

**21 janvier 1999**

## **Arrêté du Gouvernement wallon instaurant une prime à la création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques**

Cet arrêté été exécuté par l'AMRW du 30 mars 1999.

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment l'article 20;

Vu l'avis de l'Inspection des Finances, donné le 30 avril 1998;

Vu l'accord du Ministre du Budget, donné le 12 mai 1998;

Vu l'avis de la Société régionale wallonne du Logement, donné le 12 juin 1998;

Vu l'avis du Conseil supérieur des villes, communes et provinces de la Région wallonne, donné le 16 juin 1998;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;

Sur proposition du Ministre de l'Action sociale, du Logement et de la Santé,

Arrête:

### **Chapitre premier Définitions**

#### **Art. 1<sup>er</sup>.**

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

1° Ministre: le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

2° administration: la Direction générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine;

3° entrepreneur enregistré du secteur de la construction: celui qui, à la date du devis, de la commande ou de la facturation des travaux:

a) remplit les conditions prévues par l'arrêté royal du 5 octobre 1978 portant exécution des articles 400 et 404 et de l'article 408, §2, 2°, du Code des impôts sur les revenus 1992 et de articles 30 *bis* et 30 *ter*, §9, 2°, de la loi du 27 juin 1969 révisant l'arrêté-loi du 28 décembre 1944 concernant la sécurité sociale des travailleurs. Cette condition n'est pas applicable aux entrepreneurs qui détiennent un monopole légal pour l'exécution de certains types de travaux;

b) apporte la preuve délivrée par le Centre scientifique et technique de la construction, reconnu par l'arrêté royal du 23 septembre 1959, de son affiliation à ce Centre ou au Centre de son secteur institué en application de l'arrêté-loi du 30 janvier 1947 fixant le statut de création et de fonctionnement de centres chargés de promouvoir et de coordonner le progrès technique des divers branches de l'économie nationale par la recherche scientifique dans la mesure où cette affiliation est rendue obligatoire;

4° personne handicapée:

a) soit la personne reconnue par le Ministère des Affaires sociales, de la Santé publique et de l'Environnement comme étant atteinte à 66% au moins d'une insuffisance ou d'une diminution de capacité physique ou mentale;

b) soit la personne dont la capacité de gain est réduite à un tiers ou moins de ce qu'une personne valide est en mesure de gagner sur le marché général de l'emploi en application de la loi du 27 février 1987 relative aux allocations aux handicapés;

c) soit la personne dont le manque d'autonomie est fixé à 9 points au moins, en application de la même loi;

5° enfant à charge: l'enfant âgé de moins de 25 ans pour lequel, à la date de la prise en location du logement subventionné, des allocations familiales ou d'orphelin sont attribuées à un membre du ménage du sous-locataire, ou l'enfant qui, sur présentation de preuves, est considéré à charge par l'administration.

Est compté comme enfant à charge supplémentaire, le membre du ménage ou l'enfant à charge handicapé;  
6° enfant à naître: l'enfant conçu depuis au moins 90 jours à la date de prise en location du logement subventionné, la preuve en étant fournie par une attestation médicale;

7° revenus: les revenus imposables globalement du sous-locataire, de son conjoint cohabitant ou de la personne avec laquelle il vit maritalement, et de toute personne cohabitant avec lui dans le logement pris en location, au sens de l'article 3 de la loi du 19 juillet 1991 relative aux registres de la population et aux cartes d'identité et modifiant la loi du 8 août 1983 organisant un registre national des personnes physiques, ces revenus étant ceux de l'avant-dernière année qui précède celle de cette prise en location.

Les revenus précités sont diminués de 75.000 francs par enfant à charge ou à naître.

Les personnes bénéficiant de traitements, salaires, allocations ou émoluments exempts d'impôts nationaux doivent produire une attestation du débiteur des revenus mentionnant la totalité de ces traitements, salaires ou émoluments, de façon à permettre la détermination de la base taxable, telle qu'elle se serait présentée si les revenus concernés avaient été soumis à l'impôt sous le régime du droit commun;

## **Chapitre II**

### **Conditions d'octroi des primes**

#### **Art. 2.**

La Région accorde une prime au particulier qui crée un logement conventionné. Le logement conventionné est destiné à l'occupation à titre de résidence principale d'un seul ménage et appartient en totalité à une ou plusieurs personnes physiques.

Il y a création d'un logement conventionné lorsque l'une des opérations suivantes est réalisée:

1° construction d'un logement;

2° acquisition d'un logement salubre:

Est assimilé à un logement salubre pour l'application du présent arrêté, le logement améliorable qui peut être rendu salubre moyennant l'exécution de travaux dont le montant hors T.V.A., estimé par un agent de l'administration, ne dépasse pas 100.000 francs;

3° acquisition, au cours des deux années précédant la date de la demande ou postérieurement à cette date, et après l'entrée en vigueur du présent arrêté:

a) d'un logement améliorable, et rénovation de celui-ci;

b) d'un logement et division de celui-ci en plusieurs logements;

c) d'un logement améliorable et division de celui-ci en plusieurs logements rénovés;

d) d'un bâtiment à usage non résidentiel, et création dans celui-ci d'un ou de plusieurs logements.

Le demandeur s'engage à donner en location le logement concerné prioritairement à un des opérateurs immobiliers suivants: une société de logement de service public, une agence immobilière sociale ou le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie.

Si les organismes précités n'exercent pas d'activité sur le territoire de la commune concernée ou ne sont pas intéressés par le projet, celui-ci peut-être mené par la Société wallonne du Logement ou un autre opérateur immobilier.

L'opérateur immobilier sous-loue le logement à titre de résidence principale, pour un loyer modéré, à un sous-locataire dont les revenus ne dépassent pas les maxima fixés en application de l'article 8, §1<sup>er</sup>.

#### **Art. 3.**

La prime visée à l'article 2 ne peut être cumulée avec une prime à la réhabilitation octroyée en application de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables.

Un logement ayant bénéficié d'une prime visée à l'article 2 ne peut faire l'objet d'une deuxième demande introduite en application du présent arrêté, sauf si cette prime a été remboursée intégralement.

#### **Art. 4.**

A la date de la demande, le demandeur doit:

- 1° être âgé de 18 ans au moins ou être mineur émancipé;
- 2° être titulaire, sur le terrain où sera érigé le logement donné en location ou sur le bâtiment dans lequel il sera aménagé, d'un droit réel compatible avec les engagements visés au point 4°;
- 3° s'engager à consentir à la visite du logement par des agents de l'administration jusqu'au terme de la période de location visée au point 4°;
- 4° souscrire les engagements suivants:
  - a) donner le logement en location à un opérateur immobilier, pour une période de 9 ans, en fixant le loyer conformément aux dispositions de l'article 8, §§2 et 3, et, en cas de départ du sous-locataire avant l'échéance du bail qu'il a signé avec l'opérateur immobilier, respecter les dispositions de l'article 8, §4;
  - b) ne pas aliéner le logement, en tout ou en partie, jusqu'au terme de la période visée au point a) .

### **Chapitre III**

#### **Procédure d'introduction, d'instruction et de clôture des demandes**

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

§1<sup>er</sup>. La demande de prime est adressée à l'administration au moyen du formulaire établi par celle-ci. Elle adresse au demandeur un avis de réception de sa demande dans les quinze jours de la date de cet envoi et, le cas échéant, lui réclame tout document nécessaire pour la compléter.

Quand la demande de prime se rapporte à la construction d'un logement, elle doit être introduite dans les deux ans qui suivent la délivrance du permis d'urbanisme. Quand elle se rapporte à l'acquisition d'un logement salubre, elle peut être introduite dès la signature du compromis de vente et doit l'être au plus tard dans les quatre mois qui suivent la signature de l'acte authentique de vente. Quand elle se rapporte à une opération d'acquisition suivie de l'exécution de travaux, elle doit être introduite dans les trois mois qui suivent l'établissement du rapport visé au §2, 3°, c) .

Pour les opérations de division d'un logement en plusieurs logements ou de création de plusieurs logements dans un bâtiment à usage non résidentiel, une demande est introduite pour chaque logement qui existera au terme de l'opération.

§2. Pour être considérée comme complète, la demande de prime comporte:

- 1° pour une opération de construction:
  - a) une copie du permis d'urbanisme;
  - b) une attestation de l'administration compétente du Ministère des Finances précisant les droits dont le demandeur est titulaire sur le terrain où sera construit le logement;
- 2° pour une opération d'acquisition d'un logement salubre:
  - a) le compromis de vente ou l'acte authentique de vente visés au §1<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> alinéa;
  - b) un rapport d'un agent de l'administration attestant que le logement est salubre ou qu'il peut le devenir moyennant l'exécution de travaux dont le montant estimé, hors T.V.A., ne dépasse pas 100.000 francs; la liste de ces travaux est reprise dans le rapport;
- 3° pour une opération d'acquisition suivie de l'exécution de travaux:
  - a) l'identification précise du bâtiment dans lequel sera aménagé le logement;
  - b) une attestation de l'administration compétente du Ministère des Finances précisant les droits dont le demandeur est titulaire sur ce bâtiment ou, à défaut, le compromis d'achat de celui-ci;

c) un rapport d'un agent de l'administration détaillant la liste des travaux pouvant faire l'objet de la prime, et distinguant les travaux obligatoires, en vertu des dispositions de l'article 2, 2<sup>e</sup> alinéa, des travaux facultatifs;

d) une attestation de la commune précisant si les travaux envisagés nécessitent un permis d'urbanisme, ou, si un permis a déjà été délivré, une copie de celui-ci;

4° pour toutes les opérations:

a) le formulaire visé au §1<sup>er</sup>, 1<sup>er</sup> alinéa, dûment complété;

b) un extrait du registre de la population identifiant le demandeur;

c) les engagements visés à l'article 4, 3° et 4°;

d) l'engagement ferme, adopté par l'organe de gestion habilité de l'opérateur immobilier, de prendre le logement en location et de le sous-louer au terme de l'opération subventionnée, conformément aux dispositions du présent arrêté.

§3. La date de la demande est celle du cachet de la poste apposé sur l'envoi contenant l'ensemble des documents requis, ou, le cas échéant, le ou les derniers documents rendant la demande complète.

§4. Dans les trois mois de la réception de l'envoi contenant la demande complète, ou, le cas échéant, le ou les derniers documents rendant la demande complète, l'administration informe le demandeur de la recevabilité de sa demande ou des motifs pour lesquels cette notification ne peut lui être délivrée.

Le défaut de notification au demandeur dans le délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> est assimilé à un refus.

§5. Le demandeur dispose d'un délai d'un mois, à dater de la notification de rejet ou de l'expiration du délai visé au §4, pour introduire, par envoi recommandé à la poste adressé à l'administration, un recours auprès du Ministre. Le Ministre statue dans les trois mois de la réception de ce recours. A défaut, le recours est accepté.

## Art. 6.

§1<sup>er</sup>. Pour obtenir la liquidation de la prime, le demandeur transmet à l'administration:

1° pour une opération de construction:

a) une attestation de la commune certifiant que la construction est terminée et que le logement peut être occupé;

b) une copie des factures, émanant d'entrepreneurs enregistrés du secteur de la construction, relatives aux travaux de construction et des notes d'honoraires de l'auteur de projet;

2° pour une opération d'acquisition: une copie de l'acte d'achat du logement:

3° pour une opération d'acquisition suivie de l'exécution de travaux:

a) un rapport d'un agent de l'administration attestant l'achèvement des travaux obligatoires et, le cas échéant, des travaux facultatifs visés à l'article 5, §2, 3°, c) ;

b) une copie des factures et notes d'honoraires relatives aux travaux pris en compte, validées par l'agent de l'administration; si les travaux nécessitaient un permis d'urbanisme, une copie de celui-ci, sauf si cette copie était jointe à la demande.

§2. Les documents visés au §1<sup>er</sup> sont transmis à l'administration au plus tard:

1° pour une opération d'acquisition d'un logement salubre, quatre mois après l'envoi de la notification de recevabilité visée à l'article 5, §4;

2° pour les autres opérations, deux ans après l'envoi de la notification de recevabilité visée à l'article 5, §4.

L'administration peut proroger ce délai de six mois si le demandeur lui adresse, avant l'expiration du délai de deux ans, une demande de prolongation motivée par une cause étrangère libératoire.

§3. Dans les trois mois de la réception des documents visés au §1<sup>er</sup>, l'administration notifie au demandeur sa décision définitive d'octroi détaillant le calcul du montant de la prime qui lui sera versée ou l'informe des motifs pour lesquels cette notification ne peut lui être délivrée.

Le défaut de notification dans le délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> est assimilé à un refus.

§4. Le demandeur dispose d'un délai d'un mois, à dater de la notification de rejet ou de l'expiration de délai visé au §3, pour introduire, par envoi recommandé à la poste adressé à l'administration, un recours auprès du Ministre. Le Ministre statue dans les trois mois de la réception de ce recours. A défaut, la demande est acceptée.

§5. La prime est liquidée en trois tranches égales, la première lors de l'envoi de la notification d'octroi visée au §3, et les autres respectivement trois ans et six ans plus tard, après vérification du respect des engagements visés à l'article 4.

§6. Au plus tard deux mois après l'envoi de la notification d'octroi visée au §3, le demandeur transmet à l'administration une copie du bail signé par lui-même et l'opérateur immobilier et du bail signé par l'opérateur immobilier et le sous-locataire.

§7. Pour les opérations d'acquisition d'un logement assimilé à un logement salubre, visées à l'article 2, alinéa 2, 2°, le demandeur transmet à l'administration, au plus tard six mois après l'envoi de la notification d'octroi visée au §3, un rapport d'un agent de l'administration attestant que le logement est devenu salubre.

## **Chapitre IV**

### **Calcul de la prime**

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

§1<sup>er</sup>. Le montant de la prime est fixé à 20% de l'investissement, avec un maximum de 600.000 francs.

§2. Le montant de l'investissement, visé au §1<sup>er</sup>, est établi comme suit:

1° pour une opération de construction: le coût des travaux exécutés par des entrepreneurs enregistrés du secteur de la construction et le montant des honoraires de l'auteur de projet, hors T.V.A.;

2° pour une opération d'acquisition d'un logement salubre: le prix d'achat du logement, hors droits d'enregistrement;

3° pour une opération d'acquisition suivie de l'exécution de travaux: le prix d'achat du logement, hors droits d'enregistrement, augmenté du coût, hors T.V.A., des travaux exécutés par des entrepreneurs enregistrés du secteur de la construction et, le cas échéant, du montant, hors T.V.A., des honoraires de l'auteur du projet relatifs à ces travaux, si ceux-ci nécessitaient l'obtention d'un permis d'urbanisme.

§3. Pour l'application du §2, 3°:

1° seuls sont pris en compte les travaux figurant dans la liste établie par le Ministre et, pour les opérations de division d'un logement en plusieurs logements ou de création d'un ou de plusieurs logements dans un bâtiment à usage non résidentiel, les travaux indispensables à cette division ou cette création, pour autant que ces travaux aient été repris dans le rapport visé à l'article 5, §2, 3°, c) ;

2° ne sont pas pris en compte les travaux nécessitant l'obtention d'un permis d'urbanisme et exécutés sans permis ou ne respectant pas les dispositions du permis délivré.

§4. Pour l'application du §2, 3°, le montant, hors T.V.A., des travaux exécutés par des entrepreneurs enregistrés du secteur de la construction doit atteindre au minimum 100.000 francs.

§5. Quand le logement objet de la demande se situe dans un bâtiment comprenant plusieurs logements au terme de l'opération subsidiée, le montant de l'investissement relatif à l'ensemble du bâtiment ou commun à plusieurs logements est réparti entre les différents logements concernés, au prorata de leur superficie.

Quand le bâtiment où se situe le logement objet de la demande comporte également des locaux à usage professionnel, le montant de l'investissement spécifique à ces locaux n'est pas pris en compte, et le

montant de l'investissement relatif à l'ensemble du bâtiment ou commun à un ou plusieurs logements et à la partie professionnelle est réduit à concurrence du pourcentage que représente la superficie de celle-ci par rapport à celle du bâtiment.

## **Chapitre V** **Conditions de location**

### **Art. 8.**

§1<sup>er</sup>. Pour une durée équivalente à celle du bail qu'il a signé avec le demandeur, l'opérateur immobilier donne le logement en location à un sous-locataire qui, lors de la prise en location:

1° est en état de précarité ou dispose de revenus modestes;

2° n'est pas, seul ou avec une ou plusieurs personnes cohabitant avec lui, plein propriétaire ou usufruitier d'un autre logement;

3° ne détient aucun lien de parenté ou d'alliance, jusqu'au quatrième degré, avec le demandeur ou les autres co-propriétaires éventuels du logement.

Le Ministre arrêté le modèle de bail qui est passé entre le demandeur et l'opérateur immobilier et entre l'opérateur immobilier et le sous-locataire. Le modèle de bail passé entre le demandeur et l'opérateur immobilier prévoit, en application de l'article 6, 4°, de la loi du 13 avril 1997 modifiant certaines dispositions en matière de baux, que le bailleur renonce à la faculté qui lui est reconnue de résilier le bail anticipativement.

Ce paragraphe 1<sup>er</sup> a été exécuté par l'AMRW du 16 mars 1999.

§2. Le montant maximum du loyer mensuel initial dû par le sous-locataire à l'opérateur immobilier est fixé de la manière suivante:  $1/12 \times 0,05 \times I$  où I est le montant de l'investissement visé à l'article 7, §2.

Le montant du loyer mensuel initial ne peut toutefois dépasser 12.500 francs.

§3. L'opérateur immobilier rétrocède au demandeur au minimum 85% du loyer dû par le sous-locataire.

§4. Si le sous-locataire quitte le logement avant l'échéance du bail qu'il a signé avec l'opérateur immobilier, celui-ci désigne un nouveau sous-locataire répondant aux critères fixés par le §1<sup>er</sup> et signe avec lui un bail dont l'échéance ne peut être antérieure à celle du bail initial.

Dans ce cas, le montant du loyer est fixé librement, de commun accord, par le demandeur et le sous-locataire. Toutefois, jusqu'au terme de la période couverte par la convention liant le demandeur et l'opérateur immobilier, ce montant est limité au loyer qu'aurait payé le premier sous-locataire.

Au terme de cette même période, le demandeur reprend à son nom le bail signé par l'opérateur immobilier avec le sous-locataire.

§5. L'opérateur immobilier tient à la disposition de l'administration tout document lui permettant de vérifier le respect des conditions imposées par le présent arrêté.

### **Art. 9.**

§1<sup>er</sup>. Les logements pris en location par une société de logement de service public dans le cadre du présent arrêté ne sont pas comptabilisés pour la détermination des conditions d'alimentation et de répartition du Fonds régional de solidarité institué en exécution de l'article 172 du Code wallon du Logement.

§2. Les logements pris en location par une agence immobilière sociale dans le cadre du présent arrêté sont comptabilisés pour l'application des dispositions d'exécution de l'article 193 du Code wallon du Logement à condition que le sous-locataire soit en état de précarité, à la date de la signature du bail.

## **Chapitre VI** **Dispositions finales**

**Art. 10.**

Le bénéficiaire d'une prime est tenu de la rembourser en totalité:

- 1° lorsqu'il s'avère qu'il n'en a pas respecté les conditions d'octroi;
- 2° en cas de déclaration inexacte ou incomplète.

Le bénéficiaire d'une prime est tenu de la rembourser prorata temporis en cas de manquement aux engagements souscrits.

Le recouvrement est exécuté à l'initiative de l'administration, par la Division de la Trésorerie du Ministère de la Région wallonne.

Dans le mois de la notification de la décision de recouvrement, le bénéficiaire peut introduire, par envoi recommandé à la poste adressé à l'administration, un recours auprès du Ministre. Le Ministre statue dans les trois mois de la réception de ce recours. Le défaut de notification de la décision dans les 3 mois est assimilé à un rejet du recours.

**Art. 11.**

Le présent arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 1999.

**Art. 12.**

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

Namur, le 21 janvier 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