

13 mars 1997

Arrêté du Gouvernement wallon établissant les conditions d'octroi de l'intervention de la Région dans le financement de la création de logements moyens par un organisme public

Cet arrêté a été exécuté par l'AMRW du 7 août 1997.

Le Gouvernement wallon,

Vu le décret-programme du 19 décembre 1996, portant diverses mesures en matières de finances, emploi, environnement, travaux subsidiés, logement et action sociale, notamment son article 14;

Vu le décret du 25 octobre 1984 instituant la Société régionale wallonne du Logement;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 29 septembre 1994 établissant les conditions d'octroi de l'intervention de la Région dans le financement de la création de logements moyens par un organisme public;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 mars 1995 établissant les conditions d'octroi de l'intervention de la Région dans le financement de la création de logements moyens par un organisme public;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 juin 1996 établissant les conditions d'octroi de l'intervention de la Région dans le financement de la création de logements moyens par un organisme public;

Vu l'accord du Ministre du Budget;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances;

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

Vu l'urgence;

Considérant les délais nécessaires à l'appel aux projets, à leur conception et approbation par les autorités compétentes des organismes intéressés ainsi qu'à l'examen des demandes de subventions par l'administration;

Considérant dès lors que tout retard dans l'approbation du cadre réglementaire par le Gouvernement 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 y a lieu d'entendre par:

1° le Ministre: le Ministre de la Région wallonne qui a le Logement dans ses attributions;

2° organisme public: une société immobilière de service public, agréée par la Société régionale wallonne du Logement ou une commune, un centre public d'aide sociale, une intercommunale, une province, la Société régionale wallonne du Logement, agissant seuls ou conjointement avec une société immobilière agréée par celle-ci;

3° logement moyen: maison ou appartement aménagé pour l'habitation d'un ménage, en ce compris le jardin, les dépendances, le garage en faisant partie, dont le prix de revient du bâti n'excède pas 4.500.000 francs;

4° ménage: la personne isolée, le couple marié ou les personnes qui vivent ensemble maritalement, ainsi que les personnes qui cohabitent dans le même logement, dont les revenus annuels imposables globalement de l'avant dernière année qui précède la prise en location du logement moyen sont supérieurs à 720.000 francs pour une personne isolée et à 900.000 francs dans les autres cas, sans pouvoir dépasser 1.300.000 francs.

Ces montants sont majorés de 60.000 francs pour le premier et le deuxième enfant à charge et de 100.000 francs à partir du troisième;

5° prix de revient: le montant total des dépenses comptabilisées comme telles par l'organisme public pour l'acquisition, la transformation ou la construction d'un immeuble, à l'exclusion de la valeur du terrain et de l'aménagement des abords;

6° administration: la Division du Logement du Ministère de la Région wallonne;

7° S.R.W.L.: la Société régionale wallonne du Logement;

8° construction: construction d'un logement ou acquisition d'un logement neuf qui n'a jamais été occupé.

Art. 2.

Dans la limite des crédits inscrits à cette fin au budget de la Région wallonne et aux conditions fixées par le présent arrêté, la Région peut intervenir par une subvention en capital dans le financement de projets de création de logements moyens par un organisme public, soit par l'acquisition et l'aménagement de bâtiments existants, soit par l'aménagement de bâtiments existants, soit par la construction de logements.

Art. 3.

Le bénéfice de la subvention en capital est subordonné aux conditions suivantes:

- l'organisme public dispose d'un droit réel sur le fonds sur lequel sont implantés les logements moyens, au plus tard à la date où est donné l'ordre de commencer les travaux;
- l'organisme public s'engage à maintenir les logements moyens en location durant 30 ans.

Art. 4.

La subvention en capital est fixée à 45 % de l'estimation du prix de revient admis par le Ministre, après avis de la S.R.W.L. sur l'ensemble de l'opération pour les projets introduits par une société immobilière de service public. La subvention est fixée à 30 % s'il s'agit d'un autre organisme public.

Sans préjudice de l'article 6, §2, alinéa 3, le montant de cette subvention n'est pas révisable.

Art. 5.

La demande d'intervention est introduite par l'organisme public auprès de l'administration au moyen du formulaire établi par le Ministre, et est accompagnée de l'estimation du receveur de l'enregistrement du terrain nu, des immeubles à acquérir, ainsi que l'avant-projet de l'opération.

L'avant-projet détaille:

- la localisation des logements;
- une estimation du coût d'acquisition des immeubles à transformer;
- une estimation détaillée du prix de revient des travaux de transformation ou de construction des logements ainsi que le coût des prestations d'études, de direction ou de surveillance y afférentes et tous les frais généralement quelconques se rapportant aux travaux;
- le calendrier prévisionnel de l'opération;
- le montant des fonds ou les apports que l'organisme public s'engage à affecter à l'opération;
- les modalités de remboursement des apports des partenaires publics ou privés.

La promesse d'octroi de la subvention visée à l'article 4 est délivrée par le Ministre.

Art. 6.

§1^{er}. Avant l'appel à la concurrence, le dossier base d'adjudication doit être soumis à l'approbation de l'administration qui statue dans les 30 jours de la réception d'un dossier complet. A défaut d'une décision dans le délai précité, le projet est réputé accepté.

§2. Le dossier d'attribution du marché approuvé, le cas échéant, par l'autorité de tutelle de l'organisme public, est transmis à l'administration, accompagné du calcul du prix de revient actualisé sur la base de l'offre retenue.

Si ce prix de revient dépasse le prix de revient maximum visé à l'article 1^{er}, 3^o, le Ministre notifie à l'organisme public le refus de la subvention.

Si le prix de revient résultant de l'offre retenue est inférieur à l'estimation du prix de revient visé à l'article 4, la subvention est ramenée au prorata de ce montant fixé par l'article 4.

L'ordre de commencer les travaux subventionnés aux conditions du présent arrêté doit être donné dans les deux ans de la notification de la promesse du Ministre, visée à l'article 5.

Sur demande motivée de l'organisme public, le Ministre peut accorder un délai supplémentaire d'un an.

Art. 7.

En dérogation à l'article 4, quel que soit l'organisme public, la subvention régionale est fixée à 45 % lorsque les logements à créer sont situés dans une zone d'initiative privilégiée telle que définie par le Gouvernement.

Art. 8.

L'emprunt complémentaire finançant tout projet introduit par une société agréée par la S.R.W.L. est accordé par elle, par son intermédiaire ou approuvé par elle.

La subvention en capital est liquidée en une seule tranche à l'organisme public ou à la S.R.W.L. lorsque l'organisme public est une société agréée par elle, dès après l'ordre de commencer les travaux visés à l'article 6.

Lorsque l'organisme public s'engage à affecter à l'opération des apports de partenaires publics ou privés, il peut être procédé, en priorité, au remboursement de ceux-ci.

Art. 9.

Préalablement à la première mise en location des logements moyens, l'organisme public transmet à l'administration le décompte final de l'entreprise, le calcul du prix de revient effectif desdits logements ainsi que le calcul des loyers initiaux visés à l'article 11, alinéa 1^{er}, ventilés par type de logement.

L'organisme public transmet annuellement à l'administration un rapport portant sur le déroulement de l'opération et notamment sur la situation des nouveaux locataires et l'ensemble des loyers perçus.

De plus, il tient une comptabilité distincte de l'opération d'investissements couverte par la subvention en capital.

Art. 10.

§1^{er}. Pour prendre en location un logement moyen, aucun membre du ménage ne peut ni avoir la jouissance entière d'un logement en propriété ou en usufruit, ni avoir bénéficié de la cession d'un logement entièrement en emphytéose.

Il est dérogé à cette condition s'il s'agit d'un membre âgé d'au moins 65 ans et qu'il s'engage à mettre en vente ce logement dans l'année qui suit la date d'entrée en vigueur du contrat de bail relatif au logement moyen.

Le Ministre détermine les autres modalités d'attribution des logements, notamment par la prise en considération de la taille et des revenus du ménage, ainsi que les normes techniques auxquelles doivent répondre les logements.

§2. Les montants mentionnés à l'article 1^{er}, 4^o, sont rattachés à l'indice des prix à la consommation du mois de septembre 1991. Ils varient le 1^{er} janvier de chaque année, en fonction de l'indice du mois de septembre de l'année précédente, par paliers de 2%. Les montants résultant de cette adaptation sont arrondis au millier de francs.

Art. 11.

Le loyer initial calculé sur la base annuelle, est égal à 5 % du prix de revient effectif des logements visés à l'article 9, alinéa 1^{er}.

Le loyer visé à l'alinéa 1^{er} est adapté au 1^{er} janvier de chaque année; il est égal à 5% du prix de revient actualisé du logement. Cette actualisation s'établit selon les mêmes critères et modalités que ceux visés à l'article 17, §1^{er}, de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 13 juin 1991 relatif à la location des logements gérés par la S.R.W.L. ou par les sociétés agréées par celle-ci, et est notifiée par l'administration à l'organisme public.

Art. 12.

L'administration exerce le contrôle du respect des conditions du présent arrêté. Elle peut déléguer la S.R.W.L. à cette fin, moyennant l'accord de celle-ci.

Le non respect des conditions du présent arrêté entraîne le remboursement à la Région wallonne de la subvention, majorée des intérêts légaux.

Art. 13.

Pour les sociétés immobilières de service public agréées par la S.R.W.L., l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 13 juin 1991 relatif à la location des logements gérés par la Société régionale wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci ainsi que l'arrêté du Gouvernement wallon du 10 juin 1993 relatif aux garanties locatives pour les logements donnés en location par la Société régionale wallonne du Logement ou par les sociétés agréées par celle-ci ne sont pas applicables aux opérations visées par le présent arrêté.

Aucune subvention ne peut être octroyée en application du présent arrêté en vue d'affecter en logements moyens des logements gérés par la S.R.W.L. ou une société agréée par celle-ci.

Art. 14.

Sans préjudice des dispositions du présent arrêté, notamment des articles 11 et 13, les relations entre l'organisme public et ses locataires sont régies par le Code civil.

Art. 15.

Les dispositions des articles 6, 9, 10, §2, et 11 du présent arrêté sont applicables aux opérations subventionnées par la Région, en application des arrêtés du Gouvernement wallon du 29 septembre 1994, du 30 mars 1995 et du 13 juin 1996, établissant les conditions d'octroi de l'intervention de la Région dans le financement de la création de logements moyens par un organisme public.

Art. 16.

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

Namur, le 13 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