Association Sans But Lucratif

Agréée par le Gouvernement Wallon

Rue du collège 62 - 4800 VERVIERS

Tel: 087/325 390 - Mail : ais@verviers.be

N° d’entreprise 457 766 655

***Note relative au projet de construction de logements sur le site HDB à 4800 ENSIVAL***

**A. PRESENTATION DE L’AGENCE**

Les statuts de l’asbl ont été publiés en mai 1996 et LOGEO, Agence immobilière Sociale (AIS) agréée par le Gouvernement Wallon, a débuté ses activités sur le territoire de la commune de Verviers en janvier 1997.

Aujourd’hui, son champ d’action s’étend à 8 communes (Verviers, Dison, Limbourg, Welkenraedt, Baelen, Thimister-Clermont, Pepinster et Plombières). LOGEO y gère 450 logements et loge plus de 1200 personnes.

LOGEO, c’est une équipe de 14 personnes composée de techniciens, d’ouvriers et d’assistants sociaux.

Les ratios de LOGEO sont excellents. Les arriérés de loyer sont inférieurs à 0.5%, le vide locatif est contenu sous la barre des 2 % et le turn-over limité confirme une grande stabilité des locations. Le taux de renouvellement des mandats de gestion avec les propriétaires-bailleurs avoisine les 100%.

LOGEO croit dans le concept qu’elle incarne. Son action est en phase avec la DPR. Les logements issus du parc locatif privé y sont largement majoritaires. La collaboration avec les propriétaires-bailleurs privés, pour satisfaire l’exigence d’un logement décent à loyer modéré pour tous, reste la voie à privilégier.

LOGEO stimule le marché acquisitif et est génératrice d’activité économique. 40% des logements pris en gestion ces deux dernières années ont été acquis, voire construits, par des propriétaires dans le but de les confier à LOGEO. 75% des logements pris en gestion ces deux dernières années ont fait l’objet de travaux importants, principalement réalisés par des entreprises locales. On estime que les investissements consentis en termes de travaux dépassent 1.750.000,00 euros.

LOGEO participe à la lutte contre les chancres urbains et les logements inoccupés. 37 logements inoccupés ont été rénovés par des propriétaires qui ont pu bénéficier d’aides financières sous forme de prêts sans intérêts pour 300.000,00 euros et de subventions pour 2.000.000,00 euros.

Au quotidien, elle démontre qu’il est possible de développer des partenariats public-privé.

Les logements gérés sont disséminés, diversifiés et ils ne sont pas « étiquetés », ce qui permet d’implémenter une nécessaire mixité.

LOGEO est un vecteur de cohésion sociale, elle tend à pérenniser la relation locative en vue d’une réappropriation du logement et à un réinvestissement dans la relation de voisinage, à l’échelle de l’immeuble, de la rue, du quartier ou du village.

LOGEO est également membre fondateur de l’asbl Union Wallonne des AIS, fédération agréée des AIS wallonnes qui œuvre à la reconnaissance, à la défense et à la valorisation du secteur. Le directeur de LOGEO assure la présidence de la fédération. Le secteur des Agences Immobilières Sociales compte 32 asbl, qui gère un parc de plus de 6.000 logements et qui connait une croissance de près de 10% chaque année.

*LOGEO offre aux propriétaires-bailleurs de nombreuses garanties et un service « full option »* :

* Le propriétaire est déchargé des démarches administratives, des divers tracas liés à la mise en location et au suivi du logement. L’AIS lui apporte une meilleure lecture de ses devoirs de propriétaire.
* Il a la garantie de percevoir son loyer, que le logement soit occupé ou non et que le locataire paye ou non.
* Il a également l’assurance de voir son bien remis en état.
* Il bénéficie d’une exonération du précompte immobilier.
* Il peut bénéficier de réductions d’impôts et/ou d’aides à la réalisation de travaux de rénovation.
* En contrepartie, il accepte un loyer revu à la baisse.
* En construction neuve, le taux de TVA est ramené à 12%.

*LOGEO propose aux futurs locataires*:

* Un logement respectant les normes de salubrité et de sécurité.
* Un contrat de bail écrit, dans le respect de la loi sur les baux à résidence principale.
* L’accès à un logement décent sans discrimination ou risque de se retrouver exclus du marché locatif privé.
* Des facilités pour la constitution d’une garantie locative (garanties CPAS, étalement mensuel …).
* Une information et un soutien dans l’accomplissement de certaines démarches (exonération du précompte immobilier, prime ADEL, droit de tirage, tarif social …).
* Une sensibilisation et un conseil en vue d’une utilisation rationnelle des énergies.
* Des loyers qui ne sont pas fixés en fonction de leurs revenus mais qui sont en adéquation avec leurs moyens et qui sont inférieurs à ceux du marché locatif privé.

**B. POSSIBILITE D’UN PARTENARIAT SUR LE PROJET HDB**

LOGEO pourrait entamer des discussions avec un investisseur potentiel, sur une base de 20 logements maximum.

Ces logements seraient de taille variable (de 1 à 3 chambres).

Ils pourraient être situés dans des immeubles spécifiques ou disséminés parmi des logements « classiques ».

Ils ne pourraient, de par leur aspect, leur agencement ou d’autres caractéristiques, être si différents des autres logements du site qu’ils puissent être identifier comme logements « LOGEO » ou « SOCIAUX ».

Voici une liste de ce que nous préconisons habituellement dans les logements que nous gérons :

- Limitation des espaces communs, privatisation des caves et greniers ;

- Limitation maximum des charges communes ;

- Dans les communs un traitement des murs sous forme d’un cimentage peut avantageusement remplacer un enduit au plâtre classique car plus résistant ;

- Individualisation de toutes les énergies, pas de système de chauffage commun ;

- Un système de chauffage gaz, à condensation, chaque radiateur est équipé d’une vanne thermostatique et l’installation comprend un thermostat d’ambiance de modèle simplifié ;

- Isolation acoustique soignée entre les logements notamment lorsque des pièces de jour et des chambres à coucher se chevauchent ;

- Isolation thermique minimale équivalente aux normes prises en compte dans le calcul des primes de la Région Wallonne ;

- Respect des critères minimums de la Région Wallonne pour les logements à créer, notamment en terme de surfaces, d’éclairage naturel ou de ventilation ;

- Pour les murs, revêtement au choix, peint 2 couches ;

- Pour les sols, du carrelage ou des vinyles de moyenne gamme. Nous préférons éviter les linoléums et les parquets. Pour les salle de bain, au sol, un carrelage ou un PVC collé ;

- Pour les cuisines, le mobilier, un évier avec égouttoir, une taque de cuisson (gaz ou électrique), une hotte avec évacuation extérieure (pas de frigo, de four ou de lave-vaisselle). Le tout de taille suffisante en regard de la taille de la famille envisagée. Un carrelage ou une protection murale le long du plan de travail ;

- Pour les salles de bain, un lavabo, une douche (si possible éviter les cabines) ou une baignoire (prévoir alors la possibilité de l’utiliser sous forme de douche), un carrelage en pourtour des sanitaires dans les zones utiles (il n’est pas nécessaire de carreler toute la pièce) ;

- Si possible pour les logements dès 2 chambres à coucher, un WC séparé avec lave-main ;

- Un point lumineux par pièce, équipé d’une douille et d’une ampoule ainsi que le nombre habituel minimum de prises électriques. Un pré câblage télédistribution et téléphone est souhaitable.

Cette liste est bien entendu non-exhaustive et se veut avant tout une base de travail.

Pour toute question et tout renseignement, vous pouvez contacter Monsieur Jean-Michel RAUSCH

Directeur Gérant, Jean-Michel.RAUSCH@verviers.be- Tel. 087/325.390 - GSM 0496/201.590



Pour

Sophie LAMBERT Jean-Michel RAUSCH

Présidente Directeur-gérant