui fait qu'il est de plus en plus difficile de trouver du logement abordable mais aussi une certaine discrimination au logement sur le marché privé. Assez étonnamment, l'avantage d'un partenariat avec le CPAS pour ce qui concerne la garantie locative ressort en 3<sup>ème</sup> position (3,38/5) avant la sécurité d'avoir un logement de qualité (3,14/5) et le fait qu'il est plus facile d'effectuer des recherches au sein d'une AIS qu'au sein du marché locatif en général (3,14/5).

Finalement, les locataires ont l'air moins intéressés par la sécurité d'assistance en cas de problème technique, l'accompagnement administratif lors de la location et les conseils vers des services adéquats en cas de difficultés personnelles autres que locatives.

##### Les types de ménages

Concernant les différents types de ménages présents au sein des AIS, 16 AIS ont indiqué les pourcentages correspondant aux différentes catégories. Seules ces réponses ont donc été prises en compte et calculées dans la moyenne.

On remarque que les résultats sont très ressemblants avec ceux de la littérature. Ceux-ci seront rappelés à titre de comparaison, en prenant en compte l'année 2020 (tableau 14). Ce sont les ménages d'une seule personne (donc composés d'un adulte seul) qui occupent principalement le patrimoine AIS (40,9% contre 44,6% dans la littérature en 2020). Étonnamment, ce sont des AIS rurales et semi-rurales qui présentent les pourcentages les plus importants.

Viennent ensuite les familles monoparentales (31,87% contre 32,6%) suivies par les couples avec enfants (18,21% contre 17,2%) et les ménages sans enfant (5,52% contre 5,6%).

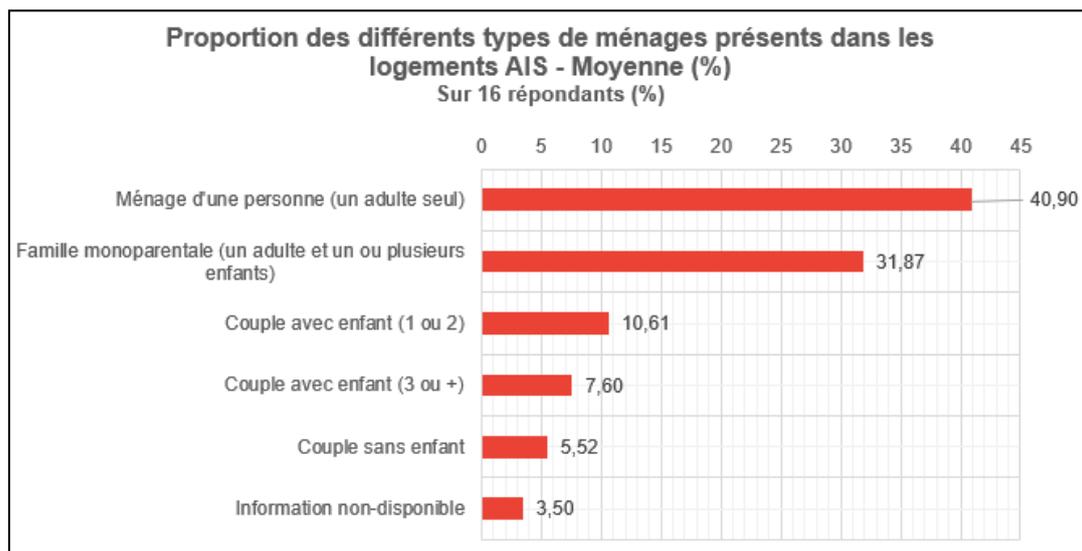


Figure 26 : Proportion des différents types de ménages présents dans les AIS

Dans le questionnaire, une distinction a été faite au niveau du nombre d'enfants afin d'avoir une information supplémentaire que nous n'avions pas pu avoir dans l'état de l'art. Nous nous sommes rendus compte par la suite de l'importance de demander le détail du nombre d'enfants également pour les familles monoparentales. Cependant, cela n'a pas été demandé ici.

Nous remarquons que les familles avec 3 enfants ou + sont un peu plus rares que celles avec 1 ou 2 enfant(s). Les plus hauts pourcentages sont situés dans 2 AIS urbaines et 2 AIS rurales. Il est à noter qu'une des AIS a indiqué qu'elle ne faisait « pas de distinction au niveau du nombre d'enfants » et a donc attribué tout le pourcentage à la première catégorie correspondante, ce qui a légèrement augmenté la moyenne de celle-ci.

De plus, une AIS urbaine nous a indiqué avoir « plus d'une centaine de ménages sortant de ces catégories » indiquant donc plus de 38% de ses locataires dans la catégorie « information non-disponible ». Celle-ci a donc augmenté de 1 à 3,5%.

Effectuer une analyse de comparaison entre les typologies de logement et les ménages locataires permettrait de voir si les logements correspondent globalement à la taille des ménages. Or, pour la typologie, nous n'avions pas malheureusement pas spécifier le nombre de chambres pour les maisons unifamiliales. L'analyse serait alors infondée car une maison peut contenir une ou plusieurs chambres, ce qui est à prendre en compte pour la correspondance. Les cas d'étude nous permettront d'éclairer ce point.

#### 4.2.6. Partie « Perspectives de développement »

Cette partie a pour but d'observer le ressenti des responsables d'AIS concernant leur situation actuelle et leurs perspectives d'avenir, de voir s'ils ont déjà des projets futurs, s'ils rencontrent des difficultés pour leur développement, etc.

## La notoriété des AIS

L'UWAIS a déclaré avoir un important objectif d'augmentation du nombre de logements pour 2024. Il est donc important de se demander si les AIS pensent que la notoriété de leur système est bonne. On constate que plus de 90% des AIS estiment que leur système n'est pas assez connu du grand public. Ce point pourrait être un des premiers freins à l'atteinte de l'objectif précité.

Ensuite, nous avons interrogé les 19 répondants sur l'identification des freins à cette notoriété. Les arguments les plus cités ont été repris et répertoriés par taux de récurrence. La mauvaise ou le manque de publicité semble être la plus grosse cause. Effectivement, « le FLW a lancé une campagne de pub en 2021 sur tous les médias mais les retours ont été minimes » déclare une AIS.

En lien avec cet argument, le manque de moyens pour faire une pub/une promotion de meilleure qualité arrive directement après.



Figure 27 : Evaluation de la notoriété du système des AIS

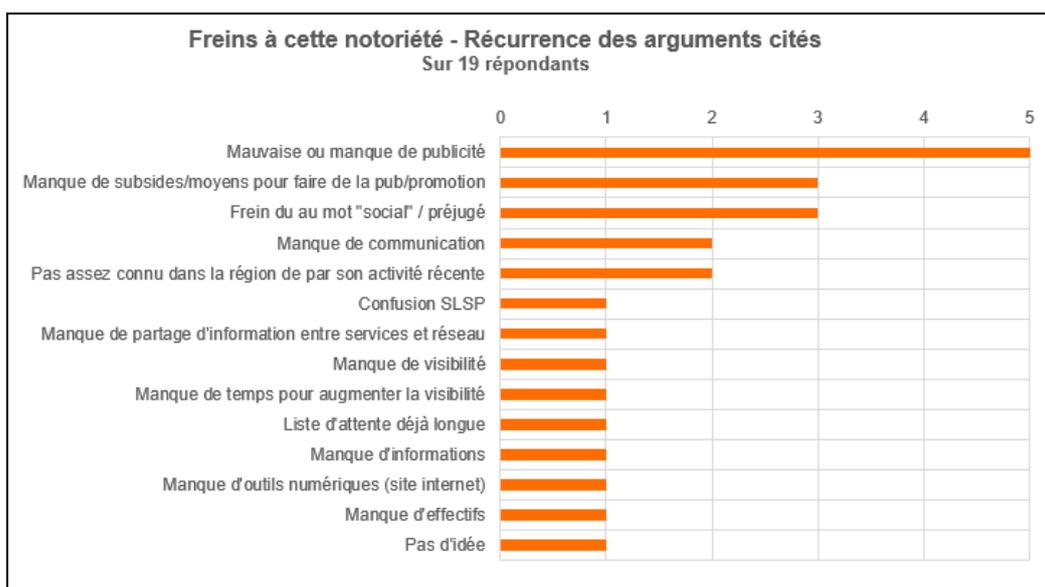


Figure 28 : Freins à la notoriété des AIS

Certaines AIS déclarent également que le mot « social », entraînant toute une série de préjugés négatifs, crée une entrave au mouvement. Un certain manque de communication, d'informations et de partage de celles-ci au sein du réseau des AIS et avec les autres acteurs du marché du logement ont également été mis en avant. Certaines AIS récemment créées déclarent aussi, qu'en tant que nouvelle activité dans une région bien définie, la population y habitant ne connaît pas spécialement le concept directement. Certains organismes manquent aussi parfois d'outils numériques adaptés (comme un site internet qui lui est propre).

Nous avons donc demandé aux AIS ce qu'il serait judicieux de mettre en place pour améliorer cela. Pour ce faire, différentes actions étaient proposées où le répondant pouvait cocher autant de choix qu'il voulait. De plus, celui-ci pouvait apporter d'autres pistes supplémentaires s'il voulait. La presse

écrite est revenue 12 fois sur 19 répondants suivie par les actions sur les réseaux sociaux (11/19). Avoir un site internet propre à chaque AIS, effectuer des pub radio et TV ont également été mis en avant. La promotion via des sites spécialisés en immobilier (Immoweb, etc) arrive en dernière position. A cet égard, certaines AIS déclarent que « les publicités TV, radio, écrites et sur certains sites ont déjà été tentées mais avec peu de succès ». Il est clair que pour certaines, « c'est le bouche-à-oreille qui fonctionne le mieux et le retour d'expériences réussies ».

Enfin d'autres idées ont été émises comme mettre des publicités dans des bulletins communaux ou sur les sites communaux, ajouter des primes à la prise en gestion par exemple ou faire la promotion via des organismes tels que la Maison des Notaires et le SNPC<sup>23</sup>.



Figure 29 : Actions de communication à mettre en place

A côté de ces aspects plus « marketing », d'autres AIS ont mis en exergue le fait que ce n'est pas la notoriété le problème mais plutôt le fait d'avoir une liste d'attente déjà longue, un manque d'effectifs ainsi qu'un manque de temps. Cela met donc plus en avant le manque de moyens humains.

### Projets de développement

Afin de voir si l'objectif fixé par l'UWAIS est sur la bonne voie ou non, nous avons demandé aux AIS si elles avaient des projets de développement dans les prochaines années. Presque 81% ont répondu positivement et 19% négativement.

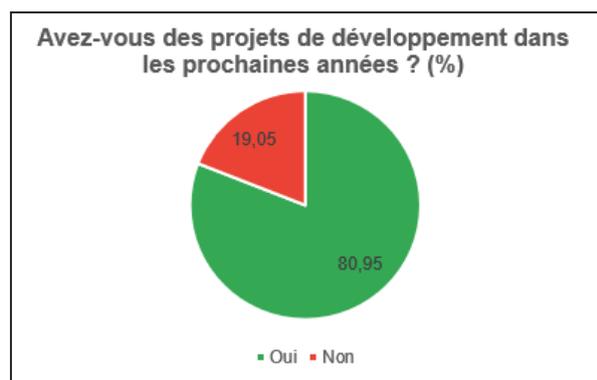


Figure 30 : Existence de projets de développement dans les prochaines années

### **Absence de projet de développement**

Il est intéressant de noter que les 4 réponses négatives émanent majoritairement d'AIS rurales (3/4) et semi-rurales (1/4). Afin d'identifier les raisons de cette absence de projet de développement le

<sup>23</sup> Syndicat National des Propriétaires et des Copropriétaires (SNPC).

répondant devait évaluer plusieurs propositions (1 = très peu important et 5 = très important) et pouvait aussi compléter une case vide si besoin.

Aucune proposition n'a eu une valeur moyenne supérieure à 4/5. La cause principale retenue est le manque de personnel freinant le traitement supplémentaire de demandes (3,75/5). Certaines AIS déclarent aussi ne pas avoir assez de propositions de biens via des propriétaires ce qui est certainement lié au problème de notoriété susmentionné (3,25/5) et un certain manque de moyens financiers (2,75/5). Si ce dernier facteur ne semble pas le plus contraignant, on peut s'interroger sur son lien avec le manque de personnel. Sans étonnement, les demandes de locataires n'ont pas l'air d'être manquantes ce qui laisse à penser que le système est bien connu de la cible prioritaire mais comme dit plus haut, moins bien des propriétaires.

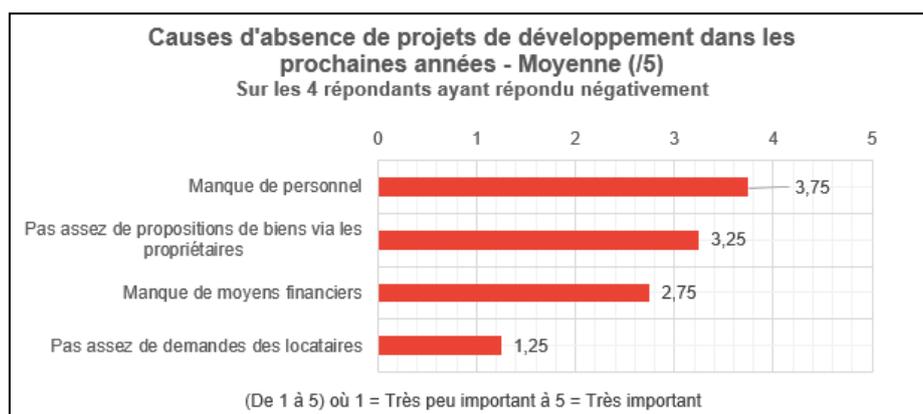


Figure 31 : Causes d'absence de projets de développement dans les prochaines années

Il est à noter qu'en fonction de l'AIS, les réponses peuvent être très différentes en fonction de ses besoins.

Tableau 28 : Causes d'absence de projets de développement en fonction de l'AIS

Numéro de l'AIS	Typologie de l'AIS	Manque de personnel	Manque de moyens financiers	Pas assez de propositions de biens via les propriétaires	Pas assez de demandes des locataires	Nombre d'ETP	Nombre de logements	Nombres de logements par ETP	Nombre de communes	Nombre moyen de logements par commune
8	Semi-rurale	3	3	4	1	5	367	73,4	10	36,70
11	Rurale	3	1	3	1	3	124	41,33	4	31,00
12	Rurale	5	5	1	2	3	230	76,67	13	17,69
16	Rurale	4	2	5	1	5,5	154	28	15	10,27
Moyenne		3,75	2,75	3,25	1,25	/	/	/	/	/

Par exemple, l'AIS 12 place le manque de moyens financiers et de personnels comme étant la cause principale alors que les demandes des propriétaires semblent n'être pas du tout un souci chez eux. Ceci peut éventuellement être expliqué par le fait qu'elle ne contient que 3 ETP pour 230 logements.

Un autre exemple est l'AIS 16 déclarant que leur problème majeur est le peu de demandes des propriétaires mais que les moyens financiers sont plus ou moins bons. Effectivement, cette AIS montre un taux moyen très faible de 10,27 logements par commune, ce qui fait un ensemble de 154 logements au sein de 15 communes membres.

### Projets de développement prévus

Revenons maintenant aux réponses positives. Parmi les AIS ayant déclaré avoir des projets de développement, la première question a été de savoir combien de logements étaient déjà programmés pour les années 2023, 2024 et 2025. Plusieurs AIS ont déclaré que le calcul était trop compliqué et n'ont préféré pas répondre. Pour les 11 restantes, elles ont déclaré une augmentation globale prévue

de minimum 385 logements en 2023, 215 logements en 2024 et 50 en 2025. Néanmoins, ces chiffres sont à considérer avec précaution car il s'agit d'objectifs et non du résultat final car il est « difficile de calculer en avance les logements que les propriétaires nous proposerons » comme le déclare une AIS. En fonction de l'AIS, certains projets de développement ne consistent parfois qu'à « maintenir le nombre de logements équivalent d'années en années en ajoutant régulièrement de nouveaux logements qui viennent contrebalancer la perte inévitable de logements ».

Nous avons également demandé aux AIS ayant des projets de développement d'établir quelle typologie de logements ils privilégieraient (ou privilégie si le projet est déjà fixé). Les appartements à plus de 2 chambres semblent les plus prioritaires (3,82/5). Sans compter les studios et les logements étudiants, cette typologie de logements est la moins représentée au sein du patrimoine des AIS répondantes actuellement (13,55%) (cf. figure 15).

L'AIS explique que les ménages contenant plus de 3 enfants ont beaucoup de mal à trouver une place au sein du système des AIS. Effectivement, même si plusieurs enfants du même sexe sont autorisés au sein d'une seule chambre, la superficie du bien doit être adaptée au nombre de personnes pour éviter un surpeuplement. De plus, peu de propriétaires proposent des logements avec plus de 3 ou 4 chambres, la demande est donc plus grande que l'offre proposée. Il n'est donc pas étonnant que les appartements de plus de 2 chambres soient priorités.

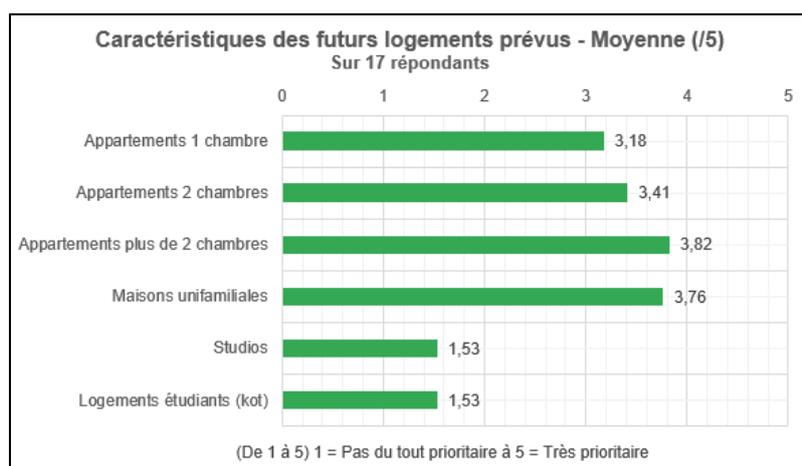


Figure 32 : Caractéristiques des futurs logements prévus

Plusieurs AIS ont déclaré ne pas pouvoir répondre à la question car cela dépend des demandes à venir ou cela n'a pas encore été défini dans les projets. Aussi, en fonction de la localisation, les demandes sont différentes. Une AIS rurale déclare par exemple que « les locataires souhaitent des maisons avec jardin et n'optent pas pour des appartements ».

Les 6 AIS mettant en priorité des appartements avec plus de 2 chambres sont 4 rurales, 2 urbaines et 1 semi-rurale. Par contre, plus de 10 AIS mettent également en propriété les maisons unifamiliales, peu importe son indice de ruralité.

Malgré que l'envie d'évoluer est bien présente, il est évident que certains problèmes persistent dans la mise en œuvre de ces perspectives de développement. Les AIS nous ont alors fait part, librement, des problèmes principaux qu'elles rencontraient. Les réponses les plus citées ont été reprises selon un ordre de récurrence.

Le financement des projets serait le principal obstacle suivi du manque d'intérêt de certains promoteurs et propriétaires pour le système, souvent en lien avec le loyer proposé qui est trop faible

(3<sup>ème</sup> position) ou par le fait que le retour à l'investissement n'est pas très rapide (5<sup>ème</sup> position). D'autres AIS ont présenté d'autres problèmes : le prix des matériaux, la lenteur du système de subsides, les exigences du FLW, un manque d'aides financières aux propriétaires et d'accompagnement dans les démarches administratives.

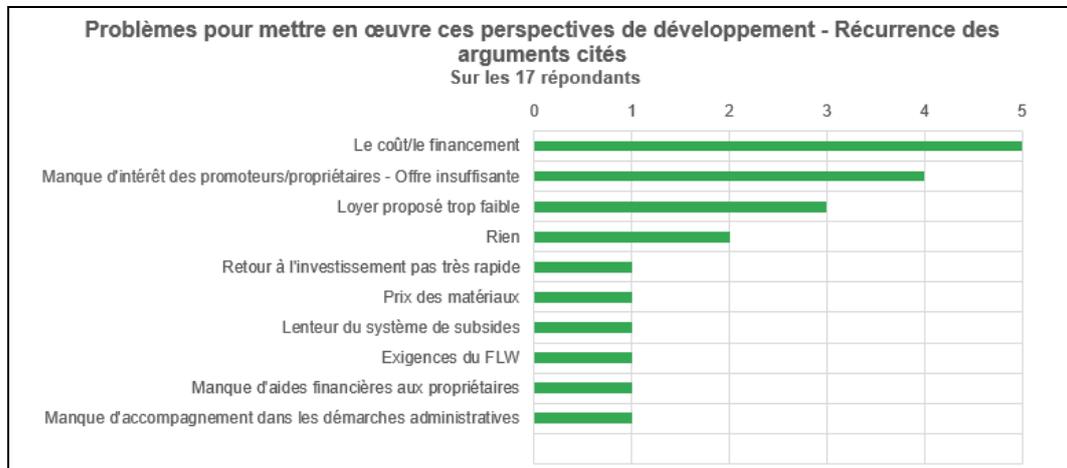


Figure 33 : Problèmes pour mettre en œuvre les perspectives de développement

Parmi ces futurs nouveaux logements, nous nous questionnons également sur la qualité de ceux-ci. Plus de 82% des logements présentent des aménagements/travaux nouveaux pour répondre à la demande des utilisateurs ou pour répondre à la crise énergétique /sanitaire.

Mais quels sont-ils ? La question a été posée ouvertement afin d'avoir le plus de détails possibles. Les travaux les plus récurrents sont l'isolation globale du logement, des aménagements participant à une diminution de la consommation d'énergie, un renouvellement du chauffage et certains travaux afin d'atteindre un PEB très positif. Le remplacement des châssis ou la mise en place de fenêtres double-vitrage sont aussi des exemples de travaux pouvant être réalisés. Spécifiquement, une AIS urbaine déclare ne prendre en gestion que des bâtiments remis à neuf ou des constructions neuves.

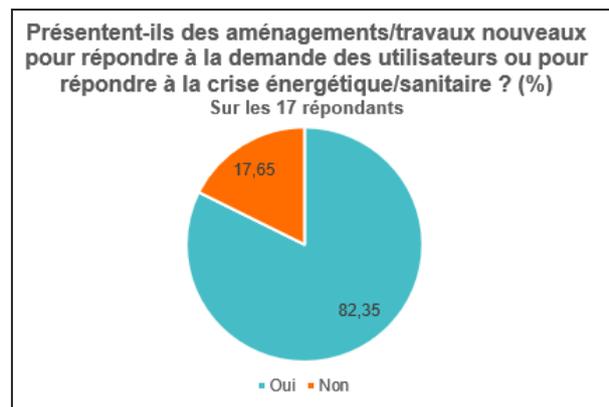


Figure 34 : Présence d'aménagements/travaux nouveaux

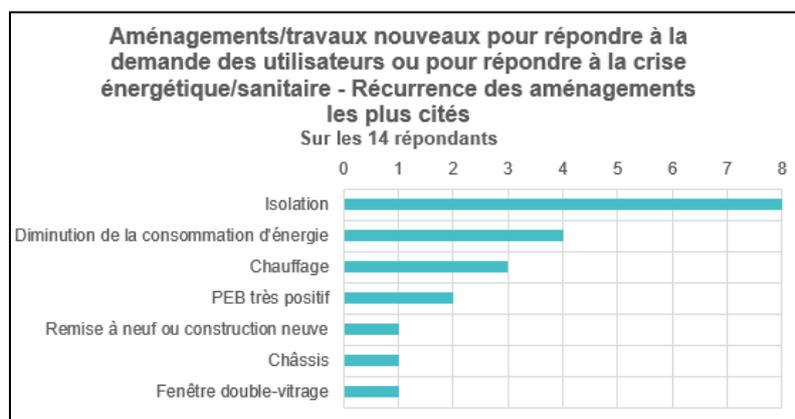


Figure 35 : Aménagements/travaux nouveaux

# V. ENTRETIENS AUPRÈS D' AIS WALLONNES

## 5.1. MODALITÉS DES ENTRETIENS

### 5.1.1. Choix des questions

Les différents entretiens ont été établis selon une liste de questions définie en avance. Cependant, celle-ci a pu varier selon les dires des responsables des AIS. Certaines questions complémentaires ont également été posées lorsque l'interlocuteur déviait sur un sujet. De plus, la dernière question permettait surtout d'avoir des informations supplémentaires pour agrémenter la littérature.

L'anonymat des personnes interrogées ayant été garanti, les réponses individuelles aux différentes questions n'ont pas été placées en annexe. Seule la synthèse résumera l'entièreté des propos. Celle-ci sera présentée selon une analyse globalement qualitative. C'est-à-dire que toutes les idées ressortant des entretiens ont été réécrites afin de n'être citées qu'une fois et permettre une lecture impersonnelle, sans viser une AIS en particulier. Evidemment, certaines AIS ont pu avoir les mêmes réflexions. Quand cela semble nécessaire, celles-ci seront valorisées par rapport aux autres.

Lorsque les questions le permettent, une analyse quantitative sera également ajoutée pour renforcer visuellement les paroles récurrentes. Celle-ci se présente ordinairement sous un « nuage de mots » en ne gardant que les mots répondant pertinemment à la question posée. Pour ce faire, tous les noms de liaison, les mots communs comme « loyer » ou « logement » par exemple ainsi que les mots avec une faible fréquence ont été supprimés. Les mots restant sont alors mis en évidence selon leur nombre de fois qu'il a été cité.

Les questions posées aux représentants des différentes AIS sont les suivantes :

*Q1 : Quelles sont les principales difficultés que vous rencontrez lors de la prise en charge d'un dossier « propriétaire » ?*

*Q1a bis : Comment le loyer est-il fixé dans votre AIS ? – QUESTION DEDIEE A L'ETAT DE L'ART*

*Q1b bis : Avez-vous été concernés par la modification de l'arrêté de 2022 ajoutant les logements étudiants dans le patrimoine AIS ? – QUESTION DEDIEE A L'ETAT DE L'ART*

*Q2 : Est-ce certains dossiers « propriétaires » sont prioritaires sur d'autres ? Et pourquoi ? Il y a-t-il une liste de critères préférentiels ?*

*Q3 : Le besoin de réaliser des travaux de rénovation est-elle un frein à l'acceptation du dossier ? Si oui, pourquoi ? Est-ce en raison du besoin de suivre et accompagner le projet de rénovation ? Etes-vous limité dans le nombre de dossiers qui peuvent prétendre à une aide du FLW ?*

*Q4 : Est-ce que certains dossiers « locataires » sont prioritaires sur d'autres ? Comment s'effectue le choix du locataire ? Il y a-t-il une liste de critères préférentiels ? Pourquoi un locataire est-il choisi par rapport à un autre ?*

*Q4 bis : Est-ce que certains locataires peuvent refuser une proposition ?*

*Q5 : Connaissez-vous des exemples de coordination entre les AIS et les APL ? Les APL vous transmettent-elles des candidatures de locataires ? Si oui, s'occupent-elles de l'accompagnement de ces locataires ? (Mettre en évidence la relation des AIS avec les autres acteurs en lien avec le logement (services communaux, secteur associatif notamment les APL...))*

Q6 : Comment décririez-vous le rôle des AIS au sein de l'aménagement du territoire et de son rôle dans le marché locatif ?

Q7 : Quelle serait pour vous, la solution qui aiderait le système des AIS dans le futur ? Qu'aimeriez-vous voir mis en place pour faciliter ou améliorer ce système ?

Q7 bis : Votre AIS arriverait-elle à suivre le rythme si le système grandissait et apportait beaucoup plus de logements ?

Q8 : Connaissez-vous des systèmes équivalents aux AIS dans les autres pays ? Si oui, savez-vous me les citer ? Savez-vous quel est leur mode de fonctionnement ? – **QUESTION DEDIEE A L'ETAT DE L'ART**

Il est à noter que les questions « bis » n'ont pas été posées à la totalité des répondants car cela dépendait de la tournure de la discussion.

### 5.1.2. Profil des AIS interrogées

Exactement 10 représentants d'AIS ont accepté un entretien. Cela correspond à 30,3% de la totalité des AIS existantes et à 47,6% des AIS ayant répondu au questionnaire (section IV). L'entretien a été demandé lorsque l'AIS ayant répondu au questionnaire a donné son accord pour une rencontre. Celles ayant spécifié le contraire ou celles n'ayant pas répondu au questionnaire n'ont donc pas été contactées. La classification effectuée précédemment pour garantir l'anonymat peut donc être reprise pour cette analyse. Les AIS répondantes sont celles ayant le numéro et la typologie suivante (figure 29). Les typologies représentées sont donc à 50% rurales, 40% urbaines et 10% semi-rurales. On peut conclure que l'échantillon est représentatif.

Tableau 29 : Ruralité des AIS répondantes

Numéro de l'AIS	Typologie de l'AIS
1	Urbaine
2	Urbaine
4	Urbaine
5	Urbaine
10	Semi-rurale
11	Rurale
12	Rurale
15	Rurale
18	Rurale
20	Rurale

Chaque entretien a duré entre 20 et 50 minutes. Par facilité et par gain de temps, 9 d'entre eux ont été réalisés par visioconférence ou par appel téléphonique et un seul a été réalisé en présentiel.

## 5.2. SYNTHÈSE DES ENTRETIENS

### 5.2.1. Difficultés rencontrées dans la prise en charge d'un dossier « propriétaire »

Afin d'avoir une analyse plus claire, les difficultés les plus rencontrées sont citées en premier lieu. Une note sur 10 a été attribuée et signifie le nombre d'AIS ayant évoqué cette difficulté. Le nuage de mot associé permet une lecture visuelle de ce qui est écrit. Evidemment, chaque AIS rencontre des obstacles différents en fonction de son fonctionnement mais certains sont plus communs que d'autres. Les principales difficultés rencontrées sont :

1. Le loyer proposé pas assez élevé pour le propriétaire (8/10). En effet, la marge d'intermédiation ajoutée par l'AIS au loyer versé au propriétaire doit rester raisonnable afin que le loyer proposé par la suite au locataire soit acceptable par ce dernier. Cela ne sert donc à rien de prendre en gestion un bien pour lequel le loyer final va être trop élevé, même si ce bien est génial, parce que in fine il n'y aura pas de locataire capable de le payer. La négociation du prix est donc la principale difficulté car il doit permettre au propriétaire a minima d'amortir

son investissement. Une AIS déclare que lorsque le loyer est évoqué, 90% des propriétaires ne vont pas plus loin dans leur démarche prospective des AIS. Ces dernières sont donc dans l'obligation de jouer sur les avantages pour convaincre les propriétaires. Les 10 % restants poursuivent la discussion et acceptent un rendez-vous sur place et une visite du bien. Donc la question du loyer est souvent tranchée dès les premiers contacts.

2. Le bien ne respecte pas les normes de salubrité et de sécurité ou une certaine qualité énergétique (7/10). Les AIS, en visitant le bien, se rendent parfois compte que le logement ne correspond pas à leurs attentes. Cependant, l'AIS indique que ce n'est pas pour ça qu'elle n'est pas intéressée par le logement. Elle peut même aider et conseiller le propriétaire mais un dossier comme celui-ci sera un peu freiné. Le temps qu'un propriétaire mette tout en ordre c'est parfois long et laborieux et complique le démarrage du dossier.



Figure 36 : Nuage de mots - Difficultés rencontrées dans la prise en charge d'un dossier « propriétaire »

3. La temporalité de certains dossiers et le manque de personnel (3/10). Certains dossiers prennent plus de temps que d'autres et le peu de personnel au sein des AIS accentue parfois cette problématique du traitement des dossiers. De plus, les AIS sont subventionnées avec un an de retard par rapport au nombre de logements pris en gestion. Cette année de décalage fait que c'est seulement quand l'AIS a les moyens qu'elle engage. Ensuite, il faut compter le temps de formation du personnel. Mais pendant ces procédures, le nombre de logements augmente. En plus de la gestion quotidienne des dossiers, le décalage temporel entre l'augmentation du nombre de logements et celle du personnel est donc assez complexe à gérer.
4. La localisation du bien (1/10). Une AIS rurale (AIS 12) ne veut pas prendre des mandats sur des biens qui sont situés de manière très éloignée de services en commun de base : un bus, un arrêt de gare, une administration. Les biens choisis doivent donc, au mieux, être à proximité d'un minimum de services en commun. Cela permet de ne pas imposer le recours à un ou deux véhicules dans un ménage qui vient demander un logement à finalité sociale.

Les AIS déclarent aussi que généralement, les propriétaires les contactant sont souvent déjà au courant du principe et sont donc assez partants à la base. Ainsi, ils sont prêts à faire les travaux et sont relativement flexibles et avenants. Pour ceux qui s'évèrent frileux face au système, l'AIS ne signe pas de contrat et la procédure s'arrête aussi simplement que ça.

Quand le propriétaire ne connaît pas la procédure, le premier contact est extrêmement important pour pouvoir expliquer et donner à ces propriétaires cette envie d'au moins rencontrer l'AIS et d'aller plus

loin. Toutes les informations sont alors données soit par téléphone soit par mail : la première partie reprend tous les avantages propriétaires avec des liens éventuels (informations sur les primes, sur les prêts zéro, sur les déductions fiscales), la deuxième partie reprend un tableau indicatif avec une grille du loyer avec des fourchettes de prix et la troisième partie concerne des conseils techniques, s'il y a des aménagements, des travaux à réaliser. Cette façon de faire peut être différente d'une AIS à l'autre mais représente le fonctionnement le plus global. De plus, les propriétaires peuvent être très différents, allant du petit propriétaire d'un seul bien à un investisseur de 40 logements neufs. La relation propriétaire-AIS n'est pas abordée de la même manière.

### **5.2.2. Priorisation des dossiers « propriétaires »**

Globalement, les AIS n'ont pas tendance à prioriser des dossiers parmi d'autres. Elles ont souvent la capacité de travailler sur plusieurs dossiers en même temps. C'est donc l'ordre d'arrivée qui prime ainsi que le temps de réponse des propriétaires. Evidemment, si un bien est louable tout de suite, il sera priorisé. Pour des dossiers plus particuliers comme des demandes de gros promoteurs ou les cas où une rénovation est nécessaire, les discussions vont être plus longues et les dossiers plus complexes. Les biens ne sont alors pas gérés de la même manière car cela demande beaucoup plus d'analyses et de temps.

Trois AIS rurales déclarent qu'une priorité est parfois donnée en fonction de la localisation. Ainsi lorsqu'un logement est proposé sur une commune peu desservie actuellement, lorsqu'on y retrouve tous les services de proximité ou qu'il se situe dans une zone de forte demande, il sera accepté en priorité.

Une seule AIS déclare avoir une priorisation plus complexe. En plus de la localisation, les logements pour familles nombreuses ainsi que les typologies de logements correspondant à la taille des ménages des candidats locataires actuels seront avantagés. Par exemple, nous avons vu que les ménages contenant plus de 3 enfants ont beaucoup de mal à trouver une place au sein du système des AIS et restent donc plus longtemps dans la liste d'attente. Il n'est donc pas étonnant que les logements plus grands soient priorisés pour les développements futurs, surtout que peu de propriétaires proposent des logements avec plus de 3 ou 4 chambres, la demande est donc plus grande que l'offre proposée. Il Les logements en rez-de-chaussée seront aussi privilégiés car ils font de plus en plus face à des demandes de personnes âgées.

### **5.2.3. Freins à l'acceptation d'un dossier de rénovation**

La plupart du temps, les biens présentés sont généralement déjà rénovés ou alors il n'y a pas de grande nécessité de rénovation. Ce sont des petits travaux que le propriétaire effectue. Il faut savoir que pour qu'une AIS prenne en gestion un bien, celui-ci doit avoir été labellisé par la région wallonne. L'AIS peut refuser des logements pour des questions qualitatives de respect de normes, de performances énergétiques, de situation d'agencement, d'équipements. La question qu'elle se pose lorsque la visite d'un bien s'établit est de se dire « est ce que nous en tant que personne, on pourrait y habiter ? ». Si la réponse est non, l'AIS n'ira pas plus loin. Ce questionnement est précieux, car si un logement n'est pas apprécié et donc difficilement louable, il représente un risque pour l'AIS qui prend un engagement de payer un loyer au propriétaire.

L'AIS a donc intérêt à prendre en gestion un logement qui est remis en état rapidement afin d'être loué le plus vite possible. Ainsi, pour la minorité des demandes où des travaux de rénovation sont

nécessaires, l'AIS va diriger les propriétaires vers les possibilités de prêts et subventions disponibles même s'ils sont souvent au courant des aides proposées lorsqu'ils s'adressent à la structure. Une AIS déclare que ce type de dossiers représente en moyenne 20% de son taux global de dossiers.

Le fait de devoir réaliser des travaux de rénovation est considéré comme un frein par certaines AIS pour différentes raisons mais pas spécialement pour d'autres.

Le principal frein vient plutôt des propriétaires eux-mêmes. Ils jugent le système comme pas assez rentable. Ils attendent un loyer beaucoup plus important par rapport à l'investissement qu'ils doivent faire. Lorsqu'un propriétaire propose son bien, malgré tous les avantages, il peut subir une perte financière. Si une liste de travaux arrive, les chiffres peuvent vite monter et devenir un frein supplémentaire pour les propriétaires qui évaluent un retour à l'investissement négatif.

Un deuxième frein est propre aux AIS. Le manque d'effectifs est souvent une problématique et un dossier de rénovation est chronophage et demande d'avoir des propriétaires proactifs. Malgré qu'un propriétaire soit motivé dans les démarches de travaux, l'AIS doit suivre l'évolution de ceux-ci. Une grosse problématique est d'obtenir des devis des corps de métier dans des délais raisonnables, mais c'est indépendant de la volonté des AIS. Certains dossiers, bien qu'acceptés, sont parfois donc freinés de par les travaux à effectuer et les attentes de demandes administratives. Certaines AIS ont préféré diminuer leur nombre de dossiers pris en charge en même temps pour essayer d'être plus raisonnable et de garder suffisamment de ressources pour pouvoir aussi, accompagner des propriétaires qui rénovent sur fonds propres.

Selon la réglementation relative aux prêts et subventions pour travaux, le FLW accorde cinq logements par projet et un projet par propriétaire à la fois. Lorsqu'un propriétaire veut faire plusieurs projets à plusieurs endroits différents, c'est refusé. Les AIS sont globalement d'accord avec ce système car la clé de la qualité des projets est leur suivi. Et pour un bon suivi, il faut une certaine clarté.

Trois AIS déclarent qu'aucun dossier n'est refusé et que les difficultés sont souvent vues comme une occasion d'aider les propriétaires un peu perdus et qui ne savent pas quoi faire de leur logement et ainsi permettre de réinsérer des logements sur le marché locatif.

Finalement, certaines expliquent aussi qu'elles ne rencontrent presque pas voire pas du tout de dossier de la sorte au sein de leur AIS. La création récente de la structure fait qu'elle n'avait pas l'expérience et le personnel suffisant pour suivre un tel dossier. Une autre énonce que le système proposé est jugé comme non-performant au sein de sa structure étant donné les freins cités précédemment et n'a donc rencontré qu'un seul dossier de rénovation.

Le nombre de dossiers pouvant prétendre avoir une aide du FLW n'est pas limité. Le FLW détient une enveloppe annuelle dédiée à ses travaux. Si cette enveloppe est dépassée, des dossiers peuvent être refusés. Cependant, ces dernières années, le budget annuel n'a jamais été dépassé. Ce sont des dossiers qui prennent du temps, et parfois plusieurs années donc ils peuvent être répartis sur plusieurs années budgétaires. Une AIS dénonce le fait qu'une des grandes difficultés est que c'est le FLW, à travers ses architectes, qui va décider quel dossier sera éligible ou non. Certaines AIS se sont déjà vu opposer des refus de dossiers pour différents critères comme la distance aux centres urbains. Ce jugement est mal vu par l'AIS qui juge qu'elle est la mieux informée sur le potentiel de ses logements et leur localisation. Il y a donc plus de demandes que d'offres dans l'enveloppe allouée de par les règles établies en interne qui font office de jurisprudence en termes de filtre pour le choix des opérations.

Une ouverture beaucoup plus importante des enveloppes, afin de mettre en avant des opérations public-privé qui sont rares actuellement, est recommandée par le représentant d'une AIS.

En ce qui concerne les biens déjà pris en gestion, qui deviennent anciens et demandent donc une rénovation, les aides ne sont pas disponibles. Certains propriétaires effectuent les travaux via des entreprises comme Compaq par exemple mais ils ne sont pas très nombreux. D'autres les réalisent en fonds propres parce qu'ils n'ont plus d'emprunt sur leurs biens et peuvent se permettre de remettre un budget dans le logement pour de l'isolation ou le remettre aux normes. Troisièmement, il y a des biens où les propriétaires n'effectuent pas les travaux parce qu'ils n'ont vraiment pas les moyens et préfèrent alors vendre.

#### 5.2.4. Priorisation des dossiers « locataires »

Pour cette question, on constate une récurrence des réponses de plusieurs AIS. Tout comme pour la première question, une note sur 10 a été attribuée et représente le nombre d'AIS ayant évoqué ce critère de priorisation. Le nuage de mot associé permet une lecture visuelle de ce qui est écrit. Evidemment, chaque AIS priorise certains critères par rapport à son fonctionnement mais certains sont plus communs que d'autres.

Il est à noter que dans la plupart des cas, un comité d'attribution est formé afin de décider à qui le logement est attribué. Celui-ci peut être composé de différents membres selon l'AIS (la direction, les CPAS et bourgmestres des communes membres, etc). Les assistants sociaux préparent les dossiers des candidats qui répondent à différents critères qui sont :

1. La correspondance entre le logement et le ménage candidat (8/10). La composition de famille par rapport à la capacité du logement va donc être un critère majeur pour éviter les surpeuplements. De plus, s'il y a des personnes à mobilité réduite, avec un handicap, avec enfants en bas âge ou des animaux, les caractéristiques des logements et de leur environnement seront prises en compte pour que l'offre corresponde à la demande.



Figure 37 : Nuage de mots - Priorisation des dossiers « locataires »

2. L'urgence sociale (7/10). Lorsque le candidat présente un cas d'urgence sociale c'est-à-dire qu'il se trouve sans logement, ou dans un logement surpeuplé, ou montrant un handicap récent ou autre, il sera priorisé. Les demandes urgentes venant d'un CPAS également. Cependant, l'AIS essaye de trouver un logement adéquat et pas n'importe quel logement qui ne conviendra pas pas à long terme. Les demandes faites par la commune ainsi que les personnes déjà locataires au sein de l'AIS, mais devant quitter un logement pour différentes raisons, seront considérées comme urgentes également.

3. Le revenu du candidat et le prix du loyer (6/10). Le loyer doit ne pas dépasser 30% des revenus des locataires. Certaines AIS déclarent que les ménages de catégories 1 vont être priorisés. Si c'est un appartement dans une copropriété, il faut que les locataires soient capables d'assumer les charges communes et de bien comprendre que la régularisation des charges de fin d'année dépend de leur consommation.
4. La commune où se situe le bien (5/10). Par volonté du politique, il est nécessaire (sauf en cas d'urgence) de laisser le demandeur d'une location dans sa commune initiale.
5. La proximité des services (5/10). Les candidats n'ayant pas de moyens de locomotion seront privilégiés si un logement se situe à proximité de services de transport en commun. Les AIS vont également essayer de faire en sorte que les enfants ne doivent pas changer d'école.
6. Ancienneté de la candidature (4/10). Ainsi, si plusieurs candidats peuvent prétendre correspondre au bien proposé, c'est celui étant inscrit depuis le plus longtemps qui prendra place en haut de la liste.

Une AIS signale que toutes ces informations sont notées dans un logiciel nommé « ImmoAssist » qui permet de mieux faire le tri et comparer les candidatures. Nous n'avons malheureusement pas plus d'informations concernant la popularité de ce logiciel dans les autres AIS.

Il est important de noter que plusieurs AIS (3/10) expliquent que les candidats doivent réactiver leur dossier assez régulièrement (une fois tous les quinze jours ou par mois en fonction de l'AIS) afin d'avoir une liste mise à jour. Cela permet de voir si les candidats sont toujours à la recherche de logements et éviter les vides locatifs. Mais aussi de voir la volonté du candidat, d'établir une relation de confiance et d'évaluer l'urgence.

Ce cadre de fonctionnement est totalement différent de ce que l'on connaît dans la gestion des logements sociaux où la réglementation est tellement précise qu'il n'y a pas d'analyse qui est faite d'un point de vue humain. C'est un logiciel qui va déterminer la liste et l'ordre dans lequel un logement est proposé en fonction de toute une série de critères et de points qui sont attestés. Avec les AIS, il y a cette possibilité de mener des analyses plus subjectives mais qui permettent généralement de mieux rencontrer les besoins des candidats locataires. Elles mettent un point d'honneur à ne pas devenir une structure basée uniquement sur l'urgence. Une de leurs grandes forces est la flexibilité et la souplesse du système.

De plus, nous nous sommes demandés si les candidats locataires pouvaient refuser une offre faite par une AIS. Cinq AIS sur les dix sont venues sur ce sujet instinctivement. La plupart d'entre-elles certifient qu'il arrive souvent que des candidats refusent une proposition. L'AIS analyse alors ce refus demande, car cela est souvent dû à un manque d'informations concernant une difficulté que le locataire rencontre et qui n'est pas compatible avec ses besoins (ex : déplacement).

Cependant, il arrive parfois que des candidats refusent un logement pour des critères moins importants comme le fait d'« avoir une douche et non une baignoire ». C'est alors signalé au comité d'attribution et la personne est désignée comme dans une situation non-urgente.

Certaines AIS imposent un nombre maximum de refus (entre 3 à 5 refus en moyenne). Une AIS déclare qu'après ce nombre de refus, le dossier est classé pour six mois et puis les candidats peuvent se réinscrire. Mais cette situation arrive rarement car l'accompagnement social qui suit le candidat

locataire dès la candidature apporte assez d'informations pour proposer un logement adéquat en vue d'une occupation durable.

Deux des cinq AIS déclarent qu'elles n'imposent pas de maximum de refus. Une d'entre-elles énonce : « Nous sommes en train de faire un vademecum sur notre manière de fonctionner suite à un audit de la Région wallonne. Il est évident qu'à un moment donné, nous devons imposer un maximum parce que parfois, nous perdons beaucoup de temps avec des candidats locataires qui refusent parce qu'ils veulent un appartement d'une chambre à 120 mètres carrés, ce qui n'est pas possible. Ils se retrouvent donc toujours, par ancienneté en tête de liste. Mais après 4 ou 5 refus, ils ne sont plus prioritaires. On préférera alors donner la chance à d'autres candidats ».

Le refus potentiel des candidats est donc traité de manière très différente d'une AIS à l'autre. Aucune réglementation commune ne semble être mise en place. Cependant, il est utile de rappeler que ces considérations proviennent de seulement 5 AIS sur les 33 existantes, d'autres AIS fonctionnent donc peut-être autrement.

### **5.2.5. Coordination entre les AIS, les APL et d'autres acteurs**

Six AIS sur dix n'ont pas de lien avec des Associations de Promotion du Logement (APL).

Aucune coordination n'existe car soit il n'y a pas d'APL dans la région, soit les structures n'ont pas le même fonctionnement. Les APL demandent certains documents alors que les AIS en sollicitent d'autres. Ce ne sont pas les mêmes formulaires, ni les mêmes critères d'attribution, ni le même loyer. Cependant, certaines AIS déclarent que si demain une APL, quelle qu'elle soit, venait vers l'AIS pour proposer la prise en gestion d'un bien, la demande serait évidemment prise en considération, mais il n'y a actuellement aucune relation institutionnelle avec des APL.

Les quatre AIS restantes qui ont un lien avec les APL sont deux AIS urbaines, une semi-rurale et une rurale. Cependant, les collaborations sont différentes d'une AIS à l'autre.

Les deux AIS urbaines sont en lien avec une APL qui a pour rôle d'être un centre technique de travaux et de formation des locataires. Elle a été créée principalement pour l'entretien des logements du parc locatif des AIS. Il n'y a pas de transfert de dossiers de demande de locataires entre l'AIS et l'APL.

Pour l'AIS semi-rurale, les deux APL de la région sont vues comme étant les spécialistes de l'accompagnement professionnel des locataires. Elles vont réaliser un suivi intensif d'un certain nombre de locataires selon différentes thématiques : accompagnement social spécifique, programme pour les personnes sortant de maisons d'accueil ou de sans-abris, programme pour un public qui sort d'un hébergement psychiatrique etc. C'est donc une collaboration entre l'AIS, organe de gestion d'un bien et l'APL, organe de formation des locataires. Il n'y a pas de transfert de dossiers de demande de locataires entre l'AIS et l'APL.

L'AIS rurale est également en lien avec les deux APL de sa région à savoir une maison d'accueil pour femmes et une maison d'accueil pour hommes. Dans le cadre de leur mission, les APL réalisent un accompagnement du locataire, principalement des guidances budgétaires. Elles vont donc très souvent chez l'habitant, ce que l'AIS ne fait pas car chaque assistante sociale de l'AIS s'occupe en moyenne de 90 logements, ce qui limite l'étendue de l'accompagnement.

Il se peut qu'une personne venant d'une APL n'ait plus besoin de cet accompagnement si intense. Il se tourne alors vers une AIS qui lui offre un accompagnement moins soutenu mais qui lui permet de ne pas être complètement abandonné. Les collaborations avec les homes, maisons médicales et autres organismes touchant à la problématique du logement sont donc importantes car le problème n'est

généralement pas le logement en lui-même mais plutôt les soucis périphériques personnels au locataire.

Hormis les APL, les AIS peuvent être en contact avec d'autres acteurs du logement. Le CPAS est l'établissement public le plus cité. Les candidatures peuvent se transmettre d'un organisme à un autre afin qu'une personne sorte de son logement de transit pour se diriger vers un logement de plus longue durée tout en continuant à être suivi. Cependant, les dossiers ne sont pas partagés. Donc, si un autre organisme veut envoyer des candidats, il doit passer par le processus « dépôt de candidatures » avec le formulaire, les documents à y joindre, etc. Cela permet de ne pas privilégier des gens qui sont aidés ou pris en charge par d'autres acteurs. Le dossier doit arriver entièrement constitué. Cependant, il est certain que chaque CPAS de chaque commune membre constitue un premier réseau où il existe un échange continu d'informations et de demandes avec les AIS. Cela permet quelquefois de trouver une solution d'urgence pour un candidat dans une commune en particulier mais aussi d'avoir des informations sur les problématiques personnelles d'un candidat. Selon l'AIS, elle essaye tout de même au maximum de rencontrer les candidats même s'ils sont déjà suivis ailleurs. Ça permet aussi d'avoir leur propre idée sur la personne et sur ses attentes. La prise en charge n'est pas spécialement la même. L'AIS est focalisée sur le logement, c'est-à-dire l'adéquation entre les besoins du futur locataire et les critères du logement pour que l'insertion puisse être efficace sur du long terme mais aussi parce que cela diminue les problèmes d'entretien et de suivi. Les CPAS vont juste privilégier l'urgence du logement et non la correspondance. En plus de cet échange, les CPAS sont aussi globalement présents dans les comités d'attribution des logements et dans certains cas, aident les AIS dans le développement de certains projets comme des maisons d'accueil pour femmes battues.

Un autre réseau d'information existe avec des associations présentes sur le territoire de l'AIS. Par exemple, l'AIS 4 explique qu'elle travaille avec la régie du quartier (RDQ) pour des petits travaux comme l'entretien de jardins, des petits travaux dans un appartement, etc. Elles sont en train également de mettre en place une convention de collaboration pour des petits travaux chez des locataires ainsi que des projets d'accompagnement spécifique (ateliers pour apprendre à faire ses produits ménagers par exemple). Ces deux OFS ont la même tutelle de sorte que l'AIS fait partie du conseil d'administration de la RDQ et celle-ci fait partie du conseil et de l'assemblée générale de l'AIS ce qui facilite la mise en place de partenariats. Pour donner d'autres exemples, l'AIS 11 explique qu'il existe des arrangements avec la SLSP de la région et l'AIS voisine afin de savoir qui peut loger telle ou telle personne. L'AIS 1 explique que ses assistants sociaux sont en contact avec beaucoup d'ASBL et autres structures de toute la Wallonie, afin de créer un projet de partenariat qui permettrait de mettre en place des logements en transit ciblés spécifiquement pour des jeunes de 17 à 25 ans.

Toutes ces collaborations ainsi que l'accompagnement social des locataires permet d'avoir des résultats extrêmement intéressants en termes notamment de risques financiers. Une AIS déclare avoir étudié ce sujet et avoir remarqué un risque de loyers impayés équivalent à 0,1% dans son AIS contre un taux de 7 à 10% dans les SLSP.

### **5.2.6. Rôle des AIS au sein de l'aménagement du territoire**

Globalement, les AIS trouvent que leur rôle au sein de l'aménagement du territoire est très accessoire mais que ponctuellement, elles peuvent avoir un impact. En effet, actuellement, les AIS proposent un petit nombre de logements par rapport aux besoins de la Wallonie, disséminés un peu partout sur le territoire et appartenant souvent à des propriétaires qui leur confient un logement unique. Il existe encore peu de grosses promotions immobilières mises en gestion auprès d'AIS.

Trois rôles principaux ressortent des différents témoignages : la participation à une mixité et un mélange des cultures au sein du parc de logements (1), la contribution à la lutte contre les logements inoccupés (2) et la contribution à la rénovation du parc immobilier et à la lutte contre les logements insalubres (3).

- (1) Mixité et mélange des cultures au sein du parc de logements. En comparaison, les SLSP construisent parfois des lots de logements, ce qui crée par la suite des sortes de ghettos. Le rôle des AIS est de casser l'image « ghetto » renvoyée par les logements sociaux. Les logements AIS sont à vocation sociale mais ne sont pas sociaux. Leur patrimoine est composé de beaux appartements et belles maisons. Le fait d'avoir, par exemple, un building de 20 appartements ne constituera pas nécessairement un « ghetto » car l'AIS peut y varier le profil des locataires, la définition de la précarité étant très large. Les AIS permettent donc de réinsérer des personnes plus précarisées au sein de quartiers de bonne situation socio-économique tout en privilégiant le côté humain du système, contrairement à une agence immobilière classique qui va se focaliser uniquement sur la rentabilité financière. Les AIS participent donc à socialiser le bâti dans le bâti existant.
- (2) Lutte à la problématique des logements inoccupés. Souvent, ceux-ci sont vides parce que le propriétaire n'a pas les moyens de s'en occuper ou de le rénover, ou parce qu'il a peur de toutes les démarches administratives. Ainsi, le système des AIS propose une solution facile, celle de confier la gestion du bien tout en restant propriétaire de celui-ci. L'AIS propose un accompagnement du locataire qui permet à celui-ci de rester le plus longtemps possible dans le logement qui lui a été attribué et d'éviter les non-paiements. Ces démarches qui ambitionnent de contribuer à une occupation du logement à long terme avec une garantie de loyer, sont de nature à rassurer les propriétaires.
- (3) Rénovation du parc immobilier et lutte contre les logements insalubres. Les systèmes d'aides financières (prêts/subventions) et de rénovation énergétique permettent d'améliorer les logements un peu partout et d'éviter le développement de quartiers délabrés. Par exemple, à la suite des inondations, certaines AIS ont directement été sollicitées pour apporter leur aide aux propriétaires démunis face à la situation et ont donc contribué, à leur échelle, à la remise en état de logements affectés par cette crise naturelle.  
Par ailleurs, une AIS a réalisé un comparatif entre la qualité énergétique du parc locatif qu'elle gère et celle du parc locatif de la province dans laquelle elle se situe. Elle en a conclu que 47% de ses logements sont en classe énergétique A, B ou C alors que comparativement, la province présente un taux de 18%. Pour ce qui est des « mauvais PEB », la tendance est donc inverse, avec un taux de 17% chez elle contre 42% au sein de la province.  
Une AIS explique également que même lorsqu'elle visite un logement, elle établit une expertise globale. Elles ont donc aussi un rôle à jouer en termes de sensibilisation à la rénovation, car même si le propriétaire décide de ne pas continuer avec l'AIS, il a été informé des normes à établir dans son bien et peut les mettre en place.

Pour que les AIS aient véritablement un impact sur l'aménagement du territoire, certaines AIS pensent qu'il faudrait que le volume de logements pris en gestion provenant de promoteurs privés soit carrément décuplé. Selon leurs responsables, une partie de l'avenir des AIS va devoir certainement se tourner vers des investisseurs et promoteurs privés car l'accès à la propriété va devenir de plus en plus compliqué pour les jeunes et pour tout le monde. La propriété va davantage être détenue par de gros propriétaires au détriment des personnes individuelles. Enfin, elles pensent que de plus en plus de

promoteurs immobiliers envisagent d'investir sur le long terme dans du logement accessible à des personnes à plus faibles revenus afin de répondre à la demande de sorte qu'un partenariat avec ces derniers semblerait être une nouvelle opportunité à développer.

### **5.2.7. Solutions potentielles pour aider le système AIS dans le futur**

Les réponses à cette question primordiale au sein de ce mémoire sont très différentes d'une AIS à une autre. Chaque point de vue étant important à considérer, chaque réponse sera reprise en détails. Les idées les plus récurrentes sont citées en premier lieu afin d'évaluer quelles sont les idées communes. Le choix de ne pas faire d'analyse quantitative mais bien qualitative a été opéré dans cette partie afin que chaque « solution » soit bien comprise.

Deux grandes solutions potentielles sont ressorties : l'augmentation des avantages fiscaux ou l'apport d'aides supplémentaires pour les propriétaires (1) et l'augmentation de la visibilité (2). D'autres solutions ciblant un point précis ont également été citées et seront expliquées à titre individuel.

- (1) Augmentation des avantages fiscaux et apport d'aides supplémentaires pour les propriétaires. Le but serait de couvrir le gap du différentiel négatif de rentabilité pour un propriétaire et d'avoir une espèce de canif suisse pour qu'à chaque fois qu'un propriétaire vient voir une AIS, un avantage complémentaire puisse lui être proposé. Cela permettrait d'augmenter les chances de le convaincre et de s'assurer de la faisabilité du dossier quelle que soit la situation. Différents exemples ont été cités :
- A. La réduction d'impôt pour les travaux réalisés pourrait être prolongée. A l'heure actuelle, un propriétaire privé peut bénéficier d'une diminution d'impôt pour les travaux à hauteur de 5%, plafonnée à 1280€ pendant 9 ans. Selon une AIS, il faudrait étendre ce délai à 15 ans. Cela permettrait d'arriver à une réduction plafonnée à un maximum de 19.200 € au lieu de 11.520€.
  - B. Depuis 2022, les indices de santé pour les indexations de loyer ont augmenté. De fait, le propriétaire y a droit et le réclame. Certains loyers ont donc augmenté de 10-11%, ce qui est très compliqué pour les locataires. Il faudrait que lorsqu'une crise financière survienne, l'AIS puisse proposer aux propriétaires tel ou tel avantage supplémentaire tout en gardant un loyer faible pour le locataire. Par exemple une intervention publique permettant d'augmenter le loyer versé au propriétaire pourrait être utile pour maintenir le loyer modéré au locataire.
  - C. Lors de l'achat d'un bien qui sera ensuite mobilisé pour du logement à vocation sociale, les droits d'enregistrement pourraient être diminués comme en Flandre. Le taux actuel est de 12,5% pour un bien dont le revenu cadastral est supérieur à 745€. Ce taux pourrait être descendu à 6% ou même moins si le bien est mobilisé pour du logement social via une AIS pendant une période minimum de quinze ans.
  - D. Pour ce qui est des droits de succession, ils pourraient aussi être revus à la baisse pour les héritiers qui soit, souhaitent confier le bien hérité en gestion à une AIS en aval de la succession, soit héritent d'un immeuble qui a été mobilisé pour du logement social par une AIS pendant une longue période en amont à la succession et qui souhaitent poursuivre le système.
  - E. Les propriétaires en rentrant dans le système des AIS, sont obligés de labelliser leur bien alors qu'ils n'y sont pas obligés dans le privé. Un logement « même sans ventilation dans la salle-de-bains ou dans les toilettes » peut être loué sans problème dans le privé. Cette labellisation est donc un frein pour quelques propriétaires. Avoir des avantages pour établir cette labellisation permettrait d'oublier l'effort qu'ils font déjà sur le loyer.
  - F. Finalement, les propriétaires étant partenaires des AIS depuis longtemps devraient pouvoir bénéficier d'aides. Certains logements deviennent vieux et ne correspondent plus aux

besoins actuels dont notamment en termes énergétiques. Malheureusement, ces propriétaires n'ont pas accès aux prêts et subventions parce que leurs biens sont déjà sous mandat. Cela cause un arrêt des mandats et donc une perte des logements pour les AIS ainsi qu'un retour de logements à rénover sur le marché locatif. Si le mécanisme des prêts et subventions pouvait agir également pour les logements déjà sous mandat depuis un certain temps, cela permettrait de les garder et de les rendre plus confortables, moins énergivores et finalement de continuer la relation avec le propriétaire qui fait confiance en son AIS depuis souvent des longues années. L'enveloppe supplémentaire proposée pour des travaux concernant les améliorations énergétiques n'est également pas accordée à ce genre de propriétaires. Pourtant, il serait intéressant que cela soit le cas, surtout qu'il s'agit ici de travaux non conséquents de remise à niveau de logements déjà occupés et donc « vivables » qui ne grèveraient pas énormément l'enveloppe susmentionnée.

Lorsque les propriétaires reçoivent un petit revenu locatif de par exemple 400 ou 500€ via une AIS, obtenir des aides financières pour rénover le logement confié à l'AIS depuis de longues années leur permettrait de continuer le partenariat avec l'AIS sinon ils risquent de quitter cette dernière et de partir vers le marché locatif privé afin de bénéficier d'un loyer plus important lui permettant de rentabiliser les travaux de mise à niveau nécessaires.

Les AIS mettent tout de même en avant le fait qu'il est important de garder la souplesse du système AIS. Le statut d'ASBL permet que l'AIS reste une initiative locale qui colle à la réalité du terrain. Un danger potentiel est que les AIS deviennent des superstructures et ne puissent plus continuer à recevoir chaque propriétaire et chaque locataire de manière personnalisée avec une solution qui lui est propre.

- (2) Apport d'une meilleure visibilité. En 2021, une campagne « Louez sans stress » avait été réalisée à l'initiative du Fonds du Logement de Wallonie, avec le soutien de la Région Wallonne et en collaboration avec l'UWAIS. Cependant, le retour de cette publicité a été très négligeable. Pourtant il doit exister des centaines, voire des milliers de propriétaires qui seraient soulagés de connaître ce système. Effectivement, énormément de propriétaires sont dégoûtés de la location et pensent à la vente. Faire apparaître alors les AIS comme étant une solution qui permettra au propriétaire d'être délesté de ses embarras de gestion locative tout en continuant à préserver son patrimoine immobilier, qui parfois a une valeur sentimentale, pourrait être une solution. Les AIS recommandent une nouvelle campagne, correspondant davantage aux attentes actuelles et à une plus grande échelle. Elles confient que si elles veulent faire une publicité, cela doit être de leur propre initiative et elles n'ont donc souvent pas les budgets nécessaires. Le bouche-à-oreille semble être la méthode publicitaire la plus fructueuse à l'heure actuelle mais ce n'est pas suffisant. Il faut parfois relancer les choses basiques comme des publications dans les bulletins communaux, de l'affichage extérieur tant pour les propriétaires que pour les locataires. Car malgré la liste d'attente des candidats, ceux-ci viennent surtout grâce à des services extérieurs (CPAS, maisons médicales) mais d'autres candidats n'étant pas en contact avec ces organismes sont souvent moins au courant.

D'autres idées ont également été citées :

- (3) Coordination entre les SLSP et les AIS. Certaines AIS déclarent que ce qui peut leur faire défaut est leur capacité humaine à gérer un nombre plus important de logements. Effectivement, plus il y a de logements, plus l'AIS doit s'inscrire dans une démarche mécanisée, de manière tout simplement à produire un peu plus. Or, une des caractéristiques des AIS est le fait que ce sont des petites structures employant un faible nombre de personnes.

Comparativement, les SLSP ont un mode de fonctionnement qui s'est professionnalisé depuis déjà quelques années par le fait qu'elles sont présentes sur tout le territoire.

Certaines AIS pensent donc qu'il serait important d'adosser les AIS aux SLSP dans une logique territoriale de similarité afin de donner un vrai élan aux AIS car elles n'arrivent pas à capter un grand nombre de logements auprès de propriétaires privés. Mais le côté plus humain de l'AIS et la souplesse dans l'attribution des logements devraient évidemment être maintenus.

Le problème est le mode de financement des deux structures qui est totalement différent. Une SLSP n'acceptera donc pas d'effectuer le travail des AIS si le financement ne suit pas. Il faudrait adosser l'AIS aux SLSP, en créant un service d'accueil commun des candidats locataires afin de voir quelle structure convient le mieux à la demande en fonction des règles de financement et d'attribution de celles-ci, et fusionner les services administratifs, comptables et techniques. Cela permettrait à la région et aux AIS d'économiser de l'argent mais aussi de ne pas faire double emploi. Actuellement, les gens sont obligés d'aller s'inscrire dans plusieurs structures pour les mêmes raisons, avec des documents identiques.

- (4) Anticipation du financement de la réduction des loyers (ALLOCS). Les ALLOCS devraient être données anticipativement. Effectivement, celles-ci sont versées à l'AIS qui doit les reverser au locataire. En attendant de recevoir cette somme, le locataire doit verser l'intégralité du loyer à l'AIS qu'il a souvent du mal à payer. Rappelons aussi que le loyer est supérieur à celui versé par après au propriétaire à cause de la marge d'intermédiation. Avoir un système où l'ALLOCS peut être mise sous forme de subvention qui payerait la marge d'intermédiation de l'AIS ou être déduite du loyer pour éviter les transactions supplémentaires serait plus simple.
- (5) Mise en place d'un outil ou d'un service central de guidance. Aujourd'hui, les propriétaires doivent mobiliser leurs immeubles tout en ne sachant pas par où commencer. Ils sont souvent vite dépassés et préfèrent alors ne pas s'occuper de leur(s) bien(s). Une solution serait de mettre en place un outil qui permettrait d'établir gratuitement une étude de faisabilité avec un schéma architectural, une autorisation urbanistique, un plan de financement des travaux, des explications sur les possibilités offertes avec l'obligation, une fois que les travaux ont été réalisés, de confier le bien en gestion à l'AIS pendant une durée au minimum liée à l'amortissement de ces travaux.  
En lien avec cette suggestion, une autre AIS avait comme idée de pouvoir recourir à un service, provincial par exemple, où des architectes ou des professionnels du logement pourraient assurer une permanence et aider les AIS dans les questions plus techniques pour tout ce qui concerne les législations wallonnes.
- (6) Imposer un quota de logements à vocation sociale dans chaque commune. Certaines communes imposent déjà un quota de logements à vocation sociale à partir d'un certain nombre de permis délivrés. Les promoteurs se voient alors contraints de consacrer x logements à une AIS. Pour illustrer cela par un exemple réel, un promoteur a dû dédier 3 logements sur 42 à une AIS et il explique que ce sont les 3 premiers logements qu'il a vendus. Il est maintenant convaincu de l'intérêt de telles opérations car aujourd'hui, des investisseurs veulent acheter un produit sécurisé sur le long terme. Et c'est là que les AIS peuvent être un interlocuteur fiable en proposant du logement de qualité et de longue durée, même si c'est à destination d'un public précarisé. Selon certaines AIS, il serait intéressant que toutes les communes adoptent cette disposition car cela permettrait d'augmenter l'offre et donc de diminuer la liste des candidats-locataires.

Il est important de noter que ces solutions potentielles sont propres à la situation de chaque agence. Une idée pourra être considérée comme révolutionnaire pour une mais ne le sera pas pour une autre, qui pourrait même être contre.



## VI. ÉTUDES DE CAS

Cette partie a pour but d'analyser la répartition des logements au sein de différentes AIS et ainsi de voir s'il existe un lien entre cette répartition et certains critères. Pour ce faire, une AIS évaluée<sup>24</sup> comme urbaine (AIS LOGEO), une semi-rurale (AIS Pays de Huy) et une rurale (AIS Nord-Luxembourg) seront pris en exemple. Lorsque l'AIS a mis à disposition des informations supplémentaires, une analyse plus détaillée sera effectuée.

De plus, pour l'AIS Pays de Huy, nous avons eu la chance de suivre un dossier de prise en gestion d'un logement. Celui-ci pourra donc être expliqué afin de comprendre comment se déroule l'entièreté de la démarche.

### 6.1. AIS URBAINE : LOGEO

Seule la répartition des logements sera analysée pour ce cas d'étude. Entre les données disponibles en 2021 grâce au FLW et les celles mises à disposition par l'AIS (2023), l'AIS a perdu 12 logements (-2,63%). C'est la commune de Welkenraedt qui a perdu proportionnellement le plus grand taux de logements (-25,93%). Les logements localisés dans la commune de Verviers (seule commune urbaine) représentent actuellement 60,22% du parc total de l'AIS, contre 62,36% en 2021. Néanmoins on peut voir que c'est la commune urbaine qui continue de dominer le nombre de logements. Viennent ensuite les communes semi-rurales sauf la commune de Limbourg qui fait exception et qui se place en 2<sup>ème</sup> position.

Tableau 30 : Nombre de logements pris en gestion dans les différentes communes de l'AIS LOGEO (AIS LOGEO, 2023)

Commune	Indicateur de ruralité	Nombre de logements			Représentativité du nombre de logement au sein de l'AIS (%)		
		2023	2021	Evolution (%)	2023	2021	Différence
Verviers	Urbaine	268	285	-5,96	60,22	62,36	-2,14
Limbourg	Rurale	56	54	3,70	12,58	11,82	0,77
Dison	Semi-rurale	49	47	4,26	11,01	10,28	0,73
Welkenraedt	Semi-rurale	20	27	-25,93	4,49	5,91	-1,41
Pepinster	Semi-rurale	20	14	42,86	4,49	3,06	1,43
Baelen	Rurale	12	10	20	2,70	2,19	0,51
Thimister-Clermont	Rurale	12	13	-7,69	2,70	2,84	-0,15
Plombières	Rurale	8	7	14,29	1,80	1,53	0,27
<b>Total</b>	/	445	457	-2,63	100	100	/

Sur la figure 37, nous pouvons voir que la globalité des logements se situe bien dans la commune de Verviers et d'autant plus vers son centre. Le plus grand nombre de logements au sein d'une même rue est de 25 logements. La deuxième rue récoltant le plus de logements se situe proche du centre de la commune de Limbourg. Cette répartition est typique des AIS contenant une commune fortement urbaine et peuplée. Globalement, nous pouvons noter que les logements semblent être regroupés vers les centres plus denses.

<sup>24</sup> De la même manière que la méthode utilisée pour la section 4.2.2. mais en utilisant le nombre de logements fournis par l'AIS en 2023 (annexe 20).

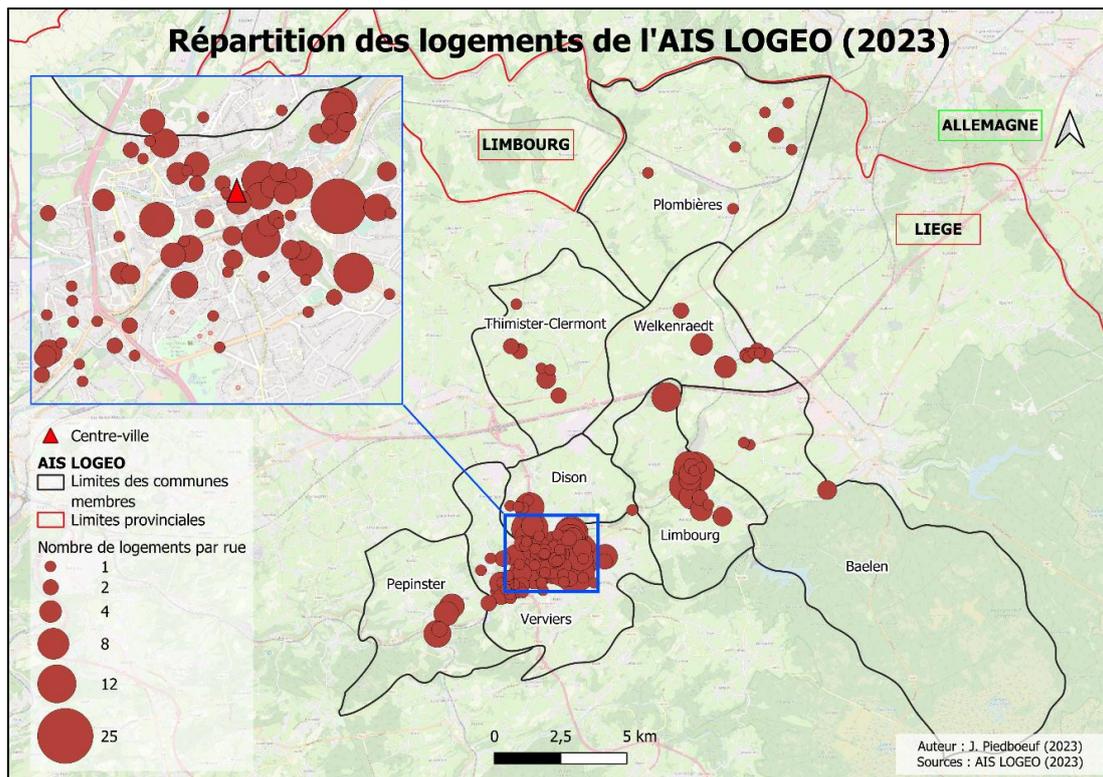


Figure 38 : Répartition des logements de l' AIS LOGEO (AIS LOGEO & Piedboeuf 2023)

## 6.2. AIS SEMI-RURALE : PAYS DE HUY

### 6.2.1. Répartition des logements

L' AIS Pays de Huy est constituée d'une commune urbaine, de six communes semi-rurales et de cinq communes rurales contenant 263 logements pour 110 propriétaires en 2023, ce qui équivaut en moyenne à 2,39 logements par propriétaire. Étonnamment, ce n'est pas la commune urbaine qui ramène le plus de logements. C'est la commune de Huy qui en contient le plus avec 103 logements en 2023, c'est-à-dire 5 logements de plus qu'en 2021. Elle représente 39,16% du patrimoine de l' AIS. Il est à noter que de nombreuses communes n'avaient pas diffusé leur nombre de logements en 2021, ce qui fait que les comparaisons sont plus compliquées. Mais pour les communes répondantes, toutes sont soit en évolution positive ou restent constantes.

Tableau 31 : Nombre de logements pris en gestion dans les différentes communes de l' AIS Pays de Huy (AIS Pays de Huy, 2023)

Commune	Indicateur de ruralité	Nombre de logements			Représentativité au sein de l' AIS (%)	Représentativité au sein du parc communal de logements (%)
		2023	2021	Evolution (%)	2023	2023
Huy	Semi-rurale	103	98	5,10	39,16	0,94
Marchin	Semi-rurale	48	48	0,00	18,25	1,92
Saint-Georges-sur-Meuse	Urbaine	40	Non diffusé	/	15,21	1,24
Engis	Semi-rurale	33	29	13,79	12,55	1,14
Amay	Semi-rurale	15	12	25,00	5,70	0,23
Wanze	Semi-rurale	8	7	14,29	3,04	0,13
Verlaine	Rurale	6	6	0,00	2,28	0,34
Villers-Le-Bouillet	Semi-rurale	5	Non diffusé	/	1,90	0,18
Burdinne	Rurale	2	Non diffusé	/	0,76	0,14
Héron	Rurale	2	Non diffusé	/	0,76	0,09
Modave	Rurale	1	Non diffusé	/	0,38	0,05
Nandrin	Rurale	0	Non diffusé	/	0,00	0,00
<b>Total</b>	/	<b>263</b>	<b>200</b>	<b>31,50</b>	<b>100</b>	<b>/</b>

Cependant, avoir un grand nombre de logements pris en gestion au sein d'une commune en particulier peut juste être lié proportionnellement au fait que cette commune contient beaucoup de logements de base. Ainsi, la dernière colonne (tableau 31) permet de voir la représentativité des logements AIS au sein de chaque parc communal de logements<sup>25</sup>. C'est la commune de Marchin qui contient proportionnellement le plus grand taux de logements AIS (1,94%). Rappelons que la moyenne wallonne est de 0,46% en 2021.

Sur la figure 38, tout comme dans le tableau 31, nous observons que les communes rurales sont les moins représentées. Le plus grand nombre de logements au sein d'une même rue est de 46 logements à Marchin, tous venant d'une personne morale de droit public. La deuxième rue récoltant le plus de logements (38) se situe proche du centre de Huy tandis que la troisième (37) est située à quelques kilomètres du centre de Saint-Georges-sur-Meuse.

A part ces trois localisations phares, le reste de logements est plus dispersé.

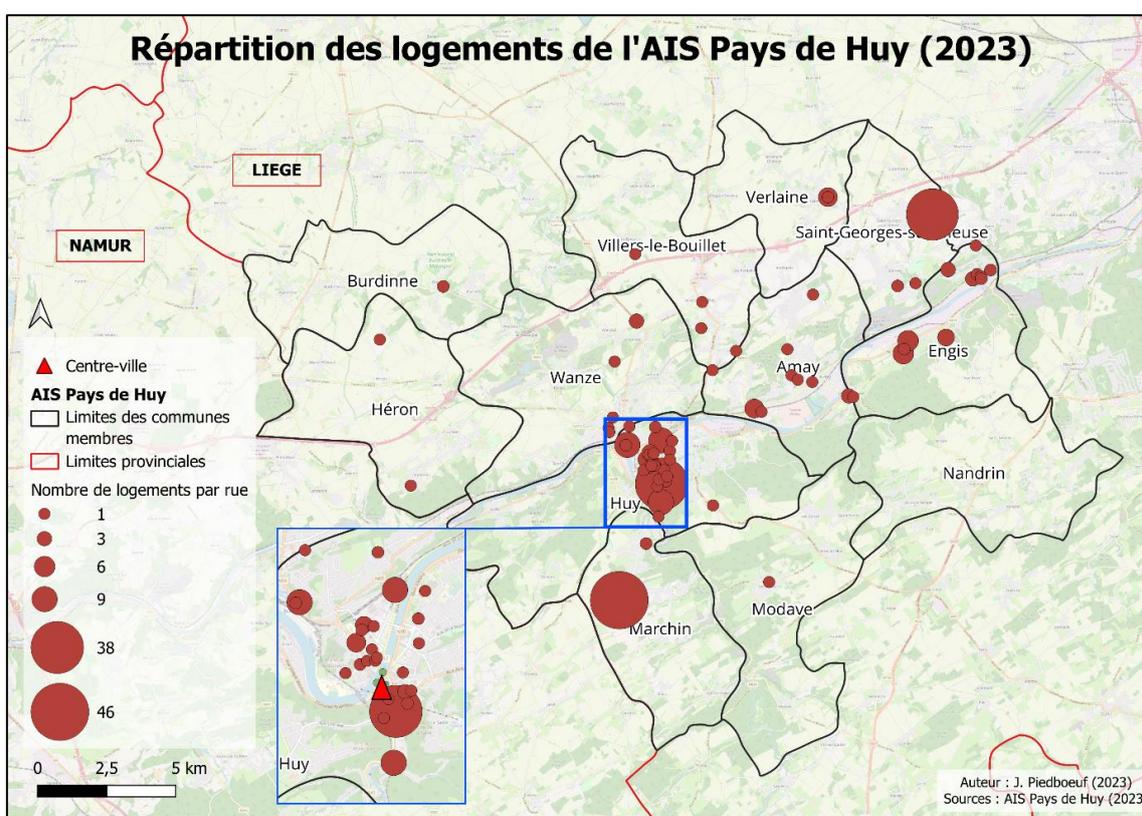


Figure 39 : Répartition des logements de l'AIS Pays de Huy (AIS Pays de Huy & Piedboeuf, 2023)

<sup>25</sup> Les dernières données concernant le nombre total de logements par commune datent de 2022. Effectuer le calcul avec les données de 2023 donnerait donc un résultat légèrement différent.

## 6.2.2. Type de propriétaires

Tableau 32 : Type de propriétaire au sein de l' AIS Pays de Huy ( AIS Pays de Huy, 2023)

Les propriétaires sont principalement d'origine privée. Cependant, certaines communes ne comptabilisent que des logements venant d'une personne morale de droit public (Marchin) ou du CPAS (Burdinne). La commune d'Engis, par exemple contient 18 logements communaux et 14 logements d'origine privée.

Type de propriétaires	Nombre	%
Privé	137	52,09 %
Personne morale de droit privé	1	0,38 %
Personne morale de droit public	84	31,94 %
Commune	28	10,65 %
S.P.R.L.	4	1,52 %
C.P.A.S.	3	1,14 %
A.S.B.L.	2	0,76 %
FLW	2	0,76 %
Fabrique d'Eglise	2	0,76 %
Total	263	100,00 %

## 6.2.3. Typologie de logements et loyer moyen correspondant

Contrairement aux études réalisées précédemment dans ce mémoire, un montant moyen des loyers est calculé pour chaque typologie de logement. De plus, le nombre de chambres est davantage détaillé. L' AIS Pays de Huy contient principalement des appartements avec un taux de 80,99% qui est bien plus élevé que la moyenne régionale (58,6%). Les appartements 1 chambre dominant (56,65%) avec un loyer moyen proposé aux propriétaires de 341,89€ et un loyer moyen proposé aux locataires de 369,48€ ce qui donne une marge d'intermédiation moyenne de 8,07%. Le loyer offert aux propriétaires est en moyenne encore plus faible pour les studios (325,56€).

Les typologies les moins présentes sont les maisons 1 chambre (0,38%). Les personnes seules sont sûres d'être presque toujours placées dans des appartements et non des maisons. De plus, la différence entre ces typologies fait que le locataire paie en moyenne 90,52€ plus cher dans une maison (1ch) que dans un appartement (1ch). Cette différence tend à diminuer avec le nombre de chambres et peut même inverser la tendance. Ainsi, le loyer moyen pour une maison de minimum 4 chambres est 121,44€ moins cher qu'un appartement avec le même nombre de chambres. Il est à noter que c'est cette typologie qui regroupe les loyers les plus élevés (663,52€ propriétaire et 741,81€ locataire)<sup>26</sup>.

Tableau 33 : Typologie des logements et loyer moyen correspondant ( AIS Pays de Huy, 2023)

Type	Nbre	%	Montant moyen des loyers propriétaire	Montant moyen des loyers à recevoir	Moyenne des marges d'intermédiation
Appartement 1 ch	149	56,65 %	341,89 €	369,48 €	8,07%
Appartement 2 ch	40	15,21 %	462,48 €	517,26 €	11,84%
Appartement 3 ch	22	8,37 %	500,97 €	569,37 €	13,65%
Appartement 4 ch et plus	2	0,76 %	663,52 €	741,81 €	11,80%
Maison 1 ch	1	0,38 %	410,00 €	460,00 €	12,20%
Maison 2 ch	11	4,18 %	461,93 €	518,03 €	12,14%
Maison 3 ch	23	8,75 %	523,12 €	598,49 €	14,41%
Maison 4 ch et plus	8	3,04 %	551,67 €	620,37 €	12,45%
Studio/Flat	7	2,66 %	325,56 €	373,76 €	14,81%
Moyenne			398,08 €	439,62 €	9,45%

Les logements comportant minimum 3 chambres représentent 20,91% du patrimoine de l' AIS (17,11% de logements 3 chambres et 3,80% comportant au minimum 4 chambres). Ce taux est légèrement

<sup>26</sup> Ce montant reste plus faible que la moyenne des loyers maximum calculée lors de l'analyse du questionnaire (760,95€).

inférieur à la moyenne régionale (25,8% en 2020). Les prix les plus élevés pour ces nombres de chambres se situent à Engis, Modave et Saint-Georges-sur-Meuse.

#### 6.2.4. Locataires et candidats-locataires

AU 1<sup>er</sup> janvier 2023, l’AIS comptait 263 logements mais seulement 206 d’entre eux étaient occupés (78,33%). Pourtant, la liste des candidats-locataires comprend 464 ménages.

En contactant l’AIS, celle-ci nous a expliqué que 4 logements vont bientôt être attribués.

Pour le reste des logements vides, des travaux de réhabilitation à charge du propriétaire sont en train d’être effectués. Parmi ceux-ci, on ne compte qu’un ou deux dossiers comprenant des travaux de rénovation financés par le FLW<sup>27</sup>.

L’AIS explique qu’en règle générale, aucun logement n’a le temps d’être vide vu la forte demande de locataires.

Les logements sont principalement habités par des femmes seules (38,35%) et des hommes seuls (23,79%).

Viennent ensuite les familles monoparentales surtout d’un parent féminin (22,33%).

Six ménages de 4 enfants habitent au sein d’un logement AIS du Pays de Huy. Notons que trois ménages de 5 enfants sont toujours en liste d’attente. Cependant, l’AIS ne comprend qu’un logement 6 chambres déjà occupé et n’a donc pas encore de logement correspondant à cette demande.

L’AIS explique que les ménages contenant plus de 3 enfants ont

Tableau 34 : Répartition des locataires et des candidats-locataires (AIS Pays de Huy, 2023)

	Locataires		Candidats-locataires	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
> Adultes cohabitants	1	0,49%	13	2,80 %
> Couple et 1 enfant	3	1,46%	28	6,03 %
> Couple et 2 enfants	4	1,94%	18	3,88 %
> Couple et 3 enfants	4	1,94%	13	2,80 %
> Couple et 4 enfants	3	1,46%	8	1,72 %
> Couple et 5 enfants	0	0,00%	3	0,65 %
> Couple sans enfants	9	4,37%	13	2,80 %
> Femme seule	79	38,35%	86	18,53 %
> Femme seule et 1 enfant	16	7,77%	74	15,95 %
> Femme seule et 2 enfants	20	9,71%	41	8,84 %
> Femme seule et 3 enfants	7	3,40%	28	6,03 %
> Femme seule et 4 enfants	3	1,46%	16	3,45 %
> Homme seul	49	23,79%	93	20,04 %
> Homme seul et 1 enfant	6	2,91%	12	2,59 %
> Homme seul et 2 enfants	2	0,97%	12	2,59 %
> Homme seul et 3 enfants	0	0,00%	5	1,08 %
> Autre	0	0,00%	1	0,22 %
<b>TOTAL</b>	<b>206</b>	<b>100,00%</b>	<b>464</b>	<b>100,00 %</b>

beaucoup de mal à trouver une place au sein du système des AIS. Effectivement, même si plusieurs enfants du même sexe sont autorisés au sein d’une seule chambre, la superficie du bien doit être adaptée au nombre de personnes pour éviter un surpeuplement. De plus, peu de propriétaires proposent des logements avec plus de 3 ou 4 chambres, la demande est donc plus grande que l’offre proposée.

#### 6.2.5. Exemple d’un logement à Amay

Le 21 avril 2023, nous avons eu la chance de participer à la visite d’un logement situé à Amay en même temps que l’AIS du Pays de Huy. Cette visite et les contacts qui ont suivi ont permis de mieux se rendre compte de la démarche effectuée par le propriétaire mais aussi par l’AIS envers lui. L’ensemble de la démarche sera donc expliqué à ce point-ci.

<sup>27</sup> L’AIS explique qu’elle n’a que 2 ou 3 dossiers FLW par an.

Le logement est une maison 4 façades comportant 3 chambres et un jardin. Les différentes caractéristiques sont reprises dans le tableau ci-contre. La figure 39 regroupe les différentes photos du logement. Malheureusement, aucune photo des chambres et de la salle de bain ne sont disponibles.

Tableau 35 : Caractéristiques du logement à Amay

Typologie du logement	Maison 4 façades
Superficie totale estimée	500 m <sup>2</sup>
Etages	3 étages (-1 / RDC / 1)
Chambres	3
Salle-de-bains	1
Garage	1
Terrasse	1
Jardin	1
Etat	En état de location
Travaux à charge du propriétaire	Remise en état de quelques installations électriques
Quartier	Calme et coquet
Services à proximité	Ecoles, Restaurants, Réserve naturelle
Remarques	Préférable de posséder un véhicule

La personne en charge de la maison (Madame X) a contacté l’AIS, après avoir vu une annonce dans un journal local, pour faire part de son envie d’établir une collaboration. Celle-ci par est administrative du bien de son oncle, placé en maison de repos. N’ayant pas prévu de devoir s’occuper d’une maison, elle souhaite la confier en gestion à une AIS et nécessite un loyer minimum de 500€ afin de compléter les revenus de son oncle durant son placement.

L’AIS a tout d’abord envoyé un mail contenant 3 documents : le premier reprend le descriptif de l’AIS avec la grille indicative des loyers moyens pratiqués par l’AIS Pays de Huy (annexe 17), le second est un modèle de mandat de gestion qui est l’élément constitutif de la relation contractuelle AIS/Propriétaire (annexe 18) et le troisième reprend les critères de salubrité édictés par la RW car tout logement pris en gestion doit être labellisé par celle-ci (annexe 6). Le courriel reprenait également les coordonnées du membre du personnel qui se chargera d’organiser une visite du bien.

La visite des lieux a été programmé une semaine après. Il en est conclu que quelques remises en état d’installations électriques doivent être établies à charge du propriétaire avant la mise en location. A part ce point, le logement est déclaré comme « en état de location » mais doit évidemment être vidée de tout objet personnel.

Trois jours plus tard, Madame X reçoit une offre de loyer. L’AIS précise que celui-ci a été fixé sur base de la grille mais en ayant pris en compte les différents éléments du logement observés lors de la visite. Sous condition que le logement soit labellisé par la Région Wallonne (SPW Logement), le loyer proposé est de 630€ NET propriétaire (maison 3 chambres avec jardin et garage), et ce dès la 1<sup>ère</sup> occupation locataire. Le locataire devra donc payer un loyer d’un montant maximum de 724,5€ en comptabilisant une marge d’intermédiation de 15%, ce qui équivaut à la 3<sup>ème</sup> place des loyers locataires les plus chers de l’AIS.

La grille des loyers indique un loyer moyen, pour une maison 3 chambres, de 460€. Madame X bénéficie donc d’un loyer 170€ plus élevé que la moyenne.

L’AIS mentionne également que Madame X bénéficiera d’une exonération du précompte immobilier suite à la prise en gestion par l’AIS.

Afin que l’AIS puisse rédiger un mandat de gestion, Madame X doit fournir une liste d’informations personnelles (annexe 18) et spécifier la durée du mandat souhaitée (sachant que le minimum est de 3 ans). De plus, certains documents techniques sont nécessaires pour la prise en gestion : la certification électrique et gaz, un plan électrique et un schéma isométrique d’installation du chauffage, le certificat PEB à jour, la dernière preuve d’entretien légal du système de chauffage et d’éventuels plans ou documents utiles.



**Façade avant**



**Façade arrière**



**Entrée**



**Salle à manger**



**Salon**



**Cuisine**



**Garage**



**Jardin**

*Figure 40 : Photos du logement à Amay*

Enfin, Madame X a transmis à l’AIS les conditions personnelles qu’un propriétaire peut exiger lors de la location comme par exemple, dans ce cas-ci :

- La maison devra être restituée en l’état de propreté dans lequel elle est mise à disposition du locataire. Elle sera rafraichie en couleur blanche.
- XX est le chauffagiste attitré. Tous problèmes de chauffage/sanitaire doivent lui être confiés. Un entretien de la chaudière sera effectué tous les ans ainsi que le ramonage de la cheminée (poêle à bois dans le living).
- Un lave-vaisselle récent est mis à disposition. Son entretien et son remplacement éventuel sont à charge du locataire.
- Un entretien régulier du jardin doit être assuré tout au long de l’année :
  - o La pelouse doit être tondue tous les 15 jours en saison
  - o Les haies doivent être coupées 2 x par an.
  - o Le morceau de terrain devant la maison doit être entretenu par le locataire
  - o La terrasse devra être nettoyée tous les ans au printemps et on doit veiller à ce qu’elle ne s’encrasse pas.
  - o Le terrain derrière la maison doit être entretenu régulièrement pour ne pas laisser la végétation envahir l’espace.
- Les problèmes techniques/d’humidité/de fuites doivent être signalés immédiatement au service technique de l’AIS. »

Madame X ayant accepté le mandat, l’AIS a fait appel elle-même à un inspecteur du SPW pour la labellisation du logement.

Après avoir reçu le certificat PEB et la labellisation du logement, le mandat de gestion a été envoyé. Celui-ci reprend toutes les conditions et obligations accordées à l’AIS, au propriétaire et au futur locataire. Le mandat est proposé pour une durée de 3 ans commençant le 1 juillet 2023 et se terminant le 30 juin 2026. Il aura fallu 2 mois et demi entre le premier contact et le commencement de la gestion. Cette durée comprend : la visite du bien, l’établissement des petits travaux à charge du propriétaire et des papiers administratifs y étant liés, l’obtention d’un nouveau certificat PEB, le déménagement de la totalité des objets personnels du propriétaire et la labellisation du bâtiment. Nous pouvons donc dire que le dossier a été très vite pris en charge.

## **6.3. AIS RURALE : NORD-LUXEMBOURG**

### **6.3.1. Répartition des logements**

L’AIS Nord-Luxembourg, constituée entièrement de communes rurales, comprend 441 logements pour 149 propriétaires en 2023, ce qui équivaut en moyenne à 2,96 logements par propriétaire. A l’exception de Nassogne, ce sont les communes avec le plus de logements qui contiennent le plus de logements AIS (figure 42). Le nombre de logements est ici indiqué comme ayant évolué de 0,92%. Cependant, si nous prenons en compte les logements des communes n’ayant pas diffusé leur nombre de logements, la tendance s’inverserait certainement.

C’est la commune de Marche qui en contient le plus avec 98 logements en 2023, c’est-à-dire 4 logements de plus qu’en 2021. Elle représente 22,22% du patrimoine de l’AIS. Pour les communes répondantes, l’évolution est souvent soit nulle soit négative excepté Marche-en-Famenne et Bastogne.

Tableau 36 : Nombre de communes dans les différentes communes de l'AIS Nord-Luxembourg (AIS Nord-Luxembourg, 2023)

Commune	Indicateur de ruralité	Nombre de logements			Représentativité au sein de l'AIS (%)	Représentativité au sein du parc communal de logements (%)
		2023	2021	Evolution (%)	2023	2023
Marche	Rurale	98	94	4,26	22,22	1,16
Bastogne	Rurale	55	53	3,77	12,47	0,70
Nassogne	Rurale	50	51	-1,96	11,34	1,83
Durbuy	Rurale	41	42	-2,38	9,30	0,50
Gouvy	Rurale	38	38	0,00	8,62	1,37
Vielsam	Rurale	37	38	-2,63	8,39	0,78
Hotton	Rurale	32	38	-15,79	7,26	1,11
Saint-Ode	Rurale	18	19	-5,26	4,08	1,44
Bertogne	Rurale	14	14	0,00	3,17	0,83
La Roche	Rurale	13	13	0,00	2,95	0,41
Rendeux	Rurale	12	13	-7,69	2,72	0,56
Manhay	Rurale	10	10	0,00	2,27	0,05
Houffalize	Rurale	9	9	0,00	2,04	0,27
Libramont	Rurale	6	Non diffusé	/	1,36	0,09
Fauvillers	Rurale	5	5	0,00	1,13	0,45
Tenneville	Rurale	2	Non diffusé	/	0,45	0,13
Erezée	Rurale	1	Non diffusé	/	0,23	0,04
<b>Total</b>	/	441	437	0,92	100	/

Concernant la représentativité des logements AIS au sein de chaque parc communal de logements, c'est la commune de Nassogne qui arrive en première position (1,83%). En comparaison, le taux le plus élevé pour une commune rurale de l'AIS Pays de Huy est de 0,34%.

Sur la figure 40, tout comme dans le tableau 36, nous observons que ce sont les trois communes comprenant le plus de logements qui sont les plus représentées mais globalement, la répartition des logements est plus dispersée que dans les autres cas d'étude. Le plus grand nombre de logements au sein d'une même rue est de 39 logements à Nassogne, dont 33 viennent d'un seul propriétaire à la même adresse. La deuxième rue récoltant le plus de logements (21) se situe dans un village proche de Gouvy. Sauf deux logements qui sont d'origine privée, ils sont tous originellement détenus par la commune, le FLW ou le CPAS. La

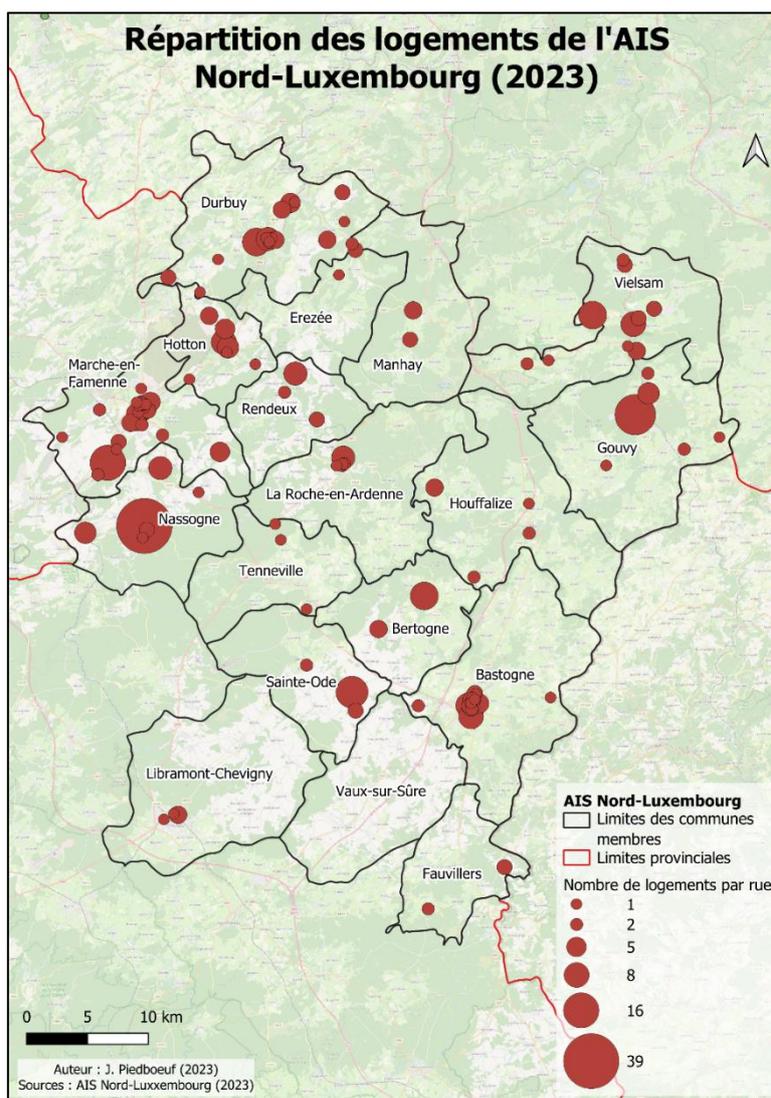


Figure 41 : Répartition des logements de l'AIS Nord-Luxembourg (AIS Nord-Luxembourg & Piedboeuf, 2023)

troisième rue est située à Marche-en-Famenne et contient 16 logements tous détenus par un seul propriétaire privé.

En réalisant un zoom au sein des trois communes citées ci-dessus (figure 42), nous nous rendons compte que malgré leur ruralité, les logements AIS sont proches du centre-ville. Durbuy ressort néanmoins comme une exception et peut s'expliquer par le prix très élevé des logements au sein du centre et de l'aspect très touristique de celui-ci.

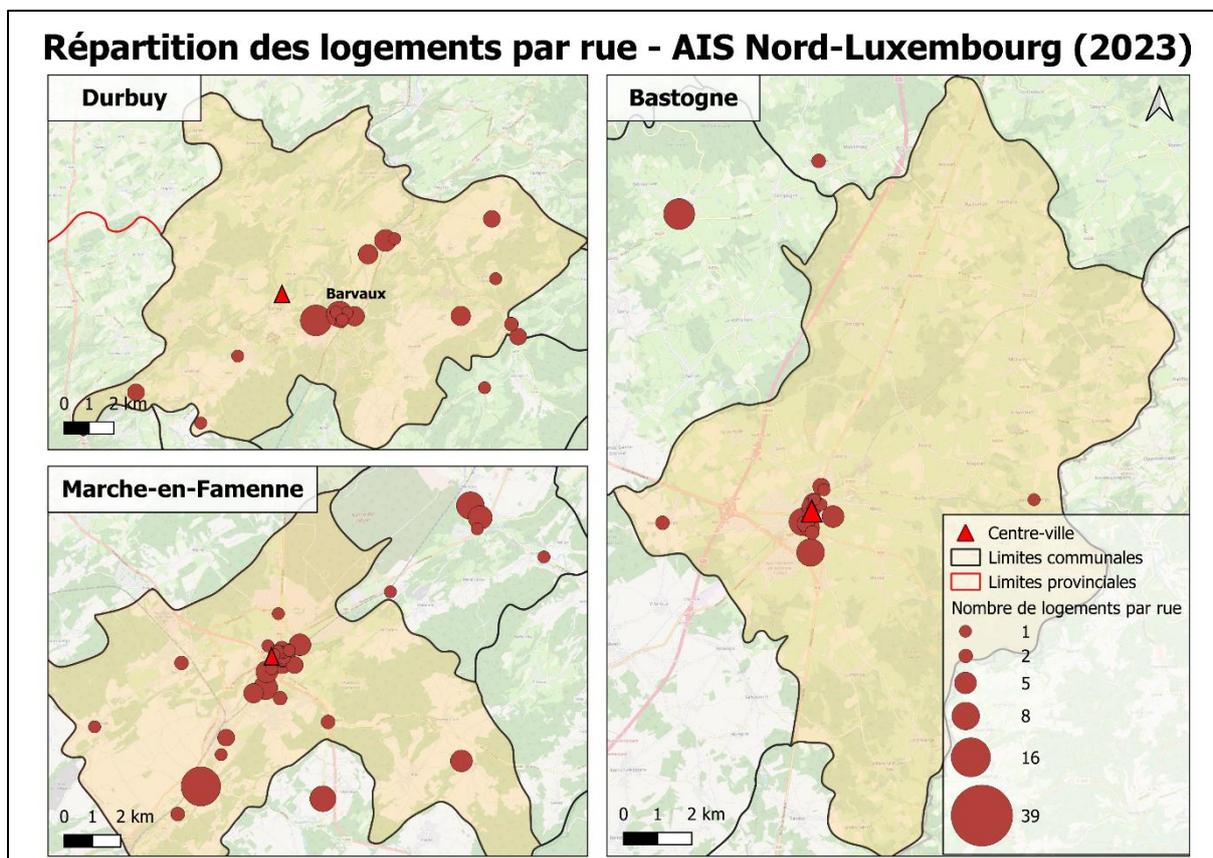


Figure 42 : Répartition des logements par rue - Zoom sur les 3 communes les plus peuplées (AIS Nord-Luxembourg & Piedboeuf, 2023)

Cette AIS a effectué une analyse très intéressante : celle du PEB des bâtiments. Elle démonte que les logements pris en gestion par son AIS a de manière générale, offrent des performances énergétiques élevées par rapport à la moyenne du parc immobilier de la province de Luxembourg. Près de 47% des logements de l'AIS disposent d'un label A, B ou C, pour seulement 27% dans le parc immobilier provincial, tandis que près de 18% des logement de l'AIS ont obtenu un label égal ou inférieur à D, pour plus de 40 % dans le parc immobilier provincial. Ces informations mettent bien en évidence le rôle qu'ont les agences dans la lutte contre les logements insalubres.

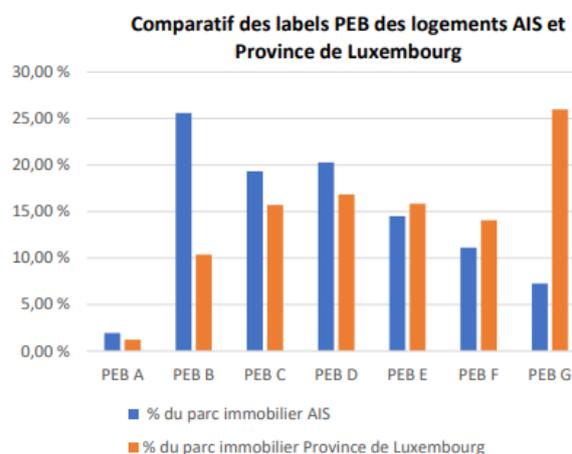


Figure 43 : Comparatif des labels PEB des logements AIS et de la Province du Luxembourg

### 6.3.2. Type de propriétaires

Les propriétaires sont principalement d'origine privée. La plus grosse différence avec le cas d'étude précédent est le nombre de logements appartenant au FLW. Le taux est ici de 22,90% contre 0,76% dans le cas précédent.

Tableau 37: Type de propriétaires au sein de l' AIS Nord-Luxembourg ( AIS Nord-Luxembourg, 2023)

Type de propriétaires	Nombre	%
Privé	273	61,90
Commune	24	5,44
S.P.R.L	10	2,27
CPAS	8	1,81
A.S.B.L.	19	4,31
FLW	101	22,90
S.A.	2	0,45
S.R.L.	3	0,68
Fondation d'utilité publique	1	0,23
Total	441	100,00

### 6.3.3. Typologie de logements et loyer moyen correspondant

L' AIS Nord-Luxembourg contient un taux d'appartements (55,10%) approchant la moyenne régionale (58,6%). Les appartements 1 chambre dominent (28,57%) avec un loyer moyen proposé aux propriétaires de 312,87€ et un loyer moyen proposé aux locataires de 363,70€ ce qui donne une marge d'intermédiation moyenne de 16,43%. Le loyer offert aux propriétaires est encore plus faible pour les maisons 1 chambre, les studios et les logements collectifs.

Les typologies les moins présentes sont les appartement 4 chambre et plus (2,49%).

Comparativement à l'autre cas d'étude, il n'est pas étonnant de voir que l' AIS Nord-Luxembourg, étant donné sa ruralité, dispose d'une majorité de maisons. De plus, les loyers moyens sont tous nettement plus faibles que ceux de l' AIS Pays de Huy. Ainsi, les loyers propriétaires sont moins chers de 29,52€ à 203,99€ tandis que les loyers locataires sont plus faibles de 5,78€ à 220,99€, ce qui n'est pas négligeable pour une valeur moyenne.

En reprenant les calculs de la partie 4.2.2, l' AIS Nord-Luxembourg a un loyer moyen au sein de son territoire de 638,14€ tandis que l' AIS Pays de Huy a une valeur moyenne de 670,64€. Les prix sont donc globalement plus chers à proximité de Huy, ce qui peut s'expliquer par le fait que l' AIS Nord-Luxembourg comprend uniquement des communes rurales alors que l' AIS Pays de Huy comprend un mixte de communes urbaines, semi-rurales et rurales situées de par et d'autre de la vallée mosane à mi-chemin entre deux pôles économiques importants que sont Liège et Namur, ce qui augmente le prix de l'immobilier dans cette région.

Tableau 38 : Typologie des logements et les loyers correspondants au sein de l' AIS Nord-Luxembourg ( AIS Nord-Luxembourg, 2023)

Type	Nbre	%	Montant moyen des loyers propriétaire	Montant moyen des loyers à recevoir	Moyenne des marges d'intermédiation
Appartement 1 ch	126	28,57%	312,37 €	363,70 €	16,43%
Appartement 2 ch	53	12,02%	343,60 €	404,59 €	17,75%
Appartement 3 ch	53	12,02%	374,65 €	455,83 €	21,67%
Appartement 4 ch et plus	11	2,49%	459,53 €	520,82 €	13,34%
Maison 1 ch	32	7,26%	303,83 €	354,30 €	16,61%
Maison 2 ch	31	7,03%	343,22 €	402,72 €	17,34%
Maison 3 ch	49	11,11%	404,70 €	462,58 €	14,30%
Maison 4 ch et plus	33	7,48%	413,73 €	477,78 €	15,48%
Studio	38	8,62%	290,21 €	343,96 €	18,52%
Logement collectif	15	3,40%	206,67 €	225,00 €	8,87%
Moyenne	441	/	344,15 €	402,67 €	14,53%

Les logements comportant minimum 3 chambres représentent 33,11% du patrimoine de l' AIS (23,13% de logements 3 chambres et 9,98% comportant au minimum 4 chambres). Ce taux est supérieur à la

moyenne régionale (25,8% en 2020) et au taux du Pays de Huy (20,91%). L’AIS explique que la ruralité de ses communes fait que le patrimoine est souvent composé de logements plus grands dans des quartiers de village. Les prix les plus élevés pour ces nombres de chambres se situent à Houffalize, Bastogne et Durbuy.

L’AIS indique que malgré que le loyer doit correspondre à maximum 30% des revenus du locataire, « la réalité est beaucoup plus grave car beaucoup de nos locataires doivent réserver plus de 35% de leurs revenus pour le paiement de leur loyer ».

### 6.3.4. Locataires et candidats-locataires

Au 1<sup>er</sup> janvier 2023, l’AIS comptait 441 logements mais 400 d’entre eux étaient occupés (90,48%). Les raisons de « l’inoccupation » sont exactement les mêmes que pour le cas précédent (travaux en cours à charge du propriétaire). La liste des candidats-locataires comprend 539 ménages. Il est à noter que la majeure partie des locataires mais aussi des candidats-locataires ont soit des revenus d’insertion, soit des revenus venant de la mutuelle.

Les logements sont globalement habités par les mêmes types de ménages que dans le cas précédent (adultes seuls et familles monoparentales). Cependant, les ménages contenant 4 enfants ou plus sont d’autant plus nombreux (tableau 39) sur les listes d’attente et le nombre de logements comportant au minimum 4 chambres est limité. La problématique reste donc la même que pour l’AIS Pays de Huy.

L’AIS déclare qu’un locataire reste en moyenne 3,9 années au sein du logement qui lui est attribué.

Un candidat patientera en moyenne 1,2 année pour accéder à un logement : 60% obtiennent un logement dans le courant de l’année de leur inscription et 9% devront parfois attendre plus de trois ans avant d’intégrer un logement.

Tableau 39 : Répartition des locataires et des candidats-locataires (AIS Nord-Luxembourg, 2023)

	Locataires		Candidats-locataires	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
> Adultes cohabitants	3	0,75%	26	2,01 %
> Couple et 1 enfant	10	2,50%	53	4,11 %
> Couple et 2 enfants	29	7,25%	75	5,81 %
> Couple et 3 enfants	16	4,00%	41	3,18 %
> Couple et 4 enfants ou plus	14	3,50%	63	4,88 %
> Couple sans enfants	17	4,25%	74	5,73 %
> Femme seule	77	19,25%	249	19,29 %
> Femme seule et 1 enfant	41	10,25%	137	10,61 %
> Femme seule et 2 enfants	33	8,25%	116	8,99 %
> Femme seule et 3 enfants	19	4,75%	58	4,49 %
> Femme seule et 4 enfants ou plus	10	2,50%	41	3,18 %
> Homme seul	101	25,25%	259	20,06 %
> Homme seul et 1 enfant	12	3,00%	44	3,41 %
> Homme seul et 2 enfants	13	3,25%	30	2,32 %
> Homme seul et 3 enfants	4	1,00%	13	1,01 %
> Homme seul et 4 enfants ou plus	1	0,25%	12	0,93 %
<b>TOTAL</b>	<b>400</b>	<b>100,00%</b>	<b>1291</b>	<b>100,00 %</b>

## VII. DISCUSSION

Au travers de ce mémoire, nous avons étudié le fonctionnement et le rôle du système des Agences Immobilières Sociales (AIS) en Wallonie afin d'analyser les résultats qui découlent de leurs activités et d'identifier les moyens de les faire évoluer.

Pour rappel, l'hypothèse à vérifier est que le système des AIS rencontre des difficultés au sein de son fonctionnement et ce, notamment pour deux raisons : le manque de confiance des propriétaires d'immeubles dans la démarche des AIS d'une part et, d'autre part, le manque de moyens (financiers) et humains (main-d'œuvre). Nous verrons que cette hypothèse a été avérée en partie mais pas totalement.

En 2021, selon la littérature, le patrimoine des 33 AIS rassemblait 8.066 logements. Les résultats du questionnaire que nous avons analysé montrent une augmentation moyenne de 25 logements par AIS depuis 2021. Nous pouvons donc estimer que le patrimoine des AIS s'est agrandi de 825 unités en deux ans et approche donc les 8.900 logements en 2023. Cependant, l'Union Wallonne des Agences Immobilières Sociales (UWAIS) annonce sur son site l'objectif de 12.000 logements en 2024 sur l'ensemble des 33 AIS wallonnes (UWAIS, 2023). Par conséquent, cet objectif ne sera atteint que si le patrimoine augmente de 3.100 logements en 2024, ce qui nous paraît impossible si aucune mesure supplémentaire visant à amplifier le système n'est prise très rapidement. Cela semble en effet indispensable puisque plus de 20.000 ménages ne parvenant pas à trouver un logement à un prix attractif sur le parc privé, sont en attente d'un logement (UWAIS, 2023).

### 7.1. PROBLÈMES LIÉS À LA FAIBLE ÉVOLUTION DU PATRIMOINE AIS ET SOLUTIONS POTENTIELLES POUVANT AIDER LE SYSTÈME

Nous nous sommes donc demandé pourquoi ce taux de logements n'augmente pas plus rapidement. En étudiant le fonctionnement des AIS, différentes problématiques se sont détachées.

La première réside dans le **manque d'offres de biens via des propriétaires**, non pas par manque de confiance dans la démarche des AIS, et c'est là que l'hypothèse est discutée, mais bien à cause de **deux raisons distinctes**.

Tout d'abord, il existe toujours, tout comme l'avait déjà mis en évidence J-M. Halleux en 2004, un grand **déficit d'informations auprès** de la cible principale, à savoir les propriétaires immobiliers. Plus de 90% des AIS estiment que leur système n'est pas assez connu du grand public. Pourtant, beaucoup de propriétaires éprouvent des difficultés à gérer et/ou à rénover leur(s) propriété(s) et pensent à la vente. De nouvelles campagnes à plus grande échelle et mieux ciblées, faisant apparaître les AIS comme étant une solution qui leur permettrait d'être délestés des embarras de gestion locative tout en continuant à préserver leur patrimoine immobilier, pourraient augmenter la notoriété du système.

Ensuite, lorsque ce système est connu du propriétaire, ce dernier est souvent attiré par les nombreux avantages offerts (garantie locative malgré un vide locatif, garantie de garder son logement en bon état, dédouanement de la gestion, de la supervision de petits travaux et entretiens ainsi que de la recherche de locataires, etc.). Le frein principal reste alors le **montant du loyer** proposé, qui est inférieur en moyenne de 20 à 30% par rapport à celui du marché locatif privé. De plus, ce faible montant est à mettre en corrélation avec le coût de remise en état du bien qui peut parfois s'avérer assez élevé. Même si, dans certains cas, des aides financières afin de réaliser des travaux de réhabilitation ou de restructuration sont octroyées aux propriétaires via le Fonds wallon du Logement (FWL), le retour sur

investissement de ceux-ci se révèle insuffisant au vu du loyer perçu. En effet, 8 AIS sur 15 affirment que les coûts des travaux de réhabilitation ou de restructuration dépassent souvent le montant des aides octroyées. Or, comme l'a déjà mis en avant M. Flas (2021), la prise en gestion impose des revenus locatifs plus faibles qui doivent, en priorité, rembourser le prêt octroyé par le FLW. Le système n'est donc pas toujours adapté et peut expliquer que, pour les AIS observées, les dossiers « avec travaux subventionnés » représentent moins de 2% de l'ensemble des logements.

Une deuxième problématique est le **manque de personnel** au sein des différentes structures. Les analyses ont confirmé les chiffres de la littérature et indiquent une moyenne de 6 ETP par AIS. Chaque ETP gère en moyenne 45 logements. Pour atteindre l'objectif 2024 de l'UWAIS et gérer les 3.100 logements supplémentaires, il faudrait donc ajouter 69 ETP au sein des 33 structures en 1 an.

Même si la situation est très différente d'une AIS à l'autre, la majorité des structures veillent à conserver une masse salariale raisonnable mais permettant à la fois la croissance et la qualité du service aux usagers (Sevrin, comm. pers., 2023). Cependant, les différentes entrevues nous ont permis de comprendre que, pour certaines AIS, cette charge salariale dépasse parfois les 100% du subside régional qui leur est alloué de sorte qu'elle est alors financée en partie par la marge d'intermédiation. Effectivement, le loyer proposé au locataire est celui offert au propriétaire, additionné d'une marge d'intermédiation de maximum 15%. Pour augmenter la main-d'œuvre, la politique de subsidiation des AIS devra obligatoirement être maintenue voire amplifiée sinon la marge d'intermédiation devra augmenter et il ne sera plus possible d'offrir au locataire un loyer adapté à sa situation précaire.

Et c'est là qu'intervient la troisième cause principale, le **manque de moyens financiers publics octroyés d'une part aux AIS mais surtout aux bénéficiaires de ce système**. En effet, on constate que globalement (la situation de chaque AIS étant différente), les subsides de fonctionnement sont insuffisants afin d'augmenter le personnel et par conséquent, le développement de nouveaux projets entraînant une augmentation de logements pris en gestion. En parallèle, on constate que si des avantages fiscaux sont effectivement offerts aux propriétaires mettant leur bien en gestion auprès d'une AIS (exonération du précompte immobilier, réduction du taux de TVA et réduction d'impôts), ceux-ci ne permettent pas toujours de couvrir le gap du différentiel négatif de rentabilité auquel le propriétaire doit faire face vu la faiblesse des loyers reçus. Les AIS plaident donc pour que des avantages complémentaires puissent être mis en place, en fonction de la situation de chaque propriétaire, afin d'augmenter les chances de convaincre celui-ci et de s'assurer de la faisabilité du dossier. Quelques exemples cités sont notamment :

- une prolongation de la durée des réductions d'impôt pour le propriétaire qui a réalisé des travaux : 15 ans à la place de 9 ans actuellement
- une intervention publique lors d'une crise économique pour permettre aux propriétaires de profiter des indexations de loyer tout en garantissant un loyer réduit aux locataires
- une diminution des droits d'enregistrement lors de l'achat d'un bien avec l'objectif de le mettre directement en gestion auprès d'une AIS, comme le propose déjà le système équivalent flamand
- une diminution des droits de succession lorsqu'une personne hérite d'un bien et le confie à une AIS ou qu'elle continue le contrat en cours sur le bien dont elle a hérité
- une aide pour la labellisation du bien (conseils administratifs et techniques)
- des aides financières spécifiques à la remise en état de logements mis en gestion auprès d'une AIS depuis longtemps.

D'autres solutions plus ciblées et permettant surtout d'améliorer le fonctionnement des AIS ont également été citées. Parmi elles, une coordination plus importante entre les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP) et les AIS afin que certains services soient mutualisés, entraînant ainsi des économies d'échelle pour les AIS et les SLSP et une simplification des démarches pour les candidats-locataires. Une autre suggestion est la mise en place d'un service central de guidance qui établirait une étude de préféabilité en amont de la mise en gestion potentielle d'un bien au sein d'une AIS, ou qui guiderait cette dernière dans les questions plus techniques liées aux législations wallonnes. Et enfin, une autre idée est une simplification de la procédure du financement de la réduction des loyers (ALLOCS) à laquelle ont droit certains locataires. En effet, afin d'éviter les multiples transactions actuelles<sup>28</sup>, il est proposé que l'ALLOC soit transmise directement à l'AIS sous forme de subvention qui remplacerait la marge d'intermédiation ou qu'elle soit déduite automatiquement du loyer payé par le locataire.

Si des suggestions de rapprochement ou de mutualisation de certains services des AIS et des SLSP ont été évoquées, l'attention est néanmoins attirée sur la nécessité absolue de garder la souplesse du système AIS et d'éviter qu'elles ne deviennent des superstructures, incapables de recevoir chaque propriétaire et chaque locataire de manière personnalisée avec une solution qui lui est propre. Ce type de commentaire reflète donc bien que le fait que l'AIS se considère davantage comme un acteur social que comme une agence immobilière.

## **7.2. LE PATRIMOINE FUTUR DES AIS**

Après avoir abordé les problématiques et les solutions relatives au développement du nombre de nouveaux logements pris en gestion par les AIS, la question est de savoir quelle typologie de logements est à privilégier et pour quel public-cible.

Les communes les plus peuplées rassemblent évidemment le plus de logements AIS. Ceux les plus proches de services de proximité seront privilégiés afin que leurs occupants ne soient pas dépendants de moyens de locomotion. Globalement, on retrouve donc plus de demandes et d'offres de logement vers les centres-villes. Les résultats ont montré que les appartements, surtout d'une seule chambre, font partie intégrante du patrimoine AIS, d'autant plus dans les zones urbaines. Cela correspond bien aux statistiques des locataires occupants mais également à celles des candidats, dont presque 50% sont des adultes seuls. Ces typologies doivent donc continuer à rester au cœur du patrimoine AIS.

Les logements comportant minimum 3 chambres représentent en moyenne entre 20 et 35% du patrimoine de l'AIS. Cependant, il a été démontré que les ménages avec plus de 3 enfants ont beaucoup de mal à trouver une place au sein du système. Effectivement, l'offre pour des logements de 4 chambres ou plus reste très faible. Or, pour les AIS, mettre en correspondance le logement, la taille du ménage et les revenus de celui-ci, est une priorité majeure, notamment afin d'éviter le surpeuplement. Une communication ciblée vers les propriétaires d'immeubles de grande ampleur pouvant satisfaire cette demande, assortie d'un avantage financier supplémentaire pour ceux-ci, pourrait aider à augmenter cette offre.

---

<sup>28</sup> Pour rappel, la procédure actuelle veut que le locataire paye à l'AIS la totalité du loyer, puis soit remboursé par après par le Fonds du Logement Wallon.

### 7.3. RÔLE DE CE SYSTÈME

Les AIS ont actuellement un rôle au sein de l'aménagement du territoire jugé globalement assez accessoire. Cependant, elles peuvent ponctuellement avoir un impact important. Tout d'abord, elles permettent d'apporter une mixité et un mélange des cultures au sein du parc de logements en réinsérant des personnes plus précarisées dans des quartiers de bonne situation socio-économique et dès lors casser l'image « ghetto » renvoyée par les logements sociaux. Ensuite, les AIS permettent de contribuer à la lutte contre les logements inoccupés et/ou insalubres (Flas, 2021) mais également à la rénovation du parc immobilier dans son ensemble.

Effectivement, pour pouvoir être pris en gestion, un logement doit répondre aux normes de salubrité et de sécurité prévues par l'arrêté du GW du 30 août 2007 et être labellisé en ce sens (FLW, 2020). Le propriétaire doit donc parfois effectuer des travaux à sa charge ou faire appel aux aides financières du FLW pour rendre le logement vivable. Cette exigence permet ainsi de réinstaurer au sein du marché locatif des logements salubres dont certains offrent finalement une qualité énergétique supérieure à la moyenne du territoire.

Pour que les AIS aient véritablement un impact sur l'aménagement du territoire, certaines d'entre elles pensent qu'il faudrait qu'elles puissent augmenter de manière significative le volume de logements, par exemple en développant les partenariats avec les promoteurs et investisseurs privés. Il est un fait que dans nos analyses, les rues comprenant le plus grand nombre de logements AIS, concernent souvent un ou des immeubles d'un seul propriétaire privé ou d'une personne morale de droit public. Il s'agit de dossiers plus faciles à gérer car les relations se passent directement avec un professionnel du secteur et concernent plusieurs logements à la fois. Certaines communes l'ont bien compris puisqu'elles imposent aux promoteurs immobiliers qui leur soumettent un projet d'ampleur, un quota de logements à vocation sociale à partir d'un nombre délimité de permis délivrés.

Des suggestions ont été émises par rapport à l'augmentation du volume de logements mais aucune par rapport à leurs caractéristiques qualitatives comme leur typologie ou encore leur localisation sur le territoire. Aucune stratégie ne semble exister à cet égard, en ciblant plutôt les propriétaires de telle commune ou de tel quartier pour des raisons liées à des projets de développement urbanistique par exemple. Hormis les actions de publicité dans des journaux locaux ou auprès d'études notariales, il n'y a pas de démarche proactive envers les propriétaires afin d'impacter positivement certains quartiers plutôt que d'autres. A cet égard, on peut noter que le règlement général de protection des données (RGPD)<sup>29</sup> interdit aux opérateurs locaux d'obtenir directement les coordonnées des propriétaires de tel ou tel immeuble. Une solution devrait donc être trouvée à cet égard entre les diverses directions habilitées du Service Public de Wallonie.

Par ailleurs, dans le cadre de leurs perspectives de développement, on peut s'étonner que les AIS rencontrées ne nous ont pas informé de certaines évolutions législatives les concernant et dont l'objectif est l'augmentation du volume de logements avec un impact qualitatif socio-économique et/ou urbanistique. Citons, tout d'abord, l'AGW du 21 octobre 2021 portant sur la réaffectation en logements des étages inoccupés de commerces. Une enveloppe de 6 millions d'euros a été octroyée par le FLW sous forme de crédits et de subventions aux titulaires de droits réels (personnes physiques

---

<sup>29</sup> Depuis mai 2018, il existe une loi qui établit la manière dont les personnes et les services doivent traiter les données personnelles, le Règlement général sur la protection des données (RGPD). Ce règlement apporte plus de transparence et de contrôle concernant les données personnelles (Belgium.be, nd).

ou morales, y compris une commune, un CPAS ou une régie communale autonome) en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les étages inoccupés des rez-de-chaussée commerciaux, qui seront des logements pris en gestion par un opérateur immobilier reconnu (une commune, un CPAS, une AIS ou une APL) (UVCW, 2021) (annexe 21).

Ensuite, nous mentionnerons l'appel à projets approuvé par le Gouvernement wallon le 23 juin 2023 (annexe 22), visant la création de 500 unités de logements d'intérêt public à destination des étudiants et pour lequel les AIS sont reprises dans la liste des opérateurs éligibles. L'enveloppe globale de 30 millions d'euros est destinée à la conception, à la construction, à l'acquisition, à la restructuration ou à la réhabilitation d'un ou plusieurs logements répondant aux normes de salubrité et de sécurité fixées par la législation à destination d'étudiants (Collignon, 2023). A noter cependant que cet appel est postérieur à notre enquête et à nos entretiens avec les responsables d'AIS. Il serait intéressant de voir à la date de clôture de l'appel, à savoir le 23 octobre 2023, quel est le nombre et la nature des dossiers rentrés par les AIS.

En d'autres termes, les AIS semblent être « le nez dans le guidon » et focalisées sur le travail quotidien de réception et de suivi des dossiers d'offres et de demandes de logements. Il n'y a donc pas d'actions prospectives mais seulement réactives. Quand des partenariats avec d'autres OFS existent, ils sont purement opérationnels, axés par exemple sur les demandes de candidats-locataires ou sur des petits travaux d'entretien à réaliser, mais pas stratégiques.

#### **7.4. LIMITES DE L'ÉTUDE ET PERSPECTIVES D'AMÉLIORATION**

Ce travail présente évidemment certaines limites. Tout d'abord, le sujet des Agences Immobilières Sociales n'est que peu présent au sein de la littérature. La plus grande source d'informations provient de rapports d'activités du Fonds du Logement et de statistiques wallonnes présentant surtout les données quantitatives à l'échelle de la région. Il existe un nombre limité de documents reprenant des questionnements plus précis et tenant compte de la réalité du terrain. Ce constat est déjà symptomatique et ne fait que renforcer celui de la faible notoriété du système AIS perçue dans ce travail.

En lien avec cette remarque, force est de constater que les données régionales, surtout concernant les logements publics et sociaux, sont peu intuitives. Les données utilisées dans ce travail sont par conséquent soumises à de nombreuses limites. Effectivement, seule la base de données « Part des ménages vivant dans un logement public inventorié par la commune » répertorie l'ensemble des logements publics. Or, ceux-ci appartiennent à différents acteurs qui peuvent avoir des interactions entre eux, ce qui complique davantage le rassemblement des données. Les études ont alors démontré que la méthode de recensement est différente selon les communes et ne prend pas en compte les mêmes logements. Avoir une base de données dénombrant clairement tous les logements des différents acteurs permettrait de mieux analyser l'impact et l'évolution de chacun d'eux.

Deuxièmement, les données récoltées lors de l'analyse du questionnaire et des entretiens ne représentent pas un échantillon complet, bien que déjà important. La comparaison entre les résultats et la littérature contient dès lors un pourcentage d'erreur lié à la taille de l'échantillon, ce qu'il est important de souligner.

De plus, nous nous sommes rendus compte que certaines questions ne permettaient pas d'avoir des réponses qui nous aurait été davantage utile pour la comparaison (demander le loyer moyen en plus du loyer minimum et maximum, demander le nombre d'enfants dans les familles monoparentales et le nombre de chambres dans les maisons unifamiliales).

Troisièmement, l'anonymat a été garanti aux répondants. Cette méthode a permis aux différents responsables d' AIS de pouvoir s'exprimer plus librement sur certains sujets mais a engendré de nombreuses limites dans l'analyse des réponses. Effectivement, une méthode de classification a dû être créée afin de pouvoir analyser chaque AIS de manière individuelle. Seulement, les caractéristiques distinctes d'une AIS n'ont souvent pas pu être mises en avant étant donné qu'elles donnaient trop d'informations permettant d'identifier l' AIS en question.

Par exemple, certaines AIS comprennent des communes avec des caractéristiques très différentes, étant donné leur situation socio-économique et leur indice de ruralité. Il était compliqué d'en tirer de réelles conclusions sans dévoiler l'identité des communes et donc de l'Agence Immobilière Sociale dont elle est membre. Etablir une étude sur un sujet plus focalisé tel que l'impact du financement au sein de chaque AIS en fonction de son patrimoine ou encore l'évolution et l'impact du système AIS au sein de chaque territoire communal apporterait davantage d'informations à l'étude plus générale ici présentée.

## VIII. CONCLUSION

Le système des Agences Immobilières Sociales (AIS) en Wallonie est intéressant car il ambitionne d'apporter une réponse à la problématique du logement en faveur d'un public précarisé tout en apportant une solution à des propriétaires désireux de louer un ou plusieurs de leurs immeubles en se déchargeant des contacts et du suivi financier avec les locataires. Cependant, ce système doit être amélioré afin de générer un impact à plus grande échelle.

L'inventaire de 2021 révèle que les 33 AIS avaient en gestion 8 066 logements. Bien que le nombre de logements sous gestion augmente progressivement, l'objectif ambitieux de 12 000 logements en 2024, tel que présenté par l'Union Wallonne des Agences Immobilières Sociales (UWAIS), semble difficile à atteindre sans des mesures significatives pour accélérer l'expansion. En fait, pour réaliser cet objectif, le patrimoine des AIS devrait augmenter de 3 100 logements en un an, ce qui sera une tâche ardue sans des actions décisives rapides.

L'étude vise à vérifier une hypothèse selon laquelle les AIS font face à des difficultés, en particulier en raison du manque de confiance des propriétaires d'immeubles et des contraintes financières et humaines.

Le problème-clé identifié est le manque d'offres de biens de la part des propriétaires. Cependant, ce n'est pas nécessairement le manque de confiance envers les AIS qui en est la cause, mais plutôt un déficit d'informations aux propriétaires qui ne connaissent simplement pas le système. Quand l'information est passée et que les avantages des AIS sont connus des propriétaires, le frein principal réside alors dans le montant du loyer proposé, qui est inférieur en moyenne de 20 à 30% par rapport à celui du marché locatif privé. Enfin, la réticence de confier le logement à l'AIS est accrue pour les logements devant être remis en état, car les aides financières disponibles pour soutenir les propriétaires dans la rénovation de leurs biens ne compensent pas toujours le déficit de rentabilité dû aux faibles loyers. Les AIS suggèrent des avantages complémentaires adaptés à différentes situations (prolongation de la durée des réductions d'impôts pour travaux, réduction de droits d'enregistrement, réduction de droits de succession, etc.) pour convaincre les propriétaires et pour renforcer la viabilité économique du système. L'étude suggère diverses pistes de solutions supplémentaires, notamment une amélioration accrue de la visibilité des AIS auprès des propriétaires ainsi qu'un développement des partenariats avec les promoteurs et investisseurs immobiliers, notamment par le biais de certaines communes qui imposent à ces derniers un quota de logements à vocation sociale à partir d'un nombre déterminé de permis délivrés.

Un autre défi crucial est le manque de personnel, avec une moyenne de 6 ETP (équivalents temps plein) par AIS. Atteindre l'objectif de 12.000 logements en 2024 nécessiterait l'ajout de 69 ETP au sein des 33 AIS en un an, ce qui souligne la nécessité d'une amplification rapide de la politique de subventions pour permettre une augmentation significative de la main-d'œuvre.

Malgré les limites de l'étude en termes de collecte de données et d'échantillonnage, il a pu être établi que les AIS sont reconnues pour leur rôle dans la mixité sociale des quartiers, dans la réhabilitation du parc immobilier en participant à la lutte contre les logements inoccupés et/ou insalubres mais aussi dans la création de logements abordables au sein du parc immobilier wallon.

Le souhait des AIS rencontrées, de maintenir la souplesse de leur système actuel afin de répondre de la manière la plus optimale possible aux besoins du locataire et du propriétaire, prouve leur attachement à la valeur sociale de leur métier au détriment d'un objectif que l'on aurait pu croire

davantage focalisé sur l'adéquation entre la revitalisation urbanistique et l'évolution socio-économique d'un quartier. De fait, les typologies de logements correspondant globalement aux locataires y habitant prouvent que la correspondance entre le bien proposé et les besoins du futur locataire est une priorité. Il est néanmoins nécessaire que l'offre en logements de plus grande ampleur augmente afin d'accueillir les ménages avec plus de 3 enfants qui peinent à sortir de la liste d'attente.

De futures recherches pourraient se concentrer vers un sujet plus précis tel que « l'impact du financement au sein de chaque AIS en fonction de son patrimoine » ou encore « l'évolution et l'impact du système AIS au sein de chaque territoire communal ». Ainsi, un audit économique de chaque AIS devrait être réalisé pour envisager des solutions de développement adaptées au cas par cas, en fonction notamment de l'ancienneté de l'AIS, de son mode de gouvernance et de la structure socio-économique de son territoire. Cela permettrait d'apporter davantage d'informations à l'étude plus générale ici présentée ainsi qu'à la littérature insuffisamment formalisée.

## IX. BIBLIOGRAPHIE

### Littérature :

Agoria (2021). Flandre : les sociétés de logement social et les agences de location sociale fusionnent en sociétés de logement en 2023. AGORIA ASBL. <https://www.agoria.be/fr/themes/societe/green/reconstruction-climatiquement-neutre-confortable-et-securisee/flandre-les-societes-de-logement-social-et-les-agences-de-location-sociale-fusionnent-en-societes-de-logement-en-2023>

Anfrie, M.N., Coban E., Hubert J., Kryvobokov M. & Pradella, S. (2021). Chiffres clés du logement en Wallonie. Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie. Cinquième édition. Rapport, Charleroi, 225p. <https://www.cehd.be/media/1304/rapport-chiffres-cl%C3%A9s-2021-final.pdf>

Anfrie, M.N., Majcher M. & Kryvobokov M. (2019). Chiffres-clés du logement en Wallonie. Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie. Quatrième édition. Rapport de recherche, Charleroi, 263p. [https://www.cehd.be/media/1245/20191218\\_chiffrescles2019\\_vf.pdf](https://www.cehd.be/media/1245/20191218_chiffrescles2019_vf.pdf)

Belgium.be (nd). Protection des données personnelles. Belgium.be - Informations et services officiels. [https://www.belgium.be/fr/justice/respect\\_de\\_la\\_vie\\_priv%C3%A9e/protection\\_des\\_donn%C3%A9es\\_personnelles#:~:text=D%20puis%20mai%202018%2C%20il%20existe,de%20contr%C3%B4le%20concernant%20vos%20donn%C3%A9es](https://www.belgium.be/fr/justice/respect_de_la_vie_priv%C3%A9e/protection_des_donn%C3%A9es_personnelles#:~:text=D%20puis%20mai%202018%2C%20il%20existe,de%20contr%C3%B4le%20concernant%20vos%20donn%C3%A9es)

Bernard, N. (2010). Les agences immobilières sociales wallonnes en 2010 : entre consolidation et redéploiement (2010). Les Échos du Logement. N°3-4. p. 38-48.

BUP (2018). Prime à la rénovation de l'habitat en Région de Bruxelles-Capitale. Bruxelles Urbanisme & Patrimoine - Direction de la Rénovation urbaine. <https://quartiers.brussels/4/doc/RENO%20NOTICE%20FR%202018%20XII%2014.pdf>

Carte financement (2019). Le choix de l'intermédiation locative avec Solibail. Carte financement. <https://cartefinancement.com/intermediation-locative-solibail/>

Cavailhès, J. (2009). Le coût du logement selon sa localisation. Informations sociales, 155(5), 38–46. <https://doi.org/10.3917/inso.155.0038>

Cavailhès, J., & Selod, H. (2003). Ségrégation sociale et périurbanisation. INRA sciences sociales, 1-2/03, 1–4. <https://ageconsearch.umn.edu/record/128702/>

Census 2011. (2011). Population totale. [https://www.census2011.be/data/fresult/population\\_fr.html](https://www.census2011.be/data/fresult/population_fr.html). Consulté le 26 avril 2023.

CES ULiège (2017). Agence Immobilière Sociale (AIS). Centre d'économie sociale- HEC ULiège. <http://www.ces.uliege.be/agence-immobiliere-sociale-ais/>. Consulté le 10 mars 2023.

Citizens Information (2021). Rental Accommodation Scheme. <https://www.citizensinformation.ie/en/housing/local-authority-and-social-housing/rental-accommodation-scheme/>

Collignon, C. (2023). Appel à projets pour créer des logements d'intérêt public destinés aux étudiants en Wallonie. Christophe COLLIGNON - Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville. <https://collignon.wallonie.be/home/presse--actualites/communiqu%C3%A9s-de-presse/presses/appel-a-projets-pour-creer-des-logements-dinteret-public-destines-aux-etudiants-en-wallonie.html>

Courtois, P. (2023). Montant des loyers avec une agence immobilière sociale. Mes aides financières. <https://mes-aides-financieres.be/logement/agence-immobiliere-sociale/>

Dantinne, F. (2021). Mémento du logement 2021 en Wallonie. Malines, Liège, Waterloo...: Wolters Kluwer. 659p.

De Decker, P (2012). Social Rental Agencies: An Innovative Housing-led Response to Homelessness. Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abri (FEANTSA).  
[https://www.feantsa.org/download/2012\\_06\\_22\\_sra\\_final\\_en-2-2292903742234225547.pdf](https://www.feantsa.org/download/2012_06_22_sra_final_en-2-2292903742234225547.pdf)

De Decker, P. (2002): On the rise of social rental agencies in Belgium, in: Urban Studies, vol. 39, nr. 2, p. 297-326.  
<http://www.jstor.org/stable/43196771>

Dykmans, I. (2020) Quels sont les avantages de la gestion locative et quel est son coût ? L’Echo.  
<https://www.lecho.be/monargent/immobilier/mettre-en-location/quels-sont-les-avantages-de-la-gestion-locative-et-quel-est-son-cout/10206157.html>

Fapil (2023). La Fapil - Fédération des Associations et des Acteurs pour la Promotion et l’Insertion par le Logement. <https://www.fapil.fr/>

FEDAIS (2019). Dossier de presse. Les Agences Immobilières Sociales (AIS) : Présentation, chiffres et témoignages sur le secteur. Fédération des Agences Immobilières Sociales de la région bruxelloise.  
[https://www.fedais.be/files/ugd/bc16d2\\_bf0f0af137284c269b5e05cad3af464f.pdf](https://www.fedais.be/files/ugd/bc16d2_bf0f0af137284c269b5e05cad3af464f.pdf)

FEDAIS (2023). Fédération des Agences Immobilières Sociales de la région bruxelloise. <https://www.fedais.be/>

Fingonnet, T. (2018). Intermédiation locative, Solibail : les avantages de la location solidaire. Toutsurmesfinances.com. Le média de tous les budgets.  
<https://www.toutsurmesfinances.com/immobilier/intermediation-locative-solibail-les-avantages-de-la-location-solidaire.html>

Flas, M. (2021). Les logements inoccupés comme ressource potentielle en Wallonie : les freins de leur identification et de leur remise en état. (Unpublished master's thesis). Université de Liège, Liège, Belgique.  
<https://matheo.uliege.be/handle/2268.2/13318>.

FLW (2017). Les organismes de logement à finalité sociale. Rapport d’activités 2018. Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie.

FLW (2018). Les organismes de logement à finalité sociale. Rapport d’activités 2018. Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie.

FLW (2018). Rapports annuels sur les opérations de l’exercice 2018. Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie. <https://www.flw.be/wp-content/uploads/ra2018.pdf>

FLW (2019). Les organismes de logement à finalité sociale. Rapport d’activités 2019. Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie.

FLW (2019). Rapports annuels sur les opérations de l’exercice 2019. Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie. <https://www.flw.be/wp-content/uploads/ra2019-1.pdf>

FLW (2020). Les organismes de logement à finalité sociale. Rapport d’activités 2020. Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie.

FLW (2020). Les organismes de logement à finalité sociale. Rapport d’activités 2020. Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie.

FLW (2020). Rapports annuels sur les opérations de l’exercice 2020. Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie. [https://www.flw.be/wp-content/uploads/ra\\_flw\\_2020\\_web.pdf](https://www.flw.be/wp-content/uploads/ra_flw_2020_web.pdf)

FLW (2021). Rapports annuels sur les opérations de l’exercice 2021. Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie. <https://www.flw.be/wp-content/uploads/flw-rapport-annuel-2021-web-2.pdf>

FLW (2023). Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie. <https://www.flw.be/>

FLW (2023). Le Fonds soutient les associations de logement. Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie. <https://www.flw.be/a-propos-du-flw/qui-sommes-nous/soutien-actif-aux-associations-de-logement/>

Fondation de l'accès au logement (2023). Agence Immobilière Sociale - Le leader luxembourgeois de la gestion locative sociale. Fondation de l'accès au logement. <https://fondation-logement.lu/agence-immobiliere-sociale/>

Gestia Solidaire (2023). Comment fonctionne le Solibail ? Gestia Solidaire. <https://gestia-solidaire.com/comment-fonctionne-le-solibail/>

Halleux, J.-M., & Lambotte, J.-M. (2004). Friches d'habitat et désurbanisation en Wallonie. Géocarrefour : revue de géographie de Lyon, 79(2), 153–161. <https://doi.org/10.4000/geocarrefour.670>

Huurpunt vzw (2022). Jaarverslag 2022. HURpunt vzw - Federatie van SVK's in Vlaanderen. <https://www.huurpunt.be/Gedeelde%20%20documenten/Jaarverslag%202022.pdf>

Huurpunt vzw (2023). Huurpunt vzw federatie van SVK's in Vlaanderen. <https://www.huurpunt.be/Paginas/home.aspx>

Kieffer, S. (2022). Fondation pour l'accès au logement : des toits contre la détresse. Le Quotidien- Indépendant Luxembourgeois. [https://lequotidien.lu/politique-societe/fondation-pour-lacces-au-logement-des-toits-contre-la-detresse/?fbclid=IwAR0QhcVokVt5pin1rv0KbEtwcA5efpinef90hr3W\\_XrklweidjcxfrSgXkU#:~:text=Les%20logements%20de%20l'agence,Cette%20dur%C3%A9e%20peut%20%C3%AAtre%20prolong%C3%A9e](https://lequotidien.lu/politique-societe/fondation-pour-lacces-au-logement-des-toits-contre-la-detresse/?fbclid=IwAR0QhcVokVt5pin1rv0KbEtwcA5efpinef90hr3W_XrklweidjcxfrSgXkU#:~:text=Les%20logements%20de%20l'agence,Cette%20dur%C3%A9e%20peut%20%C3%AAtre%20prolong%C3%A9e)

Lalor, T. (2014). Enabling Access to the Private Rented Sector? The Role of Social Rental Agencies in Ireland. European Journal of Homelessness. Volume 8, N.2. <https://www.feantsaresearch.org/download/think-piece-2-47939508840741323099.pdf>

Lefebvre, Y. (2019). Mémento du logement en Wallonie. Malines, Liège, Waterloo...: Wolters Kluwer. 648p.

Libon, L., Borsus, A. & Baarendse, L. (2018). Les Agences Immobilières Sociales (AIS) ont 20 ans. LE CRI. N ° 428. [https://www.fedais.be/files/ugd/bc16d2\\_57b490f788c4475da029c4ece21a7d1c.pdf?fbclid=IwAR12tYU-nYHSBF1L32pMcsO\\_alfyWJ6Ztlb-rSqlMHJ\\_7j-Sz0EFMNhD2ic](https://www.fedais.be/files/ugd/bc16d2_57b490f788c4475da029c4ece21a7d1c.pdf?fbclid=IwAR12tYU-nYHSBF1L32pMcsO_alfyWJ6Ztlb-rSqlMHJ_7j-Sz0EFMNhD2ic)

Logement.lu (2023). Aides à la pierre - logements abordables. Logement.lu. <https://logement.public.lu/fr/professionnels/communes/aides-etatiques.html>

Massart, B. (2010). Vers une Wallonie couverte d'A.I.S. Alter échos, n°288, p. 16.

Ministère de la Région de Bruxelles-capitale (2008). Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales - 28 Février 2008. [https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article\\_body.pl?language=fr&caller=summary&pub\\_date=08-03-28&numac=2008031100](https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article_body.pl?language=fr&caller=summary&pub_date=08-03-28&numac=2008031100)

Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et Ministère de la Transition énergétique (2021). Louer solidaire avec Solibail. Gouvernement - Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et Ministère de la Transition énergétique. <https://www.ecologie.gouv.fr/louer-solidaire-solibail>

Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires et Ministère de la Transition énergétique (2018). Associations agréées de l'intermédiation locative. Solibail – Pour louer sans souci. [https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/liste\\_solibail\\_asso%20agr%C3%A9es.pdf](https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/liste_solibail_asso%20agr%C3%A9es.pdf)

Pareja-Eastaway, M. & Martinez, M.T. (2017). More social housing? A critical analysis of social housing provision in Spain. Critical Housing Analysis. 4. 124-131. DOI:10.13060/23362839.2017.4.1.331

Pierry, D. (2022). AIVS : quel est le rôle d'une agence immobilière sociale et à qui s'adresse-t-elle ? Aide sociale.fr. <https://www.aide-sociale.fr/agences-immobilierees-sociales/>

Provivienda (2021). Alquila to vivienda con todas las garantías. <https://provivienda.org/alquilatuvivienda/>

Rebts, M.E. (2021). La part de locataires gagne du terrain. Le Soir. <https://www.lesoir.be/378540/article/2021-06-17/la-part-de-locataires-gagne-du-terrain>. Consulté le 24 juillet 2023.

Renolution (2023). Les primes Révolution 2023. Renolution.brussels. <https://renolution.brussels/fr/les-primes-renolution-2023>.

Resonord (2023). Gestion locative sociale. Resonord. <https://www.resonord.lu/fr/projets-et-activites/gestion-locative-sociale/>

Ridole, M. (2023). Le résidentiel reste la valeur refuge de l'investissement en immobilier. L’Echo. <https://www.lecho.be/monargent/analyse/immobilier/le-residentiel-reste-la-valeur-refuge-de-l-investissement-en-immobilier/10452148.html>. Consulté le 26 juillet 2023.

SILC (2020). Quality Report Belgian SILC 2020. Statbel. [https://statbel.fgov.be/sites/default/files/files/documents/Huishoudens/10.7%20Inkomen%20en%20levensomstandigheden/10.7.1%20Armoederisico/Plus/BE\\_QualityReport\\_2020.pdf](https://statbel.fgov.be/sites/default/files/files/documents/Huishoudens/10.7%20Inkomen%20en%20levensomstandigheden/10.7.1%20Armoederisico/Plus/BE_QualityReport_2020.pdf). Consulté le 25 mars 2023.

Soliha Immo (2023). Louer solidaire en toute sérénité. Soliha Immo. <https://immo.soliha.fr/>

SPW & DGO3 (2013). Indicateur de ruralité - Classification DGO3 des communes rurales, semi-rurales et non rurales. Service Public de Wallonie & Direction Générale Opérationnelle Agriculture, Ressources naturelles et Environnement. [https://agriculture.wallonie.be/documents/20182/39024/Indicateur\\_ruralite\\_SPW-DGO3.pdf/1af199a3-055b-4bc7-866e-2b1bac7f7087](https://agriculture.wallonie.be/documents/20182/39024/Indicateur_ruralite_SPW-DGO3.pdf/1af199a3-055b-4bc7-866e-2b1bac7f7087)

SPW (2015). Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale organisant les agences immobilières sociales – 17 décembre 2015. [https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article\\_body.pl?language=fr&caller=summary&pub\\_date=16-01-08&numac=2015031891](https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article_body.pl?language=fr&caller=summary&pub_date=16-01-08&numac=2015031891)

SPW (2017). Arrêté du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale – 30 novembre 2017. Service Public de Wallonie. <https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/arrete/2017/11/30/2017206417/moniteur>

SPW (2021). Arrêté du Gouvernement wallon portant approbation du règlement visant à octroyer des aides sous forme de crédits et subventions, par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les étages inoccupés des rez-de-chaussée commerciaux pris en gestion ou en location par un opérateur – 21 octobre 2021. Service Public de Wallonie. [https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article\\_body.pl?language=fr&caller=summary&pub\\_date=21-11-03&numac=2021033727](https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi/article_body.pl?language=fr&caller=summary&pub_date=21-11-03&numac=2021033727)

SPW (nd). Plan Habitat Permanent (Plan HP). Service Public de Wallonie. Portail de la cohésion sociale. <http://cohesion sociale.wallonie.be/actions/PHP>

SPW Energie (2023). Primes Habitation 2023 (à partir du 1er juillet 2023). Service Public de Wallonie Energie. <https://energie.wallonie.be/fr/primes-habitation-a-partir-du-1er-juillet-2023.html?IDC=10441>

SPW Finances (2022). Code des impôts sur les revenus de 1992 – CIR 92. REVENUS DE 2021 – EXERCICE D’IMPOSITION 2022. <https://finances.wallonie.be/files/NOSTRA/textes%20legaux/code%20des%20impots%20sur%20le%20revenu%20-%20exercice%202022.pdf>

SPW Logement (2020). Produit statistique - Logements publics déclarés par la commune. Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS). <https://walstat.iweps.be/fichiers/metadonnees/meta-811410.pdf>.

SWH (nd.). Soziale Wohnraumhilfe gGmbH. <https://www.swh-hannover.de/>

SWL (2021). Rapport d’activités 2021. Société Wallonne du Logement (SWL). <https://www.swl.be/images/2022/ra2021-vf-r.pdf>

SWL (2023). Société Wallonne du Logement. <https://www.swl.be/>.

Tole & Van der Veken (2022). Le rendement net-net sur Fonds Propres d'un logement mis en location via une Agence Immobilière Sociale (AIS) est-il plus important que via le système classique ? Mémoire en HEC Liège, Liège, Université de Liège.

UVCW (2022). Les acteurs du logement. Union des Villes et Communes de Wallonie asbl (UVCW). <https://www.uvcw.be/logement/focus/art-2291>

UWAIS (2023). Union Wallonne des Agences Immobilières Sociales. <https://www.uwais.be/>.

Valoxy (2023). Le Bail solidaire "Solibail". Valoxy – L'exigence dans l'accompagnement. <https://valoxy.org/blog/le-bail-solidaire-solibail/>

Vanderstraeten L. et Van Hecke E. (2019). Les régions urbaines en Belgique. Revue Belge de Géographie Belgeo. <http://journals.openedition.org/belgeo/32246>

WALLEX (1995). Arrêté du Gouvernement wallon portant création d'agences immobilières sociales - 29 juillet 1993. Le site officiel de la wallonie – Wallex. <https://wallex.wallonie.be/contents/acts/9/9615.html>

WALLEX (1998). Code wallon de l'habitation durable (logement) - 29 octobre 1998. Le site officiel de la wallonie – Wallex. <https://wallex.wallonie.be/eli/loi-decret/1998/10/29/1998027652/1999/03/01?doc=6086>.

WALLEX (2007). Arrêté du Gouvernement wallon déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis, du Code wallon (de l'habitation durable - AGW du 3 décembre 2020, art.1er) - 30 août 2007. Le site officiel de la wallonie – Wallex. <https://wallex.wallonie.be/eli/arrete/2007/08/30/2007203235/2008/01/01?doc=6235>

WALLEX (2013). Arrêté du Gouvernement wallon relatif aux organismes de logement à finalité sociale - 12 décembre 2013. Le site officiel de la wallonie – Wallex. <https://wallex.wallonie.be/eli/arrete/2013/12/12/2013207320/2019/05/16>

WALLEX (2019). Arrêté du Gouvernement Wallon instaurant une grille indicative des loyers en exécution de l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation - 21 avril 2019. <https://wallex.wallonie.be/eli/arrete/2019/04/25/2019013316/2019/06/01>

WALLEX (2019). Arrêté du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale – 16 mai 2019. Le site officiel de la wallonie – Wallex. <https://wallex.wallonie.be/eli/arrete/2019/05/16/2019203498/2019/05/16>

WALLEX (2022). Arrêté du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013 relatif aux organismes de logement à finalité sociale - 15 décembre 2022. Le site officiel de la wallonie – Wallex. <https://wallex.wallonie.be/eli/arrete/2022/12/15/2023030687>

Winters, S., & Van den Broeck, K. (2022). Social housing in Flanders: best value for society from Social Housing Associations or Social Rental Agencies? In Housing Studies (Vol. 37, Issue 7, pp. 1–19). Taylor & Francis (Routledge). <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1823329>

### **Données chiffrées :**

FLW (2017 & 2021). Nombre de logements loués via une agence immobilière sociale (AIS). Catalogue des indicateurs statistiques - WALSTAT. <https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau agre=C&theme id=6&indicateur id=812100&sel niveau catalogue=C&ordre=0>

Registre national & SWL (2017). Part des ménages vivant dans un logement public SLSP. Catalogue des indicateurs statistiques - WALSTAT. <https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau agre=C&theme id=6&indicateur id=244200&sel niveau catalogue=C&ordre=0>

SPF Finances & SPF Economie – Statbel (2017 & 2021). Type de logements. Catalogue des indicateurs statistiques - WALSTAT. [https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau\\_agre=C&theme\\_id=6&indicateur\\_id=244100&sel\\_niveau\\_catalogue=C&ordre=0](https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=C&theme_id=6&indicateur_id=244100&sel_niveau_catalogue=C&ordre=0)

SPW Economie – Statbel (2020). Revenu médian par déclaration. Catalogue des indicateurs statistiques - WALSTAT. [https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau\\_agre=C&theme\\_id=9&indicateur\\_id=831101&sel\\_niveau\\_catalogue=C&ordre=0](https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=C&theme_id=9&indicateur_id=831101&sel_niveau_catalogue=C&ordre=0)

SPW-Logement (2017). Part des ménages vivant dans un logement public. Catalogue des indicateurs statistiques - WALSTAT. [https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau\\_agre=C&theme\\_id=6&indicateur\\_id=811410&sel\\_niveau\\_catalogue=C&ordre=0](https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=C&theme_id=6&indicateur_id=811410&sel_niveau_catalogue=C&ordre=0)

SWL. (2023). Candidatures à un logement social. Catalogue des indicateurs statistiques - WALSTAT. [https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau\\_agre=C&theme\\_id=6&indicateur\\_id=244202&sel\\_niveau\\_catalogue=C&ordre=0](https://walstat.iweps.be/walstat-catalogue.php?niveau_agre=C&theme_id=6&indicateur_id=244202&sel_niveau_catalogue=C&ordre=0).

### **Communications personnelles :**

Kalf, F. & Thommen, S. (2023) : Représentantes de l’AIS Wohnraum für Alle - V.o.G.

Gerard, S. (2023) : Représentant de l’AIS Nord-Luxembourget de l’UWAIS

Meys, A. (2023) : Représentante de l’AIS Andenne-Ciney « Un toit pour tous »

Radelet, A. (2023) : Personnel de l’AIS du Brabant Wallon et en cours de réalisation d’un mémoire sur les Agences Immobilières Sociales.

Rauch, J.M. (2023) : Représentant de l’AIS LOGEO et de l’UWAIS

Richard, G. (2023) : Représentant de l’AIS Pays de Huy

Sevrin, F. (2023) : Représentant de l’AIS Ourthe-Vesdre-Amblève