# 23 mars 2012

# 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'acquisition d'un bâtiment améliorable et de la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation de ce bâtiment pour y créer un ou plusieurs logements sociaux

Le Gouvernement wallon,
Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 54 , 60 à 68 ( *soit, les articles 60 , 61 , 62 , 63 , 64 , 65 , 67 et 68* ) et 88, §2 ;
Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de la création de logements sociaux;
Vu l'avis de l'inspection des finances, donné le 11 juillet 2011;
Vu l'accord du Ministre du budget, donné le 14 juillet 2011;
Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 29 août 2011;
Vu l'avis du Conseil supérieur des Villes, Communes et Provinces de la Région wallonne, donné le 13 septembre 2011;
Vu l'avis 50.696/4 à 50.703/4 du Conseil d'État, donné le 27 décembre 2011, en application de l'article 84, §1er, alinéa 1er, 1°, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;
Considérant l'avis du Conseil supérieur du Logement, donné le 31 août 2011;
Sur la proposition du Ministre du Logement,
Arrête:

**Art. 1er.**
Pour l'application du présent arrêté, on entend 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: la société de logement de service public;

4° le coût du logement: le montant des dépenses nécessaires à l'acquisition d'un bâtiment améliorable et à la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation de ce bâtiment pour y créer un logement social: tous frais, honoraires et taxes compris, à l'exclusion du coût de l'aménagement des abords et des aides obtenues en application d'autres réglementations;

5° le coût maximum autorisé: le montant théorique qui ne peut être dépassé;

6° le coût total d'une opération: la somme des coûts de chaque logement prévu dans le cadre de l'opération;

7° honoraires: les honoraires comprennent le coût des auteurs de projet, des études techniques, de la coordination de sécurité et de santé, du responsable PEB, de la certification PEB (Performance énergétique du Bâtiment);

8° frais: les frais comprennent le coût des essais de sol ou des essais prévus au cahier des charges, les raccordements, les révisions de prix, les imprévus liés à la nature du sol ou à l'état du bâtiment;

9° le programme: le programme communal d'actions en matière de logement visé aux articles 188 à 190 du ( *soit, les articles 188 , 189 et 190* ) Code wallon du Logement et de l'Habitat durable;

10° parachèvement minimum: le parachèvement minimum du logement comprend, pour chaque pièce d'habitation, un revêtement de sol souple ou rigide, des murs et cloisons soit enduits et peints ou tapissés soit recouverts de bois soit maçonnés en pierre ou en briques ou en blocs ou voiles de béton apparents

Wallex - Le droit en Wallonie

soigneusement mis en œuvre, un plafond soit enduit et peint soit recouvert de bois soit en béton lisse peint ou réalisé par un système de faux-plafond. Il comprend également des portes de séparation entre les pièces de nuit et les autres pièces;

11° équipement minimum: l'équipement minimum du logement comprend un système de chauffage incorporé et un système de ventilation dimensionnés en fonction de la performance énergétique du bâtiment, une cuisine composée au minimum d'un meuble avec évier, une pièce d'eau distincte de la cuisine et disposant d'une douche ou d'une baignoire alimentée en eau chaude, d'un wc incorporé à l'habitation;

12° locaux de service communs: les locaux de service communs sont destinés à l'entreposage des ordures ménagères et à l'entreposage de véhicules deux roues et voiturettes pour enfants. Le local permettant d'entreposer les ordures ménagères réunit les conditions suivantes: il doit pouvoir être fermé et être aisément accessible par les habitants de l'immeuble, il doit être localisé de manière à permettre aisément le déplacement des ordures ménagères vers la voie publique et avoir une capacité suffisante, compte tenu du nombre de logements, afin de permettre le stockage sélectif des ordures ménagères. Il doit permettre d'entreposer au minimum 4 poubelles. Le local permettant d'entreposer des véhicules deux-roues et des voitures d'enfants réunit les conditions suivantes: il doit pouvoir être fermé et être aisément accessible par les habitants de l'immeuble, il doit être localisé de manière à permettre aisément l'accès à la voie publique et être indépendant des parkings, il doit avoir des dimensions compatibles avec la fonction prévue, compte tenu du nombre de logements, avec un minimum d'un emplacement de 1,2 m² par logement.

**Art. 2.**
La Société wallonne peut accorder une subvention à la société, pour l'acquisition d'un bâtiment améliorable et la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation de ce bâtiment, afin de créer un ou plusieurs logements sociaux.

La subvention est destinée à couvrir, en tout ou en partie, le coût du logement.

**Art. 3.**
§1er. La subvention est fixée à:

*a)* 40.000 euros pour un studio;

*b)* 65.000 euros pour un logement d'une chambre;

*c)* 84.500 euros pour un logement de deux ou de trois chambres;

*d)* 104.000 euros pour un logement de quatre chambres ou plus.

La subvention visée à l'alinéa 1er ne peut dépasser 100 % du coût du logement et est donc réduite à ce coût le cas échéant.

Par logement adaptable tel que visé à l'article 1er, 16°ter, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, la subvention est augmentée de:

*a)* 2.000 euros pour les logements d'une chambre;

*b)* 2.500 euros par logement de deux ou de trois chambres;

*c)* 3.000 euros par logement de quatre chambres ou plus.

§2. Le coût de l'acquisition du bâtiment est pris en charge, pour autant que l'acte authentique d'achat date de moins de quatre ans par rapport à la date d'octroi de la subvention ou date de moins de six ans pour les bâtiments acquis entre le 1er janvier 2006 et le 1er janvier 2012.

§3. Si une partie du bâtiment améliorable doit être démolie, les travaux, visés à l'article 1er, 13° du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, peuvent comprendre la démolition et la reconstruction d'un volume équivalent à la partie du bâtiment démoli. Moyennant motivation, la Société wallonne peut autoriser une reconstruction d'un volume différent.

Wallex - Le droit en Wallonie

§4. Les montants des subventions fixés au §1er peuvent être revus par le Gouvernement lors de l'approbation de chaque programme pluriannuel.

§5. Le bâtiment peut être affecté en partie à une autre destination que le logement.

**Art. 4.**

§1er. Le bénéfice de la subvention est subordonné au respect des conditions visées aux §§2 à 17.

§2. L'opération visée à l'article 2 doit avoir été inscrite dans le programme de la commune et approuvée par le Gouvernement.

§3. La société doit utiliser le modèle de cahier des charges type pour le marché de service d'auteur de projet ainsi que les autres documents administratifs établis par la Société wallonne.

§4. Les éléments de construction rénovés en vue de créer un logement dans un bâtiment existant doivent atteindre des performances thermiques et énergétiques minimales reprises dans le tableau ci-dessous:

| Eléments de construction | Umax ($W/m^2K$) | Rmin ($m^2K/W$) |
|---|---|---|
| 1. Parois délimitant le volume protégé, à l'exception des parois formant la séparation<br>avec un volume protégé adjacent | | |
| 1.1. Parois transparentes/translucides, à l'exception des portes et portes de garage<br>(voir 1.3), des façades légères (voir 1.4) et des parois en briques de verre (voir 1.5) | Uw,max = 2.2<br>et<br>Ug,max = 1.3 | |
| 1.2. Parois opaques, à l'exception des portes et portes de garage (voir 1.3) et des<br>façades légères (voir 1.4) | | |
| 1.2.1. Toitures et plafonds | Umax = 0.27 | |
| 1.2.2. Murs non en contact avec le sol, à l'exception des murs visés en 1.2.4 | Umax = 0.35 | |
| 1.2.3. Murs en contact avec le sol | | Rmin = 1.3 |
| 1.2.4. Parois verticales et en pente en contact avec un vide sanitaire ou avec une cave<br>en dehors du volume protégé | | Rmin = 1.2 |
| 1.2.5. Planchers en contact avec l'environnement extérieur | Umax = 0.35 | |
| 1.2.6. Autres planchers (planchers sur terre-plein, au-dessus d'un vide sanitaire ou<br>au-dessus d'une cave en dehors du volume protégé, planchers de cave enterrés) | Umax = 0.35 | ou Rmin = 1.30 |
| 1.3. Portes et portes de garage (cadre inclus) | Ud,max = 2.2 | |
| 1.4. Façades légères | Ucw,max = 2.2<br>et<br>Ug,max = 1.3 | |
| 1.5. Parois en briques de verre | Umax = 2.2 | |
| | | |

Wallex - Le droit en Wallonie

| | | |
|---|---|---|
| 2. Parois entre 2 volumes protégés situés sur des parcelles adjacentes | Umax = 1.0 | |
| 3. Les parois opaques suivantes à l'intérieur du volume protégé ou adjacent à un<br>volume protégé sur la même parcelle à l'exception des portes et portes de garage :<br>3.1. entre unités d'habitation distinctes;<br>3.2. entre unités d'habitation et espaces communs (cage d'escalier, hall d'entrée,<br>couloirs,...);<br>3.3. entre unités d'habitation et espaces à affectation non résidentielle;<br>3.4. entre espaces à affectation industrielle et espaces à affectation non industrielle. | Umax = 1.0 | |

§5. Dès son acquisition, la société prend toute mesure conservatoire à l'égard du bâtiment.

§6. Les logements doivent bénéficier d'un parachèvement et d'un équipement minimum tels que définis à l'article 1er, 10° et 11° , ainsi que, lorsque l'agencement des bâtiments le permet, de locaux de service communs visés à l'article 1er, 12° .

§7. Les immeubles à appartements ou à logements multiples de plus de trois logements doivent bénéficier des locaux de service commun visés à l'article 1er, 12° . Moyennant motivation, et en fonction des caractéristiques du bâtiment existant, la Société wallonne peut autoriser la non réalisation desdits locaux.

§8. Le logement est conforme aux critères définis par le Gouvernement en matière de salubrité des logements.

§9. Si les travaux nécessitent un permis d'urbanisme, une copie de ce permis est fournie préalablement à l'octroi de la subvention.

§10. Le coût maximum autorisé par logement est fixé à:

*a)* 70.000 euros pour un studio;

*b)* 100.000 euros pour un logement d'une chambre;

*c)* 130.000 euros pour un logement de deux ou de trois chambres;

*d)* 160.000 euros pour un logement de quatre chambres ou plus.

Pour les immeubles à appartements ou à logements multiples, à l'exception des logements construits dans le cadre d'une résidence service sociale. Le coût des espaces communs et le coût des locaux de service communs sont inclus dans le coût des logements.

Le coût maximum autorisé par opération correspond à la somme des coûts maximum autorisés par logement.

Le coût du logement, comprenant le coût du parachèvement minimum et de l'équipement minimum, calculé sur la base du résultat de la mise en concurrence du marché de travaux, peut excéder le coût maximum autorisé par logement pour autant que le coût maximum par opération soit respecté.

§11. Pour les logements adaptables tels que visés à l'article 1er, 16°ter, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, les coûts maximum autorisés par logement visés au §10 sont majorés du montant de la subvention prévue à l'article 3, §1er, alinéa 3 .

§12. Les montants fixés aux §§10 et 11 peuvent être revus lorsque les montants visés à l'article 3, §1er , sont revus en fonction de l'article 3, §4 , ou en cas d'observation d'une évolution des coûts de la construction.

§13. Lorsque le coût total d'une opération calculé sur la base du résultat de la mise en concurrence du marché de travaux dépasse de maximum 15 % le coût maximum autorisé par opération fixé aux §§10 et

Wallex - Le droit en Wallonie

11, la Société wallonne peut, sur demande motivée de la société, accorder une dérogation aux montants visés aux §§10 et 11, à la condition que le dépassement soit motivé par des circonstances objectives. La Société wallonne transmet sa décision motivée au Ministre et à la société.

Lorsque le coût total d'une opération calculé sur la base du résultat de la mise en concurrence du marché de travaux dépasse de plus de 15 % le coût maximum par opération fixé aux §10 et 11, le Ministre peut, sur demande motivée de la société et moyennant avis de la Société wallonne, accorder une dérogation aux montants visés aux §§10 et 11 et, si le surcoût est lié au caractère spécifique de l'opération ou si le bâtiment présente une valeur patrimoniale significative, aux montants de la subvention visée à l'article 3, §1er .

§14. Le dossier d'avant-projet urbanistique et architectural relatif à la conception des logements créés doit être soumis, pour approbation, à la Société wallonne dans les douze mois à dater de la notification du programme à la société.

Le dossier de soumission comprenant les plans, métrés ventilés par typologie de logement, estimatifs et cahiers des charges, est transmis, pour approbation, à la Société wallonne dans les dix-huit mois à dater de la notification du programme à la société.

Le dossier contenant le résultat de la mise en concurrence des travaux doit être transmis à la Société wallonne dans les vingt-quatre mois à dater de la notification du programme à la société.

À la demande motivée de la société, la Société wallonne peut accorder un délai supplémentaire de six mois au dépôt du dossier d'avant-projet ou de six mois pour la mise en concurrence.

Sur la proposition motivée de la Société wallonne, le Ministre peut accorder un délai supplémentaire.

§15. À l'exception des travaux conservatoires ou de sauvegarde, les travaux ne peuvent être entrepris avant l'écoulement du délai au cours duquel la Société wallonne peut suspendre ou annuler le marché ni en cas de suspension du marché par la Société wallonne.

L'ordre de commencer les travaux doit être donné dans les trois mois à dater de l'échéance du délai visé au §14, 4e alinéa, ou à dater de l'autorisation, par la Société wallonne, de commander les travaux.

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

Sur la proposition motivée de la Société wallonne, le Ministre peut accorder un délai supplémentaire.

§16. Préalablement à la mise en concurrence du marché de travaux, la société doit disposer des droits réels sur le bâtiment et des autorisations d'urbanisme nécessaires.

§17. Le logement doit être mis en location en tant que logement social pendant une durée de trente ans à dater de sa première occupation.

§18. Endéans les trois mois consécutifs aux échéances visées aux §§14 et 15, la Société wallonne communique au Ministre la liste des projets hors délai accompagnée d'un relevé des demandes de prolongation introduites par les sociétés.

Le Ministre peut accorder un délai supplémentaire ou proposer au Gouvernement la réaffectation de la subvention.

**Art. 5.**

Le montant définitif de la subvention est fixé dans la notification d'autorisation de mise en concurrence actant l'approbation du dossier de soumission par la Société wallonne.

**Art. 6.**

§1er. Le financement de l'acquisition, la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation d'un bâtiment améliorable, en vue de la création de logements est assuré par le montant de la subvention visé à l'article 3 et par les avances consenties par la Société wallonne ou les disponibilités de la société, dont l'affectation est préalablement autorisée par la Société wallonne.

§2. La Société wallonne assure le financement complémentaire à la subvention par le produit d'emprunts garantis par la Région conformément à l'article 135 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Wallex - Le droit en Wallonie

Elle 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 débition des intérêts.

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

**Art. 7.**
Le Ministre liquide le montant inscrit au budget selon les modalités suivantes:

– une première tranche de 5 % est versée à la Société wallonne dès l'approbation du programme annuel par le Gouvernement;

– le solde de la subvention est versé à la Société wallonne sur la base de déclarations de créance mensuelles établies par elle et visées par les commissaires du Gouvernement.

La déclaration de créance reprend pour chaque chantier la date d'approbation de la décision d'attribution du marché par la Société wallonne.

La Société wallonne liquide la subvention à la société en plusieurs tranches versées sur leur compte courant ordinaire, à savoir:

– 5 % à la notification par la Société wallonne;

– 30 % à l'autorisation de commander les travaux;

– 55 % en cours de travaux.

Le solde sera versé à la réception provisoire de la totalité des travaux ou des travaux correspondant à un lot de commande, après certification énergétique des logements et sur base des factures liquidées.

**Art. 8.**
Le Ministre peut autoriser la société à vendre des logements aux locataires, au plus tôt à la fin de la huitième année à dater de la première occupation.

Le produit de la vente est affecté en premier lieu au remboursement anticipé des dettes contractées pour la création ou la rénovation de ces logements et ensuite à la création ou la rénovation d'un ou plusieurs logements du même type.

**Art. 9.**
§1er. 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:

$R = (1 - (D/30)^2) \times M$

où:

R = le montant du remboursement;

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

M = le montant de la subvention.

§2. La sanction prévue au §1er n'est pas d'application en cas de vente visée à l'article 8.

**Art. 10.**
Le présent arrêté est applicable au financement des programmes d'acquisition, réhabilitation, restructuration ou adaptation d'un bâtiment améliorable en vue de la création de logements sociaux approuvés par le Gouvernement à partir de l'année 2012.

Wallex - Le droit en Wallonie

**Art. 11.**
L'arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Société wallonne du Logement d'une aide aux sociétés de logement de service public en vue de l'acquisition, la réhabilitation, de la restructuration ou de l'adaptation d'un bâtiment améliorable pour y créer un ou plusieurs logements sociaux est abrogé. Toutefois, il reste d'application pour les programmes approuvés par le Gouvernement avant l'année 2007.

**Art. 12.**
Les articles 1er, 3, 12°, et 74 du décret du 9 février 2012 modifiant le Code wallon du Logement entrent en vigueur le jour de l'entrée en vigueur du présent arrêté.

**Art. 13.**
Le Ministre qui a le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 23 mars 2012.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,

J.-M. NOLLET

Wallex - Le droit en Wallonie