

10 mars 2023

Arrêté du Gouvernement wallon 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

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon de l'Habitation durable, les articles 72, 73, 74, 78, 96, alinéa 1^{er}, et 135 ;

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 oeuvre 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'Inspection des Finances, donné le 9 juillet 2021 ;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 10 mars 2023 ;

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 71.552/4 du Conseil d'Etat, donné le 7 juillet 2022, 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 :

Art. 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 : la société de logement de service public ;

4° l'Administration : le Département du Logement du Service public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine et Energie ;

5° l'opérateur : les autorités ou organismes visés à l'article 1^{er}, 23°, du Code wallon de l'Habitation durable à l'exclusion des provinces, de la Société wallonne du logement et des sociétés de logement de service public ;

6° le coût de l'habitation légère : le cout d'acquisition de l'habitation légère frais compris, à l'exclusion du coût des démolitions éventuelles des constructions situées à la place de l'habitation légère, de la valeur du terrain, du coût de l'aménagement des abords et des aides obtenues en application d'autres réglementations ;

7° le coût maximum autorisé : le montant théorique qui n'est pas dépassé par le coût de l'habitation légère déterminé au moment de l'approbation par la S.W.L. ou l'Administration du résultat de la mise en concurrence du marché de fourniture ;

8° le coût total d'une opération : la somme des coûts de chaque habitation légère prévue dans le cadre de l'opération au résultat de mise en concurrence du marché de fournitures ;

9° les frais : la T.V.A., les raccordements, les fondations réversibles si nécessaires et, les études et imprévus liés à la nature du sol ;

10° le programme : tout programme d'acquisition d'habitations légères approuvé et subsidié par le Gouvernement wallon conformément aux articles 29, § 1^{er}, alinéa 1^{er}, 5°, et 59bis, du Code wallon de l'Habitation durable ;

11° le parachèvement minimum : le parachèvement minimum de l'habitation légère comprend pour chaque pièce d'habitation : un revêtement de sol souple ou rigide, des murs, cloisons, plafond et faux-plafond finis.

12° l'équipement minimum : l'équipement minimum de l'habitation légère comprend : un système de chauffage incorporé et fixe, une installation électrique avec minimum 4 prises, un point d'éclairage dans chaque pièce d'habitation et un point d'éclairage extérieur, une cuisine composée au minimum d'un meuble avec évier alimenté en eau chaude et froide, d'une plaque de cuisson et d'un frigo, une salle de bains disposant d'une douche ou d'une baignoire alimentée en eau chaude, d'un WC incorporé à l'habitation, un coin à manger avec table et chaises, un coin à dormir équipé en literie et des rangements.

13° 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.

14° le matériau recyclé : le matériau dont le pourcentage massique issu de matière récupérée est supérieur à vingt pourcents ;

15° la fondation réversible : la fondation qui permet à faible cout de revenir à l'état initial du terrain au départ de l'habitation légère.

Art. 2.

§ 1^{er}. La S.W.L. peut accorder une subvention à la société, pour l'acquisition et l'installation d'une habitation légère visée à l'article 59 bis du Code wallon de l'Habitation durable, afin de créer une ou plusieurs habitations légères d'utilité publique sur un terrain situé le long d'une voirie équipée ou ayant fait l'objet d'une demande de subvention dans le cadre des articles 29 ou 69 du Code wallon de l'Habitation durable ou situé le long d'une voirie à créer par un organisme ou une personne morale autre qu'une société de logement, autorisée par une décision du conseil communal dans la mesure où les travaux, visés à l'article 3, ne sont pas pris en charge par des pouvoirs publics en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

§ 2. La Région wallonne peut accorder une subvention à l'opérateur, pour l'acquisition et l'installation d'une habitation légère visée à l'article 29, § 1^{er}, 5°, du Code wallon de l'Habitation durable, afin de créer une ou plusieurs habitations légères d'utilité publique sur un terrain situé le long d'une voirie équipée ou ayant fait l'objet d'une demande de subvention dans le cadre des articles 29 ou 69 du Code wallon de l'Habitation durable ou situé le long d'une voirie à créer par un organisme ou une personne morale autre qu'une société de logement, autorisée par une décision du conseil communal 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.

§ 3. La subvention est destinée à couvrir, en tout ou en partie, le coût de l'habitation légère.

Art. 3.

§ 1^{er}. La subvention est fixée à :

- 1° 65.000 € pour un studio ;
- 2° 75.000 € pour une habitation d'1 chambre ;
- 3° 95.000 € pour une habitation de 2 chambres ;
- 4° 115.000 € pour une habitation de 3 chambres.

La subvention visée à l'alinéa 1^{er} ne peut pas dépasser 100 % du coût de l'habitation légère et est donc réduite le cas échéant à ce coût.

§ 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.

Art. 4.

§ 1^{er}. Le bénéfice de la subvention est subordonné au respect des conditions visées aux paragraphes 2 à 17.

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

§ 3. L'habitation légère répond aux critères minimums de salubrité des habitations légères mises à disposition à titre onéreux et toutes les parois extérieures sont isolées avec un coefficient de transmission thermique U max conforme aux valeurs exigées par la réglementation en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme ou de la commande du marché en cas de non-exigence d'un permis d'urbanisme.

§ 4. L'habitation légère répond à au moins deux des quatre critères environnementaux suivants :

- 1° être démontables et réutilisables en tant qu'habitation légère ;
- 2° être composées à minimum trente pour cent de son coût de matériaux biosourcés ;
- 3° être composées à minimum vingt pour cent de son coût de matériaux recyclés ;
- 4° Disposer d'un système d'autoproduction d'énergie renouvelable.

§ 5. L'habitation légère bénéficie d'un parachèvement et d'un équipement minimum tels que définis à l'article 1^{er}, 9° et 10°.

§ 6. L'habitation légère est raccordée à l'eau, l'électricité et l'égout.

§ 7. Le coût maximum autorisé est de :

- 1° 90.000 € pour un studio ;
- 2° 100.000 € pour une habitation une chambre ;
- 3° 130.000 € pour une habitation 2 chambres ;
- 4° 160.000 € pour une habitation 3 chambres.

Le coût maximum autorisé par opération d'acquisition d'habitations légères correspond à la somme des coûts maximums autorisés par habitation légère.

Le coût de l'habitation légère, peut excéder le coût maximum autorisé par habitation légère pour autant que le coût maximum par opération soit respecté.

§ 8. Le Gouvernement peut déléguer au Ministre, la possibilité de réviser les montants fixés aux § 7 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.

§ 9. Les montants fixés aux paragraphes 7 peuvent être revus par le Gouvernement lorsque les montants, visés à l'article 3, § 1^{er}, sont revus ou en cas d'observation d'une évolution des coûts de l'habitation légère.

§ 10. Lorsque le coût total d'une opération calculé sur la base du résultat de la mise en concurrence du marché de fournitures dépasse de maximum vingt pour cent le coût maximum autorisé par opération, visé aux paragraphes 7 et 8, la S.W.L. ou l'Administration peut respectivement, sur demande motivée de la société ou de l'opérateur, accorder une dérogation aux montants, visés aux paragraphes 7 et 8. La S.W.L. ou l'Administration transmet sa décision motivée à la société.

Au-delà de vingt pour cent de dépassement du coût maximum autorisé par opération, visé au paragraphes 7 et 8, aucune dérogation n'est possible.

§ 11. La société ou l'opérateur est titulaire de droits réels sur le terrain ou dispose d'une convention d'occupation sur un terrain équipé.

Le terrain accueillant l'habitation légère permet la domiciliation du locataire et donc disposer d'un numéro de police et d'une boîte aux lettres.

§ 12. L'aménagement du terrain devra permettre une remise à l'état naturel à faible cout, seuls des fondations réversibles sont autorisées.

§ 13. La décision arrêtant les conditions du marché public accompagnée du dossier de mise en concurrence des fournitures est envoyé à la S.W.L. pour les sociétés et à l'Administration pour les opérateurs.

Le dossier est accompagné si nécessaire du dossier d'équipement du terrain.

Le dossier est accompagné des autorisations urbanistiques tel qu'exigées par l'Administration de l'aménagement du territoire ou la commune.

L'analyse de la S.W.L. ou de l'Administration porte sur le respect des prescrits réglementaires et prérequis ainsi que sur les aspects couts du dossier.

L'Administration ou la S.W.L. peut suspendre ou annuler la décision visée à l'alinéa 1^{er} dans les quarante-cinq jours de sa réception.

La décision n'est plus susceptible de suspension ni d'annulation au-delà du délai, visé à l'alinéa 5 ;

§ 14. La décision portant sur l'attribution du marché public des fournitures, accompagnée du dossier de mise en concurrence des fournitures et de ses annexes est soumise, pour approbation, respectivement à la S.W.L. ou à l'Administration.

L'Administration ou la S.W.L. prend sa décision dans les quarante-cinq jours de la réception de la décision visée à l'alinéa 1^{er} et de ses pièces justificatives. A défaut de décision de l'Administration ou de la S.W.L. dans le délai, la décision de l'opérateur est exécutoire.

L'analyse de la S.W.L. ou de l'Administration porte sur le respect des prescrits réglementaires et prérequis ainsi que sur les aspects couts du dossier.

§ 15. L'échéance de validité de la subvention notifiée visée à l'article 3, § 1^{er}, est précisée dans les modalités de mise en oeuvre des programmes. Cette échéance porte sur la date ultime de réception respectivement par la S.W.L. ou l'Administration du résultat de la mise en concurrence du marché de fournitures.

A la demande motivée de la société ou de l'opérateur avant l'échéance visée à l'alinéa 1^{er}, la S.W.L. ou l'Administration, chacune pour les dossiers qu'elle gère, peut accorder un délai supplémentaire global de maximum dix-huit mois pour le dépôt du résultat de mise en concurrence de la fourniture des habitations légères. Cet accord 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 au alinéas 1^{er} et 2, la validité de la subvention est définitivement échue.

§ 16. Pour les sociétés, la commande des fournitures n'est pas entreprise avant l'écoulement du délai au cours duquel la S.W.L. du Logement peut suspendre ou annuler le marché ni en cas de suspension du marché par la S.W.L.

Pour les opérateurs, la commande des fournitures n'est pas entreprise avant la notification de la subvention par l'Administration.

§ 17. L'habitation légère peut être déplacée sur le territoire communal.

Le déplacement est à charge de la société ou de l'opérateur et fait l'objet d'un accord préalable respectivement de la S.W.L. ou de l'Administration.

La demande de déplacement est introduite par la société ou l'opérateur selon les modalités déterminées respectivement par la S.W.L. ou l'Administration.

§ 18. L'habitation légère est mise en location en tant que logement par la société de logement ou l'opérateur pendant une durée de dix ans à dater de sa première occupation.

Art. 5.

Pour les sociétés, le montant définitif de la subvention par habitation légère est fixé dans la notification de l'approbation du résultat de la mise en concurrence de la fourniture par la S.W.L.

Pour les opérateurs, le montant définitif de la subvention est fixé sur base du résultat de la mise en concurrence des fournitures et notifié par le Ministre.

Art. 6.

§ 1^{er}. Pour les sociétés, le financement des habitations légères 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 par le produit d'emprunts garantis par la Région conformément à l'article 135 du Code wallon de l'Habitation durable.

Le Gouvernement 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.

Le règlement des avances est soumis à l'approbation du Ministre.

§ 3. La S.W.L. libère la subvention et le financement complémentaire 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 du programme.

Art. 7.

Pour les opérateurs, la liquidation de la subvention est opérée de la manière suivante :

- 1° la première tranche, soit septante pour cent du montant, sur production de la commande des fournitures ;
- 2° le solde, sur production du décompte final et après contrôle de l'Administration.

Art. 8.

§ 1^{er} Le montant à rembourser par le bénéficiaire pour le ou les habitations légères concernés, en cas de non-respect des conditions d'octroi de la subvention, est fixé par la formule suivante :

$$R = (1 - (D/10)^2) \times M$$

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. 9.

Le présent arrêté produit ses effets le 1^{er} mars 2023.

Art. 10.

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

Namur, le 10 mars 2023.

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président

E. DI RUPO

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

Ch. COLLIGNON