

20 mars 1997

Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi de subventions en vue de la transformation, de l'amélioration ou de la démolition d'ensembles d'habitations insalubres

Le Gouvernement wallon,

Vu l'article 74 du Code du Logement, modifié par le décret du 1^{er} décembre 1988 et le décret du 19 décembre 1996;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances;

Vu l'accord du Ministre du Budget;

Vu les lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973, notamment l'article 3, §1^{er} modifié par les lois du 4 juillet 1989 et du 4 août 1996;

Vu l'urgence;

Considérant que tout retard dans l'approbation du cadre réglementaire par le Gouvernement wallon compromettrait la libération des crédits nécessaires à la mise en oeuvre des projets;

Sur la proposition du Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

Arrête:

Art. 1^{er}.

Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par:

1° Ministre: le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

2° Administration: la Division du Logement du Ministère de la Région Wallonne;

3° Société: la Société régionale wallonne du Logement ou une société immobilière de service public agréée par celle-ci;

4° un ensemble d'habitations:

a) au moins deux immeubles, contigus ou non, affectés ou non au logement et destinés, après la réalisation des travaux, à abriter au moins un logement;

b) un immeuble affecté ou non au logement et destiné, après la réalisation des travaux, à abriter au moins deux logements.

5° la valeur des immeubles:

a) en cas de transformation ou d'amélioration, la valeur, avant acquisition ou expropriation, des habitations et du terrain, estimée par le Ministre, sur avis du receveur de l'Enregistrement;

b) en cas de démolition, la valeur, avant acquisition ou expropriation, du terrain nu, estimée par le Ministre, sur avis du Receveur de l'Enregistrement.

Art. 2.

Dans la limite des crédits inscrits à cette fin au budget, le Ministre peut accorder à la société, aux conditions déterminées ci-après, une subvention couvrant:

1° dans le cas de transformation ou d'amélioration d'un ensemble d'habitations, la différence entre le coût de l'acquisition ou de l'expropriation, majoré des coûts de travaux de transformation ou d'amélioration, y compris les frais généraux limités à 10 % des coûts des travaux précités et la valeur des immeubles;

2° outre la subvention visée sous 1° du présent article, dans le cas de transformation ou d'amélioration d'un ensemble d'habitations, si tout ou partie d'un immeuble qui en fait partie intégrante doit être démoli, le coût des travaux de démolition et le coût des travaux de reconstruction d'un volume équivalent à tout ou partie de l'immeuble démoli y compris les frais généraux limités à 10 % du coût des travaux de démolition et des travaux de reconstruction;

3° dans le cas de démolition d'un ensemble d'habitations, la différence entre le coût de l'acquisition ou de l'expropriation, majoré des coûts de travaux de démolition, en ce compris les frais généraux limités à 5 % des coûts des travaux précités, ainsi que des frais de mesures conservatoires et la valeur des immeubles.

Art. 3.

§1^{er}. Qu'ils soient affectés ou non au logement, les immeubles à acquérir ou à exproprier, en vue de leur transformation ou de leur amélioration, doivent avoir été reconnus insalubres améliorables par le Ministre, sur avis de l'Administration.

§2. Les immeubles, affectés au logement, à acquérir ou à exproprier, en vue de leur démolition, doivent avoir été reconnus insalubres non améliorables par le Ministre, sur avis de l'Administration.

§3. Dans les cas où la société devient titulaire de droits réels par d'autres voies que l'acquisition, ces droits doivent couvrir une durée minimale de 27 ans. Dans ce cas, la subvention est limitée aux coûts des travaux et aux frais généraux visés à l'article [2](#).

§4. La demande de subvention est introduite à l'Administration.

La Société joint à sa demande, selon les modalités déterminées par le Ministre:

1° l'avis de receveur de l'Enregistrement, dans le ressort duquel les immeubles sont situés, sur la valeur de ceux-ci;

2° une estimation du coût de l'acquisition ou de l'expropriation des immeubles;

3° une estimation détaillée du coût des travaux à réaliser;

4° un rapport exposant la situation sociale et le nombre de personnes occupant les habitations à acquérir ou à exproprier.

En outre, la Société joint, selon le cas:

1° pour les habitations à transformer ou à améliorer, un rapport donnant une estimation des loyers calculés par application de l'article [7, §4](#) ;

2° pour les habitations à démolir, un rapport exposant la destination du terrain assaini pour lequel la société envisage:

a) soit d'y construire elle-même une ou plusieurs habitations;

b) soit de céder, des droits réels à des particuliers pour y construire ou faire construire pour leur compte une habitation ou pour en acquérir la propriété en vertu d'une convention conclue avec une entreprise privée, quelle que soit la nature ou la qualification de cette convention.

Le rapport visé à l'alinéa 2, 2° détermine le nombre de parcelles, le type d'habitation à y construire et une estimation de leur prix de vente.

§5. La Société doit transformer ou améliorer les habitations en effectuant au minimum les travaux repris sous les priorités P1 et P2 à l'annexe I de l'arrêté de l'Exécutif du 22 février 1990, instaurant une prime à la réhabilitation de logements insalubres améliorables situés dans la Région wallonne.

Les travaux de finition seront exclus du calcul de la subvention.

La Société peut transformer ou améliorer une habitation en l'affectant en partie à une destination autre que le logement. Dans ce cas, la subvention n'est octroyée qu'au prorata de la superficie affectée au logement dans l'ensemble de l'immeuble ainsi transformé ou amélioré.

§6. Les habitations ne peuvent faire partie du patrimoine d'une société immobilière de service public. Toute habitation transformée ou améliorée ainsi que toute habitation reconstruite doit être sociale ou moyenne.

Art. 4.

La Société doit obtenir, avant de procéder à l'acquisition ou à l'expropriation envisagée, l'accord de principe de la Société régionale wallonne du Logement et des administrations concernées sur l'opération envisagée, suivant les modalités de procédure et de concertation déterminées par le Ministre.

Art. 5.

La subvention peut être accordée en une ou plusieurs fois.

La promesse ferme de l'intervention de la Région, portant fixation provisoire du montant de celle-ci, est prise par le Ministre, après avoir recueilli les avis visés à l'article [4](#), sur la base d'une convention passée avec la Société selon les modalités déterminées par le Ministre.

La fixation définitive du montant de l'intervention de la Région est prise par le Ministre sur production du dossier complet de l'adjudication des travaux et des actes relatifs à l'acquisition ou à l'expropriation. A dater de cette notification, la fin des travaux doit intervenir dans un délai de trois ans pour les travaux de transformation ou d'amélioration et dans un délai d'un an pour les travaux de démolition.

Sur production des pièces justificatives nécessaires à l'Administration, le montant de la subvention peut être adapté si des sujétions imprévues apparaissent après l'octroi de la promesse ferme d'intervention de la Région.

Art. 6.

§1^{er}. Le financement des opérations visées par le présent arrêté est réalisé à l'intervention de la Société régionale wallonne du Logement.

Le Ministre liquide à la Société régionale wallonne du Logement les subventions accordées en application du présent arrêté, lors de la notification de la décision ministérielle visée à l'article [5, alinéa 3](#), à charge pour la Société régionale de les comptabiliser sur un compte spécial et de les verser aux sociétés bénéficiaires.

§2. La liquidation de la subvention s'effectue selon les modalités suivantes:

1° dans le cas des travaux de transformation ou d'amélioration ou de démolition-reconstruction:

- a) 30 % du montant, soit la première tranche, à l'ordre de commencement des travaux;
- b) 50 %, soit la deuxième tranche, sur justificatifs de l'utilisation de la première tranche;
- c) 20 %, soit le solde, sur justificatifs de l'utilisation de la deuxième tranche.

Dans les deux mois de la fin des travaux, la Société transmet à la Société régionale wallonne du Logement un décompte final des travaux;

2° dans le cas des travaux de démolition, la subvention est liquidée sur présentation du décompte final des travaux.

§3. La Société régionale wallonne du Logement informe l'Administration de chaque stade d'évolution des travaux et des liquidations.

Art. 7.

La notification de la fin des travaux est adressée aux personnes qui avaient leur résidence principale dans l'ensemble d'habitations transformé ou amélioré.

Sont admises en priorité, comme locataires des logements transformés ou améliorés, les personnes qui avaient leur résidence principale dans l'ensemble d'habitations, au moment de son acquisition ou de son expropriation par une société. Les logements sont attribués conformément aux règles relatives à l'adaptation du logement à la composition de la famille.

Après relogement des personnes prioritaires, conformément à l'alinéa 2, ou après confirmation de leur candidature signifiée par lettre recommandée dans les deux mois de la notification de la fin des travaux, les logements vacants sont attribués conformément aux dispositions de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 13 juin 1991 relatif aux locations des logements gérés par la Société régionale wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci.

Le loyer des logements sociaux transformés ou améliorés est fixé conformément aux dispositions de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 13 juin 1991 précité.

Art. 8.

La Société qui vend ou cède ses droits réels sur un logement rénové, verse la part de la subvention afférente à ce logement à la S.R.W.L., qui l'affecte au compte spécial visé à l'article [6, §1^{er}](#) . La Société bénéficie d'une priorité exclusive à l'utilisation de cette somme pour le financement d'opérations du même type, moyennant la passation d'une convention avec la Région dans les trois ans qui suivent la vente ou la cession des droits réels.

Art. 9.

Si elle ne respecte pas les obligations qui lui incombent en vertu du présent arrêté ou les engagements qu'elle aurait pris, la Société est tenue de rembourser la subvention au compte spécial prévu à l'article [6, §1^{er}](#) , réservé à des opérations du même type entreprises par toute société agréée.

Art. 10.

Le présent arrêté entre en vigueur le 20 mars 1997.

Art. 11.

L'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 2 juillet 1992 relatif à l'octroi de subventions en vue de la transformation, de l'aménagement ou de la démolition d'ensembles d'habitations insalubres, modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 7 juillet 1994 est abrogé.

Art. 12.

Le Ministre ayant le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 20 mars 1997.

Le Ministre-Président du Gouvernement wallon, chargé de l'Economie, du Commerce extérieur, des P.M.
E., du Tourisme et du Patrimoine,

R. COLLIGNON

Le Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

W. TAMINIAUX