



Quel rôle pour le marché privé dans la promotion du logement abordable ?

Accent sur l'intermédiation locative

Principales conclusions du débat

Bruxelles, le 19 février 2019

Ce débat organisé par la Housing Solutions Platform en partenariat avec l'Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) et l'eurodéputé Jan Olbrycht (Président de l'Intergroupe Environnement urbain) avait pour but de donner de la visibilité à l'intermédiation locative comme levier pour mobiliser le secteur locatif privé et garantir l'accès à des logements abordables et décents pour les ménages vulnérables.

Qu'est-ce que l'intermédiation locative ?

Les agences immobilières sociales (AIS) sont des organisations publiques ou des organisations à but non lucratif subventionnées par le secteur public qui agissent en qualité d'intermédiaires entre les propriétaires et les locataires à bas revenus. En échange de garanties, des propriétaires privés acceptent de louer leurs logements à prix réduit (généralement des prix compris entre ceux des logements sociaux et ceux du marché locatif privé) à des ménages en difficulté.

Les modalités peuvent varier fortement d'un dispositif à l'autre en Europe et dans les différentes régions d'un même pays, mais les principes d'action restent les mêmes : le travail des agences immobilières est de trouver et de convaincre des propriétaires de leur confier la gestion de leur bien. Elles doivent développer des stratégies pour atténuer les risques financiers associés au dispositif et organisent généralement un accompagnement social dans le logement pour les ménages qui en ont besoin.

Pourquoi cet événement ?

L'intermédiation locative s'est développée en Europe depuis les années 80, souvent d'abord à l'initiative d'associations locales, afin de permettre à des ménages vulnérables d'accéder à des solutions de logement abordables et pérennes dans le marché locatif privé. L'intermédiation locative, qui présente l'avantage de pouvoir être développée rapidement dans le court terme et de ne pas nécessiter d'investissement public, a été depuis institutionnalisée dans des pays comme la Belgique, la France et le Royaume-Uni. Toutefois, au cours de ces dernières années, elle a aussi été développée dans certains pays en Europe pour compenser des mesures d'austérité qui remettent en cause le logement social.

Le rapport conjoint de la Fondation Abbé Pierre et de la FEANTSA *Louer sans abuser*, publié en décembre dernier, présente un aperçu de ce qui existe en Europe en termes d'intermédiation locative.

Ce débat de la Housing Solutions Platform, organisé en partenariat avec l'UIPI, a permis de présenter concrètement les principes d'action de ce dispositif et de discuter des défis associés, en mobilisant à la fois des professionnels et des experts du secteur. Dans le contexte de la crise

européenne du logement, des représentants d'agences immobilières ainsi que d'associations de propriétaires, des chercheurs et des représentants des institutions européennes ont débattu de l'impact, des risques et des solutions pour étendre l'action des AIS, dont la portée reste pour l'instant limitée.

Intervenants

Pascal De Decker – Professeur associé, *KU Leuven*

Muriel Vander Ghinst – Directrice, Logement pour Tous ASBL (Bruxelles)

Matthias zu Eicken – Chargé de mission sur le logement et le développement urbain, *Haus und Grund*

Björn Mallants – Membre du Conseil d'administration, *Housing Europe*

Chloé Serme Morin – Chargée de mission, FEANTSA

Points forts : L'intermédiation locative est un outil intéressant à mobiliser dans le contexte de la crise du logement et permet d'établir une relation de confiance entre propriétaires et locataires

Dans le contexte européen de la crise du logement, l'intermédiation locative peut être développée rapidement et à moindre coût, dans la mesure où les logements mobilisés existent déjà. Dans la plupart des pays européens, les bailleurs sociaux doivent construire de nombreux nouveaux logements pour répondre à la demande, ce qui nécessite du temps. En Flandre, la demande est deux fois supérieure à l'offre. Dans ce contexte, Björn Mallants (*Housing Europe*) et Pascal De Decker (*KU Leuven*) ont expliqué comment l'intermédiation locative peut représenter une ressource précieuse, avec des effets immédiats.

Les exemples de Belgique et d'Allemagne présentés durant le débat démontrent la valeur ajoutée des AIS qui jouent un rôle de médiation entre les locataires et les propriétaires. Matthias Zu Eicken, de *Haus und Grund*, un des plus grands représentants de propriétaires en Allemagne, a affirmé que l'intermédiation locative sociale cultivait la confiance entre les propriétaires et les locataires à bas revenus. Les membres d'*Haus und Grund* cherchent des relations stables avec leurs locataires et cherchent en priorité à sécuriser leurs revenus (plutôt que de les maximiser). *Haus und Grund* accorde également une attention particulière aux droits des locataires dans le cadre de ses conseils juridiques, et promeut l'intermédiation locative auprès de ses membres. Il a également été évoqué que les AIS pouvaient être intéressantes pour les propriétaires plus âgés qui peuvent avoir besoin d'aide pour gérer leur logement.

Enjeux : Un rôle décisif pour les agences immobilières sociales qui travaillent avec les plus défavorisés dans un contexte de plus en plus financiarisé

Quel futur rôle pour les agences immobilières sociales ?

Dans un contexte de hausse des prix des logements, les AIS offrent une solution immédiate, mais aussi coûteuse, pour fournir des logements abordables.

Pascal de Decker a expliqué la façon dont le modèle de l'intermédiation locative subissait des changements profonds en Flandre, où les pouvoirs publics souhaitent ouvrir le modèle aux classes moyennes. Björn Mallants a mentionné le fait que les rôles des agences immobilières et des organismes de logement social flamands pouvaient être très proches. Qui devrait bénéficier de l'intermédiation locative ? Quel devrait être sa place au sein des politiques publiques de logement ? Ces questions restent ouvertes.

Le risque d'un marché de seconde classe ?

Chloé Serme-Morin (FEANTSA) a souligné le fait qu'un des défis de l'intermédiation locative était de s'assurer qu'elle bénéficie aux ménages les plus vulnérables en leur permettant de jouir des mêmes droits que ceux des autres locataires. Les AIS doivent travailler en tenant compte des risques financiers associés au dispositif et préfèrent les ménages dont la solvabilité est garantie. Dans certains dispositifs d'intermédiation locative, comme en France où c'est le cas pour la majorité des contrats, le programme implique un bail entre le propriétaire et l'agence immobilière, qui sous-loue ensuite le logement à un ménage, avec le risque de créer des locataires de seconde classe. Par ailleurs, l'intermédiation locative peut également jouer un rôle pour garantir des logements de qualité et de sécurité pour les ménages à bas revenus. À Bruxelles, avec un petit nombre d'autres agences immobilières, Logement pour Tous s'est notamment spécialisé dans l'accompagnement des propriétaires dans leurs projets de rénovation, par le biais d'un soutien administratif et dans le suivi des chantiers.

Un modèle efficace mais coûteux

L'un des principaux enjeux pour les AIS est financier. Comment intervenir dans un marché du logement de plus en plus financiarisé ? Comment combler l'écart entre les prix du marché et ce que peuvent payer les locataires ? Le vrai défi est de trouver des solutions pour proposer des prix abordables pour les ménages les plus vulnérables. D'après Muriel Vander Ghinst (Logement pour Tous), les prix pratiqués par les AIS à Bruxelles sont inférieurs d'environ 35% à ceux du marché locatif privé. Lorsqu'elles développent une politique d'intermédiation locative, les autorités publiques doivent être vigilantes afin que des aides financières aux ménages ou aux agences immobilières n'alimentent pas une hausse des prix. Björn Mallant a souligné que les coûts et les avantages pour les personnes dans le besoin et pour l'ensemble de la société devaient être bien évalués par les gouvernements et qu'il importait également de prendre en considération les solutions à petite échelle au niveau local.

L'intermédiation locative apparaît comme un véritable levier à mobiliser à court terme, mais comment s'assurer que cette ressource reste disponible dans le futur ? Comme expliqué par Pascal De Decker et Muriel Van der Ghinst, l'intermédiation locative représente aujourd'hui un investissement intéressant pour les propriétaires en Belgique dans la mesure où les agences immobilières et les autorités publiques qui les aident à prendre en charge les risques financiers garantissent des revenus durables aux propriétaires. Bien que le public cible se compose principalement de petits propriétaires, des grands investisseurs, encouragés par des incitations fiscales, commencent à investir massivement dans la construction d'appartements destinés à l'intermédiation locative. Cependant, les incitations fiscales qui existent à Bruxelles exigent seulement que les biens concernés soient mis à disposition d'AIS pendant 15 ans. Comment maintenir ces biens dans le parc de l'intermédiation locative par la suite ? Que se passera-t-il si les propriétaires décident de récupérer leurs logements après les 15 ans et de les louer au prix du marché ? Les acteurs locaux commencent à faire du lobbying sur cette problématique afin de sensibiliser le gouvernement sur la perte potentielle d'un nombre important de logements abordables.

Conclusion

Pour conclure, l'intermédiation locative peut contribuer à mobiliser le parc privé pour répondre à des besoins de logement à court terme, mais il importe d'analyser le fonctionnement du modèle, qui s'inscrit dans le cadre d'un système de logement et financier plus large. L'intermédiation locative est une solution utile à court terme pour créer davantage de logements abordables. Mais ce modèle ne doit pas être considéré comme une alternative de remplacement des logements sociaux qui représentent une garantie pour le logement abordable à long terme.

À propos des organisateurs

La Housing Solutions Platform est un partenariat entre la FEANTSA, la Fondation Abbé Pierre et Housing Europe, qui vise à stimuler la créativité et à encourager la lutte contre le sans-abrisme.

L'Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) est une association paneuropéenne à but non lucratif qui englobe 29 organisations venant de 28 pays. L'UIPI est la plus grande organisation pour les propriétaires privés en Europe et représente plus de 5 millions de propriétaires de 20 à 25 millions de logements un peu partout en Europe.