IMMO

Logement social à Bruxelles : faut-il enfin laisser le privé gagner de l'argent ?

Partagez cet article:



SoHoNet a développé un modèle pour mobiliser l'argent privé. © BELGA/BELPRESS

Pol Lecointe
Journaliste • hier à 13:40 • Mise à jour : 12:44 • Source: Trends-Tendances • 4 min. de lecture



Ajoutez-nous à vos favoris Google

Bruxelles souffre d'un manque criant de logements publics. Sans finances, Région et communes n'ont plus de marge de manœuvre, contrairement aux acteurs privés. Armée d'une étude de l'économiste Magali Verdonck, l'ASBL SoHoNet développe un modèle qui relie le meilleur des deux mondes.

À Bruxelles, plus de 60.000 personnes sont inscrites sur une liste d'attente pour obtenir un logement social. Alors que la Région n'en compte qu'environ 42.000... Les pouvoirs publics prennent leur part de l'effort, planifient des projets, valident des permis, inaugurent des logements. Mais le rythme est bien trop lent. Dans les années qui viennent, les nouveaux logements prévus ne suffiront pas à réduire la liste d'attente. Dans une Région marquée par l'austérité budgétaire, ralentie par une lourdeur administrative suffocante pour les projets immobiliers, Bruxelles n'a plus qu'à faire ce pourquoi elle est applaudie : innover.



Plusieurs pistes sont analysées, depuis plusieurs années, avec des résultats plus ou moins concluants. Certaines communes, comme Ixelles, imposent un seuil de logements sociaux dans chaque projet résidentiel privé. De son côté, la Région tente d'apaiser le marché privé en renforçant le rôle de la grille indicative des loyers, non sans provoquer de vives inquiétudes du côté des bailleurs. D'autres initiatives veulent s'attaquer au concept même de logement "public".

ADVERTISEMENT

C’est le cas de l’ASBL SoHoNet (*Social Housing Network*). Elle a été fondée en 2017, entre autres par Benoit Velge, architecte et administrateur de l’association. Déjà à l’époque, l’équipe est partie du constat que les pouvoirs publics (régional ou communaux) ne pouvaient plus financer à eux seuls la construction de nouveaux logements à destination sociale. “Il nous semblait utile de réunir le public, le privé et l’associatif pour vaincre les réticences que chacun peut avoir envers les autres”, explique-t-il. SoHoNet propose ainsi de briser un tabou. Pour construire du logement social, il est possible de faire appel à l’argent privé. Pour le prouver, l’ASBL se balade depuis 2022 au sein de tous les organes de décision publics, privés et associatifs, armée d’une étude réalisée à leur demande par l’économiste Magali Verdonck.

Housing Deal

Appelée Housing Deal, cette formule repose sur un montage financier qui fait collaborer les trois sphères. Ainsi, l’autorité publique délègue le coût de la construction des logements à un acteur privé. Mais reste propriétaire de ses terrains. “Les pouvoirs publics disposent d’un terrain ou d’un bâtiment, qu’ils cèdent via un bail emphytéotique d’un montant symbolique, détaille Veronica Pezzuti, coordinatrice de SoHoNet. Ensuite, un investisseur privé s’endette pour construire ou rénover des logements sur le terrain. Une fois construits, il confie ces logements à une AIS (*agence immobilière sociale, ndlr*), qui les loue à un loyer social.”

Durant toute la durée de l’emphytéose (99 ans selon le montage le plus optimal réalisé par Magali Verdonck), les logements appartiennent à l’investisseur privé, qui en prend soin. L’autorité publique récupère ensuite la pleine propriété “pour une

valeur zéro" à la fin du bail. Le milieu associatif peut aussi intervenir à un certain moment. "Il est assez coutumier qu'une AIS dispose d'un mandat avec une association de terrain, pour amener un public précis vers ces logements."

Assurer une certaine rentabilité?

Sur le papier, l'équation semble correcte. Elle soulève toutefois quelques questions, auxquelles l'étude de Magali Verdonck a tenté de répondre. La plus frappante vient de la sphère privée. Pour qu'un acteur accepte de s'endetter, il doit pouvoir assurer une certaine rentabilité. D'autant que dans ce montage, il prend la plus grande part de risque, liée à la construction et la gestion financière des logements. "On a fait des simulations en prenant des exemples de projets qui venaient de se terminer, pour avoir des surfaces, des taxes, des loyers et des prix de construction très concrets, explique Magali Verdonck. Au final, on atteignait des taux de rendement qui pourraient attirer certains acteurs du privé." À savoir 4,32% pour le modèle de base, soit un taux qui n'est pas exceptionnel, mais reste envisageable pour un investisseur.

"On a estimé que le terrain représente environ 25% du coût total d'un projet immobilier", poursuit l'économiste. En le cédant pour une valeur symbolique, l'autorité publique devient ainsi plus attractive. "Même avec des loyers moindres via les AIS, cela reste rentable." L'investisseur bénéficie aussi d'une exonération du précompte immobilier en confiant la gestion à l'AIS. Après trois ans à sonder le monde privé, Veronica Pezzutti confirme l'attrait : "Pour le moment, nous discutons avec cinq, six investisseurs qui seraient intéressés. Nous sommes aussi prêts à tester le modèle sur deux terrains dans deux communes différentes."

Déni d'enrichissement

Paradoxalement, ce n'est pas le monde privé qui est le plus réticent à prendre part à l'effort social, observe Magali Verdonck. "Le frein venait surtout du secteur public. Lors des réunions, on nous a répété plusieurs fois qu'il était hors de question de

mettre de l'argent pour que le privé s'en mette plein les poches." Pour monter un projet de logements sociaux, les communes et la Région empruntent pourtant de l'argent aux banques, financent des cabinets d'architecture, des sociétés de construction, dont les marges sont souvent bien plus grandes que les 4,32% de taux de rendement évoqués. "Comme ce n'est pas aussi visible, il y a un déni total de cet enrichissement. Lorsqu'on l'écrit noir sur blanc, cela coince davantage."

> **"LORS DES RÉUNIONS, ON NOUS A RÉPÉTÉ PLUSIEURS FOIS QU'IL ÉTAIT HORS DE QUESTION DE METTRE DE L'ARGENT POUR QUE LE PRIVÉ S'EN METTE PLEIN LES POCHES." – MAGALI VERDONCK, ÉCONOMISTE**

C'est d'autant plus paradoxal que le montage "est d'office intéressant pour le pouvoir public, assure l'économiste. Cela réduit jusqu'à 40% le coût d'investissement par rapport à du logement social classique et va nettement plus vite que quand les SISP (*sociétés immobilières de service public, ndlr*) font tout elles-mêmes." Enfin, le secteur public est également immunisé des fluctuations des taux d'intérêt, puisqu'il ne prend pas le risque de l'endettement.

Une crainte: l'emphytéose

Ces derniers temps, les mentalités ont tout de même changé, observent les trois experts. Les budgets publics aussi. La Région bruxelloise et ses 19 communes n'ont de toute façon plus les moyens de financer toute la part de logements nécessaire. SoHoNet estime que les pouvoirs publics, d'ici la fin de la législature, pourraient lancer des appels d'offre pour concrétiser 370 logements sur le modèle Housing Deal, sur la base des terrains majoritaires publics que l'asbl a analysé entre 2025 et 2026. "Ce doit être une filière parmi d'autres", précise Benoit Velge. Au vu de la situation, toutes les pistes doivent en effet être développées. Il faudra aussi briser les tabous de certains. "On constate néanmoins une petite crainte psychologique chez les pouvoirs publics de confier à un acteur privé un terrain ou un bâtiment à prix symbolique, mais aussi comptable, chez les acteurs privés, poursuit Veronica Pezzuti. Certains préfèrent toujours être propriétaires du terrain."

Le *momentum* n'est pas évident non plus, reconnaît-elle. "Il y a quatre ans, on empruntait encore à 1%. Aujourd'hui, on dépasse les 4%. Les prix des matériaux de construction ont aussi explosé." Pas de quoi rendre caduc le Housing Deal, assurent-ils tous. "C'est toujours faisable sur le papier."



ABONNEZ-VOUS AUX NEWSLETTERS DE TRENDS-TENDANCES

Immo, Votre argent, Bourse, Entreprises : recevez gratuitement nos analyses, conseils et décryptages directement dans votre boîte mail.

JE M'INSCRIS GRATUITEMENT →

Vous avez repéré une erreur ou disposez de plus d'infos? Signalez-le ici

Partagez cet article:

Nos recommandations

Musk perd et l'épargnant belge aussi



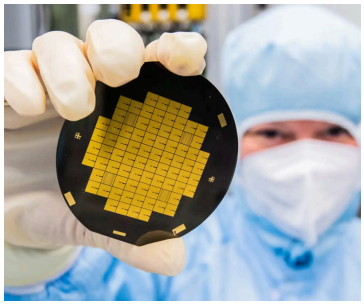
Proximus reste une des télécoms les moins chères, alors que les perspectives s'embellissent



La taxe sur les comptes-titres élargie pourrait-elle sauver l'Arizona ? "C'est une mesure toute simple à mettre en place"



La prochaine guerre mondiale se jouera-t-elle sur une puce ?



Christine Lagarde quitte la BCE au pire moment



EXPERTISE PARTENAIRE