

Plan de Relance de la Wallonie

Axe 4 – Soutenir le bien-être, la solidarité et l'inclusion sociale

IV.1. Renforcer l'inclusion sociale

NGW 243 – Augmenter le nombre de logements d'utilité publique par l'acquisition de logements neufs, existants et de terrains à valoriser

5 volets répartis sur la Wallonie

- Appel à partenaires privés pour l'acquisition de logements neufs
- Acquisition de biens existants
- Acquisition et valorisation de terrains
- Valorisation des logements acquis dans le cadre des inondations de juillet 2021 (uniquement SLSP)
- Valorisation de terrains de et par la SWL (uniquement SWL)



Programme	Volet	Montant réservé	Potentiel de logements créés
Acquisition de logements privés	Appel à partenaires privés	90.500.000 €	500
	Acquisition de logements existants		
	Valorisation des logements acquis à la suite des inondations	9.500.000 €	47
Acquisition et valorisation de terrains	Valorisation des terrains SWL	15.000.000 €	871
	Acquisition et valorisation de terrains	35.000.000 €	1000

Appel à partenaires privés pour l'acquisition de logements neufs

Propositions par les partenaires privés



Acquisition de logements **neufs construits, en cours de construction ou sur plan**

- Logements à **but locatif**
- Bénéficiaires : SLSP et Pouvoirs locaux (Communes et CPAS)
- Durée : les **projets** doivent être entrés par les partenaires privés **avant le 31/12/2023** (formulaire web)
- Démarrage : Moment de la **publication de l'appel à projets** (03/04/2023) sur e-Procurement
- Particularité : En vertu de l'article 28 de **la loi** du 17 juin 2016 **relative aux marchés publics, cette réglementation ne s'applique pas**
- Conséquence : Le **permis** d'urbanisme doit avoir été **délivré** et **pas de changement possible** dans l'offre transmise



Diffusion :

Par **publicité via le bulletin des adjudications** (e-procurement)

Participation :

Via le **formulaire web** sur le site internet de la SWL qui centralise les projets pour tous les opérateurs potentiels

Analyse :

L'évaluation des projets se fera sur base **des conditions d'éligibilité et de financement**¹. Les projets seront analysés par ordre d'arrivée, par niveau de complétude, de qualité, de prix (le budget pour ce programme n'étant pas extensible), de localisation (le budget alloué doit être réparti sur l'ensemble de la Wallonie).

¹ Conditions d'éligibilité et de financement prévues dans la circulaire du 28 mars 2023 et les AGW de financement du 10 mars 2023.



Coopération :

Après analyse, les projets retenus sont communiqués aux **SLSP et Pouvoirs locaux** territorialement compétents qui **formuleront leur volonté d'acquérir dans le délai de 45 jours** et dans lequel ils fourniront **l'estimation des biens** à un notaire ou à un géomètre-expert immo (lgts construits) via marchés publics. Cette étape permettra également de vérifier le nombre de logements de transit manquants.

Validation :

Les projets retenus et intéressant les bénéficiaires seront **pré-analysés par le CSA¹** puis transmis au **GW pour priorisation et validation**. Le CSA pourra limiter le nombre de logements retenus. La validation du GW sera communiquée au partenaire privé et aux bénéficiaires. Ceux-ci entameront, alors, la procédure d'acquisition.



¹ Comité de Suivi des Acquisitions : Comité constitué de représentants de la SWL et du SPW-TLPE. Ce Comité aura pour mission d'examiner les projets retenus.

Volet 1 – Conditions d'éligibilité des projets (1/2)

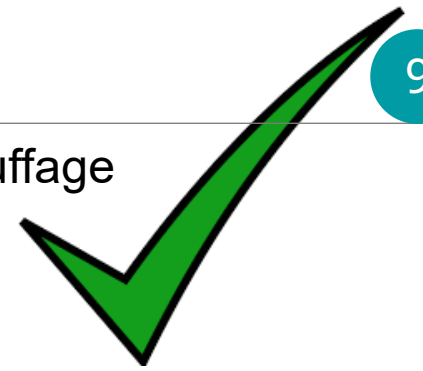
8



- Avoir été proposés officiellement à la SWL **au plus tard le 31/12/2023** ;
- Concerner la fourniture de **5 logements au minimum, situés** sur le territoire de la **Région wallonne**, à l'exception des communes germanophones ;
- Disposer d'un **permis d'urbanisme** et, le cas échéant, d'un permis d'environnement, délivré par l'autorité compétente, **en cours de validité et pour lesquels les délais de recours sont épuisés** ;
- Que l'ensemble des logements présente une **performance énergétique** prévue ou existante **de label B ou supérieur** ;
- **Respecter** les prescrits des **AGW de financement** du logement d'utilité publique applicables au jour du dépôt de l'offre de vente ;
- Les **offres** doivent avoir une durée de **validité de 4 mois** au minimum pour un **prix ferme et définitif** ;
- Le partenaire privé doit pouvoir fournir, à l'appui de son offre de vente, la preuve de sa **capacité financière** à assurer la livraison des logements ;

Volet 1 – Conditions d'éligibilité des projets (2/2)

9



- Les logements ne seront **pas équipés** de systèmes de production d'eau chaude ou de chauffage alimentés **au mazout** ;
- Ne **pas** se trouver **en zone d'aléa d'inondation élevé** par débordement ou ruissellement ;
- Ne **pas** se trouver **en zone d'aléa d'inondation moyen** par débordement ou ruissellement à moins que le projet n'ait prévu des **aménagements** ou ne soit configuré de manière que **les espaces intérieurs ne puissent être mis sous eaux**, même temporairement ;
- Être localisés dans des **quartiers urbains ou ruraux** ou de nouveaux quartiers en extension de pôles urbains existants ;
- Se trouver à une **distance minimale de ligne haute tension** suivant les recommandations du Conseil Supérieur de la Santé ;
- Ne **pas** se trouver à **plus de 20 minutes à pied ou en transport en commun d'une école primaire ou secondaire, d'un commerce d'alimentation générale et de soins de santé** via Moovit.

Volet 1 – Financements



- Subsidiation de **40 logements max** – le projet peut en comporter davantage.
- Financement selon les modalités des **AGW de financement et d'équipements** en vigueur

Typologie	Montant du subside	Coût maximum autorisé
1 chambre	130.000,00 €	190.000,00 €
2 chambres	160.000,00 €	230.000,00 €
3 chambres	180.000,00 €	270.000,00 €
4 chambres	215.000,00 €	320.000,00 €
5 chambres et +	240.000,00 €	350.000,00 €

Spécificités	Montant du subside
Matériaux biosourcés	5.000 €
recyclés ou de réemploi	5.000 €
En. décarbonée	1.000 €
50% énergie renouvelable	3.000 €

Equipements	Montant du subside
maison	30.000,00 €
appartement	20.000,00 €

- Pour le foncier : subsides sur base des articles 29 et 59 du CWHD en prévoyant une aide de :
 - **25.000 € max par logement** acquis ;
 - **600.000 € max par projet.**

Seules les **surfaces de terrain répertoriées en zone constructible** peuvent bénéficier d'une subvention.

L'acquisition est concrétisée par la SLSP et/ou les Pouvoirs locaux compétents (procédure habituelle).

Les contrôles sont exercés par la SWL (tutelle SLSP) ou le SPW TLPE (tutelle Pouvoirs locaux) et visent à :

- Octroyer les aides
- Valider les dépenses au fur et à mesure de l'avancement
- Vérifier que les logements correspondent bien à ce qui était prévu dans le contrat de vente
- Vérifier la réalisation des charges urbanistiques et réceptionner les certificats
- Vérifier la mise à jour de la base cadastre (pour les SLSP).



Acquisition de biens existants

Propositions par les opérateurs



Acquisition de biens existants récents ou rénovés (PEB B) libres d'occupation

- Logements à **but locatif**
- Bénéficiaires : SLSP et Pouvoirs locaux (Communes et CPAS)
- Durée : les projets doivent être entrés par les SLSP ou les Pouvoirs locaux **avant le 31/12/2023**
- Démarrage : Le jour de l'envoi aux opérateurs de la circulaire du 28/03/23



Diffusion :

Circulaire Ministérielle et Webinaire

Participation :

Les SLSP ou les Pouvoirs locaux sélectionnent les biens qui les intéressent. Les **SLSP** introduisent leur **projet** via **le formulaire web** développé par la SWL (**extranet**). Les Pouvoirs locaux se référeront au site Internet du SPW-TLPE : **logement.wallonie.be (Subvention Logement public)**

Analyse :

L'évaluation des projets se fera sur base des **conditions d'éligibilité et de financement**¹. Les projets seront analysés par ordre d'arrivée, par niveau de complétude, de qualité, de prix (le budget pour ce programme n'étant pas extensible), de localisation (le budget alloué doit être réparti sur l'ensemble de la Wallonie).



¹ Conditions d'éligibilité et de financement prévues dans la circulaire du 28 mars 2023 et les AGW de financement du 10 mars 2023.

Coopération :

Si les informations ne figurent pas dans le dossier initial, un courrier sera envoyé à la SLSP ou au Pouvoir local afin d'obtenir **les informations et documents manquants**. Cette étape permettra également de vérifier le nombre de logements de transit manquant.

Validation :

Les projets retenus et estimés seront **pré-analysés par le CSA¹** puis transmis au **GW pour priorisation et validation**. Le CSA pourra limiter le nombre de logements retenus. La validation du GW sera communiquée à la SLSP ou au Pouvoir local concerné. Celui-ci entamera, alors, la procédure d'acquisition.



¹ Comité de Suivi des Acquisitions : Comité constitué de représentants de la SWL et du SPW-TLPE. Ce Comité aura pour mission d'examiner les projets retenus.

Volet 2 – Conditions d'éligibilité des projets (1/2)



- **Être situé(s)** sur le territoire de la **Région wallonne**, à l'exception des communes germanophones ;
- Avoir été proposé(s) officiellement à la SWL ou au SPW TLPE **avant le 31/12/2023** ;
- L'offre doit avoir une durée de **validité de 4 mois** au minimum pour un **prix ferme et définitif** ;
- Respecter les **prescrits** de la législation **urbanistique** ;
- Avoir fait l'objet d'un certificat **PEB de label B ou supérieur** ;
- Ne **pas** être équipé(s) de systèmes de production d'eau chaude ou de chauffage alimentés **au mazout** ;
- **Respecter** les prescrits des **AGW de financement** du logement d'utilité publique applicables au jour du dépôt de la proposition d'acquisition ;

Volet 2 – Conditions d'éligibilité des projets (2/2)

17



- Ne **pas** se trouver en **zone d'aléa d'inondation élevé** par débordement ou ruissellement ;
- Ne **pas** se trouver en **zone d'aléa d'inondation moyen** par débordement ou ruissellement à moins que le ou moins que les logements ne disposent d'**aménagements** ou ne soient configurés de telle sorte que les **espaces intérieurs ne puissent être mis sous eaux**, même temporairement ;
- Être localisé(s) dans des quartiers **urbains ou ruraux** ou de nouveaux quartiers en extension de pôles urbains existants ;
- Se trouver à une **distance minimale de ligne haute tension** suivant les recommandations du conseil supérieur de la santé ;
- Ne **pas** se trouver à **plus de 20 minutes à pied ou en transport en commun d'une école** primaire ou secondaire, **d'un commerce d'alimentation générale et de soins de santé** (médecin généraliste ou centre hospitalier) via Moovit.

Volet 2 – Financements



- Subsidiation de **30 logements max** – le projet peut en comporter davantage.

- Financement selon les modalités des **AGW de financement et d'équipements** en vigueur

Typologie	Montant du subside	Coût maximum autorisé
1 chambre	130.000,00 €	190.000,00 €
2 chambres	160.000,00 €	230.000,00 €
3 chambres	180.000,00 €	270.000,00 €
4 chambres	215.000,00 €	320.000,00 €
5 chambres et +	240.000,00 €	350.000,00 €

Spécificités	Montant du subside
Matériaux biosourcés	5.000 €
recyclés ou de réemploi	5.000 €
En. décarbonée	1.000 €
50% énergie renouvelable	3.000 €

Equipements	Montant du subside
maison	30.000,00 €
appartement	20.000,00 €

- Pour le foncier : subsides sur base des articles 29 et 59 du CWHD en prévoyant une aide de :
 - **25.000 € max par logement** acquis ;
 - **600.000 € max par projet.**

Seules les **surfaces de terrain répertoriées en zone constructible** peuvent bénéficier d'une subvention.

L'**acquisition** est concrétisée par la **SLSP** ou le **Pouvoir local compétent** (procédure habituelle)

Les contrôles sont exercés par la SWL (tutelle SLSP) et/ou le SPW TLPE (tutelle Pouvoirs locaux) et visent à :

- octroyer les aides
- valider les dépenses
- vérifier que les logements correspondent bien à ce qui était prévu dans le contrat de vente
- contrôler la mise à jour de la base cadastre (pour les SLSP).



Acquisition et valorisation de terrains en vue de créer du logement d'utilité publique

Propositions par les opérateurs



Acquisition et valorisation de terrains

- Objectif : Logements **locatifs ou acquisitifs**
- Bénéficiaires : SLSP, Pouvoirs locaux (Communes et CPAS) et Intercommunales
- Durée : les projets doivent être entrés par les bénéficiaires **avant le 31/12/2023**
- Démarrage : Le jour de l'envoi aux opérateurs de la circulaire du 28/03/23



Diffusion :

Circulaire Ministérielle et Webinaire

Participation :

Les SLSP, les Pouvoirs locaux ou les Intercommunales décrivent les projets qui les intéressent. Les **SLSP** introduisent leur **projet via le formulaire web** développé par la SWL (**extranet**). Les Pouvoirs locaux et les Intercommunales se référeront au site internet du SPW-TLPE : **logement.wallonie.be (Subvention Logement public)**

Analyse :

L'évaluation des projets se fera sur **base d'une grille d'analyse** reprenant les **conditions d'éligibilité et de financement**. Les projets seront analysés par ordre d'arrivée, par niveau de complétude, de qualité, de prix (le budget pour ce programme n'étant pas extensible), de localisation (le budget alloué doit être réparti sur l'ensemble de la Wallonie).



¹ Conditions d'éligibilité et de financement prévues dans la circulaire du 28 mars 2023 et les AGW de financement du 10 mars 2023.

Volet 3 - Procédure

Coopération :

Si les informations ne figurent pas dans le dossier initial, un courrier sera envoyé à la SLSP, au Pouvoir local ou à l'Intercommunale afin d'obtenir les documents manquants.

Validation :

Les projets retenus et estimés seront **pré-analysés par le CSA** puis transmis au **GW pour priorisation et validation**. La validation du GW sera communiquée à la SLSP, au Pouvoir local ou à l'Intercommunale concernée. Le bénéficiaire entamera, alors, les démarches nécessaires.



¹ Comité de Suivi des Acquisitions : Comité constitué de représentants de la SWL et du SPW-TLPE. Ce Comité aura pour mission d'examiner les projets retenus.

Volet 3 – Conditions d'éligibilité des projets (1/2)



- Être **situé(s)** sur le territoire de la **Région wallonne**, à l'exception des communes germanophones ;
- Avoir été proposé(s) officiellement à la SWL ou au SPW TLPE **avant le 31/12/2023** ;
- Permettre la création de **3 logements d'utilité publique au minimum** ;
- Être situé(s) en **zone d'habitat**, en **zone d'habitat à caractère rural**, en **zone de service public ou d'équipement communautaire** ou dans une **ZACC considérée comme mise en œuvre** ;
- Avoir une **surface inférieure à 2 ha** ou **avoir fait l'objet d'une étude d'incidence approuvée** par le ministre si la surface est supérieure à 2 ha ;
- Être situé dans un **quartier urbain ou rural** ou un nouveau quartier en extension d'un pôle urbain existant ;
- Les **offres** doivent avoir une durée de **validité de 4 mois** au minimum pour un **prix ferme et définitif** ;



- **S'il fait l'objet d'une pollution**, il faudra qu'il soit démontré :
 - Que cette pollution est **compatible avec un projet de construction de logements publics** ;
 - Que des **actions correctives** sont bien **définies** et planifiées **pour le 31/12/2024** au plus tard ;
- Ne **pas** se trouver en **zone d'aléa d'inondation élevé** par débordement ou ruissellement ;
- Ne **pas** se trouver en **zone Natura 2000** ;
- Permettre de développer les logements à une **distance minimale d'une ligne haute tension** suivant les recommandations du conseil supérieur de la santé ;
- Ne **pas** se trouver à **plus de 20 minutes à pied ou en transport en commun d'une école** primaire ou secondaire, **d'un commerce d'alimentation générale et de soins de santé** (médecin généraliste ou centre hospitalier) via Moovit.

- **Financement selon les modalités des AGW équipements** en vigueur (voirie, impétrants, abords collectifs, ...)

Equipements	Montant du subside
maison	30.000,00 €
appartement	20.000,00 €

- Pour le foncier : subsides sur base des modalités des articles 29 et 59 du CWHD en prévoyant une aide de :

Subside de max 80 % du prix/m² de terrain à bâtir
700.000 € max par terrain

(cette limite s'applique à la surface totale de l'ensemble des terrains contigus et uniquement pour la création de logements d'utilité publique)



- **Démolition :**
 - subs 150 €/m² de surface construite pour 1 ouvrage non couvert
 - subs de 200 €/m² de surface construite pour 1 ouvrage couvert de 2 niveaux
 - subs de 300 €/m² de surf construite au sol pour 1 ouvrage couvert d'au moins 3 niveaux
 - subs max/projet : 100.000 €
- **Aide juridique pour la réalisation de PPP** (accord-cadre en cours de réalisation par le SPW TLPE) : 5.000 € par logement potentiellement créé avec un maximum de 30.000 € par projet
À destination de tous les opérateurs



L'acquisition est concrétisée par la **SLSP**, le **Pouvoir local** ou l'**Intercommunale compétent(e)** (procédure habituelle)

Les contrôles sont exercés par la **SWL** (pour les **SLSP**) et/ou le **SPW TLPE** (pour les **Pouvoirs locaux** et les **Intercommunales**) et visent à :

- octroyer les aides
- valider les dépenses
- vérifier que les biens correspondent à ce qui était prévu dans le contrat de vente
- vérifier la réalisation des charges urbanistiques et réceptionner les certificats
- contrôler la mise à jour de la base cadastre (pour les **SLSP**).



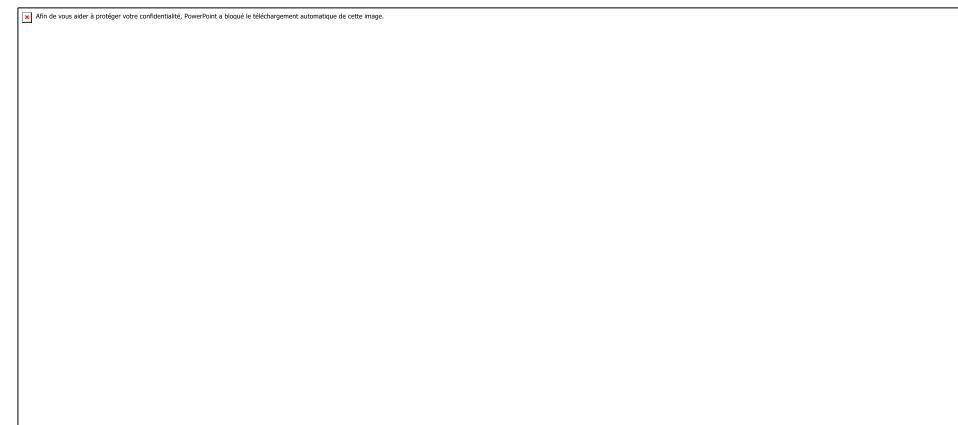
Volets spécifiques : Logements acquis suite aux inondations et valorisation de terrains de et par la SWL

Logements acquis suite aux **inondations** (07/2021) :

- Les SLSP concernées ont reçu **un courrier spécifique** dans lequel les **modalités** de cette valorisation sont expliquées.
- Il leur est demandé pour le 31/05/2023 si elles désirent conserver les logements acquis.

Valorisation des terrains de et par la SWL :

- Une liste de 16 terrains répartis sur la Wallonie a été réalisée. Cette **liste** a été **validée** par le CA de la SWL et **par le ministre de tutelle** = étape d'acceptation des projets.
- Si certaines opérations ne peuvent être réalisées (ex: refus de permis), elles seront remplacées par d'autres.





Informations et contacts

Pour des renseignements complémentaires :

Acquisition de logements neufs → [site Internet SWL](#)

Acquisition de biens existants et de terrains à valoriser → site extranet SWL et site Internet du SPW-TLPE

Une [FAQ](#) est également disponible sur le site extranet de la SWL et site Internet du SPW-TLPE

Si malgré tout, vous ne trouviez pas réponse(s) à vos questions :

- **Les SLSP** s'adresseront exclusivement par écrit aux adresses suivantes :
 - Acquisition de logements neufs : appelclesurporte@swl.be
 - Acquisition de biens existants et de terrains à valoriser : gestion.patrimoniale@swl.be
- **Les pouvoirs locaux et les intercommunales** s'adresseront exclusivement à l'adresse mail : logementspublics@spw.wallonie.be.