

L'Agence immobilière sociale : bilan d'étape

En ce mai 2013, l'Agence immobilière sociale (AIS) fonctionne depuis 3 ans et 8 mois. 1 518 demandes pour un logement ont été traitées et, chose plus étonnante, des centaines de propriétaires se sont adressés à l'AIS, car les garanties offertes par celle-ci se sont avérées attrayantes : en contrepartie d'un loyer réduit, l'AIS assure le paiement ponctuel du loyer, le bon état du logement, les travaux administratifs en lien avec la location et la résiliation du bail au moment voulu par le propriétaire.

Jusqu'en 2012, l'AIS a développé son parc immobilier avec régularité. Chaque semaine, un projet supplémentaire a pu être réalisé de sorte que fin décembre 2012, l'AIS disposait de 103 logements et du fait que certains ménages avaient entre-temps déjà quitté le dispositif pour laisser la place à d'autres, on comptait, en décembre 2012, 126 projets d'inclusion sociale par le logement, donc 126 dossiers admis. Sur la liste d'attente restaient à ce moment 797 dossiers. Du côté des bénéficiaires, mais aussi du côté des propriétaires, le dispositif reste donc toujours fort sollicité.

La croissance de l'AIS s'est néanmoins ralentie depuis début 2013, parce que les budgets demandés pour l'engagement de personnel supplémentaire n'ont été accordés que partiellement. En gros, le personnel engagé suffisait tout juste à compléter l'équipe et « boucher les trous » déjà existants, vu le développement rapide du dispositif.

Il fallait démontrer que l'AIS fonctionne et qu'elle était efficace. Cette démonstration est faite aujourd'hui, mais les efforts de redressement de l'équilibre budgétaire de l'État ne permettent pas, semble-t-il, de développer davantage l'AIS existante.

Avec l'article 48 de la loi relative à la promotion du logement et de l'habitat durables, le ministre du Logement poursuit une autre stratégie. Il s'agit d'étendre l'activité de l'AIS, appelée pour les besoins de la cause « gestion locative sociale (GLS) », à d'autres acteurs, les communes notam-

ment, afin de multiplier ainsi les dispositifs et d'épuiser par là tout le potentiel du parc locatif privé (vides locatifs). À cette fin, l'État participe financièrement à toutes les activités GLS avec un montant maximum de 100 euros/mois/ménage. L'objectif est louable, mais encore faudra-t-il que la GLS se développe vraiment à l'échelle communale.

À l'heure actuelle, il n'y a que quelques communes qui ont affiché leur volonté de mettre sur pied une telle activité. Et si l'idée de base de la gestion locative sociale est facile à comprendre, sa mise en pratique n'est pas si simple et nécessite un travail assidu, donc un nombre de postes de travail assez important et par conséquent un coût élevé pour le budget communal.

S'y ajoute la différence entre le loyer payé au propriétaire et le loyer social facturé au bénéficiaire. Le coût des garanties offertes aux propriétaires et couvertes par les 100 euros étatiques ne constitue qu'une petite partie du budget global de fonctionnement nécessaire au dispositif. La multiplication des activités GLS doit donc d'abord devenir réalité pour aboutir à la mobilisation souhaitée du parc privé.

Dans ce nouveau contexte, l'AIS ne sera à l'avenir plus qu'un acteur parmi d'autres. Forte d'une méthodologie qui a fait ses preuves, elle peut cependant offrir ses services aux communes qui ne désirent pas se lancer elles-mêmes dans une telle activité. Ainsi, le développement de l'AIS peut se faire à l'avenir aussi en partenariat avec les communes, auxquelles elle peut offrir une activité renforcée sur le territoire communal, en contrepartie d'un budget permettant d'engager le personnel nécessaire. En confiant la GLS sur son territoire à l'AIS, la commune s'assure ainsi un service professionnel et évite les difficultés abordées ci-avant. Une première convention en ce sens vient d'être signée avec la Ville de Luxembourg. D'autres communes intéressées ont déjà frappé à la porte.

Marco Hoffmann