

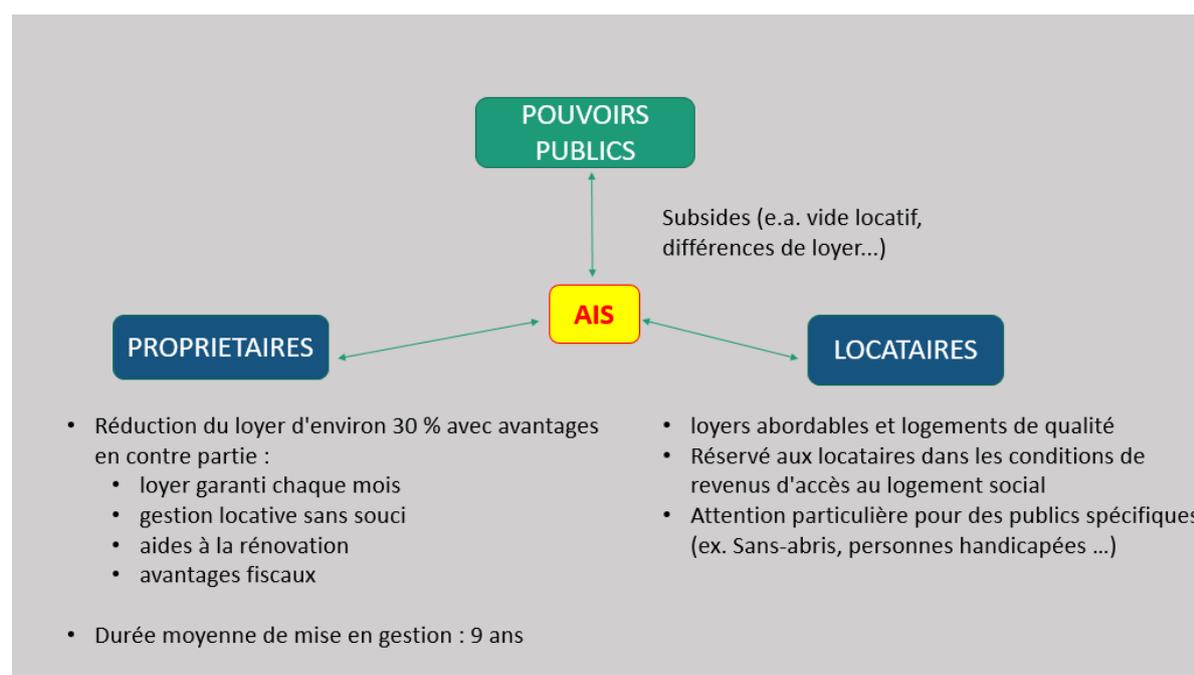
Les agences immobilières sociales toujours convoitées par les investisseurs privés

En matière de logement, s'il y a bien un secteur qui se porte plutôt bien, c'est celui des Agences Immobilières Sociales. Les 24 AIS bruxelloises gèrent, ensemble, plus de 6200 logements et leur marge de progression semble encore importante. Ces deux dernières années, les hausses annuelles dépassent les 700 logements. Un bilan à faire pâler le logement public social, qui parvient péniblement à croître de 125 unités supplémentaires par an¹. Les AIS bénéficient de l'intérêt de nouveaux acteurs, investisseurs et promoteurs, attirés par les généreux avantages proposés par les pouvoirs publics pour booster le parc "à caractère social".

En 2018, le RBDH menait l'enquête sur ces nouveaux acteurs privés à l'assaut du social, et leurs stratégies². Deux ans plus tard, voici l'heure d'un nouveau bilan.

Les nouveaux acteurs

Le fonctionnement des AIS



Historiquement, les bailleurs qui proposaient des logements aux agences sociales étaient essentiellement des particuliers, propriétaires ou héritiers de biens, parfois anciens, qu'ils souhaitent conserver. Des bailleurs prêts à sacrifier une partie de leurs revenus locatifs au profit d'une gestion externalisée, d'une tranquillité totale et d'un impact social. Des avantages combinés à un rendement locatif considéré comme "acceptable". Depuis quelques années, d'autres acteurs s'intéressent aux AIS : des investisseurs prêts à acheter des logements neufs pour les mettre en AIS, des promoteurs à les construire et des vendeurs à faire le lien entre les deux.

¹ ZIMMER P., La politique du logement de la Région de Bruxelles Capitale, 2019. En ligne : http://rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/la_politique_du_logement_de_la_region_de_bruelles-capitale_trente_ans_apres_ou_en_est-on.pdf

² cf. RBDH, Le privé à l'assaut du social. Du neuf pour les Agences Immobilières Sociales, décembre 2018. En ligne : http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/le_privé_a_l_assaut_du_social_-_du_neuf_pour_les_agences_immobilières_sociales.pdf

Les raisons de cet engouement sont multiples³. Mais il est certain que les coups de pouces financiers proposés par les pouvoirs publics y sont pour beaucoup. On pense principalement à l'exemption totale du précompte immobilier pour les logements mis en gestion auprès d'une AIS (2018) et à l'allégement fiscal visant les logements neufs : depuis le 1er janvier 2017, les acheteurs payent 12% de TVA au lieu de 21% pour tout bien neuf donné en gestion à une AIS pour 15 ans minimum.

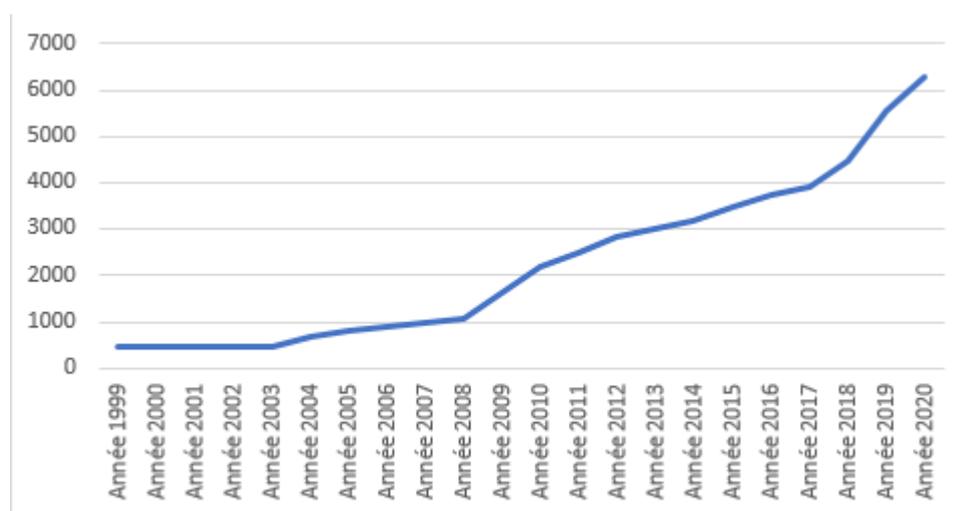
Résultat, le rendement locatif pour un logement, même neuf, en AIS flirte avec le rendement attendu sur le marché "classique"⁴. De quoi convaincre les investisseurs à la recherche de sécurité financière, et d'une gestion locative sans souci. Bien sûr, pour garantir la rentabilité, le logement ne doit pas coûter trop cher à l'achat. C'est pourquoi la plupart de ces logements sont situés dans des communes où le prix du terrain reste bas.

Deux types d'investisseurs sont aujourd'hui intéressés par les AIS. Les premiers sont des particuliers, petits propriétaires, qui souhaitent assurer la pérennité de leur capital et qui, dans une logique opportuniste, optent pour la gestion AIS - et toutes les garanties qui vont avec - d'un ou plusieurs biens. Les autres sont des sociétés d'investissement qui cherchent à combiner rentabilité et un certain impact social (suivant une logique d'impact investing). Dans cette catégorie, INCLUSIO (<https://www.inclusio.be/>) se distingue. La société est propriétaire de près de 600 logements à Bruxelles (loués via AIS ou en projet). De quoi faire d'Inclusio un interlocuteur incontournable.

Une croissance exponentielle

Les mesures prises par la Région bruxelloise avaient pour ambition de booster le parc des AIS, l'objectif est atteint. En 2020, 6268 logements sont estampillés AIS, avec des hausses inédites ces deux dernières années (+ 738 et 734 logements en 2018 et 2019).

La progressions du parc AIS⁵



³ Plus de détails notamment sur le contexte économique favorable à l'investissement immobilier dans : "Le privé à l'assaut du social", p.15 et suivantes.

http://www.rbdh-bbrow.be/IMG/pdf/le_privé_à_l'assaut_du_social_-_du_neuf_pour_les_agences_immobilières_sociales.pdf

⁴ Nous estimions le rendement classique à 3,1 % pour 2,6% en AIS dans notre étude "Le privé à l'assaut du social" (<http://www.rbdh-bbrow.be/spip.php?article1923>) en 2018. Trévi indique aujourd'hui 2,12% sur le marché privé pour 1,99% en AIS (cf. <https://www.trevi.be/fr/residentiel/investir-dans-immobilier/valuable-invest-rendement-secure>).

⁵ Sources : Observatoire Bruxelles Logement, Le parc de logements AIS, colloque 20 ans des AIS, 9 mai 2018. Document disponible en ligne : <https://logement.brussels/documents/obl/colloque-20-ans-ais/ppt/Bruno%20Nys.pdf/view> et Question écrite concernant l'évolution du nombre de logements pris en gestion par les Agences Immobilières Sociales, en ligne : <http://www.parlement.brussels/weblex-quest-det/?moncode=143925&montitre=&base=1>

Aujourd'hui, ce sont environ 1500⁶ logements étiquetés "nouveaux investisseurs" que l'on a pu identifier. 400 déjà loués et 1100 en projet ou en construction⁷. La marge de croissance paraît encore positive, les AIS faisant écho de nombreux contacts, demandes de renseignements ou marques d'intérêts de promoteurs⁸.

De nouveaux promoteurs (Unibriks et les 43 logements du projet Waterfront à Anderlecht ou Creadomus menant deux projets en Région bruxelloise pour 60 logements, par exemple) rejoignent le cercle encore fermé⁹ des développeurs proposant des projets entiers clés sur porte pour AIS (qu'ils soient revendus à la découpe à des particuliers ou en bloc à un acteur tel qu' Inclusio). De nouveaux fonds d'investissements aussi (ex. Domicilia).

A côté de ces grands projets construits à destination des AIS, les unités neuves achetées par des particuliers sont, elles aussi, en progression. Le groupe Trévi lançait, en mars 2018 son produit "Trevi Valuable Invest". Ce label lui permet de commercialiser un logement neuf issu de n'importe quelle promotion immobilière classique, avec la formule AIS. C'est le courtier qui s'occupe de tout : la TVA réduite, la négociation avec l'agence sociale, les conditions de mise en location (délais et loyer)... Résultat : le logement devient un produit financier simple et sûr, du sur mesure pour les épargnants au profil "investisseur- bon père de famille". En une année, le courtier a vendu 120 logements avec cette formule. Aujourd'hui, le parc des AIS compte plus de 200 logements commercialisés par Trévi. Pour le vendeur, l'an dernier, cela représentait un tiers des ventes de logements neufs tout de même¹⁰.

De nouvelles échelles pour les AIS

On l'a rappelé, à l'origine, les propriétaires qui se tournaient vers les AIS disposaient d'un logement, parfois un peu plus, parfois un petit immeuble. Le parc des AIS se distinguait donc complètement de celui des SISP : des unités éparses, réparties sur l'ensemble du territoire plutôt que des grands ensembles, barres d'immeubles ou cités. Avec les projets neufs des promoteurs et nouveaux investisseurs, les lignes bougent. Les projets destinés aux AIS comptent des dizaines de logements, certains avoisinent les 100 logements.

Deux premiers grands projets AIS ont été réceptionnés et sont aujourd'hui occupés. Il s'agit du projet "EKLA" (91 logements situés à Molenbeek, à proximité de la Gare de l'Ouest, donné en gestion par INCLUSIO) et du projet "Central Gardens" (134 logements à Anderlecht, développé par le promoteur ION).

Tout n'est pas simple pour leur gestionnaire. Il a d'abord fallu organiser les emménagements massifs et simultanés d'autant de nouveaux locataires. Ensuite, ce sont les maladies de jeunesse, techniques, des bâtiments qui ont occupé gestionnaires, locataires et promoteurs. Problèmes de chauffage, d'alarmes incendie, d'ascenseurs... les logements neufs demandent donc aussi des interventions techniques. Mais ce qui continue de préoccuper les équipes, c'est l'organisation du vivre ensemble dans ces nouveaux quartiers. Cela demande des compétences, du temps et du personnel dont les AIS ne disposent pas. Les AIS ont pour métier la gestion locative. Elles n'ont pas pour habitude l'accompagnement social collectif, à de telles échelles.

Pour toutes ces raisons, certains CA ont revu leur stratégie. Ils souhaitent dorénavant limiter leurs prises en gestion à de petits immeubles d'une dizaine ou une vingtaine de logements. C'est en tout cas l'option retenue par l'AIS de Molenbeek, la MAIS, suite à l'expérience EKLA et par l'AIS Logement Pour Tous, à la manœuvre à Anderlecht, pour l'énorme projet "Central Gardens".¹¹

⁶ Soit une progression d'environ 400 logements depuis notre étude datée de 2018. Il s'agit essentiellement de nouveaux projets mais probablement aussi de l'un ou l'autre projet sur les rails en 2018 que nous n'avions pas encore pu identifier.

⁷ Calculs propres, basés sur notre précédente étude : Le privé à l'assaut du social (2018) et nouveaux entretiens.

⁸ Entretien avec les directeurs des AIS La Mais et Logement pour Tous, 6 octobre 2020.

⁹ Aux côtés d'ION, Matexi, Re-Vive notamment.

¹⁰ Olivier Peters (TRÉVI), chiffres donnés lors de la formation " L'investissement dans le logement à caractère social" organisée par le RBDH, le 18 octobre 2019.

¹¹ Entretien avec les directeurs des AIS La Mais et Logement pour Tous, 6 octobre 2020.

Et demain ?

Premier enseignement : les conditions des marchés financiers, des marchés immobiliers demeurent tels que la formule AIS reste concurrentielle. La progression se poursuit.

Mais pour que l'impact social de ces investissements - rendus rentables par autant d'aides publiques - perdure, il faut penser des formules qui évitent que les logements retournent sur le marché libre une fois les obligations éteintes. L'accord de Gouvernement le prévoyait : *“ Le Gouvernement veillera également à revoir les conditions de mise en gestion auprès d'une AIS en vue de prévoir, pour les logements neufs, une option d'achat en fin de période et, pour l'ensemble des logements, un droit de préférence en cas de mutation, afin de pérenniser le parc locatif social.”* Nous n'avons encore eu vent d'aucune avancée à ce niveau. Nous plaidons également pour une possibilité de rachat par un opérateur public de ces logements, à laquelle devraient être associées des mesures visant à en limiter le prix.¹²

Deuxièmement : cette croissance n'est pas neutre budgétairement (que l'on pense aux subsides AIS ou à la moins-value fiscale liée à l'exemption totale du précompte immobilier pour les logements AIS). Jusqu'où le Gouvernement pourra-t-il assumer cette croissance ? Le poids financier de la crise sanitaire obligera à faire des choix. Les AIS seront-elles impactées ?

Enfin, le secteur parviendra-t-il ou souhaitera-t-il encore assimiler de tels projets? Chacune des 24 AIS suit sa propre ligne, développe des projets spécifiques, noue des partenariats avec différents acteurs sociaux. C'est aussi ce qui fait la richesse du réseau. Mais le risque d'une forme de saturation n'est peut-être pas à négliger. Les grands projets ne doivent pas fragiliser le projet social des AIS.

...

Cette analyse est publiée à l'aide de subsides de la Région de Bruxelles-Capitale, Insertion par le logement et avec le soutien de la Fédération Wallonie-Bruxelles.

¹² "Le privé à l'assaut du social", id, p.35.

Annexe : les projets neufs des investisseurs en gestion AIS

Nom du projet	Promoteur/ propriétaire	Nombre de logements	AIS concernée(s)	Commune
BON PASTEUR	Inclusio	38	Hector Denis	Evere
SERMON	Inclusio	10	Baita	Ganshoren
EKLA	Inclusio	91	La MAIS	Molenbeek
PETER BENOIT	Inclusio	12	Logement Pour Tous (LPT)	Neder-Over-Heembeek
BRIGADE PIRON	Inclusio	20	Le Relais	Molenbeek
BEUGHEM	Inclusio	20	ASIS et AISE	Schaerbeek
CITYDEV*	Inclusio	35	AIS de Jette, LPT, la MAIS	Molenbeek / jette
DOMAINE DES ETANGS	Inclusio	106	Baita, LPT, la MAIS	Anderlecht
MIDDELWEG	Inclusio	123	Baita et Hector Denis	Haren
ANTARES	Inclusio	80	AIS de Woluwé-Saint-Lambert	Woluwé-St-Lambert
CLASSENS MASUI	Inclusio	51	la MAIS et l'ASIS	Laeken
PAVILLON	Inclusio	41	l'ASIS	Schaerbeek
CENTRAL GARDENS	ION	134	LPT	Anderlecht
CAPRONNIER	ION	86	AIS Quartiers	Schaerbeek
VERDUN	Matexi	23	AISB	Haren
HARENHEYDE	Matexi	21	AISB	Haren
CASA VIVA	Livingstones (coopérative)	12	IRIS	Bruxelles
DANEMARK	Livingstones	6	Baita	Saint-Gilles
HELMET	Livingstones	3	AIS Quartiers	Schaerbeek
PORTAELS	Livingstones	6	IRIS	Schaerbeek
GROEN	Livingstones	7		Saint-Josse
NINOVE	Livingstones	6	AIS Quartiers	Molenbeek
Office du logement solidaire	CODABEL	10	AIS T VERHAGEN	Saint Gilles
Rue de l'Etoile	Creadomus Invest NV	16	Baita	Uccle
Quai de l'industrie	Creadomus Invest NV	44	AISE	Anderlecht
MAISON RELAIS	Habitat et Humanisme	4	LPT	Bruxelles
LECLERCQ	Habitat et Humanisme	10	LPT	Forest
PERLE	Habitat et Humanisme	17	Baita	Molenbeek
SAMBRE	Habitat et Humanisme	24	LPT	Bruxelles
VAN HAMME	Habitat et Humanisme	11		Uccle
COSMOS	Habitat et Humanisme	12		Anderlecht
JOLLY	Habitat et Humanisme	9		Schaerbeek
BE@HOME	Reos	29	BAITA	Anderlecht
WATERFRONT 35	Bricks & Leisure	43	LPT	Anderlecht
PRE COMMUN	Boouw	65	le relais	Neder-Over-Heembeek
Unités neuves achetées par des particuliers	via Trévi (et Co- Immo)	220	AIS de Woluwé-Saint-Lambert, LPT, ...	Anderlecht, Forest, Laeken, Molenbeek...