



Circulaire

aux Sociétés de Logement de Service Public

Référence :

2021/N°23

Annexes : 1

Date : 30/08/2021

Personne de contact :

Marie-Claude Durieux

Sophie Liesse

Tél. secrétariat : 071 204 457

Mail :

gestion.patrimoniales@swl.be

Objet : Mise en œuvre de l'opération d'acquisition de logements neufs ou de logements déjà existants et disponibles à la vente par des SLSP, en vue d'une mise à disposition à des ménages sinistrés par les inondations de juillet 2021.

Mots-clés : Logements neufs – logements existants - Acquisition – Occupation précaire – Revente – Sinistrés – Inondations.



| | | | |
|-------------|-----------|-------------|--|
| Référence : | 2021/N°23 | Annexes : 1 | Personne de contact : |
| | | | Marie-Claude Durieux |
| | | | Sophie Liesse |
| | | | Tél. secrétariat : |
| | | | 071 204 457 |
| | | | Mail : |
| | | | gestion.patrimoniale@swl.be |

Mesdames et Messieurs les Directeurs-gérants,

A la suite des inondations survenues au mois de juillet 2021, de nombreux logements ont été sinistrés rendant leur occupation impossible. Dès lors, un grand nombre de citoyens se trouvent privés d'un logement et sont contraints de trouver rapidement un logement sur un marché locatif déjà tendu, tensions largement accrues par les destructions causées par les inondations.

Afin de renforcer l'offre de logements disponibles pour les ménages sinistrés, en complément des différentes initiatives déjà en cours, le Gouvernement wallon a autorisé l'acquisition des logements neufs, finalisés ou en voie de finalisation, ou de logements déjà existants et disponibles à la vente.

Divers échanges avec l' **l'UPSI**¹ ont déjà permis d'identifier quelques dizaines de logements en cours de finalisation, qui se situent à proximité de zones sinistrées et qui pourraient, à condition qu'une analyse confirme leur adéquation avec le besoin, répondre à cet objectif.

Par ailleurs, il existe sur le territoire des zones sinistrées des logements actuellement mis en vente qui pourraient également répondre à cet objectif.

Sur cette base, le Gouvernement wallon a décidé de confier à la Société wallonne du Logement (SWL) une mission spécifique de financement « par portage » et de coordination de ces acquisitions, en lien direct avec les sociétés de logement de service public (SLSP) et les Communes concernées. Ceci visant notamment à créer les conditions pour que ces opérations puissent bénéficier du taux avantageux de TVA de 6 %.

La SWL est chargée de centraliser les différentes propositions d'acquisition de logement neufs, notamment reçues via l'UPSI ou directement des Communes ou des SLSP des zones concernées, et d'en dresser la liste.

Dans un premier temps, la SWL devra localiser les différents logements mis en vente qui lui sont soumis puis ciblera prioritairement ceux se situant sur les territoires des **communes classées en catégorie 1** par le gouvernement à savoir :

Trooz, Pepinster, Verviers, Esneux-Tilff, Limbourg, Theux, Liège, Chaudfontaine et Rochefort.

La définition globale des priorités d'acquisition se fera en concertation avec les Communes concernées ou la conférence d'arrondissement et le Cabinet du Ministre du logement.

¹ Union Professionnelle des Sociétés immobilières



Référence :

2021/N°23

Annexes : 1

Personne de contact :

Marie-Claude Durieux
Sophie Liesse

Tél. secrétariat :

071 204 457

Mail :

gestion.patrimoniale@swl.be

Ensuite, la SWL, via l'équipe de gestion patrimoniale (Direction des Marchés Publics et de la Gestion Patrimoniale) prendra alors prioritairement contact avec les différentes SLSP dont les périmètres d'action incluent les zones où se trouvent les logements proposés à l'acquisition, pour initier des dossiers d'achats (cfr ci-après pour le processus d'acquisition).

La SWL pourra octroyer directement aux SLSP concernées, en concertation avec les communes et/ou les conférences d'arrondissement de Liège ou de Verviers et avec le Ministre du Logement, **un maximum de 22,5 millions d'euros** en fonction des besoins établis et des possibilités d'acquisition recensées.

Dans un second temps, la SWL prendra en compte les propositions d'acquisition de logements se situant sur les territoires des communes classées sur les territoires des **communes de catégorie 2** :

Aywaille, Comblain, Dalhem, Spa, Olné, Houyet, Walcourt, La-Roche-en-Ardenne, Durbuy, Marche-en-Famenne, Hotton, Nassogne, Aiseau-Presles, Ham-sur-Heure, Chatelet, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Tubize et Wavre.

Comme précédemment, la définition globale des priorités d'acquisition se fera en concertation avec les Communes concernées ou la conférence d'arrondissement et le Cabinet du Ministre du logement.

La SWL, via l'équipe de gestion patrimoniale (Direction des Marchés Publics et de la Gestion Patrimoniale) prendra alors prioritairement contact avec les différentes SLSP dont les périmètres d'action incluent les zones où se trouvent les logements proposés à l'acquisition, pour initier des dossiers d'achats (cfr ci-après pour le processus d'acquisition).

La SWL pourra octroyer directement aux SLSP concernées, en concertation avec les communes et/ou les conférences d'arrondissement de Liège ou de Verviers et avec le Ministre du Logement, **un maximum de 10 millions d'euros** en fonction des besoins établis et des possibilités d'acquisition recensées.

Enfin, la SWL, dressera un état des lieux affiné des propositions d'acquisition de logement restant ouvertes et des besoins prioritaires qui lui seraient communiqués via la concertation avec les pouvoirs communaux et le cabinet du ministre du logement.

Le solde du budget qui ne pourra pas dépasser 40 millions d'euros au total des différentes opérations, sera ensuite réparti en concertation avec le Ministre du Logement au prorata des besoins définitifs entre toutes les SLSP actives dans le relogement des personnes sinistrées par les inondations de juillet 2021.



| | | | |
|--------------------|-----------|--------------------|--|
| Référence : | 2021/N°23 | Annexes : 1 | Personne de contact : Marie-Claude Durieux Sophie Liesse Tél. secrétariat : 071 204 457 Mail : gestion.patrimoniale@swl.be |
|--------------------|-----------|--------------------|--|

A. Préfinancement de l'acquisition

Ainsi, la SWL a été autorisée à mettre à disposition des SLSP, dans le périmètre desquelles se trouvent les logements qui seront retenus pour une acquisition, un maximum de 40 millions € au titre d'avances remboursables, afin d'acquérir auprès de promoteurs privés ou de particuliers des logements déjà finalisés ou en voie de finalisation ou existants sur le marché, libres de tout engagement.

Le versement des montants auprès des SLSP répondra aux conditions suivantes :

1. Le montant de l'avance est égal au prix de vente des logements à acquérir, tous frais compris ;
2. Les avances mises à disposition des SLSP par la SWL sont des avances sans intérêt remboursables pour le 31/12/2022².

B. Acquisition de logements - avis conforme de la SWL

La condition émise par le Gouvernement pour mener à bien cette opération est que la SLSP concernée par l'acquisition ne puisse finaliser cette opération qu'après avoir obtenu l'avis favorable conforme de la SWL ; cette dernière lui apportera son soutien via ses propres experts.

Habituellement, en cas d'acquisition des logements, il faut prendre en considération un timing minimum de quatre mois pour les différents actes administratifs à poser sous l'égide du notaire instrumentant tels que la recherche de documents cadastraux, la rédaction et la passation des actes notariés, les réalisations d'enquêtes urbanistiques, et autres. Dans le cas présent, la SWL comme les SLSP concernées négocieront avec les promoteurs et/ou les particuliers et prendront toutes les garanties légales suffisantes pour acquérir les biens et les mettre à disposition des locataires sinistrés, sans devoir attendre la fin du processus de vente. Pour ce faire, ils concluront des conventions de prises en gestion couvrant la période antérieure à la passation des actes et prévoiront une clause de transfert de risques.

Etapes d'établissement de l'avis conforme :

1. La SWL prendra contact avec la SLSP et la Commune concernées pour les informer qu'une proposition d'acquisition d'un bien a été retenue dans leurs périmètres territoriaux ; la SLSP devra marquer accord pour participer à l'opération. En cas de désistement de la SLSP prioritaire, une SLSP

² Comme indiqué ci-après dans la circulaire, ces remboursements auront lieu en utilisant de manière privilégiée les moyens qui seront accordés à chacune des SLSP dans le cadre du futur plan de création de logement du Gouvernement. Si ces moyens n'étaient pas encore rendus disponibles pour le 31/12/2022, la SWL pourra réaliser si besoin un emprunt pour assurer l'équilibre de sa trésorerie dans l'attente que les fonds nécessaires soient débloqués par le Gouvernement pour les SLSP.



Référence :

2021/N°23

Annexes : 1

Personne de contact :

Marie-Claude Durieux
Sophie Liesse

Tél. secrétariat :

071 204 457

Mail :

gestion.patrimoniales@swl.be

voisine sera contactée.

2. La SWL mettra à disposition une équipe d'évaluation du bien constituée par un inspecteur immobilier ou technique (avec priorité pour l'inspecteur immobilier référent de la SLSP) et un membre de l'équipe de la gestion patrimoniale. La SLSP devra désigner un référent comme point de contact et pour accompagner l'équipe SWL dans l'analyse d'opportunité de l'acquisition.
3. La SLSP communiquera également les coordonnées du notaire qu'elle souhaite désigner pour instrumenter la passation de l'acte en vue de l'acquisition du bien proposé à l'achat. Le notaire sera invité par le référent SLSP à remettre un avis sur le prix de vente proposé par rapport aux prix pour ce type de bien dans la zone visée et cet avis sera communiqué à la SWL.
4. Avec le concours du référent de la SLSP, la SWL procédera à l'évaluation de l'adéquation du bien au regard des besoins exprimés et ce, notamment, sur base d'une fiche technique fournie en **annexe 1** et reprenant l'ensemble des critères qui devront être respectés en vue de l'acquisition du bien. Une négociation pourra également avoir lieu avec le vendeur lors de cette expertise afin de faire évoluer le prix demandé et l'informer du fait qu'il devra accepter une occupation dès la signature du compromis (cfr point C).
5. Au regard de la fiche technique complétée, la SWL établira un avis conforme et le communiquera à la SLSP et à la Commune concernées. Trois possibilités s'offrent à la SLSP :
 - L'avis est négatif et dès lors, la procédure d'acquisition est définitivement interrompue ;
 - L'avis est positif et la SLSP confirme également son souhait d'acheter le bien. Dans ce cas, le notaire renseigné par la SLSP instrumentera la mise en œuvre de la passation de l'acte.
 - L'avis est positif mais la SLSP refuse d'acheter le bien. Dans ce cas, la SWL prendra contact avec une SLSP voisine pour reprendre et finaliser le processus d'acquisition.

C. Compromis de vente – Passation de l'acte – Convention d'occupation à titre précaire

Avant la signature du compromis de vente par la SLSP, devra veiller à :

- Obtenir du vendeur (et en informer le notaire) que le compromis de vente intègre une clause indiquant que la SLSP pourra permettre l'occupation à titre précaire par des occupants sinistrés dès la signature du compromis de vente, sous peine d'impossibilité de poursuivre la vente ;
- Indiquer à sa propre compagnie d'assurances de l'ajout du bien dans la couverture qu'elle offre, en précisant que le bien sera occupé de manière précaire pendant une période de temps à définir, avec possibilité de tacite reconduction ;

Un modèle de convention d'occupation à titre précaire sera mis à disposition des SLSP sur le site extranet.



Référence :

2021/N°23

Annexes : 1

Personne de contact :

Marie-Claude Durieux

Sophie Liesse

Tél. secrétariat :

071 204 457

Mail :

gestion.patrimoniales@swl.be

D. Modalités pratiques quant à la mise à disposition des fonds.

Le montant de l'avance sans intérêt sera financé par une ligne de crédit mise à disposition sur votre compte CCGI (Compte Courant Gestion Inondation) ouvert à la SWL au nom de votre société.

La demande de paiement sera accompagnée et justifiée par un document établi par le Notaire instrumentant précisant la localisation du logement et la somme à verser sur son compte tiers.

E. Devenir des logements acquis en urgence

Les logements qui seront conservés par les SLSP concernées « post crise » devront être remboursés à la SWL et ce remboursement se fera prioritairement via les futurs crédits octroyés par le futur plan de création de Logement à venir en 2022. L'opération de remboursement de l'avance octroyée sera réalisée, au plus tard le 31/12/2022³, par prélèvement du compte CCST et transfert au crédit du compte CCGI.

Ces acquisitions visant des biens qui, par définition étant initialement proposés sur le marché « privé » et non « calibrés » pour du logement public, ne répondront dans la plupart des cas pas aux prescrits des projets d'AGW de financement en cours d'adoption. La SWL sensibilisera le gouvernement sur la nécessité de prévoir une nouvelle catégorie de financement adéquate et spécifique à leur sujet.

En vue de permettre idéalement leur conservation dans le patrimoine du logement public ainsi que d'éviter que l'acquisition de ces logements ne dégrade la trésorerie des SLSP acquéreuses, la SWL sensibilisera également le gouvernement sur l'intérêt d'étudier la possibilité, une fois les conventions d'occupations précaires terminées, de déroger aux conditions d'acceptation de l'application de loyer d'équilibre à ces logements.

Pour les SLSP qui ne désireraient pas conserver ces logements, le Gouvernement a accepté dans ce dispositif de crise qu'ils puissent être revendus en dérogeant à l'article 3 et à l'article 10 de l'AGW du 05/12/2008 relatif à la vente de logements par une SLSP et tout particulièrement en ce qui concerne l'affectation du bien en tant que bien public et à l'application du cahier des charges établies par la Société wallonne et approuvé par le Ministre.

Pour le 31 juillet 2022, les SLSP concernées communiqueront à la SWL relativement à leur intention de conserver les logements dans leur giron ou non et dans quelle mesure.

³ Si ces moyens n'étaient pas encore rendus disponibles pour le 31/12/2022, la SWL pourra réaliser si besoin un emprunt pour assurer l'équilibre de sa trésorerie dans l'attente que les fonds nécessaires soient débloqués par le Gouvernement pour les SLSP.



| | | | |
|--------------------|-----------|--------------------|--|
| Référence : | 2021/N°23 | Annexes : 1 | Personne de contact : Marie-Claude Durieux Sophie Liesse Tél. secrétariat : 071 204 457 Mail : gestion.patrimoniales@swl.be |
|--------------------|-----------|--------------------|--|

Cependant, le gouvernement impose aux SLSP de veiller à différer suffisamment cette revente éventuelle si elle a lieu et de procéder à la location dans l'intervalle. Ceci afin que la plus-value immobilière compense au minimum les différents frais qui auront été engendrés par l'opération.

Contact

- Aspect Immobilier et processus d'acquisition : gestion.patrimoniales@swl.be ou tél secrétariat : 071/204 457
- Aspect Financement : Madame Catherine Dandois : c.dandois@swl.be tél 071/200.206

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

Le Directeur général,

Benoit WANZOUL