

**18 mars 2004**

## **Arrêté ministériel portant approbation du règlement des avances de la Société wallonne du logement**

Le Ministre du Budget, du Logement, de l'Équipement et des Travaux publics,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 54 à 59 (*soit, les articles 54, 55, 56, 57, 58 et 59*), 69 à 71 (*soit, les articles 69, 70 et 71*), 88, 95, 96, 117 à 120 (*soit, les articles 117, 118, 119 et 120*), 125 et 135;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de l'acquisition, de la réhabilitation, de la restructuration ou de l'adaptation d'un bâtiment améliorable pour y créer un ou plusieurs logements sociaux (article 54, §1<sup>er</sup>);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la démolition d'un bâtiment non améliorable (article 55);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements de transit (article 56);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements d'insertion (article 57);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements moyens (article 58);

Vu l'arrêté du Gouvernement du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de l'équipement d'ensembles de logements (article 69);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 établissant les conditions d'octroi de l'intervention de la Région dans le financement des programmes de création de nouveaux logements sociaux par des sociétés de logement de service public (article 54, §2);

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 établissant les conditions d'octroi de l'intervention de la Région dans le financement des programmes de réhabilitation, de restructuration, d'adaptation ou d'entretien des logements gérés par les sociétés de logement de service public (article 88);

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement du 13 janvier 2003;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances du 21 février 2003,

Vu l'accord du Ministre du Budget du 17 mars 2003;

Arrête:

### **Chapitre premier Principes**

#### **Art. 1<sup>er</sup>.**

Pour l'application du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par:

1° le ministre: le ministre qui a le logement dans ses attributions;

2° la Société wallonne: la Société wallonne du Logement;

3° la société: la société de Logement de service public agréée par la Société wallonne du Logement;

4° le produit net de la vente: la différence entre le prix de vente et le solde de l'avance.

**Art. 2.**

Dans la limite des crédits inscrits à cette fin à son budget et aux conditions et modalités définies par le présent arrêté, la Société wallonne peut mettre à la disposition des sociétés des moyens financiers nécessaires à la réalisation de tout ou partie des opérations visée à l'article [4](#).

**Art. 3.**

§1<sup>er</sup>. Les moyens financiers sont mis à la disposition des sociétés sous la forme d'avances.

§2. Les avances sont financées sur la trésorerie gérée par la Société wallonne ou par le produit des emprunts que celle-ci est autorisée à émettre, à contracter ou à gérer.

**Art. 4.**

Les opérations pouvant être financées par les avances sont:

1° les travaux:

– de maintien en état locatif;  
– de mise à niveau de confort et de requalification des quartiers, des logements du parc des sociétés de logement de service public;

2° la création de logements sociaux, moyens, adaptés, d'insertion ou de transit par l'achat, la construction, la réhabilitation, l'adaptation de logements et la restructuration de bâtiments améliorables;

3° l'équipement, le rééquipement ou l'aménagement d'équipements d'ensembles de logements ou de lotissements, ainsi que des locaux de quartier à usage collectif;

4° la démolition d'un bâtiment non améliorable en vue d'affecter le terrain ainsi libéré à la construction de logements et, accessoirement, à des équipements d'intérêt collectif faisant partie intégrante d'un ensemble de logements;

5° l'achat de terrains, leur assainissement et leur appropriation;

6° la construction d'annexes ou de garages;

7° la construction ou l'aménagement de bureaux ou de locaux à l'usage de la société;

8° la construction ou l'aménagement de locaux à usage de commerce pour autant qu'ils fassent partie d'un immeuble affecté principalement au logement;

9° le prix d'acquisition des immeubles et les frais de la constitution de droits réels relativement aux opérations visées sous les 1° à 8°;

10° les honoraires des géomètres, des architectes et des ingénieurs, des auteurs de projet et des coordinateurs de sécurité, et les frais généralement quelconques se rapportant aux opérations visées sous les n<sup>os</sup> 1° à 8°;

11° les travaux autorisés par la Société wallonne pour imprévus ou pour cas de force majeure, relatifs aux opérations visées sous 1° à 8°.

**Chapitre II****Conditions et modalités du financement lié à la dotation en capital et relatif à la création de logements sociaux, au maintien en état locatif, à la mise à niveau de confort et à la requalification des quartiers****Section première  
Création de logements sociaux****Art. 5.**

§1<sup>er</sup>. Pour la création de logements sociaux, les avances sont consenties aux conditions suivantes:

1° le montant des avances est égal au montant prévu dans les programmes d'investissements à la réalisation des ouvrages, défalqué des mises de fonds par la société et des subventions par elle perçues;

2° le taux d'intérêt est de 0 %;

3° le montant du remboursement est égal au montant des avances multiplié par un coefficient, fonction de la capacité financière de la société, d'un minimum de 100 % et d'un maximum de 140 % défini en annexe au programme d'investissement;

4° la société procède au remboursement par 30 annuités en croissance géométrique. La raison en est de 2 % minimum, avec un maximum de 2,5 % par an, en fonction du taux de rendement établi en annexe au programme d'investissement;

5° la première annuité est due le 1<sup>er</sup> janvier de la 2<sup>e</sup> année qui suit celle de la libération du crédit;

6° aucun chargement n'est appliqué sur les avances consenties.

§2. Pour l'année 2003, le coefficient visé au paragraphe premier du présent article, 3°, est fixé à 100 % pour la société ayant fait l'objet d'une restructuration dans le cadre du programme global de remembrement des sociétés et qui a subi une perte nette d'au moins 100 logements.

#### **Art. 6.**

En fonction de leur excédent de trésorerie, les sociétés peuvent être appelées à participer au financement des opérations à concurrence d'un pourcentage déterminé en annexe au programme d'investissement. Ce pourcentage est au maximum de 10 %.

Indépendamment de cette participation financière, les sociétés peuvent constituer des apports volontaires complémentaires avec l'autorisation de la Société wallonne.

### **Section 2**

#### **Travaux de maintien en état locatif, mise à niveau de confort et requalification des quartiers**

#### **Art. 7.**

§1<sup>er</sup>. Pour les travaux de maintien en état locatif, mise à niveau de confort et requalification des quartiers, les avances sont consenties aux conditions suivantes:

1° le montant des avances est égal au montant prévu dans les programmes d'investissements à la réalisation des ouvrages, défalqué des mises de fonds par la société et des subventions par elle perçues;

2° le taux d'intérêt est de 2,5 % l'an;

3° la société procède au remboursement par annuités constantes. Le montant à rembourser est égal à 100 % du montant de l'avance;

4° la première annuité est due le 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit celle de la libération du crédit;

5° pendant l'année de la libération du crédit, aucun intérêt n'est dû sur les levées de fonds effectuées.

§2. Sont financés au moyen d'avances en quinze ans, tous travaux de rénovation légère, parmi lesquels:

1° les travaux d'installation ou de renouvellement du chauffage (y compris les chaudières);

2° les installations et renouvellement de production et de distribution d'eau chaude;

3° les réfections ou renouvellements des toitures plates;

4° les zingueries;

5° l'étanchéité et l'isolation thermique de l'enveloppe du bâtiment;

6° les travaux destinés à réduire les charges locatives.

§3. Sont financés au moyen d'avances en vingt-cinq ans:

1° les travaux de rénovation lourde réalisés en entreprise générale ou équivalent;

2° les travaux de rénovation partielle parmi lesquels:

- a) la modernisation des installations électriques;
- b) l'installation d'une salle de bains et d'un WC ou modernisation des installations sanitaires;
- c) l'adaptation de la surface habitable;
- d) les travaux de réfection des toitures (charpentes, couvertures et isolation);
- e) le remplacement d'une toiture plate par une toiture à versants.

**Art. 8.**

Les sociétés peuvent être appelées à participer au financement des opérations à concurrence d'un pourcentage déterminé en annexe au programme d'investissement.

Ce pourcentage est au maximum de 20 % sur les avances en 15 ans et de 10 % pour les avances en 25 ans.

Indépendamment de cette participation financière, les sociétés peuvent constituer des apports volontaires complémentaires avec l'autorisation de la Société wallonne.

### Chapitre III

#### Conditions et modalités du financement complémentaire aux aides de la Région

**Art. 9.**

La Société wallonne octroie des avances:

1° aux aides octroyées par la Région en exécution de:

- a) l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de l'acquisition, de la réhabilitation, de la restructuration ou de l'adaptation d'un bâtiment améliorable pour y créer un ou plusieurs logements sociaux;
- b) l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la démolition d'un bâtiment non améliorable;
- c) l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements de transit;
- d) l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements d'insertion;
- e) l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements moyens;
- f) l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de l'équipement d'ensembles de logements;

2° dans le cas d'acquisition de terrains.

**Art. 10.**

La Société wallonne octroie les avances aux conditions suivantes:

1° Au 31 décembre, un intérêt simple est calculé sur le montant des avances octroyées, au taux moyen en vigueur sur le marché belge.

La période de préfinancement se termine à la fin de l'année de la date de l'acquisition de l'immeuble ou de la date de réception provisoire des travaux.

Le taux moyen correspond à la moyenne du taux Euribor 1 an de l'année de libération des fonds, publiée par la Banque Nationale.

2° Au 1<sup>er</sup> janvier de l'année qui suit la date visée sous 1°, le montant total des avances octroyées est converti en un prêt.

Ce prêt est octroyé aux conditions suivantes:

a) le remboursement est effectué par annuités constantes;

b) le taux de l'avance correspondant aux taux IRS 5 ans, 10 ans ou 15 ans, en vigueur au moment de l'octroi, majorés d'un nombre de points de base exigé de la Société wallonne par le souscripteur.

3° La durée du prêt est fixée:

- à 5 ans pour la démolition d'un bâtiment non amélioré;
- à 9 ans pour la création d'un logement de transit ou d'insertion;
- à 20 ans pour les autres opérations.

#### **Art. 11.**

Les sommes dues à ce titre sont portées directement au débit du compte courant de la société ouvert à la Société wallonne, le 31 décembre de chaque année.

#### **Art. 12.**

En cas d'amélioration de sa capacité financière, la société peut procéder au remboursement total ou partiel du prêt, sans indemnité de remploi ou peut demander de revoir la durée du prêt.

### **Chapitre IV**

#### **Conditions et modalités du financement de la construction de logements destinés à la vente**

#### **Art. 13.**

Dans le cadre des programmes approuvés, la Société wallonne peut octroyer les avances nécessaires à la construction de logements sociaux et moyens destinés à la vente aux conditions suivantes:

1° le montant de l'avance est égal au montant prévu dans le programme d'investissements;

2° le taux d'intérêt est fixé le 1<sup>er</sup> janvier de l'année de l'octroi de l'avance et est égal à la moyenne des taux Euribor à 1 an de l'année précédente, publiée par Banque Nationale;

3° les avances sont remboursables au fur et à mesure et au prorata de chaque logement vendu.

#### **Art. 14.**

L'intérêt est incorporé au prix de revient des logements à concurrence de 18 mois maximum, le surplus restant à charge de la société.

### **Chapitre V**

#### **Conditions et modalités du financement relatives à la reconstitution du patrimoine**

#### **Art. 15.**

En cas de vente d'immeubles bâtis ou non bâtis, acquis ou construits au moyen d'avances de la Société wallonne, les produits de ventes sont affectés au remboursement de la catégorie d'avances qui a servi à la construction ou à l'achat de ces biens.

Si la catégorie ne peut être déterminée avec certitude, le remboursement se fait sur les avances les plus anciennes. Ce remboursement anticipé est effectué au 31 décembre de l'année de la passation des actes de vente.

#### **Art. 16.**

Le produit net de la vente est porté à un compte de dépôt spécial ouvert à la Société wallonne au nom de la société venderesse.

Celle-ci réinvestit ce produit net, avec l'autorisation de la Société wallonne, prioritairement dans la rénovation du patrimoine, et pour le surplus, dans le financement de la création de logements locatifs.

#### **Art. 17.**

Dans le cadre des programmes approuvés de vente de logements, une avance peut être octroyée à la société venderesse, aux conditions fixées aux articles 10 à 12 (*soit, les articles 10, 11 et 12*) du présent règlement, pour la création de logements, en remplacement de logements vendus. Le montant est déterminé en accord avec la société.

### **Chapitre VI**

#### **Conditions et modalités de préfinancement de l'acquisition de bâtiments améliorables pour y créer un ou plusieurs logements sociaux**

#### **Art. 18.**

Dans la limite des crédits inscrits à cette fin à son budget, la Société wallonne peut octroyer les avances nécessaires à l'acquisition de bâtiments améliorables pour y créer un ou plusieurs logements sociaux.

Les avances sont octroyées à la demande de la société, sur avis favorable de la commune et sans préjudice des décisions prises par le Gouvernement.

#### **Art. 19.**

La Société wallonne octroie les avances aux conditions suivantes:

1° au 31 décembre, un intérêt simple est calculé sur le montant des avances octroyées, au taux moyen en vigueur sur le marché belge;

2° La période de préfinancement se termine à la date de la liquidation de la subvention visée dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de l'acquisition, de la réhabilitation, de la restructuration ou de l'adaptation d'un bâtiment améliorable pour y créer un ou plusieurs logements sociaux, ou de l'octroi de l'avance visée au [chapitre 3](#) du présent règlement;

3° le taux d'intérêt est fixé le 1<sup>er</sup> janvier de l'année de l'octroi de l'avance et est égal à la moyenne des taux Euribor à 1 an de l'année précédente, publiée par Banque nationale;

4° Le montant de l'avance est remboursé à la date visée au 2° du présent article et au plus tard à l'échéance de la sixième année de l'octroi de l'avance.

### **Chapitre VII**

#### **Conditions et modalités du financement des travaux de petit entretien des logements du parc d'une société en difficulté financière structurelle**

#### **Art. 20.**

Dans le cadre des programmes approuvés, la Société wallonne peut octroyer les avances nécessaires aux travaux de petit entretien effectués par une société en difficulté financière structurelle aux conditions suivantes:

1° la durée de l'avance est fixée à cinq ans;

2° le taux d'intérêt est de 2 %.

## Chapitre VIII

### Conditions et modalités du financement de la construction d'annexes, de garages, de bureaux ou de locaux à l'usage de la société, et de locaux à usage de commerce

#### Art. 21.

Dans le cadre des programmes approuvés, la Société wallonne peut octroyer les avances nécessaires à la construction d'annexes, de garages, de bureaux ou de locaux à l'usage de la société, et de locaux à usage de commerce, pour autant qu'ils fassent partie intégrante d'un ensemble de logements.

#### Art. 22.

La Société wallonne octroie les avances aux conditions fixées aux articles 10 à 12 (*soit, les articles [10](#), [11](#) et [12](#)*) du présent règlement.

## Chapitre IX

### Conditions et modalités du financement des travaux pour imprévus ou pour cas de force majeure

#### Art. 23.

La Société wallonne peut octroyer les avances nécessaires aux travaux pour imprévus ou pour cas de force majeure.

#### Art. 24.

La Société wallonne octroie les avances aux conditions fixées aux articles 10 à 12 (*soit, les articles [10](#), [11](#) et [12](#)*) du présent règlement.

## Chapitre X

### Conditions et modalités du financement relatives à des opérations immobilières, menées par des sociétés de logement de service public et dans lesquelles des pouvoirs locaux ou des opérateurs immobiliers font des apports financiers

#### Art. 25.

Dans la limite des crédits inscrits à cette fin à son budget, lorsqu'un pouvoir local ou un opérateur immobilier autre que la Société wallonne ou une société fait un apport financier identique à celui de la Région, selon le type d'opération immobilière réglementée par le Code wallon du Logement et par ses arrêtés d'application, la Société wallonne peut mettre à la disposition des sociétés des moyens financiers nécessaires complémentaires à la réalisation des opérations visées à l'article [4](#).

#### Art. 26.

Les moyens financiers sont mis à la disposition des sociétés sous la forme et selon les conditions et modalités visées à l'article [3](#), aux articles 5 à 24 (*soit, les articles [5](#), [6](#), [7](#), [8](#), [9](#), [10](#), [11](#), [12](#), [13](#), [14](#), [15](#), [16](#), [17](#), [18](#), [19](#), [20](#), [21](#), [22](#), [23](#) et [24](#)*) et aux articles 27 à 33 (*soit, les articles [27](#), [28](#), 29, 30, 31, 32 et 33*) du présent règlement.

## Chapitre XI

### Dispositions diverses

#### Art. 27.

Chaque demande de financement, en exécution des [chapitres 4](#), [5](#), [6](#), [7](#), [8](#) et [9](#) du présent règlement, est accompagnée de prévisions financières, en recettes et en dépenses. La Société wallonne apporte son assistance à l'établissement de ces prévisions.

**Art. 28.**

L'incorporation du coût des travaux au prix de revient des logements, en partie ou en totalité, se fait conformément au règlement approuvé par la Société wallonne.

**Art. 29.**

La Société wallonne a la faculté d'exiger de plein droit, et sans mise en demeure, le remboursement immédiat de ce qui lui est dû au moment où elle use de cette faculté:

1° à défaut pour la société d'avoir effectué le paiement dû;

2° en cas de manquement quelconque aux obligations mentionnées dans le présent arrêté;

3° en cas de dissolution ou de retrait d'agrément de la société.

**Art. 30.**

La société est constituée en demeure de plein droit, sans qu'il soit besoin d'acte, par la réalisation de l'une ou l'autre cause d'exigibilité de la créance et elle ne peut opposer aucune exception, pas même celle du paiement des annuités échues.

**Art. 31.**

Tous les paiements sont faits par la société au siège de la Société wallonne à Charleroi ou dans tout autre lieu à indiquer par celle-ci.

**Art. 32.**

Les intérêts simples et les annuités dus en vertu du présent règlement, sont payables le 31 décembre de chaque année, les sommes dues à ce titre sont portées directement au débit du compte courant de la société ouvert à la Société wallonne.

**Art. 33.**

Si, au 31 décembre, le compte courant de la société est débiteur ou présente un solde créditeur insuffisant, la Société wallonne peut réclamer directement à la société le paiement de tout ou partie des sommes qui lui sont dues à titre d'intérêt, d'annuité.

Si celle-ci ne s'exécute pas dans la première quinzaine du mois de janvier suivant l'échéance, les sommes non payées sont productives au profit de la Société wallonne d'un intérêt égal à la moyenne des taux Euribor à 1 an de l'année précédente, publiée par la Banque Nationale.

**Chapitre XII**  
**Entrée en vigueur**

**Art. 34.**

Le présent règlement produit ses effets au 23 septembre 2002.

Namur, le 18 mars 2004.

M. DAERDEN