



Mise en œuvre des projets de mixité sociale par une SLSP

(art. 94, § 3 et 4 du CWHD)

Principes réglementaires et conseils pour initier vos projets



Union des Villes
et Communes
de Wallonie asbl



Wallonie

Webinaire – 3 juillet 2024

Programme

01

INTRODUCTION

Amélie Evrard, Conseillère - UVCW

02

LE CADRE GÉNÉRAL DES AIDES D'ÉTAT :
POINTS D'ATTENTION POUR LES PROJETS DE MIXITÉ SOCIALE

Annabelle Lepière, Avocate - CMS-DB

03

PROJETS DE MIXITÉ SOCIALE, DE QUOI S'AGIT-IL ?

Benoit Wanzoul, Directeur général - SWL

04

PRÉSENTATION DU PROJET DE MIXITÉ SOCIALE MENÉ PAR *NOTRE MAISON*

Quyên Chau, Directrice-gérante - Notre Maison



Introduction

Amélie Evrard
Conseillère
UVCW



Introduction

par Amélie Evrard Conseillère logement UVCW

- **Article 94 §3 à 5 du CWHD (Décret 28.09.2023)**
- **Objectif du législateur wallon :**

Permettre aux SLSP de diversifier et augmenter leur parc locatif

Sans recours aux aides prévues par le CWHD

En dérogeant aux conditions strictes d'attribution et de fixation des loyers



En poursuivant un double objectif

Cohésion sociale

Mixité sociale



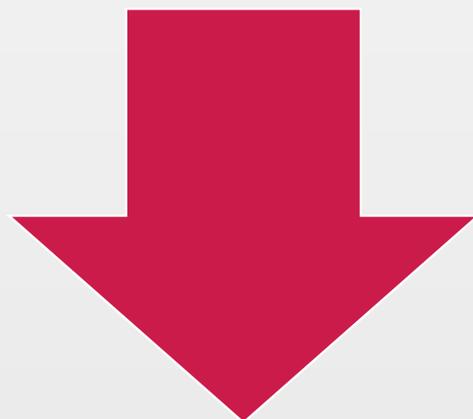
*En raison des règles
de financement de
création de logement
d'utilité publique*



*En raison des règles
strictes d'attribution
aux ménages de
cat. 1,2 et 3*



**Constat :
Objectifs
non atteints**



Mixité sociale

Deux notions liées

Cohésion sociale



Cohésion sociale

- « **La cohésion sociale** s'entend, en Wallonie, comme « l'ensemble des processus qui contribuent à **assurer à tous les individus ou groupes d'individus l'égalité des chances et des conditions, l'accès effectif aux droits fondamentaux et au bien-être économique, social et culturel**, afin de permettre à chacun de participer activement à la société et d'y être reconnu, **et ce quels que soient son origine nationale ou ethnique, son appartenance culturelle, religieuse ou philosophique, son statut social, son niveau socio-économique, son âge, son orientation sexuelle, sa santé ou son handicap.** » (projet de décret)

Mixité sociale

- L'article 1 41° définit la mixité sociale comme « **le mélange au sein d'un immeuble, un ensemble d'immeubles ou un quartier, de ménages de différentes catégories socioéconomiques, générationnelles ou culturelles.** »



- *Le projet de décret et la circulaire de la SWL => étude commanditée par UNIA en 2010*

Projets de mixité sociale = revendication des SLSP

Constats :

1. **Modèle financier actuel des SLSP pas viable**
2. **Parc de logements publics insuffisant et vieillissant**



=>Freine les Investissements nécessaires pour maintenance et rénovation

=>Risque de diminution de l'Offre de logements



Besoin d'outils permettant d'assurer l'équilibre financier des SLSP

01

02

03

04

Le cadre général des aides d'État : points d'attention pour les projets de mixité sociale

Annabelle Lepièce

Avocate
CMS-DB



Le cadre général des aides d'État : Points d'attention pour les projets de mixité sociale

Points abordés

- 1 Le cadre de droit européen
- 2 La notion d'aide d'État
- 3 La procédure applicable aux aides d'État
- 4 Le cadre européen applicable au financement public des projets de mixité sociale



1. Le cadre de droit européen

Cadre juridique général

-  Le Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne (TFEU)
-  Les règlements d'exemptions
-  Les décisions, les encadrements, communications et lignes directrices



Article 107	Article 108
<ul style="list-style-type: none"> Principe de l'incompatibilité des aides d'État SAUF dérogations accordées par la Commission européenne 	<ul style="list-style-type: none"> Procédure → toute aide d'État doit être notifiée à la Commission européenne sauf exception
Article 106.2	
<ul style="list-style-type: none"> Règles spécifiques pour les SIEG 	



2. La notion d'aide d'État

La notion d'aide d'État

Principe général :

Les aides d'Etat sont en principe interdites (article 107 § 1 TFUE)



“Sauf dérogations prévues par le présent traité, sont incompatibles avec le marché commun, dans la mesure où elles affectent les échanges entre Etats membres, les aides accordées par les Etats ou au moyen de ressources d'Etat sous quelque forme que ce soit, qui faussent ou qui menacent de fausser la concurrence en favorisant certaines entreprises ou certaines productions.”

SAUF si elles peuvent être déclarées compatibles (article 107 § 2 et § 3 TFUE)

Importance de la notion d'aide d'État

Conditions cumulatives pour l'existence d'une aide d'État



L'intervention publique implique un **avantage économique anormal ou gratuit** en faveur d'une **entreprise** sous quelque forme que ce soit (subsidés, garantie publique, apport en capital ou prêt à des conditions trop favorables)



Elle est décidée par **l'État** au sens large (État, Régions, collectivités locales, etc.) et est financée au moyen de **ressources publiques**



Elle favorise **certaines entreprises** ou **certaines productions** (critère de sélectivité)



Elle fausse la **concurrence** et porte atteinte aux **échanges** entre les États membres

Communication de la Commission relative à la notion d'«aide d'État» visée à l'article 107, paragraphe 1, du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne



La notion d'aide d'État

1

La notion d'entreprise

Toute entité exerçant une activité économique, indépendamment du statut juridique ou de son financement

- In casu : SLSP
- Société coopérative
 - SRL

➔ Exemple

Société commerciale, A.S.B.L., commune, intercommunale, association professionnelle, personne physique, etc.

La notion d'aide d'Etat

2

Activités non économiques

- Activités liées à l'exercice des prérogatives de puissance publique
 - Activités purement sociales (missions non économiques des CPAS)
 - Infrastructures publiques non commerciales (routes, pistes cyclables, parcs publics, etc.)
 - Activités des associations politiques, religieuses, etc.
 - Informations générales/sensibilisation
 - Enseignement public / formation professionnelle (étudiants et demandeurs d'emploi)
- **Communes :**
- activités essentiellement non économiques (état civil, registre de la population, enseignement primaire, listes électorales, ordre public, etc.) ET
 - activités économiques ou SIEG (crèches, logements sociaux, centres d'entreprises...)

➔ Exemple

- Police, douane, justice, diplomatie, navigation aérienne, prison
- Gestion de la sécurité sociale, enseignement public, etc.

La notion d'aide d'État

3

Activités économiques

Toute activité consistant à offrir des biens et/ou des services sur un marché donné

Ex.:

- vente ou location d'immeubles, terrains, etc.
- formations en faveur d'entreprises
- services aux entreprises et aux particuliers ayant une certaine valeur économique

20

CMS
law · tax · future

➔ Indices

- Rémunération
- Présence ou intérêt d'opérateurs privés

➔ A contrario

- Principe de solidarité
- Cotisations obligatoires et forfaitaires

La notion d'aide d'État

4

Le concept d'avantage

Tout allègement des charges qui grèvent normalement le budget d'une entreprise

- **Principe de l'opérateur privé en économie de marché (OEM)**
 - L'intervention publique ne constitue pas une aide d'État au sens du traité lorsqu'un investisseur privé aurait procédé à la même opération dans des circonstances similaires.
 - Prêt public : taux du marché proposé par des banques
- **Procédure de marché public non discriminatoire et transparente** : pas d'aide

21

➔ **En cas de subside/avance à un taux préférentiel : présomption d'un avantage économique anormal**

La notion d'aide d'État

6

Le principe de sélectivité

La sélectivité peut être sectorielle, géographique et/ou en fonction de la taille de l'entreprise

Sont visées :

- Les aides individuelles à une ou quelques entreprises
- Les régimes généraux en faveur d'entreprises non identifiées mais comprenant des exclusions sectorielles ou géographiques ou en fonction de la taille de l'entreprise

22

➔ Exceptions

- Mesures générales: régimes fiscaux ou de cotisations sociales, etc. s'appliquant sans discrimination à toute entreprise se trouvant dans une situation factuelle et juridique comparable

Distorsion de la concurrence et affectation des échanges entre États membres



Interprétation très large de la CE



Distorsion de la concurrence

Présence réelle ou potentielle de concurrents. Présumé dès lors qu'un avantage financier est octroyé dans un secteur libéralisé

Lorsque les autorités confient un service public à un prestataire interne, la distorsion est exclue si les conditions cumulatives suivantes sont remplies:

- Un service est soumis à un monopole légal
- Le monopole légal exclut non seulement la concurrence sur le marché mais aussi pour le marché
- Le service n'est pas en concurrence avec d'autres services
- Si le prestataire de service exerce des activités sur un autre marché ouvert à la concurrence, les subventions croisées doivent être exclues

Distorsion de la concurrence et affectation des échanges entre États membres



Affectation des échanges entre États membres

- Marché susceptible de faire l'objet d'échanges intracommunautaires ou
- Présence de groupes internationaux sur le marché local
- Exceptions: **activités purement locales**
 1. **L'activité n'est pas susceptible d'attirer des clients étrangers :**
 2. **La mesure n'est pas susceptible d'attirer des investisseurs étrangers :**

La notion d'aide d'État

Résumé

Critères cumulatifs de l'aide d'État	Appliqués aux avances de la SWL aux SLSP
1. Entreprise /activité économique	Oui
2. Imputabilité et ressources publiques	Oui
3. Avantage sélectif	Oui
4. Distorsion de la concurrence et affectation des échanges	Oui

En cas d'aide d'État

Le projet doit être notifié à la Commission européenne ou visé par un(e) règlement/décision d'exemption

Comptabilité séparée



En cas d'activités économiques et non-économiques/SIEG : obligation de mettre en place une comptabilité séparée
→ séparation claire entre les coûts et les recettes liés à chacune de ces catégories d'activités

Principes	Directive 2006/111/CE du 16 novembre 2006 (Directive transparence) et décision SIEG de 2012
Obligation	Les comptes séparés doivent refléter fidèlement la structure financière et organisationnelle de toute entreprise en faisant sortir : <ul style="list-style-type: none">✓ Les produits et les charges associés aux différentes activités✓ Le détail de la méthode d'imputation ou de répartition des produits et des charges entre les différentes activités
Objectif	Permettre le contrôle des flux financiers Permettre le contrôle de l'absence de surcompensation des compensations SIEG/SIG



3. La procédure applicable aux aides d'État

La procedure applicable aux aides d'État

- Article 108 TFUE :
- **RÈGLEMENT (UE) 2015/1589 du 13 juillet 2015 portant modalités d'application de l'article 108 du traité sur le fonctionnement de l'Union européenne**



Tout projet d'intervention publique susceptible d'être qualifié d'aide d'État (existence d'un doute) est soumis à deux obligations :

- *notification préalable à la Commission européenne*
- *suspension de la mise en œuvre jusqu'à son autorisation (obligation de stand-still)*

Conséquences d'une violation de ces obligations :

- Illégalité de l'aide
- Pouvoir de la Commission d'ordonner la suspension ou la récupération provisoire de l'aide
- Pouvoir du juge national de constater l'illégalité de l'aide (effet direct de l'article 108.3 TFUE)
- Prescription : 10 ans

À l'issue de la procédure

La Commission européenne considère que :



L'intervention ne constitue pas une aide d'État

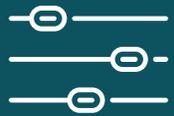


L'intervention constitue une aide mais est compatible
(article 107 §2 ou §3 TFUE)



L'intervention est incompatible et ne peut dès lors être autorisée

- si non-respect de l'obligation de stand-still : obligation de récupérer l'aide illégale auprès de l'entreprise bénéficiaire
- règlements et décision d'exemption : plus de notification exigée mais contrôle d'initiative ou sur plainte



Le cadre européen applicable au financement public des projets de mixité sociale

Les dérogations au principe de l'interdiction des aides d'État

L'évolution de la pratique de la Commission européenne



Interprétation de l'article 107, §2 et §3 sur la base d'encadrements, lignes directrices, communications, etc.



À partir de 2001, adoption de règlements et décisions d'exemption abrogeant la notification préalable



Actuellement en vigueur: le Règlement général d'exemption (n° 651/2014 du 17/06/2014), le Règlement sur les aides de minimis (n° 2023/2831 du 13/12/2023), le Règlement de minimis SIEG (n° 2023/2832 du 13/12/2023), la Décision d'exemption SIEG (20/12/2011), le Règlement d'exemption applicable aux secteurs agricoles et forestier (n° 2022/2472 du 14/12/2022) et le Règlement de minimis applicable dans le secteur de l'agriculture (n° 1408/2013 du 18/12/2013)



Activités économiques remplissant des missions d'intérêt général qui ne seraient pas exécutées (ou qui seraient exécutées à des conditions différentes en termes de qualité, de sécurité, d'accessibilité, d'égalité de traitement ou d'accès universel) par le marché en absence d'une intervention de l'État

1 Arrêt Altmark

4 conditions, pas d'aide

2 Règlement de minimis SIEG

< 750.000 EUR sur 3 ans

3 Décision de la CE du 20/12/2011

Aide compatible mais exemptée de notification

4 Encadrement européen du 20/12/2011

Aide compatible moyennant une notification préalable à la Commission européenne

Arrêt Altmark

Pas d'aide d'État si 4 conditions sont respectées :

- Missions de service public clairement définies
- Les paramètres de calcul de la compensation établis préalablement d'une façon objective et transparente
- Pas de surcompensation des coûts, en tenant compte d'un bénéfice raisonnable et des recettes
- Soit marché public, soit niveau de la compensation déterminé sur la base d'une analyse des coûts d'une entreprise moyenne, bien gérée et adéquatement équipée

Décision d'exemption SIEG de 2012	Champ d'application	<p>≤ 15 millions EUR → prestation de SIEG dans des domaines autres que les transports et les infrastructures de transport.</p> <p>Pas de plafond → hôpitaux, services répondant à des besoins sociaux concernant les soins de santé et de longue durée, garde d'enfants, l'accès et la réinsertion sur le marché du travail, le logement social et les soins et l'inclusion sociale des groupes vulnérables</p> <p>Mandat de max. 10 ans sauf amortissements sur une durée supérieure</p>	
	Conditions de fonds	Mandat	Nature et durée du SIEG, entreprises et territoires concernés, droits exclusifs, description du mécanisme de compensation et les paramètres de calcul, de contrôle et de révision de la compensation, les modalités de remboursement en cas de surcompensation et la référence explicite à la Décision Compatibilité séparée
		Compensation	Max. coûts nets pouvant être augmentés d'un bénéfice raisonnable
		Absence de surcompensation	Contrôle tous les 3 ans et à la fin du mandat
		Publication	≤ 15 millions EUR par entreprise : publication du mandat et montants annuels sur Internet ou par d'autres moyens appropriés
		Conservation	10 ans après la fin du mandat
		Rapport à la CE	Tous les 2 ans

Cadre réglementaire SIEG dans le régime wallon d'avances pour les projets de mixité sociale

Art. 209 du CWHD



Le présent Code met partiellement en œuvre les dispositions de la Directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur et établit que celle-ci ne s'applique pas aux services sociaux d'intérêt économique général visés à l'article 1er, 7° à 11°, ni aux opérateurs immobiliers prestataires de ces services. Dans le cadre du présent Code, les missions dévolues aux opérateurs immobiliers au sens de l'article 1er, 23° sont des missions de service d'intérêt général qui garantissent aux citoyens, à des conditions définies, le droit d'accès universel et égal à ces services, assurant qualité et transparence. »

Cadre réglementaire SIEG dans le régime wallon d'avances pour les projets de mixité sociale

Circulaire aux SLSP



...le financement des projets de mixité sociale doit se faire dans le strict respect des conditions établies par le droit de l'Union européenne pour le financement des Services d'Intérêt Économique Général (SIEG)....

Comme le précise expressément le législateur wallon, le cadre juridique de ces projets de mixité est compatible avec le droit de l'Union européenne, et plus particulièrement avec la réglementation relative aux aides d'État et aux SIEG puisque, depuis 2017, la Commission européenne a « accepté la mixité sociale et la cohésion sociale comme des objectifs de politique publique valables pour lesquels des aides d'État peuvent être accordées dans le cadre de la décision SIEG 2012 ».

La nécessité de rester dans la légalité européenne explique pourquoi ces logements dits de mixité sociale sont strictement encadrés. Même si les règles peuvent paraître complexes ou difficiles à respecter, elles n'en demeurent pas moins sanctionnées en pratique. Il est donc dans l'intérêt du secteur dans son ensemble de s'attacher au strict respect des règles analysées ci-dessous, car le non-respect par une SLSP l'expose à se voir condamnée à rembourser toutes les aides indument perçues, et ce, sur une période pouvant remonter jusqu'à dix (10) ans. »

Les logements sociaux en tant que SIEG

Art. 2.1. Décision SIEG de 2012



*c) compensations octroyées pour des services répondant à des besoins sociaux concernant les soins de santé et de longue durée, la garde d'enfants, l'accès et la réinsertion sur le marché du travail, **le logement social** et les soins et l'inclusion sociale des groupes vulnérables; ».*

Les projets de mixité sociale en tant que SIEG

Réponse de la
Commission
Vestager à une
question
parlementaire
(06.05.2017)



Member States have considerable discretion when defining service of general economic interest ('SGEI') social housing.

...

To be an SGEI, social housing must however respond to a public need: the provision of accommodation to disadvantaged citizens or socially less advantaged groups who due to solvency constraints are unable to obtain housing at market conditions. Member States may not define a social housing SGEI so broadly that it manifestly goes beyond responding to this public need.

*In this context, the Commission has accepted social mixity and social cohesion as valid public policy objectives for which **state aid may be granted under the 2012 SGEI Decision**[\[1\]](#).*

For the time being, the Commission has not taken any decision as to the timing of a possible review of the 2012 SGEI Decision.

Application de l'arrêt Altmark aux avances de la SWL pour les projets de mixite sociale

Mandat ?	→ CWHD
	→ AGW
	→ Circulaire
Paramètres de calcul de la compensation fixes au préalable ?	→ Avances à des conditions favorables
Contrôle de la surcompensation ?	→ Oui
Condition de l'efficience ?	→ À démontrer

Application de la Décision SIEG 2012 aux avances de la SWL pour les projets de mixité sociale

Décision d'exemption SIEG de 2012	Champ d'application	Pas de plafond → logement social Mandat de max. 10 ans sauf amortissements sur une durée supérieure	
	Conditions de fonds	Mandats : CWHD AGW Circulaire	Nature et durée du SIEG : oui Entreprises et territoires concernés : oui Description du mécanisme de compensation et les paramètres de calcul, de contrôle et de révision de la compensation : oui Modalités de remboursement en cas de surcompensation (> 10%) : non Comptabilité séparée : oui Référence explicite à la Décision SIEG de 2012 : non
		Compensation	Limitée aux coûts nets augmentés d'un bénéfice raisonnable
		Absence de surcompensation	Contrôle tous les 3 ans et à la fin du mandat
		Publication	≤ 15 millions EUR : publication du mandat et montants annuels sur Internet ou par d'autres moyens appropriés
		Conservation	10 ans après la fin du mandat
Rapport à la CE	Rapport de la Belgique portant sur la SWL		

Questions ?





Annabelle Lepièce

Partner

T +32 2 743 69 34

F + 32 2 743 69 01

E Annabelle.lepiece@cms-db.com

CMS Belgium
Chaussée de la Hulpe 178
1170 – Bruxelles

CMS Law-Now™

Your free online legal information service.

A subscription service for legal articles
on a variety of topics delivered by email.

cms-lawnow.com

The information held in this publication is for general purposes and guidance only and does not purport to constitute legal or professional advice.

CMS Legal Services EEIG (CMS EEIG) is a European Economic Interest Grouping that coordinates an organisation of independent law firms. CMS EEIG provides no client services. Such services are solely provided by CMS EEIG's member firms in their respective jurisdictions. CMS EEIG and each of its member firms are separate and legally distinct entities, and no such entity has any authority to bind any other. CMS EEIG and each member firm are liable only for their own acts or omissions and not those of each other. The brand name "CMS" and the term "firm" are used to refer to some or all of the member firms or their offices.

CMS locations:

Aberdeen, Abu Dhabi, Algiers, Amsterdam, Antwerp, Barcelona, Beijing, Beirut, Belgrade, Berlin, Bogotá, Bratislava, Bristol, Brussels, Bucharest, Budapest, Casablanca, Cologne, Dubai, Duesseldorf, Edinburgh, Frankfurt, Funchal, Geneva, Glasgow, Hamburg, Hong Kong, Istanbul, Johannesburg, Kyiv, Leipzig, Lima, Lisbon, Ljubljana, London, Luanda, Luxembourg, Lyon, Madrid, Manchester, Mexico City, Milan, Mombasa, Monaco, Moscow, Munich, Muscat, Nairobi, Paris, Podgorica, Poznan, Prague, Reading, Rio de Janeiro, Rome, Santiago de Chile, Sarajevo, Seville, Shanghai, Sheffield, Singapore, Skopje, Sofia, Strasbourg, Stuttgart, Tirana, Utrecht, Vienna, Warsaw, Zagreb and Zurich.

cms.law

01

02

03

04

Projets de mixité sociale, de quoi s'agit-il ?

Benoit Wanzoul
Directeur général
SWL



Mise en œuvre de l'article 94, §§ 3 et 4 du CWHD relative aux projets de mixité sociale

Introduits par le décret du 28 septembre 2023

Projets de mixité sociale, de quoi s'agit-il ?

I. Bases légales : article 94 § 3 et 4 du CWHD

- ✓ Le décret du 28 septembre 2023 – modifiant le Code wallon de l’habitation durable (CWHD)
- ✓ Publié au Moniteur belge le 17 novembre 2023
- ✓ Entré rétroactivement **en vigueur au 1^{er} octobre 2023**
- ✓ Seul l’élargissement du cadre de la politique sociale wallonne du logement est analysé dans cette circulaire
- ✓ L’une des modifications majeures apportées par ce décret ? **Permettre aux SLSP de mettre en œuvre, avec l’autorisation de la SWL, des projets dits de « mixité sociale » dans le respect des contraintes européennes liées aux aides d’État.**

II. Procédure de dépôts et de traitement des demandes

- ✓ Seule **l'introduction d'un dossier** physique, reçu **par courrier postal**, fait courir le délai légal de prise de décision par la SWL (l'envoi d'une copie avancée par mail est cependant encouragé)
- ✓ En cas de dossier incomplet, la SWL exigera de la SLSP, dans les trente (30) jours de la réception du dossier incomplet, de compléter son dossier de manière à disposer de toutes les informations nécessaires à vérifier et statuer sur le projet. À défaut d'une décision dans ce délai, le projet de la SLSP sera réputé approuvé
- ✓ Si le dossier est complet, la SWL aura 30 jours pour prendre une décision explicite (recours possibles auprès du Conseil d'État)
- ✓ En cas d'absence de décision de la part de la SWL dans le délai de 30 jours, l'autorisation de la SWL est réputée donnée

III. Mixité sociale : définition

La mixité sociale est « *le mélange au sein d'un immeuble, un ensemble d'immeubles ou un quartier, de ménages de différentes catégories socio-économiques, générationnelles ou culturelles* ». Quant au projet de mixité sociale, c'est « *le projet visé à l'article 94, §§ 3 et 4, ayant pour objet de **créer un logement, ou un ensemble de logements d'utilité publique aux fins de favoriser ou contribuer à la mixité sociale*** » .

III. Mixité sociale : description

- Vise la création de **logements à destination de personnes socialement défavorisées** au sein d'un quartier spécifique contribuant de ce fait à la mixité sociale. Dans ce cas, la **mixité sociale** devra être **justifiée (art. 94 § 3)**
- Vise la création de logements dont la majorité est attribuée selon les règles « classiques » d'attribution alors qu'une partie accessoire de ces **logements peut être attribuée plus « librement »**. Dans ce cas la **mixité sociale** est réputée **acquise (art. 94 § 4)**
- Le projet devra être **implanté dans une zone située dans ou à proximité de quartiers ruraux ou urbains existants, ou en voie d'extension** et au départ desquels un accès facile en transports en commun ou par mobilité douce est assuré aux services communaux, aux écoles maternelles et primaires, et aux commerces et services

IV. Projets de mixité sociale avec totalité des logements dérogatoires (art.94 § 3) ou une partie (art.94 § 4)

- ✓ Les projets de mixité sont développés au travers de « logements d'utilité publique », au même titre donc que les autres types de logements – les logements sociaux au sens strict, les logements de transit, les logements d'insertion, les logements à loyer d'équilibre
- ✓ Les projets de mixité sociale devront être limités à 20 % du parc de la SLSP

V. Éléments constitutifs d'un dossier

1. Descriptif projet et de la mixité si nécessaire (art. 94 § 3)
2. Détermination des loyers
3. Plan financier
4. Avant-projet urbanistique et architectural
5. Conditions d'attribution des logements
6. Modalités et procédures pour l'attribution des logements

1. Descriptif projet et de la mixité (art.94 § 3)

- ✓ Le projet vise la création de logements d'utilité publique réservés à des ménages dont les revenus ne dépassent pas de plus de 10 % le plafond de revenus des ménages de catégorie 3, en ce compris des ménages socialement défavorisés au sens de l'article 1^{er}, 43^o, du CWHD
- ✓ Le plancher et le plafond des logements de mixité sociale sont définis par chaque SLSP pour ce qui concerne les logements non soumis aux règles « classiques », sans que le plafond ne puisse excéder 110 % des revenus des ménages de catégorie 3

2. Détermination des loyers

Si chaque SLSP peut, en ce qui concerne les logements dits de mixité sociale, fixer les conditions d'attribution (location et/ou vente) des logements créés, **les loyers** que la SLSP proposera d'appliquer dans son projet doivent demeurer modérés, c'est-à-dire **inférieurs au loyer indicatif** calculé en fonction de la grille indicative des loyers du secteur privé.

3. Plan financier reprenant tous les coûts et revenus estimés

- **Estimatif de l'impact financier de l'activité envisagée**

- **Volet revenus du plan financier**

- le montant du loyer applicable aux logements non soumis aux règles de l'article 94, §§ 1er et 2, qui doit être modéré (défini comme inférieur au montant issu de la grille des loyers du privé), ce qui implique de fournir le détail des données utilisées pour déterminer ce montant et les copies d'écrans du site du SPW pour l'utilisation de la grille indicative des loyers (<<https://loyerswallonie.be>>) ;
- le montant du loyer pour les autres logements, estimé sur la base de projections fondées sur des hypothèses raisonnables et prudentes, en tenant compte du régime locatif choisi parmi ceux définis par le GW en application de l'art 94, § 1er, du CWHD.

- **Volet revenus non perçus et charges du plan financier**

- **Détails du loyer modéré appliqué conformément au projet de mixité sociale**

- **Informations supplémentaires** à fournir, telles que :

- le montant total (hors frais et frais compris) de l'investissement à consentir pour l'ensemble des logements concernés, augmenté du coût (aussi hors frais et frais compris) des infrastructures nécessaires à leur parfaite utilisation (équipements, aménagement des abords, etc.) – celui-ci indique le coût moyen à investir par type de logement (selon la typologie) ;
- le mode de financement : fonds propres, avances SWL, subsides, CCO SWL, CCV SWL, autres emprunts (dans ce cas, préciser les taux d'intérêt potentiels) ;
- le montant du précompte immobilier par logement ;
- les assurances liées à chaque logement ;
- le coût d'un entretien annuel des logements, en ce compris un « grand entretien » à prévoir tous les dix (10) ans ;
- la masse salariale utilisée pour l'activité envisagée (total rapporté au nombre de logements concernés) ;
- les charges financières des emprunts ;
- les autres frais administratifs liés aux frais de fonctionnement (total rapporté au nombre de logements concernés) ;
- le produit en cas de vente éventuelle du logement ;
- le produit de la construction-vente ;
- le coût d'éventuels réinvestissements (par exemple, renouvellement de la toiture, des châssis, etc.).

4. Avant-projet urbanistique et architectural : composition du dossier

- ✓ Une note de présentation qui reprend l'analyse de la situation existante, le programme de l'ouvrage et la définition des interventions ;
- ✓ Le planning d'étude et d'exécution de la réalisation ;
- ✓ Les documents graphiques (situation, implantation, plans, coupes, élévations, axonométrie) ;
- ✓ La fiche salubrité des superficies utiles (Excel) ;
- ✓ Le calcul des performances énergétiques ;
- ✓ L'avis préalable de l'urbanisme communal et idéalement du fonctionnaire délégué du SPW TLPE;
- ✓ L'avis SRI ;
- ✓ Des photos ;
- ✓ Des essais de sol ;
- ✓ Tout autre document utile à la bonne compréhension du projet.

5. Conditions d'attribution des logements : quelques éléments

- ✓ Le plancher et le plafond des revenus pour accéder à des logements de mixité sociale sont définis par chaque SLSP pour ce qui concerne les logements non soumis aux règles « classiques », sans que le plafond ne puisse excéder 110% les revenus des ménages de catégorie 3 (Point I-1).
- ✓ En cas de fixation d'un plancher – par exemple, exclusion des ménages de catégorie 1 ou 2 –, il y a lieu d'en justifier la pertinence. Le motif de cette exclusion est en effet indispensable pour pouvoir vérifier que les conditions d'admission envisagées respectent le principe d'égalité de traitement des candidats.
- ✓ Il faudra définir règles de priorités, lesquelles doivent être précises, licites, légitimes, pertinentes et non discriminatoires.
- ✓ Des éléments statistiques et/ou qualitatifs objectivés doivent permettre de démontrer ces critères (des critères raisonnablement justifiés au regard de l'objectif du projet et liés à l'objectif poursuivi par le projet).
- ✓ Les critères choisis doivent en conséquence être proportionnés au regard de l'objectif poursuivi.
- ✓ Le principe d'égalité de traitement s'oppose à ce que des situations comparables soient traitées de manière différente et à ce que des situations différentes soient traitées de manière semblable, à moins qu'un tel traitement ne soit objectivement justifié. Ce principe implique de communiquer les raisons qui ont poussé à instaurer les critères précis de priorité (par exemple, statistiques, études démographiques, démonstration que le critère de l'âge est nécessaire et proportionné, ou que le critère géographique n'est pas discriminatoire, etc.).
- ✓ La non-discrimination doit s'analyser en particulier au regard des critères protégés visés par la législation en vigueur, notamment la loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination et le décret du 6 novembre 2008 de même objet. Il faudra aussi être attentif à respecter le principe de libre circulation des personnes au sein de l'Union européenne.

6. Modalités et procédures pour l'attribution des logements

Dans le cadre des projets de mixité sociale, les **modalités et procédures** concrètes de traitement des candidatures **doivent être précisées**. Ces modalités doivent s'entendre comme l'ensemble du traitement depuis la publicité initiale jusqu'au choix de l'attributaire en passant par les différentes étapes du processus :

- Préciser le **mode de communication** du projet au public : se fera-t-elle par une publicité générale ou par une publicité ciblée vers les candidats potentiels ?
- Les différents **concepts** intervenant dans le processus de candidature (les priorités, par exemple) seront définis de manière **univoque et explicite**, et doivent être **accessibles aux candidats**.
- Les **modalités de gestion des candidatures** doivent être **précisées** dans le dossier.
- Les **critères précis, objectifs, univoques et opérationnels** fondant le système de priorités, notamment les personnes visées par les priorités définies (candidats, ensemble du ménage, un membre du ménage au moins, etc.) devront être **précisés**.
- Les **règles de priorités** doivent être **licites, légitimes, pertinentes et non discriminatoires**. Les modalités de départage des ex aequo de chaque catégorie devront aussi être déterminées.
- Le **comité d'attribution** procède à l'**attribution** des logements dans le respect des règles d'admission et de priorités déterminées par la SLSP et approuvées par la SWL
- En ce qui concerne la location, **la SLSP précisera le type de bail**, sa durée, les critères éventuels de fin de bail ainsi que les modalités éventuelles de détermination du loyer

Informations

Société wallonne du Logement

Rue de l'Ecluse, 21

6000 Charleroi (Belgique)

Tél. : +3271.200.211

Secretariat.dg@swl.be

www.swl.be

01

02

03

04

Présentation du projet de mixité sociale mené par *Notre Maison*

Quyên Chau
Directrice-gérante
Notre Maison





Quyên Chau,
Directrice-gérante



Mise en œuvre des projets de mixité sociale par les SLSP – 3 juillet 2024 - UVCW

Sommaire

1. Présentation du projet de mixité sociale à Rixensart
2. Nature et objectifs de mixité sociale
3. Étapes liées à la mise en œuvre
4. Difficultés rencontrées
5. Recommandations aux futurs projets



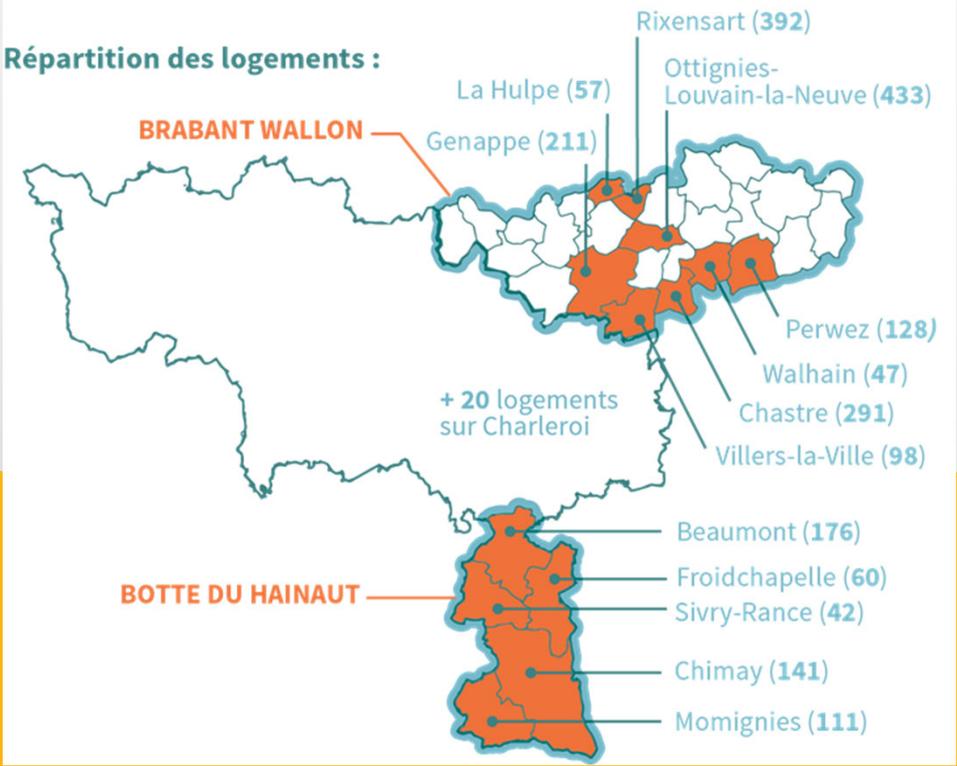
1. Présentation du projet de mixité sociale à Rixensart

- A. Notre Maison
- B. Le contexte des logements sans subside
- C. Projet *Fond Tasnier* à Rixensart

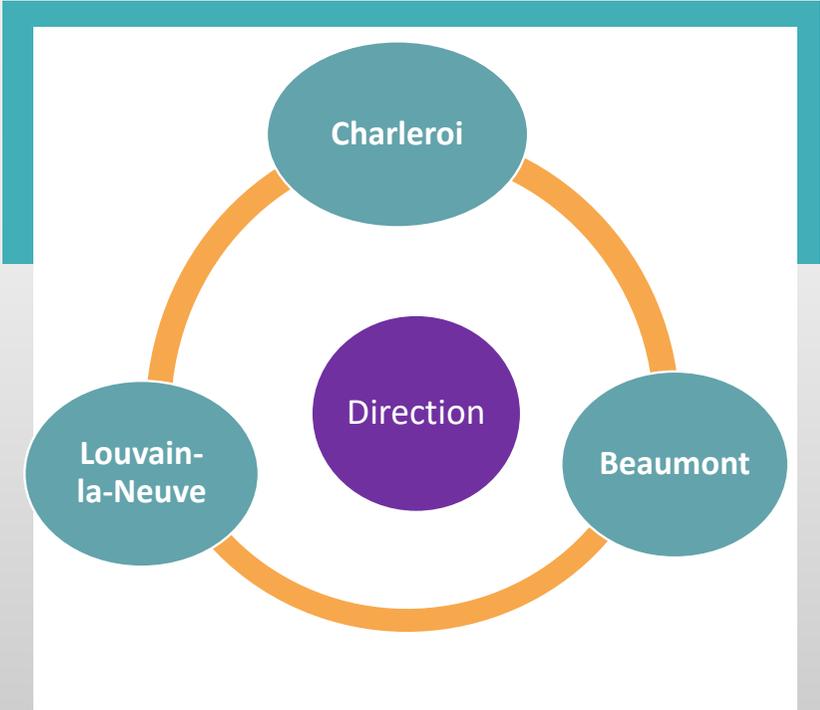


A. Notre Maison

Patrimoine



Antennes



B. Le contexte des logements sans subside

2016

- Avec l'accord de la SWL, Notre Maison construit les **4** premiers logements sur fonds propres à Froidchappelle et les inaugure en présence du Ministre P-Y Dermagne.

2017

- **7** logements sans subside sont construits à Chastre et **1** à Genval, qui ont été inaugurés par la Ministre V. De Bue.

2018

- Avec la bonne santé financière de la société, **8** logements sont construits à Perwez.

2019

- La Société Wallonne du Logement est revenue sur sa position en refusant la construction de logements sans subside. Depuis 2019, aucun logement sans subside n'est construit.

2022

- Le Ministre du logement actuel passe en 1^{ère} lecture au Gouvernement Wallon **le projet de réforme** de l'article 94 du CWHD permettant aux SLSP de construire sur fonds propres.
- Notre Maison souhaite une dérogation pour 3 de ses dossiers importants pour débloquer **partiellement** la situation.

AVRIL 2020

- Le Ministre du logement déclenche **un moratoire** gelant tous les projets en cours comportant des logements sans subside pour lesquels certains permis d'urbanisme sont déjà octroyés.



JANVIER 2020

- Notre Maison mandate un bureau d'avocat spécialisé en la matière pour la représenter dans ce dossier (art. 94 du CWHD)

Fin 2022

- Autorisation du Ministre de poursuivre le traitement des 3 dossiers avec des prolongations de délais, mais les **modes de financement** sont encore à déterminer. Aucune commande à l'entreprise ne peut être faite.

2023

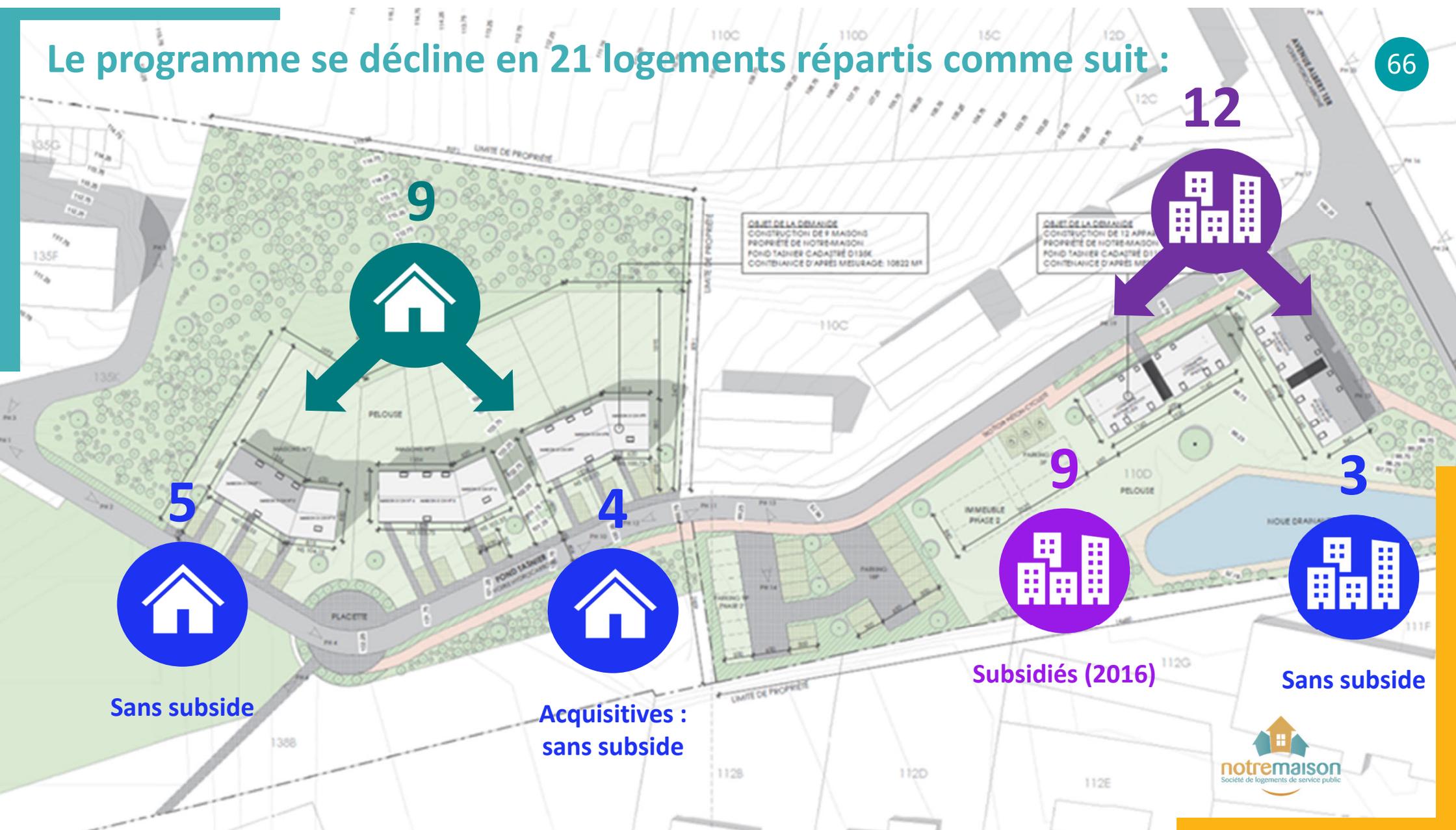
- L'avis du conseil d'État est attendu pour le mois de mai et le projet de décret doit encore faire l'objet d'un troisième passage au Gouvernement Wallon.



C. Projet *Fond Tasnier* à Rixensart



Le programme se décline en 21 logements répartis comme suit :



III. Mixité sociale : description

- Vise la création de **logements à destination de personnes socialement défavorisées** au sein d'un quartier spécifique contribuant de ce fait à la mixité sociale. Dans ce cas la **mixité sociale** devra être **justifiée (art. 94 § 3)**.

- Vise la création de logements dont la majorité est attribuée selon les règles « classiques » d'attribution alors qu'une partie accessoire de ces **logements peut être attribuée plus « librement »**. Dans ce cas, la **mixité sociale** est réputée **acquise (art. 94 § 4)**.

4



Acquisitives : sans subside

5



Sans subside

+

3



Sans subside

<

9



Subsidiés (2016)

2. Nature et objectifs de mixité sociale

- A. Approche par le patrimoine
- B. Approche par l'attribution



A. Approche par le patrimoine :



Avenue George Marchal

56 logements :
→ 56 🏠

Rixensart



Clos des Marnières

83 logements :
→ 83 🏠

Rixensart



Rue Docteur Edgard Maes

23 logements :
→ 23 🏠

Rixensart



Place Communale

8 logements :
→ 8 🏠

Rixensart



Square des Primevères

22 logements :
→ 22 🏠

Rixensart



Rue J. Desmedt

5 logements :
→ 5 🏠

Rixensart



Fond Tasnier

128 logements :
→ 14 🏠
→ 114 🏠

Rixensart



Clos des Quatre Vents

51 logements :
→ 40 🏠
→ 11 🏠

Rixensart



Rue des Jonquilles

17 logements :
→ 11 🏠
→ 6 🏠

Rixensart

B. Approche par l'attribution :

a) Une personne de l'entité de – de 40 ans

- Au sein de tous les candidats dans cette catégorie, sont prioritaires les ménages de catégorie 3, en partant du revenu le plus bas dans cette catégorie
- Si pas de candidat en catégorie 3, l'ordre de priorité passe alors aux catégories 2, en partant du revenu le plus élevé vers le plus faible.
- Si aucun candidat de l'entité de moins de 40 ans, on passe alors à aux types de candidats suivants, selon la même règle.

b) Une personne d'une commune limitrophe affiliée de – de 40 ans

c) Une personne d'une commune limitrophe de – de 40 ans

d) Une personne de l'entité de + de 40 ans

e) Une personne issue des communes limitrophes de + de 40 ans

3.

Étapes liées à la mise en œuvre

2016

- Identification du besoin et désignation de l'architecte

2022

- Permis d'urbanisme obtenu

2024

- Désignation de l'entreprise – en attente SWL

2025

- Démarrage des travaux (?)

Nos essais avec l'art. 94

2023

- Test pour le faire rentrer dans le prog. 243

12/2023

- 1^{er} dossier rentré à la SWL art. 94

03/2024

- Refus donc 2^{ème} dossier rentré à la SWL

05/2024

- Refus donc 3^{ème} dossier rentré à la SWL

4.

Difficultés rencontrées



De façon générale :

- 1^{er} projet pilote
- Pas d'arrêté de financement et pas d'accord officiel pour aller sur fonds propres
- Trop de données à rentrer
- Obligation d'avoir un architecte, PU, stade BA voire entreprise désignée
- La SLSP = banque
- Ressources humaines allouées

Propre à ce dossier :

- Projet mixte donc risque de perdre les subsides liés à l'ancrage
- Rixensart : centre urbain, pression foncière importante quid des communes rurales?
- Notion subjective des critères de mixité
- Contraintes antagonistes, multiplicité des partenaires
- JAMAIS de 94§4 (besoin de subsides)

5. Recommandations



Recommandations

- ✓ Si vous avez le temps, le personnel, l'énergie, l'argent
- ✓ Si vous êtes soutenus « politiquement »
- ✓ Si les modalités pratiques se simplifient

Alors, pourquoi ne pas activer **94§3** et justifier de la mixité... ?



En conclusion et... pour aller plus loin



Espace Logement

<https://www.uvcw.be/logement/accueil>



Nos prochaines formations en matière de logement

<https://www.uvcw.be/formations/list/logement>



Kits numériques

Des modules en ligne pour comprendre le fonctionnement et les enjeux de votre commune

<https://www.uvcw.be/formations/kits-numeriques>