

Projet d'arrêté du Gouvernement wallon du... (date) relatif à l'octroi d'une aide aux sociétés de logement de service public 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 69 à 78, 88, paragraphe 2, 6°, 89 et 96;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Société Wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public 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 XXXXX/X du Conseil d'Etat, donné le ... (date), en application de l'article 84, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 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 1^{er}. 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 : une société de logement de service public ;

4° le coût des équipements ou rééquipements : le coût des travaux et tous les frais liés à ceux-ci dont la TVA, 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. La S.W.L. peut accorder une subvention à la société pour l'équipement d'ensemble de logements ou d'habitations légères visés aux articles 3, 4, 5, 6 et 7 du présent arrêté, 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. §1^{er}. L'équipement en voirie, égouts, éclairage public, réseau de distribution d'eau, au sens de l'article 69, § 1^{er}, 1°, du code wallon de l'habitation Durable, vise dans les limites de propriétés de la société ou de la S.W.L., 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 desdites voiries ;

3° d'un emplacement de stationnement par logement le long desdites 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 visés au paragraphe 1^{er} est fixée à 30.000 euros par maison ou ensemble de logements d'utilité publique étudiant créée, 20.000 euros par appartement créé et 15.000€ par habitation légère créée.

La subvention visée à l'alinéa 1^{er} 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 coût 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, la société introduit une demande de subvention d'équipement en voirie auprès de la S.W.L. selon les modalités déterminées par le ministre.

Art. 4. §1^{er}. L'aménagement des abords communs au sens de l'article 69, §1^{er}, 1°, du code wallon de l'Habitation durable vise, 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° l'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 1^{er} 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 1^{er} ne dépasse pas cent pour cent du coût de l'aménagement des abords et est donc réduite, 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 1^{er} 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, 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 §1^{er} : Le rééquipement et le réaménagement des abords communs au sens de l'article 69 § 1^{er}, 2° du code wallon de l'habitation durable vise 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 abords communs visés au paragraphe 1^{er} est pris en charge à septante-cinq pour cent par la S.W.L. à la condition que ces équipements soient de la propriété de la commune

Art. 6. §1^{er}. Les équipements complémentaires d'intérêt collectif faisant partie intégrante de l'ensemble au sens de l'article 69, § 1^{er}, 3°, du Code wallon de l'habitation durable, vise la réalisation de locaux communautaires, de convivialité ou de réunions.

Le ministre détermine les autres équipements complémentaires d'intérêt collectif, susceptibles d'être réalisés avec l'intervention de la S.W.L.

§2. La subvention forfaitaire pour les équipements complémentaires d'intérêt collectif visés au paragraphe 1^{er} est fixée à 150.000 euros.

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

§3. Le bénéfice de la subvention visée au paragraphe 1^{er} est subordonné à la présence, dans un rayon d'un kilomètre par rapport à l'implantation de l'équipement complémentaire d'intérêt collectif, d'au moins cinquante logements d'utilité publique ou habitations légères.

§4. La société introduit une demande de subvention d'équipements complémentaires d'intérêt collectif auprès de la S.W.L. 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. Les éléments constitutifs d'un réseau de chaleur desservant les logements qui font partie intégrante de l'ensemble visé à l'article 69, § 1^{er}, 3°, du Code wallon de l'habitation durable comportent les raccordements individuels ou collectifs au réseau de distribution de chaleur des logements d'utilité publique existant ou à créer.

Le coût des raccordements visés au paragraphe 1^{er} est pris en charge par la S.W.L. à cent pour cent.

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

1° la société 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 août 2007 déterminant les critères de salubrité.

4° l'avant-projet d'équipement de l'ensemble des logements ou des habitations légères doit être transmis à la S.W.L.. 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 la S.W.L.. 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 la S.W.L. pour autorisation de mise en concurrence ;

6° le tracé des équipements qui sont cédés à la commune à la réception définitive est clairement identifié sur un plan, lequel est approuvé par la commune. Ce tracé est transmis à la S.W.L. avec le dossier complet destiné à la mise en concurrence des travaux ;

7° en application de l'article 75 du code Wallon de l'habitation Durable, le transfert des équipements destinés à rentrer dans le domaine public est constaté à l'initiative de la société par un procès-verbal de cession conforme au modèle élaboré par la S.W.L.. Dans le mois qui suit la réception définitive, la cession du fonds fait l'objet d'un acte authentique de transfert de propriété dont une copie est transmise à la S.W.L..

Art. 10. Le montant définitif des subventions visées aux articles 3 à 7 est fixé par la S.W.L. lors de l'approbation du résultat de mise en concurrence des travaux.

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 et 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 déduction des intérêts.

La S.W.L. autorise le financement de projets complémentaires par des personnes morales de droit public ou de droit privé.

Art. 11. La Région wallonne liquide la totalité de la subvention au profit de la S.W.L. inscrite en crédits de liquidation au budget pour le 31 mars au plus tard sur la base d'une déclaration de créance établie par la S.W.L. du logement.

La S.W.L. libère la subvention aux Sociétés de logement de service public sur la base des factures à honorer par celles-ci au fur et à mesure de l'exécution des opérations.

La S.W.L. assure le rapport consolidé en termes d'affectation et de justification de l'utilisation de la subvention.

Art. 12. Le délai visé à l'article 74, paragraphe 2, du code wallon de l'Habitation Durable est fixé à cinq ans et prend cours le jour de la passation de l'acte d'acquisition de la parcelle.

En cas de vente d'un logement ou de cession de droits réels sur celui-ci, la société soumet à l'approbation de la S.W.L. la convention de vente ou de cession.

Art. 13. Le montant à rembourser par la société, en cas de non-respect des conditions d'octroi des aides reprises dans le présent arrêté, 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. La société peut autoriser une entreprise privée à construire des logements, à charge pour cette entreprise de vendre les logements aux particuliers.

Dans ce cas, la société 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 la S.W.L.

Art. 15. Le présent arrêté s'applique aux opérations visées à l'article 2, mises en œuvre par la S.W.L.

Art. 16. L'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public 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 1^{er} septembre 2022

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

Namur, le ... (date)

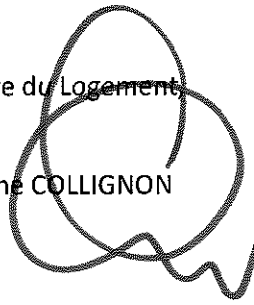
Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président,

Elio DI RUPO

Le Ministre du Logement

Christophe COLLIGNON

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'C' followed by a series of loops and a final flourish.