

**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 de transit**

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement , notamment les articles 56, 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, §1<sup>er</sup>, modifié par les lois du 4 juillet 1989 et du 4 août 1996;

Vu l'urgence motivée par l'entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>.**

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: la société de logement de service public;

4° le coût du logement: le montant total des dépenses comptabilisées comme telles par la société pour l'acquisition, la réhabilitation d'un logement améliorable 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.**

La Société wallonne peut accorder une subvention à la société pour la réhabilitation d'un logement améliorable ou la restructuration d'un bâtiment améliorable afin de créer des logement 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<sup>er</sup>. La subvention est fixée à 90 % du coût des travaux de réhabilitation d'un logement améliorable 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 rénovation 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 présent 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 1<sup>er</sup>, 13°, du Code wallon du Logement, comprennent la démolition et la reconstruction d'un volume équivalent à la partie du bâtiment démolie.

§3 La société peut affecter en partie le à une autre destination que le logement. Dans ce cas, la subvention est octroyée au prorata 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 de 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<sup>er</sup>. Le bénéfice de la subvention est subordonné au respect des conditions visées aux §§2 à 6.

§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 peut pas dépasser 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 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.

§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 dossier contenant le 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. La société s'engage à prendre toutes les mesures conservatoires à l'égard du bâtiment.

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

#### **Art. 5.**

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

#### **Art. 6.**

§1<sup>er</sup>. La Société wallonne fixe le montant maximum de la subvention sur base de l'estimation de la demande de subvention approuvée par la Société wallonne.

Le choix des projets se fait selon les modalités déterminées par la Société wallonne.

§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 proposition progressions et de leur prise de cours;

4° de la déduction des intérêts.

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

#### **Art. 7.**

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. 8.**

§1<sup>er</sup>. 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<sup>er</sup>, 29<sup>o</sup>, 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 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<sup>er</sup>, 29<sup>o</sup>, du Code wallon du Logement, la société peut lui accorder une nouvelle période d'occupation de 6 mois maximum.

#### **Art. 9.**

L'indemnité mensuelle d'occupation ne peut être supérieure à 20 %:

1° des revenus mensuels du ménage visé à l'article 1<sup>er</sup>, 29<sup>o</sup>, a ou b, du Code wallon du Logement;

2° des ressources mensuelles du ménage visé à l'article 1<sup>er</sup>, 29<sup>o</sup>, 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 la société et l'occupant est réglée par une convention d'occupation précaire.

#### **Art. 10.**

La société 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.**

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:  $R = (t - (D/9)^2) \times M$

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. 12.**

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

**Art. 13.**

Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> 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