

JUSTEL - Législation consolidée

<http://www.ejustice.just.fgov.be/eli/arrete/2021/11/24/2021034192/justel>

Dossier numéro : 2021-11-24/07

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 création de logements d'utilité publique

Source : SERVICE PUBLIC DE WALLONIE

Publication : Moniteur belge du 07-12-2021 page : 116728

Entrée en vigueur : 01-01-2021

Table des matières

Art. 1-13

Texte

Article 1er. 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° le coût du logement : le montant des dépenses nécessaires à la création d'un logement d'utilité publique comprenant: le coût de la prise de droit réels sur un bien immobilier, des travaux de construction, réhabilitation, restructuration, adaptation, tous frais, honoraires et taxes 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 ;
- 5° 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 droits réels ;
- 6° le coût total d'une opération : la somme des coûts de chaque logement prévu dans le cadre de l'opération à l'approbation du résultat de mise en concurrence des travaux par la S.W.L. ou, en cas d'acquisition sur plan ou de logements construits ne nécessitant pas de travaux, de la prise de droits réels ;
- 7° 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 ;
- 8° 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 ;
- 9° le programme : tout programme de création de logements approuvé et subsidié par le Gouvernement ;
- 10° le parachèvement minimum : le logement 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 des portes de séparation entre les pièces de nuit et les autres pièces ;
- 11° l'équipement minimum : le logement comprend au minimum : un système de chauffage incorporé et un système de ventilation adaptés et dimensionnés en fonction de la performance énergétique du bâtiment, une cuisine composée au minimum d'un meuble avec évier, une salle de bains disposant d'une douche ou d'une baignoire alimentée en eau chaude, d'un WC incorporé à l'habitation pour les logements jusqu'à trois chambres et un second WC, localisé dans la salle de bains ou non, à partir de quatre chambres ;
- 12° les locaux de service communs : les locaux de service communs sont destinés à l'entreposage des ordures ménagères et à l'entreposage de véhicules deux roues et voiturettes pour enfants ;
- 13° l'énergie décarbonée : la source d'énergie qui n'émet pas de dioxyde de carbone ;

14° 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 ;

15° le matériau recyclé : le matériau dont le pourcentage massique issu de matière récupérée est supérieur à vingt pour cent ;

16° 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, 12°, 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 visée à l'article 54, §§ 1er et 2, du Code wallon de l'habitation durable, afin de créer un ou plusieurs logements d'utilité publique sur un terrain situé le long d'une voirie équipée ou bénéficiant d'un financement pour être équipé 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 du logement.

Art. 3. § 1er. La subvention visée à l'article 2 est fixée à :

1° 105.000 euros pour un logement d'une chambre ;

2° 120.000 euros pour un logement de deux chambres ;

3° 135.000 euros pour un logement de trois chambres ;

4° 165.000 euros pour un logement de quatre chambres ;

5° 180.000 euros pour un logement de cinq chambres ou plus.

Pour le logement 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 par logement.

Pour le logement 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 le logement 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 par logement.

Pour le logement 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 du logement 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 des travaux.

§ 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 le logement d'utilité publique, 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. Le logement atteint 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. Chaque société réalise sur l'ensemble de ses logements d'un même programme, financé en application du présent arrêté, un minimum de trente pour cent de logements adaptables visés à l'article 1er, 16° ter, du Code wallon de l'habitation durable.

§ 6. Le logement bénéficie d'un parachèvement et d'un équipement minimum.

§ 7. Le logement bénéficie d'une installation d'un système de récupération de l'eau de pluie et de valorisation par des points de puisage au minimum dans les espaces communs, les caves, les garages et abords extérieurs.

§ 8. L'immeuble à appartement ou à logements multiples de plus de trois logements bénéficient des locaux de service communs.

Pour les opérations visant la restructuration, réhabilitation ou adaptation de bâtiment existant en plusieurs