

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 l'acquisition, de la réhabilitation, de la restructuration ou de l'adaptation d'un bâtiment améliorable pour y créer un ou plusieurs logements sociaux

Cet arrêté a été modifié par l'AGW du 3 juillet 2003.

Consolidation officielle

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement, notamment les articles 54, §1^{er}, 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^{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° 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 pour l'acquisition et la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation d'un bâtiment améliorable 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 l'acquisition et la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation d'un bâtiment améliorable afin de créer un ou plusieurs logements sociaux 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 75% du coût d'acquisition et du coût des travaux de réhabilitation, de restructuration ou d'adaptation du bâtiment améliorable.

La subvention est portée à 90% 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 présente disposition est également applicable aux sociétés en difficulté financière structurelle.

§2. Si une partie du bâtiment améliorable doit être démolie, les travaux, 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 de six années par rapport à la date d'octroi de la subvention – AGW du 3 juillet 2003, art. 1^{er}*).

§4. 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.

§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.

Art. 4.

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

§2. Le coût du logement n'excède pas 3.500.000 francs pour une maison ou 3.000.000 de francs pour un appartement. Le coût des travaux par mètre carré de superficie utile de logement ne peut dépasser 35.000 francs hors T.V.A..

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

Sur la 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 la proposition de la Société wallonne du logement, 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 de subventions.

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

§6. La société est titulaire d'un droit réel sur le bâtiment 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 celle-ci.

Art. 6.

L'assemblée plénière prévue à l'article 66 du Code wallon du Logement est convoquée sur requête de la société, de la Société wallonne ou de la commune concernée par la demande.

La Société wallonne 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.

§1^{er}. Dans les limites des répartitions géographiques des investissements en logements sociaux locatifs approuvées par le Gouvernement, la Société wallonne fixe le montant maximum de la subvention sur la 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.

La répartition géographique des investissements est évaluée au 1^{er} juillet de l'année concernée. Les montants non affectés sont octroyés à des demandes en réserve.

§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 progression et de leur prise de cours;

4° de la déduction des intérêts.

Le règlement des avances est soumis à l'approbation du Ministre.

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

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 la base des demandes de fonds introduites par celle-ci.

Art. 9.

L'admission du candidat locataire, le calcul du loyer et le contrat de bail sont régis par les dispositions adoptées par le Gouvernement concernant la location des logements sociaux gérés par la Société wallonne du logement ou par une société.

Art. 10.

Le logement doit être mis en location pendant une durée de trente ans à dater de sa première occupation.

Art. 11.

Le montant à rembourser par la société, 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. 12.

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

Art. 13.

L'arrêté du Gouvernement wallon du 20 mars 1997 relatif à l'octroi de subvention en vue de la transformation, de l'amélioration ou de la démolition d'ensemble d'habitations insalubres, est abrogé.

A titre transitoire, cet arrêté reste applicable aux demandes pour lesquelles la réunion plénière a eu lieu avant la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

Art. 14.

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

Art. 15.

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