

30 novembre 2006

Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de favoriser le montage, le développement et l'exécution d'opérations de partenariat public privé

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 78 *bis*, 131, 7°, et 163, 2°;

Vu le décret du 15 décembre 2005 contenant le budget général des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2006;

Vu la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980, modifiée par les lois du 8 août 1988 et du 16 juillet 1993;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 août 2004 portant règlement du fonctionnement du Gouvernement, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 16 septembre 2004 et par l'arrêté du Gouvernement du 15 avril 2005;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 octobre 2005 fixant la répartition des compétences entre les Ministres et réglant la signature des actes du Gouvernement;

Vu les articles 55 à 58 de l'arrêté royal du 17 juillet 1991 portant coordination des lois sur la comptabilité de l'Etat;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 juillet 1997 relatif au contrôle administratif et budgétaire;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 27 novembre 2006;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 30 novembre 2006;

Considérant que des projets de partenariat se développent en Région wallonne, entre la Société wallonne du Logement, les sociétés de logement de service public et des personnes morales de droit privé;

Considérant que ces initiatives doivent être soutenues conformément à la Déclaration de politique régionale qui entend promouvoir le partenariat public-privé, notamment en vue d'augmenter le nombre de logements de tous types, tant pour la location que pour l'accession à la propriété;

Considérant qu'il y a lieu de promouvoir ces premières opérations en privilégiant l'accessibilité des logements à mettre sur le marché aux personnes et ménages à revenus modestes et moyens;

Que le lancement de ce nouveau mode opératoire doit s'effectuer dans des conditions relatives à la conception des projets, à leur financement; à la constitution ou à la cession de droits réels, à la constitution de sociétés d'économie mixte, ainsi qu'à des modes de prise en gestion associant les partenaires publics et privés;

Considérant que des subventions peuvent être accordées en application de l'article 78 *bis* du Code wallon du Logement;

Que des subventions doivent être accordées pour garantir la bonne fin des projets;

Considérant qu'une allocation de base 63.05 du programme 05 de la division organique 15 du budget des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2006 est prévue à cet effet;

Considérant qu'il y a lieu d'engager les crédits à ce réservés pour permettre de lancer ces initiatives;

Sur la proposition du Ministre du Logement,

Arrête:

Art. 1^{er}.

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

1° le Ministre: le Ministre du Logement;

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 programme: les opérations de partenariat en cours d'élaboration par les sociétés;

5° l'opération de partenariat: l'opération qui associe une ou plusieurs sociétés de logement, éventuellement avec un opérateur immobilier au sens de l'article 1^{er}, 23°, du Code wallon du Logement, à une ou plusieurs personnes privées, choisie(s) après appel à concurrence, en vue principalement de la création de logements, destinés à être loués ou achetés, conformément aux conditions du présent arrêté.

Art. 2.

Allocation de la subvention.

§1^{er}. Une subvention d'un montant maximum de € 1.000.000 (un million d'euros) est octroyée à la Société wallonne.

Ce montant est destiné à aider les sociétés dans le montage, le développement et l'exécution d'opérations de partenariat.

§2. Le montant visé au §1^{er} est prélevé à charge de l'allocation de base 63.05 du programme 05 de la division organique 15 du budget des dépenses de la Région wallonne pour l'année budgétaire 2006.

§3. La subvention est liquidée à la Société wallonne sur la base de la notification par le Ministre du programme approuvé, sur le compte n° 091-0172763-35.

§4. A cet effet, la Société wallonne soumet au Gouvernement un projet de programme.

§5. La Société wallonne accorde, sur la base de ce programme, une aide à la société dans les conditions du présent arrêté.

§6. La Société wallonne établit, par programme, un décompte annuel et un décompte final justifiant l'utilisation de la subvention.

Art. 3.

Détermination du montant de l'aide.

La Société wallonne propose au Gouvernement le montant de la subvention à octroyer aux programmes, ainsi que les critères de son calcul.

La Société wallonne tient compte, dans sa proposition, des programmes privilégiant la mixité sociale, l'hébergement pour partie de ménages à revenus précaires et la création d'ensembles de logements intergénérationnels.

Art. 4.

Opérations visées.

Sont notamment susceptibles de bénéficier de l'aide, les opérations visant:

- la conception et/ou l'exécution, le financement et la vente ou la location de logements à des personnes répondant à certaines conditions de revenus, visées à l'article [6. §8](#), du présent arrêté;
- l'achat sur plans par la société de logements sociaux et/ou moyens;
- la cession de droit réel de terrains par la société, moyennant une contrepartie en logements sociaux ou moyens;
- la création d'une société d'économie mixte chargée de mener à bien l'opération de partenariat;
- la création de logements dans un site pour lequel le propriétaire privé dispose d'un droit d'exclusivité conformément à l'article 17, §2, f), de la loi du 23 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services;
- la prise en gestion, par une ou plusieurs personnes privées, de services attachés aux logements construits ou achetés par la société.

Art. 5.

Destination de l'aide.

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

- des études urbanistiques, juridiques, financières ou fiscales nécessaires au montage de l'opération;
- de la prise de participation, par la société, dans le capital social de la société créée pour mener à bien l'opération de partenariat;
- des équipements nécessaires à la viabilisation du site, à défaut d'aides régionales spécifiques prévues ou de budgets disponibles;
- de la prise en charge de travaux, d'équipements ou de services relatifs aux personnes bénéficiaires des logements.

Art. 6.

Conditions d'octroi de l'aide.

§1^{er}. Le bénéfice de la subvention est subordonné au respect des conditions visées aux §§2 à 9.

§2. L'opération doit être conforme aux missions de la société, visées par le Code wallon du Logement.

§3. Les personnes privées, partenaires de l'opération, sont choisies après appel à la concurrence, selon des spécifications techniques reprises dans un cahier spécial des charges.

§4. Le coût du logement construit ou acheté n'excède pas en moyenne pour un logement social, 110.000 euros et 130.000 euros pour un logement moyen.

Pour les immeubles à appartements, le coût des espaces communs est inclus dans le coût des logements.

§5. Le délai de réalisation de construction, d'acquisition ou de mise à disposition des logements ne peut excéder quatre ans après la notification de l'aide par la Société wallonne.

§6. Le logement est conforme aux critères définis par l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 déterminant les critères de salubrité, le caractère améliorable ou non des logements, ainsi que les critères minimaux d'octroi des subventions.

§7. La société est titulaire, à l'issue de l'opération, d'un droit réel sur tout ou partie des logements.

§8. En cas de mise en location, la société précise le nombre de logements sociaux pour lesquels l'arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 relatif à la location des logements sociaux gérés par les sociétés de logement de service public s'applique.

En cas de vente de logements, la société précise le nombre de logements pour lesquels les acquéreurs doivent répondre aux conditions de revenus visés à l'article 1^{er}, 30° pour les ménages à revenus modestes et à l'article 1^{er}, 31° pour les ménages à revenus moyens.

§9. L'opération est régie par une convention de partenariat approuvée par le Ministre, sur la proposition de la Société wallonne et dont le contenu minimum est repris à l'article [9](#).

Art. 7.

Liquidation de l'aide.

§1^{er}. La société introduit une demande d'aide auprès de la Société wallonne selon les modalités arrêtées par le Ministre, sur la proposition de la Société wallonne.

§2. Dans la limite du montant définitif de l'aide notifiée par le Ministre, la Société wallonne liquide l'aide à la société selon les modalités suivantes:

- trente pour cent de l'aide sont liquidés lors de la notification du programme approuvé;
- trente pour cent de l'aide sont liquidés à la signature de la convention de partenariat visée à l'article [9](#) ;
- quarante pour cent de l'aide sont liquidés sur la base de pièces justificatives relatives aux coûts visés à l'article [5](#) .

En cas d'association de plusieurs sociétés dans une même opération de partenariat, une seule aide est liquidée et répartie entre ces sociétés, conformément aux modalités à définir dans la convention de partenariat.

§4. La société tient une comptabilité distincte de l'opération de partenariat couverte par l'aide, selon les modalités déterminées par la Société wallonne.

Art. 8.

Remboursement.

Le montant à rembourser par la société, en cas de non-respect des conditions d'octroi de la subvention, est fixé par la formule suivante:

$$R = (1 - (D/30)^2) \times M \text{ où}$$

R = le montant du remboursement;

D = la durée, en années, pendant laquelle les conditions ont été respectées;

M = le montant de la subvention.

Art. 9.

Convention de partenariat.

La convention de partenariat doit contenir au minimum:

- l'identité des partenaires;
- l'objet de l'opération;
- les objectifs poursuivis;
- la destination de l'aide retenue, conformément à l'article [5](#) du présent arrêté et sa motivation;
- le planning de l'opération;
- les bénéficiaires des logements;
- les types de logements visés;
- le prix de revient maximum des logements, sans préjudice de l'article [6. §4](#), du présent arrêté;
- le délai maximum dans lequel les logements doivent être réalisés, sans préjudice de l'article [6. §5](#), du présent arrêté;
- les normes auxquelles doivent répondre les logements, sans préjudice de l'article [6. §6](#) ;
- les conditions d'admission des candidats locataires, occupants ou acquéreurs;
- les conditions de vente, de location ou d'occupation des logements;
- le cas échéant, les aides régionales déjà affectées à l'opération ainsi que les modalités de financement;
- les modalités juridiques mises en oeuvre, visées notamment à l'article [4](#) du présent arrêté;
- les modalités de liquidation de l'aide, ainsi que sa répartition en cas de pluralité de sociétés intervenant à l'opération.

Art. 10.

Comité d'accompagnement.

§1^{er}. Un Comité d'accompagnement est institué.

Il est composé d'un représentant du Ministre du Logement, qui en assure la présidence, d'un représentant du Ministre-Président, d'un représentant du Ministre de l'Economie, d'un représentant de la Société wallonne, d'un représentant des sociétés de logement de service public, d'un représentant de l'Inspection des Finances.

Il peut s'appuyer sur les travaux de la cellule partenariale instituée en application du Contrat d'Avenir.

Son secrétariat est assuré par la Société wallonne.

Il est chargé de donner son avis sur les programmes proposés par la Société wallonne au Gouvernement et peut faire toutes recommandations qu'il juge utiles afin de déterminer les conditions d'application de l'article 78 bis du Code wallon du Logement.

§2. Le Comité d'accompagnement fait valider son avis et ses recommandations par le comité de pilotage institué en application de la décision du Gouvernement du 20 octobre 2005 relative au plan de redéploiement des sociétés de logement de service public.

Art. 11.

Le présent arrêté s'applique aux opérations, visées à l'article [4](#), mises en oeuvre par la Société wallonne.

Art. 12.

Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa signature.

Art. 13.

Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 30 novembre 2006.

Le Ministre-Président,

E. DI RUPO

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

A. ANTOINE