Projet d'arrêté du Gouvernement wallon du…(date) relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements d'insertion

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon de l'habitation durable, notamment les articles 57, 60 à 68 et 88, § 2 et 164, § 4 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements d'insertion ;

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, donné le 09 juillet 2021 ;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le …(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 de l'Autorité de protection des données, donné le 9 mars 2022 ;

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° la S.W.L. : la Société Wallonne du Logement ;

3° la société : la société de logement de service public ;

4° le coût du logement : le montant des dépenses nécessaires à la création d'un logement d'insertion comprenant: le coût la prise de droit réels sur un bien immeuble, des travaux de construction,

réhabilitation, restructuration, adaptation, tous frais, honoraires et taxes compris, à l'exclusion du coût des démolitions éventuelles des constructions situées à la place de la nouvelle construction, de la valeur du terrain, du coût de l'aménagement des abords et des aides obtenues en application d'autres réglementations ;

5° le coût maximum autorisé : le montant théorique qui ne peut pas être dépassé par le coût du logement déterminé au moment de l'approbation par la S.W.L. du résultat de la mise en concurrence des travaux ou, en cas d'acquisition sur plan ou de logements construits ne nécessitant pas de travaux, de la prise de droits réels ;

6° le coût total d'une opération : la somme des coûts de chaque logement prévu dans le cadre de l'opération à l'approbation du résultat de mise en concurrence des travaux par la S.W.L. ou, en cas d'acquisition sur plan ou de logements construits ne nécessitant pas de travaux, de la prise de droits réels ;

7° les honoraires : la somme des coûts des auteurs de projet, des études techniques, de la coordination de sécurité et de santé, du responsable PEB, de la certification PEB, des audits logement et des études environnementales ;

8° les frais : les frais comprennent le coût des essais de sol ou des essais prévus au cahier des charges, les raccordements, les révisions de prix, les imprévus liés à la nature du sol ou à l'état du bâtiment existant ;

9° le programme : tout programme de création de logements approuvé et subsidié par le Gouvernement ;

10° le parachèvement minimum : le logement comprend au minimum, pour chaque pièce d'habitation, un revêtement de sol souple ou rigide, des murs, cloisons, plafond et faux-plafond prêt à peindre ou fini et des portes de séparation entre les pièces de nuit et les autres pièces ;

11° l'équipement minimum : le logement comprend au minimum, un système de chauffage incorporé et un système de ventilation adaptés et dimensionnés en fonction de la performance énergétique du bâtiment, une cuisine composée au minimum d'un meuble avec évier, une salle de bains disposant d'une douche ou d'une baignoire alimentée en eau chaude, d'un WC incorporé à l'habitation pour les logements jusque trois chambres et un second WC, localisé dans la salle de bains ou non, à partir de quatre chambres ;

12° les locaux de service communs : les locaux qui sont destinés à l'entreposage des ordures ménagères et à l'entreposage de véhicules deux roues et voiturettes pour enfants.

13° l'énergie décarbonée : la source d'énergie qui n'émet pas de dioxyde de carbone ;

14° 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.

15° le matériau recyclé : le matériau dont le pourcentage massique issu de matière récupérée est supérieur à vingt pour cent.

16° le matériau de réemploi : le matériau ou élément de construction issu de déconstruction, réutilisé pour un usage identique à celui pour lequel il a été conçu.

Concernant l'alinéa 1er, 12°, le local permettant d'entreposer les ordures ménagères et le local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues et des voitures d'enfants répondent aux exigences suivantes :

1° ils se ferment et sont protégés des intempéries et aisément accessibles par les habitants de l'immeuble ;

2° ils sont localisés de manière à permettre aisément l'accès à la voie publique et sont indépendants des parkings ;

3° ils sont distincts, ont chacun une dimension suffisante compte tenu du nombre de logements et, en ce qui concernant le local à ordure, permettant le stockage sélectif des ordures ménagères.

Art. 2. La S.W.L. peut accorder une subvention à la société, pour une opération visée à l'article 57, § 1 er, du Code wallon de l'habitation durable, afin de créer un ou plusieurs logements d'insertion sur un terrain situé le long d'une voirie équipée ou bénéficiant d'un financement pour être équipé dans la mesure où les travaux éligibles ne sont pas pris en charge par des pouvoirs publics en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

La subvention visée à l'alinéa 1er est destinée à couvrir, en tout ou en partie, le coût du logement.

Art. 3. § 1er. La subvention visée à l'article 2 est fixée à :

1° 85.000 euros pour un studio ;

2° 105.000 euros pour un logement d'une chambre ;

3° 120.000 euros pour un logement de deux chambres ;

4° 135.000 euros pour un logement de trois chambres ;

5° 165.000 euros pour un logement de quatre chambres ;

6° 180.000 euros pour un logement de cinq chambres ou plus.

Pour le logement ayant recours à l'utilisation de matériaux biosourcés pour un coût total hors frais supérieur à trente pour cent du coût du logement hors frais, honoraires et taxes, la subvention visée à l'alinéa 1er est augmentée de 5.000 euros par logement.

Pour le logement ayant recours à l'utilisation de matériaux recyclés ou de réemploi pour un coût total hors frais supérieur à vingt pour cent du coût du logement hors frais, honoraires et taxes, la subvention visée à l'alinéa 1er est augmentée de 5.000 euros par logement.

Pour le logement ayant recours à un approvisionnement d'énergie décarbonée pour les besoins de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, la subvention visée à l'alinéa 1er est augmentée de 1.000 euros par logement.

Pour le logement développant un système de production d'énergie renouvelable couvrant au minimum cinquante pour cent de la consommation théorique totale d'énergie primaire du logement, la subvention visée à l'alinéa 1er est augmentée de 3.000 euros.

Lorsque le coût du logement est inférieur au montant de la subvention fixé à l'alinéa 1er, la subvention ne peut pas dépasser cent pour cent du coût du logement. Le cas échéant, elle est réduite du surplus constaté au regard du résultat de la mise en concurrence des travaux.

§ 2. Le Gouvernement peut déléguer au Ministre, la possibilité de réviser les montants des subventions fixés au § 1 er 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 § 1 er sur base des priorités qu'il fixe dans un programme.

Le bâtiment acheté, construit, réhabilité, restructuré ou adapté, visé à l'article 2, peut être affecté en partie à une autre destination que le logement d'utilité publique, conformément aux dispositions du C.W.H.D.et avec l'accord formel de la S.W.L.

Art. 4. §1er. Le bénéfice de la subvention visée à l'article 2 est subordonné au respect des conditions visées aux paragraphes 2 à 20.

§2. L'opération visée à l'article 2 est reprise dans un programme.

§ 3. La société utilise tout au long du processus immobilier de création des logements, les documents administratifs mis à disposition par la S.W.L..

§ 4. Le logement atteint les performances thermiques, énergétiques et environnementales correspondant au minimum exigé par les réglementations en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.

§ 5. Le logement bénéficie d'un parachèvement et d'un équipement minimum.

§ 6. Le logement bénéficie d'une installation d'un système de récupération de l'eau de pluie et de valorisation par des points de puisage au minimum dans les espaces communs, les caves, les garages et abords extérieurs.

§ 7. L' immeuble à appartements ou à logements multiples de plus de trois logements bénéficient des locaux de service communs.

Pour les opérations visant la restructuration, réhabilitation ou adaptation de bâtiment existant en plusieurs logements, moyennant motivation de la société, la S.W.L. peut autoriser la non-réalisation du local destiné à l'entreposage des ordures ménagères pour autant qu'un espace soit prévu à cet effet dans chaque logement situé dans le bâtiment restructuré, réhabilité ou adapté.

§ 8. Le logement est conforme aux critères définis par le Gouvernement en matière de salubrité des logements.

§ 9. Dès son acquisition, la société prend toute mesure conservatoire à l'égard du bâtiment, pour les opérations visant la restructuration, réhabilitation ou adaptation de bâtiment existant.

Le coût de l'acquisition du bâtiment est pris en charge, pour autant que l'acte authentique d'achat date de moins de quatre ans par rapport à la date d'octroi de la subvention.

§ 10. Le coût maximum autorisé par logement est fixé à :

1° 110.000 euros pour un studio ;

2° 140.000 euros pour un logement d'une chambre ;

3° 170.000 euros pour un logement de deux chambres ;

4° 200.000 euros pour un logement de trois chambres ;

5° 240.000 euros pour un logement de quatre chambres ;

6° 270.000 euros pour un logement de cinq chambres ou plus.

Les montants maximums autorisés par logement sont majorés le cas échéant, des augmentations aux montants des subvention fixés à l'article 3, paragraphe 1er, et des compléments en application de l'article 3, paragraphe 2, alinéa 2.

Pour les immeubles à appartements ou à logements multiples, le coût des espaces communs et le coût des locaux de service communs sont inclus dans le coût des logements.

Le coût maximum autorisé par opération correspond à la somme des coûts maximums autorisés par logement.

Le coût du logement, comprenant le coût du parachèvement minimum et de l'équipement minimum, calculé sur la base du résultat de la mise en concurrence du marché de travaux, peut excéder le coût maximum autorisé par logement pour autant que le coût maximum par opération soit respecté.

§ 11. Le Gouvernement peut déléguer au Ministre, la possibilité de réviser les montants fixés aux § 10 lorsque les montants visés à l'article 3, § 1 er, sont revus en fonction de l'article 3, § 2, alinéa 1 er, ou en cas d'observation d'une évolution des coûts de la construction.

§ 12. Lorsque le coût total d'une opération calculé sur la base du résultat de la mise en concurrence du marché de travaux dépasse de maximum vingt pour cent le coût maximum autorisé par opération visé au paragraphe 10, la S.W.L. peut, sur demande motivée de la société, accorder une dérogation aux montants visés aux paragraphe 10. La S.W.L. transmet sa décision motivée au ministre et à la société.

Au-delà de vingt pour cent de dépassement du coût maximum autorisé par opération visé au paragraphe 10, aucune dérogation n'est possible.

§ 13. Le dossier d'avant-projet urbanistique et architectural relatif à la conception des logements créés est soumis, pour approbation, à la S.W.L.

L'analyse de la S.W.L. porte sur le respect des prescrits réglementaires et l'atteinte du programme ainsi que sur les aspects coût du dossier.

Le dossier destiné à la mise en concurrence des travaux ou de la conception et réalisation des travaux relatif aux logements à créer est soumis, pour approbation, à la S.W.L. Sauf dans le cas d'un dossier élaboré sur base d'un marché public de conception et de construction, le dossier destiné à la mise en concurrence des travaux peut uniquement être soumis pour autant qu'un dossier d'avant-projet relatif aux logements à créer ait été approuvé par la S.W.L.et que la société dispose d'un permis d'urbanisme valide.

Le dossier contenant le résultat de la mise en concurrence des travaux ou de la conception et de réalisation des travaux relatif aux logements à créer est soumis, pour approbation, à la S.W.L. Le dossier contenant le résultat de la mise en concurrence des travaux peut uniquement être soumis pour autant qu'un dossier destiné à la mise en concurrence des travaux ou de la conception et de réalisation des travaux relatif aux logements à créer ait été approuvé par la S.W.L.

En cas d'acquisition sur plan ou de logements construits et ne nécessitant pas de travaux, la société soumet à la S.W.L. un dossier de demande de prise de droits réels.

§ 14. L'échéance de validité de la subvention notifiée visée à l'article 3, paragraphe 1er, est précisée dans les modalités de mise en œuvre des programmes. Cette échéance porte sur la date ultime de réception par la S.W.L. de l'ensemble des résultats de mise en concurrence des travaux relatifs aux logements à créer.

A la demande motivée de la société avant l'échéance visée à l'alinéa 1er, la S.W.L. peut accorder un délai supplémentaire global de maximum dix-huit mois pour le dépôt de l'ensemble des résultats de mise en concurrence des travaux relatifs à l'opération de logements à créer. L'octroi de ce délai est uniquement possible dans la mesure où la société a introduit sa demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration compétente.

Au-delà des échéances visées aux alinéas 1er et 2, la validité de la subvention est définitivement échue.

§ 15. A l'exception des travaux conservatoires ou de sauvegarde, les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'écoulement du délai au cours duquel la S.W.L. peut suspendre ou annuler le marché ni en cas de suspension du marché par la S.W.L. L'ordre de commencer les travaux est donné dans les trois mois à dater de l'échéance du délai précité ou à dater de l'autorisation, par la S.W.L., de commander les travaux.

§ 16. Préalablement au dépôt à la S.W.L. du dossier destiné à la mise en concurrence principale des travaux, la société dispose des droits réels sur le terrain ou sur le bâtiment à restructurer, réhabiliter ou adapter ainsi que des autorisations d'urbanisme nécessaires.

§ 17. Le logement est occupé pendant une durée de trente ans en tant que logement d'insertion à dater de sa première occupation. Lors d'un transfert de propriété du logement, cette affectation est maintenue pour la durée restante.

§ 18. La société garantit au ménage, pendant la durée de l'hébergement, l'accès à l'accompagnement social tel que visé à l'article 1er, 11ter, du code wallon de l'habitation durable.

§ 19. Chaque année, pour le 1er mars au plus tard, et durant les quinze premières années d'occupation du logement, la société adresse à la S.W.L. un rapport sur le déroulement de l'opération. Ce rapport est établi selon le modèle fourni par la S.W.L.. Il porte sur la situation sociale des ménages, sur les montants payés pour l'occupation de leur logement, ainsi que sur les modalités de l'accompagnement social dont ils bénéficient.

§ 20. Endéans les trois mois consécutifs aux échéances visées auparagraphe 14, la S.W.L. communique au ministre la liste des projets hors délai.

Le ministre peut proposer au Gouvernement la réaffectation de la subvention.

Art. 5. Le montant définitif de la subvention par logement est fixé dans la notification du résultat de la mise en concurrence des travaux par la S.W.L. à l'exception des marchés de conception et de construction pour lesquels la subvention est fixée après obtention du permis d'urbanisme.

Art. 6. § 1er. Le financement de la création de logements d'insertion est assuré par le montant de la subvention visé à l'article 3 et par les avances consenties par la S.W.L. ou les disponibilités de la société, dont l'affectation est préalablement autorisée par la S.W.L.

§ 2. La S.W.L. assure le financement complémentaire à la subvention visée à l'article 2 par le biais d'emprunts garantis par la Région conformément à l'article 135 du code wallon de l'habitation durable.

Le Gouvernement wallon arrête un règlement des avances réglant le calcul :

1° du montant des avances ;

2° du montant du remboursement ;

3° des annuités, du taux annuel, de leur progression et de leur prise de cours ;

4° de la débition des intérêts.

Art. 7. La S.W.L. libère la subvention et le financement complémentaire aux sociétés sur la base des factures à honorer par celles-ci au fur et à mesure de l'exécution du programme.

Art. 8. §1er. Pour être admis dans le logement, le ménage relève de la catégorie 1 visée à l'article 1er, 29° du Code wallon de l'habitation durable.

Le montant mensuel des ressources du ménage, visé à l'article 1er, 29°, c), du code wallon de l'habitation durable, faisant l'objet d'une guidance auprès d'un service de médiation de dettes ne dépasse pas cent vingt pour cent du montant du revenu minimum d'intégration correspondant à la composition de ce ménage.

§2. Le ménage demandeur introduit un dossier de demande auprès de la société. Ce dossier contient tous les documents attestant de sa composition de ménage, de ses revenus et ressources ainsi que de tout document établissant les motifs de sa demande.

§3. La société est responsable du traitement au sens du R.G.P.D. pour le traitement des données à caractère personnel.

§4. Les données sont conservées pour une période de cinq ans après la fin de l'occupation. Cette durée peut être prolongée, pour la durée nécessaire, en cas de recours ou de contestation.

Art. 9. Le loyer mensuel ne peut pas être supérieur à vingt pour cent :

1° des revenus mensuels du ménage visé à l'article 1er, 29°, a) ou b), du code wallon de l'habitation durable ;

2° des ressources mensuelles du ménage visé à l'article 1er, 29°, c), du code wallon de l'habitation durable.
Ce montant englobe toutes les charges, à l'exception de celles relatives à l'eau, au gaz, à l'électricité, au chauffage, à la télédistribution et au téléphone.
Le contrat de bail a une durée minimale de trois ans et, pour le surplus, est réglé par les dispositions du Code civil particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur.
Le ministre détermine le modèle du contrat de bail.

Art. 10. Le montant à rembourser par le bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de la subvention, 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. 11. L'arrêté du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements d'insertion, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 mars 2015, est abrogé.

Par dérogation à l'alinéa 1er, l'arrêté du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements d'insertion, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 mars 2015 reste d'application pour les programmes approuvés par le Gouvernement wallon avant l'année 2022.

Art. 12. Le présent arrêté entre en vigueur le 1er septembre 2022

Art. 13. Le ministre qui a 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