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 la création de logements moyens

Le Gouvernement wallon,
Vu le Code wallon du Logement , notamment les articles 58, 60 à 68, 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, §1er, modifié par les lois du 4 juillet 1989 et du 4 août 1996;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1er 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 1er 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. 1er.
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° le coût du logement: le montant des dépenses comptabilisées comme telles par la société pour la construction, l'acquisition et la restructuration d'un bâtiment ou la réhabilitation d'un logement améliorable, tous frais compris, à l'exclusion de la valeur du terrain et du coût de l'aménagement des abords.

Art. 2.
La Société wallonne peut accorder une subvention à la société pour la construction, l'acquisition et la restructuration d'un bâtiment ou la réhabilitation d'un logement améliorable afin de créer des logements moyens destinés à la location, dans la mesure où les travaux visés à l'article 3 ne sont pas prix en charge par des pouvoirs publics en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

Art. 3.
§1er. La subvention est fixée à 35 % du coût de la construction, de l'acquisition et du coût des travaux, soit de restructuration d'un bâtiment, soit de la réhabilitation d'un logement améliorable.

La subvention est portée à 45 % 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:

Wallex - Le droit en Wallonie

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.

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

§3. Le coût de l'acquisition du bâtiment est pris en charge pour autant que l'acte authentique d'achat date de moins d'une année par rapport à la date de demande de la subvention visée à l'article 5.

§4. La société 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.

§5. Sont exclus du calcul de la subvention:

1° les travaux de finition, à l'exception de ceux relatifs aux espaces communs des bâtiments;

2° les travaux d'aménagement d'abords;

3° les garages ne faisant pas partie intégrante du bâtiment;

4° le coût du terrain.

Art. 4.

§1er. Le bénéfice de la subvention est subordonné au respect des conditions visées aux §§2 à 4.

§2. Le coût du logement n'excède pas 4.500.000 francs pour une maison ou 4.000.000 de francs pour un appartement. Le coût des travaux par mètre carré de superficie utile de logement ne peut dépasser 40.000 francs hors T.V.A.

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

Sur proposition motivée de la Société wallonne, le Ministre peut accorder une dérogation à ces montants en cas de rénovation ou de restructuration si le bâtiment présente une valeur patrimoniale significative ou si le surcoût est lié à une opération spécifique.

§3. Le délai de réalisation de l'opération est de 2 ans entre la notification de la subvention par la Société wallonne et le dépôt du résultat d'adjudication à cette dernière par la société. Sur proposition de la Société wallonne, le Ministre peut accorder un délai supplémentaire d'un an.

§4. Le logement est conforme 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.

§5. En cas de réhabilitation ou de restructuration, la société s'engage à prendre toutes les mesures conservatoires à l'égard du bâtiment.

§6. La société est titulaire d'un droit réel sur le bien immeuble au plus tard à l'ordre de commencer les travaux.

Art. 5.

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

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 6.
L'assemblée plénière prévue à l'article 66 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. 7.
§1er. La Société wallonne fixe le montant de la subvention, sur la base d'un programme établi conformément au contrat de gestion et approuvé par le Ministre.

§2. Le montant définitif de la subvention est fixé par la Société wallonne lors de l'approbation de la décision d'attribution du marché par la société.

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

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

§4. 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 débition des intérêts.

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

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

Art. 8.
Le Ministre liquide le montant inscrit au budget 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 sur base des demandes de fonds introduites par celle-ci.

Art. 9.
Pour bénéficier d'une application du présent arrêté, la société s'engage à respecter les conditions suivantes:

1° le locataire doit être un ménage à revenus moyens;

2° il ne peut disposer d'un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable ou s'il s'engage à mettre en vente ce logement dans l'année qui suit la date d'entrée en vigueur du contrat de bail relatif au logement moyen.

A la demande de la société, le Ministre peut accorder une dérogation à la condition de revenus minimum visée à l'article 1er, 31°, du Code wallon du Logement, lorsque les logements moyens sont implantés sur le territoire d'une commune comportant une zone d'initiative privilégiée visée à l'article 79, §2, 1°, du Code wallon du Logement.

En cas d'inoccupation continue d'un logement pendant plus de trois mois, la société peut le donner en location à un ménage à revenus modestes pour une période maximale de trois ans non renouvelable.

Le logement est proportionné lorsqu'il comprend un nombre de chambres fixé en fonction de la composition des ménages, soit:

Wallex - Le droit en Wallonie

1° une chambre par personne isolée;

2° une chambre par couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement;

3° une chambre supplémentaire pour le couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement, dont chacun des membres est âgé de moins de 35 ans;

4° deux chambres par couple marié ou composé de personnes qui vivent ensemble maritalement lorsque l'un des membres est handicapé ou, sur décision motivée de la société, dans les cas spécifiques de même nature;

5° une chambre par enfant handicapé;

6° une chambre pour deux enfants de même sexe et de moins de 10 ans;

7° deux chambres pour enfants de sexe différent et dont l'un a plus de 6 ans.

Le logement vacant proportionné est attribué au ménage à revenus moyens dont les revenus imposables globalement sont les plus faibles, arrondis au millier de francs.

A priorité égale, le logement est attribué au ménage dont la demande, inscrite dans le registre établi selon les modalités déterminées par la Société wallonne, est la plus ancienne.

Art. 10.

§1er. Le loyer initial, calculé sur la base annuelle, est égal à 5 % du prix de revient du logement.

Le loyer visé à l'alinéa premier est adapté au 1er janvier de chaque année: il est égal à 5 % du prix de revient actualisé du logement. Cette actualisation s'établit selon les mêmes critères et modalités que ceux adoptés par le Gouvernement concernant la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne ou par une société.

§2. Sans préjudice du §1er du présent article, les relations entre la société et ses locataires sont régies par le Code civil. La sous-location est interdite.

§3. Préalablement à la première mise en location des logements moyens, la société transmet à la Société wallonne le calcul des loyers initiaux visés à l'article 10, §1er, ventilés par type de logement.

Art. 11.

Chaque année, la société adresse à la Société wallonne un rapport portant sur la situation des locataires et l'ensemble des loyers perçus, selon le modèle et la date fixés par la Société wallonne.

La société tient une comptabilité distincte de l'opération d'investissements couverte par la subvention.

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

où

R = le montant du remboursement;
D = la durée, en années, pendant laquelle les conditions ont été respectées;
M = le montant de la subvention.

Art. 13.

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

Art. 14.

En cas de mise en location d'un logement moyen construit avec l'intervention de la Région, en application des arrêtés du Gouvernement wallon du 29 septembre 1994, du 30 mars 1995, du 13 juin 1996 et du 13 mars 1997, les articles 9, 10, 11, 12 et 13 du présent arrêté s'appliquent.

Wallex - Le droit en Wallonie

Art. 15.
L'arrêté du Gouvernement wallon du 13 mars 1997 établissant les conditions d'octroi de l'intervention de la Région dans le financement de la création de logements moyens par un organisme public est abrogé.

Art. 16.
A titre transitoire, les dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 mars 1997 établissant les conditions d'octroi de l'intervention de la Région dans le financement de la création de logements moyens par un organisme public restent d'application pour les demandes de subvention pour lesquelles l'administration a notifié une promesse ferme d'intervention avant la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 17.
Le présent arrêté entre en vigueur le 1er mars 1999.

Art. 18.
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, u 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

Wallex - Le droit en Wallonie