

23 mars 2012

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

Abrogé par l'AGW du [10 mars 2023](#)

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 32 et 35 à 43;

Vu l'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'insertion;

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, §1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, 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. 1^{er}.

Pour l'application du présent arrêté, on entend par:

1^o le Ministre: le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

2^o l'administration: le Département du Logement de la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie du Service public de Wallonie;

3^o l'opérateur: les autorités ou organismes visés à l'article 32 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Les organismes à finalité sociale non agréés doivent respecter les conditions suivantes:

a) disposer durant toute la durée visée à l'article 4, §13, 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 trois années au moins dans le domaine social;

b) disposer des ressources financières suffisantes garantissant la faisabilité de l'opération;

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

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

6^o 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);

7^o 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;

8^o le programme: le programme communal d'actions en matière de logement visé aux articles 188 à 190 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable;

9° 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 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;

10° 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;

11° 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 voitures 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 Région peut accorder une subvention à l'opérateur, pour la réhabilitation ou la restructuration d'un bâtiment améliorable, afin de créer un ou plusieurs 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.

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

Art. 3.

§1^{er}. La subvention est fixée à:

- a) 50.000 euros pour un studio;
- b) 60.000 euros pour un logement d'une chambre;
- c) 75.000 euros pour un logement de deux ou de trois chambres;
- d) 80.000 euros pour un logement de quatre chambres ou plus;
- e) 30.000 euros pour une unité de logement collectif.

Par logement adaptable tel que visé à l'article 1^{er}, 16^oter, 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. La subvention visée au §1^{er}, alinéa 1^{er}, ne peut dépasser 100 % du coût du logement et est donc réduite à ce coût le cas échéant.

Le dépassement de ces montants ainsi que la partie du coût non couverte par la subvention sont à prendre en charge par le demandeur. L'engagement formel de cette prise en charge est transmis à l'administration préalablement à la mise en concurrence des travaux.

§3. Si une partie du bâtiment améliorable doit être démolie, les travaux, visés à l'article 1^{er}, 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. Sur proposition de l'administration, le Ministre peut autoriser une reconstruction d'un volume différent.

§4. Les montants des subventions fixés au §1^{er} 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.

§1^{er}. Le bénéfice de la subvention est subordonné au respect des conditions visées aux §§2 à 14.

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

§3. L'opérateur doit utiliser les documents administratifs et techniques établis par l'administration. Il introduit la demande de subvention auprès de l'administration selon les modalités déterminées par le Ministre.

§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	U _{max} (W/m ² K)	R _{min} (m ² K/W)
1. Parois délimitant le volume protégé, à l'exception des parois formant la séparation avec un volume protégé adjacent		
1.1. Parois transparentes/translucides, à l'exception des portes et portes de garage (voir 1.3), des façades légères (voir 1.4) et des parois en briques de verre (voir 1.5)	U _{w,max} = 2.2 et U _{g,max} = 1.3	
1.2. Parois opaques, à l'exception des portes et portes de garage (voir 1.3) et des façades légères (voir 1.4)		
1.2.1. Toitures et plafonds	U _{max} = 0.27	
1.2.2. Murs non en contact avec le sol, à l'exception des murs visés en 1.2.4	U _{max} = 0.35	
1.2.3. Murs en contact avec le sol		R _{min} = 1.3
1.2.4. Parois verticales et en pente en contact avec un vide sanitaire ou avec une cave en dehors du volume protégé		R _{min} = 1.2
1.2.5. Planchers en contact avec l'environnement extérieur	U _{max} = 0.35	
1.2.6. Autres planchers (planchers sur terre-plein, au-dessus d'un vide sanitaire ou au-dessus d'une cave en dehors du volume protégé, planchers de cave enterrés)	U _{max} = 0.35	ou R _{min} = 1.30
1.3. Portes et portes de garage (cadre inclus)	U _{d,max} = 2.2	
1.4. Facades légères	U _{cw,max} = 2.2 et U _{g,max} = 1.3	
1.5. Parois en briques de verre	U _{max} = 2.2	
2. Parois entre 2 volumes protégés situés sur des parcelles adjacentes	U _{max} = 1.0	
3. Les parois opaques suivantes à l'intérieur du volume protégé ou adjacent à un volume protégé sur la même parcelle à l'exception des portes et portes de garage : 3.1. entre unités d'habitation distinctes; 3.2. entre unités d'habitation et espaces communs (cage d'escalier, hall d'entrée, couloirs,...); 3.3. entre unités d'habitation et espaces à affectation non résidentielle; 3.4. entre espaces à affectation industrielle et espaces à affectation non industrielle	U _{max} = 1.0	

§5. Dès son acquisition, l'opérateur 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 1^{er}, 9^o et 10^o, ainsi que, lorsque l'agencement des logements le permet, des locaux de service communs visés à l'article 1^{er}, 11^o.

§7. Les immeubles à appartements ou à logements multiples incluront des locaux de service commun visés à l'article 1^{er}, 11^o. Sur proposition de l'administration, en fonction des caractéristiques du bâtiment existant, le Ministre 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 dossier d'avant-projet urbanistique et architectural relatif à la conception des logements créés doit être soumis, pour approbation, à l'administration dans les douze mois à dater de la notification du programme à l'opérateur.

Le dossier de soumission comprenant les plans, métrés, estimatifs et cahiers des charges est transmis, pour approbation, à l'administration dans les dix-huit mois à dater de la notification du programme à l'opérateur.

Le dossier contenant le résultat de la mise en concurrence des travaux doit être transmis à l'administration dans les vingt-quatre mois à dater de la notification du programme à l'opérateur.

À la demande motivée de l'opérateur, l'administration 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 l'administration, le Ministre peut accorder un délai supplémentaire.

§11. L'ordre de commencer les travaux doit être donné dans les trois mois à dater de la notification de l'octroi de la subvention.

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

À l'exception des travaux conservatoires ou de sauvegarde, les travaux ne peuvent être entrepris avant la notification de la subvention.

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

§12. L'opérateur doit disposer, préalablement à la mise en concurrence du marché de travaux, des droits réels sur le bâtiment.

§13. Le logement doit être mis en location pendant une durée de quinze ans en tant que logement d'insertion à dater de sa première occupation. Lors d'un transfert de propriété du logement, cette affectation doit être maintenue pour la durée restante

§14. L'opérateur garantit au ménage, pendant la durée du bail, l'accès à l'accompagnement social tel que visé à l'article 1^{er}, 11^oter, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

§15. Chaque année, pour le 1^{er} mars au plus tard, et durant les quinze premières années d'occupation du logement, l'opérateur 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.

§16. Endéans les trois mois consécutifs aux échéances visées au §10, l'administration communique au Ministre la liste des projets hors délai accompagnée d'un relevé des demandes de prolongation introduites par les opérateurs.

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

Art. 5.

Le montant provisoire de l'intervention de la Région est établi sur base de l'avant-projet des travaux.

Le montant définitif de la subvention est fixé sur la base du résultat de la mise en concurrence des travaux et notifié par le Ministre à l'opérateur.

Art. 6.

La liquidation de la subvention est opérée de la manière suivante:

1° la première tranche, soit 40 % du montant, sur production de l'ordre de commencer les travaux;

2° la deuxième tranche, soit 30 %, sur production de justificatifs de l'utilisation de la première tranche;

3° le solde, sur production du décompte final et après contrôle de l'administration.

Art. 7.

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^{er}, 29°, c) , du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, faisant l'objet d'une guidance auprès d'un service de médiation de dettes ne dépasse pas 120 % du montant du revenu minimum d'intégration correspondant à la composition de ce ménage.

Art. 8.

Le loyer mensuel ne peut être supérieur à 20 %:

1° des revenus mensuels du ménage visé à l'article 1^{er}, 29°, a) ou b) , du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable;

2° des ressources mensuelles du ménage visé à l'article 1^{er}, 29°, c) , du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

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 a une durée minimale de trois ans et, pour le surplus, est réglé par les dispositions du Code civil particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur.

Le Ministre détermine le modèle du contrat de bail.

Art. 9.

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:

$$R = (1 - (D/15)^2) \times M$$

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. 10.

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

Art. 11.

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 la création de logements d'insertion est abrogé. Toutefois, il reste d'application pour les programmes approuvés par le Gouvernement avant l'année 2007.

L'arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2007 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'insertion est abrogé. Toutefois, il reste d'application pour les programmes approuvés par le Gouvernement avant l'année 2012.

Art. 12.

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