

2.5.2. Fonctionnement

Les agences immobilières sociales sont des ASBL qui se posent en intermédiaires entre les propriétaires et les locataires pour socialiser le marché du logement à deux niveaux: négocier des loyers à la baisse avec les propriétaires et attribuer les logements aux personnes les moins favorisées.

Elles sont agréées par la Région de Bruxelles-Capitale qui leur attribue une subvention. Les autorités interviennent ainsi dans la différence entre le loyer «social» payé par le locataire et le loyer fixe versé au propriétaire du logement. Les agences immobilières sociales doivent en outre s'assurer que les habitations qu'elles gèrent répondent aux normes fixées par le Gouvernement.

L'agence immobilière sociale décharge le propriétaire de toute la gestion locative. En outre quiconque fait gérer une habitation par une AIS est certain que le loyer lui sera versé, que le logement soit loué ou non, et que les éventuels dégâts locatifs seront intégralement réparés. Outre ces avantages, les propriétaires qui confient la gestion de leur habitation à une agence immobilière sociale peuvent également bénéficier des primes à la rénovation (ce dispositif n'est normalement destiné qu'aux propriétaires occupants).

L'agence immobilière pourvoit également, si nécessaire, à l'accompagnement social du locataire. A cet effet, elle conclut un accord de collaboration avec le CPAS ou la commune et peut également travailler en partenariat avec des ASBL d'accompagnement social.

Le public visé par les AIS se compose donc des familles moins favorisées qui ont du mal à trouver une habitation à louer à un prix abordable. Pour pouvoir prétendre à un logement d'une agence immobilière sociale, les revenus du ménage ne peuvent pas dépasser le plafond d'accès au logement social. Néanmoins chaque agence immobilière sociale définit son système d'inscription, souvent avec le secteur associatif.

L'agence immobilière sociale est le bailleur du locataire, à la place du propriétaire. Le revenu du locataire n'entre pas en ligne de compte pour le montant du loyer. Celui-ci est forfaitaire et ne peut pas dépasser les plafonds fixés par le Gouvernement. De même, les loyers garantis par les AIS aux propriétaires ne peuvent pas non plus dépasser les plafonds fixés par le Gouvernement.

2.5.3. Avantages pour les propriétaires

L'agence immobilière sociale cherche des locataires pour le logement, conclut le bail avec eux et se charge des contacts ultérieurs.

L'AIS se charge d'encaisser les loyers.

L'AIS veille au bon entretien de l'habitation et couvre les éventuels dégâts locatifs.

L'AIS garantit au propriétaire le paiement du loyer en permanence, même quand le logement est inoccupé entre deux locataires ou quand le locataire ne paie pas le loyer.

Le bail est enregistré.

Le propriétaire peut demander une prime de rénovation parce qu'il confie la gestion de son habitation à une AIS.

Les propriétaires désirant confier la gestion d'une habitation à une agence immobilière sociale ou qui souhaitent plus d'informations à ce sujet, peuvent contacter une ou plusieurs AIS proches. Elles connaissent la situation locale et sont parfaitement en mesure d'expliquer le fonctionnement de leur organisation.

2.6. Les aides proposées en Région de Bruxelles-Capitale

Nicolas BERNARD

Expert au cabinet de Christos DOULKERIDIS, Secrétaire d'Etat au Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Marnix DE SMEDT

Grégory DÔME

Attaché MRBC, Coordinateur du Centre d'Information du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

2.6.1. Les Allocations de Déménagement-installation et d'intervention dans le Loyer (A.D.I.L.)

Les A.D.I.L. sont destinées à favoriser l'amélioration des conditions de logement des Bruxellois.

Les conditions, qui ouvrent le droit à cette aide, sont liées d'une part à l'état du logement occupé qui doit être **inadéquat** (soit de par son état, soit qu'il est surpeuplé) ou **inadapté** (pour les personnes âgées de plus de soixante ans ou handicapées à 66 % minimum); situé en Région de Bruxelles-Capitale et d'autre part à une condition de revenus plafonnés.

De plus, ces allocations ne sont octroyées que dans le cadre d'un déménagement vers un logement, également situé dans une des 19 communes bruxelloises, qui, lui, est adéquat, c'est-à-dire qu'il correspond en tout aux exigences fixées dans l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (arrêté du Gouvernement du 22 décembre 2004 paru au *Moniteur belge* le 16 mars 2005 et complété par l'arrêté ministériel du 30 juin 2005 déterminant les normes de qualité des logements) ou qui répond à ces critères après travaux (le locataire, dans ce cas, continue d'occuper l'habitation pendant les travaux).

Les A.D.I.L. consistent en une intervention financière dans le loyer du nouveau logement. Tous les montants repris dans ce paragraphe et le suivant sont des montants indexés valables à partir du 1^{er} janvier 2012. Pour que les A.D.I.L. puissent être octroyées, le loyer du nouveau logement doit dépasser celui de l'habitation évacuée de minimum 14,41 €. L'allocation est limitée à 150,07 € et augmentée de 10 % par enfant à charge, mais s'élève à maximum 225,11 €. Il ne s'agit pas d'une aide financière qui serait accordée du simple fait que le locataire aurait des difficultés à payer son loyer.

Une allocation de déménagement forfaitaire peut également être octroyée selon les mêmes conditions. Elle se monte à 780,37 € lorsque le demandeur n'a pas d'enfant à charge. Ce montant est augmenté de 10 % par personne à charge avec un maximum de 1.014,47 €.

Pour toute information préalable à l'introduction d'un dossier d'A.D.I.L., vous pouvez vous adresser au Centre d'Information du Logement (C.I.L.):

Rue du Progrès, 80, boîte 1
1035 Bruxelles
Tél: 0800 40 400 (n° gratuit) de 9h à 12h
Fax: 02 204 15 19
E-mail: aatl.logement@mrbc.irisnet.be.

Pour le suivi d'un dossier, les permanences téléphoniques se déroulent entre 9h00 et 12h00 le lundi et le jeudi au 02/204.14.01. Vous pouvez également contacter la direction du logement par courriel à l'adresse adil@mrbc.irisnet.be.

2.6.2. Les allocations loyer⁽¹⁾

L'arrêté du 6 mars 2008 instituant une allocation de loyer a été abrogé et remplacé par l'arrêté du Gouvernement bruxellois du 21 juin 2012. Cette allocation est toujours destinée aux locataires de tout logement dont le propriétaire est une commune ou une régie communale mais, en plus, elle s'ouvre aux logements issus des contrats de quartier, aux logements des CPAS ainsi qu'aux logements pris en gestion publique (dans le cadre de l'article 18 du Code du logement). Certes, le loyer afférent à un logement d'un contrat de quartier est déjà barémisé, mais il peut rester encore trop élevé pour certaines catégories de la population. Le nouveau texte a donc, entre autres objectifs, pour but d'étendre le bénéfice de l'allocation loyer à ces preneurs-là.

Par ailleurs, l'octroi de l'allocation-loyer n'était auparavant pas soumis à des conditions de revenus. Il existait déjà, certes, une limite implicite

puisque l'allocation loyer n'est pas accordée lorsque le loyer dépasse un certain plafond et que, dans le même temps, elle couvre la différence entre le loyer et le tiers des revenus du ménage. Autrement dit, l'allocation-loyer n'est *de facto* pas accordée à ceux qui ont des revenus supérieurs au triple du loyer maximum puisque, en pareil cas, le tiers des revenus se situera toujours *au-dessus* du loyer maximum, ce qui rend sans objet une éventuelle allocation-loyer. Il convenait cependant de rendre plus explicite (et univoque) le ciblage social de l'allocation loyer, en introduisant formellement des conditions de revenus, calquées sur celles qui sont d'application pour bénéficiaire d'un logement social.

Concrètement:

- Les revenus du locataire vivant seul ne peuvent dépasser le montant de 19.964,74 €.
- Pour le ménage de plus d'une personne ne disposant que d'un revenu, le montant est porté à 22.183,05 €.
- Pour les ménages disposant d'au moins deux revenus, le montant est porté à 25.352,08 €.

Ces montants sont majorés de 1.901,41 € par enfant à charge et de 3.802,81 € par personne majeure handicapée composant le ménage.

Comme précédemment, les demandes d'allocation doivent être introduites par l'opérateur public concerné (commune, CPAS ou titulaire du droit de gestion publique) lui-même.

L'allocation loyer couvre la différence entre le loyer demandé par la commune, le CPAS ou le titulaire du droit de gestion publique et le tiers des revenus mensuels du ménage augmentés le cas échéant du tiers des allocations familiales. Elle ne peut cependant être supérieure à 220 € par mois (contre 200 auparavant). Et elle n'est pas due si le montant est inférieur à 15 €.

L'instauration de ce montant plancher en deçà duquel l'allocation n'est pas due vise à éviter d'engager un travail administratif disproportionné par rapport au gain attendu pour le locataire. Un régime similaire prévaut pour l'octroi des ADIL par exemple. D'ailleurs, le montant ici retenu (15 €) s'inspire de celui-là (12 €).

Le demandeur doit toujours:

- être âgé de 18 ans minimum ou être émancipé à la date de l'introduction de la demande;
- ne pas être bénéficiaire d'une allocation de déménagement, installation et d'intervention dans le loyer;
- ne pas posséder, ainsi qu'aucune personne de son ménage, en pleine propriété, en emphytéose ou en usufruit, un bien immobilier affecté au logement.

(1) Annexe A.

Le logement doit:

- ne pas avoir fait l'objet d'une barémisation des loyers, à moins (et telle constitue une des nouveautés en question) que les logements aient été produits dans le cadre de l'Ordonnance Organique du 7 octobre 1993 portant sur la revitalisation des quartiers ou de l'Ordonnance Organique de la revitalisation urbaine du 28 janvier 2010; répondre aux normes élémentaires de sécurité, de salubrité et d'équipement.

L'allocation ne peut être octroyée que si le montant du loyer repris dans le bail ne dépasse pas les montants (actualisés) suivants:

- Studio: 397 €
- Appartement 1 chambre: 461 €
- Appartement 2 chambres: 532 €
- Appartement 3 chambres/Maison 2 chambres: 647 €
- Appartement 4 chambres/Maison 3 chambres: 763 €
- Appartement 5 chambres ou plus/Maison 4 chambres ou plus: 956 €.

Enfin, diverses améliorations techniques ont été apportées à l'arrêté:

La commune doit dorénavant fournir les preuves de revenus sur lesquels elle s'est basée pour calculer le montant de la diminution de loyer pour l'année concernée.

- L'évolution du loyer (par l'index) sera prise en compte, tous les 1^{er} janvier.
- Le bénéfice de l'allocation loyer sera effectif non plus à la date de l'introduction de la demande (car le bénéficiaire court alors un risque de remboursement si sa demande est *in fine* rejetée), mais à la date de l'accord de principe. L'allocation loyer sera toutefois versée à ce moment-là avec effet rétroactif. La date de prise d'effet de l'allocation loyer a été formulée explicitement, tout comme le régime de rétroactivité (au jour de l'introduction de la demande).
- Des définitions de revenus, de personne handicapée et de personne à charge ont ainsi été intégrées.
- L'éventuelle garde alternée a été prise en compte dans la définition de l'enfant à charge, aux fins d'éviter toute discrimination à cet égard.
- Ambiguë (en ce qu'elle donne à penser que l'allocation se poursuit malgré que le locataire ne respecte plus les conditions éventuellement), l'ancienne expression «à durée indéterminée» a disparu.
- Les redondances entre les formules d'indexation ont été supprimées.
- Le moment auquel le locataire ne peut être propriétaire (pour bénéficier de l'allocation loyer) a été précisé.
- La discordance textuelle relative aux allocations familiales a été gommée. Schématiquement, pour calculer le montant de l'allocation loyer, sont divisés par trois les revenus aussi bien que le tiers des allocations familiales.

2.6.3. Les prêts régionaux pour constitution d'une garantie locative

Conscient de ce que la constitution d'une garantie locative⁽¹⁾ peut constituer un obstacle important, voire majeur, à la conclusion d'un bail de résidence principale, réduisant par là certaines populations, déjà tant fragilisées par d'autres facteurs socio-économiques, à une situation de précarité sur le plan du logement, notamment, le législateur ordonnancier a, depuis 1998⁽²⁾, instauré une aide régionale à la constitution de cette garantie. La matière a depuis lors été intégrée au Code bruxellois du logement⁽³⁾ et trouve exécution dans un arrêté du Gouvernement bruxellois⁽⁴⁾.

C'est au Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale que la gestion de cette aide régionale a été confiée et qui consiste en l'octroi, sous certaines conditions, de prêts à tempérament⁽⁵⁾, remboursables sans intérêt.

Les principales conditions sont ci-après exposées.

S'agissant d'une garantie locative qui consiste en une somme d'argent, l'article 10 des dispositions du Code civil relatives au bail de résidence principale du preneur trouve à s'appliquer au cas d'espèce.

(1) Voyez à ce propos les développements sous le point 2.5. du titre 1., 2. Le régime du bail au logement.

(2) Ordonnance du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution de garantie locative en matière de logement, *M.B.*, 1^{er} octobre 1998.

(3) Voyez l'article 85 du Code, ce dernier abrogeant par ailleurs l'ordonnance du 16 juillet 1998.

(4) Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 décembre 1998 portant exécution de l'ordonnance du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution de garantie locative en matière de logement, *M.B.*, 19 février 1999, modifié par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 novembre 2000 modifiant l'article 2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 décembre 1998 portant exécution de l'ordonnance du 16 juillet 1998 organisant une aide régionale à la constitution de garantie locative en matière de logement, *M.B.*, 19 mai 2001.

(5) Ces prêts sont soumis à la loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation, *M.B.*, 9 juillet 1991, modifiée en dernier lieu par la loi du 3 août 2012 relative à des mesures diverses pour faciliter la mobilisation de créances dans le secteur financier, *M.B.*, 24 août 2012.

2.6.3.1. Conditions relatives au demandeur

Le prêt ne peut être sollicité que par une personne physique. Il doit s'agir de la personne qui prend ou prendra en location un logement déterminé. Si plusieurs personnes prennent le logement en location, elles doivent ensemble solliciter le prêt.

Le demandeur doit avoir au minimum 18 ans et avoir atteint l'âge de la majorité à la date d'introduction de sa demande.

Les revenus du demandeur, c'est-à-dire les revenus afférents à l'avant-dernière année qui précède celle de la demande, ne peuvent être supérieurs aux montants repris dans le tableau reproduit ci-après. Ces barèmes sont identiques à ceux pratiqués dans l'aide locative⁽¹⁾.

Si néanmoins le demandeur peut démontrer que ses revenus actuels se trouvent réduits par rapport à ceux pris en compte, ce sont les revenus réels qui sont pris en considération.

Entrent en ligne de compte, les revenus de toutes les personnes du ménage, à l'exception toutefois de ceux de tout enfant à charge, c'est-à-dire l'enfant pour lequel des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées à un membre du ménage ou l'enfant que le Fonds estime à charge, si la preuve est apportée de l'absence ou de la faiblesse des revenus dont il a bénéficié et pour autant qu'il vive de fait avec le locataire.

Lorsque le demandeur entre dans la dernière année avant sa retraite, il ne doit pas être satisfait à la condition de revenus.

Le demandeur ni les personnes de son ménage ne peuvent en principe être plein propriétaires, usufruitiers ou emphytéotes d'un bien immobilier. Eu égard aux ressources dont il dispose et de ses dettes, dont le loyer, le demandeur doit être en mesure d'honorer les mensualités du prêt sollicité.

(1) Cf. *supra*, point 1.1.2.1. du présent chapitre.

Nombre d'enfants à charge	Revenu maximum d'admission		
	A	B	C
0	20.592,09	22.880,09	26.148,70
1	-	24.841,24	28.109,85
2	-	26.802,39	30.071,00
3	-	28.763,54	32.032,15
4	-	30.724,69	33.993,30
5	-	32.685,84	35.954,45
Majoration par enfant supplémentaire	-	1.961,15	1.961,15

A = personne vivant seule
 B = Ménage ne disposant que d'un revenu
 C = Ménage disposant d'au moins deux revenus
 Ces montants sont augmentés de 3.922,30 par personne majeure handicapée composant le ménage. Un enfant à charge handicapé est assimilé à deux enfants.
 Barèmes en vigueur au 1^{er} janvier 2012. Pour connaître les derniers montants en vigueur, consultez le site www.fondsdulogement.be.

2.6.3.2. Conditions relatives à l'habitation

L'habitation, qui est nécessairement située sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale, doit être prise en location moyennant un bail de minimum un an et ressortissant des règles particulières du Code civil aux baux relatifs à la résidence principale du preneur. Le demandeur s'engage à s'y domicilier dans les trois mois de la signature du bail.

Le prêt ne peut pas être octroyé pour un logement de la Société du Logement de la Région Bruxelloise ou une Société Immobilière de Service Public. Le bénéfice en est également exclu pour une habitation louée par le Fonds lui-même.

Le Fonds peut être amené à refuser l'octroi du prêt si le logement est présumé ne pas répondre aux exigences en matière de salubrité, de sécurité et d'habitabilité dont question à l'article 2 des dispositions du Code civil relatives au bail de résidence principale⁽¹⁾.

(1) S'appliquent en l'espèce, l'arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales à remplir pour qu'un bien immobilier donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité, *M.B.*, 21 août 1997, l'article 4 du Code bruxellois du logement, *op. cit.*, les articles 2 à 5 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements, *M.B.*, 19 septembre 2003, et l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 15 avril 2004 déterminant les exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location, *M.B.*, 5 mai 2004.

2.6.3.3. Le prêt

Lorsqu'une garantie locative est stipulée dans le bail et que celle-ci consiste en une somme d'argent, le Code civil ne laisse aujourd'hui plus que la possibilité entre deux types de garantie: la garantie bancaire, éventuellement à l'intervention d'un CPAS, ou le versement d'une somme d'argent sur un compte individualisé ouvert au nom du locataire⁽¹⁾.

C'est uniquement dans le cadre de ce dernier cas de figure que le Fonds peut accorder le prêt. Le cas échéant, son montant ne peut pas couvrir plus de 90 % de la garantie promise dans le bail, cette dernière ne pouvant à son tour excéder l'équivalent de deux mois de loyer⁽²⁾.

Consenti à un taux annuel effectif global de 0 %, le prêt est remboursable par tranches de capital constantes, en maximum 18 mensualités, mais sans que ce délai ne puisse dépasser la durée initiale du bail.

Le montant du prêt est libéré au profit d'un compte bloqué ouvert au nom du locataire, conformément aux dispositions du Code civil⁽³⁾, avec la double signature du locataire et du bailleur.

Le demandeur n'est tenu à aucun frais à raison de sa demande de prêt.

(1) Article 10 des dispositions du Code civil relatives au bail de résidence du preneur, tel que modifié par la loi du 25 avril 2007, *op. cit.*

Pour une analyse critique de ces formes de garantie locative, voy. notamment N. BERNARD, «La loi du 25 avril 2007 et les nouvelles dispositions en matière de bail à loyer», *J.T.*, 2007, p. 513; A. CRUQUENAIRE, «Le bail de résidence principale: une réforme à l'épreuve», *J.L.M.B.*, 2009, p. 1449, obs. sous C.C., arrêt 109/2009 du 9 juillet 2009; M. DE SMEDT, «La garantie locative après la loi du 25 avril 2007: longue vie à l'article 10?», *R.G.D.C.*, 2009, p. 392; M. DE SMEDT, «De quelques sûretés spécifiques aux baux à loyer», *Actualités de droit des sûretés*, Anthemis-Recyclage en droit, Louvain-la-Neuve, 2010, pp. 129-159; B. LOUVEAUX, «Les modifications législatives de 2006-2007 en matière de baux», *R.R.D.*, 2007, p. 121; D. MEULEMANS, «Algemene bespreking. De huurovereenkomst, de huurprijs en de huurwaarborg. Bespreking van de nieuwe voorschriften», *Huur*, 2007/3, pp. 125-126; D. VAN DRIESSCHE, «De plaatsing van de huurwaarborg op een geïndividualiseerde rekening bij woninghuur: loutere verplichting van de verhuurder?», obs. sous Anvers, 9 janvier 2007, *R.A.B.G.*, 2008, pp. 1225-1234.

(2) *Ibidem.*

(3) *Ibidem.*

2.6.4. Service d'accompagnement social aux locataires sociaux (SASLS)

Service d'Accompagnement social aux Locataires sociaux asbl
CE Crystal Palace, rue de la Borne, 14 à 1080 BRUXELLES
Tél.: 02 502 88 15, Fax: 02 502 39 26

Directeur: Dominique VAN HAELEN

Directeur-adjoint: Karel VANDERWEYEN

Service de médiation de dettes – Dienst schuldbemiddeling
Boulevard Barthélemy, 25 à 1000 BRUXELLES
Tél.: 02 500 10 00, Fax: 02 500 10 09

Coordinatrice: Delphine DE BLEEKER

Médiateurs de dettes: Stéphane JOCHMANS, Sombo LOKEMBO, Giovanna PUCCIO, Karine TIBERGHIE, Valérie WINAND