

ANNEXE 2

le nouveau partenariat public-privé pour
le logement abordable





LES MESURES RELATIVES À LA PROMOTION DU LOGEMENT ABORDABLE DANS UNE APPROCHE PPP

1. Réalisation de projets pilotes sur terrains privés
2. Réalisation de projets pilotes sur terrains privés pour logements salariés
3. Réalisation de projets pilotes sur terrains publics
4. Procédures relatives à l'acquisition de VEFA par l'État



1 | RÉALISATION DE PROJETS PILOTES SUR TERRAINS PRIVÉS

OBJECTIF

- Mobiliser les terrains privés pour la réalisation de logements abordables locatifs
- Créer un système complémentaire à celui déjà prévu par la loi sur le logement abordable

MÉCANISME

- Mis en place d'un accord de principe entre le ministère du Logement et de l'Aménagement du territoire (MLOGAT) et le développeur pour réaliser un projet de logements abordables.
- Le développeur construit des logements sur un terrain privé
- Les logements sont conformes au Cahier des charges pour le développement de logements abordables
- Le bien peut, le cas échéant, être vendu à un acteur privé qui devient propriétaire
- Les modalités (durée, montant loyer) sont fixées dans une convention entre : MLOGAT, propriétaire/développeur et un bailleur social (p.ex. Fonds du Logement)
- Le propriétaire/développeur loue les logements au bailleur social pour une durée à déterminer (minimum 20 ans)
- Le bailleur social paie un loyer indexé au propriétaire en dessous du prix du marché
- Le logement est attribué à des locataires remplissant les conditions socio-économiques
- Les locataires paient au bailleur social un loyer abordable suivant la loi du logement abordable
- Le ministère verse un « forfait de gestion » au bailleur social pour couvrir ses frais d'accompagnement des locataires
- Le ministère paie une « compensation de loyer » au bailleur pour couvrir la différence du loyer abordable et du loyer dû au propriétaire/développeur
- Le développeur ne reçoit pas d'Aides à la pierre pour la construction
- Le développeur/propriétaire récupère son bien à la fin de la période d'occupation
- L'État a un droit de préemption sur le bien

AVANTAGES POUR LE DÉVELOPPEUR/PROPRIÉTAIRE:

- L'aboutissement du projet est garanti pour le développeur
- Le développeur peut rapidement lancer un nouveau projet en cette période de crise de la construction
- Un loyer garanti sur toute la période
- Un bailleur social s'occupe de la mise en location
- L'entretien courant des logements est assuré par le bailleur social



AVANTAGES POUR L'ÉTAT:

- Terrains privés mobilisés
- Augmentation de l'offre de logements abordables locatifs sans Aides à la pierre
- Logement attribué à des locataires remplissant des conditions socio-économiques
- Affectation sociale garantie sur 20 ans
- Droit de préemption

2

RÉALISATION DE PROJETS PILOTES SUR TERRAINS PRIVÉS POUR LOGEMENTS SALARIÉS

OBJECTIF

- Mobiliser les terrains privés pour la réalisation de logements abordables locatifs dédiés
- Répondre au besoin des employeurs de loger leurs salariés

MÉCANISME

- Identique au point 1 sauf :
 - Les logements sont loués aux salariés éligibles
 - Sans « forfait de gestion » - pas d'accompagnement spécifique des locataires nécessaire

RAPPEL

La **réalisation de logements dédiés pour salariés dans le cadre de la loi sur le logement abordable** (avec Aides à la pierre) reste toujours une option et une opportunité pour les employeurs.

MÉCANISME SELON LA LOI RELATIVE AU LOGEMENT ABORDABLE :

- 75% Aides à la pierre pour la réalisation de logements locatifs abordables
- Réalisation du projet selon le cahier des charges pour le développement de logements abordables
- Affectation à location abordable au moins 40 ans
- Attribution du logement par le bailleur
- Loyer abordable pour le locataire
- Compensation de service de l'État au bailleur social



3 | RÉALISATION DE PROJETS PILOTES SUR TERRAINS PUBLICS

OBJECTIF

- Accélérer le processus de construction de logements abordables sur terrains publics

MÉCANISME

- Terrains mis à disposition par une commune ou l'État (identification en cours)
- Appel à projets en « design and built »
- Consultation rémunérée
- Présélection des projets sur candidatures
- Jury composé d'acteurs publics (ministères, communes, promoteurs publics)
- Réalisation du projet selon « cahier des charges pour le développement de logements abordables » par le développeur privé
- Achat de la construction achevée par un acteur public
- Gestion/vente abordable réalisés par le promoteur/bailleur public

AVANTAGES POUR LE DÉVELOPPEUR :

- Réalisation d'un projet unique de la conception à la construction d'un projet de logements abordables
- Développement de projets architecturalement et urbanistiquement innovants

AVANTAGES POUR L'ÉTAT :

- Acquisition d'un projet fini de logements abordables, réalisé en ligne avec le « cahier des charges pour le développement de logements abordables »
- Mise en location abordable ou en vente abordable par un promoteur/bailleur social



4 | PROCÉDURE RELATIVE À L'ACQUISITION DE VEFA PAR L'ÉTAT

Le gouvernement a lancé en octobre 2023 un programme d'acquisition VEFA.

Dans le cadre du paquet de relance (entrée en vigueur prévue pour le 1er juin 2024) et du budget de 2024, le gouvernement a décidé d'augmenter les moyens budgétaires pour l'acquisition du programme VEFA.

Les échanges menés avec le secteur privé ont permis de mettre en évidence certaines difficultés.

Pour y remédier, il a été retenu de :

- Mieux informer le secteur sur les démarches d'évaluation
- D'adapter la méthode d'évaluation des projets en incluant une marge d'appréciation sur la conformité avec le cahier des charges (pex. un parking en trop, une unité de logement trop grande,..)
- De tenir compte des complexités particulières du terrain et du projet, afin de proposer le cas échéant un prix adéquat (travaux préparatoires, dépollution complexe, ...) sur base notamment d'un argumentaire à justifier par le développeur
- De tenir compte de la situation géographique dans la détermination du prix proposé

Ces quatre mesures relatives à la promotion du logement abordable dans une approche de partenariat public-privé donneront un élan supplémentaire à la création de ce type de logements. Le secteur privé est invité à mobiliser et à développer ses terrains tout en bénéficiant de mesures de soutien publiques. En parallèle, la main publique met à disposition des développeurs et des constructeurs des terrains publics sur lesquels ils peuvent appliquer leur savoir-faire.

Dans un premier temps, la mise en œuvre des mesures 1-3 de ce partenariat public-privé se fera dans le cadre de projets-pilotes. C'est l'occasion pour le secteur privé de la construction de participer à cet effort national, dans le respect d'un cadre transparent et clair.