

19 juin 2008

Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi aux opérateurs immobiliers d'une subvention en vue de favoriser le montage, le développement et l'exécution d'opérations de partenariat

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 78 *bis* ;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement du 17 mars 2008;

Vu l'avis du Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne du 2 avril 2008;

Vu l'avis du Conseil économique et social de la Région wallonne du 7 avril 2008;

Vu l'avis de l'inspection des finances, donné le 22 février 2008;

Vu l'accord du Ministre du budget, donné le 28 février 2008;

Vu l'avis n° 44.520/4 du Conseil d'État, donné le 4 juin 2008, en application de l'article 84, §1^{er}, alinéa 1^{er}, 1°, des lois coordonnées sur le Conseil d'État;

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 qui a le logement dans ses attributions;

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

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

4° l'opérateur immobilier: les opérateurs immobiliers visés à l'article 1^{er}, 23° du Code wallon du Logement;

5° le programme: les opérations de partenariat faisant l'objet d'une demande de subvention en application du présent arrêté.

Art. 2.

§1^{er}. Aux conditions du présent arrêté, une subvention peut être octroyée à un opérateur immobilier, pour aider les partenaires au montage, au développement et à l'exécution de l'opération de partenariat.

§2. L'opération de partenariat vise une ou plusieurs des modalités suivantes:

1° la conception ou l'exécution, le financement et la vente ou la location de logements;

2° l'achat sur plans de logements sociaux ou moyens;

3° la cession de droit réel de terrains, moyennant une contrepartie en logements sociaux ou moyens;

4° la création d'une société d'économie mixte chargée de mener à bien l'opération de partenariat;

5° la création de logements dans un site sur lequel le propriétaire privé dispose d'un droit d'exclusivité conformément à l'article 17, §2, 1°, litt. *f*, de la loi du 23 décembre 1993 relative aux marchés publics et à certains marchés de travaux, de fournitures et de services;

6° la gestion, par une ou plusieurs personnes privées, de services attachés aux logements en fonction des personnes bénéficiaires.

§3. L'opération de partenariat doit comporter au moins vingt pour cent de logements visés par l'article 1^{er}, 7°, 8°, 9°, 10°, 11° et 18° *bis* du Code wallon du Logement.

§4. La subvention est destinée à couvrir tout ou partie des coûts résultant:

1° des études urbanistiques, juridiques, financières, fiscales ou techniques nécessaires au montage de l'opération de partenariat;

2° de la prise de participation dans le capital social de la société créée pour mener à bien l'opération de partenariat;

3° des équipements nécessaires à la viabilisation du site, à défaut d'aides régionales spécifiques prévues ou de budgets disponibles;

4° de la prise en charge de travaux, d'équipements ou de services relatifs aux personnes bénéficiaires des logements.

§5. Ne sont pas recevables les opérations de partenariat pour lesquelles un opérateur immobilier a bénéficié antérieurement d'une subvention pour l'aide au montage, au développement et à l'exécution d'une opération dont les paramètres sont similaires.

Art. 3.

§1^{er}. La demande de subvention est introduite pour le 30 avril de chaque année au plus tard.

En cas de pluralité d'opérateurs immobiliers, un opérateur principal est désigné pour introduire la demande de subvention.

§2. Le Ministre arrête les modalités de la demande de subvention relatives à la composition du dossier.

Art. 4.

§1^{er}. Le montant de la subvention à octroyer par opération de partenariat est calculé sur la base suivante:

1° un montant de base correspondant à € 500 par logement projeté dans l'opération de partenariat, avec un maximum de € 50.000;

2° un montant de € 15.000 par étude urbanistique non subsidiable à commander;

3° un montant fixé sur la base de l'avis de la cellule partenariale visée à l'article [11](#) du présent arrêté, tenant compte de critères relatifs à la mixité sociale, à la localisation, à l'hébergement pour partie de ménages à revenus précaires, à la création d'ensembles de logements intergénérationnels ainsi qu'à l'importance des travaux réalisés par le partenaire privé dans l'opération de partenariat.

§2. Le montant maximum de la subvention est fixé à € 100.000.

Art. 5.

Le bénéfice de la subvention est subordonné au respect des conditions suivantes:

1° les personnes privées, partenaires de l'opération, sont sélectionnées conformément à la réglementation sur les marchés publics si l'opération entre dans son champ d'application ou après appel à concurrence dans le respect des principes de bonne administration, si l'opération est hors champ d'application de la réglementation sur les marchés publics. La sélection du partenaire privé est effectuée sur la base d'un cahier spécial des charges donnant les spécifications du marché;

2° le coût moyen du logement visé par l'article 1^{er}, 9° et 11° du Code wallon du Logement ne peut dépasser le coût visé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 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 sociaux, le coût visé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 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 et le coût visé par l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux pouvoirs locaux et aux régies autonomes en vue de la création d'un ou plusieurs logements sociaux ou moyens;

3° le logement est conforme aux critères définis par 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 1^{er}, 19° à 22° *bis*, du Code wallon du Logement;

4° un opérateur immobilier au moins est titulaire, à l'issue de l'opération de partenariat, d'un droit réel sur tout ou partie des logements, excepté lorsque l'opération de partenariat vise exclusivement la vente des logements construits;

5° le délai de réalisation de la construction, de l'acquisition ou de la mise à disposition des logements ne peut excéder quatre ans après la notification de la subvention. Sur proposition de l'Administration ou de la Société wallonne, le Ministre peut accorder un délai supplémentaire;

6° l'opération de partenariat est régie par une convention de partenariat approuvée par le Ministre, dont le contenu minimum est repris à l'article [10](#).

Art. 6.

Le programme est approuvé par le Gouvernement.

Art. 7.

Quinze pour cent de la subvention sont liquidés lors de la notification du programme approuvé, à un opérateur immobilier désigné par les partenaires. Les 85 % restant de la subvention sont liquidés sur la base de pièces justificatives relatives aux coûts visés à l'article [2. §4](#).

Art. 8.

Les bénéficiaires tiennent une comptabilité distincte de l'opération de partenariat couverte par la subvention.

La Société wallonne et l'Administration établissent, par programme, un décompte annuel et un décompte final de l'utilisation de la subvention.

Art. 9.

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.

Toutefois, n'est pas remboursable le montant de la subvention versé pour financer une étude de faisabilité technique ou urbanistique qui conclut à l'abandon de l'opération de partenariat.

Art. 10.

La convention de partenariat doit contenir au minimum:

1° l'identité des partenaires;

2° l'objet de l'opération de partenariat;

3° les objectifs poursuivis;

4° la destination de l'aide retenue, conformément à l'article [2. §4](#) du présent arrêté et sa motivation;

5° le planning de l'opération de partenariat;

6° les bénéficiaires des logements;

7° les types de logements visés, en précisant le nombre de logements destinés à la location et à la vente;

8° le délai maximum dans lequel les logements doivent être réalisés, sans préjudice de l'article [5. 5°](#) du présent arrêté;

9° les normes auxquelles doivent répondre les logements, sans préjudice de l'article [5. 2°](#) et [3°](#);

- 10° les conditions d'admission des candidats locataires, occupants ou acquéreurs;
- 11° les conditions de vente, de location ou d'occupation des logements;
- 12° le cas échéant, les aides régionales déjà affectées à l'opération de partenariat ainsi que les modalités de financement;
- 13° les modalités juridiques mises en œuvre, visées notamment à l'article [2. §2](#) du présent arrêté;
- 14° la répartition de la subvention, en cas de pluralité d'opérateurs immobiliers intervenant à l'opération de partenariat;
- 15° la signature de partenaires.

Art. 11.

§1^{er}. Une cellule partenariale est chargée de donner un avis sur le projet de programme de répartition de la subvention proposé par la Société wallonne ou par l'Administration et sur le montant de la subvention conformément à l'article [4. §1^{er}. 3°](#) du présent arrêté.

§2. La cellule est composée:

- 1° d'un représentant du Ministre du Logement qui en assure la présidence;
- 2° d'un représentant de l'Administration qui en assure le secrétariat;
- 3° d'un représentant de la Société wallonne;
- 4° d'un représentant de la Confédération de la Construction wallonne;
- 5° d'un représentant de la Cellule d'Information financière instituée par l'arrêté du Gouvernement wallon du 24 mars 2005;
- 6° de deux représentants de l'Union des Villes et des Communes de Wallonie, dont un représente les sociétés de logement de service public.

La cellule peut inviter des représentants d'autres organismes ou des experts.

Art. 12.

Pour l'année 2008, la demande de subvention visée à l'article [3](#) du présent arrêté est introduite pour le 31 octobre au plus tard.

Art. 13.

Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au *Moniteur belge*.

Art. 14.

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

Namur, le 19 juin 2008.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

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

A. ANTOINE