

Économie/ social

LE SYSTÈME BELGE DES AGENCES IMMOBILIÈRES SOCIALES (AIS) : UNE COOPÉRATION PUBLIC-PRIVÉ POUR LE LOGEMENT SOCIAL

Denis Stokkink

27/04/2026

La crise du logement s'aggrave partout en Europe. Face à la concentration de multipropriétaires sur le marché de l'immobilier et le faible développement du logement social par les pouvoirs publics, les citoyens, notamment les plus fragiles, peinent à se loger dignement. Denis Stokkink, directeur de l'AIS de Forest, présente le modèle des agences immobilières sociales (AIS) en Belgique qui repose sur la coopération et le partenariat entre plusieurs acteurs publics et privés – collectivités locales, associations, propriétaires privés – afin de favoriser l'accès au logement par les ménages les plus modestes.

L'atelier « Vivre en coopération »

Face aux dérèglements profonds de nos sociétés et pour répondre positivement aux grandes urgences de l'époque, il existe un paradigme alternatif aussi civilisationnel qu'opérationnel, un geste que des millions de Français et d'habitants dans le monde pratiquent déjà au quotidien : la coopération. Pour faire le récit de cette alternative coopérative dans ses réalisations les plus concrètes, comme dans ses approches les plus idéologiques, la Fondation Jean-Jaurès et de grands acteurs coopératifs ont créé l'atelier « Vivre en coopération » animé par **Fatima Bellaredj, Jérôme Saddier, Amandine Clavaud, Timothée Duverger** et **Thierry Germain**. Au travers de notes, entretiens et débats, l'atelier raconte dans la durée contre quoi et pour qui la coopération peut être demain l'alternative majeure face à une société de la compétition que beaucoup défendent encore, et qui épuise dangereusement autant les êtres humains que la planète.

Les notes :

Contre le sport business, le sport en coopération, **Timothée Duverger**

Des crèches coopératives pour démarchandiser la petite enfance, **Lynda-May Azibi**

Données et coopération : des communs numériques face à l'accaparement, **Joël Gombin**

Des coopératives funéraires pour réhumaniser le deuil, **Isabelle Georges, Olivier Gallet, Lynda-May Azibi**

Contre l'essoufflement démocratique, la coopération au service de la ville, **Laurence Ruffin**

Les coopératives agricoles contre la « désagriculturation » de la France, **Maryline Filippi**

Contre la désindustrialisation, le modèle coopératif comme gage de notre souveraineté, **Fatima Bellaredj, Lynda-May Azibi**

Les contenus audio et vidéo :

Contre la concentration des médias, la coopération comme levier d'indépendance, **Catherine André, Fatima Bellaredj, Claude Dorion, Stéphanie Lacaze, Thierry Germain** (podcast)

Les coopératives agricoles au défi de la souveraineté alimentaire, **Dominique Chargé, Maryline Filippi, Daniel Peyraube, Amandine Clavaud, Thierry Germain** (vidéo)

Introduction

Le système belge des agences immobilières sociales (AIS) constitue aujourd'hui l'un des dispositifs les plus originaux en Europe en matière de politique du logement. Né dans les années 1990 dans un contexte de tension croissante sur le marché immobilier, il s'inscrit dans une réflexion plus large sur la manière de concilier, dans une logique de coopération, accès au logement pour les ménages précarisés et mobilisation du parc locatif existant, essentiellement privé.

Un contexte européen de crise du logement

Comme dans de nombreux pays européens, la Belgique est confrontée à une pénurie de logements abordables, particulièrement marquée dans les grandes zones urbaines. Cette tension résulte de plusieurs facteurs structurels : croissance démographique, urbanisation accrue, stagnation ou baisse du pouvoir d'achat de certains ménages, hausse des prix de l'immobilier et raréfaction du foncier disponible.

Dans ce contexte, les pouvoirs publics ont été amenés à repenser leurs politiques de logement. La construction de logements sociaux publics, bien qu'indispensable, s'avère coûteuse, lente et difficile à adapter rapidement aux besoins. Par ailleurs, elle nécessite des investissements publics importants, ce qui peut s'avérer problématique dans un cadre budgétaire contraint.

C'est dans ce cadre qu'a émergé en Belgique une solution innovante : les agences immobilières sociales (AIS), qui reposent sur une logique de partenariat public-privé.

Le principe des agences immobilières sociales

Les AIS ont pour objectif principal de mobiliser le parc locatif privé au profit du logement à finalité sociale. Elles agissent comme une interface entre deux catégories d'acteurs aux attentes différentes mais potentiellement complémentaires :

- d'une part, les propriétaires privés, qui recherchent une sécurité locative, une gestion simplifiée et une rentabilité stable ;
- d'autre part, des ménages à revenus modestes, qui rencontrent des difficultés d'accès au marché locatif classique et ont besoin de logements décents à des loyers abordables.

Une AIS est une structure agréée par une Région. En effet, la Belgique étant un État fédéral, les compétences en matière de logement relèvent des Régions (Région de Bruxelles-Capitale, Région wallonne et Région flamande). Chaque Région définit donc ses propres règles de fonctionnement, ses grilles de loyers et ses conditions d'accès.

Les AIS sont généralement constituées sous forme d'associations ou d'organismes à finalité sociale, souvent portés par des collectivités locales, des acteurs de l'économie sociale et solidaire, voire des citoyens engagés.

Un fonctionnement basé sur l'intermédiation locative

Le mécanisme des AIS repose sur un principe d'intermédiation locative. Concrètement, l'AIS prend un logement en location auprès d'un propriétaire privé *via* un bail classique, généralement d'une durée de neuf ans. Elle devient ainsi locataire principale du bien.

Ensuite, elle sous-loue ce logement à un ménage à revenus modestes, à un loyer inférieur à celui du marché. Ce loyer est fixé selon une grille définie par la Région, tenant compte notamment des revenus du ménage et des caractéristiques du logement.

L'AIS assure l'ensemble de la gestion du bien :

- sélection des locataires sur base de listes et de critères encadrés ;
- perception des loyers auprès des occupants ;

- paiement du loyer au propriétaire ;
- gestion administrative et technique ;
- entretien courant et suivi des réparations ;
- remise en état du logement en fin de bail.

En parallèle, elle assure un accompagnement social des locataires, souvent en partenariat avec des services sociaux publics ou associatifs. Cet accompagnement peut inclure un soutien administratif, budgétaire ou encore une aide à l'insertion sociale.

Recevez chaque semaine toutes nos analyses dans votre boîte mail

[Abonnez-vous](#)

Une logique de coopération

Les agences immobilières sociales (AIS) en Belgique reposent sur une logique de coopération structurée entre plusieurs acteurs aux intérêts complémentaires. D'un côté, elles mobilisent des propriétaires privés ou publics qui acceptent de confier leur bien à une AIS en échange de garanties (paiement du loyer, gestion locative, entretien). De l'autre, elles répondent à des objectifs d'intérêt général portés par les pouvoirs publics, notamment l'accès au logement pour des ménages à revenus modestes. Cette articulation traduit un principe coopératif fondamental : la mise en commun de ressources et de responsabilités entre parties prenantes distinctes pour atteindre un objectif social partagé.

Par ailleurs, les AIS s'inscrivent dans une dynamique partenariale étroite entre les organisations de la société civile (associations, acteurs du secteur social) et les collectivités locales (communes, régions). Les premières apportent leur expertise de terrain, leur connaissance des publics fragilisés et leur capacité d'accompagnement social, tandis que les secondes fournissent un cadre réglementaire, des financements et une orientation politique. Cette gouvernance hybride reflète des principes coopératifs tels que la participation, la gestion démocratique et l'ancrage local.

Enfin, le fonctionnement des AIS illustre aussi le principe de solidarité économique : elles permettent de concilier une logique de marché (mobilisation du parc locatif privé) avec une finalité

sociale (logements accessibles). En cela, elles dépassent une simple relation contractuelle pour instaurer un modèle de coopération durable, où chaque acteur – propriétaire, locataire, association, autorité publique – contribue à un équilibre collectif visant à renforcer la cohésion sociale et territoriale.

Une alternative complémentaire au logement social public

Le système des AIS présente des similitudes avec le logement social public, notamment en ce qu'il permet de proposer des logements à loyers modérés à des ménages répondant à des conditions de revenus.

Cependant, une différence fondamentale réside dans la propriété des logements. Dans le cas du logement social public, les biens appartiennent aux pouvoirs publics et résultent d'investissements publics lourds. À l'inverse, dans le modèle des AIS, les logements restent la propriété de bailleurs privés.

Cette distinction est essentielle dans un contexte de contraintes budgétaires. Les AIS permettent d'augmenter rapidement l'offre de logements à finalité sociale sans nécessiter d'investissements publics massifs en construction. Elles constituent ainsi un levier flexible et relativement rapide à activer.

Les avantages pour les propriétaires

Pour les propriétaires, le recours à une AIS présente de nombreux avantages, qui compensent en partie le fait que le loyer perçu soit inférieur à celui du marché.

Tout d'abord, le loyer est garanti pendant toute la durée du bail. Le propriétaire est payé même en cas de vacance locative ou de défaut de paiement du locataire final. Cela réduit considérablement le risque financier.

Ensuite, la gestion locative est entièrement prise en charge par l'AIS. Le propriétaire n'a pas à s'occuper de la recherche de locataires, des démarches administratives, ni des éventuels problèmes techniques ou relationnels.

Par ailleurs, les dégradations locatives sont couvertes, ce qui constitue un élément de sécurité supplémentaire.

Enfin, des avantages fiscaux sont généralement accordés, comme l'exonération du précompte immobilier, ce qui améliore la rentabilité nette de l'investissement.

Les bénéfices pour les locataires

Pour les locataires, les AIS représentent une opportunité d'accéder à un logement de qualité dans un marché souvent inaccessible. Ils bénéficient :

- d'un loyer significativement inférieur au marché ;
- d'un logement conforme aux normes de salubrité et de sécurité ;
- d'une stabilité résidentielle, avec des baux d'une durée habituelle de neuf ans ;
- d'un accompagnement social.

Cet accompagnement est particulièrement important pour les ménages en situation de précarité, car il favorise le maintien dans le logement et réduit les risques d'endettement ou d'exclusion.

Un outil stratégique pour les pouvoirs publics

Pour les pouvoirs publics, les AIS constituent un instrument efficace de politique sociale du logement. Elles permettent de :

- mobiliser rapidement des logements existants ;
- limiter les coûts d'investissement ;
- déléguer la gestion à des acteurs spécialisés ;
- répondre aux besoins des publics les plus fragiles.

Les Régions financent les AIS *via* des subsides qui couvrent une partie importante de leurs coûts de fonctionnement ainsi que la différence entre le loyer versé au propriétaire et celui payé par le locataire. D'autres sources de financement peuvent compléter ce dispositif : subsides communaux, dons ou financements spécifiques.

Un exemple : la Région de Bruxelles-Capitale¹

La Région de Bruxelles-Capitale illustre bien l'importance croissante des AIS dans le paysage du logement. Avec environ 1,2 million d'habitants et près de 600 000 logements en 2025, elle compte environ :

- 40 000 logements sociaux publics ;
- 8 000 logements gérés par des AIS.

Bien que ce dernier chiffre reste modeste par rapport aux besoins – il demeure 60 000 ménages sur listes d'attente de logements sociaux –, il témoigne du rôle croissant de ce dispositif dans la diversification de l'offre de logements abordables.

Comparaison avec le dispositif français Solibail

La France a également développé un système d'intermédiation locative à vocation sociale, connu sous le nom de Solibail. Ce dispositif repose sur un principe similaire : mobiliser le parc privé pour loger des ménages en difficulté. Toutefois, une différence majeure distingue les deux systèmes : la durée et la finalité du logement.

Les AIS belges visent principalement le logement durable. Les baux proposés sont généralement de longue durée, ce qui favorise la stabilité résidentielle. À l'inverse, Solibail s'inscrit davantage dans une logique d'hébergement temporaire. Il s'adresse à des ménages en situation d'urgence, avec pour objectif de leur offrir un logement de transition avant un relogement définitif.

Cette différence se traduit par plusieurs indicateurs :

- le taux de rotation des locataires est faible dans les AIS, mais élevé dans Solibail ;
- le coût des AIS est relativement faible mais s'inscrit dans la durée, tandis que Solibail présente un coût plus élevé sur des périodes courtes ;
- l'impact des AIS sur l'offre de logements durables est plus significatif.

Un modèle de partenariat public-privé innovant

En définitive, le système des AIS apparaît comme un modèle innovant de partenariat entre secteur public, secteur privé et économie sociale. Il repose sur une idée simple mais puissante : sécuriser les propriétaires pour les inciter à mettre leurs biens au service d'une mission sociale.

Ce modèle présente toutefois certaines limites. Le nombre de logements mobilisés reste encore insuffisant face à l'ampleur des besoins. De plus, l'équilibre financier du système dépend fortement des subsides publics.

Malgré cela, les AIS constituent une réponse pragmatique et adaptable à la crise du logement. Elles

démontrent qu'il est possible de concilier efficacité économique, solidarité sociale et innovation institutionnelle.

Conclusion

Les agences immobilières sociales occupent aujourd'hui une place significative dans la politique du logement en Belgique. Elles illustrent une approche hybride, combinant les ressources du secteur privé et les objectifs du secteur public.

Dans un contexte où les défis liés au logement ne cessent de croître, ce modèle pourrait inspirer d'autres pays ou être renforcé à plus grande échelle. Il montre qu'au-delà des oppositions classiques entre public et privé, des solutions intermédiaires de coopération – le statut d'une société coopérative d'intérêt collectif (SCIC) correspond parfaitement au schéma des AIS s'il existait en Belgique – peuvent émerger pour répondre de manière concrète et durable aux besoins des populations les plus vulnérables.

1. Pour cette partie, voir les données de l'[Institut bruxellois de statistique et d'analyse](#) et la [Fédération des AIS bruxelloises](#).