

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 de transit

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

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 31, 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^{er}, modifié par les lois du 4 juillet 1989 et du 4 août 1996;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1^{er} 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^{er} 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^{er}.

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 amélioré 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.

Art. 2.

Le Ministre peut accorder une subvention au demandeur pour la réhabilitation d'un logement amélioré ou la restructuration d'un bâtiment, afin de créer des logements de transit, 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^{er}. La subvention est fixée à 90 % du coût des travaux de réhabilitation d'un logement amélioré 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 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.

§2. Si une partie du bâtiment améliorable doit être démolie, les travaux appropriés, visés à l'article 1^{er}, 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^{er}. 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 ou 800 000 francs pour un logement collectif. 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 et les logements collectifs, 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 est conforme 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 d'octroi des 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.

§1^{er}. Pour être admis dans le logement, le ménage doit être en état de précarité ou privé de logement pour des motifs de force majeure.

Le montant mensuel des ressources du ménage, visé à l'article 1^{er}, 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.

§2. Le ménage est hébergé pour une période maximale de 6 mois. A l'expiration de cette période, si le ménage est toujours privé de logement pour un motif de force majeure ou en état de précarité, visé à l'article 1^{er}, 29°, du Code wallon du Logement, le demandeur peut lui accorder une nouvelle période d'occupation de 6 mois au maximum.

Art. 9.

Le montant de l'indemnité mensuelle d'occupation 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;
- 2° des ressources mensuelles du ménage visé à l'article 1^{er}, 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.

La relation entre le demandeur et l'occupant est réglée par une convention d'occupation précaire.

Art. 10.

Le demandeur garantit au ménage, pendant la durée de l'hébergement, un accompagnement social, visant à son transfert vers un logement stable.

Cet accompagnement doit favoriser la recherche active d'un autre logement dans les délais compatibles avec la situation du ménage, la mise en ordre de sa situation administrative et sociale, la constitution d'une garantie locative et le paiement régulier de l'indemnité d'occupation.

Si nécessaire, l'accompagnement favorise la prise de décision, la responsabilisation des personnes, l'utilisation adéquate du logement et le respect du voisinage et de son environnement.

Art. 11.

Chaque année, pour le 1^{er} 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.

Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} mars 1999.

Art. 14.

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