23 septembre 2004
Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine

Cet arrêté a été abrogé par l'AGW du 28 février 2013 .

Le Gouvernement wallon,
Vu le Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine, notamment les articles 173, §1er, alinéa 2, 2. et §2, alinéa 2, 174 et 184, modifiés par le décret du 27 novembre 1997;
Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 27 avril 2004;
Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 29 avril 2004;
Vu l'avis n° 33/2004 du Conseil supérieur des villes, communes et provinces de la Région wallonne, donné le 25 mai 2004;
Vu l'avis n° 37.155/4 du Conseil d'Etat, donné le 2 juin 2004;
Sur la proposition du Ministre du Budget, des Finances, de l'Equipement et du Patrimoine;
Après délibération,
Arrête:

Chapitre premier
Obligations à charge de la commune bénéficiaire de subventions pour la rénovation urbaine

Section première
Affectations

Art. 1er.
La commune affecte principalement aux logements et aux équipements collectifs ainsi qu'à l'artisanat et au service, les biens immobiliers faisant l'objet de la subvention.

Art. 2.
La commune affecte au logement social un nombre de logements rénovés ou construits dans le cadre de l'opération de rénovation correspondant au nombre de ménages à reloger, qui répondent aux conditions fixées pour l'accession au logement social.

Le pourcentage de logement à réserver aux ménages pouvant avoir accès au logement social sera calculé à la date de la notification à la commune de l'arrêté décidant l'opération de rénovation.

Il sera pris avis de la section d'aménagement actif de la Commission régionale d'Aménagement du Territoire qui entendra sur ce point les représentants d'une société immobilière de service public ayant des activités dans la commune ainsi que les représentants du Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie.

Ce nombre ne peut pas être inférieur à trente pour cent du nombre total de logements rénovés ou construits.

Cette réalisation peut être le fait d'une société de logement de service public.

Section 2
Limitations des droits de la commune sur les biens immobiliers acquis, rénovés ou construits à l'aide de subventions à la rénovation urbaine

Art. 3.

Wallex - Le droit en Wallonie

Pendant une durée de quinze ans calculée à dater de la réception provisoire des travaux ou, à défaut, de l'acte d'acquisition du bien concerné, la commune doit respecter l'affectation des immeubles acquis, réhabilités ou construits à l'aide de subventions à la rénovation urbaine.

Par dérogation à l'alinéa 1er, le Ministre peut autoriser la modification de l'affectation pour autant que la nouvelle affectation respecte les options du dossier de rénovation urbaine.

Art. 4.
Pendant la même durée que celle visée à l'article 3 , la commune peut concéder des droits de bail ou des droits réels démembrés de la propriété sur les immeubles acquis, réhabilités ou construits à l'aide de subventions à la rénovation urbaine pour autant que la convention-type de concession des droits ait été approuvée par le Ministre.

La convention-type de concession des droits prévoit que:

1° en cas de location ou de constitution de droit réels démembrés, les loyers et les prix sont fixés conformément aux valeurs établies par le marché selon l'avis du receveur de l'enregistrement ou du comité d'acquisition;

2° en cas de location d'un logement visé à l'article 2 , le loyer est fixé conformément à la réglementation relative à la location des logements gérés par la Société wallonne du logement ou par les sociétés agréées par celle-ci ou conformément aux dispositions prises en exécution du Code wallon du Logement.

Art. 5.
Pendant la même durée que celle visée à l'article 3 , la commune rembourse tout ou partie de la subvention en cas de:

1° perception de primes ou de subventions allouées par d'autres départements ou autorités à l'exception des aides européennes, en exécution d'autres engagements ou dispositions, et ce, à concurrence des sommes perçues pour le même objet;

2° modification de l'affectation d'un immeuble ayant fait l'objet d'une subvention à concurrence de la modification du taux de subside et du pourcentage de la superficie modifiée;

3° vente d'un bien ayant fait l'objet d'une subvention et ce dans une proportion égale au taux de subventionnement perçu et en fonction de la valeur vénale du bien telle qu'estimée par le receveur de l'enregistrement ou le comité d'acquisition au moment de la vente.

Par dérogation à l'article 5, 3° , aucun remboursement n'est dû par la commune si la vente d'un bien ayant fait l'objet d'une subvention s'effectue au-delà d'une durée de dix ans calculée à dater de la réception provisoire des travaux ou, à défaut, de l'acte d'acquisition du bien concerné, et au bénéfice de l'occupant du bien à l'exception de celui qui l'occupe sans titre ni droit.

Section 3
Inventaire

Art. 6.
Il est tenu un inventaire permanent de toutes les acquisitions réalisées dans le cadre des opérations de rénovation urbaine qui y sont désignées par les références cadastrales et comptabilisées au prix d'achat et de vente effectifs.

Les valeurs d'acquisition sont adaptées chaque fois que des éléments nouveaux sont de nature à les influencer.

Section 4
Divers

Art. 7.

Wallex - Le droit en Wallonie

La commune instaure une Commission de Rénovation du Quartier composée de représentants de la commune, de la Commission consultative communale de l'Aménagement du Territoire ainsi que des autorités publiques telles que le service extérieur concerné de la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine, les sociétés de logement de service public, des associations et des habitants intéressés; la composition et le règlement de cette commission sont joints au dossier soumis à la section d'aménagement actif de la Commission régionale d'aménagement du territoire; ils sont approuvés par la Région après visa de la section d'aménagement actif de la Commission régionale d'aménagement du territoire qui dispose d'un délai de deux mois pour rendre son avis.

Art. 8.
La commune prend, avant le début de l'opération de rénovation, les dispositions nécessaires afin de pourvoir au relogement sur place des habitants pendant et après les travaux et de les maintenir dans le quartier.

Les allocations prévues par l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 concernant l'octroi d'allocations de déménagement et de foyer en faveur de ménages en état de précarité et de personnes sans abri sont octroyées aux personnes qui ont accès au logement social et qui doivent quitter leur logement pour permettre l'opération de rénovation.

Art. 9.
La commune établit un rapport annuel sur l'état d'avancement de l'opération de rénovation et adresse ce rapport avant le 31 mars de l'année qui suit à la Région et à la section d'aménagement actif de la Commission régionale d'Aménagement du Territoire.

Chapitre II
Financement de l'opération de rénovation urbaine

Section première
Décisions du Gouvernement wallon

Art. 10.
Le Gouvernement wallon arrête le périmètre, le schéma directeur, le programme et le calendrier d'exécution de l'opération de rénovation urbaine sur proposition du conseil communal et après avis de la section d'aménagement actif de la Commission régionale d'Aménagement du Territoire qui dispose d'un délai de deux mois pour rendre son avis.

Art. 11.
Le Gouvernement wallon arrête le montant de la subvention tandis que les conditions d'octroi et les modalités d'exécution de l'opération sont fixées par convention entre la Région et la commune conformément au présent arrêté.

Section 2
Dépenses admissibles

Art. 12.
Pour les études visées aux articles 15 et 16, §1er , la subvention est calculée sur base du montant du marché de services relatif à la désignation de l'auteur de projet et ce, sur base de la décision de l'attribution de ce marché de services.

Art. 13.
Pour les acquisitions, la subvention est calculée sur base du coût réel tel qu'approuvé par le conseil communal après que celui-ci ait sollicité l'avis du receveur de l'enregistrement ou du comité d'acquisition.

Wallex - Le droit en Wallonie

La subvention est calculée sur base de l'estimation du receveur de l'enregistrement ou du comité d'acquisition si celle-ci est inférieure à celle approuvée par le conseil communal.

En cas d'expropriation judiciaire, la subvention est calculée sur la base du jugement fixant le montant des indemnités.

Sont pris en considération l'ensemble des frais mis à charge de la commune cités explicitement dans le jugement et à l'exception des frais d'inscription hypothécaire et des honoraires d'avocat.

Art. 14.
Pour les travaux, la subvention est calculée sur base du montant des travaux définis à l'adjudication, révisions, taxes et décomptes contractuels compris, les travaux supplémentaires n'étant pris en compte que s'ils sont indispensables et étaient imprévisibles lors de l'élaboration du projet.

Section 3
Calcul et liquidation des subventions relatives aux études, aux acquisitions et aux travaux

Art. 15.
Le taux de la subvention destinée à la réalisation du dossier de rénovation urbaine ou « projet de quartier » est fixé à soixante pour cent.

Art. 16.
§1er. Le taux de la subvention pour les études et investigations préalables à la détermination des options d'avant-projet, les études d'avant-projet et les études de projet relatives aux travaux est fixé à soixante pour cent.

§2. Le taux de la subvention relative aux acquisitions et aux travaux est de:

1° septante-cinq pour cent pour les logements, les garages intégrés aux logements, à raison d'un emplacement par logement maximum, et les espaces verts;

2° soixante pour cent pour les équipements collectifs, les garages non visés au 1°, la maison de quartier, ainsi que les surfaces des immeubles destinées aux activités de commerces et de services, dont la surface bâtie brute est inférieure à six cent mètres carrés ou la surface commerciale nette est inférieure à quatre cent mètres carrés, et qui sont intégrées à un bâtiment dont les étages sont principalement destinés au logement.

Il faut entendre par:

a) « équipements collectifs », les espaces suivants, y compris la signalisation publique, l'égouttage, les impétrants, le mobilier urbain, les éléments d'art urbain et l'éclairage public:

a.1) les voiries;

a.2) les trottoirs;

a.3) les pistes cyclables;

a.4) les passerelles piétonnes;

a.5) les places;

a.6) les espaces publics ouverts y compris l'équipement minimal nécessaire à leur utilisation, affectés à des fins de rencontre ou de loisirs;

a.7) les galeries de jonction réservées aux circulations lentes;

a.8) les parkings de surface intégrés à l'espace public;

b) « garages », les garages destinés aux habitants du périmètre de rénovation urbaine;

c) « maison de quartier », l'immeuble ou la partie d'immeuble aménagé en un lieu polyvalent d'accueil, d'information et de rencontre, principalement destiné à la population du quartier.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 17.

§1er. Pour les études visées aux articles 15 et 16, §1er , la subvention est liquidée sur la base des factures de l'auteur de projet.

§2 Pour les acquisitions, la subvention est liquidée sur la présentation d'une copie de l'acte authentique d'acquisition ou, en cas d'expropriation, sur la présentation du jugement fixant le montant de l'indemnité.

§3. Pour les travaux, la subvention est liquidée par tranches sur la base des états d'avancement approuvés par l'administration à concurrence de nonante-cinq pour cent du montant de l'intervention de la Région.

Une avance correspondant à vingt pour cent de la subvention peut toutefois être liquidée sur production de la notification faite à l'entreprise de l'ordre de commencer les travaux.

Le solde de la subvention est liquidé sur la présentation du décompte final approuvé par l'administration.

Art. 18.

Dans les zones d'initiatives privilégiées visées à l'article 174, §2, 2° et 3°, du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine:

1° le taux visé à l'article 16, §2, 1° , est porté à 90 pour cent;

2° le taux visé à l'article 16, §2, 2° , est porté à 90 pour cent lorsqu'il est relatif à la maison de quartier ou aux équipements collectifs directement liés à la mise en valeur d'un ou plusieurs logements bénéficiant d'un subventionnement dans le cadre du présent arrêté;

3° la subvention annuelle pour l'engagement d'un agent à plein temps appelé « chef de projet », affecté exclusivement à la gestion de l'opération de rénovation urbaine, est fixée à trente sept mille euros.

Chapitre III
Dispositions finales

Art. 19.

L'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 6 décembre 1985 relatif à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine, modifié par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 octobre 1987 et par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 novembre 1993, du 7 juillet 1994 et du 13 décembre 2001, est abrogé.

Art. 20.

Pour l'exécution des conventions et des avenants aux conventions dont la date du visa de leur engagement budgétaire est antérieure à la date d'entrée en vigueur du présent arrêté et pour lequel:

– soit l'article 33 de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 6 décembre 1985 relatif à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine était d'application, les taux de financement sous forme de subventions repris à l'article 10 de l'arrêté royal du 19 novembre 1979 relatif à l'octroi par l'Etat aux communes de la Région wallonne de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine, modifié par l'arrêté royal du 8 septembre 1980 et par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 11 octobre 1983, restent d'application;

– soit l'article 27 de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 6 décembre 1985 relatif à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine était d'application, les taux des subventions définis par cet article 27 restent d'application;

– soit les articles 25 *bis* , 26, 27 ou 27 *bis* de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 6 décembre 1985 relatif à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine, modifié par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 octobre 1987 et par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 novembre 1993 étaient d'application, les subventions ou les taux des subventions définis par ces articles 25 *bis* , 26, 27 ou 27 *bis* restent d'application;

– soit les articles 25 *bis* , 26, 27 ou 27 *bis* de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 6 décembre 1985 relatif à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine, modifié

Wallex - Le droit en Wallonie

par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 octobre 1987 et par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 novembre 1993 et du 7 juillet 1994 étaient d'application, les subventions ou les taux des subventions définis par ces articles 25 *bis* , 26, 27 ou 27 *bis* restent d'application;

– soit les articles 25 *bis* , 26, 27 ou 27 *bis* de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 6 décembre 1985 relatif à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine, modifié par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 octobre 1987 et par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 novembre 1993, du 7 juillet 1994 et du 13 décembre 2001 étaient d'application, les subventions ou les taux des subventions définis par ces articles 25 *bis* , 26, 27 ou 27 *bis* restent d'application.

Art. 21.
Pour l'exécution des conventions dont la date du visa de leur engagement budgétaire fait référence soit à l'année budgétaire précédant directement l'année d'entrée en vigueur du présent arrêté, soit à l'année budgétaire de l'entrée en vigueur du présent arrêté, et dont la date de la notification est postérieure au 1er janvier de l'année d'entrée en vigueur du présent arrêté, l'application des dispositions des articles 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 et 17 de l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 6 décembre 1985 relatif à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine, modifié par l'arrêté de l'Exécutif régional wallon du 22 octobre 1987 et par les arrêtés du Gouvernement wallon du 4 novembre 1993, du 7 juillet 1994 et du 13 décembre 2001, est remplacée par celle des articles 3, 4, et 5 du présent arrêté.

Art. 22.
Le Ministre qui a la Rénovation urbaine dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Art. 23.
Le présent arrêté entre en vigueur le jour de sa signature.

Namur, le 23 septembre 2004.

Le Ministre-Président,

J.-Cl. VAN CAUWENBERGHE

Le Ministre du Budget, des Finances, de l'Equipement et du Patrimoine,

M. DAERDEN

Wallex - Le droit en Wallonie