

19 juillet 2007

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 d'insertion

Cet arrêté a été abrogé par l'AGW du [23 mars 2012](#).

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 57, 60 à 68 (*soit, les articles 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 et 68*), 88, §2, 96, 135 et 188 à 190 (*soit, les articles 188, 189 et 190*);

Vu 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 création de logements d'insertion;

Vu l'avis du Conseil supérieur des villes, communes et provinces de la Région wallonne, donné le 28 mars 2007;

Vu l'avis du Conseil supérieur du Logement, donné le 28 mars 2007;

Vu l'avis de la Société wallonne du Logement, donné le 23 avril 2007;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné les 6 et 7 mars 2007;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 9 mars 2007;

Vu l'avis du Conseil d'Etat, donné le 27 juin 2007;

Sur la proposition du Ministre du Logement,

Arrête:

Art. 1^{er}.

Pour l'application du présent arrêté, il y a lieu d'entendre par:

1° le Ministre: le Ministre du Logement;

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 comptabilisées comme telles par la société pour l'exécution de travaux appropriés de salubrité d'un logement tous frais compris, à l'exclusion de la valeur du terrain et du coût de l'aménagement des abords et des aides obtenues en application d'autres réglementations;

5° le programme: le programme communal d'actions en matière de logement visé aux articles 188 à 190 (*soit, les articles 188, 189 et 190*) du Code.

Art. 2.

La Société wallonne peut accorder une subvention à la société pour une opération de réhabilitation d'un logement améliorable ou de restructuration d'un bâtiment améliorable afin de créer des logements d'insertion, dans la mesure où les travaux visés à l'article [3](#) du présent arrêté ne sont pas pris en charge par des pouvoirs publics en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires et pour autant que la société ait pris ou ait fait prendre toutes les mesures conservatoires à l'égard du bâtiment, dès la transmission par la Société wallonne, du rapport d'enquête concernant la salubrité du logement.

Art. 3.

§1^{er}. La subvention est fixée à 90 % du coût du logement.

§2. Si une partie du bâtiment améliorable doit être démolie, les travaux, 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. Sur la proposition de la Société wallonne, le Ministre peut autoriser une reconstruction d'un volume différent.

§3. 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.

§4. Sont exclus du calcul de la subvention:

1° les garages, caves et greniers;

2° les travaux d'embellissement de façades qui ne résolvent pas des facteurs d'insalubrité;

3° les travaux de finition, à l'exception de ceux relatifs aux espaces communs des bâtiments;

4° 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 7.

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

§3. Pour le calcul de la subvention, le coût moyen d'un logement, par opération visée par la subvention, n'excède pas € 52.000 et € 26.000 pour une unité de logement collectif. En outre, le coût moyen hors T.V. A. des travaux par mètre carré de superficie utile ne dépasse pas la valeur suivante: € 1.050 diminuée de € 6 par mètre carré de superficie utile.

Si l'affectation en logement d'insertion est garantie pour une période minimale de 15 ans, les montants visés à l'alinéa précédent sont majorés de 20 %.

Le dépassement de ces montants est à prendre en charge par la société ou le propriétaire du bien. L'engagement formel de cette prise en charge est transmis, pour autorisation, à la Société wallonne préalablement à la mise en adjudication des travaux.

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

Les travaux d'isolation du grenier ou de la toiture des logements sont obligatoirement réalisés, à charge du propriétaire, dans le cadre des travaux de mise en état de conformité des logements.

Sur proposition motivée de la Société wallonne, 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.

§4. Le marché de service pour l'étude du projet et le dossier d'avant-projet doit être transmis à la Société wallonne dans les 12 mois à dater de la notification du programme.

Le dossier contenant le résultat d'adjudication doit être soumis à la Société wallonne dans les deux ans à dater de la notification du programme, sur la base duquel résultat la Société wallonne notifie l'octroi de la subvention.

L'ordre de commencer les travaux doit être donné dans les six 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.

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

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

§6. A la date de la demande de subvention, le logement amélioré ne peut faire partie du patrimoine locatif de la société depuis plus d'un an.

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

Art. 5.

La société introduit une demande de subvention auprès de la Société wallonne du Logement selon les modalités déterminées par le Ministre.

Art. 6.

§1^{er} La Société wallonne notifie le programme approuvé par le Gouvernement à la société.

§2. Le montant définitif de la subvention est fixé par la Société wallonne sur la base 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 le Ministre.

Les travaux, à l'exception des travaux de sauvegarde, ne peuvent être entrepris avant la notification de la subvention.

Art. 7.

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.

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 déduction des intérêts.

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

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 la base des demandes de fonds introduites par celle-ci.

Art. 9.

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 faisant l'objet d'une guidance auprès d'un service de médiation de dettes ne dépasse pas 120 % du montant du revenu d'intégration sociale correspondant à la composition de ce ménage.

Art. 10.

Le loyer 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.

Le contrat de bail, d'une durée minimale de trois ans, est conforme au modèle déterminé par le Ministre. Pour le surplus il est réglé par les dispositions du Code civil relatives aux baux de résidence principale.

Art. 11.

La société garantit, pendant la durée du bail, un accompagnement social visant à l'insertion sociale des occupants.

Cet accompagnement doit favoriser le rôle stabilisateur du logement, notamment par la régularité du paiement du loyer, par l'utilisation adéquate du logement, par le respect du voisinage et de son environnement.

Art. 12.

Chaque année, pour le 1^{er} mars au plus tard, et durant les neuf ou quinze premières années d'occupation du logement, la société adresse à la Société wallonne un rapport sur le déroulement de l'opération.

Ce rapport est établi selon le modèle fourni par la Société wallonne. 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. 13.

Le montant à rembourser par la société, en cas de non-respect des conditions d'octroi de la subvention, est fixé par la formule suivante:

$$R = (1 - (D/P)^2) \times M \text{ où:}$$

R = le montant du remboursement;

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

P = la période d'affectation du logement en logement d'insertion (9 ou 15 ans);

M = le montant de la subvention.

Art. 14.

Le présent arrêté est applicable au financement des programmes approuvés par le Gouvernement à partir de l'année 2007.

Art. 15.

Le Ministre du Logement est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 19 juillet 2007.

Le Ministre-Président,

E. DI RUPO

Le Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial,

A. ANTOINE

