



## Note Logabo 01/2024

# Les Logements dédiés aux salariés

<b>1</b>	<b>LE LOGEMENT DÉDIÉ AUX SALARIÉS EN BREF</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>ACTEURS ET CARACTERISTIQUES DES « LOGEMENTS DEDIES AUX SALARIES »</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>QUELLES SONT LES SPECIFICITES DES LOGEMENTS DEDIES AUX SALARIES ?</b>	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>AGREMENT DU BAILLEUR SOCIAL</b>	<b>6</b>
<b>3.2</b>	<b>FORFAIT DE GESTION</b>	<b>6</b>
<b>3.3</b>	<b>RESILIATION D'OFFICE DU BAIL ABORDABLE</b>	<b>6</b>
<b>3.4</b>	<b>RESILIATION DU BAIL EN CAS DE DECES DU LOCATAIRE</b>	<b>6</b>

## 1 Le logement dédié aux salariés en bref

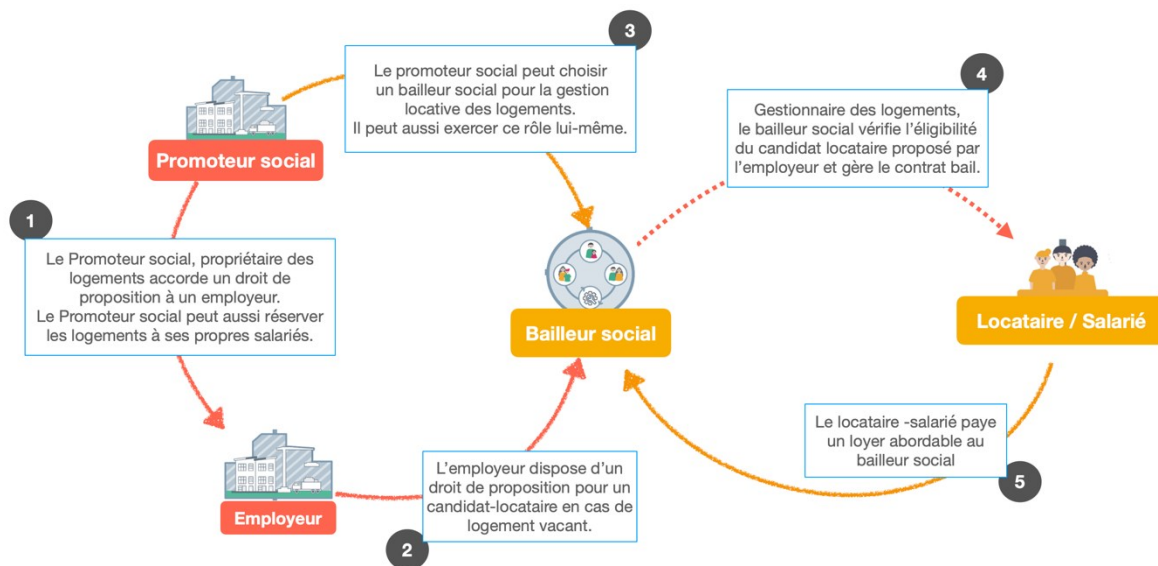
La [Loi du 7 août 2023 relative au logement abordable](#) désignée ci-après par « Loi », a introduit l'idée des logements dédiés aux salariés.

Il s'agit de logements locatifs abordables qui sont réservés à des salariés d'un employeur spécifique et dont le loyer est déterminé en fonction du revenu des locataires-salariés conformément à la Loi. Ces logements sont réalisés par l'employeur lui-même ou un acteur tiers qui agit dans ce cas comme « promoteur social » conformément à la Loi.

Le promoteur social doit respecter les conditions légales prévues par la Loi. En contrepartie, il a droit aux participations financières étatiques appelées « Aides à la pierre » pour la réalisation de ces logements comprenant une rémunération du capital investi. Cette rémunération à laquelle a droit le promoteur social est plafonnée légalement en fonction du montant du capital investi, du nombre de logements et des autres conditions arrêtées dans la convention initiale relative aux Aides à la pierre qui est signée entre le promoteur social et l'État.

### Aperçu général

1. Le promoteur social peut réserver ces logements à ses propres salariés ou aux salariés d'un autre employeur ou d'un groupement d'employeurs.
2. L'employeur avec lequel le promoteur social a trouvé un accord (s'il ne réalise pas les logements pour ses propres salariés) propose alors un candidat-locataire en cas de vacance du logement pour lequel cet accord a été signé.
3. Le promoteur a l'obligation d'assurer la bonne gestion locative des logements. Il peut exercer lui-même ce rôle de bailleur social ou le déléguer à un acteur tiers, le cas échéant l'employeur.
4. Le bailleur social assure la gestion locative des logements, doit vérifier que les candidats-locataires proposés par l'employeur remplissent les conditions d'éligibilité légales et nomme une commission consultative qui lui donne avis avant l'attribution d'un logement. Il gère également les contrats de bail.
5. Le locataire bénéficie du loyer abordable, calculé en fonction de son revenu. Le contrat de bail du locataire-salarié peut être résilié sous certaines conditions avec effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la fin du contrat de travail, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par l'article 69 de la Loi plus amplement décrites au point 3.3.



## 2 Acteurs et caractéristiques des « logements dédiés aux salariés »

L'idée est de promouvoir la réalisation de logements abordables directement ou indirectement par des employeurs, voire des groupements d'employeurs et qui sont destinés à leurs salariés tout en respectant le cadre légal des logements abordables locatifs.

**Plusieurs fonctions contribuent** à la réalisation et la gestion de ce type de logements. Des acteurs distincts peuvent prendre en charge ces différentes fonctions. Elles peuvent cependant aussi être assurées par un seul acteur :

- La fonction du **promoteur social** est de réaliser les logements sur son terrain ou sur celui d'un propriétaire foncier tiers (voir point 4). Le promoteur social reste propriétaire des logements et en assure la gestion patrimoniale au moins pendant la durée des 40 ans de la convention relative aux aides à la pierre ;
- Le cas échéant un **propriétaire foncier tiers** qui met à disposition un terrain via emphytéose pour une durée minimale légale de 50 ans ;
- La fonction du **bailleur social** est d'assurer la gestion locative des logements et celle des locataires. Le bailleur social fournit les informations et conseils et vérifie l'éligibilité des candidats-locataires qui sont proposés par l'employeur et nomme une commission consultative qui lui donne avis à cet effet. Le bailleur social établit le contrat de bail et assure la gestion locative par la suite ;

- d. **L'employeur** propose conformément à l'accord avec le promoteur social, un candidat-locataire en cas d'un logement vacant. Il assure en contrepartie, la prise en charge financière des frais de gestion locative du logement, étant donné que le bailleur social ne bénéficie pas d'un forfait de gestion de la part du Ministère ;
- e. Le **locataire/candidat-locataire** doit répondre aux critères d'éligibilité (condition de revenu et de patrimoine) au moment de l'attribution du logement. À cette fin, le candidat-locataire doit être inscrit valablement au Registre national des logements abordables (Renla) ;
- f. **L'État** contribue par des participations financières (Aides à la pierre) à la réalisation du mécanisme.

Ces fonctions peuvent être réparties sur des entités différentes ou un même acteur peut en cumuler plusieurs. Si les fonctions sont réparties parmi différentes entités, les responsabilités et les droits de chacun doivent être arrêtés dans une ou plusieurs conventions conformément aux dispositions légales.

Les combinaisons suivantes sont possibles :

Entité A	Entité B	Entité C
Promoteur social	Bailleur social	Employeur
Promoteur et Bailleur social		Employeur
Promoteur social		Bailleur social et Employeur
Promoteur social et Employeur	Bailleur social	
Promoteur social, Bailleur social et Employeur		

En pratique, il est néanmoins préférable que le rôle du bailleur social soit exercé par le promoteur social, ou par l'employeur afin d'éviter des structures trop complexes.

Pour le surplus, **les logements dédiés aux salariés sont des logements abordables** conformément aux dispositions de la Loi. De façon générale, ces logements se caractérisent par les éléments suivants :

- a. Les logements sont réalisés par un acteur éligible aux aides à la pierre (Art. 3 de la Loi) : le promoteur social, le cas échéant sur un terrain dont il dispose via emphytéose (Art. 17). Les logements doivent être réalisés conformément au [cahier des charges](#) pour le développement de logements abordables. Les logements dédiés aux salariés peuvent être réalisés dans des immeubles regroupant d'autres fonctions telles des activités commerciales ou des logements autres qu'abordables ;
- b. Le loyer du promoteur social est déterminé conformément aux conditions prévues par la Loi et arrêté dans la convention initiale relative aux aides à la pierre. Le loyer se compose d'une rémunération du capital investi par le promoteur social et d'un forfait d'exploitation ;
- c. Le loyer du promoteur social lui est versé mensuellement par le bailleur social ;
- d. Les logements sont gérés par le bailleur social. L'attribution des logements se fait selon le régime dit « libre » aux candidats-locataires valablement inscrits au Registre national des Logements abordables ;
- e. Le loyer applicable aux locataires-salariés est le loyer abordable qui est déterminé conformément aux conditions prévues par la Loi et révisé annuellement ;
- f. Le bailleur social perçoit les loyers des locataires et soumet annuellement un décompte au Ministère retraçant les loyers versés par lui au promoteur social et les loyers à recevoir de la part des locataires-occupants des logements. Une éventuelle compensation de service public est calculée sur base de ce décompte. Des avances sur compensation peuvent être versées mensuellement à la demande du bailleur social ;
- g. Aucun forfait de gestion n'est dû par l'État pour la gestion des logements dédiés aux salariés, les frais de gestion locative étant pris en charge, en principe, par l'employeur.

### **3 Quelles sont les spécificités des logements dédiés aux salariés ?**

En complément aux conditions des logements abordables en général, les logements dédiés aux salariés se caractérisent plus spécifiquement par les points suivants :

#### **3.1 Agrément du bailleur social**

Le bailleur social est dispensé de l'agrément pour la gestion des logements dédiés aux salariés du promoteur social. (art. 36 de la Loi)

#### **3.2 Forfait de gestion**

Le forfait de gestion pour bailleur social n'est pas pris en charge dans le cadre de la compensation par l'Etat pour la gestion des logements dédiés aux salariés. Le cas échéant, il doit être supporté par le bénéficiaire du service d'intérêt économique général, c'est-à-dire l'employeur des salariés logés. (art. 40 de la Loi)

#### **3.3 Résiliation d'office du bail abordable**

Le contrat de bail d'un logement dédié aux salariés peut être résilié avec effet à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la fin du contrat de travail à condition que :

- l'employeur a besoin du logement pour un autre salarié et que
- le salarié n'a pas été licencié pour raisons économiques.

Le locataire se trouve alors déchu de tout titre d'occupation du logement. (art. 69 de la Loi)

#### **3.4 Résiliation du bail en cas de décès du locataire**

Si en cours de bail, le locataire d'un logement dédié aux salariés décède, le bail abordable est résilié et les ayants droit du locataire se trouvent déchus de tout titre d'occupation du logement à l'expiration d'un délai de douze mois à compter du décès. (art. 70 de la Loi)