

# Le coût du sans-chez-soirisme & Housing Deal, filière de logements abordables

par Justine CARLIER, doctorante  
et Magali VERDONCK, senior economist



midi de l'Irib #

22 février 2024



# Partie 1 :

## Le coût du sans-chez-soirisme

# Contexte



2 commanditaires

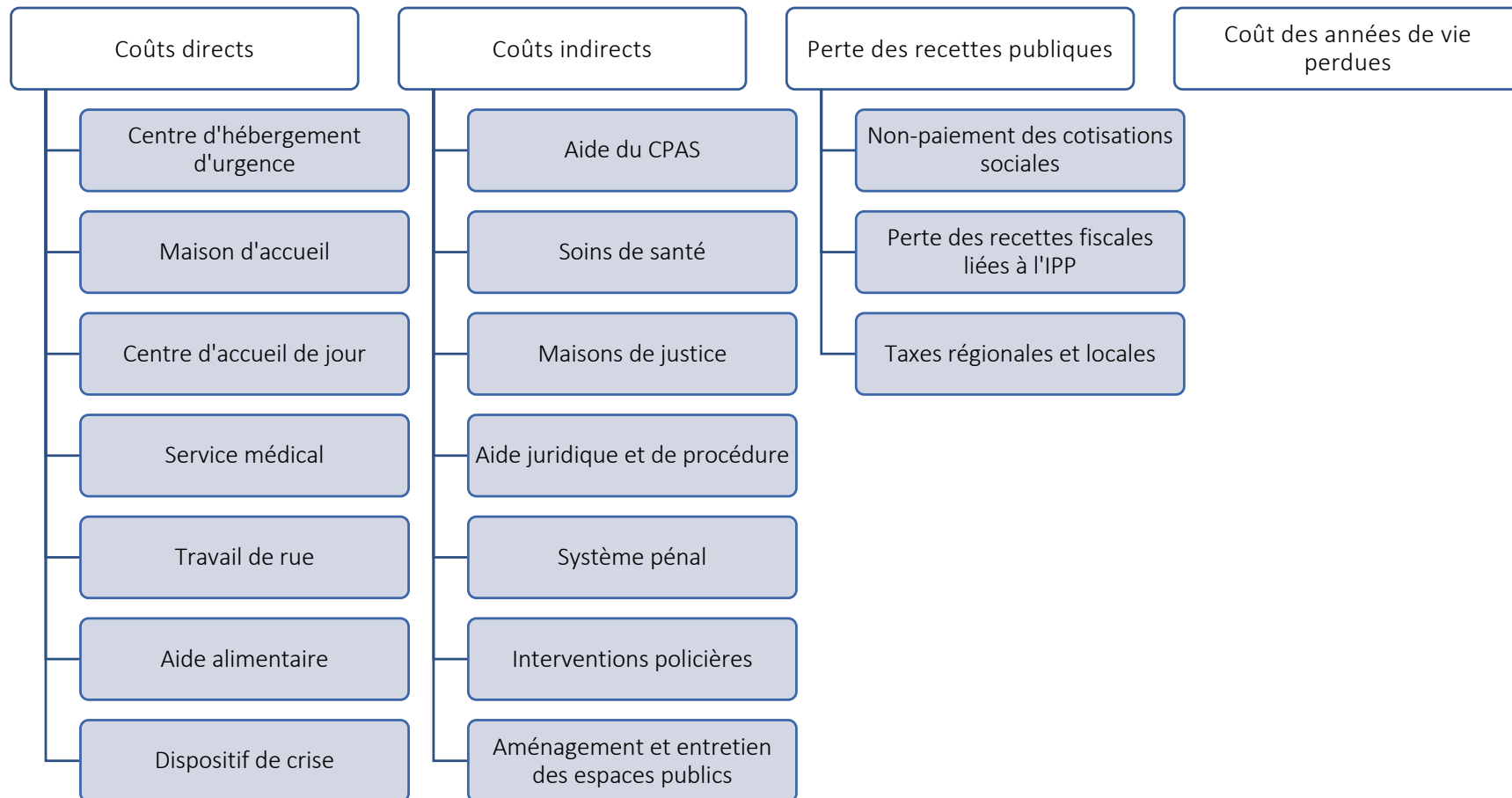
18 financeurs

Une intuition à vérifier

# Introduction

- Dénombrement novembre 2022 : 7.134 personnes sans-chez-soi identifiées
  - + 18,9 % par rapport à 2020 → + 208,2 % par rapport à 2008
- Triple objectif de l'étude :
  - Objectiver le coût réel du sans-chez-soirisme en Région de Bruxelles-Capitale
  - Estimer le coût de la remise en logement
  - Comparer les deux

# Le coût du sans-chez-soirisme



# Méthodologie et données

- Comptes de résultat via la BNB et budgets des administrations
- Données de fréquentation des services de jour\*
- Estimation du coût unitaire réel moyen : prix d'une nuitée en centre d'hébergement ou à l'hôpital, prix d'une journée passée en centre de jour, prix d'une intervention en rue, coût d'un dossier, etc.

| TYPE DE SERVICE  | BUDGET 2021         |
|--|---------------------|
| <b>Hébergement</b>   |                     |
| Dispositifs d'aide d'urgence   | 21 640 000 €        |
| Maison d'accueil   | 18 112 000 €        |
| Accueil hivernal   | 1 350 000 €         |
| <b>Accueil de jour et accompagnement logement</b>                            |                     |
| Centres de jour  | 2 511 000 €         |
| Services du travail de rue   | 1 328 000 €         |
| Services de guidance à domicile  | 2 797 000 €         |
| Services Housing First   | 2 023 000 €         |
| <b>Bruss'Help</b>  | 1 540 000 €         |
| <b>Divers</b>  |                     |
| Frais d'études   | 1 839 000 €         |
| Subvention pour autres transferts de revenus aux communes, CPAS, et les ASBL | 1 002 000 €         |
| Projets non réglementés et/ou novateurs                                      | 6 646 000 €         |
| Prime d'installation   | 4 379 000 €         |
| <b>TOTAL</b>   | <b>65 167 000 €</b> |

# Estimation de la fréquence d'utilisation des services : \*2 méthodologies différentes

## Méthodologie n°1

Données de la journée du dénombrement, en faisant l'hypothèse que toutes les journées se passent de façon identique.

Mais, pas de données sur les personnes sans-abri se trouvant en institution

→ Probable sous-estimation du coût annuel

## Méthodologie n°2

Données de l'étude sur l'efficacité du programme Housing First en Belgique réalisée par Valsamis en 2016.

Mais, pas de données sur les personnes sans-abri qui reçoivent une aide du CPAS

→ Probable sous-estimation du coût annuel

## Estimation des coûts unitaires – méthode 2

| Variables  | Coût unitaire par jour (ou par intervention ou par dossier) |
|--|---|
| <b>Hébergement</b>                                   |   |
| Hébergement d'urgence                                | 60,11 €   |
| Hébergement d'urgence – centre familles <sup>2</sup> | 80,20 €   |
| Maison d'accueil                                     | 94,87 €   |
| <b>Accueil de jour et travail de rue</b>             |   |
| Centre d'accueil de jour                             | 33,16 €   |
| Travail de rue                                       | 39,16 €   |
| <b>CPAS</b>  |   |
| Aide du CPAS (revenu d'intégration sociale)          | 30,96 €   |
| <b>Soins de santé</b>                                | 405,60 €  |
| Soins de santé - hôpital général                     | 693,75 €  |
| Soins de santé - hôpital psychiatrique               | 396,42 €  |
| Service médical                                      | 126,63 €  |
| <b>Service juridique et système pénal</b>            |   |
| Système pénal  | 151,66 €  |
| Maison de justice                                    | 1,41 €/ 515,79 € <sup>3</sup>                               |
| Aide juridique                                       | 1,51 €/ 551,78 € <sup>4</sup>                               |
| <b>Recette publique</b>                              |   |
| Perte des recettes des cotisations sociales          | 44 €  |
| Perte des recettes des impôts                        | 18 €  |

Source : calculs DULBEA



## Estimation du coût annuel par personne sans-abri en fonction de l'utilisation des services en RBC en 2019 (méthode 2)

| FRÉQUENCE D'UTILISATION DES SERVICES | COÛT ANNUEL MOYEN PAR PERSONNE |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Jamais                               | 40 102,76 €                    |
| Parfois (82,72 jours/an)             | 42 911,96 €                    |
| Souvent (169,47 jours/an)            | 45 722,37 €                    |
| Quotidiennement (365 jours/an)       | 52 206,16 €                    |

**NB:** estimation du coût annuel de 41.000 € via la première méthodologie

# Les vignettes

| Vignette 1   | Vignette 2  | Vignette 3  | Vignette 4  |
|--|---|---|---|
| Homme sans-abri chronique, célibataire d'une quarantaine d'années, ayant des besoins élevés d'accompagnement, avec des problèmes de drogue, d'alcool et de santé mentale | Jeune femme sans-abri ayant deux enfants, devenue sans-abri à la suite d'une séparation et qui n'a pas pu supporter seule les coûts de son habitation | Homme isolé avec d'importants besoins de santé mentale devenu sans abri en raison de loyers impayés | Homme sans-abri ne souffrant d'aucun problème de santé et n'ayant pas beaucoup utilisé les services |

# Les coûts du sans-chez-soirisme par vignette

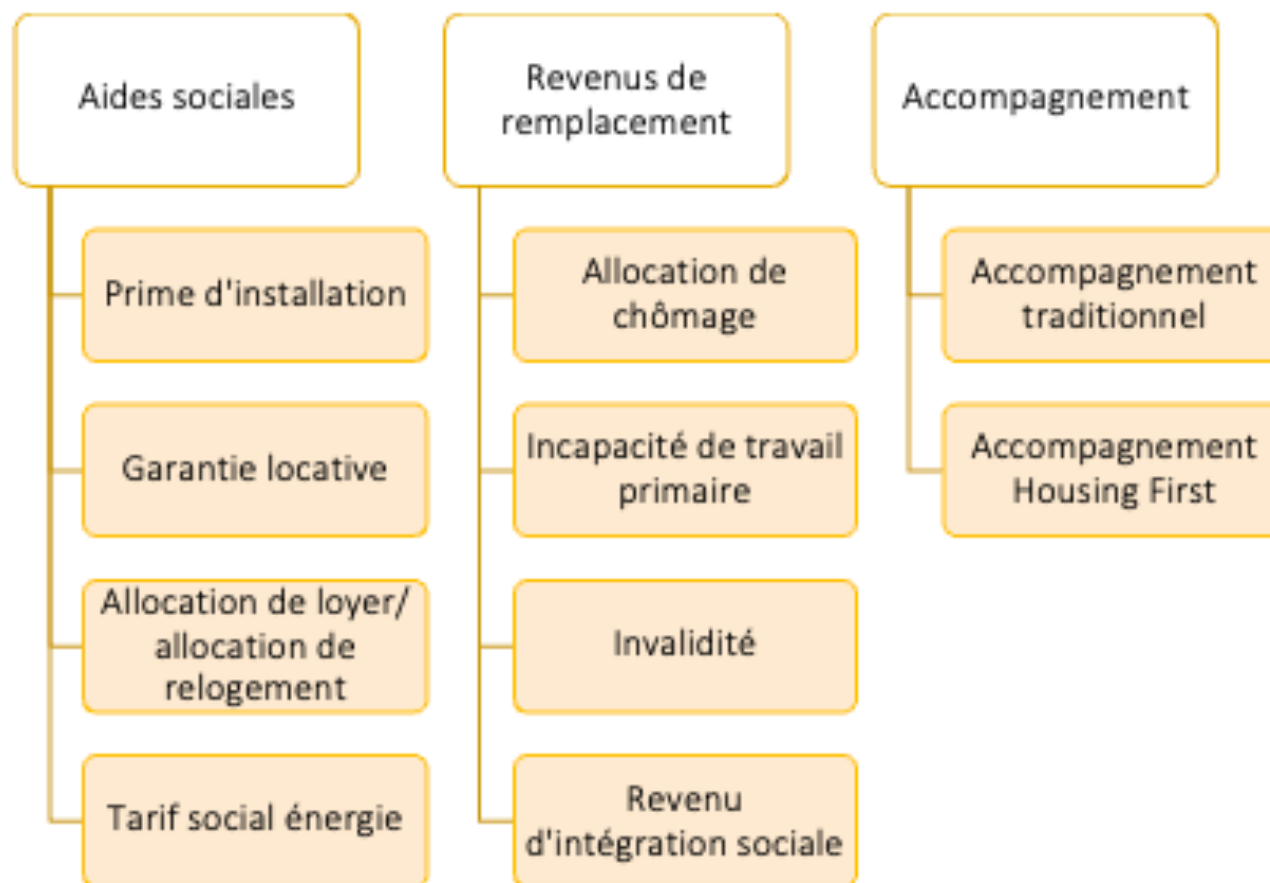
|   | COÛT UNITAIRE PAR<br>JOUR/INTERVENTION | VIGNETTE 1                    | VIGNETTE 2      | VIGNETTE 3      | VIGNETTE 4      |
|---|--|-------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
|   |  | Nombre de jours d'utilisation |                 |                 |                 |
| <b>Hébergement</b>                          |  |                               |                 |                 |                 |
| Hébergement d'urgence                       | 60,11 €                                | 200                           |                 | 122             | 70              |
| Hébergement d'urgence – centre familles     | 80,20 €                                |                               | 61              |                 |                 |
| Maison d'accueil                            | 93,26 €                                |                               | 91              | 91              |                 |
| <b>Accueil de jour et travail de rue</b>    |  |                               |                 |                 |                 |
| Centre d'accueil de jour                    | 33,16 €                                | 150                           |                 | 150             | 78              |
| Travail de rue                              | 39,16 €                                | 7,3                           |                 |                 |                 |
| <b>CPAS</b>                                 |  |                               |                 |                 |                 |
| Aide du CPAS                                | 30,96 €/41,83 €                        |                               | 213             | 183             |                 |
| <b>Soins de santé</b>                       |  |                               |                 |                 |                 |
| Soins de santé - hôpital général            | 693,75 €                               | 4                             |                 |                 |                 |
| Soins de santé - hôpital psychiatrique      | 396,42 €                               | 61                            |                 | 91              |                 |
| Service médical                             | 126,63 €                               |                               |                 |                 |                 |
| <b>Service juridique et système pénal</b>   |  |                               |                 |                 |                 |
| Système pénal                               | 151,66 €                               | 30                            |                 |                 |                 |
| Maison de justice                           | 515,79 €                               | 1                             |                 |                 |                 |
| Aide juridique                              | 551,78 €                               | 1                             |                 |                 |                 |
| <b>Recette publique</b>                     |  |                               |                 |                 |                 |
| Perte des recettes des cotisations sociales | 44 €                                   | 365                           | 365             | 365             | 365             |
| Perte des recettes des impôts               | 18 €                                   | 365                           | 365             | 365             | 365             |
| <b>COÛT ANNUEL</b>                          |  | <b>72 340 €</b>               | <b>44 773 €</b> | <b>85 018 €</b> | <b>29 279 €</b> |

# Le coût de la remise en logement

Analyse de plusieurs scénarios :

- Logement public ou privé avec éventuelle allocation de loyer
- Divers types de revenus de remplacement
- Accompagnement traditionnel ou plus intensif (cf. Housing First)

# Identification des coûts liés à la remise en logement



# Estimation des coûts liés à la remise en logement

| Variables                                  | Coût            |
|--|-----------------|
| <b>Allocations et aides sociales</b>       |                 |
| Prime d'installation                       | 1,254,82 €      |
| Garantie locative                          | 599,78 €        |
| Allocation de relogement                   | 962,92 €        |
| Tarif social énergie                       | 641 €/an        |
| <b>Revenus de remplacement</b>             |                 |
| Allocation de chômage                      | 991,38 €/mois   |
| Indemnité d'incapacité de travail primaire | 1.305,47 €/mois |
| Indemnité d'invalidité                     | 1.267,39 €/mois |
| Revenu d'intégration sociale               |                 |
| - <i>Personne isolée</i>                   | 928,73 €/mois   |
| - <i>Personne cohabitante</i>              | 619,15 €/mois   |
| - <i>Avec enfant à charge</i>              | 1.254,82 €/mois |
| <b>Accompagnement</b>                      |                 |
| Accompagnement traditionnel                | 16,69 €/jour    |
| Accompagnement Housing First               | 38,49 €/jour    |

# Coût de remise en logement en fonction de la fréquence d'utilisation des services et de l'accompagnement

|   | Allocation de chômage |          | Incapacité de travail primaire |          | Invalidité |          | Revenu d'intégration sociale |          |
|---|-----------------------|----------|--------------------------------|----------|------------|----------|------------------------------|----------|
| <i>Logement social</i>                      |                       |          |                                |          |            |          |                              |          |
|   | 0j/an                 | 365j/an  | 0j/an                          | 365j/an  | 0j/an      | 365j/an  | 0j/an                        | 365j/an  |
| Acc. HF                                     | 48.499 €              | 60.602 € | 52.266 €                       | 64.369 € | 51.809 €   | 63.912 € | 47.747 €                     | 59.850 € |
| Acc. trad.                                  | 38.706 €              | 50.809 € | 42.473 €                       | 54.576 € | 42.016 €   | 54.119 € | 37.954 €                     | 50.057 € |
| Pas d'acc.                                  | 34.450 €              | 46.553 € | 38.217 €                       | 50.320 € | 37.760 €   | 49.863 € | 33.698 €                     | 45.801 € |
| <i>Logement privé avec allocation loyer</i> |                       |          |                                |          |            |          |                              |          |
|   | 0j/an                 | 365j/an  | 0j/an                          | 365j/an  | 0j/an      | 365j/an  | 0j/an                        | 365j/an  |
| Acc HF                                      | 57.417 €              | 69.520 € | 61.184 €                       | 73.287 € | 60.727 €   | 72.830 € | 56.665 €                     | 68.768 € |
| Acc. trad.                                  | 47.624 €              | 59.727 € | 51.391 €                       | 63.494 € | 50.934 €   | 63.037 € | 46.872 €                     | 58.975 € |
| Pas d'acc.                                  | 43.368 €              | 55.471 € | 47.135 €                       | 59.238 € | 46.678 €   | 58.781 € | 42.616 €                     | 54.719 € |

| V1       | V2       | V3       | V4       |
|----------|----------|----------|----------|
| 72 340 € | 44 773 € | 85 018 € | 29 279 € |

# Conclusion

- Si une remise en logement peut représenter un coût important, l'expérience de la rue peut également, dans certains cas, représenter un coût encore plus important, et ce sans même intégrer les coûts humains qui renforceraient encore l'argument.
- Cette analyse est « statique ». Il est vraisemblable qu'une analyse dynamique renforcerait encore l'argument que la remise en logement n'est pas nécessairement plus coûteuse que le statu quo.
- ... mais quel relogement ?

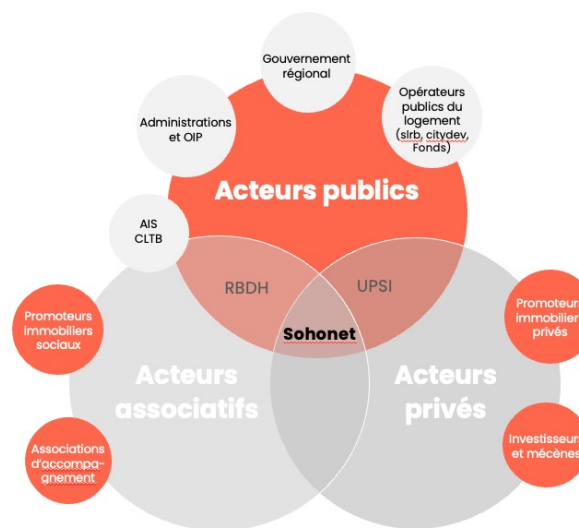


# Partie 2 : Le Housing Deal

# Si « Le Housing Deal » était sur Netflix

1. Le metteur en scène
2. L'ambiance
3. L'acteur principal
4. Le scénario
5. Le décor
6. L'intrigue
7. Les coulisses
8. La bande-annonce
9. Le making-of
10. Prochaine saison et réflexions personnelles

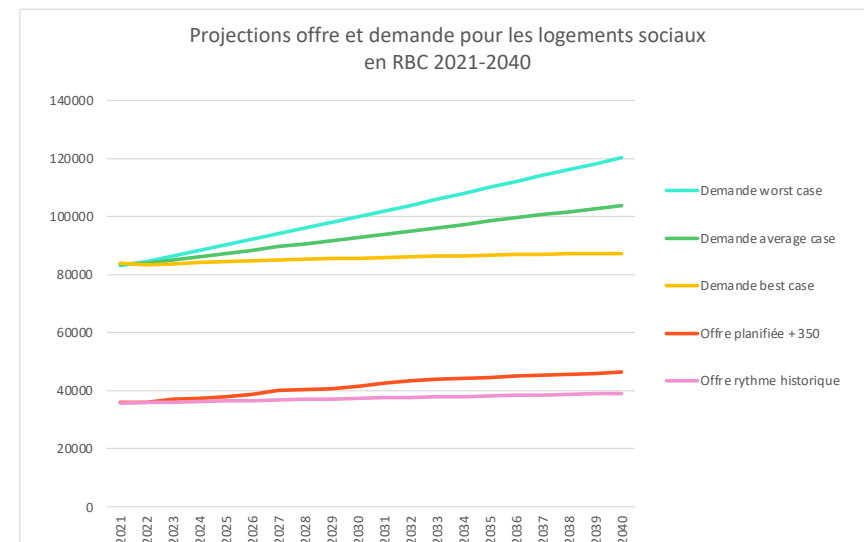
# Le metteur en scène



+ un  
subside  
régional

# L'ambiance

- Demande pour le logement social : +1,5 %/an
- Accroissement trop lent de l'offre effective
- Dette régionale bruxelloise : 74 % en 2019 ... au moins 131 % en 2022



# L'acteur principal

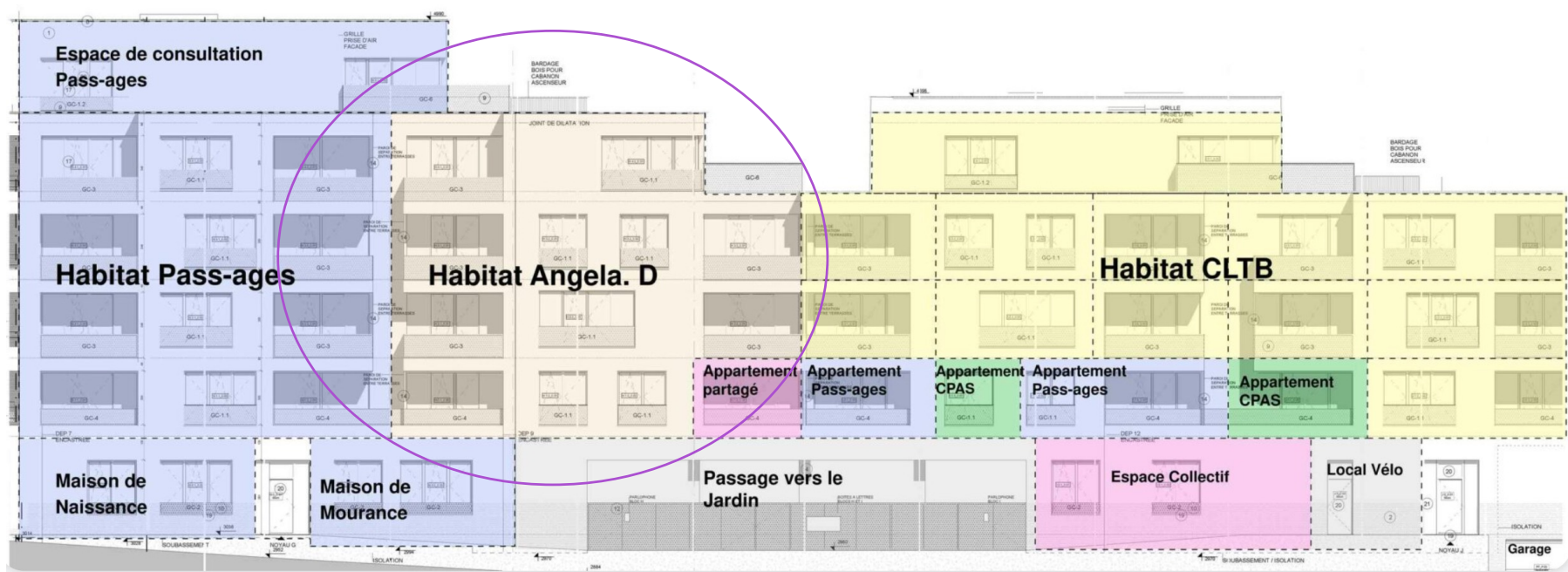


# Le scénario

Une possible union entre des investisseurs privés à finalité sociale et le secteur public :

- Un terrain acheté par une alliance foncière régionale subsidiée
- Un droit de superficie octroyé à titre gratuit à l'investisseur pendant 99 ans pour y construire un immeuble de logements
- Logements loués via une agence immobilière sociale
- Loyers inférieurs au prix du marché mais garantis
- Diminution d'impôts pour l'investisseur privé
- Rénovations prises en charge par l'investisseur privé pendant 99 ans
- Après 99 ans, immeuble transféré gratuitement au secteur public

# Le décor



# Les coulisses du privé

|   | Années | 1                 | 2             | 29             | 30               | 31                | 54             | 55               | 56                | 79             | 80               | 81                | 99             |                |
|---|--------|-------------------|---------------|----------------|------------------|-------------------|----------------|------------------|-------------------|----------------|------------------|-------------------|----------------|----------------|
| <b>Dépenses d'investissement</b>                      |        |                   |               |                |                  |                   |                |                  |                   |                |                  |                   |                |                |
| Coût de construction hors foncier TVAC                | €/an   | 1 643 154         |               |                |                  |                   |                |                  |                   |                |                  |                   |                |                |
| Rénovation indexée TVAC                               | €/an   | 1 212 640         | 1236893       | 2111236        | 2153460          | 2196530           | 3463706        | 3532980          | 3603639           | 5682576        | 5796228          | 5912153           | 8444010        |                |
| Rénovation coût brut                                  | €/an   |                   |               |                | 2153460          |                   |                | 3532980          |                   |                | 5796228          |                   |                |                |
| Rénovation coût après primes                          | €/an   |                   |               |                | 1507422          |                   |                | 2473086          |                   |                | 4057360          |                   |                |                |
| <b>Dépenses d'investissement total</b>                | €/an   | <b>1 643 154</b>  | <b>0</b>      | <b>0</b>       | <b>1 507 422</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>       | <b>2 473 086</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>       | <b>4 057 360</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>       |                |
| <b>Recettes opérationnelles</b>                       |        |                   |               |                |                  |                   |                |                  |                   |                |                  |                   |                |                |
| Loyers appt attendus (loyer-propriétaire max) indexés | €/an   | 66 438            | 67 767        | 115 670        | 58 992           | 120 343           | 189 768        | 96 782           | 197 435           | 311 335        | 158 781          | 323 913           | 462 628        |                |
| Loyers de 7 emplacements parking indexés              | €/an   | 5 460             | 5 569         | 9 506          | 9 696            | 9 890             | 15 596         | 15 907           | 16 226            | 25 586         | 26 098           | 26 620            | 38 020         |                |
| <b>Recette opérationnelles totales</b>                | €/an   | <b>71 898</b>     | <b>73 336</b> | <b>125 176</b> | <b>68 688</b>    | <b>130 233</b>    | <b>205 364</b> | <b>112 689</b>   | <b>213 661</b>    | <b>336 922</b> | <b>184 879</b>   | <b>350 533</b>    | <b>500 648</b> |                |
| <b>Dépenses opérationnelles</b>                       |        |                   |               |                |                  |                   |                |                  |                   |                |                  |                   |                |                |
| Frais divers investisseur                             | €/an   | 3 455             | 3 524         | 6 015          | 6 135            | 6 258             | 9 868          | 10 065           | 10 267            | 16 189         | 16 513           | 16 843            | 24 057         |                |
| Frais gestion AIS                                     | €/an   | 3 322             | 3 388         | 5 783          | 2 950            | 6 017             | 9 488          | 4 839            | 9 872             | 15 567         | 7 939            | 16 196            | 23 131         |                |
| Précompte Immobilier sur 7 emplacements parking       | €/an   | 700               | 714           | 1 219          | 1 243            | 1 268             | 1 999          | 2 039            | 2 080             | 3 280          | 3 346            | 3 413             | 4 874          |                |
| <b>Dépense opérationnelles totales</b>                | €/an   | <b>7 477</b>      | <b>7 626</b>  | <b>13 017</b>  | <b>10 328</b>    | <b>13 543</b>     | <b>21 356</b>  | <b>16 944</b>    | <b>22 219</b>     | <b>35 036</b>  | <b>27 798</b>    | <b>36 452</b>     | <b>52 062</b>  |                |
| <b>Résultat opérationnel net</b>                      | €/an   | <b>64 421</b>     | <b>65 710</b> | <b>112 159</b> | <b>58 360</b>    | <b>116 690</b>    | <b>184 008</b> | <b>95 746</b>    | <b>191 442</b>    | <b>301 885</b> | <b>157 081</b>   | <b>314 081</b>    | <b>448 585</b> |                |
| <b>Cash flow</b>                                      |        | <b>-1 643 154</b> | <b>64 421</b> | <b>65 710</b>  | <b>112 159</b>   | <b>-1 449 062</b> | <b>116 690</b> | <b>184 008</b>   | <b>-2 377 340</b> | <b>191 442</b> | <b>301 885</b>   | <b>-3 900 279</b> | <b>314 081</b> | <b>448 585</b> |



# Les coulisses du public

| Logement social                                   | Housing Deal   |
|---|--|
| Subside 50 % pour l'achat clé-sur-porte           | Subside à l'alliance foncière régionale : achat terrain  |
| Coût de financement du subsidé à l'achat          | Subside à l'alliance foncière régionale : fonctionnement |
| Subside 50 % pour les rénovations                 | Subside à l' AIS   |
| Coûts de financement des subsidés à la rénovation | Primes révolution majorées                               |
| Coûts de fonctionnement SLRB                      | Manque à gagner précompte immobilier régional + Agglo    |
| Allocation Régionale de Solidarité (SISP)         | Manque à gagner précompte immobilier communal            |
| p.m. avances récupérables = 0€                    |  |

# L'intrigue



# La bande-annonce

1. L'investisseur privé devrait dire oui parce que son TRI  $> 4,81\%$
2. Le secteur public devrait dire 3 fois oui parce que :
  - 60 % moins cher pour le budget régional
  - impact positif sur déficit primaire et donc sur l'endettement
  - immunisation par rapport aux fluctuations des taux d'intérêts



# Le making-of

Autres options examinées :

- Terrain public déjà disponible → TRI = 4,81 %
- Immeuble clé-sur-porte → TRI = 3,53 %
- Transformation de bureaux → TRI = 2,88 %

Analyse de sensibilité : + 1 chambre, 6 % TVA, impact des *de minimis*...

Et si les loyers sont « socialisés » ? **Toujours 50 % moins cher pour le public**

# Prochaine saison

- Lancer les premières opérations pilotes et résoudre les obstacles fiscaux, urbanistiques, fonciers, etc.
- Innover/tester les modalités d'attribution des marchés
- Développer des solutions win-win plus équilibrées



Site Varda Ixelles



Site Gosset à Molenbeek



Site Aciers Wauters à Anderlecht  
et Molenbeek

# Réflexions personnelles

- Ne pas confondre payer et contrôler
- Ne pas être myope par rapport aux profits du secteur privé (banques, bureaux d'études, entreprises de construction, etc.) lors de la construction de logements sociaux



UNIVERSITÉ  
LIBRE  
DE BRUXELLES



Département d'économie  
appliquée de l'ULB

# Merci pour votre attention !

[https://dulbea.ulb.be/wp-content/uploads/2023/06/Sans-chez-soirisme\\_rapport-final-et-resume-operationnel.pdf](https://dulbea.ulb.be/wp-content/uploads/2023/06/Sans-chez-soirisme_rapport-final-et-resume-operationnel.pdf)

<https://sohonet.be/wp-content/uploads/2023/01/Etude-Housing-Deal-avec-addendum.pdf>