

**11 février 1999**

## **Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'insertion**

Cet arrêté a été exécuté par l'AMRW du 16 mars 1999.

Cet arrêté a été modifié par l'AGW du 22 avril 1999.

Consolidation officielle

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 32, 35 à 43 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<sup>er</sup>, modifié par les lois du 4 juillet 1989 et du 4 août 1996;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>.**

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: une personne morale de droit public ou un organisme à finalité sociale;

4° le coût du logement: le montant des dépenses comptabilisées comme telles par le demandeur pour l'acquisition, la réhabilitation d'un logement améliorable ou la restructuration d'un bâtiment, tous frais compris, à l'exclusion de la valeur du terrain et du coût de l'aménagement des abords;

( 5° *organisme à finalité sociale: les associations visées à l'article 191 du Code wallon du Logement ou le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie ou les centres d'accueil pour adultes ou toute association sans but lucratif respectant les conditions suivantes:*

a) *disposer durant toute la durée visée à l'article 11 des services d'un ou de plusieurs travailleurs sociaux diplômés ou assimilés pouvant garantir l'accompagnement social des personnes logées dans les bâtiments réhabilités ou restructurés. Par travailleur social assimilé, il faut entendre toute personne pouvant justifier d'une expérience de 3 années au moins dans le domaine social;*

b) *disposer des ressources financières suffisantes garantissant sa viabilité – AGW du 22 avril 1999, art. 1<sup>er</sup>).*

**Art. 2.**

Le Ministre peut accorder une subvention au demandeur pour la réhabilitation d'un logement améliorable ou la restructuration d'un bâtiment, afin de créer des logements d'insertion, dans la mesure où les travaux visés à l'article 3 ne sont pas pris en charge par des pouvoirs publics en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

**Art. 3.**

§1<sup>er</sup>. La subvention est fixée à 90 % du coût des travaux de réhabilitation d'un logement améliorable ou de restructuration d'un bâtiment.

La subvention est portée à 100 % des coûts précités pour les bâtiments 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 rénovation 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.

§2. Si une partie du bâtiment améliorable doit être démolie, les travaux appropriés, visés à l'article 1<sup>er</sup>, 13°, du Code wallon du Logement, comprennent la démolition et la reconstruction d'un volume équivalent à la partie du bâtiment démoli.

§3. Le demandeur peut affecter en partie le bâtiment à une autre destination que le logement. Dans ce cas, la subvention est octroyée en proportion de la superficie affectée au logement.

§4. Sont exclus du calcul de la subvention:

1° les travaux d'embellissement de façades, qui ne résolvent pas des facteurs d'insalubrité;

2° les travaux de finition, à l'exception de ceux relatifs aux espaces communs des bâtiments;

3° les travaux d'aménagement d'abords.

**Art. 4.**

§1<sup>er</sup>. Le bénéfice de la subvention est subordonné au respect des conditions visées aux §§2 à 5.

§2. Le coût du logement, hors acquisition, n'excède pas 1 600 000 francs pour une maison ou 1 400 000 francs pour un appartement. Le coût des travaux par mètre carré de superficie utile de logement ne dépasse pas 20 000 francs hors T.V.A.

Pour les immeubles à appartements, le coût des espaces communs est inclus dans le coût des logements.

Sur la proposition motivée de l'administration, le Ministre peut accorder une dérogation à ces montants, si le bâtiment présente une valeur patrimoniale significative ou si le surcoût est lié à une opération spécifique.

§3. L'ordre de commencer les travaux doit être donné dans les 2 ans à dater de la notification de l'octroi de la subvention.

La fin des travaux doit intervenir dans un délai de 3 ans à dater de cette même notification.

Sur la proposition motivée de l'administration, le Ministre peut accorder un délai supplémentaire d'un an.

§4. Le logement doit répondre aux critères définis dans 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 de subventions.

§5. Le demandeur s'engage à prendre toutes les mesures conservatoires à l'égard du bâtiment.

**Art. 5.**

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

**Art. 6.**

L'octroi de la subvention est subordonné, le cas échéant, 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 des travaux.

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

Ces montants sont majorés de 10% à titre d'intervention dans les frais généraux.

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.

Les travaux, à l'exception des travaux de sauvegarde, ne peuvent être entrepris avant la notification de la promesse d'intervention.

**Art. 7.**

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 base du décompte final des travaux et après contrôle sur place par l'administration.

**Art. 8.**

Pour être admis dans le logement, le ménage doit être en état de précarité.

Le montant mensuel des ressources du ménage, visé à l'article 1<sup>er</sup>, 29°, *c* du Code wallon du Logement, faisant l'objet d'une guidance auprès d'un service de médiation de dettes ne dépasse pas 120 % du montant du minimum de moyens d'existence correspondant à la composition de ce ménage.

**Art. 9.**

Le loyer ne peut être supérieur à 20 % :

- 1° des revenus du ménage visé à l'article 1<sup>er</sup>, 29°, *a* ou *b*, du Code wallon du Logement;
- 2° des ressources du ménage visé à l'article 1<sup>er</sup>, 29°, *c*, du Code wallon du Logement.

Ce montant englobe toutes les charges, à l'exception de celles relatives à l'eau, au gaz, à l'électricité, au chauffage, à la télédistribution et au téléphone.

Le contrat de bail est d'une durée minimale de 3 ans. Pour le surplus, il est réglé par les dispositions du Code civil relatives aux baux de résidence principale.

**Art. 10.**

Le demandeur garantit, pendant la durée du bail, un accompagnement social visant à l'insertion sociale des occupants.

Cet accompagnement doit favoriser le rôle stabilisateur du logement, notamment par la régularité du paiement du loyer, l'utilisation adéquate du logement, le respect du voisinage et de son environnement.

**Art. 11.**

Chaque année, pour le 1<sup>er</sup> mars au plus tard, et durant les neuf premières années d'occupation du logement, le demandeur adresse à l'administration un rapport sur le déroulement de l'opération.

Ce rapport est établi selon le modèle fourni par l'administration. Il porte notamment sur la situation sociale des ménages, sur les montants payés pour l'occupation de leur logement, ainsi que sur les modalités de l'accompagnement social dont ils bénéficient.

**Art. 12.**

Le montant à rembourser par le bénéficiaire, en cas de non-respect des conditions d'octroi de la subvention est fixé par la formule suivante:  $R = (1 - (D/9)^2) \times M$

où:

R = le montant du remboursement;

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

M = le montant de la subvention.

**Art. 13.**

En cas de mise en location d'un logement d'insertion construit avec l'intervention de la Région en application des arrêtés du Gouvernement wallon du 8 septembre 1988 et du 16 janvier 1997, les articles 8, 9, 10, 11 et 12 du présent arrêté s'appliquent.

**Art. 14.**

L'arrêté du Gouvernement wallon du 16 janvier 1997 relatif aux conditions d'octroi de subventions pour le logement d'insertion reste d'application pour ( *les demandes complètes ayant bénéficié d'un accusé de réception* – AGW du 22 avril 1999, art. 2) avant l'entrée en vigueur du présent arrêté.

*N.B. Cet article disposait originellement:*

« *Art. 14. L'arrêté du Gouvernement wallon du 16 janvier 1997 relatif aux conditions d'octroi de subventions pour le logement d'insertion reste d'application pour les demandes de subventions pour lesquelles l'administration a notifié une promesse ferme d'intervention avant l'entrée en vigueur du présent arrêté.* ».

**Art. 15.**

Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1999.

**Art. 16.**

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