

Logement abordable

Affordable housing

Business Model

2019-2020-2021

Marché du logement social – quelques chiffres (Wallonie, article UVCW 21/02/2019)

Le droit à un logement décent et durable pour tous

L'accès à un logement décent et durable est la base de la dignité humaine, un facteur d'inclusion sociale, d'émancipation et d'épanouissement des individus.

Cependant, un Wallon sur quatre vit dans un ménage présentant un risque de pauvreté ou d'exclusion sociale. Le loyer mensuel moyen dans le privé approche les 600 € en Wallonie.

En soutien et en complément de l'action communale (salubrité, lutte contre l'inoccupation, réquisition douce), les SLSP gèrent plus de 100.000 logements d'utilité publique, soit 23 % du parc locatif wallon. Elles offrent ainsi un logement à près de 220.000 Wallons, pour un loyer moyen de 264 € par mois.

Des besoins criants et nouveaux

Le nombre de ménages candidats locataires à un logement d'utilité publique est proche de 40.000 ménages, soit environ 90.000 Wallons, en 2018. Ce nombre ne baisse plus ces dernières années, en dépit des efforts des acteurs de terrain pour créer du logement public et/ou capter des logements privés.

De plus, les besoins en termes de logements publics vont s'accroître à l'avenir, en lien avec l'accroissement démographique (+ 350.000 nouveaux ménages d'ici 2050), le vieillissement de la population, la décohabitation et l'évolution de la composition des ménages.

Tout cela va nécessiter une augmentation de l'offre et de nouveaux types de logement.

Marché du logement social/conventionné - typologie de l'offre existante (Bruxelles et Wallonie)

Marché locatif

Logements sociaux : 260 €/mois en Wallonie au travers des sociétés immobilières de services publics, propriétaires de logements, subventionnées par la région.

Logements AIS : mise à disposition de logements privés à loyers modérés au travers d'agences immobilières sociales (AIS), subventionnées par les régions.

Marché de la propriété

Développement de logements neufs, souvent dans des projets mixtes et en partenariat avec le secteur privé, destinés à être commercialisés sous certaines conditions, subventionné par la région.

Utilisateurs finaux : conditions d'accession, obligations d'utilisation, limitation pour la mise en location et la revente (pour une période donnée, 20 ans).

Logements moyens / conventionnés (communes) : développement de logements neufs, souvent dans des projets mixtes et en partenariat avec le secteur privé (procédure d'appel d'offres), destinés à être commercialisés sous certaines conditions, subventionné par les communes.

Utilisateurs finaux : conditions d'accession, obligations d'utilisation, limitation pour la mise en location et la revente (pour une période donnée, 10 à 20 ans).

Objectif du logement accessible / affordable housing

Pourquoi « low cost », quelle est la finalité ? construire moins cher ? acquérir des terrains ? rôle social ? développer un produit d'investissement ? adapter le produit pour répondre à une demande du marché ?

- Acquérir des terrains aux communes
- Diminuer les coûts de construction et d'exploitation
- Développer un projet social (répondre à une demande)
- S'adapter aux évolutions démographiques (typologie logements, nouveaux quartiers,...)

Finalité du produit

Quelle est la finalité du produit, qui est le client ?

- Garder en portefeuille (fonds) pour louer
- Vendre à des investisseurs privés pour louer
- Vendre en bloc à un fonds pour louer
- Vendre à des utilisateurs finaux

Vendre à des utilisateurs finaux :

Produire des logements neufs, de qualité pour permettre à des ménages à revenus moyens de devenir propriétaires de leur habitation à un prix abordable.

Destiner ces logements à être accessibles sous certaines conditions et être soumis à certaines obligations.

Caractéristiques du produit

- Garantir la pérennité du produit pour les acquéreurs, les locataires, les investisseurs et les communes ! (« charte éthique »).
- Répondre aux évolutions démographiques (croissance, typologie des ménages, nouvelles tendances, ...) : logements adaptés et évolutifs
- Répondre aux normes environnementales et de durabilité
- Intégrer des espaces publics et des équipements
- Optimiser le vivre-ensemble
- Privilégier l'aspect « économe » des logements (énergies, espaces communs, syndic, abords,...)

Établissement du prix du produit

1/ Signer une RDA sur un terrain communal

- Définition du % de logements conventionnés et l'incidence foncière de ces m2 ;
- Définition du % de logements libres et l'incidence foncière de ces m2 ;

2/ Fixer les coûts de construction avec la commune

- Définition du coûts de construction HTVA par m2 (inclus travaux, honoraires, frais divers et marge promoteur) pour les logements conventionnés ;
- Définition du coûts de construction HTVA par m2 (inclus travaux, honoraires, frais divers et marge promoteur) pour les logements conventionnés ;

3/ Offrir des primes communales/régionales à l'acquisition d'un logement moyen/conventionné sous certaines conditions et obligations

- Appartement 1 chambre dont la surface est comprise entre x et y m2 : € ;
- Appartement 2 chambres dont la surface est comprise entre x et y m2 : € ;
- Appartement 3 chambres dont la surface est comprise entre x et y m2 : € ;

4/ Taux réduit de TVA

Actuellement pour un investisseur qui acquière un logement et le destine à le mettre en location via une agence AIS pour une durée de minimum 15 ans, le taux de TVA est de 12%. Peut-il être envisager de transposer cette réglementation pour un ménage moyen qui acquière plutôt que l'investisseur qui loue à un ménage moyen ?

Les points 1 et 2 seront définis dans le cadre d'une procédure d'adjudication entre une commune et le partenaire privé.

Le point 3 devra faire l'objet d'un arrêté régional ou d'une décision communale.

Le point 4 doit être discuté au niveau fédéral.

→ **Garantir un prix « abordable »**
