

18 janvier 2024

Arrêté du Gouvernement wallon modifiant l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 décembre 2008 relatif à la cession et à l'acquisition de droits réels d'un bien immobilier par une société de logement de service public

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon de l'Habitation durable, l'article 94, § 2, modifié par le décret du 20 juillet 2005, l'article 131, alinéa 2, modifié en dernier lieu par le décret du 17 juillet 2018, l'article 133, § 2, alinéa 2, modifié en dernier lieu par le décret du 17 juillet 2018, et l'article 190, modifié en dernier lieu par le décret du 2 mai 2019 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 décembre 2008 relatif à la cession et à l'acquisition de droits réels d'un bien immobilier par une société de logement de service public ;

Vu le rapport du 22 mai 2023 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'Inspecteur des Finances, donné le 8 juin 2023 ;

Vu l'avis du pôle « Logement » du Conseil économique, social et environnemental de Wallonie, donné le 30 août 2023 ;

Vu la demande d'avis au Conseil d'Etat dans un délai de 30 jours, 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 que la demande d'avis a été inscrite le 15 décembre 2023 au rôle de la section de législation du Conseil d'Etat sous le numéro 75.120/4 ;

Vu la décision de la section de législation du 18 décembre 2023 de ne pas donner d'avis dans le délai demandé, en application de l'article 84, § 5, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973 ;

Considérant l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 11 juillet 2023 ;

Sur la proposition du Ministre du Logement ;

Après délibération,

Arrête :

Art. 1^{er}.

A l'article 1^{er} de l'arrêté du Gouvernement wallon du 5 décembre 2008 relatif à la cession et à l'acquisition de droits réels d'un bien immobilier par une société de logement de service public, les modifications suivantes sont apportées :

a) le 7° est remplacé par ce qui suit :

« 7° le bien immobilier : tout logement, habitation légère, terrain, à l'exception de l'assiette des voiries, garages, bâtiments ou locaux divers sur lesquels une société de logement de service public détient un droit réel ; » ;

b) l'article est complété par les 11°, 12°, 13° et 14° rédigés comme suit :

« 11° la plus-value financière : le prix de la cession de droits réels sur un bien immobilier détenu par une société de logement de service public, autorisée par la Société wallonne en application de l'article 163, § 1^{er}, 3°, du Code wallon de l'Habitation durable ou dans le cadre d'un programme de ventes, déduction faite du solde des avances telles que prévues au chapitre IV de l'arrêté ministériel du 8 mars 2014 portant approbation du règlement des avances de la Société wallonne.

12° le loyer minimum : le montant reprenant les frais incompressibles supportés par la société pour le logement que sont l'indemnité forfaitaire due à la Société wallonne, l'assurance incendie, la rémunération de base des employés de la société, le précompte immobilier ainsi que les intérêts relatifs au

préfinancement de l'opération de création du logement, l'ensemble des frais de gestion et d'entretien courant, réalisés sur le logement par la société et l'ensemble des charges privatives et communes non récupérables auprès du locataire.

13° la valeur locative standardisée : le montant équivalent à nonante-cinq pour cent du loyer plancher issu de la grille indicative des loyers visée à l'article 89 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

14° terrain résiduel : terrain non urbanisable pour la création d'un ou plusieurs logements. ».

Art. 2.

A l'article 2 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 1^{er}, les mots « auprès du receveur de l'enregistrement, » sont abrogés ;

2° dans le paragraphe 1^{er}, alinéa 2, les mots « à partir de la décision définitive d'acquisition ou de cession de droits réels » sont ajoutés » ;

3° le paragraphe 1^{er} est complété par un alinéa 3 rédigé comme suit :

« Sur demande dûment motivée de la société auprès de la Société wallonne, le délai visé à l'alinéa précédent peut être prolongé pour une période d'un an. » ;

4° dans le paragraphe 2, alinéa 2, les mots « en aucun cas » sont remplacés par les mots « sauf motivation ».

Art. 3.

A l'article 4 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° à l'alinéa 1^{er}, les mots « des articles 7, 8, 12 et 13 du présent arrêté » sont remplacés par les mots « des articles 7 à 9/1, 12 et 13 du présent arrêté » ;

2° l'article est complété par les alinéas 2, 3 et 4 rédigés comme suit :

« Si les revenus de l'année en cours diffèrent d'au moins quinze pourcent de ceux pris en considération au moment du dépôt de la candidature, calculés sur une base annuelle, les revenus de l'année en cours sont pris en considération

Pour être prise en compte, toute personne qui se porte acquéreuse d'un logement occupé, inoccupé, construit pour la vente ou d'un terrain dépose une candidature complète, à l'exception de toute personne qui se porte acquéreuse en application de l'article 8, § 3.

Est considérée comme complète, la candidature comprenant une attestation de non-propriété en pleine propriété ou en usufruit d'un autre logement et le dernier avertissement extrait de rôle justifiant des revenus. ».

Art. 4.

L'article 6 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art. 6. § 1^{er}. Le conseil d'administration de la société établit un programme pluriannuel de cession de logements et de terrains visés à l'article 12 portant sur trois années et le transmet pour information à la commune.

Le programme de cession est motivé par la société sur la base de contraintes d'aménagement du territoire, de critères sociaux, environnementaux et économiques. Cette motivation respecte les objectifs et les priorités définis par le Gouvernement.

La Société wallonne autorise chaque programme de cession. Elle veillera tout particulièrement à assurer un équilibre entre l'objectif de soutien à l'accès à la propriété et l'atteinte des objectifs quantitatifs du Gouvernement en termes de logements d'utilité publique locatifs.

Le programme de cession comprend la liste des biens immobiliers, leur type, leur localisation ainsi que la proposition détaillée d'affectation de la plus-value financière.

§ 2. Sans préjudice de l'article 8, alinéa 2, de l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 novembre 2021 relatif à l'octroi par la Société wallonne d'une aide aux sociétés en vue de la création de logements d'utilité publique, le produit d'une vente est porté au crédit d'un compte de dépôt spécial ouvert à la Société wallonne au nom de la société venderesse.

La société venderesse réinvestit la plus-value financière, avec l'autorisation de la Société wallonne, selon un programme des travaux à effectuer par ladite société et qui comprend les dépenses immobilières suivantes :

1° la création de logements ;

- 2° la pérennisation du parc locatif ;
- 3° la reconstitution des ressources foncières ;
- 4° l'amélioration du confort des locataires ;
- 5° l'amélioration des abords des logements dont la société est propriétaire.

§ 3. Un avenant relatif à la cession envisagée de logements ou de terrains non repris au programme de cession visé au paragraphe 1^{er} en cours d'exécution est transmis à la Société wallonne pour autorisation. Préalablement à leur cession, les logements ou terrains non repris dans un programme visé au paragraphe 1^{er} font également l'objet d'une information à la commune. ».

Art. 5.

Dans l'article 7, alinéa 1^{er}, du même arrêté, les mots « qu'il en ait fait la demande ou non, » sont insérés entre les mots « locataire occupant le bien, » et les mots « au prix fixé par la société ».

Art. 6.

A l'article 8 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

- 1° dans le paragraphe 2, les mots «, la décision étant motivée au regard de l'intérêt général » sont abrogés ;
- 2° l'article est complété par un paragraphe 4 rédigé comme suit :

« § 4. Sur demande motivée par la société, la Société wallonne, peut octroyer une dérogation à l'ordre de priorité des paragraphes 1 à 3 pour vendre prioritairement aux pouvoirs locaux et aux régies communales autonomes compétents sur la commune où sont situés les logements. ».

Art. 7.

L'article 9 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art. 9. § 1^{er}. La cession d'un logement construit pour la vente est proposée au prix fixé par la société sur la base de mesures de publicité adéquates. La publicité est assurée par une publication du descriptif des logements inoccupés mis en vente sur le site internet de la Société wallonne.

La société fixe le prix de cession, celui-ci ne peut pas être inférieur au prix de revient comptable, sauf autorisation de la Société wallonne.

§ 2. La cession est proposée par priorité et par ordre chronologique d'inscription dans l'ordre suivant :

- 1° à des personnes ayant des revenus visés à l'article 4, alinéa 3 ;
- 2° à des personnes ayant des revenus visés à l'article 4, alinéa 3, et souhaitant conclure un contrat de bail avec option d'achat conformément aux dispositions de l'article 10 ;
- 3° à défaut d'un candidat acquéreur après douze mois de la mise en vente, à des personnes qui ont des revenus visés à l'article 4, § 1^{er}, majorés de vingt pour cent ;
- 4° à défaut d'un acquéreur visé aux 1° à 3° après dix-huit mois de la mise en vente, à des personnes sans limite de revenus mais qui respectent les conditions patrimoniales d'accès au logement d'utilité publique visées à l'article 1^{er}, 29°, 30° et 31° du Code wallon de l'Habitation durable et qui ont remis la meilleure offre de prix entre les mains de la société.

Si aucun candidat acquéreur n'a été recensé endéans les vingt-quatre mois de la mise en vente, le logement est intégré dans le patrimoine locatif de la société et bénéficie alors automatiquement des avances consenties par la Société wallonne pour la création de logements d'utilité publique telles que prévues au chapitre II, section 1^{ère} de l'arrêté ministériel du 8 mars 2004 portant approbation du règlement des avances de la Société wallonne du logement ou d'une mise de fonds propres via les disponibilités de la société. ».

Art. 8.

« Art. 9/1. § 1^{er}. Le contrat de location avec option d'achat porte sur une durée maximale de neuf ans.

Au moment de la conclusion du contrat, le ménage dispose de revenus visés à l'article 4, alinéa 3, et supérieurs à 3,33 fois le montant du loyer visé au paragraphe 2.

§ 2. Préalablement à la mise en location, la société fixe dans le contrat de bail avec option d'achat les éléments suivants relatifs au logement :

- 1° le prix de vente du logement et la variation éventuelle de celui-ci liée à la répercussion de la T.V.A. en cas de vente intervenant au-delà du 31 décembre de la deuxième année suivant celle de la première

occupation du bien ;

2° le montant de la valeur locative standardisée ;

3° le montant du loyer à verser durant la période de location, lequel ne peut pas être inférieur à la valeur locative standardisée, ni excéder cent-vingt pour cent de celle-ci ;

4° le montant du loyer minimum.

Les montants visés aux 2°, 3° et 4° du 1^{er} alinéa sont indexés conformément à l'article 26 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

Le loyer minimum comprend les frais incompressibles supportés par la société que sont l'indemnité forfaitaire due à la Société wallonne, l'assurance incendie, la rémunération de base des employés de la société, le précompte immobilier ainsi que les intérêts relatifs au préfinancement de l'opération de création du logement visé au paragraphe 1^{er}, l'ensemble des frais de gestion et d'entretien courant réalisés sur le logement par la société et l'ensemble des charges privatives et communes non récupérables auprès du locataire.

§ 3. Si le locataire lève l'option d'achat, la société rétrocède la différence mensuelle cumulée entre le loyer payé et le loyer minimum. Cette somme est productive d'intérêts nets au bénéfice du locataire et calculée conformément à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif aux garanties locatives pour les logements donnés en location par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

§ 4. Si le locataire n'achète pas le logement dans les conditions et délais prescrits par le contrat, la société conserve le logement et l'intègre dans son parc de logements à loyer d'équilibre tels que visés au Titre IV de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

Elle rétrocède au locataire la différence mensuelle cumulée entre le loyer payé et le loyer demandé par la société pour ce logement à loyer d'équilibre déduction faite du montant couvrant les éventuels dégâts locatifs ou impayés de loyer. Cette somme est productive d'intérêts nets au bénéfice du locataire et calculée conformément à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif aux garanties locatives pour les logements donnés en location par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public.

§ 5. Sans préjudice des paragraphes 1^{er} à 4, les relations entre la société et le locataire sont régies par le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

§ 6. La société dépose mensuellement sur un compte spécifique ouvert auprès de la Société wallonne, le différentiel entre le loyer payé et le loyer minimum.

Ce montant est :

1° productif d'intérêts nets calculés conformément à l'article 7 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif aux garanties locatives pour les logements donnés en location par la Société wallonne du Logement ou par les sociétés de logement de service public ;

2° restitué à la société à la levée ou à la fin du délai prescrit de l'option d'achat. ».

Art. 9.

A l'article 10 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° le paragraphe 2 est remplacé par ce qui suit :

« § 2. Les logements qui ont bénéficié d'une aide régionale pour leur rénovation peuvent uniquement être cédés au plus tôt à la fin de la vingtième année à dater de la réception provisoire des travaux de rénovation. » ;

2° l'article est complété par les paragraphes 3 et 4 rédigés comme suit :

§ 3. Par dérogation aux paragraphes 2, le ministre peut autoriser la société à vendre aux locataires les logements ayant bénéficié d'une aide régionale, au plus tôt à la fin de la huitième année à dater de la première occupation.

§ 4. Le montant à rembourser par la société pour le ou les logements concernés, en cas de non-respect des conditions visées aux paragraphes 2 est fixé par la formule suivante :

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

où :

R = le montant du remboursement ;

D = la durée, en années, pendant laquelle les conditions ont été respectées ;

a = la période d'amortissement ;
M = le montant de la subvention.

La sanction prévue à l'alinéa 1^{er} n'est pas d'application en cas de vente visée au paragraphe 3. ».

Art. 10.

A l'article 11 du même arrêté, un alinéa rédigé comme suit est inséré entre les alinéas 1 et 2 :

« La publicité est assurée par une publication du descriptif des parcelles de terrain équipées mises en vente sur le site internet de la Société wallonne. ».

Art. 11.

A l'article 12 du même arrêté, les modifications suivantes sont apportées :

1° au paragraphe 1^{er}, les mots « les terrains résiduels ou » sont insérés entre les mots « La cession de terrains autres que » et les mots « ceux visés à l'article 11 » et les mots «, la décision étant motivée au regard de l'intérêt général » sont abrogés ;

2° au paragraphe 2, les mots «, de droit privé, » sont abrogés ;

3° il est complété par un paragraphe 3 rédigé comme suit :

« § 3. La cession d'un terrain résiduel est proposée à toute personne physique ou morale qui dispose d'un droit réel sur un terrain contigu. Le terrain est cédé à la personne qui a remis la meilleure offre. ».

Art. 12.

L'article 13 du même arrêté est remplacé par ce qui suit :

« Art.13. La cession d'un bien immobilier, autre qu'un logement ou un terrain, est proposée en priorité à toute personne physique ou morale qui occupe le bien depuis au moins cinq ans.

Le prix de mise en vente du bien est fixé sur base d'une estimation telle que définie à l'article 2, § 1^{er}.

A défaut, la cession est proposée à la personne qui a remis la meilleure offre de prix après mise en concurrence sur la base de mesures de publicité adéquates arrêtées par la société de logement de service public. En ce cas, les conditions de revenus ou de non-propriété ne sont pas requises. ».

Art. 13.

Le présent arrêté entre en vigueur au 1^{er} mars 2024.

Art. 14.

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

Namur, le 18 janvier 2024.

Pour le Gouvernement :

Le Ministre-Président

E. DI RUPO

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

