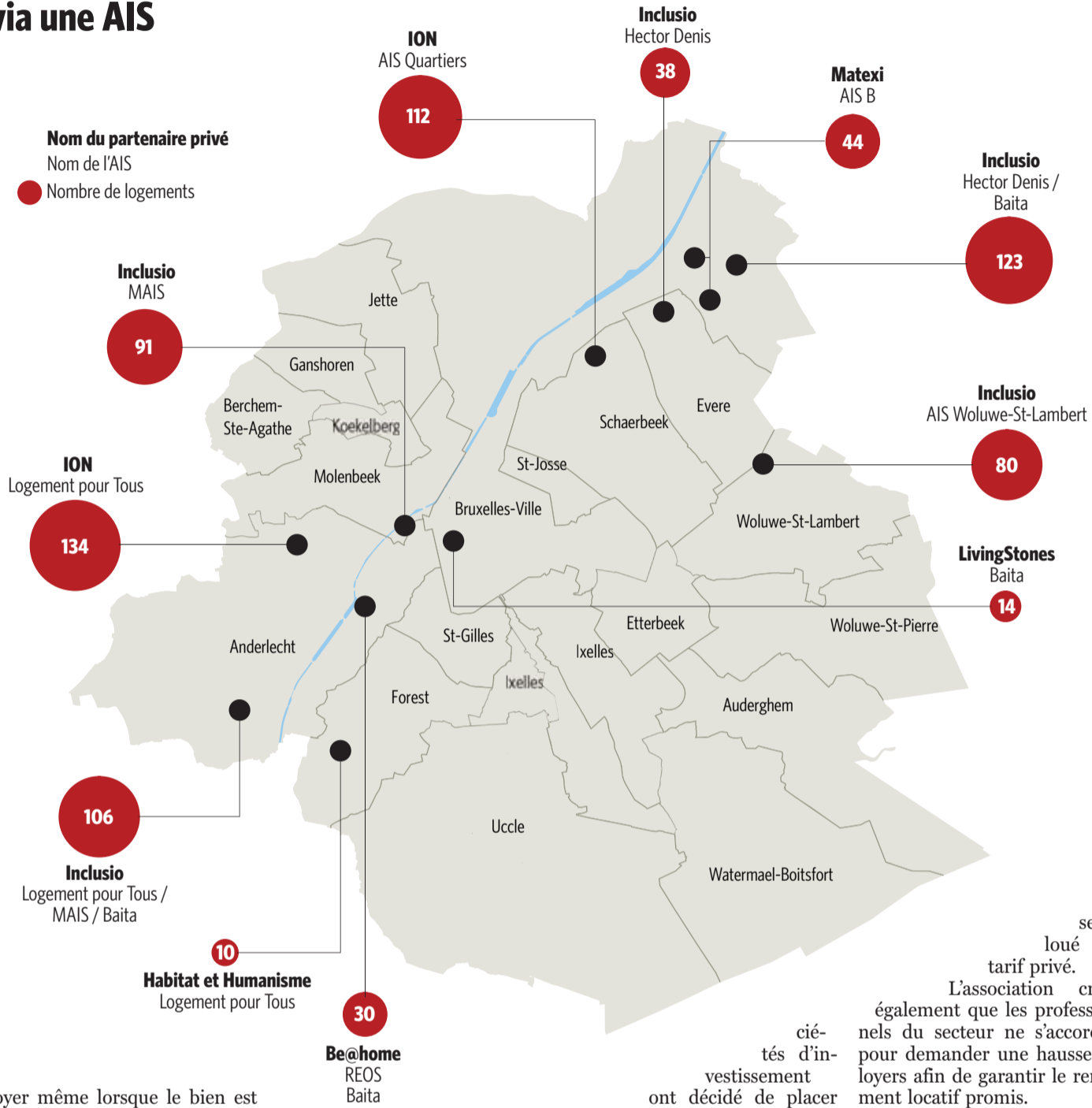


Les agences immobilières sociales séduisent les investisseurs privés

LOGEMENT Le Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat s'inquiète

► Les professionnels de l'immobilier s'intéressent de plus en plus aux agences immobilières sociales.
► Ils y voient un produit d'investissement rentable et surtout très sûr.

Les logements neufs mis en location via une AIS



Toute personne ayant quelques euros à investir rêve d'un placement sûr, avec un bon rendement et sans avoir aucune gestion à faire. Seulement, le compte épargne ne rapporte plus rien et plus aucune action n'est stable. La brique reste donc l'investissement le plus sûr pour les épargnants. Mais à Bruxelles, la mise de départ devient plus que rondelette et impossible à sortir pour certains. Et puis qui dit location, dit aussi gestion, risque de loyers impayés, travaux... Considérant ces éléments, certains promoteurs immobiliers et agences comme Trevi ont trouvé la parade et se lancent dans la construction ou la commercialisation de logements neufs spécialement dédiés au marché de l'AIS (agence immobilière sociale). Seulement, si pendant 15 ans le logement est à destination d'un public fragilisé, ensuite il pourra repasser dans le privé. C'est ce que dénonce le RBDH (Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat) dans sa dernière étude.

Pour rappel, le secteur des AIS gère actuellement 5.500 logements. Un record. Un autre chiffre atteint aussi son apogée : 15.000 ménages sont inscrits sur les listes d'attente des AIS. La demande est croissante. Alors comment refuser des logements neufs conçus spécialement pour répondre à la demande des Bruxellois en attente d'une habitation à loyer modéré ?

Des avantages pour le neuf

Pour soutenir le secteur, le gouvernement bruxellois a voté la réduction de la TVA sur le logement neuf de 21 à 12 % et les propriétaires ne paient pas de précompte immobilier. En contrepartie, le bien doit rester 15 ans (contre 9 ans pour les logements anciens) dans le portefeuille de l'AIS. Comme tous les autres propriétaires passant par une AIS, ceux ayant investi dans le neuf ne doivent pas s'occuper de la gestion de leur bien. L'AIS trouve des locataires, effectue les travaux nécessaires, verse un

loyer même lorsque le bien est inoccupé.

En moyenne, pour un logement ancien loué via une AIS, on estime que le loyer est 30 % inférieur au marché privé mais le propriétaire n'a rien à faire. Avec les avantages : ce qu'il a en poche est quasiment équivalent à ce qu'il gagnerait sur le marché privé à condition que son bien se situe dans les communes les moins chères de la Région.

Dans son étude, le RBDH considère que le rendement d'un appartement deux chambres acheté neuf et confié à une AIS est de 2,6 % net pour le propriétaire. Dans l'ancien, l'immobilier rapporte en général 3 % net, c'est-à-dire après déduction du précompte immobilier, de l'assurance et des frais

de gestion. On comprend immédiatement que le placement est intéressant.

Des investisseurs conquis

Du coup, trois cas de figure émergent dans la capitale. Certains promoteurs développent des projets qu'ils revendent à l'unité ou gardent en gestion et en confient la location à une AIS. D'autres construisent des immeubles classiques et c'est le courtier qui va les commercialiser à des particuliers avec une clause concernant l'obligation de passer par une AIS pendant 15 ans. Ces deux produits sont plutôt destinés à des petits épargnants. Enfin, certaines so-

ciétés d'investissement ont décidé de placer leur argent dans des immeubles construits pour une location sociale. C'est le cas notamment d'Inclusio qui devrait représenter 10 % des logements en AIS d'ici 2020.

Pour que le rendement soit intéressant, il faut aussi que le foncier ne soit pas trop cher. La majorité des projets de ce type se situe donc au nord et à l'ouest de la capitale.

Pour le RBDH, si cette multiplication des appartements neufs peut sembler être une bonne chose, certaines questions se posent. La Région ne fait-elle pas un cadeau aux investisseurs ? Dans 15 ans, s'ils revendent leur bien sur le marché privé, ils feront en plus une importante plus-value et le bien

sera loué au tarif privé.

L'association craint également que les professionnels du secteur ne s'accordent pour demander une hausse des loyers afin de garantir le rendement locatif promis.

Elle demande ainsi la création d'un label pour une socialisation du logement pendant 30 ans à laquelle s'ajouterait un droit de préemption ou une ponction de 9 % de la plus-value lors de la vente. Cela équivaudrait à la réduction de la TVA obtenue lors de l'achat. Pour le RBDH, les avantages décidés par le gouvernement servent surtout à garantir un rendement.

Enfin, il faudra peut-être revoir le fonctionnement des AIS qui vont devoir gérer des grands ensembles et non des unités disséminées dans la ville. En termes de mixité sociale et d'accompagnement des locataires, c'est une importante différence. ■

VANESSA LHUILLIER

RÉACTION

« C'est un marché en pleine croissance »

Eric Verlinden, directeur de Trevi, ne cache pas son enthousiasme par rapport au produit lancé en mars 2018, le Trevi Valuable Invest. Tous les acquéreurs doivent confier leur logement à l'AIS de Woluwe-Saint-Lambert. En 2019, Trevi espère ainsi vendre 145 logements.



Pourquoi vous êtes-vous intéressé au marché des AIS ?

Il y a trois raisons à cela. Tout d'abord, cela permet aux investisseurs d'avoir un rendement pérenne sur le long terme avec un rendement satisfaisant. Ensuite, quand on voit l'évolution de la population bruxelloise, on comprend que la demande d'un logement à un loyer abordable est la priorité. Le public n'arrive pas à construire assez de logements sociaux et nous pouvons apporter une réponse grâce aux petits investisseurs. Cela fait aussi croître la qualité des logements proposés. Enfin, le rendement est plutôt bon par rapport aux autres produits d'épargne.

Le RBDH parle d'un rendement de 2,6 %. C'est ainsi que vous commercialisez vos appartements ?

Je parlerais plutôt d'un rendement de 2,8 à 3,3 %. C'est un produit intéressant tant que les taux sont bas. S'ils augmentent, il faudra que le public revienne le montant des loyers pour que cela reste intéressant. Si nous avons une augmentation des coûts de production et du foncier, il faudra que les loyers soient plus élevés. Et pour le moment, le privé est la seule réponse à la demande de logements abordables.

Expliquez-vous à vos acheteurs que leur bien sera socialisé ?

Tout est expliqué. Il faut éveiller les gens sur la personnalité des locataires. Aujourd'hui, 30 % des Bruxellois rentrent dans les conditions d'accès. Nous avons aussi choisi l'AIS de Woluwe-Saint-Lambert car elle ne prend pas les personnes le plus précaires qui ont besoin d'un accompagnement social et est attentive à la mixité sociale. Nous aussi. Dans un immeuble, nous ne commercialisons que 30 % d'appartements via les AIS.

V.L.H.

LES BRÈVES

Pas de tunnel Rogier la nuit

Le tunnel Rogier à Bruxelles sera fermé toutes les nuits jusqu'à la mi-juin dans les deux sens de circulation. D'importants travaux d'entretien et de réparations diverses y seront opérés jusqu'à la fin septembre 2019. Le chantier sera mené en plusieurs étapes avec un plan de circulation adapté pour chacune d'entre elles. Le chantier doit notamment permettre la pose de nouveaux bardages latéraux et d'un nouveau mur central séparant les deux sens de circulation. (b)

ACCIDENT Quand une voiture descend l'escalier

Un véhicule a, pour des raisons inconnues, dévalé les marches menant au parking souterrain de la place Poelaert à Bruxelles dimanche vers 10 h, a indiqué Walter Derieuw, porte-parole des

pompier de Bruxelles. Ces derniers ont procédé à la désincarcération des occupants du véhicule. « Les occupants étaient bloqués dans leur véhicule. Une portière a été démontée pour les libérer. Les quatre occupants ont été légèrement blessés et transférés à l'hôpital. » (b)

POLICE Quatre agents sur dix ne sont pas bilingues

Quatre policiers sur dix ne parlent pas néerlandais à Bruxelles, selon les chiffres du SPF Intérieur, relayés dans De Zondag dimanche. Le bilinguisme est une exigence légale pour les agents de police à Bruxelles. Actuellement, 58 % des agents maîtrisent le français et le néerlandais, un chiffre en recul de 1 % par rapport à l'année passée, selon les chiffres récents des Affaires intérieures, datant du 1^{er} janvier. Il en ressort que 3.648 des 6.288 agents de police sont bilingues. Une large majorité des policiers sont francophones (98 %). (b)

Bruxelles soigne ses fritkots



La frite fait toujours recette...

Si l'on en juge par le début de file, ce samedi, devant les Frites Atelier de Sergio Herman - rien de comparable quand même avec l'interminable queue qui se forme devant Fritland, en face de la Bourse, les après-midi ensoleillés. Voilà qui a en tout cas dû conforter le nouveau collège de la Ville dans sa décision de débloquer 600.000 euros (sur 120 millions d'investissements) pour relancer les fritkots. Soyons de bon compte, l'idée avait été lancée par l'échevin

Geoffroy Coomans de Brachène (MR) sous la précédente législature. Il avait lancé un concours d'architectes pour établir une identité commune à toutes les baraques à frites de la Ville. Remporté par Studio Moto, qui a imaginé une façade en miroir. Las, il ne s'est trouvé personne pour réaliser l'objet dans les budgets définis par la Ville. Le projet était donc dans un tiroir, dont vient de le sortir Fabian Maingain (Défi). Qui espère pouvoir réaliser six à onze fritkots contemporains. (V.La.) © D.R.