

11 février 1999

Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de l'équipement d'ensembles de logements

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 44 à 53 (*soit, les articles 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 et 53*) et 79;

Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment les articles 173 et 182;

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 motivée par l'entrée en vigueur le 1^{er} mars 1999 du Code wallon du Logement, qui impose que les arrêtés d'exécution de l'ancien Code du Logement soient adaptés aux nouvelles dispositions décrétales avant cette date;

Considérant qu'au 1^{er} mars 1999 l'adaptation des divers systèmes d'information doit avoir été réalisée;

Considérant que sont ainsi visés les procédures informatiques et administratives mais également les documents administratifs qu'imposent les arrêtés d'exécution du Code, ainsi que l'information des agents;

Considérant qu'en conséquence, la sécurité juridique et la continuité des services recommandent l'adoption urgente des dispositions d'exécution du Code;

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

2° l'administration: la Division du Logement de la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine du Ministère de la Région wallonne;

3° le demandeur: les autorités ou organismes visés à l'article 44, §1^{er}, du Code wallon du Logement;

4° la maîtrise de l'ouvrage: l'étude et la mise en adjudication des travaux d'infrastructure totalement ou partiellement pris en charge par la Région ainsi que la direction et le contrôle de l'exécution de ces travaux jusque et y compris leur réception définitive.

Art. 2.

Le Ministre peut accorder une subvention au demandeur, pour l'équipement d'ensemble de logements, dans la mesure où les travaux visés par le présent arrêté ne sont pas pris en charge par des pouvoirs publics en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Art. 3.

§1^{er}. L'équipement en voirie, visé à l'article 44, §1^{er}, du Code wallon du Logement, comporte l'établissement, l'aménagement ou le réaménagement:

1° de voiries intérieures: voiries situées à l'intérieur des limites de la propriété des demandeurs, comprenant les espaces réservés à la circulation des véhicules, les trottoirs, les emplacements de stationnement nécessaires, les voies d'accès aux garages groupés et les aires normales de manœuvre devant ceux-ci;

2° de voiries périphériques: voiries bordées d'un seul côté par l'ensemble de logements; elles comprennent les espaces réservés à la circulation des véhicules ainsi que les trottoirs et les emplacements de stationnement nécessaires situés en bordure de l'ensemble de logements;

3° de voiries extérieures, indispensables pour assurer l'accès normal à l'ensemble de logements; elles comprennent les espaces réservés à la circulation des véhicules ainsi qu'un accès piétonnier s'il est nécessaire;

4° des équipements prévus par les dispositions légales applicables aux zones résidentielles et aux zones où la vitesse est limitée à 30 km/h;

5° du mobilier urbain.

Sont assimilées aux voiries intérieures, les voiries bordées par les espaces dont la nature même ou une réglementation d'ordre général empêche qu'elles desservent d'autres habitations que celles de l'ensemble de logements concerné.

§2. Le coût de l'équipement en voirie, visé au §1^{er}, est pris en charge par la Région:

1° pour les voiries intérieures et assimilées: à 100 %;

2° pour les voiries périphériques: à 80 %, sauf pour les emplacements de stationnement et les trottoirs situés en bordure de l'ensemble de logements, à 100 %;

3° pour les voiries extérieures: à 60 %.

Ne sont pas pris en charge par la Région:

1° le renforcement ou l'aménagement d'immeubles bâtis qui résultent de l'incorporation de routes dans la construction ou de la surcharge due à celle-ci;

2° les murs de soutènement imposés pour l'établissement ou l'aménagement de la voirie, du fait de l'implantation particulière des bâtiments;

3° les équipements situés à l'intérieur des espaces fermés;

4° les chapes d'étanchéité et les contre chapes de protection situées sur les espaces couverts;

5° la signalisation routière;

6° les gaines de traversées de voirie autres que celles destinées au passage des conduites de distribution d'eau et aux câbles d'éclairage public.

Art. 4.

§1^{er}. L'équipement en égouts, visé à l'article 44, §1^{er} du Code wallon du Logement, comporte l'établissement, l'aménagement ou le réaménagement:

1° des canalisations nécessaires pour la reprise des eaux qui découlent naturellement de l'amont et l'évacuation des eaux usées et de surface de l'ensemble de logements;

2° des amorces des raccordements particuliers jusqu'à la limite du domaine public;

3° des canalisations extérieures à l'ensemble de logements, jusqu'au plus proche exutoire autorisé;

4° des bassins d'orage;

5° des stations de pompage.

§2. Le coût de l'équipement d'égouttage, visé au §1^{er}, est pris en charge par la Région à 100 %, pour autant qu'il ne puisse être utilisé que pour l'ensemble de logements et ses extensions. Dans le cas contraire, la prise en charge est de 60 %.

Ne sont pas pris en charge par la Région: le voûtement, le déplacement et le recalibrage de cours d'eau.

Art. 5.

§1^{er}. L'équipement en éclairage public, visé à l'article 44, §1^{er}, du Code wallon du Logement, comporte l'établissement, l'aménagement ou le réaménagement du réseau d'éclairage des voiries visées à l'article 3, ainsi que des piétonniers visés à l'article 7, 2°.

Le réseau d'éclairage pris en considération comprend:

1° en réseau aérien:

- a) les luminaires et les crosses de support;
- b) le câble d'alimentation propre ou une participation dans la tresse commune au prorata des sections;

2° en réseau souterrain:

- a) les luminaires;
- b) les poteaux d'éclairage public;
- c) le câble d'alimentation propre;
- d) les terrassements comptés dans leur totalité pour des tranchées propres à l'éclairage public et pour 1/10ème en ce qui concerne les tranchées relatives à la pose du câble d'éclairage public avec d'autres câbles;
- e) la mise à la terre du réseau.

§2. Le coût de l'équipement en éclairage public, visé au §1^{er}, est pris en charge par la Région aux mêmes taux que ceux définis pour les voiries, les piétonniers et, le cas échéant, les équipements complémentaires.

Ne sont pas pris en charge par la Région:

- 1° les appareils de comptage, de commande et de protection au départ du réseau;
- 2° les cabines de transformation;
- 3° les poteaux en réseau aérien.

Art. 6.

§1^{er}. L'équipement en réseau de distribution d'eau, visé à l'article 44, §1^{er}, du Code wallon du Logement, comporte l'établissement, l'aménagement ou le réaménagement:

- 1° des conduites nécessaires à l'alimentation en eau potable de l'ensemble de logements;
- 2° des bouches et des bornes nécessaires pour la protection contre l'incendie de l'ensemble de logements.

§2. Le coût de l'équipement en distribution d'eau, visé au §1^{er}, est pris en charge par la Région à 100 % pour autant qu'il ne desserve que l'ensemble de logements et ses extensions. Dans le cas contraire, la prise en charge par la Région est de 60 %.

Lorsque la tranchée réalisée est commune avec d'autres impétrants, la prise en charge des coûts relatifs aux travaux de terrassements est limitée à 60 %.

Ne sont pas pris en charge par la Région:

- 1° les raccordements et les canalisations intérieures des habitations;
- 2° les surpresseurs et les groupes hydrophores;
- 3° les captages d'eau et les stations de pompage;
- 4° les châteaux d'eau et les réservoirs ainsi que les renforcements d'alimentation de ceux-ci.

Art. 7.

§1^{er}. L'aménagement ou le réaménagement des abords communs visés à l'article 44, §1^{er}, du Code wallon du Logement comportent:

- 1° le nivellement, l'appropriation des terres, le drainage ainsi que les plantations et gazonnages des zones de recul non privatives le long de la voirie et des espaces affectés à un usage communautaire;

- 2° la réalisation des piétonniers situés dans ces espaces;
- 3° la réalisation des accès aux logements et aux garages pour autant que la totalité de ces cas soit située dans la zone de recul reprise par la commune;
- 4° les aires de jeux, y compris la clôture éventuelle de celles-ci pour une superficie arrêtée par le Ministre;
- 5° le mobilier urbain.

§2. Le coût des équipements des abords communs, définis au §1^{er}, est pris en charge par la Région à 100 %.

Ne sont pas pris en charge par la Région,

- 1° dans les zones de recul: les murs de soutènement et les escaliers;
- 2° les caniveaux devant les logements et les garages;
- 3° les équipements qui résultent de la localisation, de la conception et de l'implantation particulière des bâtiments ou qui sont imposés par l'appropriation du terrain à la construction de ceux-ci;
- 4° les éléments décoratifs relevant de l'ensemble architectural, tels que, notamment, bacs à fleurs, fontaines, sculptures;
- 5° la clôture de la propriété du demandeur.

Dans le cas d'opérations affectant des immeubles existants, le Ministre détermine, dans chaque cas, les ouvrages visés au §2, 1°, 2° et 3°, pouvant être pris en charge.

Art. 8.

§1^{er}. Les équipements complémentaires d'intérêt collectif faisant partie intégrante de l'ensemble, visés à l'article 44, §1^{er}, 3°, du Code wallon du Logement comportent la réalisation de salles communautaires, de convivialité, de réunions.

Le Ministre détermine les autres équipements complémentaires d'intérêt collectif, susceptibles d'être réalisés avec l'intervention de la Région.

§2. Le coût des équipements complémentaires, visés au §1^{er}, est pris en charge par la Région à concurrence de 80 %.

La subvention est portée à 90% des coûts précités pour les équipements situés dans un quartier spécifique.

Au sens du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par quartier spécifique:

- 1° une zone visée à l'article 79, §2, 2°, 3° et 4°, du Code wallon du Logement;
- 2° une zone d'actions prioritaires (ZAP) visée à l'article 4 de l'arrêté du 6 mars 1997 portant exécution du décret du 4 juillet 1996 relatif à l'intégration des personnes étrangères ou d'origine étrangère;
- 3° un périmètre de rénovations reconnu en vertu de l'article 173 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine;
- 4° un site d'activité économique désaffecté reconnu en vertu de l'article 167 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

Art. 9.

L'équipement des terrains, destinés à recevoir des habitations mobiles occupées par des nomades, repris à l'article 44, §2, du Code wallon du Logement, comporte l'établissement ou l'aménagement des équipements visés aux articles 3 à 7 (*soit, les articles 3, 4, 5, 6 et 7*) du présent arrêté.

Art. 10.

Sont exclus du calcul de la subvention:

- 1° les frais d'expropriation des terrains sur lesquels doivent s'exécuter les travaux pour lesquels l'intervention de la Région est demandée;

- 2° le coût des travaux qui résultent de servitudes grevant ces terrains;
- 3° les frais de démolition des immeubles bâtis;
- 4° les modifications aux équipements déjà pris en charge par la Région et transférés à la commune, à l'exception des opérations affectant des immeubles existants.

Art. 11.

§1^{er}. Le bénéfice de la subvention est subordonné aux conditions visées aux §§2 à 4.

§2. Le nombre de logements sociaux, sociaux assimilés, d'insertion et de transit, réalisés au sein de l'ensemble de logements, à l'issue de chaque phase de réalisation, doit représenter au minimum les deux tiers des logements.

Ce minimum est ramené à 50 % lorsque l'opération est réalisée dans le cadre d'une zone d'initiative privilégiée, visée à l'article 79, §2, 1°, du Code wallon du Logement.

Une dérogation peut être accordée par le Ministre lors de la mise en œuvre d'une phase de réalisation, pour autant que les minima repris ci-dessus soient atteints lors de la clôture de l'opération.

Les alinéas 1^{er} et 2 ne sont pas applicables pour les ensembles de logements moyens locatifs répondant aux prescriptions de l'article 33 du Code wallon du Logement.

§3. Le développement linéaire moyen à front de voirie de l'ensemble des logements ne peut être supérieur à 20 mètres.

Cette limite est portée à 25 mètres lorsque l'opération se situe dans une zone d'habitat à caractère rural et en dehors des noyaux d'habitat.

Cette disposition n'est pas applicable aux terrains destinés à recevoir des habitations mobiles occupées par des nomades.

§4. Les logements à construire sur les parcelles doivent répondre 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.

Art. 12.

Le demandeur introduit une demande de subvention auprès de l'administration selon les modalités déterminées par le Ministre.

Il précise s'il sollicite l'application de l'article 46 du Code wallon du Logement. Dans ce cas, les articles 14 et 15 du présent arrêté ne sont pas d'application et le Ministre fixe les modalités et les conditions d'intervention de la Région.

Art. 13.

L'assemblée plénière est convoquée dans les cas suivants:

1° sur requête du demandeur ou de la commune concernée par la demande;

2° lorsque le projet est soumis à permis d'urbanisme et ne bénéficie, à ce stade, d'aucune autorisation urbanistique délivrée par l'administration compétente.

Le Ministre détermine les modalités de fonctionnement de celle-ci.

A défaut d'accord entre les parties, les avis motivés sont transmis pour décision au Ministre.

Art. 14.

La promesse d'intervention de la Région est délivrée par le Ministre.

L'octroi de celle-ci est subordonné, s'il échet, à la délivrance d'un certificat d'urbanisme ou d'un permis d'urbanisme.

Le montant provisoire de l'intervention est établi sur base de l'estimation du projet.

Le montant définitif est fixé sur base de l'adjudication des travaux.

L'intervention de la Région dans les frais généraux est fixée à 5 % du montant des travaux pris en charge.

Le montant définitif de la subvention ne peut être adapté que si des sujétions imprévisibles apparaissent en cours de travaux et sur production de pièces justificatives.

Art. 15.

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

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

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

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

Art. 16.

Le délai visé à l'article 49, §2, du Code wallon du Logement est fixé à cinq ans et prend cours le jour de la passation de l'acte d'acquisition de la parcelle.

En cas de vente d'un logement ou de cession de droits réels sur celui-ci, le demandeur soumet à l'approbation du Ministre la convention de vente ou de cession.

Art. 17.

Le montant à rembourser par le bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi des aides reprises dans le présent arrêté, 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. 18.

Pour l'application de l'article 50 du Code wallon du Logement, les équipements et aménagements remis à la commune comprennent les canalisations de gaz et les câbles d'électricité, de télédistribution et de téléphone ainsi que les équipements complémentaires des réseaux d'égouts, tels que les stations de pompage.

Les abords communs non privatifs sont également transférés à la commune.

Le transfert des équipements visés aux deux premiers alinéas est constaté, à l'initiative du maître de l'ouvrage, par un procès-verbal de cession conforme au modèle déterminé par le Ministre.

Art. 19.

Le demandeur peut autoriser une entreprise privée à construire des logements, à charge pour cette entreprise de vendre les logements aux particuliers.

Dans ce cas, le demandeur conclut une convention avec l'entreprise quant au type d'habitations, aux conditions patrimoniales et de revenus des acquéreurs et au délai de construction des habitations, selon les modalités déterminées par le Ministre.

Art. 20.

§1^{er}. L'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 5 avril 1990 déterminant les modalités d'application de l'article 77 *novies* du Code du Logement est abrogé.

§2. A titre transitoire, cet arrêté reste applicable aux demandes d'équipement pour lesquelles le Ministre a procédé à l'approbation du marché de travaux, avant la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

§3. A titre transitoire, cet arrêté reste applicable aux logements à construire sur les parcelles vendues avant son abrogation.

Art. 21.

Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} mars 1999.

Art. 22.

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

Namur, le 11 février 1999.

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