|  |
| --- |
| **CONVENTION-TYPE DE PARTENARIAT[[1]](#footnote-1)**  **Relative à la création d’ensembles de logements d’intérêt public spécifiquement à destination des étudiants en Région wallonne** |

La présente convention (ci-après la « Convention ») est conclue le [date]

**Entre d’une part** :

[nom de l’opérateur immobilier[[2]](#footnote-2)], situé [adresse], dont le numéro d’entreprise est le [numéro d’entreprise], représenté par [nom, prénom et fonction],

Ci-après dénommé « **l’Opérateur** »,

**Et d’autre part :**

[Personne morale[[3]](#footnote-3)], située [adresse], dont le numéro d’entreprise est le [numéro d’entreprise], représentée par [nom, prénom et fonction],

Ci-après dénommée « **Dénomination**»,

ci -après dénommées conjointement les «**Parties**»**.**

**PRÉAMBULE**

Conformément au Code wallon de l’habitation durable du 29 octobre 1998 et ses modifications ultérieures ;

Conformément au décret du 15 mars 2018 relatif au bail d’habitation et ses modifications ultérieures ;

Conformément à l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis, du Code et ses modifications ultérieures ;

Conformément à la décision du Gouvernement wallon du \*\* ;

Considérant que dans le cadre de la Déclaration de Politique Régionale du Gouvernement wallon 2019-2024 et du Plan de relance de la Wallonie, le Gouvernement prévoit la mise en place de différentes mesures afin de répondre à la demande croissante de nouveaux logements de qualité. Parmi l’accroissement des demandes figure celle portant sur l’accès à un logement étudiant abordable et d’intérêt public.

**IL EST CONVENU CE QUI SUIT :**

**1. Définitions**

1° Code (CWHD) : le Code wallon de l’habitation durable ;

2° la S.W.L : la Société wallonne du logement ;

3° l’Administration : la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l’Energie ;

4° le programme : tout programme de création de logements étudiant approuvé par le Gouvernement faisant l'objet d'une demande de subvention ;

5° l’opération de partenariat : opération qui associe un ou plusieurs opérateurs immobiliers et/ou une ou plusieurs personnes morales, visant à mettre en œuvre un programme de création d’ensemble de logements d’intérêt public destinées à être loués aux étudiants ;

6° l'ensemble de logements d'étudiant : l'ensemble de logements dans un bâtiment collectif, composé au minimum de cinq chambres, d'une cuisine collective et de sanitaires collectifs, destiné à des étudiants ;

7° le logement collectif : le logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs personnes majeures ne constituant pas un seul et même ménage ;

8° le coût de l'ensemble de logements étudiant : le montant des dépenses nécessaires à la création d'un ensemble de logements étudiant comprenant : le coût de la prise de droit réels sur un bien immeuble, des travaux de construction, réhabilitation, restructuration, l’adaptation, tous frais, honoraires, taxes et mobilier compris, à l'exclusion du coût des démolitions éventuelles des constructions situées à la place de la nouvelle construction, de la valeur du terrain et des aides obtenues en application d'autres réglementations ;

9° le parachèvement minimum : l'ensemble de logements comprend au minimum, pour chaque pièce d'habitation, un revêtement de sol souple ou rigide, des murs, cloisons, plafond et faux plafond prêt à peindre ou fini et également des portes de séparation entre les pièces de nuit et les autres pièces ;

10° l'équipement minimum : l'ensemble de logements comprend au minimum : un système de chauffage et un système de ventilation adaptés et dimensionnés en fonction de la performance énergétique du bâtiment ; une cuisine collective proportionnée au nombre d'unités de logement ; une pièce d'eau collective distincte de la cuisine et disposant de deux douches alimentées en eau chaude et de trois douches alimentées en eau chaude à partir de neuf habitants ; de deux WC incorporés au logement et de trois WC incorporés au logement à partir de neuf habitants ;

11° le mobilier minimum : pour la cuisine collective, un meuble avec évier, un frigo, taques de cuisson, rangements, poubelles, une table et des chaises composant la cuisine en fonction du nombre d'unités de logement ; un lit composé d'un cadre, d'un sommier et d'un matelas, une armoire, une étagère, un bureau et une chaise pour chaque unité de logement ;

12° les locaux de service communs : les locaux de service commun sont destinés à l'entreposage des ordures ménagères et à l'entreposage de véhicules deux roues et des voitures d’enfants qui répondent aux exigences suivantes :

* ils se ferment et sont protégés des intempéries et aisément accessibles par les habitants de l'immeuble ;
* ils sont localisés de manière à permettre aisément l'accès à la voie publique et sont indépendants des parkings ;
* ils sont distincts, ont chacun une dimension suffisante compte tenu du nombre de logements et, en ce qui concerne le local à ordure, permettent le stockage sélectif des ordures ménagères.

**2. Objet de la présente convention**

La présente convention a pour objet de définir les termes du partenariat entre les Parties dans le cadre de la mise en œuvre du programme de création de [nombre] ensemble(s) de logements destiné(s) destinés à être loués aux étudiants approuvé par le Gouvernement en date du \*\* et faisant d’une subvention.

**3. Objectifs poursuivis**

Comme relevé dans le préambule, l’objectif principal est d’apporter une première réponse significative et structurelle en matière de logement étudiant d’utilité publique, de logement étudiant financièrement abordable et de qualité en s’appuyant sur l’ensemble des acteurs du logement et partenaires afin de mettre en œuvre le droit au logement.

Les Parties s’engagent à respecter ces objectifs tels que décrits plus amplement dans le préambule ci-avant ainsi que dans la note au Gouvernement wallon.

Les Parties s’engagent également à respecter le programme tel qu’approuvé par le Gouvernement en date du \*\*.

**4. Description de l’opération de partenariat**

[1ère hypothèse envisagée : une des Parties est propriétaire d’un terrain constructible soit vierge (sans bâtiment) soit avec un bâtiment à démolir et entend (re)construire un bâtiment composé de plusieurs ensembles de logements destinés à être loués aux étudiants et entend concéder un droit d’emphytéose]

L’Opérateur <ou> [Dénomination de la personne morale] est propriétaire d’un terrain situé [adresse] comprenant [préciser le cas échéant l’existence d’un/plusieurs bâtiments de la manière la plus précise possible] en vertu d’un acte notarié du [date].

La surface du terrain est de [préciser la surface du terrain] selon le relevé cadastral détaillé ci-après et conformément au plan annexé à la présente convention :

* Parcelle \*\* - hectares \*\* ares, \*\* centiares, section \*\*, n° \*\* .

L’Opérateur <ou> [Dénomination de la personne morale] s’engage à procéder à la conception et à la construction d’un bâtiment <ou> à la démolition du bâtiment existant, à la conception et à la construction d’un nouveau bâtiment de [nombre] ensemble(s) de logements destiné(s) à être loués aux étudiants.

Une fois le bâtiment construit, l’Opérateur <ou> [Dénomination de la personne morale] concède un droit réel d’emphytéose à l’Opérateur <ou> [Dénomination de la personne morale] par le biais d’un bail emphytéotique dont les modalités doivent être communiqués à l’administration de tutelle à la signature de la présente convention.

[2ème hypothèse envisagée : une des Parties est propriétaire d’un terrain sur lequel est érigé un/plusieurs bâtiment(s) et entend le(s) restructurer ou les réhabiliter de [nombre] ensemble(s) de logements destiné(s) à être loués aux étudiants et entend concéder un droit d’emphytéose]

L’Opérateur <ou> [Dénomination de la personne morale] est propriétaire d’un terrain situé [adresse] comprenant [préciser le cas échéant l’existence d’un/plusieurs bâtiments de la manière la plus précise possible] en vertu d’un acte notarié du [date].

La surface du terrain est de [préciser la surface du terrain] selon le relevé cadastral détaillé ci-après et conformément au plan annexé à la présente convention :

* Parcelle \*\* - hectares \*\* ares, \*\* centiares, section \*\*, n° \*\* .

L’Opérateur <ou> [Dénomination de la personne morale] s’engage à procéder à la restructuration ou à la réhabilitation de [nombre] ensemble(s) de logements destiné(s) à être loués aux étudiants.

Une fois le bâtiment restructuré/réhabilité, l’Opérateur <ou> [Dénomination de la personne morale] concède un droit réel d’emphytéose à l’Opérateur <ou> [Dénomination de la personne morale] par le biais d’un bail emphytéotique dont les modalités doivent être communiqués l’administration de tutelle à la signature de la présente.

**5. Allocation de la subvention ainsi que sa répartition entre les Parties**

La SWL ou l’Administration accorde une subvention à l’Opérateur pour la réalisation de l’opération de partenariat visée par la présente convention. Les travaux éligibles ne doivent pas être pris en charge par des pouvoirs publics en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Les fonds seront rendus accessibles pour paiements par les Opérateurs, opération par opération, au travers de l’outil informatique de gestion technico-financière centralisée de la SWL ou du SPW Logement.

La subvention accordée par la Région wallonne est de \*\* euros.

L’Opérateur octroie \*\* euros de la subvention à [dénomination personne morale] selon les modalités suivantes :

\*\*

L'aide est destinée à couvrir tout ou partie des coûts résultant :

* des études de conception urbanistiques, juridiques, financières ou fiscales nécessaires à la réalisation du projet ;
* de la prise en charge de travaux de construction, de restructuration, de réhabilitation, d’adaptation, d’aménagements, d’équipements ou d’acquisition destinés aux logements étudiants ou de services relatifs aux personnes bénéficiaires des logements, tous frais, honoraires, taxes et mobilier compris, à l'exclusion du coût des démolitions éventuelles des constructions situées à la place de la nouvelle construction, de la valeur du terrain et des aides obtenues en application d'autres réglementations.

**6. Durée de la validité de la convention**

La Convention prend effet à la date de sa signature et restera en vigueur jusqu’à la vente de l’ensemble de logements étudiant.

**7. Planning de l’opération**

Le dossier d'avant-projet urbanistique et architectural relatif à la conception des logements à créer est soumis, pour approbation, à la SWL ou à l’Administration. L'analyse de la SWL ou de l’Administration porte sur le respect des prescrits réglementaires et l'atteinte du programme ainsi que sur les aspects coût du dossier.

Le dossier destiné à la mise en concurrence des travaux de la conception et réalisation des travaux relatif aux logements à créer est soumis, pour approbation, à la SWL ou à l’Administration. Préalablement au dépôt à la SWL ou à l’Administration du dossier destiné à la mise en concurrence principale des travaux, l’opérateur dispose des droits réels sur le terrain ou le bâtiment à restructurer, réhabiliter ou adapter ainsi que des autorisations d'urbanisme nécessaires sauf dans les cas suivants :

* Un dossier élaboré sur base d'un marché public de conception et construction (Design & Build), le dossier destiné à la mise en concurrence des travaux peut uniquement être soumis pour autant qu'un dossier d'avant-projet relatif aux logements à créer ait été approuvé par la SWL ou par l’administration et que la société dispose d'un permis d'urbanisme valide.
* En cas d'acquisition de logement sur plan, d’un logement neuf, d’un logement construit ou existant, l’opérateur immobilier soumet à la SWL ou à l’Administration un dossier de demande de prise de droits réels.

Au plus tard à l'introduction du résultat de mise en concurrence des travaux, l’Opérateur fournit une copie des documents attestant des droits réels à son actif.

Le dossier contenant le résultat de la mise en concurrence des travaux ou de la conception et réalisation des travaux relatif aux logements à créer est soumis, pour approbation, à la SWL ou à l’Administration. Le dossier contenant le résultat de la mise en concurrence des travaux peut uniquement être soumis pour autant qu'un dossier destiné à la mise en concurrence des travaux ou de la conception et réalisation des travaux relatif aux logements à créer ait été approuvé par la SWL ou à l’Administration.

En cas d’opération de construction, la réception par la SWL ou par l’Administration de l'ensemble des résultats de mise en concurrence des travaux ou d’obtention du permis d’urbanisme dans le cadre d’une opération de Design & Build à la date fixée par le Ministre du Logement.

En cas d’acquisition, la preuve de l’obtention d’un droit réel dans le cas d’une opération d’acquisition introduit à la SWL ou à l’administration régionale à la date fixée par le Ministre du Logement.

A la demande motivée de l’Opérateur <ou> [Dénomination de la personne morale] avant cette échéance, la SWL ou l’Administration peut accorder un délai supplémentaire global de maximum dix-huit mois au dépôt de l'ensemble des résultats de mise en concurrence des travaux relatifs à l'opération de logements à créer.

L'octroi de ce délai est uniquement possible dans la mesure où l’Opérateur <ou> [Dénomination de la personne morale] a introduit sa demande de permis d'urbanisme auprès de l'administration compétente.

L'échéance de validité de l’engagement juridique de la subvention accordée porte sur la date ultime de réception par la SWL ou par l’Administration de l'ensemble des résultats de mise en concurrence des travaux relatifs aux logements à créer. Au-delà de cette dernière échéance, la validité de la subvention est définitivement échue.

A l'exception des travaux conservatoires ou de sauvegarde, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'écoulement du délai au cours duquel la SWL ou à l’Administration peut suspendre ou annuler le marché ni en cas de suspension du marché par la SWL ou à l’Administration. L'ordre de commencer les travaux est donné dans les trois mois à dater de l'échéance du délai précité ou à dater de l'autorisation, par la SWL ou par l’Administration, de commander les travaux.

**8. Le cout maximum subsidiable des logements étudiants d’intérêt public**

Lorsque le coût de l'ensemble de logements étudiants d’intérêt public est inférieur au montant de la subvention fixé dans le cadre du présent programme, la subvention ne peut dépasser 100 % du coût du logement.

Le cas échéant, la subvention est réduite du surplus constaté au regard du résultat de la mise en concurrence. Pour rappel, le coût de l'ensemble de logements étudiant correspond au montant des dépenses nécessaires à la création d'un ensemble de logements étudiant comprenant : le coût de la prise de droit réels sur un bien immeuble, des travaux de construction, réhabilitation, restructuration, l’adaptation, tous frais, honoraires, taxes et mobilier compris, à l'exclusion du coût des démolitions éventuelles des constructions situées à la place de la nouvelle construction, de la valeur du terrain, du coût de l'aménagement des abords et des aides obtenues en application d'autres réglementations.

**9. Normes auxquelles doivent répondre les logements**

L’Opérateur <ou> [dénomination de la personne morale] s’engage à respecter les conditions suivantes :

* Un ensemble de logements d’étudiants est composé au minimum de cinq chambres, d'une cuisine collective et de sanitaires collectifs, destiné à des étudiants tel que défini dans l’arrêté du Gouvernement wallon du 24 novembre 2021 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la construction d'un ou plusieurs logements d’utilité publique à destination des étudiants ;
* L'ensemble de logements étudiant est conforme aux critères définis par le Gouvernement en matière de salubrité des logements collectifs et conformément à l’arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1er, 19° à 22° bis, du Code et ses modifications ultérieures ;
* Les ensembles de logements étudiants bénéficient d'un parachèvement, d'un équipement et d'un mobilier minimum ainsi que de locaux de services communs ;
* L'ensemble de logements étudiant atteignent les performances thermiques, énergétiques et environnementales correspondant au minimum exigé par les réglementations en vigueur au moment de l'introduction de la demande de permis d'urbanisme.

**10. Conditions d’admission des candidats locataires**

L’Opérateur <ou> [dénomination de la personne morale] s’engage à respecter les conditions d’attribution suivantes :

* Au moins la moitié des attributions est réservée aux étudiants faisant partie d’un ménage de catégorie de revenu 1, 2 reconnues en vertu du Code wallon de l’habitation durable. L’attribution en faveur des catégories 3 ou supérieures de revenus est limitée au solde des logements, non attribués aux autres catégories faute de candidats ;
* L’attribution d’une unité de logement au même étudiant est limitée à une durée de six ans maximum.

**11. Les conditions de location des logements étudiants**

L’Opérateur <ou> [dénomination de la personne morale] s’engage à respecter les conditions de location soumises au bail étudiant conformément au décret relatif au bail d’habitation du 15 mars 2018 tout en respectant strictement les conditions supplémentaires suivantes :

* Le montant du loyer (hors charges) applicable aux logements étudiants à la conclusion du bail étudiant ne pourra en aucun cas être supérieur au montant de loyer référencé dans la grille des loyers du logement étudiant établie par le Centre d’Etudes en Habitat Durable de Wallonie ;
* Clause d’entretien et de gestion locative à déterminer entre les parties…

**12. Les conditions de vente des logements étudiants**

L’Opérateur <ou> [dénomination de la personne morale] peut vendre l'ensemble de logements étudiant moyennant l'accord de la SWL ou de l’Administration, au plus tôt à la fin de la trentième année à dater de la première occupation.

**13. Remboursement de la subvention**

Le remboursement en partie ou intégral de l’aide par l’Opérateur à la SWL ou à l’Administration pourra être appliquée dans les cas suivants :

* Non-respect des conditions d’éligibilité du programme ;
* Non-respect des critères de sélection pour lesquels le projet a été retenu.

*Signature :*

1. En vertu de l’article 78bis du Code wallon de l’habitation durable du 29 octobre 1998, *M.B*., 4 décembre 1998. [↑](#footnote-ref-1)
2. Il peut s’agir d’un opérateur immobilier reconnu en vertu de l’article 1er, 23° le Code wallon de l’Habitat Durable en excluant le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW), la Société wallonne du Crédit social (SWCS), les Centres publics d’action sociale (CPAS) et les Associations de promotion du logement (APL). [↑](#footnote-ref-2)
3. Il peut s’agir de tout établissement de l’enseignement supérieur reconnu aux articles 10 et 11 du décret 7 novembre 2013 définissant le paysage de l'enseignement supérieur et l'organisation académique des études. [↑](#footnote-ref-3)