



Maison de l'urbanisme
LORRAINE ARDENNE

Bulletin de liaison

2007/36

Au sommaire :

- A vos agendas
- Des nouveautés sur le site www.murla.be
- Coup d'éclairage sur les AIS
- Zoom sur quelques aménagements urbains à Arlon

Dates à retenir !

5 octobre :

visite de bâtiments publics au Grand-Duché de Luxembourg

16 novembre :

colloque interrégional
« Dans quelle architecture vivrons-nous demain? »

Le logement locatif est en crise : coup d'éclairage sur les agences immobilières sociales...

Les agences immobilières sociales sont des organismes agréés et subsidiés dont l'objectif premier est de faciliter l'accès au logement pour les candidats locataires dont les revenus sont limités. Leur action est complémentaire au rôle joué par les sociétés de logement. Elle se situe dans un contexte de réinsertion sociale, en utilisant un parc immobilier inoccupé. Etant donné la difficulté croissante des populations précarisées à accéder à un logement décent – principalement dans les régions à forte pression foncière, il nous a semblé important de consacrer un de nos bulletins à cet outil, encore trop souvent méconnu des citoyens. Les pages centrales de ce bulletin vous livrent donc quelques informations sur les agences immobilières sociales (AIS), avec un accent plus particulier sur celles de la province de Luxembourg ...

Bonne lecture

Danièle Antoine
Administrateur-délégué

A vos agendas :

Le 5 octobre prochain, la Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne organise une visite de découverte de bâtiments publics au Grand-Duché de Luxembourg alliant qualités architecturales et performances énergétiques. Le programme de cette journée peut vous être envoyé sur simple demande.

Le 16 novembre, la Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne et Ruralité-Environnement-Développement vous invitent à leur colloque interrégional sur le thème « Dans quelle architecture vivrons-nous demain ? ». Cette manifestation sera suivie du vernissage de l'exposition « L'architecture au fil de la vie » organisée par Euroka. Pour toute demande de renseignement ou pour recevoir une invitation : info@murla.be

Des nouveautés sur le site www.murla.be

Les appartements en milieu rural : un dossier téléchargeable de la Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne

Depuis la fin de l'année dernière, la Maison de l'urbanisme organise des rencontres avec les agents des services de l'urbanisme et les conseillers en aménagement du territoire des 24 communes de son territoire d'action. Le 11 mai, la séance d'information portait sur les « petits permis ». Le 15 juin, une journée de réflexion réunissait une trentaine de personnes sur la problématique des appartements en milieu rural. Le dossier de synthèse de cette journée est disponible sur le site www.murla.be (rubrique publications téléchargeables).

C'est arrivé près de chez vous ... de nouveaux exemples !

- Rubrique « bâtiment rénové », un exemple de châssis neufs pour une façade de caractère.
- Rubrique « nouvelles constructions », des couleurs harmonieuses sur un immeuble d'Arlon.
- Rubrique « espaces publics », une palissade verte près de l'église Saint-Martin d'Arlon.
- Rubrique « divers », nouvelle ambiance pour le cloître de Neumünster à Luxembourg.



**Maison de l'urbanisme
Lorraine -Ardenne a.s.b.l.**

rue des Potiers, 304
B-6717 ATTERT
tél.: 063/23 04 98
fax: 063/23 04 99
email: info@murla.be
www.murla.be

L'agence immobilière sociale (AIS) : un acteur de la politique du logement à (re)découvrir

LE LOGEMENT SOCIAL EN RÉGION WALLONNE

La situation wallonne en terme de logements sociaux connaît des disparités régionales importantes. Ce sont les provinces du Luxembourg (proximité du Grand-Duché) et le Brabant Wallon (grand nombre de personnes à hauts revenus) qui connaissent la plus haute tension immobilière.

La Province de Luxembourg peut paraître a priori moins bien desservie en sociétés de logement (6 sociétés de logement par rapport à la Province de Hainaut par exemple, qui en comptabilise 35). Mais il faut replacer ces chiffres dans leur contexte : la Province de Luxembourg est 6 fois moins peuplée que la Province de Hainaut et le nombre de candidats-locataires y est beaucoup moins élevé. Certaines régions comme le Hainaut ou Liège sont plus fragilisées que d'autres. À titre d'exemple, près de la moitié des candidatures wallonnes pour un logement social sont déposées auprès des sociétés hennuyères.

Quelques chiffres ...	En région Wallonne	En province du Luxembourg
Nombre d'habitants (2004)	3.413.978	258.547 (soit 7,5%)
Densité de population (2004)	201 hab./km	57 hab./km
Taille des ménages (2004)	2,37	2,54
Nombre de logements (2004)	1.300.000	Non disponible
Nombre de logements sociaux (2000)	102.000	2.974 (soit 2,9%)
Candidats locataires (2000)	40.857	1.110 (soit 2,7%)
Revenus moyens pour accéder aux logements sociaux (1999)	13.907	12.841
Revenus moyens par déclaration (2000)	22.658	21.181

LA NAISSANCE DES AIS

En 2005, l'asbl Vivre Ensemble Education précise le contexte dans lequel les AIS ont vu le jour ...

« ... Crise du logement : l'associatif se mobilise

..., à la fin des années 80, face à ce qu'on appelait à l'époque la « crise du logement » (une crise qui dure maintenant depuis 15 ans !), des associations privées se sont mobilisées pour rénover des logements abandonnés ou dont elles n'avaient plus l'utilité pour les louer à des personnes à faibles revenus. C'est le cas d'associations comme le Collectif Logement à Hannut, Rénovassistance à Bruxelles, les Quatre Vents à Nivelles, la Maison Marie-Louise à Verviers, etc. Mais réhabiliter des logements nécessite des moyens dont les associations manquent. Elles sont donc obligées de faire appel à de généreux donateurs.

Certaines d'entre elles interpellent régulièrement les pouvoirs publics. Dès 1987, suite à de nombreuses sollicitations, la Région wallonne a lancé le « Fonds des sans-abri ». Une association qui s'engage à louer une maison rénovée, à un prix décent, durant plusieurs années, à des personnes à faibles revenus ou qui assure un accompagnement social régulier des locataires pour obtenir des subsides. Dans ce cas, la Région wallonne intervient jusqu'à 80 voire 100% dans les frais d'aménagement (gros œuvre) de la maison. Avec l'Opération Sans-Abri, ce sont des centaines de maisons qui ont ainsi été remises sur le marché locatif à des prix accessibles. A Verviers, la Maison Marie-Louise, avec ses 70 logements à prix modéré (logements communautaires, semi-communautaires, d'insertion...), exerce même une légère influence à la baisse sur les loyers dans le quartier.

L'Opération Sans-Abri permettait le soutien individuel à des initiatives d'aménagement de maisons. Un autre niveau est franchi par la création, en 1998 en Région wallonne des Agences Immobilières Sociales (AIS).... »

Le secteur associatif a donc joué un rôle moteur dans la création des premières AIS.

Quelques dates clés témoignent de la consolidation progressive de l'AIS, un acteur de la politique du logement qui se révèle être de plus en plus pertinent :

29 juillet 1993 : le premier arrêté du Gouvernement wallon (GW) donnant une base réglementaire au dispositif

Octobre 1998 : le décret instituant le Code wallon du logement donnant une base organique aux AIS agréées en tant qu'organismes à finalité sociale

23 septembre 2004 : un arrêté du GW précisant les conditions d'agrément des organismes à finalité sociale.

LES MISSIONS DES AIS

Une AIS est un organisme de logement à finalité sociale agréé par le Gouvernement wallon (arrêté du 23 septembre 2004) et dont le but est la recherche de la meilleure adéquation possible entre l'offre de logements disponibles et les besoins sociaux recensés au niveau local.

Une de ses missions est de conclure des contrats de gestion ou de location de logements avec leurs propriétaires publics ou privés. L'AIS joue ainsi le rôle d'intermédiaire entre les propriétaires et les locataires en vue de faciliter l'accès au logement pour les candidats locataires en situation de précarité ou à revenus modestes. Elle permet également aux propriétaires de gérer plus aisément leurs biens et d'accroître le nombre de logements disponibles destinés à être loués à des personnes en difficulté.

Pour les propriétaires, les avantages sont les suivants :

- la rédaction du bail
- le suivi des obligations des locataires et des démarches
- le paiement du loyer de façon régulière même en cas de défaillance du locataire
- la remise en état des lieux au terme du bail conformément à l'état des lieux dressé lors de la conclusion de celui-ci
- le paiement du loyer en cas de vide locatif
- la possibilité de bénéficier d'aides régionales et/ou provinciales.

Pour le locataire, l'avantage est de payer un loyer moins élevé que celui d'un logement équivalent dans le privé et de bénéficier d'un accompagnement social.

Alors que les sociétés de logements sociaux disposent d'un parc de logement privé, les AIS, quant à elles, gèrent donc un parc de logements en location.

La Région wallonne compte actuellement 21 AIS qui bénéficient d'un subside de la Région wallonne et, le cas échéant, des pouvoirs locaux, provinces et/ou communes.

Les chiffres de 2004 font état de 1863 logements gérés par les AIS wallonnes, hébergeant ainsi 3878 personnes. Il semble que ces chiffres soient en constante augmentation.

En Province de Luxembourg

Deux Agences Immobilières Sociales fonctionnent actuellement dans la province. Il s'agit de Gestion Logement Sud-Luxembourg et de L'Agence Immobilière Sociale Nord-Luxembourg.

Gestion Logement Sud-Luxembourg

Rue de la Semois, 78 bte 2
6700 ARLON
Tel.: 063/22.11.81
Fax : 063/ 67.62.06
E-mail : logesud@skynet.be
Logements gérés en location : 86

Agence Immobilière Sociale Nord-Luxembourg

Bwès de Leus, 3/2 (rez-de-chaussée)
6900 MARLOIE
Tel. : 084/45.76.74
E-mail : ais-nordlux@skynet.be

Logements gérés en location : 112



le siège de l'AIS « gestion logement Sud-Luxembourg »



un exemple de bâtiment abritant des logements gérés par l'AIS Nord-Luxembourg (Houmont, commune de Sainte-Ode)

Ces deux agences regroupent différents partenaires : les CPAS et les Communes concernés, les sociétés de logement, le monde associatif, la Région wallonne et la Province de Luxembourg.

LES PRIMES POUR LES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS GÉRÉS PAR UNE AIS

La Région wallonne octroie une prime à la création de logements conventionnés (logements destinés à être loués à titre de résidence principale à un ménage par l'intermédiaire d'un opérateur immobilier – comme par exemple une société de logement de service public, une agence immobilière sociale, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie ...). Le montant de la prime est fixé à 20 % de l'investissement, avec un maximum de 14.880 EUR.




Le Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie peut également accorder une prime pour travaux de réhabilitation ou de restructuration d'un logement inoccupé. La prime correspond à 100 % du coût des travaux plafonnés à 45.000 EUR pour une maison et 35.000 EUR pour un appartement. Un prêt peut également être accordé dans le cas des logements occupés.

D'autres aides aux propriétaires sont également mises sur pied par certaines provinces.

En province de Luxembourg

La province de Luxembourg octroie également une aide à tout propriétaire d'un ou plusieurs logements qui consent à intégrer celui-ci ou ceux-ci dans le circuit locatif d'une AIS. Le montant de la prime (3,75 EUR par m² habitable multipliés par le nombre d'années pendant lesquelles le propriétaire s'engage) ne pourra en aucun cas dépasser le montant des travaux et sera versée sur la base d'une facture transmise par le propriétaire du ou des logement(s).

les agences immobilières sociales en province de Luxembourg

-  Agence Immobilière Sociale du Nord-Luxembourg
-  Agence Immobilière Sociale du Sud-Luxembourg
-  Commune non intégrée à l'Agence Immobilière Sociale



EN CONCLUSION : QUEL DEVENIR POUR LES AIS ?

Au cours de cette année, lors de nos contacts avec les services communaux de l'urbanisme mais également à l'occasion de la préparation de notre colloque interrégional du 16 novembre prochain, nous avons pu nous rendre compte que les AIS étaient un outil encore peu connu, non seulement du grand public mais aussi des acteurs locaux. Des campagnes d'information plus soutenues devraient sans nul doute être organisées, mettant l'accent sur la nécessaire solidarité entre riches et pauvres mais également sur les avantages que peuvent en retirer les propriétaires.

Certes, ces avantages sont essentiellement du domaine de la gestion des biens privés, la hausse constante des loyers accentuant sans cesse la différence entre les montants proposés par les AIS aux propriétaires et ceux du secteur privé. Mais des primes existent pour compenser partiellement ce manque à gagner.

Enfin, les AIS sont des organismes de petite taille dont les moyens humains et financiers sont sans doute insuffisants pour mener une véritable politique de développement de l'outil. Leur place est certainement à consolider aux côtés des sociétés de logement et en partenariat avec les communes.

Pour en savoir plus

Fonds du Logement : http://www.flw.be/ais_missions.htm

http://www.flw.be/aide_logement.htm

Région wallonne, Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/Pages/Aides/AP/LogConv.asp>

Société wallonne du logement : www.swl.be

Vivre Ensemble Education asbl : www.vivre-ensemble.be

Province de Luxembourg : www.province.luxembourg.be

A télécharger, un dossier sur les AIS paru dans le n° 57 de la revue « Regards » du CIEP-MOC de Liège - Huy - Waremme : http://moclidge.be/IMG/pdf/reg057_dossier.pdf

ZOOM SUR QUELQUES AMÉNAGEMENTS URBAINS À ARLON

En 2008, la Maison de l'urbanisme Lorraine-Ardenne consacrera tout ou partie de ses bulletins de liaison à la mise en valeur de travaux d'aménagements portant sur les espaces publics des centres urbains de son territoire d'action.

En primeur, des photos de quelques aménagements du centre d'Arlon ...

