Circulaire

aux Sociétés de Logement de Service Public

Référence :		Annexes : /	Date : 24/06/2024	Gestionnaires du dossier :
241/BWA/CCE/ TMA/YMA	2024/N° 18			Direction générale Benoit WANZOUL secretariat.dg@swl.be

Objet : Circulaire Article 94, §§ 3 à 5, du CWHD relative aux projets de mixité sociale introduits par le décret du 28 septembre 2023.

Mesdames et Messieurs les Directeurs-Gérants,

La présente circulaire a pour objet de vous informer des dispositions relatives aux projets de mixité sociale établis sur base de l'article 94, §§ 3 à 5, du CWHD, introduits par le décret du 28 septembre 2023.

TABLE DES MATIERES

A. RAPPEL DES §§ 3 A 5 DE L'ARTICLE 94 TEL QUE MODIFIE PAR LE DECRET DU 28 SEPTEMBRE 2023 2
B. INTRODUCTION 4
I. DISPOSITIONS COMMUNES AUX LOGEMENTS DE MIXITÉ SOCIALE 6
I.1 Plafonds de revenus : 110 % maximum des revenus des ménages de catégorie 3 7
I.2 Loyers modérés : inférieurs à la grille indicative du privé 7
I.3 Plan financier intégrer tous les couts et revenus estimés 7
I.4 Avant-projet urbanistique et architectural 10
I.5 Conditions d'attribution des logements créés à la location et/ou à la vente 11
I.6 Modalités et procédures concrètes de traitement des demandes de location et, le cas échéant, de vente 12
I.7 Limitation des projets de mixité sociale à maximum 20% du parc de la SLSP 14
I.8 Autorisation préalable de la SWL 15
I.9 Exécution des règles « classiques » d'attribution et/ou de vente des §§ 1 et 2 de l'article 94 19
I.10 Possibilité de précisions gouvernementales 20
II. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU § 3 : SITUATION OU TOUS LES LOGEMENTS PEUVENT, EN THEORIE, ETRE SOUMIS A DES REGLES DEROGATOIRES 20
II.1 Projet de mixité sociale : tentative de définition 21
II.2 Projet de mixité sociale : à démontrer 22
III. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU § 4 : SITUATION OU LA MAJORITE DES LOGEMENTS DOIT ETRE ATTRIBUEE SELON LES REGLES « ORDINAIRES » 23
III.1 Présomption de mixité sociale 23
III.2 Identification des logements exclus des §§ 1 et 2 24
IV. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES 24
IV.1 Avant l'introduction de la demande 24
IV. 2 Après l'autorisation 25
C. CONCLUSION 26

.

Wallonie logement SWL

Référence : **241/BWA/CCE/ TMA/YMA** 2024/N°18 **Annexes : /** **Date:24/06/2024**

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

A. RAPPEL DES §§ 3 A 5 DE L'ARTICLE 94 TEL QUE MODIFIE PAR LE DECRET DU 28 SEPTEMBRE 2023

Ci-après les §§ 3 à 5 de l'article 94 du Code wallon de l'habitation durable :

*« **§3, alinéa 1.** Les dispositions des paragraphes 1er et 2 ne s'appliquent pas aux projets de mixité sociale développés par les sociétés qui visent à créer un logement ou un ensemble de logements d'utilité publique réservé à des ménages dont les revenus ne dépassent pas de plus de dix pour cent les plafonds de revenus qui caractérisent les ménages de catégorie 3, certains de ces ménages pouvant être des ménages socialement défavorisés et qui ne sont pas pleinement propriétaires ou usufruitiers d'un logement qu'ils peuvent occuper personnellement, pour autant que ces projets répondent cumulativement aux conditions suivantes :*

***1°** être implantés dans une zone géographique appropriée à l'objectif de mixité et de cohésion sociale, à savoir 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 communs ou par mobilité douce est assuré aux services communaux, aux écoles maternelles et primaires et aux commerces et services ;*

***2°** mettre en œuvre des modalités concrètes de traitement des demandes permettant de garantir l'égalité de traitement des candidats répondant aux conditions d'admission établies par les sociétés de logement de service public dans le respect des dispositions du présent décret ;*

***3°** appliquer des loyers modérés, entendus comme inférieurs au loyer indicatif calculé en fonction de la grille indicative des loyers visée au chapitre VII du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.*

***§3, alinéa 2.** Sur la proposition ou après avis de la Société, le Gouvernement peut préciser les conditions visées à l'alinéa 1er, 1° à 3°.*

***§3, alinéa 3.** La mise en œuvre d'un projet de mixité sociale au sens du présent paragraphe est soumise pour approbation à la Société. A cet effet, les sociétés lui adressent un plan de projet qui justifie en quoi le projet répond à la définition et aux conditions de mixité sociale.*

***§3, alinéa 4.** Le plan de projet inclut :*

***1°** l'implantation ou la localisation du projet et sa justification au regard de son caractère approprié à l'objectif de mixité et cohésion social, dans le respect des critères visés à l'alinéa 1er ;*

***2°** l'avant-projet urbanistique et architectural relatif à la conception de logements, des bâtiments et des équipements à créer ;*

***3°** le plan financier du projet intégrant tous les coûts et revenus estimés, notamment le prix de vente ou le montant du loyer, le mode de financement du projet en ce compris les demandes d'aides régionales et/ou d'intervention de la Société, le cas échéant ;*

Wallonie logement SWL

Référence : **241/BWA/CCE/ TMA/YMA** 2024/N°18 **Annexes :** / **Date:24/06/2024**

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

4° *les conditions d'attribution des logements créés à la vente et/ou à la location ;*

5° *les modalités et procédures concrètes de traitement des demandes de location et/ou d'achat des logements, qui permettent de garantir l'égalité de traitement des candidats.*

§3, alinéa 5. *Le Gouvernement peut compléter ou préciser la liste précitée.*

§3, alinéa 6. *Dans les 30 jours de la réception du dossier complet, la Société statue sur le projet.*

§3, alinéa 7. *En cas de dossier incomplet, la Société demande à la société, dans les 30 jours de la réception du dossier incomplet, de compléter son dossier de sorte qu'elle dispose de toutes les informations nécessaires à vérifier et statuer sur le projet.*

§3, alinéa 8. *A défaut d'une décision dans ce délai, le plan de projet est réputé approuvé.*

§4, alinéa 1. *Sans préjudice des conditions reprises au paragraphe 3 relatives aux ménages et à la fixation du loyer, les sociétés peuvent créer un ensemble de logements pour lesquels seule la majorité des logements est attribuée suivant les règles prévues par les paragraphes 1er et 2, ou en vertu de ceux-ci.*

§4, alinéa 2. *Ces projets sont soumis pour approbation à la Société. A cet effet, les sociétés transmettent :*

1° *l'avant-projet urbanistique et architectural relatif à la conception de logements, des bâtiments et des équipements à créer ;*

2° *le plan financier du projet intégrant tous les coûts et revenus estimés, y inclus le mode de financement du projet en ce compris les demandes d'aides régionales et/ou d'intervention de la Société ;*

3° *l'identification des logements exclus des règles d'attribution fixées par ou en vertu des paragraphes 1er et 2 du présent article, étant entendu que toute modification dans le nombre et/ou le type de logements exclus des règles d'attribution des paragraphes 1er et 2 doit être soumise pour approbation à la Société ;*

4° *les modalités et procédures concrètes de traitement des demandes de location ou d'achat pour les logements, qui permettent de garantir l'égalité de traitement des candidats.*

§4, alinéa 3. *Le Gouvernement peut compléter ou préciser la liste précitée.*

§4, alinéa 4. *Dans les 30 jours de la réception du dossier complet, la Société statue sur le projet.*

§4, alinéa 5. *En cas de dossier incomplet, la Société demande à la société, dans les 30 jours de la réception du dossier incomplet, de compléter son dossier de sorte qu'elle dispose de toutes les informations nécessaires à vérifier et statuer sur le projet.*

Wallonie logement SWL

Référence : **241/BWA/CCE/ TMA/YMA** 2024/N°18 **Annexes : /** **Date:24/06/2024**

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

§4, alinéa 6. *A défaut d'une décision dans ce délai, le plan de projet ou la demande de modification est réputé approuvé.*

§5. *Les projets de mixité sociale visés aux paragraphes 3 et 4 ne peuvent représenter plus de 20% du parc immobilier détenu ou géré par une société et mis à disposition d'un ménage en application de l'article 94, §1er. »*

B. INTRODUCTION

Le décret du 28 septembre 2023 – modifiant le Code wallon de l'habitation durable (CWHD) – a été publié au *Moniteur belge* le 17 novembre 2023. Il est entré rétroactivement en vigueur au 1er octobre 2023[1].
Le décret institue plusieurs apports importants et novateurs[2], mais qui ne sont pas tous traités ici : seul l'élargissement du cadre de la politique sociale wallonne du logement est analysé[3].
Sur les autres aspects, une note d'« Analyse du décret du 28 septembre 2023 modifiant le Code wallon de l'habitation durable » a déjà été communiquée par la SWL (**Annexe 1**)[4].

L'une des modifications majeures apportées par le décret du 28 septembre 2023 est de permettre aux SLSP de mettre en œuvre, avec l'autorisation de la SWL, des projets dits de mixité sociale[5] [6].
Les projets de mixité sont développés au travers de « logements d'utilité publique »[7], au même titre donc que les autres types de logements – les logements sociaux au sens strict[8], les logements de transit[9], les logements d'insertion[10], les logements à loyer d'équilibre[11].

---

[1] Le texte complet de la révision peut être consulté sur le site du *Moniteur belge* à l'adresse suivante : <https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&cn=2023092816&table_name=loi
[2] Nous pensons notamment à l'allocation de loyer et d'énergie pour les candidats-locataires, de nouvelles règles pour l'exercice de la tutelle par la SWL sur les marchés publics des SLSP, l'intégration de l'ASBL Centre d'Études en Habitat Durable de Wallonie (CEHD) au sein de la SWL, etc.
[3] Article 208, 5°, du CWHD.
[4] L'objectif de cette note est *« de relever, de manière synthétique et globale, les modifications apportées par ce nouveau Décret et qui concernent la Société Wallonne du Logement (SWL) et les sociétés de logement de service public (SLSP) »*. Pour le surplus, chacune des modifications, comme ici en ce qui concerne l'article 94, fait l'objet de circulaires thématiques et détaillées au travers desquelles la SWL aura l'occasion d'exposer de façon complète la manière dont les nouvelles dispositions doivent être appliquées. C'est le cas de la présente circulaire qui a pour objectif de préciser le cadre général de mise en œuvre des projets de mixité sociale.
[5] L'article 25 du Décret du 28 septembre 2023 a donc modifié l'article 131 (2°ter) du CWHD relatif aux missions des SLSP pour y ajouter les projets de mixité sociale tels que visés à l'article 94, §§ 3 et 4, du CWHD.
[6] Le texte est parfois appelé de manière informelle « Décret "mixité sociale" », cf. Union des Villes et Communes de Wallonie (UVCW asbl), in « SLSP – Publication du décret "mixité sociale" modifiant le CWHD », disponible à <https://www.uvcw.be/logement/actus/art-8508>.
[7] Expression désignant le logement social au sens large et définie à l'article 1er, 9°, du CWHD.
[8] Article 94, §§1 et 2, du CWHD et Titre 2 (arts 2 à 35, spéc. art. 22) de l'AGW du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la SWL ou par les SLSP.
[9] Article 1er, 8°, et article 56 du CWHD.
[10] Article 1er, 7°, et article 57 du CWHD.
[11] Titre 4 (arts 42 s.) de l'AGW du 6 septembre 2007.

Wallonie logement SWL

Référence : **241/BWA/CCE/ TMA/YMA** 2024/N°18 **Annexes : /** **Date:24/06/2024**

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

À ce titre, les projets de mixité peuvent bénéficier d'une aide régionale et/ou d'une aide de la SWL[12] :

« Selon les modalités définies par le Gouvernement, la SWL peut accorder une aide à toute SLSP qui met en œuvre un projet de mixité sociale. Le Gouvernement détermine les modalités du régime d'aides instauré par le présent article dans le respect des dispositions de l'article 209 »[13].

L'octroi d'aides est doublement conditionné. D'une part, 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).

Le nouvel **AGW règlementant les avances** pouvant être octroyées par la SWL a été adopté et ce dernier est prévu pour **entrer en vigueur le 1er janvier 2025**. A partir de ce moment-là, il sera possible aux SLSP d'obtenir des avances récupérables dans le cadre des projets déposés sur base de l'article 94.

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 règlementation relative aux aides d'État et aux SIEG[14] 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 »*[15].

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[16]. 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[17].

---

[12] Article 94, § 4, alinéa 2, 2°, *in fine*, et article 94, § 3, alinéa, du CWHD.
[13] Article 68*bis* du CWHD.
[14] Article 41 du Décret du 28 septembre 2023 qui remplace l'article 209 du CWHD.
[15] À une question écrite de la Députée européenne Agnes JONGERIUS (S&D) E-001712/2017, la Commissaire VESTAGER a répondu que : *« 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 »* (OJ L7, 11.1.2012, p.3, V. : <http://www.europarl.europa.eu/doceo/document/E-8-2017-001712-ASW_EN.html>).
[16] Dans notre pays l'affaire Bruxelles-Propreté ci-après nous rappelle la nécessité du respect du droit européen : <https://www.7sur7.be/home/bruxelles-proprete-subventionne-en-partie-par-des-aides-d-etat~a59f5353/>.
[17] Articles 15 du Règlement de procédure (n° 659/1999 du 22 mars 1999, amendé par le Règlement 2015/1589 du 13 juillet 2015).

Référence : 241/BWA/CCE/TMA/YMA 2024/N°18 **Annexes : /** **Date:24/06/2024**

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

Les projets de logements de mixité sociale sont de deux ordres :

> *« L'un 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. L'autre 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. »*[18].

Ci-après les règles communes les régissant (**I**), les règles spécifiques à chacun des deux types de logements de mixité sociale (**II** et **III**) et des informations supplémentaires à prendre en compte (**IV**).

I. DISPOSITIONS COMMUNES AUX LOGEMENTS DE MIXITE SOCIALE

On peut noter d'emblée que les dispositions « ordinaires » – de location et de vente[19]– ne s'appliquent pas aux projets de mixité sociale.

Cela dit, pour rappel, le législateur a prévu deux catégories de projets de mixité sociale :

- **Les projets de mixité sociale au sens de l'article 94, § 3, du CWHD** qui visent 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 1er, 43°, du CWHD ;
- **Les projets de mixité au sens de l'article 94, § 4, du CWHD**, c'est-à-dire la création d'un ensemble de logements pour lesquels seule une majorité d'entre eux est régie selon les règles « ordinaires ».

Sont institués, dans les deux cas : un plafond de revenus (**1**), des loyers modérés (**2**), un avant-projet urbanistique et architectural (**3**), et un plan financier (**4**).

En outre, la SLSP est tenue de fixer les conditions d'attribution des logements (**5**), et les modalités et procédures de traitement des demandes (**6**), tout en veillant à une stricte limitation des projets de mixité (**7**).

---

[18] Union des Villes et Communes de Wallonie (UVCW asbl), « SLSP – Publication du décret "mixité sociale" modifiant le CWHD », *op. cit.*, disponible à <https://www.uvcw.be/logement/actus/art-8508>.

[19] Régies par l'article 94, §§ 1 et 2, du CWHD et notamment l'AGW du 6 septembre 2007 organisant la location des logements gérés par la SWL ou les SLSP et l'AGW du 5 décembre 2008 relatif à la cession et à l'acquisition de droits réels immobiliers par une SLSP.

Wallonie logement SWL

Référence : 241/BWA/CCE/TMA/YMA | 2024/N°18 | **Annexes : /** | **Date:24/06/2024**

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

En tout état de cause, l'autorisation préalable de la SWL est requise (**8**), ce qui permettra l'inapplication des règles « classiques » à la « partie mixité » du projet (**9**).
Au surplus, le GW est habilité à préciser et/ou à compléter les conditions (**10**).

I.1 Plafonds de revenus : 110 % maximum des revenus des ménages de catégorie 3[20]

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% les revenus des ménages de catégorie 3. Évidemment, pour autant que cela soit justifié, un revenu *plancher* peut être déterminé par la SLSP dans son projet.

Pour rappel, les ménages de catégorie 3 sont : la personne seule dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 41.000 € ou le ménage (plusieurs personnes) dont les revenus annuels imposables globalement ne dépassent pas 50.000 €. Ces montants sont majorés de 1.860 € par enfant à charge[21]. Ce sont aussi des montants « nets imposables » (après ONSS) et non indexés[22].

I.2 Loyers modérés : inférieurs à la grille indicative du privé[23]

Si chaque SLSP peut, en ce qui concerne les logements de mixité, fixer les conditions d'attribution (location et/ou vente) des logements créés (*infra*, **Point I-5**), 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.

I.3 Plan financier intégrer tous les couts et revenus estimés[24]

Tel qu'indiqué explicitement dans le CWHD, il est impératif de joindre au dossier le plan financier du projet reprenant un estimatif des impacts financiers de l'activité envisagée.

---

[20] Article 94, § 4, alinéa 1er, *in limine*, par renvoi à Article 94, § 3, alinéa 1er, du CWHD.
[21] Article 1er, 31°, du CWHD et article 22 de l'AGW du 6 septembre 2007.
[22] Article 203 du CWHD et AGW du 13 novembre 2008 fixant les modalités d'adaptation des montants visés à l'article 203 du CWHD. Pour montants en vigueur en 2024 après indexation, voy. Circulaire SWL n° 2023/22 du 10 octobre 2023. Les éventuelles actualisations des montants relatifs à chacune des catégories de revenus visée à l'article 1er, 29° à 31°, du CWHD fera l'objet de circulaires ultérieures.
[23] Article 94, § 4, alinéa 1er, *in limine*, par renvoi à l'article 94, § 4 § 3, alinéa 1er, 3°, du CWHD.
[24] Article 94, § 3, alinéa 4, 3°, et article 94, § 4, alinéa 2, 2°, du CWHD.

Référence : 241/BWA/CCE/TMA/YMA

2024/N°18

Annexes : /

Date:24/06/2024

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

Pour ce faire, et tel qu'il se pratique classiquement dans ce genre d'exercice pour toute société, il est demandé de transmettre à la SWL des informations sur la durée d'appréciation de vie des logements afin de définir l'impact.

À cet effet, **un modèle de tableau est disponible sur l'Extranet de la SWL[25].**
Chaque élément y repris doit faire l'objet d'une hypothèse précisément décrite et évaluée annuellement en euros (€). Ainsi, il faudra soit annexer un fichier supplémentaire au plan ou créer un onglet supplémentaire dans le fichier Excel afin d'effectuer la description précise requise.
Une fois le document rempli, il doit être envoyé en version électronique : il n'est alors plus nécessaire de l'envoyer en version physique.

Ci-après, un bref développement sur les impacts financiers (**a**), le volet « revenus » (**b**), le volet « revenus non perçus » et « charges » (**c**), des détails sur le loyer (**d**), et d'autres informations (**e**) du plan financier. Ces informations sont données à titre illustratif ou de précision : **seul le remplissage et l'envoi électroniques du plan financier sera pris en compte pour l'analyse du dossier.**

I.3.a Estimatif de l'impact financier de l'activité envisagée

Il faudra définir les recettes et les dépenses. Il y a lieu pour cela de couvrir une période de 35 ans. Ce délai a été déterminé afin de couvrir un cycle complet ainsi que les charges financières y afférentes menant, après la réception des logements, à une première phase de rénovation conséquente (réfection toiture, renouvellement des systèmes de production d'eau chaude et de la VMC, etc.) qui intervient en moyenne entre 30 et 40 ans suivant le matériel utilisé. Le plan financier du projet devra montrer, qu'outre le fait d'assumer les charges d'intérêt durant la période d'emprunt, le projet accumule suffisamment de ressources afin de faire face aux investissements indispensables pour maintenir les lieux en bon état. Ainsi, la SWL disposera d'emblée de tous les éléments de bénéfices et de pertes du projet dans son ensemble.

I.3.b Volet revenus du plan financier

Dans le volet « revenus » du plan financier, il convient d'indiquer :

[25] Actuellement il s'agit d'un fichier Excel intitulé ***« Plan financier – Article 94, §3 ou §4 » avec pour chemin d'accès : Administratif >Documents-types SLSP > Assistance financière***

Wallonie logement SWL

Référence : 241/BWA/CCE/TMA/YMA
2024/N°18
Annexes : /
Date:24/06/2024

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

- 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.

Les règles en cas de vente éventuelle sont insérées dans la version électronique du plan.

I.3.c Volet revenus non perçus et charges du plan financier

Le volet « revenus non perçus » et « charges » du plan financier doit, lui, inclure les hypothèses prudentes et estimations sur lesquelles se fonde ledit plan eu égard :

- aux loyers et charges impayés, notamment par référence à la solvabilité des candidats répondant aux conditions d'admission et aux critères d'attribution définis ;
- à l'inoccupation des logements concernés, laquelle sera fondée notamment sur les taux généralement constatés par la gestion de la SLSP ;
- les procédures d'attribution définies et l'attractivité des logements concernés au regard de la demande exprimée et du caractère concurrentiel du loyer fixé ;
- au montant des réparations et entretiens à charge du bailleur au cours du temps.

I.3.d Détails du loyer modéré appliqué conformément au Point II.2

Il est important de préciser dans le plan financier le loyer envisagé, le taux d'indexation, le taux des impayés ainsi que l'impact de l'inoccupation.

I.3.e Informations supplémentaires à fournir

Sont également requis au titre du plan financier :

- 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 (dans ce cas, préciser les taux d'intérêt potentiels), 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 ;

Wallonie logement SWL

Référence : 241/BWA/CCE/TMA/YMA

2024/N°18

Annexes : /

Date:24/06/2024

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

- 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.).

I.4 Avant-projet urbanistique et architectural[26]

La validation des projets de mixité sociale exige un projet urbanistique et architectural.

Pour ce faire, il faudra fournir les documents suivants :

- 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.

Les documents qui précèdent doivent être soumis en version électronique : il n'est alors plus nécessaire de les envoyer en version physique.

En outre, dans un souci de simplification, le tableau Excel mis à disposition via l'Extranet de la SWL et relatif au plan financier (*supra*, **Point I-3**) intègrera aussi l'estimation des coûts de l'opération.

[26] Article 94, § 3, alinéa 4, 2°, et article 94, § 4, alinéa 2, 1°, du CWHD.

Wallonie logement SWL

Référence : 241/BWA/CCE/TMA/YMA 2024/N°18 **Annexes : /** **Date:24/06/2024**

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

I.5 Conditions d'attribution des logements créés à la location et/ou à la vente[27]

Pour rappel, 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% les revenus des ménages de catégorie 3 (**Point I-1**).

Toutefois, 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.

En outre, il faudra définir les règles de priorités, lesquelles doivent être précises, licites, légitimes, pertinentes et non discriminatoires[28].

Des éléments statistiques et/ou qualitatifs doivent permettre de démontrer ces critères. Ces derniers doivent être définis de manière univoque, le cas échéant par référence à des dispositions légales ou réglementaires existantes, en particulier celles qui figurent dans le CWHD et l'AGW 6 septembre 2007.

Les critères doivent aussi être raisonnablement justifiés au regard de l'objectif du projet.

Les critères objectifs choisis doivent par ailleurs être liés à l'objectif poursuivi par le projet.

L'existence de règles spécifiques doit donc pouvoir se justifier par le fait que les règles usuelles d'attribution ne sont pas pertinentes pour sélectionner le public cible du 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.).

À cet égard, il est possible de tirer les enseignements de l'analyse du Centre interfédéral pour l'égalité des chances (Unia), de décembre 2019, relative à une proposition de priorités dans le secteur (**Annexe 2**).

---

[27] Article 94, § 3, alinéa 4, 4°, et article 94, § 4, alinéa 2, 3°, du CWHD

[28] Voy. Unia, « La discrimination au logement : de quoi s'agit-il ? comment y réagir ? », mars 2019, disponible à <https://www.unia.be/files/Documenten/Publicaties_docs/1363_BXL_Logement_-_brochure_-_FR-AS.pdf>.

Wallonie logement SWL

Référence : 241/BWA/CCE/TMA/YMA

2024/N°18

Annexes : /

Date:24/06/2024

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

Il est également renvoyé à l'étude du Centre intitulé « Diversité et discrimination dans le logement social : pour une approche critique de la "mixité sociale" »[29].

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.

I.6 Modalités et procédures concrètes de traitement des demandes de location et, le cas échéant, de vente[30]

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.

I.6.a Publicité

Le caractère public de l'existence du projet revêt une importance essentielle dans le cadre de l'exigence d'égalité de traitement des usagers. Dans la demande adressée à la SWL, il y a donc lieu de 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 modalités de communication du projet seront précisées (utilisation des réseaux sociaux, site web de la SLSP, immoweb, publications via affichage à différents endroits, journaux locaux, etc…) justifiées notamment au regard de ses objectifs.

I.6.b Dépôt des candidatures

Formulaire, données prises en compte, documents probants, etc. qui seront requis pour déposer une candidature doivent être précisés. 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.

---

[29] Juin 2020, disponible à <https://www.unia.be/files/Documenten/Publicaties_docs/Mixite_FR_DEF.pdf>.
[30] Article 94, § 3, alinéa 1er, 2° et § 3, alinéa 4, 5° ; article 94, § 4, alinéa 2, 4°, du CWHD.

Wallonie logement SWL

Référence : 241/BWA/CCE/TMA/YMA

2024/N°18

Annexes : /

Date:24/06/2024

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

Les modalités concrètes de dépôt de la demande, les délais éventuellement impartis, les éléments minimaux caractérisant la complétude du dossier seront précisés. Il va de soi que, pour ces détails pratiques, les SLSP peuvent s'inspirer, voire se référer aux dispositions applicables aux logements « classiques ».

I.6.c Gestion des candidatures

Les modalités de gestion des candidatures doivent être précisées dans le dossier. Il s'agit notamment de définir les éléments suivants :

- la SLSP constitue-telle une liste d'attente spécifique, selon quelles modalités ? ;
- prend-elle en compte l'ensemble des demandes introduites via la candidature unique ou le processus exige-t-il une demande spécifique ? ;
- détermine-t-elle un registre de candidatures spécifique à l'opération ou alors le registre est-il valable pour toutes les opérations de même type développées par elle ? ;
- quelles sont les procédures éventuelles de renouvellement, les critères et les procédures éventuels de radiation des demandes, etc. ?

I.6.d Modalités concrètes de classement des demandes

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.

Les distinctions entre candidats doivent, le cas échéant, respecter ces règles :

- les revenus ;
- les difficultés de logement du public cible ;
- la prise en compte du caractère proportionné du logement à la composition de ménage et les règles applicables dans ce domaine.

Wallonie logement SWL

Référence : 241/BWA/CCE/TMA/YMA

2024/N°18

Annexes : /

Date:24/06/2024

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

I.6.e Attribution

L'article 148*ter* du CWHD institue un comité d'attribution chargé d'attribuer les logements. Ce comité a une composition spécifique et des incompatibilités[31]. Les décisions d'attribution des logements appartiennent donc naturellement audit comité.

En effet, au sens strict, les logements gérés par les SLSP, toutes catégories confondues, sont des logements d'utilité publique. Dans le cas contraire, de tels logements ne pourraient pas être subsidiés en raison de l'interdiction de principe des aides d'État au niveau européen.

Par ailleurs, le Commissaire de la SWL est convié et assiste aux séances du comité, ce qui garantit l'exercice régulier de la tutelle générale sur les décisions d'attribution de l'ensemble des logements générés par les SLSP.

C'est donc le comité d'attribution qui devra procéder à l'attribution des logements dans le respect des règles d'admission et de priorités déterminées par la SLSP et approuvées par la SWL.

I.6.f Location

Il faudra notamment déterminer :

- le type de bail : social ou civil ? – le bail devra nécessairement répondre, soit aux conditions déterminées par le Gouvernement pour la location de logements par les SLSP (AGW du 6 septembre 2007), soit à celles fixées par le décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation ;
- la durée du bail et les critères éventuels de fin de bail, et ce, dans le respect des dispositions précitées ;
- les modalités éventuelles de détermination du loyer : si le choix du loyer est en rapport avec la grille indicative du privé, il conviendra de rapporter la preuve concrète de la correspondance entre les caractéristiques des logements et le loyer au moyen (par exemple, captures d'écran du site du SPW).

I.7 Limitation des projets de mixité sociale à maximum 20% du parc de la SLSP[32]

L'article 94, § 5, du CWHD précise *expressis verbis* que les projets de mixité sociale ne peuvent représenter plus de 20% du parc immobilier détenu ou géré par une SLSP et mis à disposition des ménages en application de l'article 94, § 1er, du CWHD.

---

[31] V. article 150, alinéa 3, du CWHD.
[32] article 95, § 5, du CWHD.

Wallonie logement SWL

Référence : 241/BWA/CCE/TMA/YMA

2024/N°18

Annexes : /

Date:24/06/2024

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

Les logements d'utilité publique régis par les règles « classiques » demeurent donc l'activité principale des SLSP, ce qui implique deux conséquences majeures.

D'une part, il n'est pas permis à une SLSP de s'adonner, pendant plusieurs années, au développement exclusif de logements de mixité sociale, quand bien même elle n'a pas atteint la limite de 20% : la création de logements de mixité doit se faire progressivement et en parallèle de la création de logements « classiques ».

D'autre part, et en tout état de cause, les projets de mixité sociale ne peuvent représenter plus de 20% du parc immobilier et mis à disposition des ménages de catégorie 1[33], de catégorie 2[34] et de catégorie 3[35].

I.8 Autorisation préalable de la SWL[36]

Après avoir précisé la terminologie (**a**) et le point de départ du délai d'exercice de la tutelle par la SWL (**b**), les hypothèses du dossier incomplet (**c**) et du dossier complet (**d**) seront successivement analysées. L'attention est aussi attirée sur la nécessité de validation préalable des logements inscrits dans un programme approuvé (**e**).

I.8.a Précisions terminologiques et portée

L'article 28 du décret du 28 septembre 2023, qui modifie l'article 163, § 1er, du CWHD, étend le champ des autorisations qui sont données par la SWL aux SLSP aux projets de mixité sociale. Le législateur wallon insère bien cette modification dans le §1er de l'article 163 relatif à la **tutelle d'autorisation**, même si l'article 94, §§ 3 et 4, utilise le terme « approbation ».

Donc, même si le législateur mentionne que la SWL doit approuver certains documents, la tutelle qu'exerce la SWL est bien une tutelle d'autorisation[37] et non une tutelle d'approbation[38] : tant que la SWL n'a pas donné

---

[33] Article 1er, 29°, du CWHD et articles 22 s. de l'AGW du 6 septembre 2007.
[34] Article 1er, 30°, du CWHD et articles 22 s. de l'AGW du 6 septembre 2007.
[35] Article 1er, 31°, du CWHD et article 22 de l'AGW du 6 septembre 2007.
[36] Article 94, § 3, alinéa 3, et article 94, § 4, alinéa 2, *in limine*, du CWHD.
[37] *« La tutelle d'autorisation est l'acte par lequel l'autorité de tutelle permet l'élaboration d'une décision qui n'existe pas encore, si ce n'est à l'état de projet. En d'autres termes, l'autorisation accordée par l'autorité de tutelle permet à l'autorité décentralisée concernée d'adopter l'acte qu'elle projetait de prendre. L'acte existe dès l'instant où il est adopté par l'autorité décentralisée, sur le fondement de l'autorisation qui lui a préalablement été donnée »* (RENDERS D., BOMBOIS T., GORS B., THIEBAUT C. et VANSNICK L., « Article 3 – Les procédés de tutelle », in *Précis de droit administratif*, 1re ed., Bruxelles, Larcier, 2010, p. 42-62, n° 106, p. 58).
[38] La tutelle d'approbation est *« l'acte par lequel une autorité supérieure, agissant en vertu des pouvoirs limités qui lui ont été conférés par la loi ou en vertu de celle-ci, déclare qu'une décision émanant d'un corps administratif autonome peut sortir ses effets parce qu'elle ne viole aucune règle de*

Wallonie logement SWL

Référence : 241/BWA/CCE/TMA/YMA

2024/N°18

Annexes : /

Date:24/06/2024

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

son « feu vert », explicitement ou implicitement (voir **Points I- 8-c** et **I-8-d**), une SLSP ne peut prendre aucune décision en ce sens, de sorte que la création de logements de mixité sociale demeure à l'état de projet.

I.8.b Nécessité d'introduire un dossier physique auprès de la SWL complété d'un envoi en version électronique : point de départ du délai d'exercice de la tutelle[39]

L'article 16 du décret du 28 septembre 2023, qui insère un nouvel article 86*bis* dans le CWHD, prévoit que, dans le cadre de l'exercice des missions de la SWL, le GW peut organiser la communication électronique entre la SWL et les SLSP.

Il appartient donc au Gouvernement d'en fixer les modalités au travers d'un AGW. Le commentaire des articles précise qu'il pourrait s'agir de la notification électronique de décisions de tutelle ou de tout autre échange officiel entre la SWL et les SLSP[40].

Sous réserve de l'application future de l'article 86*bis* du CWHD et pour éviter de faire naître d'éventuels contentieux générés par une non-réception de la demande initiale par la SWL[41], il est décidé que les échanges officiels entre la SWL et les SLSP – et inversement – pour les dossiers relatifs à l'application de l'article 94, §§ 3 et 4, doivent se poursuivre par courriers postaux. Dès lors, seule l'introduction d'un dossier physique, reçu par courrier, fait courir le délai légal de prise de décision par la SWL. De même, le complément du dossier doit, le cas échéant, se faire par courrier.

De fait, aucune demande n'a été introduite en absence d'un dossier physique. Aussi, si certains documents n'ont pas été soumis en version physique, le dossier sera considéré comme incomplet. Ces restrictions ne s'appliquent cependant pas aux cas où la SWL, pour des raisons pratiques, exigerait des documents

---

droit ou ne blesse pas l'intérêt général » (DEMBOUR J., *Les actes de la tutelle administrative en droit belge*, Bruxelles, Larcier, 1955, p. 98, cité par RENDERS D. et al., « Article 3 – Les procédés de tutelle », *op. cit.*, n° 99, p. 54). *« [L]'approbation s'analyse comme une condition dont dépend l'éventuelle exécution de l'acte contrôlé, cet acte constituant déjà, avant son approbation, une décision complète et juridiquement valable par elle-même, mais inexécutable tant que l'approbation n'est pas intervenue »* (C.E., *arrêt Dix*, n° 109.460 du 17 juillet 2002). Dans la mesure où elle ne produit pas d'effets jusqu'à son approbation – et qu'elle ne cause, dès lors, pas grief –, la décision de l'autorité décentralisée ne peut être soumise, dans l'attente de la décision de l'autorité de tutelle (d'approbation), à la censure du Conseil d'État (FLAMME M.-A., *Droit administratif*, T. 1, Bruxelles, Bruylant, 1989, p. 129 et HOUYET Y., « Les procédés de contrôles tutélaires sur l'action des entités décentralisées au sein de l'État fédéral », *Rev. dr. U.L.B.*, 2008, p. 70, cités par RENDERS D. et al., « Article 3 – Les procédés de tutelle », *op. cit.*, n° 99, p. 54).

[39] Sous réserve de l'application future de l'article 86*bis* du CWHD.

[40] *Projet de décret modifiant le Code wallon de l'habitation durable*, Doc. 1373 (2022-2023) – n° 1 du 9 juin 2023, p. 8 (commentaire de l'article 16), disponible à l'adresse suivante : <http://nautilus.parlement- wallon.be/Archives/2022_2023/DECRET/1373_1.pdf>

[41] Ceci en l'absence d'un système de boîte aux lettres électronique permettant de garantir la bonne réception des documents déposés par la SLSP au contraire du mail qui pourrait, pour diverses raisons, bien qu'envoyé correctement par la SLSP, être bloqué et ne jamais parvenir à la SWL. Un tel outil sera cependant envisagé pour l'avenir dans le cadre de l'application l'article 86*bis* du CWHD.

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

supplémentaires qui pour être utilisables devraient être informatisés et de manière systématique en ce qui concerne :

- l'avant-projet urbanistique et architectural (*supra*, Point I-4),
- le plan financier (*supra*, **Point I-3**) :
- **Dans ces cas, la version électronique des documents est suffisante.**

Au demeurant, rien n'interdit à une SLSP de soumettre à la SWL une copie avancée de sa demande par courriel avant de l'expédier par courrier.
Cette démarche est même encouragée en ce qu'elle permet de commencer l'analyse du dossier au plus tôt, ce qui peut permettre à la SLSP d'obtenir une décision plus rapidement.

I.8.c Dossier incomplet : complément ou nouvelle demande[42]

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.

Afin de rendre le dossier éligible, la SLSP peut le compléter endéans les trente (30) jours. Il lui est aussi possible d'introduire une nouvelle demande : dans ce cas, aucun délai de rigueur n'est imposé pour introduire ce nouveau dossier (remanié).
Toutefois, la fourniture des informations, même dans les délais, n'implique pas une acceptation automatique du projet. Le dossier ainsi complété fera l'objet d'un (ré)examen approfondi dans un nouveau délai de trente (30) jours par la SWL.

I.8.d Dossier complet : (absence de) décision de la SWL

Sans préjudice du Point I-8-e ci-dessous, lorsque le dossier est complet, la SWL peut prendre une décision explicite (**1**) ou implicite (**2**), selon les cas.

[42] Article 94, § 3, alinéa 7, et article 94, § 4, alinéa 5, du CWHD.

Référence : 241/BWA/CCE/TMA/YMA
2024/N°18
Annexes : /
Date:24/06/2024
Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

I.8.d.1 Décision explicite et recours[43]

Une décision explicite de la SWL intervient dans les trente (30) jours de l'introduction d'une demande complète. Pour mémoire, lorsque la SWL estime avoir besoin d'informations supplémentaires – dossier incomplet –, elle dispose d'un nouveau délai de trente (30) jours à compter de la date de complément du dossier.

La décision de la SWL peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Conseil d'État dans les soixante (60) jours à compter de sa notification, conformément à l'article 14 des Lois coordonnées le 12 janvier 1973 sur le Conseil d'État et à l'Arrêté du Régent du 23 août 1948 déterminant la procédure devant la section du contentieux administratif dudit Conseil.

Une demande de suspension de la décision de la SWL peut aussi être introduite devant le Conseil d'État, conformément à l'article 17 des Lois coordonnées le 12 janvier 1973 précitées et à l'Arrêté royal du 5 décembre 1991 déterminant la procédure en référé devant ledit Conseil.

I.8.d.2 Décision implicite[44]

En cas d'absence de décision dans le délai de trente (30) jours de l'introduction d'une demande (complète) ou en l'absence de décision dans les trente (30) jours après le complément d'une demande (qui avait été considérée comme incomplète), la SWL est censée avoir autorisé la demande de la SLSP.

I.8.e Autorisation préalable des opérations « programmées »

Signalons d'emblée que l'autorisation de la SWL ne peut être donnée pour la partie **« mixité sociale » que pour autant que les logements soumis aux règles « classiques » respectent l'ensemble des conditions du CWHD et les AGW d'exécution.**

Les logements d'utilité publique régis par les règles « classiques » demeurant l'activité principale des SLSP (*supra*, **Point I-7**), et dans la mesure où chaque projet de mixité forme un ensemble cohérent entre les logements « classiques » et les logements dits « de mixité sociale », **l'autorisation de la SWL, même implicite, n'est valable que si l'opération de construction des logements inscrits dans un programme est approuvée.**

[43] Article 94, § 3, alinéa 6, et article 94, § 4, alinéa 4, du CWHD.
[44] Article 94, § 3, alinéa 8, et article 94, § 4, alinéa 6, du CWHD.

Wallonie logement SWL

Référence : 241/BWA/CCE/TMA/YMA 2024/N°18 **Annexes : /** **Date:24/06/2024**

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

Il est donc nécessaire que la SWL reçoive, le cas échéant, tous les documents liés à un projet « programmé », comme un dossier de base de mise en concurrence corrigé en fonction des impositions du permis d'urbanisme, la prolongation éventuelle par le Ministre du délai de validité d'un financement ou une dérogation aux prix maximums autorisés, etc.

I.9 Exécution des règles « classiques » d'attribution et/ou de vente des §§ 1 et 2 de l'article 94[45]

Selon le projet, l'exclusion des règles « classiques » d'attribution peut concerner toute (**b**) ou partie des logements du projet de mixité sociale (**a**). Au surplus, l'exclusion des règles « ordinaires » peut concerner les règles de location et les règles de vente (***infra*, Point III-2**).

I.9.a L'exclusion partielle : l'article 94, § 4

Pour rappel, les projets de mixité au sens de l'article 94, § 4, du CWHD visent la création d'un ensemble de logements pour lesquels seule une majorité d'entre eux est attribuée selon les règles « ordinaires » d'attribution prévues par l'AGW du 6 septembre 2007.

Donc, dans le cadre de l'article 94, § 4, seule la minorité des logements, celle-là même qui instaure la mixité sociale, peut être louée selon les règles dérogatoires établies par la SLSP conformément aux modalités du **Point I-5** ci-dessus : *a contrario*, plus de la majorité au moins des logements du projet reste soumise aux règles « classiques » (des §§ 1 et 2 de l'article 94 et des AGW d'exécution).

I.9.b L'exclusion totale : l'article 94, § 3

Les projets de mixité sociale visés à l'article 94, § 3, du CWHD, quant à eux, visent 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.

Dans le cadre de l'article 94, § 3, tous les logements peuvent donc, en théorie du moins, être soumis aux règles dérogatoires établies par la SLSP conformément aux modalités du **Point I-5** ci-dessus. Il va de soi que ce choix doit être justifié (*infra*, **Point II**).

Il est à noter qu'une SLSP peut choisir de soumettre une partie du projet aux règles « classiques ».

[45] Article 94, § 3, alinéa 1er, *in limine* (exclusion totale possible), et article 94, § 4, alinéa 1er, du CWHD (la majorité des logements est attribuée suivant les règles « ordinaires »).

Wallonie logement SWL

Référence : 241/BWA/CCE/TMA/YMA | 2024/N°18 | **Annexes : /** | **Date:24/06/2024**

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

Dans ce cas, elle décide souverainement de la proportion, pour autant que son choix soit justifié. Lorsque la SLSP décide de soumettre une partie des logements aux règles « classiques », elle doit alors identifier précisément les logements exclus des règles « ordinaires » (*infra*, **Point III-2**).

I.10 Possibilité de précisions gouvernementales[46]

Le Gouvernement **peut** (mais ne doit pas) compléter ou préciser les conditions requises en matière de projets de mixité sociale. Au regard de la nouveauté du texte, aucun AGW n'a pour l'heure été adopté. Pour autant, le décret se suffit à lui-même : son application est possible depuis son entrée en vigueur le 1er octobre 2023.

Toutefois, le décret n'est parfois pas assez détaillé sur certains aspects, d'où l'intérêt de la présente circulaire. Notons que même la circulaire ne peut se targuer d'être exhaustive : avec l'introduction des premières demandes, la pratique pourrait mettre en évidence des situations non envisagées, ce qui pourrait aboutir à des modifications ou réajustements.

II. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU § 3 : SITUATION OU TOUS LES LOGEMENTS PEUVENT, EN THEORIE, ETRE SOUMIS A DES REGLES DEROGATOIRES

Ces projets visent la création de logements 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 1er, 43°, du CWHD.

Dans la mesure où tous les logements peuvent, en théorie en tout cas, être soumis aux règles dérogatoires établies par la SLSP, la mixité sociale devra *toujours* être justifiée (**2**). Mais avant tout, qu'est-ce que la mixité sociale (**1**) ?

[46] Article 94, § 3, alinéas 2 et 5 et article 94, § 4, alinéa 3, du CWHD.

Référence : 241/BWA/CCE/TMA/YMA | 2024/N°18 | Annexes : / | Date:24/06/2024

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

II.1 Projet de mixité sociale : tentative de 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 »*[47]. 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 »*[48].

Cette définition renvoie à l'idée qu'un projet de mixité sociale doit permettre la création de quartiers hétérogènes où sont rassemblés sur un même territoire des habitants distincts du fait de leurs revenus, leurs cultures ou leurs âges, afin de répondre à des besoins qui émergent de cette diversité.

Selon une étude du Centre interfédéral pour l'égalité des chances (Unia)[49], ce sont des pistes d'orientation qui peuvent permettre notamment d'éviter la ghettoïsation en améliorant l'image de certains quartiers enclavés, de favoriser la mobilité sociale et l'égalité des chances, de favoriser l'interaction sociale et de renforcer la cohésion sociale, d'améliorer la cohabitation, de susciter l'émulation, de diminuer les exclusions et, donc, la fracture sociale.

Dans ce contexte, et à l'instar de la réflexion menée par l'UVCW[50], les projets de mixité sociale peuvent se définir notamment au départ :

- d'une approche par « le patrimoine », en visant la création de logements au sein de quartiers spécifiques où les ménages plus vulnérables sont inexistants, voire peu nombreux par rapport aux logements privés pour contribuer, de ce fait, à plus de mixité sociale et d'accessibilité aux services, ou inversement – approche intégrée avec d'autres programmes d'investissement, le cas échéant ;
- d'une approche par « l'attribution », par la création de logements en agissant sur les règles d'attribution pour réserver une partie des logements à une attribution moins contraignante que les règles « classiques ».

Dans les différents cas de figure, les chercheurs évoquent la mise en place d'un projet urbanistique réfléchi où l'occupant du quartier est au cœur du projet[51].

---

[47] article 1er, 41°, du CWHD.
[48] Article 1er, 42°, du CWHD.
[49] Unia, « Diversité et discrimination dans le logement social : pour une approche critique de la "mixité sociale" », *op. cit.*, disponible à <https://www.unia.be/files/Documenten/Publicaties_docs/Mixite_FR_DEF.pdf>.
[50] Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation (CPCP asbl), « La mixité sociale au sein des politiques du logement : une révolution ? », décembre 2016, p. 17, accessible à <https://www.cpcp.be/wp- content/uploads/2019/05/mixite-sociale-logement.pdf> .
[51] Unia, « Diversité et discrimination dans le logement social : pour une approche critique de la "mixité sociale" », *op. cit.*, disponible à <https://www.unia.be/files/Documenten/Publicaties_docs/Mixite_FR_DEF.pdf>.

Référence : 241/BWA/CCE/TMA/YMA 2024/N°18 **Annexes : /** **Date:24/06/2024**

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

Au surplus, la SLSP doit justifier en quoi le projet répond à la définition et aux conditions de mixité sociale.

II.2 Projet de mixité sociale : à démontrer[52]

Dans le cadre des projets de mixité sociale visés à l'article 94, § 4, plus de la moitié au moins des logements doit être soumise aux règles « classiques ». Partant, la mixité sociale est présumée et ne doit plus être démontrée (*infra*, **Point III-1**).

Cependant, dans le cadre des projets de mixité sociale visés à l'article 94, § 3, tous les logements peuvent, en théorie du moins, être soumis aux règles dérogatoires de la SLSP. De ce fait, la mixité sociale devra être démontrée, justifiée.

L'exigence de démontrer la mixité sociale s'impose même si, comme dans le cadre de l'article 94, § 4, la SLSP choisit d'elle-même d'appliquer les règles « classiques » à la majorité des logements : **dans le cadre de l'article 94, § 3, la preuve de la mixité sociale est *toujours* exigée.**

La mixité sociale n'est pas naturelle et ne se décrète pas : il est indispensable de créer des conditions qui favorisent la mixité. Pour le législateur, la mixité sociale exige *l'implantation géographique du projet appropriée à l'objectif de mixité et de cohésion sociale : un projet régi par l'article 94, § 3, doit notamment 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*[53].

La notion de mixité sociale devra donc favoriser, au-delà du bâti, une réflexion sur un projet urbanistique dans le but de favoriser la cohésion sociale, le vivre ensemble, la convivialité, la participation et, par-là même, tendre à la mixité sociale.

De ce qui précède, le projet de mixité devrait notamment contribuer à l'amélioration du confort de vie des habitants en démontrant, par exemple, qu'il prend en compte :

- les données de la zone géographique du site d'implantation ;
- les besoins détectés ainsi que les ressources ;

[52] Article 94, § 3, alinéa 3 et alinéa 4, 1°, du CWHD.

[53] Article 94, § 3, alinéa 4, 1°, du CWHD.

Référence : 241/BWA/CCE/ TMA/YMA

2024/N°18

Annexes : /

Date:24/06/2024

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

- l'intégration du projet dans les quartiers alentours (profil des ménages, etc.) ;
- la mobilité (l'accès aux transports en commun, la diversité des infrastructures et des services favorisant la mobilité, l'accessibilité, etc.) ;
- l'accessibilité aux services publics d'une manière générale qui favorise la mixité fonctionnelle (commerces, structures d'accueil de la petite enfance, logements, écoles, emplois, services communaux, infrastructures collectives, sportives ou favorisant les activités extérieures, etc.) ;
- la présence d'un réseau d'opérateurs publics et associatifs ;
- une approche intégrée en lien notamment avec les actions déjà développées en matière de cohésion sociale qui contribue à plus de mixité sociale, et ce, dans la continuité du développement de la mission sociale de la SLSP, les programmes d'investissement de rénovation ciblant des quartiers, les programmes de vente au sein des quartiers, etc.

III. DISPOSITIONS SPECIFIQUES AU § 4 : SITUATION OU LA MAJORITE DES LOGEMENTS DOIT ETRE ATTRIBUEE SELON LES REGLES « ORDINAIRES »

Contrairement aux projets de l'article 94, § 3, dans le cadre de l'article 94, § 4, la mixité sociale est présumée (**1**). En contrepartie, il faut identifier précisément les logements exclus des règles « ordinaires » d'attribution (**2**).

III.1 Présomption de mixité sociale

Pour rappel, dans le cadre des projets de mixité sociale visés à l'article 94, § 3, tous les logements peuvent, en théorie du moins, être soumis aux règles dérogatoires de la SLSP. De ce fait, la mixité sociale doit *toujours* être démontrée, justifiée (*supra*, **Point II-2**).

Cependant, dans le cadre des projets de mixité sociale visés à l'article 94, § 4, dès lors que plus de la moitié au moins des logements est soumise aux règles « classiques », la mixité sociale est présumée par le législateur : elle ne doit plus être démontrée, justifiée.

Toutefois, la dispense de prouver la mixité est sans préjuge de l'obligation d'établir des conditions d'attribution des logements, et des modalités et procédures concrètes de traitement des demandes qui soient acceptables conformément aux **Points I-5 et I-6** ci-dessus.

Wallonie logement SWL

Référence : 241/BWA/CCE/TMA/YMA 2024/N°18 **Annexes : /** **Date:24/06/2024**

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

III.2 Identification des logements exclus des §§ 1 et 2[54]

Pour rappel, l'exclusion des règles « ordinaires » peut concerner les règles de location et les règles de vente (*infra*, **Point I-9**). Dans tous les cas, il y a lieu d'identifier précisément les logements qui se verront appliquer les règles dérogatoires établies par la SLSP conformément aux modalités du Point I-5 ci-dessus, étant entendu que toute modification dans le nombre et/ou le type de logements exclus des règles « classiques » doit être autorisée par la SWL.

Si l'exclusion concerne seulement les règles de location, d'une part ; ou seulement les règles de vente, d'autre part ; ou si, encore, l'exclusion concerne les règles de location **et** les règles de vente, il faudra le préciser.

IV. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

D'autres informations, qui ne sont pas évidentes à la lecture du texte légal, et qui peuvent concerner l'avant (**1**) ou l'après demande (**2**), méritent d'être clairement énoncées.

IV.1 Avant l'introduction de la demande

Dans toutes les matières, encore plus au sujet des projets de mixité sociale en raison de la nouveauté des textes, la SWL est là pour assister les SLSP (**a**). Par ailleurs, même si cela ne ressort pas clairement du prescrit légal, il est indispensable d'introduire une seule demande à la fois par projet de mixité (**b**).

IV.1.a Possibilité de se faire aider par les services de la SWL

Les législations nouvelles sont généralement porteuses de nouveaux défis. C'est pourquoi **les SLSP peuvent sans hésitation contacter de façon informelle la SWL, avant toute demande officielle**. Nos services pourraient vous aider à affiner votre projet. Cette démarche est même encouragée, car une fois le dossier introduit, la SWL ne peut que prendre une décision (tutelle), sans vraiment pouvoir vous conseiller (assistance).

[54] Article 94, § 4, alinéa 2, 3°, du CWHD.

Wallonie logement SWL

Référence : 241/BWA/CCE/TMA/YMA

2024/N°18

Annexes : /

Date:24/06/2024

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

Et pour rappel, si la SWL décide que votre dossier est incomplet, vous n'aurez plus que trente (30) jours pour le compléter. Alors qu'un travail concerté et préalable avec la SWL n'est pas encadré par des délais aussi stricts et un formalisme qui peut être limitant pour chacune des parties.

IV.1.b Une demande à la fois par (type de) projet

Si une SLSP peut certes introduire plusieurs dossiers dans le cadre des projets de mixité sociale (sous réserve du **Point I-7**), il faut introduire une seule demande à la fois par projet.

En outre, comme il a été vu, les projets de mixité dans le cadre du **§3** (plus de la moitié au moins des logements est soumise aux règles « classiques ») et du **§4** de l'article 94 (tous les logements peuvent, en théorie, être soumis aux règles dérogatoires de la SLSP) n'obéissent pas aux mêmes règles. Il est dès lors important de ne pas réunir dans une même demande des projets qui font intervenir les deux paragraphes à la fois.

En résumé, il faut une demande à la fois par projet de mixité sociale et chaque projet doit clairement indiquer s'il se fonde sur le §3 ou le §4 de l'article 94.

IV.2 Après l'autorisation

Une fois que le projet de mixité de la SLSP a été autorisé par la SWL, il ne peut être modifié ultérieurement sans un nouvel accord de la SWL (**a**). Par ailleurs, le bénéfice des projets de mixité doit être employé dans un but précis (**b**).

IV.2.a Interdiction des modifications ultérieures des projets[55]

Pour rappel, l'exclusion des règles « ordinaires » peut concerner les règles de location et les règles de vente (*infra*, **Point I-9**). Dans tous les cas, il y a lieu d'identifier précisément les logements qui se verront appliquer les règles dérogatoires établies par la SLSP conformément aux modalités du **Point I-5** ci-dessus, **étant entendu que toute modification dans le nombre et/ou le type de logements exclus des règles « classiques » doit être autorisée par la SWL.**

[55] Article 94, §4, alinéa 2, 3°, du CWHD.

Wallonie logement SWL

Référence : 241/BWA/CCE/TMA/YMA | 2024/N°18 | **Annexes : /** | **Date:24/06/2024**

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

IV.2.b Mention au compte de résultats

« Le bénéfice dégagé par des projets de mixité sociale visés à l'article 94, §§ 3 et 4, doit être principalement affecté à la création, l'adaptation, la conservation ou l'amélioration des logements attribués en application des paragraphes 1er et 2 de l'article 94 »[56]. L'affirmation implique deux conséquences majeures.
D'une part, le projet de mixité sociale doit être bénéficiaire. D'autre part, les SLSP devront utiliser en priorité ces bénéfices tirés de leurs projets de mixité sociale à la remise en état de leur parc immobilier détenu ou géré selon les règles « classiques ». Selon le commentaire des articles[57], cette dernière obligation implique que, pour chaque projet de mixité sociale, la SLSP tienne un compte de résultat spécifique qui permette de déterminer si et quels bénéfices sont dégagés par des projets de mixité sociale.

De plus, les modifications légales intervenues au sein du CWHD pour permettre d'autoriser ces projets dans le chef des SLSP se sont appuyées sur le fait que ces projets rentraient dans le giron des SIEG et ne constituaient dès lors pas une aide d'État.
D'initiative ou après une éventuelle plainte d'une tierce partie, les services de la Commission sont dès lors susceptibles de diligenter directement ou d'imposer à la Wallonie de démontrer que ledit projet rentre bien dans le cadre du SIEG. Un des éléments indispensables qui devra alors être fournit sera plus que probablement ledit compte de résultat spécifique au projet audité.

C. CONCLUSION

L'article 94, dans sa nouvelle mouture, comporte 6 paragraphes. Si nous avons jusqu'à présent occulté l'analyse du dernier paragraphe, c'est parce qu'il s'applique de façon générale, aussi bien aux logements gérés selon les règles « ordinaires » (§1 et §2) qu'aux logements de mixité sociale (§3 et §4).
Le §6 précise en effet les finalités pour lesquelles des traitements de données à caractère personnel sont effectués ainsi que le statut des différents intervenants. Ces dispositions visent à sécuriser le fonctionnement des SLSP au regard du Règlement Général sur le Protection des Données (RGPD).

---

[56] Article 135, § 4, du CWHD.
[57] *Projet de décret modifiant le Code wallon de l'habitation durable*, Doc. 1373 (2022-2023) – n° 1 du 9 juin 2023, p. 10-11 (commentaire de l'article 27), disponible à l'adresse suivante : <http://nautilus.parlement- wallon.be/Archives/2022_2023/DECRET/1373_1.pdf>.

Wallonie logement SWL

Référence :
241/BWA/CCE/
TMA/YMA

2024/N°18

Annexes : /

Date:24/06/2024

Gestionnaires du dossier :
Direction générale
Benoit WANZOUL
secretariat.dg@swl.be

Personne de contact pour tout renseignement :
Secrétariat de la Direction générale : 💻 secretariat.dg@swl.be

Veuillez croire, Mesdames et Messieurs les Directeurs-gérants, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Benoit WANZOUL
Directeur général