

10 mars 2023

Arrêté du Gouvernement wallon 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, modifié en dernier lieu par le décret du 22 décembre 2021 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2022, et 31 ;

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 oeuvre des résolutions de la Conférence des Nations unies sur les femmes à Pékin en septembre 1995 et intégrant la dimension du genre dans l'ensemble des politiques régionales ;

Vu l'avis de l'Inspecteur 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 71.546/4 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° l'administration : le Département du Logement du Service public de Wallonie Territoire, Logement, Patrimoine et Energie ;

3° 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 ;

4° le coût : le coût des travaux et tous les frais liés à ceux-ci dont, la T.V.A. 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.

Le Ministre 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 des pouvoirs publics 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}. Les travaux d'équipement au sens de l'article 29, § 2, du Code wallon de l'Habitation durable, visent dans les limites des droits réels de l'opérateur sur le terrain à équiper, 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 ;

Ces travaux sont destinés à rentrer dans le domaine public communal conformément à l'article 75 du Code wallon de l'Habitation durable.

§ 2. La subvention forfaitaire pour les travaux visé au paragraphe 1^{er} 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 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 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.

Art. 4.

§ 1^{er}. 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'aménagement d'aires de loisirs, de sport ou de jeux ;
- 7° l'équipement en matière d'électromobilité tel qu'exigé par la réglementation ;
- 8° le mobilier urbain ;
- 9° 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 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.

§ 1^{er}. 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 1^{er} 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.

§ 1^{er}. 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.

§ 2. La subvention forfaitaire pour les travaux d'aménagement accessoires 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 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 et 4 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° le dossier d'avant-projet d'équipement de l'ensemble des logements ou des habitations légères est transmis, pour approbation, 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.

A défaut de décision de l'administration dans les quarante-cinq jours de la réception de l'acte et de ses pièces justificatives, la décision est exécutoire ;

5° le dossier destiné à la mise en concurrence des travaux est établi sur la base des documents types mis à disposition par l'administration. La décision arrêtant les conditions du marché public accompagnée du dossier de mise en concurrence des travaux, de ses annexes et des permis nécessaires octroyés par l'aménagement du territoire est envoyé à l'administration.

L'administration 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 2;

6° la décision portant sur l'attribution du marché public de travaux accompagnée du dossier de mise en concurrence des travaux et de ses annexes est soumise, pour approbation, à l'administration.

L'administration prend sa décision dans les quarante-cinq jours de la réception de la décision et de ses pièces justificatives. A défaut de décision de l'administration dans le délai, la décision de l'opérateur est exécutoire ;

7° l'échéance de validité de la subvention notifiée visée à l'article 2, est précisée dans les modalités de mise en oeuvre 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 ;

8° le nombre de logements d'utilité publique, de logements d'utilité publique assimilés, d'insertion, de transit et d'habitations légères créés au sein de l'ensemble de logements doit représenter au minimum les deux tiers des logements ;

9° 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.

Un cahier des charges contenant les clauses et conditions générales de cession ainsi que les sanctions en cas de non-respect des engagements contractuels, est annexé à l'acte de vente de la parcelle.

Le cahier des charges est établi par l'administration et approuvé par le Ministre.

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.

L'analyse de l'administration porte sur le respect des clauses et conditions reprises au cahier des charges visé à l'alinéa 3.

Art. 10.

L'analyse de l'administration sur les dossiers visés à l'article 9, 4°, 5° et 6°, porte sur le respect des prescrits réglementaires et l'atteinte du programme ainsi que sur les aspects coût du dossier.

Art. 11.

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

Art. 12.

Le Ministre délivre la promesse d'intervention de la Région wallonne et l'octroi de la subvention.

En cas d'acte et travaux soumis à permis d'urbanisme, l'octroi de l'aide est subordonné à la délivrance de ce permis.

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.

Le montant définitif de l'intervention ne peut être adapté que si des modifications au marché conformes à l'article 38/2 de l'arrêté royal du 14 janvier 2013 établissant les règles générales d'exécution des marchés publics et des concessions de travaux publics apparaissent en cours de travaux et sur production de pièces justificatives.

Art. 13.

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. 14.

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. 15.

Les équipements visés à l'article 3 sont transférés gratuitement à la commune dans l'état où ils se trouvent et sont incorporés au domaine public communal.

Ce transfert n'est opéré à titre gratuit qu'à concurrence du montant de la subvention régionale. La valeur de transfert est, pour le surplus, déterminée conventionnellement entre l'opérateur et la commune.

Ce transfert s'opère à la date de la signature du procès-verbal de réception définitive des travaux et est constaté, à l'initiative de l'opérateur, par un procès-verbal de cession conforme au modèle déterminé par l'administration.

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 l'administration.

Lorsque la commune n'est pas maître de l'ouvrage, elle est associée à la surveillance des travaux et invitée à assister aux réceptions provisoire et définitive.

Art. 16.

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. 17.

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 introduites avant la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 18.

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

Art. 19.

Le Ministre du Logement 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