

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 moyens

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

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 58, 60 à 68 (*soit, les articles 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67 et 68*), 79, 88, §2, 96 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 la création de logements moyens;

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: une société de logement de service public;

4° le coût du logement: le montant des dépenses comptabilisées comme telles par la société soit pour la construction d'un logement, soit pour l'acquisition et la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation de tout ou partie d'un bâtiment améliorable, soit pour l'acquisition, la démolition d'un bâtiment non améliorable et la reconstruction d'un logement; tous frais compris, à l'exclusion de la valeur du terrain, 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 construction, d'acquisition et de réhabilitation, de restructuration ou d'adaptation d'un bâtiment améliorable ou d'acquisition et de démolition-reconstruction d'un bâtiment non améliorable, afin de créer un ou plusieurs logements moyens, 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 faire prendre toutes les mesures conservatoires à l'égard du bâtiment, dès la transmission par l'Administration du rapport d'enquête concernant la salubrité du logement.

Art. 3.

§1^{er}. La subvention est fixée à 40 % du coût du logement. Cette subvention est portée à 45 % du coût précité pour les bâtiments situés dans une zone visée à l'article 79 du Code.

§2. Le coût de l'acquisition du bâtiment est pris en charge pour autant que l'acte authentique d'achat date de moins de 6 ans par rapport à la date de demande de la subvention visée à l'article [5](#).

§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 travaux d'aménagement d'abords;

2° le coût du terrain.

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 du logement, par opération visée par la subvention, n'excède pas € 135.000. En outre, le coût moyen hors T.V.A. des travaux par mètre carré de superficie utile ne dépasse pas la valeur suivante: € 1.700 diminuée de € 6 par mètre carré de superficie utile.

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.

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

§7. 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 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 sur la base de l'adjudication des travaux et des actes de cession de droits réels ou d'expropriation.

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.

§1^{er}. Le financement de la création de logements est assuré, selon les programmes approuvés par le Gouvernement:

- soit par le montant de la subvention visé à l'article 3 du présent arrêté et par les avances consenties par la Société wallonne ou les fonds propres dont l'affectation est préalablement autorisée par la Société wallonne;
- soit par le financement alternatif opéré par le Centre régional d'aide aux communes.

§2. 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 base des demandes de fonds introduites par celle-ci.

Art. 9.

Le logement vacant proportionné est attribué au ménage à revenus moyens dont les revenus imposables globalement sont les plus faibles, arrondis à la dizaine d'euros inférieure.

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:

- 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.

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

Art. 10.

§1^{er}. Le loyer initial, calculé sur la base annuelle, est égal à 5 % du coût du logement.

Le loyer visé à l'alinéa premier est adapté au 1^{er} janvier de chaque année: il est égal à 5 % du coût du logement actualisé. 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 §1^{er} 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, §1^{er}](#), 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 Ministre peut autoriser la société à vendre des logements aux locataires, au plus tôt à la fin de la huitième année à dater de la première occupation.

Le produit de la vente est affecté à la création d'un ou plusieurs logements du même type ou au remboursement anticipé des dettes contractées pour la création de ces logements.

Art. 13.

§1^{er}. 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.

§2. La sanction prévue au §1^{er} du présent article n'est pas d'application en cas de vente visée à l'article [11](#) du présent arrêté.

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