23 mars 2012
Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux pouvoirs locaux et régies autonomes en vue de l'acquisition d'un bâtiment améliorable et de la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation de ce bâtiment pour y créer un ou plusieurs logements sociaux

Abrogé par l'AGW du 10 mars 2023

Le Gouvernement wallon,
Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 29 et 35 à 43 (*soit, les articles 35, 36, 37, 38, 39, 42 et 43*);
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux pouvoirs locaux et régies autonomes en vue de la création d'un ou plusieurs logements sociaux ou moyens;
Vu l'avis de l'inspection des finances, donné le 11 juillet 2011;
Vu l'accord du Ministre du budget, donné le 14 juillet 2011;
Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 29 août 2011;
Vu l'avis du Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne, donné le 13 septembre 2011;
Vu l'avis 50.696/4 à 50.703/4 du Conseil d'État, donné le 27 décembre 2011, en application de l'article 84, §1er, alinéa 1er, 1°, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;
Considérant l'avis du Conseil supérieur du Logement, donné le 31 août 2011;
Sur la proposition du Ministre du Logement,
Arrête:

Art. 1er.
Pour l'application du présent arrêté, on entend par:

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

2° l'administration: le Département du Logement de la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie du Service public de Wallonie;

3° l'opérateur: un pouvoir local ou une régie autonome;

4° le coût du logement: le montant des dépenses nécessaires à l'acquisition d'un bâtiment améliorable et à la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation de ce bâtiment pour y créer un logement: tous frais, honoraires et taxes compris, à l'exclusion du coût de l'aménagement des abords et des aides obtenues en application d'autres réglementations;

5° le coût total d'une opération: la somme des coûts de chaque logement prévu dans le cadre de l'opération;

6° honoraires: les honoraires comprennent le coût des auteurs de projet, des études techniques, de la coordination de sécurité et de santé, du responsable PEB, de la certification PEB (Performance énergétique du Bâtiment);

7° frais: les frais comprennent le coût des essais de sol ou des essais prévus au cahier des charges, les raccordements, les révisions de prix, les imprévus liés à la nature du sol ou à l'état du bâtiment;

8° le programme: le programme communal d'actions en matière de logement visé aux articles 188 à 190 (*soit, les articles 188, 189 et 190*) du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable;

9° parachèvement minimum: le parachèvement minimum du logement comprend, pour chaque pièce d'habitation, un revêtement de sol souple ou rigide, des murs et cloisons soit enduits et peints ou tapissés soit recouverts de bois soit maçonnés en pierre ou en briques ou en blocs ou voiles de béton apparents soigneusement mis en œuvre, un plafond soit enduit et peint soit recouvert de bois soit en béton lisse peint

Wallex - Le droit en Wallonie

ou réalisé par un système de faux-plafond. Il comprend également des portes de séparation entre les pièces de nuit et les autres pièces;

10° équipement minimum: l'équipement minimum du logement comprend un système de chauffage incorporé et un système de ventilation dimensionnés en fonction de la performance énergétique du bâtiment, une cuisine composée au minimum d'un meuble avec évier, une pièce d'eau distincte de la cuisine et disposant d'une douche ou d'une baignoire alimentée en eau chaude, d'un wc incorporé à l'habitation;

11° locaux de service communs: les locaux de service communs sont destinés à l'entreposage des ordures ménagères et à l'entreposage de véhicules deux roues et voiturettes pour enfants. Le local permettant d'entreposer les ordures ménagères réunit les conditions suivantes: il doit pouvoir être fermé et être aisément accessible par les habitants de l'immeuble, il doit être localisé de manière à permettre aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique et avoir une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements, afin de permettre le stockage sélectif des ordures ménagères. Il doit permettre d'entreposer au minimum 4 poubelles. Le local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues et des voitures d'enfants réunit les conditions suivantes: il doit pouvoir être fermé et être aisément accessible par les habitants de l'immeuble, il doit être localisé de manière à permettre aisément l'accès à la voie publique et être indépendant des parkings, il doit avoir des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement de 1,2 m² par logement.

Art. 2.
La Région peut accorder une subvention à l'opérateur, pour l'acquisition d'un bâtiment améliorable et la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation de ce bâtiment, afin de créer un ou plusieurs logements sociaux.

La subvention est destinée à couvrir, en tout ou en partie, le coût du logement.

Art. 3.
§1er. La subvention est fixée à:

a) 40.000 euros pour un studio;

b) 65.000 euros pour un logement d'une chambre;

c) 84.500 euros pour un logement de deux ou de trois chambres;

d) 104.000 euros pour un logement de quatre chambres ou plus.

Par logement adaptable tel que visé à l'article 1er, 16°ter, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, la subvention est augmentée de:

a) 2.000 euros pour les logements d'une chambre;

b) 2.500 euros par logement de deux ou de trois chambres;

c) 3.000 euros par logement de quatre chambres ou plus.

La subvention visée à l'alinéa 1er ne peut dépasser 100 % du coût du logement et est donc réduite à ce coût le cas échéant.

Le dépassement de ces montants est à prendre en charge par le demandeur. L'engagement formel de cette prise en charge est transmis à l'administration préalablement à la mise en concurrence des travaux.

§2. Le coût de l'acquisition du bâtiment est pris en charge, pour autant que l'acte authentique d'achat date de moins de quatre ans par rapport à la date d'octroi de la subvention ou date de moins de six ans pour les bâtiments acquis entre le premier janvier 2006 et le premier janvier 2012.

§3. Si une partie du bâtiment améliorable doit être démolie, les travaux, visés à l'article 1er, 13° du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, peuvent comprendre la démolition et la reconstruction d'un volume équivalent à la partie du bâtiment démoli. Sur proposition de l'administration, le Ministre peut autoriser une reconstruction d'un volume différent.

Wallex - Le droit en Wallonie

§4. Les montants des subventions fixés au §1er peuvent être revus par le Gouvernement lors de l'approbation de chaque programme pluriannuel.

§5. Le bâtiment peut être affecté en partie à une autre destination que le logement.

Art. 4.

§1er. Le bénéfice de la subvention est subordonné au respect des conditions visées aux §§2 à 13.

§2. L'opération visée à l'article 2 doit avoir été inscrite dans le programme de la commune et approuvée par le Gouvernement.

§3. L'opérateur doit utiliser les documents administratifs et techniques établis par l'administration. Il introduit la demande de subvention auprès de l'administration selon les modalités déterminées par le Ministre.

§4. Les éléments de construction rénovés en vue de créer un logement dans un bâtiment existant doivent atteindre des performances thermiques et énergétiques minimales reprises dans le tableau ci-dessous:

Wallex - Le droit en Wallonie

Eléments de construction	Umax (W/m^{2}K)	Rmin (m^{2}K/W)
1. Parois délimitant le volume protégé, à l'exception des parois formant la séparation avec un volume protégé adjacent.		
1.1. Parois transparentes/translucides, à l'exception des portes et portes de garage (voir 1.3), des façades légères (voir 1.4) et des parois en briques de verre (voir 1.5)	Uw,max = 2.2 et Ug,max = 1.3	
1.2. Parois opaques, à l'exception des portes et portes de garage (voir 1.3) et des façades légères (voir 1.4)		
1.2.1. Toitures et plafonds	Umax = 0.27	
1.2.2. Murs non en contact avec le sol, à l'exception des murs visés en 1.2.4.	Umax = 0.35	
1.2.3. Murs en contact avec le sol		Rmin = 1.3
1.2.4. Parois verticales et en pente en contact avec un vide sanitaire ou avec une cave en dehors du volume protégé		Rmin = 1.2
1.2.5. Planchers en contact avec l'environnement extérieur	Umax = 0.35	
1.2.6. Autres planchers (planchers sur terre-plein, au-dessus d'un vide sanitaire ou au-dessus d'une cave en dehors du volume protégé, planchers de cave enterrés)	Umax = 0.35	ou Rmin = 1.30
1.3. Portes et portes de garage (cadre inclus)	Ud,max = 2.2	
1.4. Façades légères	Ucw,max = 2.2 et Ug,max = 1.3	
1.5. Parois en briques de verre	Umax = 2.2	
2. Parois entre 2 volumes protégés situés sur des parcelles adjacentes	Umax = 1.0	
3. Les parois opaques suivantes à l'intérieur du volume protégé ou adjacent à un volume protégé sur la même parcelle à l'exception des portes et portes de garage: 3.1. entre unités d'habitation distinctes; 3.2. entre unités d'habitation et espaces communs (cage d'escalier, hall d'entrée, couloirs,...); 3.3. entre unités d'habitation et espaces à affectation non résidentielle; 3.4. entre espaces à affectation industrielle et espaces à affectation non industrielle.	Umax = 1.0	

§5. Dès son acquisition, l'opérateur prend toute mesure conservatoire à l'égard du bâtiment.

Wallex - Le droit en Wallonie

§6. Les logements doivent bénéficier d'un parachèvement et d'un équipement minimum tels que définis à l'article 1er, 9° et 10°, ainsi que, lorsque l'agencement des bâtiments le permet, de locaux de service communs visés à l'article 1er, 11°.

§7. Les immeubles à appartements ou à logements multiples de plus de trois logements doivent bénéficier des locaux de service commun visés à l'article 1er, 11°. Sur proposition de l'administration, en fonction des caractéristiques du bâtiment existant, le Ministre peut autoriser la non réalisation desdits locaux.

§8. Le logement est conforme aux critères définis par le Gouvernement en matière de salubrité des logements.

§9. Si les travaux nécessitent un permis d'urbanisme, une copie de ce permis est fournie préalablement à l'octroi de la subvention.

§10. Le dossier d'avant-projet urbanistique et architectural relatif à la conception des logements créés doit être soumis, pour approbation, à l'administration dans les douze mois à dater de la notification du programme à l'opérateur.

Le dossier de soumission comprenant les plans, métrés, estimatifs et cahiers des charges est transmis, pour approbation, à l'administration dans les dix-huit mois à dater de la notification du programme à l'opérateur.

Le dossier contenant le résultat de la mise en concurrence des travaux doit être transmis à l'administration dans les vingt-quatre mois à dater de la notification du programme à l'opérateur.

À la demande motivée de l'opérateur, l'administration peut accorder un délai supplémentaire de six mois au dépôt du dossier d'avant-projet ou de six mois pour la mise en concurrence.

Sur la proposition motivée de l'administration, le Ministre peut accorder un délai supplémentaire.

§11. L'ordre de commencer les travaux doit être donné dans les trois mois à dater de la notification de l'octroi de la subvention.

La fin des travaux doit intervenir dans un délai de deux ans à dater de cette même notification.

À l'exception des travaux conservatoires ou de sauvegarde, les travaux ne peuvent être entrepris avant la notification de la subvention.

Sur la proposition motivée de l'administration, le Ministre peut accorder un délai supplémentaire.

§12. L'opérateur doit disposer, préalablement à la mise en concurrence du marché de travaux, des droits réels sur le bâtiment et des autorisations d'urbanisme nécessaires.

§13. Le logement doit être mis en location pendant une durée de trente ans en tant que logement social à dater de sa première occupation.

§14. Endéans les trois mois consécutifs aux échéances visées au §10, l'administration communique au Ministre la liste des projets hors délai accompagnée d'un relevé des demandes de prolongation éventuellement introduites par les opérateurs.

Le Ministre peut accorder un délai supplémentaire ou proposer au Gouvernement la réaffectation de la subvention.

Art. 5.
Le montant provisoire de l'intervention de la Région est établi sur base de l'avant-projet des travaux.

Le montant définitif de la subvention est fixé sur la base du résultat de la mise en concurrence des travaux et notifié par le Ministre à l'opérateur.

Art. 6.
La liquidation de la subvention est opérée de la manière suivante:

1° la première tranche, soit 40 % du montant, sur production de l'ordre de commencer les travaux;

2° la deuxième tranche, soit 30 %, sur production de justificatifs de l'utilisation de la première tranche;

Wallex - Le droit en Wallonie

3° le solde, sur production du décompte final et après contrôle de l'administration.

Art. 7.
La gestion des logements est assurée par un mandat de gestion conclu entre le demandeur et la société compétente sur le territoire de la commune concernée par l'opération, selon le modèle figurant en annexe.

L'admission du candidat locataire, le calcul du loyer et le régime locatif des logements sont régis par les dispositions adoptées par le Gouvernement relatives à la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du Logement ou par une société de logement de service public.

Art. 8.
Le Ministre peut autoriser le demandeur à vendre des logements aux locataires, au plus tôt à la fin de la huitième année à dater de la première occupation.

Le produit de la vente est affecté en premier lieu au remboursement anticipé des dettes contractées pour la création ou la rénovation de ces logements et ensuite à la création ou la rénovation d'un ou plusieurs logements du même type.

Art. 9.
§1er. Le montant à rembourser par le bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de la subvention, est fixé par la formule suivante:

$R = (1 - (D/30)^2 \times M$

où:

R = le montant du remboursement;

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

M = le montant de la subvention.

§2. La sanction prévue au §1er n'est pas d'application en cas de vente visée à l'article 8.

Art. 10.
Le présent arrêté est applicable au financement des programmes d'acquisition d'un bâtiment améliorable et de la réhabilitation, restructuration ou adaptation de ce bâtiment en vue de la création de logements sociaux approuvés par le Gouvernement à partir de l'année 2012.

Art. 11.
L'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi d'une aide aux personnes morales 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 et l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements moyens sont abrogés. Toutefois, ils restent d'application pour les programmes approuvés par le Gouvernement avant l'année 2007.

L'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux pouvoirs locaux et régies autonomes en vue de la création d'un ou plusieurs logements sociaux ou moyens. est abrogé. Toutefois, il reste d'application pour les programmes approuvés par le Gouvernement avant l'année 2012.

Art. 12.
Le Ministre qui a le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 23 mars 2012.

Wallex - Le droit en Wallonie

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,

J.-M. NOLLET

ANNEXE

MODELE DE MANDAT DE GESTION

En application de l'article 29 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable et de l'arrêté du Gouvernement wallon du 22 mars 2012 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux pouvoirs locaux et aux régies autonomes en vue de l'acquisition d'un bâtiment améliorable et de la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation de ce bâtiment pour y créer un ou plusieurs logements sociaux;

Considérant . . . . . (antécédents de la procédure suivie);

Vu la délibération du conseil communal du . . . . .;

Vu la décision de la société de logement donné le . . . . .;

Entre le soussigné, ... (un pouvoir local ou une régie autonome), détenteur de droits réels sur le bien ci-après décrit,

ci-après dénommé « le mandant »,

et la société de logement de service public territorialement compétente sur le territoire de la commune concernée par l'opération, à savoir la société . . . . .

représentée par . . . . .

en vertu de . . . . . (dispositions d'habilitation)

ci-après dénommé « le mandataire »,

il est convenu le présent mandat de gestion aux termes duquel le mandant donne pouvoir au mandataire de gérer et administrer les logements suivants pour son compte et en son nom: . . . . .

Art. 1er.Pouvoirs donnés au mandataire.

§1er. Le mandant donne pouvoir à son mandataire, pendant toute la durée du contrat:

1° de passer tout bail et contrat de location et notamment proroger, renouveler, résilier avec ou sans indemnité, donner et accepter tous les congés, étant expressément stipulé que:

a) **l'admission du candidat locataire, le calcul du loyer et le régime locatif des logements sociaux sont régis par les dispositions adoptées par le Gouvernement relatives à la location des logements sociaux gérés par une société de logement de service public;**

b) **la société de logement a la faculté de proroger, renouveler, résilier, avec ou sans indemnité, tous les baux, donner et accepter tous les congés, dresser tous les états des lieux;**

2° de recevoir tous les loyers échus ou à échoir;

3° moyennant autorisation préalable et écrite du mandant, procéder ou faire procéder, à la charge dudit mandant, à toute réparation, construction, amélioration nécessaire ou utile qui lui incombent et passer à ces fins contrat avec toute personne physique ou morale;

Wallex - Le droit en Wallonie

4° exiger des locataires les réparations à leur charge;
5° recevoir et gérer la garantie locative et en obtenir la libération.
§2. Le mandant donne pouvoir au mandataire, pendant toute la durée du contrat de mandat:
1° de passer, pour le compte et à charge du mandant et moyennant autorisation préalable et écrite de celui-ci, tous les marchés et les contrats pour la couverture des risques contre l'incendie et des autres risques, pour l'entretien, l'éclairage du logement, l'abonnement aux distributeurs d'eau, de gaz ou d'électricité et pour tous les autres objets, renouveler ou résilier les marchés et les autres contrats existant éventuellement;
2° de faire toutes les demandes de dégrèvement ou en réduction de taxes et contributions due par le mandant en sa qualité de propriétaire, présenter à cet effet toute requête, recevoir toute somme restituée;
3° de représenter le mandant auprès de toutes les autorités administratives, accomplir toutes les formalités requises pour l'obtention des aides aux personnes physiques;
4° de donner ou retirer quittance et décharge de toutes les sommes reçues ou payées; d'opérer le retrait de toutes les sommes consignées; de remettre tous les titres et pièces, d'en donner ou retirer décharge;
5° d'exercer toutes les poursuites, saisies, contraintes et diligences nécessaires, citer et comparaître au nom et pour compte du mandant devant tous les tribunaux et cours, tant en demandant qu'en défendant, d'obtenir et de mettre à exécution les jugements et arrêts;
6° de passer et de signer tous les actes, procès-verbaux et pièces et élire domicile.
Art. 2.Frais de gestion.
Le mandat est rémunéré aux conditions reprises au présent contrat.
Les frais de gestion sont fixés à . . . .. T.V.A. comprise (15 % maximum) du montant des loyers perçus.
Le mandataire s'engage à tenir une comptabilité précise des mouvements financiers relatifs au présent mandat.
Le mandataire établit et adresse au mandant trimestriellement/mensuellement un relevé détaillé des recettes revenant au mandant et des dépenses justifiées à charge du mandant et verse le solde bénéficiaire, déduction faite des frais de gestion, sur le compte bancaire n^{o} . . . . .
Art. 3.Communication d'informations.
Le mandataire s'engage à informer le mandant des procédures mises en place en vue de procéder à la récupération des loyers impayés.
Le mandataire établit et arrête annuellement les comptes résultant du présent mandat de gestion, qu'il transmet au mandant, pour aval.
Art. 4.Vente.
Le mandant informe le mandataire de la mise en vente de tout bien visé par le présent mandat.
En cas de vente d'un logement régi par le présent mandat, la convention est de plein droit résiliée en ce qu'elle concerne ce logement.
Art. 5.Durée du contrat.
Le présent mandat est consenti et accepté pour une durée de neuf ans renouvelable tacitement d'année en année, prenant cours le . . . . .
Six mois avant la première échéance de neuf ans, le mandataire informe le mandant de l'état locatif des biens régis par le présent mandat.
Art. 6.Clauses particulières.
(Eventuellement).
Le présent contrat contient . . . .. annexe(s) faisant partie intégrante du contrat.
Approuvé la rature de . . . .. lignes et de . . . .. mots, répertoriés nuls.
Le présent contrat est établi en autant d'exemplaires que de parties au contrat, chacune reconnaissant en avoir reçu un exemplaire original.

Wallex - Le droit en Wallonie

(mention obligatoire: Lu et approuvé)
Signature des parties
Vu pour être annexé à l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 mars 2012 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux pouvoirs locaux et régies autonomes en vue de l'acquisition d'un bâtiment améliorable etde la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation de ce bâtiment pour y créer un ou plusieurs logements sociaux.
Namur, le 23 mars 2012.
Le Ministre-Président,
R. DEMOTTE
Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,
J.-M. NOLLET

Wallex - Le droit en Wallonie