

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 moyens

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

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

Cet arrêté a été modifié par l'AGW du 13 décembre 2001.

Consolidation officieuse

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 33, 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 y a lieu d'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;

4° le coût du logement: le montant total des dépenses comptabilisées comme telles par le demandeur pour la construction, l'acquisition et la restructuration d'un bâtiment ou la réhabilitation d'un logement améliorable, 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 construction, l'acquisition et la restructuration d'un bâtiment ou la réhabilitation d'un logement améliorable, afin de créer des logements moyens destinés à la location, 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 30 % du coût de la construction, de l'acquisition ainsi que du coût des travaux, soit de restructuration d'un bâtiment, soit de la réhabilitation d'un logement améliorable.

La subvention est portée à 40 % 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 coût de l'acquisition du bâtiment est pris en charge pour autant que l'acte authentique d'achat date de moins d'une année par rapport à la date de demande de la subvention visée à l'article 5.

§4. 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.

§5. Sont exclus du calcul de la subvention:

- 1° les travaux de finition, à l'exception de ceux relatifs aux espaces communs des bâtiments;
- 2° les travaux d'aménagement d'abords;
- 3° les garages ne faisant pas partie intégrante du bâtiment;
- 4° le coût du terrain.

Art. 4.

§1^{er}. Le bénéfice de la subvention est subordonné aux conditions visées aux §§2 à 6.

§2. Le coût du logement n'excède pas (112.000 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 14) pour une maison ou (100.000 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 14) pour un appartement. Le coût des travaux par mètre carré de superficie utile de logement ne dépasse pas (1.000 euros – AGW du 13 décembre 2001, art. 14) hors T.V.A.

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

En cas de rénovation ou de restructuration et sur proposition motivée de l'administration, le Ministre peut accorder une dérogation à ces montants, si le bâtiment présente une valeur patrimoniale 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 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. En cas de réhabilitation ou de restructuration, le demandeur s'engage à prendre toutes les mesures conservatoires à l'égard du bâtiment.

§6. Le demandeur est titulaire d'un droit réel sur le bâtiment au plus tard à l'ordre de commencer les travaux.

Art. 5.

Le demandeur introduit une demande d'intervention auprès de l'administration selon les modalités déterminées par le Ministre.

Art. 6.

L'assemblée plénière dont question à l'article 41 du Code wallon du Logement est convoquée sur requête du demandeur, de l'administration ou de la commune concernée par la demande.

Le Ministre détermine les modalités de fonctionnement de celle-ci.

A défaut d'accord entre les parties, les avis motivés sont transmis pour décision au Ministre.

Art. 7.

La promesse d'intervention de la Région est délivrée par le Ministre.

L'octroi de celle-ci est subordonné, s'il échet, 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 et des coûts d'acquisition ou d'expropriation.

Le montant définitif est fixé sur base de l'adjudication des travaux et des actes d'acquisition ou d'expropriation.

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. 8.

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 production de justificatifs de l'utilisation de la première tranche;

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

Art. 9.

Le demandeur tient un registre des demandes de logements moyens.

Le logement est attribué selon les modalités suivantes:

1° le locataire doit être un ménage à revenus moyens;

2° il ne peut disposer d'un logement en pleine propriété ou en usufruit, sauf s'il s'agit d'un logement non améliorable ou inhabitable ou s'il s'engage à mettre en vente ce logement dans l'année qui suit la date d'entrée en vigueur du contrat de bail relatif au logement moyen.

A la requête du demandeur, le Ministre peut accorder une dérogation à la condition de revenus minimum visée à l'article 1^{er}, 31°, du Code wallon du Logement, lorsque les logements moyens sont implantés sur le territoire d'une commune comportant une zone d'initiative privilégiée visée à l'article 79, §2, 1°, du Code wallon du Logement.

En cas d'inoccupation continue d'un logement pendant plus de trois mois, le demandeur 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, dans les cas spécifiques de même nature, sur décision motivée du demandeur;
- 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;

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* – AGW du 13 décembre 2001, art. 15) .

A priorité égale, le logement est attribué au ménage dont la demande est la plus ancienne.

Art. 10.

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

Le loyer visé à l'alinéa premier est adapté au 1^{er} janvier de chaque année: il est égal à 5 % du prix de revient actualisé du logement. 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 du Logement ou par une société de logement de service public.

§2. Sans préjudice du §1^{er} du présent article, les relations entre le demandeur 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 l'administration le calcul des loyers initiaux visés à l'article 10, §1^{er}, ventilés par type de logement.

Art. 11.

Le demandeur transmet annuellement à l'administration un rapport portant sur le déroulement de l'opération et notamment sur la situation des locataires et l'ensemble des loyers perçus.

Art. 12.

Le maintien de l'affectation du logement est fixé à trente ans à dater de la première occupation du logement.

En cas de vente d'un logement ou de cession de droits réels sur celui-ci, le demandeur soumet à l'approbation du Ministre la convention de vente ou de cession.

Art. 13.

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.

Art. 14.

En cas de mise en location d'un logement moyen construit avec l'intervention de la Région, en application des arrêtés du Gouvernement wallon du 29 septembre 1994, du 30 mars 1995, du 13 juin 1996 et du 13 mars 1997, les articles 9, 10, 11, 12 et 13 du présent arrêté s'appliquent.

Art. 15.

L'arrêté du Gouvernement wallon du 13 mars 1997 établissant les conditions d'octroi de l'intervention de la Région dans le financement de la création de logements moyens par un organisme public est abrogé.

Art. 16.

A titre transitoire, les dispositions de l'arrêté du Gouvernement wallon du 13 mars 1997 établissant les conditions d'octroi de l'intervention de la Région dans le financement de la création de logements moyens par un organisme public restent d'application pour les demandes de subvention pour lesquelles l'administration a notifié une promesse ferme d'intervention avant la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 17.

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

Art. 18.

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