

GENERALE Jeudi 28 mars Page:2/3

GENERAL

28/03/2019

IMMOBILIER

Logement social, les privés prennent la main

BRIGITTE DE WOLF-CAMBIER



Depuis le lancement du Trevi Valuable Invest, 120 baux de logements conventionnés ont été signés.

D.R.

Bilan positif pour le Trevi Valuable Invest, un produit d'investissement immobilier imaginé par le réseau d'agences et géré par les AIS. Entre le 1^{er} mars 2018 et le 28 février 2019, 120 baux ont été signés.

La demande de logements sociaux en Région bruxelloise est en constante augmentation. Le parc actuel des AIS (agences immobilières sociales) gère environ 5.500 logements pour une demande estimée à 15.000 logements. Cette demande ne pourra être satisfaite uniquement par les fonds publics. D'où l'idée de faire appel à des investisseurs privés.

« C'est un challenge que nous avons souhaité relever. Nous avons voulu fédérer une série de petits investisseurs intéressés par le logement social. De là a germé le concept de Trevi Valuable Invest, explique Eric Verlinden, administrateur délégué de Trevi Group. Aujourd'hui, après douze mois d'activité, nous avons signé près de 120

baux de logements conventionnés répartis dans plusieurs immeubles pour créer une mixité sociale. »

SOLUTION CLÉ SUR PORTE

D'un côté donc les AIS qui sont demandeuses de logements, et de l'autre, les investisseurs qui sont à la recherche de solutions pour la gestion de leur patrimoine immobilier. *« Ce sont de bons pères de famille qui ont quelques appartements. Ils souhaitent un rendement pérennisé. En Belgique, les investisseurs ne sont généralement pas des spéculateurs. Ce sont des gens qui veulent protéger leur épargne d'une manière saine. La solution clé sur porte est également un phénomène que nous avons constaté depuis pas mal d'années »*, poursuit-il.

Deux mesures importantes ont été prises pour promouvoir le logement social : l'abaissement du taux de TVA à 12 % et l'exonération de 100 % du précompte immobilier. Ce n'est qu'en rassemblant ces deux notions qui, espérons-le, seront pérennisées à long terme que l'on peut arriver à des taux de rentabilité suffisants pour attirer des investisseurs.

Trevi coordonne les relations entre les différents intervenants (promoteurs, notaires, fiscalistes...) autour d'un produit « packagé ». Parallèlement, un accord-cadre a été conclu avec l'AIS de Woluwe-Saint-Lambert qui s'occupe, pendant quinze ans, de la gestion des biens. Il s'agit de studios (40 %), d'appartements une chambre (35 %), d'appartements de deux chambres (25 %).

Avec quel rendement ? *« Il tourne autour de 3 % net. Ils sont plus élevés sur des projets immobiliers entrée de gamme qui vont tourner autour de 2.200-2600 euros/m². Avec un tel prix proposé par l'AIS, on atteint des rendements qui s'approchent de 2,7-3 % et parfois un peu plus (3,3- 3,7 %) »*, explique Olivier Peters, responsable du département Trevi immobilier neuf.

Les produits qui répondent le plus à la demande sont ceux qui sont construits dans le nord ou l'ouest de Bruxelles : Forest, Anderlecht, Laeken, Schaerbeek. Mais il y a aussi des propriétaires qui décident d'acheter des appartements avec des rendements se situant autour de 2-2,2 % (avec des prix au mètre carré de 3.000, 3.400 euros) pour des projets à Uccle par exemple.

Ce qui est sûr c'est que les investisseurs, dont certains ont la fibre sociale, ne sont pas toujours à l'affût du dernier carat. Par contre, la sécurité, la facilité de gestion, la pérennisation du capital et la possibilité de réaliser une plus-value sont des éléments qui sont prioritaires. Trevi espère augmenter de 20 à 40 % le nombre des baux pour atteindre 150 à 170 en 2019. *« Vu les résultats de ce premier trimestre 2019, nous sommes très confiants. Tant que les rendements restent similaires et que la fiscalité reste la même, la demande des investisseurs restera soutenue »*, conclut Eric Verlinden.

Ce partenariat public-privé a tout son sens aujourd'hui grâce à des taux d'intérêt extrêmement bas. Mais attention, si les taux augmentent à nouveau, les choses risquent de se compliquer !

La copie, la reproduction et la diffusion sont soumis aux droits d'auteurs et nécessitent une déclaration préalable, conformément aux dispositions du code de la propriété intellectuelle. (Art L.335-2 et L.335.3)