

L'investissement privé à l'assaut des agences immobilières sociales : pour le meilleur ou pour le pire ?

Depuis peu, investisseurs privés et promoteurs s'unissent pour construire des logements neufs avec comme finalité une gestion en AIS. La démarche n'est pas désintéressée. Ce n'est pas le social qui guide ces investisseurs, mais la rentabilité potentielle de ces logements. Des partenariats qui ne sont pas sans risque pour les AIS.

Les Agences immobilières sociales permettent de socialiser du logement privé grâce à un mécanisme donnant donnant. Les propriétaires louent leur bien à un prix inférieur au marché et, en contrepartie, le loyer est garanti, les vides locatifs sont couverts de même que les dégâts. Les locataires quant à eux louent des logements en dessous du prix du marché. La formule fonctionne bien, les AIS gèrent aujourd'hui quasiment 5500 logements. Leur parc devrait s'accroître de 900 logements supplémentaires grâce aux nombreux investisseurs dans les prochaines années.

Les pouvoirs publics soutiennent les AIS depuis leur création. Ces dernières années, les aides publiques ont été renforcées - exonération du précompte et TVA réduite - permettant à celui qui investit dans un logement neuf AIS de tirer un rendement (+/- 2.5%) proche d'un investissement immobilier classique (+/- 3%). Certes, ces importants subsides publics permettent de créer du logement bon marché, en nombre et rapidement, mais pour une durée limitée. En effet, à la fin du contrat de gestion, le propriétaire peut revendre son bien au plus offrant sans condition. L'argent public qui a permis son investissement sert maintenant à maximiser son profit.

Pire encore, la recherche de rentabilité à tout prix pourrait remettre en cause le caractère bon marché des loyers AIS. Les nouveaux acteurs, bien outillés pour se faire entendre auprès des pouvoirs publics pourraient plaider pour une revalorisation des loyers aux dépens des locataires les plus précaires.

Le RBDH demande donc au gouvernement d'imposer plus de garanties sur l'aspect social lorsqu'il soutient les investisseurs privés. Cela peut se faire, par exemple, en prolongeant la période minimale de socialisation ou en récupérant une partie de la valeur ajoutée de la maison lors de sa vente.

Le RBDH publie une étude sur ce phénomène, intitulée "Le privé à l'assaut du social, du neuf pour les Agences Immobilières Sociales". L'ASBL Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH) est un regroupement d'une cinquantaine d'associations, qui œuvre pour la défense et la concrétisation du droit au logement pour tous.

Contact Presse :

Ambroise Thomson
Chargé de communication
02/502.84.63