Projet d'arrêté du Gouvernement wallon du…(date) relatif à l'octroi d'une aide aux personnes morales en vue de l'équipement d'ensembles de logements ou d'habitations légères

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon de l'habitation durable, les articles 29, §2, 72 à 76, modifiés par le décret du 17 juillet 2018, 78 modifié par le décret du 17 juillet 2018, et 96 modifié par le décret du 9 février 2012 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 novembre 2005 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de l'équipement d'ensembles de logements ;

Vu le rapport du 11 décembre 2020 établi conformément à l'article 3, 2°, du décret du 11 avril 2014 visant à la mise en œuvre des résolutions de la Conférence des Nations unies sur les femmes à Pékin de septembre 1995 et intégrant la dimension du genre dans l'ensemble des politiques régionales ;

Vu l'avis de l'Inspecteur des Finances du 09 juillet 2021 ;

Vu l'accord du Ministre du Budget du...(date) ;

Vu l'avis de Union des Villes et des Communes de Wallonie, donné le 14 septembre 2021;

Vu l'avis de la Société Wallonne du Logement, donné le 20 septembre 2021 ;

Vu l'avis XXX du Conseil d'Etat, donné le ...(date), en application de l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 2°, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Considérant l'avis du pôle « Logement », donné le 28 septembre 2021 ;

Sur la proposition du Ministre du Logement,

Après délibération,

ARRÊTE :

Article 1er. Pour l'application du présent arrêté, l'on entend par :
1° le ministre : le ministre qui a le Logement dans ses attributions ;
2° l'administration : le Département du Logement du Service public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie ;
3° l'opérateur : les autorités ou organismes visés à l'article 1er, 23° du Code wallon de l'Habitation Durable à l'exclusion de la Société wallonne du logement et des sociétés de logement de service public ;
4° le cout des équipements ou rééquipements : le coût des travaux et tous les frais liés à ceux-ci dont, la TVA et la révision des prix et les études nécessaires et préalables à la réalisation des travaux.
5° le matériau biosourcé : le matériau dont le pourcentage massique issu de la biomasse végétale ou animale est égal ou supérieur aux seuils arrêtés par le ministre ;.
6° le matériau recyclé : le matériau dont le pourcentage massique issu de matière récupérée est supérieur à 20 pour cent.

Art. 2. L'administration peut accorder une subvention à un opérateur pour l'équipement d'ensemble de logements visés aux articles 3 à 7, dans la mesure où les travaux ne sont pas pris en charge par la Région wallonne en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

La subvention est destinée à couvrir, en tout ou en partie, le coût des équipements ou rééquipements.

Art. 3. § 1er. Les travaux d'équipement au sens de l'article 29, §2, du Code wallon de l'habitation Durable, visent dans les limites de propriétés de l'opérateur, l'établissement et l'aménagement :

1° des voiries à créer qui desservent directement l'ensemble de logements ou d'habitations légères, pour autant que le développement linéaire moyen à front de voirie de l'ensemble n'excède pas quinze mètres par logement ;

2° des trottoirs le long des dites voiries ;

3° d'un emplacement de stationnement par logement le long des dites voiries ;

4° des piétonniers qui traversent la partie équipée pour desservir les logements ou les habitations légères ;

5° des pistes cyclables qui traversent la partie équipée pour desservir les logements ou les habitations légères ;

6° de placettes ;

7° de mobiliers urbains ;

8° de végétalisation avec des espèces indigènes locales ;

9° de l'égouttage nécessaire à l'évacuation des eaux usées et de surface de l'ensemble de logements ou d'habitations légères et, si nécessaire, la part du bassin d'orage récoltant les eaux des nouveaux logements d'utilité publique ;

10° du réseau de distribution d'eau destiné à l'alimentation ou à la protection incendie de l'ensemble des logements ou des habitations légères ;

11° de l'éclairage public des voiries et piétonniers desservant les logements ou les habitations légères ;

12° de la tranchée commune pour les réseaux de distribution d'électricité, gaz et télécommunication ;

13° du réseau de distribution d'électricité et de cabines haute tension ;

14° de l'aménagement d'aires de loisirs, de sport ou de jeux.

Ces travaux sont destinés à rentrer dans le domaine public.

§2. La subvention forfaitaire pour les travaux visé au paragraphe 1er est fixée à 30.000 euros par maison créé, 20.000 euros par appartement créé et 15.000€ par habitation légère créée.

La subvention visée à l'alinéa 1er ne dépasse pas cent pour cent du coût des équipements nécessaires et est donc, le cas échéant,réduite à ce coût.

Si le bâtiment desservi est en partie affecté à une autre destination que du logement d'utilité publique, le cout des équipements est calculé au prorata de la superficie du bâtiment affectée au logement d'utilité publique. Les superficies des espaces de circulation communs aux deux affectations sont comptabilisées pour moitié dans chacune des affectations.

§3. Le Gouvernement peut déléguer au Ministre, la possibilité de réviser les montants des subventions fixés au § 2 lors de l'approbation de chaque programme du Gouvernement wallon ou en cas d'observation d'une évolution des coûts de la construction.

Le Gouvernement peut déléguer au Ministre, la possibilité de prévoir un complément aux montants des subventions fixés au § 2 sur base des priorités qu'il fixe dans un programme.

§4. En ce qui concerne l'équipement de parcelles, l'opérateur introduit une demande de subvention d'équipement en voirie auprès de l'administration selon les modalités déterminées par le ministre.

Art. 4. §1er. Les travaux d'aménagement au sens de l'article 29, §2, du Code wallon de l'habitation durable visent, dans les zones de recul non privatives et les espaces affectés à un usage communautaire pour les locataires, les travaux suivants :

1° le nivellement, l'appropriation des terres, et le drainage ;

2° les accès aux logements ou aux habitations légères ;

3° l'accès aux logements ou aux habitations légères pour les véhicules de secours ;

4° l'accès et les emplacements de stationnement non couverts ;

5° la végétalisation des zones non privatives et l'aménagement d'espaces verts communautaires ;

6° l'équipement en matière d'électromobilité tel qu'exigé par la réglementation ;

7° le mobilier urbain ;

8° les petits abris pour la faune sauvage.

§2. La subvention pour les travaux visés au paragraphe 1er est fixée à 3.000 euros par maison ou habitation légère créée et 5.000 euros par appartement créé.

La subvention visée à l'alinéa 1er ne dépasse pas cent pour cent du coût de l'aménagement des abords et est doncréduite, le cas échéant, à ce coût.

§3. Le Gouvernement peut déléguer au Ministre, la possibilité de réviser les montants des subventions fixés au § 2 lors de l'approbation de chaque programme du Gouvernement wallon ou en cas d'observation d'une évolution des coûts de la construction.

Le Gouvernement peut déléguer au Ministre, la possibilité de prévoir un complément aux montants des subventions fixés au § 2 sur base des priorités qu'il fixe dans un programme.

§4. Le bénéfice de la subvention visée au paragraphe 2 est subordonné au respect des conditions suivantes :

1° tous les aménagements sont accessibles aux personnes à mobilité réduite ;

2° les zones humides sont préservées et éventuellement réaménagées ;

3° les surfaces sont perméables ou semi-perméables à l'exception des accès nécessaires aux véhicules de secours et des accès aux parking ;

4° la végétalisation favorise la biodiversité : seuls des espèces indigènes locales arborées ou champêtres ou fruitières sont subsidiées ;

5° minimum 5 arbres ou arbustes sont plantés pour 250 m² aménagés ;

6° pour toute surface engazonnée supérieure à 100 m², une gestion différenciée de la surface est prévue ;

7° les travaux valorisant des matériaux recyclés ou biosourcés représentent au minimum trente pour cent du coût total de l'aménagement des abords.

Art. 5. §1er. Les travaux de rééquipement ou de réaménagement des équipements existants au sens de l'article 29, § 2, du Code wallon de l'habitation durable visent les travaux suivants :

1° la remise en état des accès aux logements ou aux habitations légères, garages et emplacements de stationnement qui présentent des défauts créant des risques pour la sécurité d'accès ;

2° la réalisation d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;

3° la réalisation d'accès aux véhicules de secours tels qu'exigés par le Service Régional d'Incendie ;

4° les équipements en électromobilité tels qu'exigés par la réglementation.

§ 2. Le coût du rééquipement et du réaménagement des équipements existants visés au paragraphe 1er est pris en charge à septante-cinq pour cent par la Région à la condition que ces équipements soient de la propriété de la commune.

Art. 6. § 1er. Les travaux d'aménagement accessoires aux opérations au sens de l'article 29, § 2, du Code wallon de l'habitation durable visent la réalisation de locaux communautaires, de convivialité ou de réunions.

Le ministre détermine les autres travaux d'aménagement accessoires, susceptibles d'être réalisés avec l'intervention de la Région wallonne.

§ 2. La subvention forfaitaire pour les travaux d'aménagement accessoires visés au paragraphe 1er est fixée à 150.000 euros.

La subvention visée à l'alinéa 1er ne dépasse pas cent pour cent du coût des travaux d'aménagement accessoires et est donc réduite, le cas échéant, à ce coût.

§3. Le bénéfice de la subvention visée au paragraphe 2 est subordonné à la présence, dans un rayon d'un kilomètre par rapport à l'implantation des travaux d'aménagement accessoires, d'au moins cinquante logements d'utilité publique ou habitations légères.

§ 4. L'opérateur introduit une demande de subvention de travaux d'aménagement accessoires auprès de l'administration selon les modalités déterminées par le ministre.

Art. 7. Le Gouvernement peut déléguer au Ministre, la possibilité de réviser les montants des subventions visées aux articles 3, §2, 4, §2 et 6, §2 lors de l'approbation de chaque programme du Gouvernement wallon ou en cas d'observation d'une évolution des coûts de la construction.

Le Gouvernement peut déléguer au Ministre, la possibilité de prévoir un complément aux montants des subventions fixés aux articles 3, §2, 4, §2 et 6, §2 sur base des priorités qu'il fixe dans un programme.

Art. 8. L'équipement et l'aménagement des terrains, destinés à recevoir des habitations mobiles occupées par des gens du voyage, repris à l'article 29, § 2, du Code wallon de l'habitation durable, comportent l'établissement ou l'aménagement des équipements visés aux articles 3 à 7 et est pris en charge par la Région wallonne aux mêmes conditions.

Art. 9. Le bénéfice des subventions visées aux articles 3 à 7 est subordonné aux conditions suivantes :

1°l'opérateur est titulaire de droits réels sur le terrain à équiper, à aménager ou à réaménager ;

2° l'opération est reprise dans un programme d'équipement approuvé par le Gouvernement wallon, ou est le corollaire d'une opération de création ou de rénovation lourde de logements repris dans un programme approuvé par le Gouvernement wallon ;

3°les logements ou les habitations légères à créer sur les parcelles répondent aux critères définis par l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 aout 2007 déterminant les critères de salubrité ;

4°l'avant-projet d'équipement de l'ensemble des logements ou des habitations légères est transmis à l'administration. Dans le cas d'un dossier corollaire à une construction de logements ou d'habitations légères, l'avant-projet d'équipement est transmis en même temps que l'avant-projet de création de logements ou d'habitations légères;

5° le dossier de mise en concurrence des travaux est établi sur la base des documents types mis à disposition par l'administration. Le dossier destiné à la mise en concurrence des travaux accompagné de ses annexes et des permis nécessaires octroyés par l'aménagement du territoire sont soumis à l'administration pour autorisation de mise en concurrence ;

6° le délai dans lequel toute parcelle vendue est construite est fixé à cinq ans et prend cours le jour de la passation de l'acte d'acquisition de la parcelle.

L'acquéreur d'une parcelle s'engage à occuper le logement construit à titre de résidence principale pendant une période ininterrompue de dix ans. En cas de vente d'un logement ou de cession de droits réels sur celui-ci avant la fin de cette période, le demandeur soumet, préalablement à la vente, la convention de vente ou de cession à l'administration.

Ces obligations figurent sur l'acte de vente de la parcelle.

Art. 10. L'opérateur introduit une demande de subvention auprès de l'administration selon les modalités déterminées par le ministre.

Art. 11. Le ministre délivre la promesse d'intervention de la Région wallonne et l'octroi de la subvention.

L'octroi de celle-ci est subordonné, s'il échet, à la délivrance d'un certificat d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisme.

Le montant provisoire de l'intervention est établi sur base de l'estimation du projet.

Le montant définitif est fixé sur base de l'adjudication des travaux.

L'intervention de la Région wallonne dans les frais généraux est fixée soit :

1° à cinq pour cent du montant des travaux si l'équipement ne comprend pas de voiries et d'égouttage ;

2° à dix pour cent du montant des travaux pris en charge si l'équipement comprend des voiries et d'égouttage.

Le montant définitif de l'intervention ne peut être adapté que si des sujétions imprévisibles apparaissent en cours de travaux et sur production de pièces justificatives.

Art. 12. La liquidation de la subvention s'effectue selon les modalités suivantes :

1° la première tranche, soit quarante pour cent du montant, sur production de l'ordre de commencer les travaux ;

2° la deuxième tranche, soit trente pour cent sur base de justificatifs de l'utilisation de la première tranche ;

3° le solde, sur production du décompte final, du procès-verbal de réception provisoire des travaux et après contrôle sur place par l'administration.

Art. 13. Le montant à rembourser par l'opérateur, en cas de non-respect des conditions d'octroi des aides, est fixé par la formule suivante :
$R = (1 - (D/30)^2) \times M$ où :
R = le montant du remboursement ;
D = la durée, en années, pendant laquelle les conditions ont été respectées ;
M = le montant de la subvention.

Art. 14. Le transfert des équipements est constaté, à l'initiative du maître de l'ouvrage, par un procès-verbal de cession conforme au modèle déterminé par le ministre.

Art. 15. L'opérateur peut autoriser une entreprise privée à construire des logements, à charge pour cette entreprise de vendre les logements aux particuliers.

Dans ce cas, l'opérateur conclut une convention avec l'entreprise quant au type d'habitations, aux conditions patrimoniales et de revenus des acquéreurs et au délai de construction des habitations, selon les modalités déterminées par le ministre.

Art. 16. L'arrêté du Gouvernement wallon du 24 novembre 2005 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de l'équipement d'ensembles de logements est abrogé.

A titre transitoire, cet arrêté reste applicable aux demandes d'équipements pour lesquelles le ministre a procédé à l'approbation du marché de travaux, avant la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

A titre transitoire, cet arrêté reste applicable aux logements à construire sur les parcelles vendues avant son abrogation.

Art. 17. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er septembre 2022

Art. 18. Le ministre ayant le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

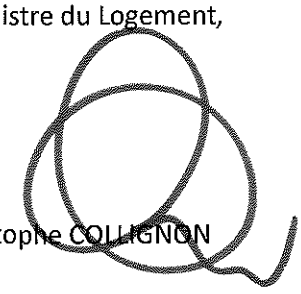
Namur, le ...(date).

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

Elio DI RUPO

Le Ministre du Logement,



Christophe COLLIGNON