

Projet d'arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi d'avances par la Société wallonne du Logement aux Sociétés de Logement de Service public

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon de l'habitation durable, notamment les articles 54 à 59 ter, les articles 69 à 78 ter, les articles 88, 95, 96 et 135 ;

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 la démolition d'un bâtiment non améliorable ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 février 2013 déterminant les conditions et modalités d'octroi d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les biens immobiliers qu'elles prennent en gestion ou en location

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 novembre 2021 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la construction d'un ou plusieurs logements d'utilité publique à destination des étudiants ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 novembre 2021 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'utilité publique ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 mars 2023 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 de transit ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 mars 2023 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 l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 mars 2023 relatif à l'octroi d'une aide aux sociétés de logement de service public et aux personnes morales en vue de l'acquisition d'habitations légères ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 mars 2023 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 ;

Vu l'arrêté ministériel du 18 mars 2004 portant approbation du règlement des avances de la Société wallonne du Logement.

Vu la proposition de la Société wallonne du Logement du 26 octobre 2022 ;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement du XXX ;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances du 21 février 2024 ;

Vu l'avis n° XXX du Conseil d'État du XXX, en application de l'article 84, § 1er, alinéa 1er, 1°, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Considérant l'avis du Pôle Logement du Conseil économique, social et environnemental de Wallonie donné le xxx ;

Sur proposition du Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville ;

Après délibération,

Arrête :

Chapitre I : Dispositions communes

Article 1^{er}. Pour l'application du présent arrêté, on entend par :

1° AGW : arrêté du Gouvernement wallon ;

2° Code : le Code wallon de l'habitation durable ;

3° Dette historique : avances consenties antérieurement à l'entrée en vigueur du présent arrêté ; 4° Ministre : le Ministre ayant le logement dans ses attributions ;

4° Plan pluriannuel de travaux : inventaire des travaux immobiliers que la société de logement de service public envisage de réaliser dans les 3 ans à dater du 1^{er} janvier de l'année suivant le dépôt ;

5° Prévisions : prévisions de liquidation correspondant aux paiements que les sociétés de logement de service public prévoient de faire sur chaque année du plan pluriannuel de travaux ;

6° SLSP : une ou des sociétés de Logement de service public agréée(s) par la Société wallonne du Logement ;

7° SWL : la Société wallonne du Logement.

Art. 2. Dans la limite des crédits inscrits à cette fin à son budget et aux conditions et modalités définies par le présent arrêté, la SWL peut mettre à la disposition des SLSP des moyens financiers nécessaires à la réalisation de tout ou partie des opérations visées à l'article 4.

Art. 3. Les moyens financiers sont mis à la disposition des SLSP sous la forme d'avances.

Ces avances sont financées sur la trésorerie gérée par la SWL ou par le produit des emprunts que celle-ci est autorisée à émettre, à contracter ou à gérer.

La SWL peut exiger d'une SLSP qu'elle utilise en priorité ses liquidités avant l'octroi d'une avance.

La SLSP dispose de quinze jours pour demander à être entendue par la SWL et ce, afin de pouvoir rendre compte de sa situation financière et de la nécessité de pouvoir disposer de l'avance sollicitée.

La Société wallonne statue dans les quinze jours de l'audition de la SLSP. L'absence de réponse de la Société wallonne est assimilée à un accord.

Art. 4. Peuvent être financées par les avances, toutes les opérations immobilières pour lesquelles le Code a dûment habilité les SLSP. Les opérations pouvant être financées par les avances sont les suivantes :

1° les travaux :

a) de maintien en état locatif des logements du parc des SLSP ;

b) de mise à niveau de confort et de requalification des quartiers, des logements du parc des SLSP ;

2° la création de logements d'utilité publique ou d'habitations légères, en ce compris les projets de mixité sociale visés aux articles 94, paragraphes 3 et 4 du Code et l'acquisition de biens ;

3° l'équipement, le rééquipement ou l'aménagement d'équipements d'ensembles de logements d'utilité publique ou d'habitations légères ou de lotissements ainsi que des locaux de quartier à usage collectif ;

4° la démolition d'un bâtiment non améliorable en vue d'affecter le terrain ainsi libéré à la construction de logements d'utilité publique et, accessoirement, à des équipements d'intérêt collectif faisant partie intégrante d'un ensemble de logements ;

5° l'achat de terrains, leur assainissement et leur appropriation ;

6° la construction d'annexes ou de garages ;

7° la construction ou l'aménagement de bureaux ou de locaux à l'usage d'une SLSP ;

8° la construction ou l'aménagement de locaux à usage de commerce, pour autant que lesdits locaux fassent partie d'un immeuble affecté principalement au logement ;

9° la construction de logements destinés à la vente ;

10° le prix d'acquisition des immeubles et les frais de la constitution de droits réels relativement aux opérations visées aux numéros 1° à 9° ;

11° les honoraires des géomètres, des architectes et des ingénieurs, des auteurs de projet et des coordinateurs de sécurité, et les frais généralement quelconques se rapportant aux opérations visées aux numéros 1° à 9° ;

12° les travaux autorisés par la SWL en raison d'imprévis ou pour cas de force majeure relatifs aux opérations visées aux numéros 1° à 9° ;

13° les travaux de réhabilitation et de restructuration dans les biens immobiliers que les SLSP prennent en gestion ou en location ;

14° toute autre opération immobilière pour laquelle le code a dûment habilité les SLSP.

La SWL octroie également des avances en complément des aides octroyées par la Région, notamment en exécution de :

1° 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 la démolition d'un bâtiment non améliorable ;

2° L'arrêté du Gouvernement wallon du 21 février 2013 déterminant les conditions et modalités d'octroi d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue d'effectuer des travaux de réhabilitation et de restructuration dans les biens immobiliers qu'elles prennent en gestion ou en location ;

3° L'arrêté du Gouvernement wallon du 24 novembre 2021 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la construction d'un ou plusieurs logements d'utilité publique à destination des étudiants ;

4° L'arrêté du Gouvernement wallon du 24 novembre 2021 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'utilité publique ;

5° L'arrêté du Gouvernement wallon du 10 mars 2023 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 de transit ;

6° L'arrêté du Gouvernement wallon du 10 mars 2023 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 ;

7° L'arrêté du Gouvernement wallon du 10 mars 2023 relatif à l'octroi d'une aide aux sociétés de logement de service public et aux personnes morales en vue de l'acquisition d'habitations légères ;

8° L'arrêté du Gouvernement wallon du 10 mars 2023 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 ;

Art. 5. À l'exception des avances complémentaires à un programme d'investissement approuvé par le Gouvernement ou à l'exception d'une situation urgente indépendante de la volonté de la SLSP, les demandes d'avance sont formulées lors de l'introduction par la SLSP du plan pluriannuel de travaux. Ce plan est introduit auprès de la SWL par voie électronique courant du mois de décembre de l'année T.

Pour chaque opération du plan pluriannuel de travaux, la SLSP précise au minimum la nature des travaux, le nombre de maisons et d'appartements concernés, l'adresse complète des travaux, l'estimation des travaux, la date prévue pour le début de l'étude et pour le début des travaux ainsi que les prévisions annuelles de liquidation par type de financement de l'opération.

La SWL apporte son assistance à l'établissement des prévisions.

Art. 6. Le 31 décembre de chaque année, les sommes dues en intérêt et en capital sont prélevées directement du compte courant de la SLSP ouvert à la SWL.

Art. 7. §1er. Si, au 31 décembre, le compte courant d'une SLSP est débiteur ou présente un solde créditeur insuffisant, la SWL peut réclamer directement à la SLSP le paiement de tout ou partie des sommes qui lui sont dues.

Si la SLSP ne s'exécute pas dans la première quinzaine du mois de janvier suivant l'échéance, les sommes non payées sont productives, au profit de la SWL, d'un intérêt au taux moyen en vigueur sur le marché belge.

§ 2. Le taux moyen visé au § 1er correspond à la moyenne du taux Euribor 1 an de l'année précédente. Si ce taux de référence ne permet pas à la SWL de couvrir le coût de financement de sa trésorerie, il peut être majoré d'un spread fixe de 0,03% et d'une marge fixée annuellement par la SWL en fonction de son coût de financement.

Lorsque le taux de référence est négatif, ce dernier est fixé à zéro pourcent majoré d'un spread de 0,03%.

Art. 8. En cas de vente d'immeubles bâtis ou non bâtis, acquis, construits ou démolis au moyen d'avances de la SWL, les produits de la vente sont affectés en priorité au remboursement de la catégorie d'avances qui a servi à la construction ou à l'achat des immeubles concernés.

Si la catégorie d'avances ne peut être déterminée avec certitude, le remboursement se fait sur les avances les plus anciennes. Ce remboursement anticipé est effectué au 31 décembre de l'année de la passation des actes de vente.

Art. 9. La SWL peut exiger, et ce sans mise en demeure préalable, le remboursement immédiat et intégral de ce qui lui est dû :

1° en cas d'un manquement quelconque aux obligations du présent arrêté ;

2° en cas de dissolution ou de retrait d'agrément d'une SLSP.

La SLSP dispose de quinze jours pour demander à être entendue par la SWL et ce, afin de pouvoir rendre compte de sa situation financière justifiant une dispense de remboursement immédiat et intégral.

La Société wallonne statue dans les quinze jours de l'audition de la SLSP. L'absence de réponse de la Société wallonne est assimilée à un accord.

Chapitre II : Conditions et modalités des avances octroyées par la SWL

Art. 10. § 1er. Au 31 décembre de chaque année, un intérêt simple est calculé sur le montant des avances octroyées au taux moyen en vigueur sur le marché belge.

Le taux moyen correspond à la moyenne du taux Euribor 1 an de l'année de libération des fonds. Si ce taux de référence ne permet pas à la SWL de couvrir le coût de financement de sa trésorerie, il peut être majoré d'un spread fixe de 0,03% et d'une marge fixée annuellement par la SWL en fonction de son coût de financement.

Lorsque le taux de référence est négatif, ce dernier est fixé à zéro pourcent majoré d'un spread de 0,03%.

La période de préfinancement se termine le 31 décembre de l'année de la réception provisoire des travaux et au plus tard au terme de la seconde année qui suit celle du premier paiement financé par l'avance. En cas d'acquisition d'immeuble, la période de préfinancement se termine le 31 décembre qui suit l'acquisition.

§ 2. Au 1er janvier de l'année qui suit la fin de la période de préfinancement, le montant total des avances octroyées est consolidé en un prêt.

Ce prêt est octroyé aux conditions suivantes :

1° le remboursement est effectué par annuités constantes ;

2° le taux de l'avance est le taux IRS correspondant à la durée du prêt sollicité en vigueur le jour de l'introduction du résultat de mise en concurrence à la SWL, majoré de la marge supportée par la SWL pour les emprunts qu'elle lève dans le cadre des articles 95 et 96 du Code pour le financement de sa trésorerie. Les taux sont publiés quotidiennement par la SWL. Lorsque le taux de référence est négatif, ce dernier est fixé à zéro pourcent ;

3° sauf disposition spécifique contraire, la durée du prêt est fixée par la SWL à :

a) 5 ans pour :

- La démolition d'un bâtiment non améliorable ;
- Conservation qui implique uniquement des travaux de peintures intérieures ou extérieures.

b) 10 ou 15 ans au choix de la SLSP en fonction de sa situation financière actuelle et projetée et moyennant accord de la SWL pour :

- La conservation ou amélioration qui impliquent uniquement des travaux de finitions intérieurs ou extérieurs, de réfection d'ouvrages existants ou de remplacement d'appareillages liés aux techniques spéciales ;
- L'achat de terrains, leur assainissement et leur appropriation.

c) 20, 25 ou 30 ans au choix de la SLSP en fonction de sa situation financière actuelle et projetée et moyennant accord de la SWL pour :

- L'adaptation, conservation ou amélioration qui impliquent des travaux modifiant la structure ou la configuration de l'espace intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou qui nécessitent le placement ou remplacement complet ou partiel d'éléments de structure ou de fermeture du bâtiment ainsi que des techniques spéciales ;
- L'équipement, le rééquipement ou l'aménagement d'équipements d'ensembles de logements d'utilité publique ou d'habitations légères ou de lotissements ainsi que des locaux de quartier à usage collectif ;
- La création de logements d'utilité publique ou d'habitations légères que ce soit par construction, restructuration, réhabilitation ou acquisition ;
- La construction d'annexes ou de garages ;
- La construction ou l'aménagement de bureaux ou de locaux à l'usage d'une SLSP ;
- La construction ou l'aménagement de locaux à usage de commerce ;
- Toute autre opération immobilière pour laquelle le code a dûment habilité les SLSP.

§ 3. Lorsque les travaux financés par une avance déjà consolidée en prêt nécessitent pour leur achèvement un complément de financement, une nouvelle avance est octroyée aux mêmes conditions que l'avance initiale.

Art. 11. Une SLSP peut procéder au remboursement total ou partiel d'un prêt au 31 décembre de chaque année. En ce cas, la SWL a la faculté d'exiger une indemnité de remboursement anticipé.

L'indemnité de remboursement anticipé est égale à la différence entre, d'une part, la valeur actualisée, grâce à la courbe des taux de swap interbancaires zéro coupon, du montant des amortissements et des intérêts qu'aurait produit le capital remboursé par anticipation, sur la base du taux d'intérêt du contrat pendant la durée restant à courir et, d'autre part, le montant du capital remboursé par anticipation.

La SWL exige une indemnité de remboursement anticipé en cas de non-couverture des charges financières et indemnités supportées par elle en raison du capital remboursé par anticipation par les SLSP.

Chapitre III : Conditions et modalités du financement lié à la dette historique

Art. 12. Ne sont pas autorisés les remboursements anticipés totaux ou les remboursements anticipés partiels des dettes historiques.

En cas de vente d'immeubles bâtis ou non bâtis, les dispositions prévues par l'article 8 sont d'application.

Chapitre IV : Conditions et modalités du financement de la construction de logements destinés à la vente

Art. 13. La SWL peut octroyer les avances nécessaires à la construction de logements d'utilité publique destinés à la vente aux conditions suivantes :

1° le montant de l'avance est égal au prix de revient maximum des logements ;

2° dans le cadre d'opérations pour lesquelles la Région met à la disposition de la SWL des avances remboursables sans intérêt, la SWL accorde une avance aux SLSP aux mêmes conditions ;

3° pour les autres opérations, au 31 décembre de chaque année, un intérêt simple est calculé sur le montant des avances octroyées au taux moyen en vigueur sur le marché belge ;

4° les avances sont remboursables au fur et à mesure et au prorata de chaque logement vendu.

Art. 14. Le taux moyen visé à l'article 13, § 1er, 3°, correspond à la moyenne du taux Euribor 1 an de l'année de libération des fonds. Si ce taux de référence ne permet pas à la SWL de couvrir le coût de financement de sa trésorerie, il peut être majoré d'un spread fixe de 0,03% et d'une marge fixée annuellement par la SWL en fonction de son coût de financement. Lorsque le taux de référence est négatif, ce dernier est fixé à zéro pourcent majoré d'un spread de 0,03%. L'intérêt visé à l'article 13, § 1er, 3°, est incorporé au prix de revient des logements à concurrence de deux ans maximum. Le surplus reste à la charge de la SLSP.

Chapitre V : Dispositions finales et abrogatoires

Art. 15. Le présent arrêté s'applique aux avances accordées par la SWL à partir du 1er janvier de l'année qui suit sa publication au Moniteur belge.

Art. 16. L'arrêté ministériel du 18 mars 2004 portant approbation du règlement des avances de la Société wallonne du Logement est abrogé.

Art. 17. Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2025.

Art. 18. Le Ministre qui a le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le XXX

Le Ministre-Président,

Elio DI RUPO

Le Ministre du Logement, des pouvoirs locaux et de la Ville,

A handwritten signature in dark ink, consisting of several overlapping loops and a trailing line, positioned above the printed name.

Christophe COLLIGNON