

Les agences immobilières sociales séduisent les investisseurs

Confier la gestion locative à un tiers permet d'éviter nombre de désagréments. Mais ce service a un coût. Les agences immobilières sociales sont une alternative aux avantages non négligeables.

Les 23 agences immobilières sociales (AIS), subsidiées par la Région bruxelloise, ont pour objectif de favoriser l'accès au logement de qualité à des personnes aux revenus modestes. Le principe est clair: en acceptant de percevoir un loyer 30% moins élevé que celui du marché, le bailleur s'assure du paiement dudit loyer, que le locataire soit en ordre de paiement ou pas. Une garantie qui joue également durant les périodes de vide locatif. En outre, le bailleur se voit décharger de tous les tracas inhérents à son statut. En effet, l'AIS trouve le(s) locataire(s) et conclut le bail, effectue l'état des lieux, garantit le paiement de l'assurance incendie et des charges, répond à toutes les demandes du locataire, couvre les dégâts locatifs...

L'AIS se charge aussi de faire effectuer les petits travaux à des prix avantageux, comme l'explique Mme Dandois qui a laissé la gestion locative de trois de ses biens à une AIS bruxelloise. "Des murs à rafraîchir, une cuisine à rénover, un jardin à entretenir... Pour chacun de ces petits travaux, l'AIS s'est occupée de trouver les personnes adéquates, souvent des agences de travail social intervenant à des prix avantageux. Les prestations me sont facturées, mais je peux choisir de payer directement ou de faire déduire progressivement les montants des loyers. Cela m'a évité de perdre du temps à courir après les corps de métier", témoigne-t-elle. "J'ai fait appel à l'AIS suite à des manquements de paiement répétitifs des locataires, continue-t-elle. Grâce à ce système, je ne suis plus jamais en déficit."

Accès facilité aux primes et précompte diminué

Outre la facilité de gestion et la sécurité, d'autres avantages financiers ne sont pas à négliger. Passer par une AIS pour louer son bien situé en Région bruxelloise engendre en effet une diminution de 36% du précompte immobilier. Sans oublier une plus grande facilité d'accès aux primes à la rénovation et à l'énergie, comme l'explique Grace Faes, présidente de la Fédération des Agences immobilières sociales (Fedais): "Quelle que soit la situation géographique du bien à Bruxelles, le domicile et les revenus du propriétaire, s'il passe par une AIS, de facto, il peut obtenir des primes majorées à la rénovation et à l'énergie à destination du bien mis en location. C'est un incitant non négligeable, car les montants pour refaire l'isolation ou changer les châssis par exemple ne sont jamais anodins. De plus, l'établissement des dossiers, souvent rébarbatifs, pour obtenir ces primes est pris en charge par l'AIS. On suit aussi les travaux jusqu'au bout du chantier comme si nous étions le propriétaire."

Une condition sous-tend cet accès favorisé aux primes: contractualiser pour une durée minimale de 9 ans après travaux un bail ou un mandat de gestion avec l'AIS. Si aucune prime n'est demandée, le propriétaire a le choix de signer avec l'AIS pour 3, 6 ou 9 ans. "Le montant du loyer proposé par l'AIS tiendra compte des améliorations apportées au logement. Et la perception des loyers sera acquise à partir du moment où le bien peut effectivement être mis à disposition d'un locataire", précise Grace Faes.

Du bon père de famille à l'investisseur

La Fedais annonce pour 2016 une augmentation de 10% par rapport à l'année précédente du nombre de logements dont la gestion locative a été confiée aux AIS bruxelloises, le parc locatif concerné passant ainsi de 4.085 à 4.509 unités.

Cette croissance est plus importante que les années précédentes. Ce développement serait notamment dû à l'arrivée de nouvelles catégories de propriétaires. "Historiquement, les AIS sont tournées vers le bon père de famille. Mais depuis peu, la formule séduit aussi un public d'investisseurs. Cela peut être une personne physique qui veut investir en toute sécurité et qui monte un projet avec une AIS. On visite le bien avec l'investisseur, on annonce les loyers auxquels nous pouvons garantir la location et nous établissons le montage - acquisition, travaux et location - avec lui. Mais nous sommes aussi de plus en plus sollicités par des promoteurs qui montent des projets de 30 ou 40 unités de logement. Ils viennent chercher auprès des AIS la sécurité de revenus et la tranquillité de gestion. Le service reste le même que celui proposé aux particuliers. Ils ont donc aussi accès à la diminution du précompte immobilier et aux primes majorées", assure Grace Faes.

Copyright © L'Echo