



Christophe Bastien a créé une société qui aide les propriétaires à vendre eux-mêmes. À 45 ans, cet autodidacte a touché à tout avant de s'investir dans l'immobilier, où il s'attire les foudres des agences « classiques ». **P. 2**

Chaumont-Gistoux, ds clos résidentiel : villa 250 m² à vendre. Annexe 110 m² aménageable, 4ch, gd jardin, terrasse, piscine, jardin, sdb, sdd. Construction 2000, en ordre. Panneaux photovoltaïques.
Prix : 599.000 euros. www.fil.be



Cette villa située à Chaumont-Gistoux se distingue des constructions modernes traditionnelles par ses grands volumes, son hall d'entrée un peu architectural et son annexe pleine de potentiel. **P. 2**

TOUTES LES ANNONCES IMMOBILIÈRES « À VENDRE/À LOUER » EN BELGIQUE ET À L'ÉTRANGER > P. 6

LE SOIR

lesoirimmo

Quand l'immobilier prend une dimension sociale



Pour une frange non négligeable de la population qui dispose de revenus modestes, les prix de l'immobilier restent totalement hors d'atteinte. © PIERRE-YVES THIENPONT.

- ▶ Les Agences immobilières sociales (AIS) s'occupent de biens qui leur sont confiés en gestion locative pour les louer aux plus démunis.
- ▶ Une activité qui ne faiblit pas.

Les chiffres que communiquent les notaires ce jeudi dans leur nouveau baromètre font état d'une diminution des prix de l'immobilier en Belgique. Tant les maisons que les appartements sont en régression par rapport au dernier trimestre 2013.

Aujourd'hui, pour s'acheter une maison, il faut déboursier en moyenne 231.900 euros, contre 203.240 euros pour un appartement. C'est une bonne nouvelle pour les candidats acheteurs. Une moins bonne nouvelle pour les candidats vendeurs.

Mais pour une frange non négligeable de la population qui dispose de revenus modestes, ces prix restent totalement hors d'atteinte. Tellement hors d'atteinte que pour eux, la seule opportunité est la location.

Dans ce domaine, la demande de logements aux loyers revus à la baisse n'a jamais été aussi forte en Belgique. Mais la tendance à la hausse se confirme également en ce qui concerne l'offre. Ce qui veut dire que de plus en plus de propriétaires se

tourment vers des AIS, soit des Agences immobilières sociales, pour leur confier leur bien en gestion locative.

Nous avons voulu savoir comment fonctionnaient ces agences immobilières un peu particulières. À ce jour, elles sont au nombre de cent dans tout le pays et elles totalisent 14.700 logements. Une brindille, une poussière par rapport à la demande, mais un chiffre, tout de même, qui est en augmentation constante depuis ces trois dernières années, tant en Flandre, qu'en Wallonie et à Bruxelles.

Un signe encourageant et qui devrait faire réfléchir beaucoup de propriétaires qui veulent mettre leur bien en location. Le confier à une AIS constitue a

priori un manque à gagner puisqu'on accepte de percevoir des loyers (nettement) inférieurs à ceux du marché. Mais ce revers est compensé – et parfois largement – si on veut bien avoir une vue globale du phénomène.

Le propriétaire aura ainsi l'assurance de percevoir ses loyers et ce, pendant toute la durée du bail (généralement de neuf ans). L'AIS y est tenue contractuellement. Ce qui signifie la fin des tracasseries liées aux locataires mauvais payeurs ou aux vides locatifs. Il pourra également bénéficier de primes à la rénovation substantielles et son bien sera rafraîchi à chaque fois qu'un locataire s'en va pour céder la place à un autre.

Enfin, le propriétaire verra son précompte immobilier bais-

ser de quelque 30 pour cent sur toute la durée du bail ou du mandat (certains contrats sont des mandats de gestion). Des avantages qui méritent que l'on s'y attarde.

Certains ne s'y sont pas trompés. C'est le cas, notamment, de Francis de Laveleye. Ancien producteur de films publicitaires, il vient de rénover de fond en comble un immeuble à Ixelles qu'il a « cédé » pendant dix ans à l'AIS d'Anderlecht « Logement pour tous ». De la très belle ouvrage que l'on doit à l'architecte Wissam Salim d'OF7.

Un choix dicté avant tout par des raisons sociales. Un choix qui honore son auteur.

PAOLO LEONARDI

LIRE EN PAGES 4 ET 5

Confier son bien à une Agence immobilière sociale, une voie qui présente des avantages

- ▶ Vous êtes propriétaire, individuel ou collectif, et voulez louer votre bien sans les désagréments qui accompagnent, parfois, la démarche ?
- ▶ Les AIS sont une excellente alternative au système classique.

Directrice de l'Agence immobilière sociale « Quartiers » implantée à Schaerbeek, Béatrice Culot est également administratrice de Fedais, la Fédération des AIS bruxelloises. On en recense 22 dans la capitale.

Bien que des ASBL destinées à fournir un logement aux plus démunis existaient déjà depuis longtemps (les années 1970), c'est en 1998 que le politique décida de poser un cadre législatif sur cette activité. « En Région bruxelloise, la dispersion de la propriété est énorme, explique-t-elle. Il y a énormément de petits propriétaires qui pourraient être intéressés par notre démarche. »

Si aujourd'hui la demande de ce genre de logements explose, l'offre n'a jamais été aussi vaste également. Cela n'empêche pas les AIS d'être en recherche constante de lieux où loger les personnes dans le besoin. « Mais entre la bonne volonté de certains propriétaires et la mise en location d'un bien, il peut se passer beaucoup de choses, insiste Béatrice Culot. Les prises de contact entre les deux sont nombreuses et cela prend du temps. Les propriétaires qui s'adressent à nous ont une connaissance générale de notre mission mais ils ignorent souvent les détails. »

Le principe est plutôt simple. Le propriétaire qui confie son bien à

une AIS accepte de percevoir un loyer à un prix nettement plus bas que celui du marché et ce, pendant toute la durée du mandat de gestion (si l'AIS est gestionnaire du bien) ou du contrat de location (si elle est locataire), la formule choisie dépendant d'une AIS à l'autre mais la différence étant somme toute minime. Et c'est également l'AIS qui décide si elle indexe, ou non, les loyers.

Toutefois, le propriétaire reçoit en contrepartie plusieurs garanties et elles sont non négligeables.

Le propriétaire qui s'adresse à une AIS accepte de percevoir un loyer à un prix nettement plus bas que celui du marché

Il voit son précompte immobilier baisser de quelque 30 % pendant toute la durée du contrat ; il a l'assurance de percevoir son loyer quoi qu'il arrive (plus de souci de vide locatif par exemple, ou de mauvais payeurs...); il peut obtenir des primes à la rénovation supplémentaires. « Et parfois, celles-ci peuvent être conséquentes, intervient la directrice de « Quartiers ». Les primes concernent le matériel, comme les châssis ou le remplacement d'une chaudière. Ces primes peuvent passer de 60 % à 80 %... »

Autre avantage : le bien sera rafraîchi par l'AIS lors des changements de locataires. Il ne s'agit pas, ici, des travaux de remise en état à opérer en cas d'usure normale du bien, celle-ci revenant bien sûr à charge du propriétaire.

Intéressant, donc. D'autant que certaines AIS interviennent dans la rénovation du bien avant sa mise en location sur le marché. Elles mettent à la disposition du propriétaire des ouvriers qui l'accompagnent et le conseillent dans les travaux. Bien sûr, les frais sont à charge du propriétaire.

Si la majorité des contrats (mandats de gestion ou baux) sont

signés pour une période de neuf ans, la durée peut varier en fonction des circonstances. « Si l'AIS a contribué à une rénovation lourde, le contrat pourra être porté à 11, voire 12 ans, confirme Béatrice Culot. Nous avons aussi, parfois, des propriétaires qui partent pendant un an à l'étranger. C'est une période très courte et nous cherchons à éviter ce genre de contrat car il n'est jamais commode pour un locataire de devoir quitter son logement après un laps de temps aussi bref. Mais dans certains cas, cela peut convenir comme logement de transit destiné à des personnes en situation temporaire ou victimes d'un incendie et qui ont besoin d'un logement pendant la remise en état de leur bien. Contrairement au système des logements sociaux qui travaillent avec des grosses structures, celui des AIS est plus souple. »

Aujourd'hui, à Bruxelles, ce sont plus de 3.500 logements qui sont confiés à des AIS. Un chiffre qui augmente depuis trois ou quatre ans de 200 unités par année, preuve que ce secteur est en plein boom. « Il y a deux raisons à cela, avance Béatrice Culot. Premièrement, les fédérations qui regroupent les AIS font beaucoup de campagnes de sensibilisation et notre produit est donc davantage connu par le citoyen. Secundo, il y a actuellement une forte tension sur le marché classique du logement avec des propriétaires qui demandent des loyers trop élevés, et des locataires contraints de payer trop cher pour se loger. Notre formule est une alternative qui commence à entrer dans les mœurs. »

Les propriétaires qui frappent à la porte des AIS ne sont pas forcés



L'agence « Quartiers » que dirige Béatrice Culot aide les propriétaires à rénover leurs biens. Toutes les AIS ne le font pas © DR



EN CHIFFRES

La situation des AIS en Région bruxelloise

- ▶ Le nombre de logements AIS a triplé en près de 10 ans. L'augmentation est stable depuis ces 3-4 dernières années, avec une augmentation constante de quelque 200 biens par an.
- ▶ Les logements privés constituent les 90 % des biens en portefeuille (plus de 60 % de personnes physiques et 20 % d'ASBL).

- ▶ Les logements publics (CPAS, communes...) représentent +/- 8 %.
- ▶ 95 % du parc locatif sont constitués d'appartements, le reste sont des maisons.
- ▶ Les petits logements (studios, app. 1 ch. et app. 2 ch.) sont les plus répandus (80 %).
- ▶ Il y a entre 7 et 8 % de logements de transit.
- ▶ 3 AIS font du logement collectif (moins de 50 chambres au total).

PAL

ment des propriétaires individuels. Il y a aussi de nombreux propriétaires collectifs, comme les sociétés, les ASBL, les fondations, ou encore les communes et les CPAS. « Il est clair que ce ne sont pas les AIS qui résoudront à elles seules le problème de l'accès au logement pour les personnes disposant de faibles revenus car la demande est aujourd'hui beaucoup trop importante, conclut Béatrice Culot. C'est pourquoi nous sommes toujours à la recherche de nouveaux propriétaires désireux de se lancer dans un projet où le caractère social est fondamental. »

Mais pas unique. Quel propriétaire n'a jamais éprouvé de difficultés en louant une maison ou un

appartement à cause d'un locataire qui ne paie pas, d'un appartement qui reste vide trop longtemps suite au départ de ses occupants, ou d'un bien qui a subi des dommages ?

Les AIS sont une excellente alternative à condition d'être prêt à revoir ses prétentions financières à la baisse. À bon entendre...

PAOLO LEONARDI

le témoignage « Je me suis dirigé vers le logement social pour manifester mon adhésion à des actions encore trop méconnues »



Francis de Laveleye a confié son bien (ci-dessous) pendant dix ans à une Agence immobilière sociale. Une démarche qui l'honore. © DOMINIQUE DUCHESNES



En cette journée printanière du mois de mars, il règne une ambiance paisible rue Léon Cuissez, en plein cœur d'Ixelles. Intitulé « Les Artistes », le n°19 n'échappe pas à la règle.

Dans cette imposante bâtisse composée de deux maisons datant des années 1930, le calme règne encore mais plus pour longtemps. La sonnette indique des noms d'appartements pour le moins originaux : Ingres, Manet, Renoir, Rembrandt...

Pourtant, ici, ce ne sont pas des artistes-peintres qui prendront bientôt possession des lieux mais bien des gens dans le besoin. Les lieux ont, en effet, été confiés pour dix ans à une Agence immobilière sociale par le propriétaire Francis de Laveleye. Un homme à part dans le paysage immobilier belge. Ancien patron d'une société de production cinématographique active principalement dans les films publicitaires, il a mis la demeure à disposition d'une organisation de squatters. C'était pendant l'hiver 2011. « Une trentaine de personnes ont habité ici pendant sept mois, raconte-t-il. Je leur ai fourni le chauffage et l'électricité, c'est une expérience qui m'a beaucoup bouleversé. »

Au départ, les projets de Francis de Laveleye étaient pourtant tout autres. Une fois sa retraite

prononcée, il voulait louer l'endroit. « Mais à cette époque, 20 % du parc immobilier de bureaux étaient libres à Bruxelles et mon bien n'était pas performant sur le plan énergétique. Il ne disposait pas de parkings. »

Onze logements impeccables

Il eut alors l'idée de le transformer en logements pour étudiants. Mais un obstacle administratif causé en grande partie par une voisine « à l'attitude détestable » lui fit perdre un an et demi. D'où l'idée de confier entre-temps le bien à des squatters. « Au bout d'un an et demi, j'ai enfin obtenu le permis, se souvient-il aujourd'hui. Mais il a fallu modifier le projet : au lieu de logements étudiants, les deux maisons allaient être transformées en logements sociaux... »

Des primes très importantes

Le loyer que le propriétaire percevra mensuellement pour la location de ses onze appartements est pratiquement la moitié de ce qu'il aurait perçu pour un bien comme celui-là, jouissant, de surcroît, d'une localisation idéale (à deux pas de la place Flagey). Mais trois précisions s'imposent. Primo, Francis de Laveleye bénéficiera d'une garantie totale en matière de loyers mensuels et ce, pendant dix ans. Secundo, l'AIS se charge de l'entretien et des réparations éventuelles à apporter au bien pendant toute la période du bail. Et en dix ans, des travaux devront être faits, c'est sûr. Enfin, parce qu'il a transformé ses bureaux en

logements sociaux, notre hôte a bénéficié de primes « extrêmement importantes » pour, par exemple, isoler la façade arrière ou installer un capteur solaire ou un système de récupération des eaux pluviales. « Je connais les montants qui me seront versés tous les mois et ils sont non négociables, mais je n'ai aucune idée du loyer qui sera demandé par l'AIS aux occupants et je n'ai pas à le savoir, insiste Francis de Laveleye. Je n'ai aucune appréhension quant à l'utilisation qui sera faite du bien. Il faut parler sur une relation de respect réciproque entre le propriétaire et les locataires. Si je me suis dirigé vers le logement social, c'est avant tout pour manifester mon adhésion sociale à toute une série d'actions qui sont entreprises çà et là et qui sont encore trop méconnues. Ce n'est pas pour faire de l'argent. Même si, je le répète, ce que je perds du côté des loyers, je l'ai gagné avec les primes, l'absence de vide locatif et l'entretien de mon bien. Modestement, j'incite d'autres propriétaires à réfléchir autrement... »

Fier de sa démarche Francis de Laveleye ? « Fier non, mais bien privilégié, coupe-t-il. Car c'est un privilège de ne jamais avoir froid ni faim, d'avoir un endroit où dormir et d'avoir toujours eu un travail. Et pour moi, ce privilège crée un devoir envers ceux qui n'ont rien. Car si on n'a pas de quoi dormir, se chauffer et se nourrir, on n'est plus un être humain... »

PAOLO LEONARDI

Agences Immobilières Sociales (AIS)

Louez votre bien sans risque et sans souci

- ✔ Loyers garantis chaque mois
- ✔ Aide à la rénovation
- ✔ Gestion locative assurée
- ✔ Avantages fiscaux
- ✔ Entretien du logement

www.fedais.be
02 412 72 44

fedais.brussels
agences immobilières sociales

