

Annexe 4 : Modalités de calcul du subsides, conditions d'octroi et règles de procédure relatives au financement projets d'acquisition et de développement de logements ainsi que des projets de démolition d'immeubles et de reconstruction de logement

Moyens financiers

1. Pour la période 2021-2025, la Région de Bruxelles-Capitale garantit à la SLRB, dans la limite des crédits disponibles (cf. art 11 du contrat de gestion) un financement pour l'ensemble de ses missions telles que décrites par le Code bruxellois du Logement (CBL), plus particulièrement pour l'acquisition de terrains, de bâtiments existants ou d'autres biens immeubles, ou de tout autre droit réel, auprès de personnes de droit public ou auprès d'opérateurs du secteur privé agissant sur le marché concurrentiel bruxellois.
2. La SLRB agit :
 - pour son compte propre en vertu des articles 42, 2° et 53 du CBL ;
 - en vertu de son pouvoir de tutelle pour assurer le financement des projets immobiliers des SISP en vertu des articles 41,5°, 67,2° et 73 du CBL.
3. La SLRB acquiert des biens immeubles, sur décision de son conseil d'administration, moyennant l'approbation préalable du Gouvernement des programmes d'investissement.

Les programmes d'investissement approuvés actuellement en vigueur sont le Plan Régional du Logement et l'Alliance Habitat. Conformément à l'article 42, 2° du CBL, des programmes d'investissement pourront être établis ultérieurement par le Gouvernement. L'objet et les conditions de la mise en œuvre de ces nouveaux programmes d'acquisition confiés à la SLRB, feront l'objet d'un avenant au présent contrat de gestion ce qui vaudra approbation.
4. Outre les moyens financiers alloués à la SLRB pour la réalisation de son objet social et de ses missions, les moyens financiers spécifiques pour les acquisitions par la SLRB ou par les SISP, sont les suivants :
 - Plan Régional du Logement
 - Alliance Habitat
5. Le « Plan Régional du Logement » est une dotation de 440.000.000€ imputée sur l'allocation de base 25.005.16.01.6141. Pour le financement de la construction de 4.000 logements publics comprenant 3.000 logements sociaux et 1.000 logements moyens. (Solde au 31 décembre 2019 : 294.578.602€)
6. L'« Alliance Habitat » mis à disposition de la SLRB par la Région, est une subvention d'investissement pour un montant de 598.356.000€ pour la production de 3.000 logements sociaux locatifs, 500 logements moyens locatifs par appel de projets adressé aux autorités locales et de 500

logements moyens locatifs par appel de projets adressé au secteur privé. Cette subvention est imputée sur l'article budgétaire 25.005.16.04.61.41. (Solde au 31/12/2019 : 584.125.245 EUR)

7. Dans le cadre de moyens financiers supplémentaires, la SLRB peut acquérir, à la demande de la Région, des biens faisant l'objet d'un droit de préemption au bénéfice de la Région.

Modalités de calcul du subsidie

1. Le coût maximum subsidiable est fixé pour l'année 2018 à 2.200 euros T.V.A.C par m² brut (hors sol + sous-sol) affecté aux logements et à l'éventuel partie d'équipement collectif subsidiable. Ce coût maximum subsidiable sera indexé chaque année suivant l'indice ABEX en vigueur à la réception provisoire.
2. Pour les SISP, le subsidie est:
 - a) fixé à 50 % :
 - o du coût maximum subsidiable pour les parties de l'immeuble qui seront consacrées à la production de logement social ou modéré, lorsque celui-ci est inférieur au coût total de l'opération ;
 - o du coût total de l'opération pour les parties de l'immeuble qui seront consacrées à la production de logement social ou modéré, lorsque celui-ci est inférieur au coût maximum subsidiable.
 - b) réduit à 33,33 % pour la production de logement moyen et modéré.
3. Le solde du coût total de l'opération, non couvert par subsidie peut être assuré par toute autre aide publique, par l'apport de fonds propres et/ou par avances de la SLRB remboursables sur une période de 30 ans dans le respect des prescriptions du CDG de niveau 2.

L'octroi des subsides est subordonné au respect des conditions suivantes :

1. Les acquisitions doivent concerner :
 - 1° soit un terrain, un bâtiment existant ou tout autre bien immeuble ou tout autre droit réel ;
 - 2° soit un immeuble de logements neufs " clés sur porte " répondant aux exigences de l'appel public à projets lancé par la SLRB visant ce type d'opérations.
 - 3° des biens faisant l'objet d'un droit de préemption au bénéfice de la Région.

2. Le bien est situé dans une zone du P.R.A.S. compatible avec la destination de logement
3. L'opération subventionnée, prévoit que les logements produits ou rénovés soient conformes aux critères définis par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements
4. Le Conseil d'administration de la SLRB décide de la partie qui assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de développement d'un projet de logements au moment de l'approbation du dossier.

La maîtrise d'ouvrage des travaux des développement d'un projet est :

- 1° soit assurée par le vendeur ou partenaire privé pour les projets d'acquisition d'immeubles de logements neufs " clés sur porte ou projets PPP" ;
 - 2° soit déléguée à la SLRB pour les autres hypothèses, hormis dans les cas suivants et moyennant motivation :
 - dans des circonstances exceptionnelles, dûment justifiées ou/et dans le cadre de petites opérations immobilières, une SISP peut solliciter la maîtrise d'ouvrage du projet auprès de la SLRB.
 - La convention entre les parties établira les modalités de suivi du projet pour les SISP ou la SLRB, qui assurent la maîtrise d'ouvrage d'une opération.
5. Dans les 50 mois à dater de la décision du CA prévue au point 4, les travaux de développement des logements doivent avoir débuté de manière significative. Le Conseil d'administration de la SLRB peut accorder une prolongation de 6 mois pour des circonstances non imputables à la SISP.
 6. Les documents relatifs à la demande de subsides par les SISP sont définis par la SLRB.
 7. Toute acquisition de biens immeubles doit être soumise à l'expertise du comité d'acquisition d'immeuble régional créé par la Région de Bruxelles-Capitale.
 8. Pour les projets de démolition et de reconstruction menés par les SISP d'immeubles leur appartenant, les travaux de reconstruction doivent constituer le complément d'une opération de production de nouveaux logements située sur la parcelle de l'immeuble à démolir et la part de logements démolis doit être inférieure ou égale à 35% du nombre total de logements produits dans le cadre de l'opération. Le Conseil d'administration de la SLRB peut déroger à ce pourcentage moyennant, si nécessaire, une étude de faisabilité.

Règles de procédure

1. Concernant les acquisitions par les SISP, dans le cadre de la mise en œuvre des programmes d'investissement Plan Régional du Logement, Alliance Habitat ou tout autre programme en exécution du CBL article 42, 2°, la SLRB informe par courrier les SISP, des conditions d'octroi ainsi que des règles de procédures applicables au financement des projets d'acquisition. Le courrier reprend également la liste des documents à joindre à la demande.
2. Pour les projets d'acquisition, la SLRB soumet le dossier à l'avis du comité d'acquisition d'immeuble régional, concomitamment à la notification de l'accusé de réception de dossier complet, excepté lorsque le dossier présente une estimation du bien qui émane du comité d'acquisition et à condition que cette estimation ait été établie dans l'année du dépôt du dossier à la SLRB ou dans l'année qui précède ce dépôt.
3. Sans autre formalité, le Conseil d'administration de la SLRB approuve et conclut les actes d'acquisitions dans le courant de l'année budgétaire et informe le Gouvernement de la réalisation des acquisitions dans son rapport annuel à transmettre avant le 15 février de l'année qui suit celle de l'acquisition.
4. Tous les trois mois, soit au 31 mars, 30 juin, 30 septembre et 31 décembre, la SLRB procède à un état des dépenses sous le contrôle des commissaires du Gouvernement et du comité de pilotage financier composé de:
 - Représentant du ministre président
 - Représentant du ministre du budget
 - Représentant du ministre de tutelle de la SLRB
 - Les commissaires du Gouvernement
 - Représentant de la SLRB

Le comité de pilotage financier se réunit à minima tous les trimestres ainsi qu'à la demande du ministre du budget ou du ministre-président. Il remet à minima un rapport au Gouvernement avant toute négociation budgétaire. Un règlement d'ordre intérieur du comité de pilotage financier sera établi et soumis au Gouvernement.