

FICHE AIS : BILAN ET PERSPECTIVES

Les AIS permettent de socialiser sur base volontaire, une partie importante du marché locatif bruxellois.

En échange d'une série de services proposés par les AIS (gestion du bien, perception des loyers, gestion du vide locatif), les propriétaires acceptent en effet de toucher un loyer inférieur au marché privé. Les locataires paient quant à eux un loyer proportionnel à leurs revenus.

Les AIS permettent donc de croiser l'offre et la demande de logements à prix modérés.

Bilan

- Depuis le début de la législature : le nombre de logements gérés en AIS. a progressé de 932 unités depuis le début de la législature. Nous sommes actuellement à 1865 logements !
- L'objectif prévu dans la déclaration gouvernementale, de doubler le nombre de logements d'ici à la fin de la législature est d'ores et déjà quasiment atteint.
- Une concertation entamée l'an passé avec le secteur a mené à la tenue d'une campagne de sensibilisation et de promotion du dispositif AIS auprès des propriétaires bruxellois. Cette campagne s'est tenue au début de l'année 2006, auprès de différents médias bruxellois (spots TV, encarts dans les journaux, etc).

Difficultés rencontrées

- Contexte
 - Vu la paupérisation croissante des locataires , les arriérés locatifs sont plus importants et le suivi social de plus en plus nécessaire.
 - On assiste à une augmentation des frais devant être effectués avant la prise en gestion d'un logement : n'oublions pas l'augmentation du coût des matériaux, ...

Mais surtout, il existe un gap croissant entre les loyers du marché privé et ceux du secteur AIS qui rend le dispositif moins attractif

- Nonobstant la croissance naturelle du nombre de logements pris en gestion, on constate donc :
 - Moins de prises en gestion de grands logements,
 - Une moindre présence de logements dans les communes dites de la seconds couronne,
 - Que les AIS dites publiques, et non propriétaires rencontrent des difficultés financières importantes pour assurer leurs missions.

Solutions mises en oeuvre

- Un travail avec le secteur a été mené, qui a abouti à une réforme, laquelle permettra d'appuyer plus encore la progression du nombre de logements pris en gestion par les AIS sur le territoire de la Région. Cette réforme a été approuvée en première lecture par le Gouvernement le 5 juillet dernier. Le Conseil Consultatif du Logement a remis son avis le 2 octobre dernier et le point sera déposé en deuxième lecture au prochain Gouvernement du 22 novembre.
- L'objectif de la réforme (approuvée en 1ère lecture le 5 juillet dernier) est de doper le dispositif AIS :
 - Permettre de prendre en gestion de logements de plus grande taille.
 - Inciter à une meilleure répartition des logements sur le territoire de la Région.

Concrètement, il a été décidé à cette fin:

D'augmenter les prix proposé aux propriétaires (+ 12 % en moyenne).

- D'augmenter l'intervention de la Région dans le différentiel de loyer (de 85 à 99% du différentiel de loyer pour tous les logements, à l'exception des 5 chambres et plus).
- De stabiliser et renforcer les AIS, tous en leur donnant davantage de moyens pour poursuivre leurs activités (mise en place d'une période transitoire en cas de retrait d'agrément, nombre de logements maximal donnant droit aux subsides passant de 250 à 400 logements, assouplissement de la procédure de suspension des subsides,accélération du mode de liquidation des subsides)

- De limiter la progression du nombre des AIS dans les Communes qui en disposent déjà, pour professionnaliser et renforcer encore les structures existantes.
- Les moyens nouveaux nécessaires sont inscrits au budget de 2008 pour 4.336.000 €.
- Depuis le 13 juillet dernier, une ordonnance a été prise par le Parlement bruxellois, en vue de permettre aux AIS de prendre en gestion des logements faisant eux-mêmes l'objet d'un droit de gestion publique, ainsi que les logements vides situés au-dessus des commerces (l'idée est que les Ais puissent négocier avec des intermédiaires autres que le propriétaire du bien, à savoir respectivement les pouvoirs publics et les locataires commerçants).