

14 mars 2008

Arrêté du Gouvernement wallon relatif aux sites à réaménager, remplaçant les articles 453 à 470 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine, notamment les articles 167 à 171 (*soit, les articles 167, 168, 169, 170 et 171*) et 181 à 184 (*soit, les articles 181, 182, 183 et 184*) ;

Vu l'avis de l'inspection des finances, donné le 5 septembre 2007;

Vu l'accord du Ministre du budget, donné le 13 septembre 2007;

Vu l'avis de la Commission régionale de l'aménagement du territoire, donné le 5 octobre 2007;

Vu l'avis du Conseil d'État, donné le 17 décembre 2007;

Vu l'avis du Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne, donné le 19 février 2008;

Sur la proposition du Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

Arrête:

Art. 1^{er}.

Le libellé du chapitre 1^{er} du titre II du Livre IV du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine est remplacé par le libellé qui suit:

« De l'octroi de subventions pour les actes et travaux dans les sites à réaménager. »

Art. 2.

Les articles 453 à 470 (*soit, les articles 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469 et 470*) du même Code sont remplacés par les dispositions qui suivent:

« *Section première* . - Définitions et généralités

Art. 453. Les actes et travaux de réhabilitation visés à l'article 167, 2^o, comprennent:

1^o les mesures d'urgence qui se rapportent:

a . aux démolitions ordonnées par un arrêté du bourgmestre pour des raisons de sécurité publique, pour autant que la demande soit introduite dans les deux mois de la notification dudit arrêté et qu'elle soit accompagnée d'un rapport technique circonstancié admis par l'administration;

b . à la suppression des dangers pour le voisinage liés au risque d'instabilité de constructions, d'éléments constructifs ou d'équipements;

c . à la limitation des risques d'accident pour les personnes pénétrant sur le bien liés aux terrains, constructions, éléments constructifs ou équipements dangereux;

d . à la limitation d'accès illicite, aux véhicules ou aux personnes, des terrains ou constructions propices au squattage, à la petite délinquance, aux activités illicites, aux versages clandestins ou à la constitution de dépotoirs, en fonction de la configuration des lieux;

e . aux mesures conservatoires des constructions, éléments constructifs ou équipements à maintenir menacés de dégradation du fait de l'homme (vandalisme, démolitions sauvages, vols) ou du fait des conditions climatiques: les travaux de sauvegarde, le bâchage des toitures, l'obturation des baies, la canalisation des descentes d'eau défectueuses ou la suppression de la végétation parasite;

2^o la collecte, l'élimination et le traitement des produits, matériaux, matériels, décombres et déchets abandonnés ou provenant des opérations visées au présent paragraphe; la vidange des caves, citernes, canalisations, le curage des fosses, mares et bassins; le traitement des effluents; l'élimination et le traitement des déchets en application du décret du 27 juin 1996 relatif aux déchets;

3^o la démolition des constructions et équipements, en ce compris les structures enterrées et selon les dispositions qui suivent: le défoncement des structures enterrées creuses, caves, canalisations, galeries et citernes, quelle que soit leur profondeur, la démolition des structures enterrées pleines, fondations,

massifs et dalles de sol jusqu'à une profondeur d'un mètre sous le niveau fini ou sur une profondeur supérieure là où ils font obstacle à la reconstruction ainsi que le report sur plan de repérage des structures enterrées maintenues, à l'exception des fondations réutilisables, moyennant production d'un plan technique à l'appui;

4° le débroussaillage et le nettoyage des terrains;

5° les terrassements et nivellements, en ce compris les évacuations, les apports et la stabilisation des terrains;

6° l'engazonnement, les plantations et le boisement;

7° la réparation ou l'établissement des ouvrages de drainage, de collecte et de reprise des eaux, en ce compris en bordure du bien immobilier, destinés à son usage exclusif ainsi que les ouvrages spécifiques tels que bassins de retenue ou d'orage, déplacement, calibrage ou voûtement de cours d'eau;

8° les réparations, les protections et les stabilisations des terrains, constructions et équipements dégagés lors des démolitions ou résultant de servitudes grevant le bien immobilier, qu'ils soient situés dans le bien ou y soient contigus;

9° la réparation, le remplacement ou l'établissement des clôtures, murs d'enceinte, portes et portails;

10° l'assainissement du sol lorsque le coût n'excède pas vingt-cinq pourcent du montant des travaux de réaménagement calculés au stade de l'avant-projet;

11° les démontages partiels et le nettoyage dans les constructions à maintenir;

12° l'équipement urbain de base;

13° les études relatives aux actes et travaux visés aux points 1° à 12°.

Art. 454. Les actes et travaux de rénovation visés à l'article 167, 2°, désignent les actes et travaux qui se rapportent à l'assainissement du sol, au traitement antifongique, au démontage, au nettoyage, à la remise en état ou au remplacement des éléments de structure et des murs extérieurs, en ce compris la protection par bardage ou hydrofugation ainsi que les menuiseries extérieures, les charpentes, couverture et isolation des toitures, des cheminées, des corniches, des gouttières et des descentes d'eau pluviale et les études y relatives.

Art. 455. Les actes et travaux de construction ou de reconstruction sur le site visés à l'article 167, 2°, désignent les actes et travaux de gros-œuvre fermé et les études y relatives.

Art. 456. Les agents compétents pour procéder aux investigations et contrôles visés à l'article 170 sont les agents de rang 1 ou 2 de la direction de l'aménagement opérationnel de la division de l'aménagement et de l'urbanisme de la direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine du ministère de la Région wallonne, ci-après dénommée « l'administration ».

Les agents peuvent se faire assister de toute personne qu'ils jugent nécessaire au bon accomplissement de leur mission.

Section 2 . - Des subventions visées à l'article 184, 1° et 2°, aux personnes de droit public

Art. 457. Dans les limites des crédits disponibles, toute personne morale de droit public autre que la Région wallonne peut obtenir une subvention pour réhabiliter ou rénover un site qui fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement visé à l'article 169, §4.

Art. 458. La subvention visée à l'article 457 a pour objet l'acquisition du site ainsi que les actes et travaux de réhabilitation ou de rénovation visés aux articles 453 et 454.

En ce qui concerne l'acquisition, la subvention couvre à concurrence de soixante pourcent la valeur du site, limitée, sauf en cas d'expropriation judiciaire, à sa valeur vénale évaluée par le comité d'acquisition d'immeubles ou par le receveur de l'enregistrement.

La subvention couvre les frais d'acquisition liés à la passation de l'acte authentique.

En cas d'expropriation judiciaire, la subvention couvre les indemnités immobilières.

L'acquisition de biens appartenant à une personne de droit public n'est pas admise à la subvention.

En ce qui concerne les actes et travaux, la subvention couvre le coût des actes et travaux de réhabilitation ou de rénovation en ce compris la taxe sur la valeur ajoutée, les révisions et les décomptes contractuels ainsi que les frais d'études, de direction et de surveillance et de coordination des actes et travaux.

Section 3 . - Des subventions visées à l'article 184, 2°, aux personnes de droit privé

Art. 459. Dans les limites des crédits disponibles, toute personne physique ou toute personne morale de droit privé, propriétaire d'un bien immobilier ou titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier qui fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement visé à l'article 169, §4, peut obtenir une subvention pour des actes et travaux de réhabilitation, de rénovation, de construction ou de reconstruction.

Art. 460. La subvention a pour objet la réalisation d'actes ou de travaux de réhabilitation, de rénovation, de construction ou de reconstruction visés aux articles 453 à 455 (*soit, les articles 453, 454 et 455*). La subvention est accordée à la condition que les actes et travaux soient terminés dans les cinq ans à dater de la notification de l'octroi de la subvention. Le Ministre ayant les sites à réaménager dans ses attributions peut prolonger ce délai.

La subvention consiste en la prise en charge, à concurrence de cinq pourcent par an, pendant cinq ans, des intérêts d'un emprunt d'un montant maximum de cinq cent mille euros contracté en vue de réaliser les actes et travaux.

Si l'emprunt est supérieur à cinq cent mille euros, aucune subvention n'est accordée pour la partie dépassant cette somme.

Si l'emprunt est inférieur à cinq cent mille euros, la subvention est réduite en proportion de la somme empruntée.

Art. 461. Une convention conclue entre la Région wallonne représentée par le Ministre qui a les sites à réaménager dans ses attributions et la personne physique ou la personne morale de droit privé visée à l'article 459, détermine les engagements réciproques des parties.

La convention fixe les modalités de réalisation des actes et travaux de réhabilitation, de rénovation, de construction ou de reconstruction, prescrites à peine de retrait de la subvention, notamment les conditions et les délais.

Section 4 . - Du partenariat public - privé visé à l'article 184, 3°

Art. 462. Dans les limites des crédits disponibles, toute personne physique ou morale de droit privé, ci-après dénommée « le demandeur »:

1. qui, soit est propriétaire d'un bien immobilier ou titulaire d'un droit réel sur un bien immobilier, inclus dans un site à réaménager ou constituant un site à réaménager et qui fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement visé à l'article 169, §4, soit a conclu avec ledit propriétaire ou titulaire une convention ayant pour objet le réaménagement du site;

2. qui projette de réaliser:

a) des actes et travaux visés aux articles 453 à 455 (*soit, les articles 453, 454 et 455*) qui concourent à la réalisation de logements par la construction d'un ou plusieurs bâtiments neufs ou la reconstruction, la réhabilitation, la restructuration, la rénovation ou l'adaptation de bâtiments ou parties de bâtiments existants afin d'y créer des logements;

b) s'il échet, d'autres actes et travaux visés aux articles 453 à 455 (*soit, les articles 453, 454 et 455*) qui concourent en la construction d'un ou plusieurs bâtiments neufs ou la reconstruction, la réhabilitation, la restructuration, la rénovation ou l'adaptation de bâtiments ou parties de bâtiments existants et destinés à accueillir des activités économiques, de services, etc;

c) s'il échet, des actes et travaux relatifs à l'aménagement des abords ou à la création d'emplacement(s) pour véhicule(s), liés au projet;

3. peut obtenir une subvention pour réaliser ces actes et travaux.

Le coût des actes et travaux pris en compte pour le calcul de la subvention inclut la taxe sur la valeur ajoutée lorsqu'elle est due, les révisions et les décomptes contractuels ainsi que les frais d'études, de direction et de surveillance et de coordination.

Le montant maximum de la subvention et le phasage de son octroi peuvent être fixés par le Ministre ayant les Sites à réaménager dans ses attributions.

La subvention est octroyée si les actes et travaux proposés conduisent au réaménagement complet du bien et s'ils sont achevés dans les cinq ans à dater de la notification de l'octroi de la subvention. Le Ministre qui a les Sites à réaménager dans ses attributions peut proroger ce délai. Le réaménagement complet peut être autorisé par phases auquel cas le Ministre détermine le point de départ du délai de péremption de cinq ans pour chaque phase autre que la première.

Pour bénéficier de la subvention, le demandeur conserve l'affectation de logement pendant quinze ans à dater de la réception provisoire des travaux. Cette obligation est imposée au titre de servitude conventionnelle grevant le bien et doit figurer dans tout acte de cession ou de constitution ultérieure d'un droit réel sur tout ou partie du bien immobilier jusqu'à l'échéance de l'obligation.

Art. 463. Le demandeur adresse la demande de subvention à l'administration.

Pour être considérée comme complète, la demande est datée et signée et contient, au moins:

1. l'avant-projet des actes et travaux;

2. l'estimation détaillée du coût des actes et travaux, en ce compris, s'il échet, les travaux de

décontamination;

3. la répartition des actes et travaux visés aux articles 453 à 455 (*soit, les articles 453, 454 et 455*);

un rapport qui démontre le respect de la règle de répartition des dépenses visée à l'article 184, 3°;

4. la programmation et le calendrier des actes et travaux;

5. le certificat du receveur de l'enregistrement qui établit le droit réel dont est titulaire sur le bien immobilier la personne de droit privé, dans le cas où une modification est intervenue depuis la notification de l'arrêté visé à l'article 169, §1^{er}.

Préalablement à l'octroi de la subvention, l'administration, conformément à l'article 4, soumet le dossier de demande à la section d'aménagement actif de la commission visée à l'article 5.

Art. 464. Une convention conclue entre la Région wallonne représentée par le Ministre qui a les Sites à réaménager dans ses attributions et le demandeur régit la subvention et détermine les engagements réciproques des parties.

La convention fixe au minimum la description, les modalités et les délais d'exécution des actes et travaux ainsi que les conditions d'octroi, de contrôle et de remboursement de la subvention.

Art. 465. Sans préjudice de l'article 127, §1^{er}, alinéa 1^{er}, 5°, le demandeur ne peut entreprendre les actes et travaux avant la notification de la subvention. À défaut, le coût des actes et travaux exécutés avant la notification ne pourra être comptabilisé pour démontrer le respect de la règle de répartition des dépenses visées à l'article 184, 3°.

Section 5 . - Des modalités de liquidation des subventions

Art. 466. La liquidation des subventions relative aux actes et travaux de réhabilitation, de rénovation, de construction ou de reconstruction visés aux sections 2 et 4 du présent chapitre s'effectue selon les dispositions qui suivent:

1. si la subvention est inférieure ou égale à un million d'euros:

a) une première tranche de quarante pourcent est liquidée sur la base de l'ordre de commencer les travaux;

b) une deuxième tranche de trente pourcent est liquidée sur la base d'états d'avancement approuvés justifiant de l'utilisation conforme de la première tranche, dans le cadre du marché approuvé, et d'une déclaration de créance correspondante;

c) le solde réajusté est liquidé après accord de l'administration sur le décompte final, sur le procès-verbal de réception provisoire des travaux et après contrôle sur place; ces documents sont présentés dans les deux mois suivant la réception provisoire; à défaut du respect de ce délai, le Ministre ayant les sites à réaménager dans ses compétences peut déchoir le bénéficiaire de la subvention du bénéfice du solde non encore liquidé de la subvention;

2. si la subvention dépasse un million d'euros:

a) une première tranche de vingt pourcent peut être liquidée sur la base de l'ordre de commencer les travaux;

b) trois tranches de vingt pourcent peuvent être liquidées sur la base d'états d'avancement approuvés justifiant de l'utilisation des tranches précédentes;

c) le solde selon la procédure visée au point 1^{er}, c .

Dans le cas de la subvention visée à la section 4 du présent chapitre, la demande de liquidation du solde est accompagnée d'un rapport émanant du demandeur et démontrant le respect de la règle de répartition des dépenses visée à l'article 184, 3°.

Art. 467. En matière de cumul avec d'autres interventions financières, les subventions octroyées sur la base du présent chapitre respectent les modalités qui suivent:

1. les subventions peuvent porter sur des postes susceptibles de bénéficier d'interventions financières octroyées sur la base d'autres dispositions légales ou réglementaires, à la condition que soient présentés le programme d'occupation du bien immobilier, le plan de financement global de l'opération, la demande d'octroi de ces interventions et, le cas échéant, la décision motivée du refus;

2. toute partie des investissements ayant été comptabilisée en application de l'article 172, §4, relatif à la revitalisation urbaine ne peut être subventionnée en application de l'article 184, 3°;

3. pour un même bien immobilier, un même projet et un même demandeur, les subventions visées aux articles 184, 2°, et 184, 3°, sont exclusives;

4. les actes et travaux subventionnés sur la base de l'arrêté du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Région wallonne d'une aide aux personnes morales en vue de la démolition d'un bâtiment non améliorable ne peuvent être subventionnés sur la base de l'article 184, 3°;

5. sauf cas de force majeure, sont exclus des subventions les actes et travaux sur des biens immobiliers qui ont fait l'objet précédemment de toute subvention de nature immobilière octroyée par la Région wallonne. ».

Art. 3.

Les dispositions du présent arrêté s'appliquent aux actes et travaux de réaménagement qui n'ont pas fait l'objet d'un engagement budgétaire. Pour les opérations qui font l'objet de la notification de l'octroi d'une subvention ou d'une aide financière sur la base des dispositions en vigueur avant le présent arrêté, ces dispositions restent d'application.

Art. 4.

Le Ministre qui a les Sites à réaménager dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 14 mars 2008.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

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

A. ANTOINE