

11 février 1999

Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de l'équipement d'ensembles de logements

Abrogé par l'AGW du [10 mars 2023](#).

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 60 à 69 (*soit, les articles 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 et 69*), 71, 79, 88, §2, 6°, 89 et 96;

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

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement;

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 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° la société: une société de logement de service public;

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 Société wallonne ainsi que la direction et le contrôle de l'exécution de ces travaux jusque et y compris leur réception définitive.

Art. 2.

La Société wallonne peut accorder une subvention à la société 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 la Région en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Art. 3.

§1^{er}. L'équipement en voirie, au sens de l'article 69, 1°, du Code wallon du Logement, vise l'établissement, l'aménagement ou le réaménagement:

1° de voiries intérieures: voiries situées à l'intérieur des limites de la propriété de la société; 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 comprenant 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, comprenant 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 concernés.

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

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 Société wallonne:

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 69, 1°, 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 Société wallonne 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 Société wallonne: le voûtement, le déplacement et le recalibrage de cours d'eau.

Art. 5.

§1^{er}. L'équipement en éclairage public, visé à l'article 69, 1°, 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 Société wallonne 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 Société wallonne:

- 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 69, 1°, 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 Société wallonne 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 Société wallonne 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 Société wallonne:

- 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 69, 1°, 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 accès 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 Société wallonne à 100 %.

Ne sont pas pris en charge par la Société wallonne:

- 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 de la société.

Dans le cas d'opérations affectant des immeubles existants, la Société wallonne 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 69, §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 Société wallonne.

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

La subvention est portée à 90% des coûts visés à l'alinéa 1^{er} si les équipements sont réalisés dans le cadre d'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.

Le bénéfice de la présente disposition est également applicable aux sociétés en difficulté financière structurelle.

Art. 9.

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 société 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 société et transférés à la commune, à l'exception des opérations affectant des immeubles existants.

Art. 10.

§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.

Les alinéas 1^{er} et 2 ne sont pas applicables pour les ensembles de logements moyens locatifs répondant aux prescriptions de l'article 58 du Code wallon du Logement.

§3. Le développement linéaire moyen à front de voirie de l'ensemble des parcelles 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.

§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. 11.

La société introduit une demande de subvention des équipements auprès de la Société wallonne selon les modalités déterminées par celle-ci.

Cette demande est introduite en même temps que la demande de financement pour la construction ou la rénovation de l'ensemble de logements.

Art. 12.

L'assemblée plénière prévue à l'article 77 du Code wallon du Logement est convoquée sur requête de la société, de la Société wallonne ou de la commune concernée par la demande.

La Société wallonne 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. 13.

§1^{er}. Le Gouvernement approuve les programmes d'investissement en équipement, en corollaire aux programmes de construction et d'acquisition-rénovation.

Le Gouvernement approuve des enveloppes affectées à l'équipement de lotissement et d'opérations financées en dehors des programmes d'investissement de logement.

Le montant définitif de la subvention est fixé par la Société wallonne lors de l'approbation du résultat d'adjudication.

La subvention couvre le montant des travaux pris en charge majoré d'un coefficient de frais fixé par la Société wallonne.

§2. La Société wallonne assure le financement complémentaire à la subvention par le produit d'emprunts garantis par la Région wallonne.

§3. La Société wallonne arrête un règlement des avances réglant le calcul:

1° du montant des avances;

2° du montant du remboursement;

3° des annuités, du taux annuel, de leur progression et de leur prise de cours;

4° de la déduction des intérêts.

Le règlement des avances est soumis à l'approbation du Gouvernement.

§4. La Société wallonne peut autoriser le financement de projets complémentaires par des personnes morales de droit public ou de droit privé.

Art. 14.

La Région liquide la totalité de la subvention à la Société wallonne sur la base de déclarations de créance mensuelles établies par elle et visées par les commissaires du Gouvernement.

Pour chaque chantier, ces déclarations de créance reprennent la date de la réunion du conseil d'administration de la Société wallonne au cours de laquelle les résultats d'adjudication ont été approuvés.

La Société wallonne liquide la subvention à la société sur base des demandes de fonds introduites par celle-ci.

Art. 15.

Le délai visé à l'article 74, §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, la société soumet à l'approbation de la Société wallonne la convention de vente ou de cession.

Art. 16.

Le montant à rembourser par la société, 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. 17.

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 de la société, par un procès-verbal de cession conforme au modèle déterminé par le Ministre.

Art. 18.

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

Dans ce cas, la société 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 la Société wallonne.

Art. 19.

Le présent arrêté s'applique aux opérations, visées à l'article [2](#), mises en œuvre par la Société wallonne.

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 wallon du Logement est abrogé.

§2. A titre transitoire, cet arrêté reste applicable aux demandes d'équipements 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