

19 juillet 2007

Arrêté du Gouvernement wallon relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales 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 32, 35 à 43 (*soit, les articles 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42 et 43*) 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 Région d'une aide aux personnes morales en vue de la 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 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 faut entendre par:

1° le Ministre: le Ministre du Logement;

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: les autorités ou organismes visés à l'article 32 du Code wallon du Logement.

Les organismes à finalité sociale non agréés doivent respecter les conditions suivantes:

a) disposer durant toute la durée visée à l'article [11](#) du présent arrêté des services d'un ou de plusieurs travailleurs sociaux diplômés ou assimilés pouvant garantir l'accompagnement social des personnes logées dans les bâtiments réhabilités ou restructurés. Par travailleur social assimilé, il faut entendre toute personne pouvant justifier d'une expérience de 3 années au moins dans le domaine social; dans le cas contraire, une convention doit être établie avec le C.P.A.S. avant l'octroi de la subvention;

b) disposer des ressources financières suffisantes garantissant la faisabilité de l'opération;

4° le coût du logement: le montant des dépenses comptabilisées comme telles par le demandeur 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.

Le Ministre peut accorder une subvention au demandeur pour une opération de réhabilitation d'un logement améliorable ou de restructuration d'un bâtiment, 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 le demandeur ait pris ou ait fait 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 90 % du coût du logement.

§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. Sur proposition de l'administration, le Ministre peut autoriser une reconstruction d'un volume différent.

§3. 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.

§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 6.

§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. VA. 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 le demandeur ou le propriétaire du bien. L'engagement formel de cette prise en charge est transmis à l'administration 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 la proposition motivée de l'administration, 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 l'administration dans les 12 mois à dater de la notification du programme.

Le dossier contenant le résultat d'adjudication doit être soumis à l'administration dans les deux ans à dater de la notification du programme.

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 l'administration, le Ministre peut accorder un délai supplémentaire.

§5. Le logement est conforme aux critères définis par le Gouvernement wallon 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.

Art. 5.

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

Art. 6.

Le montant provisoire de l'intervention est établi sur base de l'estimation de l'avant-projet des travaux.

Le montant définitif de la subvention est fixé sur base de l'adjudication des travaux.

Ce montant est majoré 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 subvention.

Art. 7.

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

3° le solde, sur base du décompte final des travaux et après contrôle par l'administration.

Art. 8.

§1^{er}. 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 minimum d'intégration correspondant à la composition de ce ménage.

Art. 9.

Le loyer mensuel 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. 10.

Le demandeur 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, l'utilisation adéquate du logement, le respect du voisinage et de son environnement.

Art. 11.

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

Ce rapport est établi selon le modèle fourni par l'administration. 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. 12.

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:

$$R = (1 - (D/P)^2) \times M$$

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. 13.

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

Art. 14.

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