

JUSTEL - Législation consolidée

<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/arrete/2021/11/24/2021034191/justel>

Dossier numéro : 2021-11-24/06

Titre

24 NOVEMBRE 2021. - Arrêté du Gouvernement wallon 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

Source : SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

Publication : Moniteur belge du 07-12-2021 page : 116721

Entrée en vigueur : 01-01-2022

Table des matières

Art. 1-11

Texte

Article [1er](#). Pour l'application du présent arrêté, 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'ensemble de logements d'utilité publique étudiant : l'ensemble de logements dans un bâtiment collectif, composé au minimum de cinq chambres, d'une cuisine collective et de sanitaires collectifs, destiné à des étudiants, tels que définis à l'article 1er, 16°, 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 ;
- 5° le coût de l'ensemble de logements d'utilité publique étudiant : le montant des dépenses nécessaires à la création d'un ensemble de logements public étudiant comprenant: le coût de la prise de droit réels sur un bien immobilier, des travaux de construction, réhabilitation, restructuration, adaptation, tous frais, honoraires, taxes et mobilier compris, à l'exclusion du coût des démolitions éventuelles des constructions situées à la place de la nouvelle construction, de la valeur du terrain, du coût de l'aménagement des abords et des aides obtenues en application d'autres réglementations;
- 6° le coût maximum autorisé : le montant théorique qui ne peut pas être dépassé par le coût du logement déterminé au moment de l'approbation par la S.W.L. du résultat de la mise en concurrence des travaux ou, en cas d'acquisition sur plan ou de logements construits ne nécessitant pas de travaux, de la prise de droit réel ;
- 7° le coût total d'une opération : la somme des coûts de chaque ensemble de logements d'utilité publique étudiant prévu dans le cadre de l'opération à l'approbation du résultat de mise en concurrence des travaux ;
- 8° les honoraires : la somme des coûts des auteurs de projet, des études techniques, de la coordination de sécurité et de santé, du responsable PEB, de la certification PEB, des audits logement et des études environnementales ;
- 9° les frais : les frais comprennent le coût des essais de sol ou des essais prévus au cahier des charges, les raccordements, les révisions de prix, les imprévus liés à la nature du sol ou à l'état du bâtiment existant ;
- 10° le programme : tout programme de création de logements approuvé par le Gouvernement ;
- 11° le parachèvement minimum : l'ensemble de logements comprend au minimum, pour chaque pièce d'habitation, un revêtement de sol souple ou rigide, des murs, cloisons, plafond et faux plafond prêt à peindre ou fini et également des portes de séparation entre les pièces de nuit et les autres pièces ;
- 12° l'équipement minimum : l'ensemble de logements comprend au minimum : un système de chauffage et un système de ventilation adaptés et dimensionnés en fonction de la performance énergétique du bâtiment; une

cuisine collective proportionnée au nombre d'unités de logement; une pièce d'eau collective distincte de la cuisine et disposant de deux douches alimentées en eau chaude et de trois douches alimentées en eau chaude à partir de neuf habitants; de deux WC incorporés au logement et de trois WC incorporés au logement à partir de neuf habitants;

13° le mobilier minimum : pour la cuisine collective, un meuble avec évier, un frigo, taques de cuisson, rangements, poubelles, une table et des chaises composant la cuisine en fonction du nombre d'unités de logement ; un lit composé d'un cadre, d'un sommier et d'un matelas, une armoire, une étagère, un bureau et une chaise pour chaque unité de logement ;

14° les locaux de service communs : les locaux de service commun sont destinés à l'entreposage des ordures ménagères et à l'entreposage de véhicules deux roues ;

15° l'énergie décarbonée : la source d'énergie qui n'émet pas de dioxyde de carbone ;

16° 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 ;

17° le matériau recyclé : le matériau dont le pourcentage massique issu de matière récupérée est supérieur à 20 pour cent ;

18° le matériau de réemploi : le matériau ou élément de construction issu de déconstruction, réutilisé pour un usage identique à celui pour lequel il a été conçu.

Concernant l'alinéa 1er, 14°, le local permettant d'entreposer les ordures ménagères et le local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues et des voitures d'enfants répondent aux exigences suivantes :

1° ils se ferment et sont protégés des intempéries et aisément accessibles par les habitants de l'immeuble ;

2° ils sont localisés de manière à permettre aisément l'accès à la voie publique et sont indépendants des parkings ;

3° ils sont distincts, ont chacun une dimension suffisante compte tenu du nombre de logements et, en ce qui concerne le local à ordures, permettant le stockage sélectif des ordures ménagères.

Art. 2. La S.W.L. peut accorder une subvention à la société, pour une opération de création d'un ensemble de logements d'utilité publique étudiants 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.

La subvention visée à l'alinéa 1er est destinée à couvrir, en tout ou en partie, le coût de l'ensemble de logements d'utilité publique étudiant.

Art. 3. § 1er. La subvention visée à l'article 2 est fixée à 185.000 euros par ensemble de logements d'utilité publique étudiant composé de cinq unités de logement, en ce compris les parties communes, augmentée de 30.000 euros par unité de logement supplémentaire.

Pour l'ensemble de logements d'utilité publique étudiant ayant recours à l'utilisation de matériaux biosourcés pour un coût total hors frais supérieur à trente pour cent du coût du logement hors frais, honoraires et taxes, la subvention visée à l'alinéa 1er est augmentée de 5.000 euros.

Pour l'ensemble de logements d'utilité publique étudiant ayant recours à l'utilisation de matériaux recyclés et/ou de réemploi pour un coût total hors frais supérieur à vingt pour cent du coût du logement hors frais, honoraires et taxes, la subvention visée à l'alinéa 1er est augmentée de 5.000 euros par logement.

Pour l'ensemble de logements d'utilité publique étudiant ayant recours à un approvisionnement d'énergie décarbonée pour les besoins de chaleur pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire, la subvention visée à l'alinéa 1er est augmentée de 1.000 euros.

Pour l'ensemble de logements d'utilité publique étudiant développant un système de production d'énergie renouvelable couvrant au minimum cinquante pour cent de la consommation théorique totale d'énergie primaire du logement, la subvention visée à l'alinéa 1er est augmentée de 3.000 euros.

Lorsque le coût de l'ensemble de logements d'utilité publique étudiant est inférieur au montant de la subvention fixé à l'alinéa 1er, la subvention ne peut dépasser 100 % du coût du logement. Le cas échéant, elle est réduite du surplus constaté au regard du résultat de la mise en concurrence.

§ 2. Le Gouvernement peut déléguer au Ministre, la possibilité de réviser les montants des subventions fixés au § 1er 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 § 1er sur base des priorités qu'il fixe dans un programme.

Le bâtiment acheté, construit, réhabilité, restructuré ou adapté, visé à l'article 2 peut être affecté en partie à une autre destination que l'ensemble de logements d'utilité publique étudiant, conformément aux dispositions du Code wallon de l'habitation durable et avec l'accord formel de la S.W.L.

Art. 4. § 1er. Le bénéfice de la subvention visée à l'article 2 est subordonné au respect des conditions visées aux §§ 2 à 19.

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

§ 3. La société utilise tout au long du processus immobilier de création des logements, les documents administratifs mis à disposition par la S.W.L.

§ 4. L'ensemble de logements d'utilité publique étudiant atteignent les performances thermiques, énergétiques et environnementales correspondant au minimum exigé par les réglementations en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.

§ 5. L'ensembles de logements d'utilité publique étudiant bénéficient d'un parachèvement, d'un équipement et d'un mobilier minimum ainsi que de locaux de services communs.