

Glossaire

LOI RELATIVE AU LOGEMENT ABORDABLE

Aides à la pierre :

Les participations financières de l'État à la réalisation de logements destinés à la location abordable, à la vente abordable et à la vente à coût modéré.

Bail abordable :

Le bail abordable gouverne les logements destinés à la location abordable.

Bailleur social :

Le bailleur social est l'organisme qui assure la gestion locative des logements destinés à la location abordable.

Les missions du bailleur social constituent notamment dans la location des logements aux locataires moyennant un bail abordable, l'assurance d'un service d'information et de conseil aux personnes à la recherche d'un logement abordable, le suivi des candidats-locataires et la révision régulière des dossiers, l'entretien des logements à charge des locataires et l'accompagnement des locataires afin de les informer de leurs obligations de locataires et de les aider à les respecter.

Le bailleur peut être une personne morale de droit privé ou de droit public.

A l'exception du Fonds du logement et des offices sociaux, tout bailleur social doit avoir un agrément du ministère du Logement.

Néanmoins, le bailleur social est dispensé de l'agrément pour la gestion des logements dédiés aux :

- 1° demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;
- 2° aux étudiants ;
- 3° aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;
- 4° aux membres de sociétés coopératives.

Cahier des charges :

Dans l'idée d'assurer une certaine homogénéité de la qualité des logements abordables et l'efficience de l'investissement des deniers publics, un cahier des charges relatif au développement de logements abordables est introduit.

Il couvre tant le volet de l'urbanisme que celui de l'architecture. Il traduit ainsi la recherche par la politique du logement d'un urbanisme diversifié et adapté aux besoins actuels de la société, ainsi que la construction efficiente de logements abordables sains et durables, répondant au mieux aux besoins de leurs habitants.

Des plafonds par catégories de coûts sont fixés.

Ces plafonds assurent une utilisation efficiente des ressources et que les logements ainsi réalisés puissent être mis à disposition à une population avec des moyens financiers limités.

Une commission conseille les promoteurs sociaux sur ce cahier des charges lors de la réalisation de leurs projets.

Candidat-locataire :

Là où les personnes physiques qui remplissent les conditions d'éligibilité à un logement abordable.

Communauté domestique :

Le demandeur-locataire, le candidat-locataire, le locataire ou l'acquéreur éligible et toutes les autres personnes physiques qui vivent dans le cadre d'un foyer commun dans le logement, dont il faut admettre qu'ils disposent d'un budget commun et qui ne peuvent fournir les preuves matérielles qu'ils résident ailleurs, ces preuves matérielles sont, selon le cas :

- a. le contrat de bail ;
- b. le pacte de colocation ;
- c. les quittances de loyer ;
- d. les pièces bancaires ou comptables prouvant le paiement du loyer ;
- e. les pièces prouvant le paiement des factures d'électricité, de chauffage ou de gaz, de l'antenne collective ou des taxes communales ;

Les pièces énumérées ci-avant portent sur une durée de six mois au moins à compter de la date où elles ont été introduites auprès du ministère, du bailleur social ou du promoteur social.

Demandeur-locataire :

La ou les personnes physiques qui introduisent une demande de location d'un logement abordable.

Gestion locative sociale :

La Gestion locative sociale consiste en la location de logements et la mise à disposition de ces logements à des communautés domestiques à faible revenu.

Les logements du régime de la gestion locative sociale sont exclus du bénéfice des Aides à la pierre. Seule la gestion des logements est éligible à une participation financière à condition que l'organisme en charge de la gestion ait conclu au préalable une convention avec le ministère du Logement.

Ces logements ne sont pas soumis aux règles du loyer abordable.

Locataire :

La ou les personnes physiques qui louent un logement abordable.

Logement abordable :

Tout logement destiné à la :

- a. vente abordable ;
- b. vente à coût modéré ;
- c. location abordable ;
- d. Gestion locative sociale.

Les termes « logement social » et « logement subventionné » ne sont plus utilisés dans les documents officiels.

Les logements dédiés sont des logements dédiés à des populations spécifiques. Pour attribuer ces logements, le bailleur social doit consulter le registre pour vérifier l'éligibilité du candidat-locataire.

Les logements dédiés relèvent des sous-catégories suivantes :

- Logements dédiés aux demandeurs de protection internationale, aux réfugiés et personnes pouvant bénéficier de la protection subsidiaire ;
- Logements dédiés aux étudiants ;
- Logements avec accompagnement social rapproché par le bailleur social
- Logements dédiés aux jeunes ;
- Logements dédiés aux personnes âgées de soixante ans ou plus ;
- Logements dédiés aux membres d'une société coopérative agissant en tant que promoteur social ;
- Logements dédiés aux salariés du promoteur social ou de son mandataire ;
- Logements dédiés dits de réserve. Le logement de réserve est un logement accueillant momentanément des locataires exposés à une situation de détresse extrême ne tolérant aucun délai à l'attribution d'un logement.

Logements tous publics

Les logements tous publics sont tous les logements qui ne sont pas des « logements dédiés ». Ces logements sont destinés à tout type de public respectant les conditions pour devenir candidat-locataire à un bail abordable

Logements en location abordable :

Les logements destinés à la location abordable relèvent de la catégorie « logements tous publics » ou de la catégorie « logements dédiés ».

- 50% des communautés domestiques sont éligibles pour l'attribution de ce type de logements pouvant bénéficier à raison de 75% de leur coût des aides à la pierre.
- Le loyer sera calculé selon le concept du bail abordable, tenant compte du niveau de revenu de la communauté domestique locataire.

- Les participations financières (« aides à la pierre ») à la réalisation de ce type de logements sont versées en contrepartie à une affectation sociale des logements pendant 40 ans pour les promoteurs sans but de lucre et de façon non limitative, c'est-à-dire, pendant la durée d'existence des logements, pour les promoteurs publics.

Logements en vente abordable :

- Les logements en vente abordable sont uniquement mis en œuvre par les promoteurs publics.
- Ce régime est comparable au régime actuel de la « vente subventionnée ». Il comporte une concession du terrain par emphytéose et un droit de rachat. Il est prévu de déterminer les plafonds d'éligibilité de façon à ce que 60% des communautés domestiques y aient accès.
- Le foncier de ces logements bénéficiera d'une participation financière à raison de 50% dans le chef des promoteurs publics. Les frais de viabilisation et d'études bénéficieront également d'une participation financière à raison de 50% et cette participation financière sera en outre transmise aux acquéreurs.

Logements en vente à coût modéré :

- Les logements en vente à coût modéré sont mis en œuvre uniquement par les promoteurs publics.
- Ce régime est comparable au régime actuel de la « vente non-subventionnée ». Le plafond sera conçu de façon à rendre 70% des communautés domestiques éligibles pour l'acquisition de ce type de logements.
- Le foncier de ces logements bénéficiera d'une participation financière à raison de 50% dans le chef des promoteurs publics. Les frais de viabilisation et d'études seront à charge des acquéreurs.

Logement durable :

Les logements répondant aux critères de durabilité du certificat LENOZ.

Loyer abordable :

Le loyer abordable net se compose :

1. du loyer abordable brut ;
2. d'une minoration ou d'une majoration déterminée en fonction de l'équipement du logement ;
3. le cas échéant, d'un forfait compensatoire de performance énergétique.

Le loyer abordable brut est déterminé en fonction du taux d'effort par rapport au revenu net disponible de la communauté domestique du locataire. Le taux d'effort se situe entre 10 pour cent et 35 pour cent.

Si le revenu net disponible de la communauté domestique du locataire se situe en-dessous du seuil de faible revenu, le bailleur social, sur avis d'une commission auprès du ministre, peut fixer le loyer abordable de façon forfaitaire en tenant compte de la situation socio-économique de cette communauté domestique.

Ministre :

Le ministre ayant le Logement dans ses attributions.

Promoteur public :

- a) les communes ;
- b) les syndicats de communes ;
- c) les sociétés fondées sur base de la loi modifiée du 29 mai 1906 sur les habitations à bon marché dont la majorité des parts est détenue par l'État, des communes ou des syndicats de communes ; (i.e. : SNHBM)
- d) le Fonds du logement.

Promoteur sans but de lucre :

- a) les personnes morales constituées conformément à la loi modifiée du 21 avril 1928 sur les associations et les fondations sans but lucratif et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents ;
- b) les sociétés d'impact sociétal régies par la loi modifiée du 12 décembre 2016 portant création des sociétés d'impact sociétal et dont le capital social est constitué à 100 pour cent de parts d'impact et toutes personnes morales privées sans but lucratif avec siège dans un État membre de l'Union européenne organisées et fonctionnant suivant des principes équivalents ;
- c) les hospices civils ;
- d) les offices sociaux ;
- e) le Fonds de gestion des édifices religieux et autres biens relevant du culte catholique ;
- f) les communautés religieuses bénéficiant d'un soutien financier annuel de l'État.

Promoteur social :

Un promoteur public ou un promoteur sans but de lucre.

La notion de promoteur social regroupe désormais les promoteurs publics et les promoteurs sans but de lucre au sens de la loi. Il s'agit essentiellement des acteurs déjà connus comme tels sous l'égide de la loi de 1979, tout en rendant plus clair la définition du promoteur sans but de lucre qui exclut désormais clairement les acteurs commerciaux qui poursuivent justement un but de lucre par la mise en location de logements.

Les promoteurs publics sont éligibles aux participations financières pour la réalisation de logements locatifs et de logements destinés à la vente, tandis que les promoteurs sans but de lucre sont éligibles exclusivement aux participations financières pour la réalisation de logements locatifs.

Les logements réalisés par des promoteurs publics ou par des promoteurs sans but de lucre sont soumis à la même réglementation relative à la location des logements abordables, telles par exemple les règles relatives à l'attribution des logements et au calcul des loyers.

Qualité résidentielle :

Logements répondant aux critères légaux de salubrité, d'hygiène, de sécurité et d'habitabilité et situés dans un environnement attractif au niveau des dimensions environnementale et écologique, sociale et culturelle ainsi qu'infrastructurelle.

Registre national des logements abordables (RENLA) :

Le registre national des logements abordables permet de disposer d'un instrument capable de donner une vue d'ensemble fiable sur les besoins de logements abordables. Le RENLA constitue ainsi une liste nationale d'attente des candidats-locataires d'un logement abordable (guichet unique) et les demandeurs n'ont plus besoin de s'inscrire auprès de plusieurs bailleurs.

Le RENLA permet:

- Une gestion simplifiée des dossiers des candidats pour les bailleurs sociaux ;
- Pour les candidats un suivi simplifié de leur dossier auprès d'un bailleur unique ;
- Une attribution équitable et efficace des logements locatif ;
- Le calcul automatique et une révision simple du Loyer abordable ;
- De disposer d'un instrument permettant d'anticiper les besoins futurs.

L'objectif du registre est également de disposer d'une vue d'ensemble du stock de logements abordables sans doubles comptages, sur sa répartition géographique et ses taux d'occupation. Ceci afin de soutenir la mise en place d'une programmation de la réalisation de logements abordables et la mise en œuvre des politiques de logement abordable basé sur des statistiques à jour et permettant des études scientifiques.

Par rapport aux demandeurs-locataires de logement sociaux, le registre leur permet d'avoir accès à l'ensemble des logements abordables du territoire en déposant une seule demande au lieu d'en déposer une auprès de chaque promoteur public et/ou chaque partenaire (futur bailleur social) du ministère du Logement.

Les bailleurs sociaux auront accès à l'ensemble des candidats-locataires d'un logement abordable, et en fonction de la disponibilité des logements vacants et de leurs critères d'attribution, ils pourront faire le rapprochement de leurs logements par rapport à leur « clientèle ».