

24 novembre 2005

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

Abrogé par l'AGW du [10 mars 2023](#)

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;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de l'équipement d'ensembles de logements;

Vu l'avis du Conseil supérieur des villes, communes et provinces de la Région wallonne, donné le 16 septembre 2005;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 18 juillet 2005;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 20 juillet 2005;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur la proposition du Ministre du Logement,

Arrête:

Chapitre premier Définitions

Art. 1^{er}.

Pour l'application du présent arrêté, il faut entendre par:

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

2° 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° demandeur:

– pour une subvention, les autorités ou organismes visés à l'article 44, §1^{er}, du Code wallon du Logement;

– pour une avance récupérable: un pouvoir local ou une régie autonome, visés à l'article 44, §1^{er}, du Code wallon du Logement;

4° 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.

Chapitre II Des subventions

Art. 2.

Le Ministre peut accorder une subvention au demandeur pour l'équipement d'un 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 manoeuvre 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}, 1° à 3°, 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 %.

Le coût de l'équipement visé au §1^{er}, 4° et 5°, est pris en charge par la Région aux mêmes taux que ceux définis pour les voiries.

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 1/10^e 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 une zone visée à l'article 79, §2, 2°, 3° et 4°, du Code wallon du Logement, dans 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 ou dans un site à réhabiliter 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 gens du voyage, 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 et est pris en charge par la Région aux mêmes taux.

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 6.

§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, 2°, 3° et 4°, du Code wallon du Logement.

Une dérogation peut être accordée par le Ministre lors de la mise en oeuvre 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 29 du Code wallon du Logement.

§3. Le lotissement comporte un nombre minimal de cinq parcelles de terrains et le développement linéaire moyen à front de voirie du lotissement 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.

§4. Les acquéreurs d'une parcelle doivent répondre aux conditions suivantes:

- pour au moins 2/3 des parcelles sur laquelle un logement est à construire ou est construit: être un ménage à revenus modestes dont les revenus sont supérieurs aux ménages en état de précarité;
- pour les autres parcelles: être un ménage à revenus moyens.

La localisation des logements sociaux et moyens d'un lotissement est transmise par le demandeur à l'administration tous les six mois, et l'affectation définitive au plus tard dans le mois de la vente de la dernière parcelle.

§5. 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.

L'acquéreur d'une parcelle doit s'engager à occuper le logement à titre de résidence principale pendant une période ininterrompue de dix ans. En cas de vente d'un logement ou de cession de droits réels sur celui-ci avant la fin de cette période, le demandeur soumet, préalablement à la vente, la convention de vente ou de cession à l'administration.

Ces obligations doivent figurer sur l'acte de vente de la parcelle.

§6. 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.

Chapitre III Des avances récupérables

Art. 12.

Le Ministre peut accorder une avance récupérable au demandeur pour:

- 1° l'équipement de terrains destinés en partie à la réalisation d'un ensemble de logements;
- 2° l'équipement d'ensembles de logements ne répondant pas aux prescriptions de l'article [11, §2](#) ;

3° l'équipement de lotissements ne répondant pas aux prescriptions de l'article [11. §§3 à 5](#) ;

4° le financement par l'opérateur du coût des travaux visés aux articles 3 à 8 (*soit, les articles [3](#), [4](#), [5](#), [6](#), [7](#) et [8](#)*) et [10](#) non subventionnés par la Région dans le cadre du présent arrêté, 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.

Les dispositions de l'article [11. §§5](#) et [6](#), du présent arrêté, sont d'application.

Chapitre IV De la procédure

Art. 13.

Le demandeur introduit une demande de subvention ou une demande d'avance récupérable 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 [15](#) et [16](#) du présent arrêté ne sont pas d'application et le Ministre fixe les modalités et les conditions d'intervention de la Région.

Art. 14.

La promesse d'intervention de la Région et l'octroi de la subvention ou de l'avance récupérable sont délivrées par le Ministre.

L'octroi de celles-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 10 % du montant des travaux pris en charge. Celle-ci est limitée à 5 % si l'équipement ne comprend pas de voiries et d'égouttage.

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

Art. 15.

§1^{er}. La liquidation de la subvention ou de l'avance récupérable 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, du procès-verbal de réception provisoire des travaux et après contrôle sur place par l'administration.

§2. Le remboursement de l'avance s'effectue en cinq ans à dater de la réception provisoire des travaux à raison de 20 % l'an. Le Ministre peut augmenter ce délai sur requête, introduite auprès de l'administration, par le demandeur préalablement à l'octroi de l'avance.

Le remboursement doit être effectué au plus tard à la date anniversaire de la réception provisoire. Tout retard de remboursement entraîne une majoration du montant de 0,5 % par mois de retard.

Chapitre V

Du montant à rembourser en cas de non-respect des conditions d'octroi de l'aide

Art. 16.

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:

$R = (1 - (D/30)^2) \times M$ où:

R = le montant du remboursement;

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

M = le montant de la subvention.

Le montant à rembourser par le bénéficiaire, en cas de non-respect par les acquéreurs d'une parcelle des conditions d'octroi des aides reprises dans le présent arrêté, est fixé par la formule suivante: $R = (1 - (D/10)^2) \times M$ où:

R = le montant du remboursement;

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

M = le montant forfaitaire de € 10.000 correspondant au coût moyen de l'équipement d'une parcelle.

L'acte de vente impose expressément à l'acquéreur qui ne respecte pas les conditions fixées dans le présent arrêté de verser au bénéficiaire de l'aide un montant correspondant à celui que le bénéficiaire devra rembourser à la Région.

Chapitre VI Du transfert des équipements

Art. 17.

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

Chapitre VII De la convention avec une entreprise privée

Art. 18.

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.

Chapitre VIII Dispositions transitoires et finales

Art. 19.

L'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de l'équipement d'ensembles de logements est abrogé.

Les dispositions de l'article [11, §§4 à 6](#) du présent arrêté sont d'application pour toutes les parcelles de terrain non encore vendues dont l'équipement a été pris en charge par la Région.

Les dispositions de l'article [16](#) sont d'application en cas de revente de terrains ou d'un logement construit sur une parcelle dont l'équipement a été pris en charge par la Région.

Art. 20.

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

Namur, le 24 novembre 2005.

Le Ministre-Président,

E. DI RUPO

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

A. ANTOINE