

14 novembre 2013

Arrêté du Gouvernement wallon instaurant une aide pour l'amélioration et la création d'habitations en vertu de l'article 22 bis du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable

Le Gouvernement wallon,

Vu le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, les articles 22 *bis* , 24, 25, 28 et 44;

Vu l'avis de l'inspection des finances, donné le 18 mars 2013;

Vu l'accord du Ministre du budget, donné le 28 mars 2013;

Vu les lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973, l'article 3, §1^{er};

Vu l'avis 53.530/4 du Conseil d'État, donné le 1^{er} juillet 2013, en application de l'article 84, §1^{er}, alinéa 1^{er}, 1^o, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973;

Sur la proposition du Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

Après délibération,

Arrête:

Chapitre I^{er}

Définitions

Art. 1^{er}.

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

1^o Ministre: le Ministre qui a le Logement dans ses attributions;

2^o Administration: le Département du Logement de la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire, Logement, Patrimoine et Énergie;

3^o estimateur: personne physique désignée par le Ministre parmi les agents de l'Administration.

Chapitre II

Aide à l'amélioration d'une habitation

Art. 2.

§1^{er}. Aux conditions fixées par le présent chapitre, la Région accorde une aide aux ménages en état de précarité qui réalisent des travaux dans une habitation située dans une zone visée par l'arrêté du Gouvernement du 16 mai 2013 adoptant la cartographie des sites concernés par le plan Habitat permanent ou dans une autre zone déterminée par le Gouvernement en exécution de l'article 44, §2 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable.

Les revenus pris en considération sont ceux de l'avant-dernière année précédant la demande.

§2. Les travaux réalisés visent l'amélioration de l'habitation et, lorsqu'ils constituent des travaux mentionnés à l'article 9, ils respectent les conditions que celui-ci fixe.

Art. 3.

L'habitation qui bénéficie de l'aide nécessite des travaux d'amélioration dont la liste est reprise dans le rapport d'estimation établi par l'estimateur et respecte les conditions minimales de sécurité et d'habitabilité suivantes:

1^o le coût global des travaux repris dans le rapport d'estimation ne dépasse pas 15.000 euros hors T.V.A.;

2^o le volume de l'habitation est supérieur à 18 m³;

3^o la superficie de l'habitation est supérieure à 8 m²;

4° la hauteur sous plafond de l'habitation est supérieure à 1,90 mètre sur une superficie supérieure ou égale à 4 m².

Art. 4.

A la date de la demande, le demandeur:

- 1° est âgé de 18 ans au moins ou est mineur émancipé;
- 2° occupe l'habitation à titre de résidence principale.

Art. 5.

§1^{er}. Le montant maximum de l'aide est fixé à 2.000 euros par ménage. Le montant de l'aide ne peut pas excéder le montant des factures prises en considération.

§2. Pour chaque aide, le montant des travaux pris en considération est au minimum de 1.000 € hors T.V.A., sauf si les travaux ont été exécutés, en tout ou en partie, à partir de matériaux acquis par le demandeur, mis en œuvre dans l'habitation, et dont l'achat est attesté par des factures dont le montant s'élève à 500 euros hors T.V.A minimum.

§3. Le délai requis entre deux demandes d'aide pour la même habitation est de trois ans prenant cours à la date de la notification de la décision d'octroi de l'aide.

La nouvelle aide est affectée à la réalisation de travaux d'amélioration différents des premiers travaux effectués.

Art. 6.

Lorsque le demandeur est locataire, celui-ci est tenu, à l'occasion de l'introduction de sa demande d'aide, de produire un engagement, pris à son égard par le bailleur de:

- ne pas augmenter le loyer du locataire occupant durant la durée du bail en cours;
- faire enregistrer un avenant au contrat de bail disposant que, pendant la durée du bail, le loyer ne subit aucune augmentation à la suite de la réalisation des travaux.

Art. 7.

§1^{er}. La demande d'aide est adressée par courrier à l'Administration au moyen du formulaire établi par celle-ci.

§2. Pour être considérée comme complète, la demande d'aide comporte:

- 1° l'identification précise de l'habitation améliorable;
- 2° une composition de ménage ou une déclaration sur l'honneur du demandeur, approuvée par le C.P.A.S., précisant la composition du ménage;
- 3° le rapport d'estimation certifiant que l'habitation est reconnue améliorable et dressant la liste et l'ordre de priorité des travaux d'amélioration à effectuer;
- 4° l'avertissement extrait de rôle se rapportant aux revenus de l'avant-dernière année précédant la demande ou tout autre document prouvant que la totalité du revenu du ménage ne dépasse pas les plafonds fixés à l'article 1^{er}, 29°, a et b, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ou une attestation d'un service de médiation de dettes agréé par la Ministre de l'Action sociale attestant que le ménage faisant l'objet d'une guidance auprès de ce service dispose de ressources mensuelles ne dépassant pas 120 % du montant du minimum de moyens d'existence correspondant à la composition du ménage.

Dans le cas où le Ministre estime que l'Administration peut obtenir directement, auprès de sources authentiques d'autres administrations ou organismes, les données nécessaires à l'examen de la demande, il peut dispenser le demandeur de les transmettre à l'Administration.

Art. 8.

§1^{er}. Les travaux d'amélioration faisant l'objet de l'octroi de l'aide figurent dans la liste des ouvrages établie par l'estimateur. Les travaux visés au paragraphe 2 sont effectués préalablement à ceux qui sont visés au paragraphe 3.

§2. Si l'installation est reconnue comme défectueuse ou dangereuse par l'estimateur, les travaux à effectuer prioritairement sont sans ordre de préférence:

- 1° le remplacement ou la réparation d'une installation de production de chaleur;
- 2° les travaux d'amélioration de l'installation intérieure électrique et de gaz;
- 3° le remplacement ou la remise en état d'un chauffe-bain ou d'un boiler électrique.

§3. Les autres travaux qui peuvent être effectués sont sans ordre de préférence:

- 1° le remplacement et la réparation de la couverture de toiture ou de certains de ses éléments;
- 2° le placement d'une installation centrale de production de chaleur;
- 3° le renforcement de la structure de l'habitation lorsque sa structure est fixée au sol;
- 4° le remplacement de tout élément ou dispositif de collecte et d'évacuation des eaux pluviales;
- 5° le remplacement des supports (gîtage, hourdis, etc...) des aires de circulation d'un ou de plusieurs locaux;
- 6° la ventilation des WC, cuisines et des locaux sanitaires;
- 7° l'installation d'un premier WC de type « toilette sèche » ou à chasse raccordée à l'égout public ou à un système d'évacuation et de traitement conforme aux prescriptions réglementaires applicables en la matière;
- 8° le remplacement des menuiseries extérieures;
- 9° la protection de l'habitation contre les intempéries;
- 10° la création de l'infrastructure nécessaire pour la liaison de l'habitation aux différents réseaux;
- 11° l'isolation des toitures, des murs et des sols.

Art. 9.

§1^{er}. En cas de placement ou de remplacement d'appareils de production de chaleur l'équipement satisfait à un des critères suivants:

1. label « HAUT RENDEMENT » défini par l'Association royale des Gaziers belges;
2. label « OPTIMAZ » défini par CEDICOL pour les équipements alimentés au mazout;
3. les générateurs au charbon et au bois doivent répondre aux normes NBN EN303-5, EN 13240 ou EN 13229 ou pr-EN 14785 ou NBN EN 12809;
4. marque de conformité CEBEC pour les appareils électriques.

§2. En cas de remplacement du chauffe-bain, le nouvel appareil placé est de type « appareil à ventouse ».

§3. Les travaux d'amélioration de l'installation intérieure électrique et de gaz visent à la suppression de tout facteur de dangerosité.

§4. Les matériaux d'isolation satisfont aux critères techniques définis par l'arrêté ministériel du 22 mars 2010 relatif aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie.

§5. Les menuiseries extérieures satisfont aux critères techniques visés par l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables et par l'arrêté ministériel du 22 février 1999 déterminant les conditions techniques relatives aux logements faisant l'objet d'une prime à la réhabilitation dans le cadre de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999.

§6. Les travaux relatifs à la ventilation des cuisines et locaux sanitaires doivent permettre l'installation d'une ventilation forcée, d'une ouverture, d'une grille ou d'une gaine ouvrant sur l'extérieur de l'habitation,

de surface de section libre en position ouverte d'au moins 70 cm² pour les WC et 140 cm² pour les cuisines et salle de bain.

Art. 10.

§1^{er}. Les travaux d'amélioration sont entrepris postérieurement à la notification de la décision d'octroi de l'aide.

§2. Les travaux sont exécutés dans les deux ans à dater de la notification de la décision d'octroi de l'aide. L'Administration peut proroger ce délai de six mois si elle estime fondée une demande de prolongation, motivée par une cause étrangère libératoire.

Art. 11.

§1^{er}. Pour obtenir la liquidation de l'aide, le demandeur transmet par courrier à l'Administration dans un délai maximum de quatre ans à dater de la notification de la décision d'octroi de l'aide une déclaration de l'estimateur certifiant l'achèvement des travaux repris au rapport d'estimation. Il y joint tous les documents nécessaires à la vérification de sa demande qui lui ont été réclamés par l'Administration et qui n'ont pas encore été transmis à celle-ci.

Les factures prises en considération pour le calcul du montant de l'aide sont visées pour accord par l'estimateur et sont annexées à la déclaration d'achèvement des travaux.

§2. Dans les trois mois de l'envoi des documents visés au §1^{er}, alinéas 1^{er} et 2, l'Administration, notifie au demandeur sa décision détaillant le calcul du montant de l'aide qui lui sera versée.

Art. 12.

Pour les mêmes travaux et investissements, l'aide octroyée en vertu du présent arrêté ne peut pas être cumulée avec les aides visées par les réglementations suivantes:

- l'arrêté ministériel du 22 mars 2010 relatif aux modalités et à la procédure d'octroi des primes visant à favoriser l'utilisation rationnelle de l'énergie;
- l'arrêté du Gouvernement wallon du 23 décembre 1998 relatif à l'octroi de subventions aux ménages à revenu modeste pour l'utilisation rationnelle;
- l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation en faveur de logements améliorables;
- l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime en faveur des locataires qui réhabilitent un logement améliorable dans le cadre d'un bail à réhabilitation;
- l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 janvier 2012 fixant les conditions d'octroi des écopacks par le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie;
- l'arrêté du Gouvernement wallon du 26 janvier 2012 fixant les conditions d'octroi des écopacks par la Société wallonne de Crédit social.

Art. 13.

En cas de non-respect d'une des conditions d'octroi de l'aide octroyée en vertu du chapitre II du présent arrêté le ou les bénéficiaires de l'aide sont tenus d'en rembourser la totalité.

Le bénéficiaire de l'aide peut être dispensé de tout recouvrement par le Ministre lorsque le non-respect des engagements résulte d'un cas de force majeure.

Chapitre III **Aide à la création d'une habitation**

Art. 14.

§1^{er}. Aux conditions fixées par le présent chapitre, la Région accorde une aide aux ménages en état de précarité qui:

1° soit construisent une habitation dans une zone concernée par la phase 2 du plan Habitat permanent et visée par l'arrêté du Gouvernement du 16 mai 2013 adoptant la cartographie des sites concernés par le plan Habitat permanent inscrite en zone d'habitat ou en zone d'habitat à caractère rural au plan de secteur ou sur un terrain situé dans une zone déterminée par le Gouvernement en exécution de l'article 44, §2 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable;

2° soit acquièrent la propriété d'une habitation en vertu d'une convention conclue avec un opérateur immobilier au sens de l'article 1^{er}, 23° du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, quelle que soit la nature ou la qualification de cette convention, pour autant que cette habitation n'ait jamais été occupée et qu'elle réponde à la condition fixée au point 1 du présent paragraphe.

§2. Il n'est accordé qu'une aide par demandeur en application du chapitre III du présent arrêté.

Art. 15.

A la date de la demande, le demandeur:

1° est âgé de 18 ans au moins ou mineur émancipé;

2° souscrit les engagements suivants:

A. occuper à titre de résidence principale l'habitation au plus tard à partir du dix-neuvième mois à dater de l'envoi des documents visés à l'article [19, §1^{er}](#), et ce, de manière ininterrompue jusqu'à l'échéance d'un délai de cinq ans prenant cours à la date de cet envoi;

B. jusqu'à l'échéance du même délai:

a) respecter, si des travaux d'agrandissement ou d'aménagement sont effectués, les critères définis en application de l'article [16](#), en fonction de la composition du ménage au moment où ces travaux sont exécutés;

b) ne pas exercer dans l'habitation une activité professionnelle, sauf dans les locaux réservés à cet effet;

c) ne pas aliéner l'habitation, ni la donner en location en tout ou en partie;

d) consentir à la visite de l'habitation par les délégués du Ministre.

Art. 16.

L'habitation faisant l'objet de la demande répond aux critères s'appliquant aux logements visés aux chapitres 1^{er} et 2 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22° bis, du Code wallon du Logement à l'exception du critère visé à l'article 1^{er}, 3°, premier tiret.

Art. 17.

§1^{er}. Le montant de l'aide est fixé à 5.000 € par ménage.

§2. Le montant de l'aide est majoré de 20 % par enfant à charge.

Art. 18.

§1^{er}. La demande d'aide est adressée par courrier à l'Administration au moyen du formulaire établi par celle-ci.

§2. Pour être considérée comme complète, la demande d'aide comporte:

1° une composition de ménage ou une déclaration sur l'honneur du demandeur, approuvée par le C.P.A.S., précisant la composition du ménage;

2° l'avertissement extrait de rôle se rapportant aux revenus de l'avant dernière année précédant la demande ou tout autre document prouvant que la totalité du revenu du ménage ne dépasse pas les plafonds fixés à l'article 1^{er}, 29°, a et b, du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable ou une attestation d'un service de médiation de dettes agréé par la Ministre de l'Action sociale attestant que le ménage faisant l'objet d'une guidance auprès de ce service dispose de ressources mensuelles ne dépassant pas 120 % du montant du minimum de moyens d'existence correspondant à la composition du ménage.

Dans le cas où le Ministre estime que l'Administration peut obtenir directement, auprès de sources authentiques d'autres administrations ou organismes, les données nécessaires à l'examen de la demande, il peut dispenser le demandeur de les transmettre à l'Administration;

3° le formulaire contenant les engagements visés à l'article [15, 2°](#) ;

4° le certificat de l'administration compétente du Service public fédéral finances renseignant les biens immeubles dont le demandeur est propriétaire et, en cas de construction, établissant les droits dont le demandeur est titulaire sur le terrain où sera construit l'habitation;

5° en cas d'achat d'une habitation qui n'a jamais été occupée, une copie du compromis d'achat de l'habitation;

6° une attestation de l'estimateur relative au respect des critères visés à l'article [16](#) du présent arrêté.

§4. 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.

§5. Sous peine d'irrecevabilité, la date de la demande, définie au §4, doit se situer, selon le cas:

a) dans les deux ans de la délivrance du permis d'urbanisme relatif à la construction de l'habitation pour laquelle l'aide est demandée;

b) dans les douze mois de la signature du compromis de vente en cas d'achat d'une habitation qui n'a jamais été occupée.

Art. 19.

§1^{er}. Pour obtenir la liquidation de l'aide, le demandeur transmet à l'Administration:

a) lorsqu'il s'agit d'une construction, une déclaration de l'estimateur certifiant que les fondations et les ouvrages de gros œuvre de l'habitation sont terminés jusque et y compris les dalles de sol du rez-de-chaussée;

b) lorsqu'il s'agit d'une acquisition, une copie de l'acte authentique.

Il y joint tous les documents nécessaires à la vérification de sa demande qui lui ont été réclamés par l'Administration et qui n'ont pas encore été transmis à celle-ci.

§2. La demande d'aide, de même que la notification d'octroi, deviennent caduques lorsque le document visé au §1^{er}, n'a pas été introduit dans les vingt-quatre mois de la date de la demande.

Le délai de validité peut toutefois être prorogé de douze mois par l'administration lorsqu'elle estime que la transmission du certificat du bourgmestre ou de la copie de l'acte d'achat a été retardée pour un motif relevant d'une cause étrangère libératoire, et pour autant qu'une demande de prorogation motivée lui soit adressée par le demandeur avant l'échéance du délai de vingt-quatre mois.

§3. Dans les trois mois de l'envoi des documents visés au §1^{er}, alinéas 1^{er} et 2, l'Administration, notifie au demandeur sa décision détaillant le calcul du montant de l'aide qui lui sera versée.

Art. 20.

§1^{er}. Le ménage ayant bénéficié d'une aide à l'installation octroyée en vertu de l'arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 relatif à l'octroi d'allocations de déménagement et de loyer n'est pas éligible au bénéfice de l'aide visée par le présent chapitre à l'exception du cas où l'octroi de l'aide à l'installation a été notifiée au ménage concerné plus de trois ans avant l'introduction de la demande d'aide en vertu de l'article 18, §1^{er}.

§2. Le bénéficiaire de l'aide octroyée en vertu du chapitre 3 du présent arrêté est tenu de la rembourser:
1° lorsqu'il s'avère, notamment au terme du contrôle visé à l'article [15](#) que les conditions d'octroi n'ont pas été respectées;
2° en cas de manquement aux engagements souscrits; dans ce cas, le montant à rembourser est déterminé conformément aux dispositions arrêtées par le Gouvernement.

Chapitre IV

Dispositions finales

Art. 21.

Le présent arrêté entre en vigueur le 1^{er} janvier 2014.

Art. 22.

Le Ministre qui a le Logement dans ses attributions est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Namur, le 14 novembre 2013.

Le Ministre-Président,

R. DEMOTTE

Le Ministre du Développement durable et de la Fonction publique,

J.-M. NOLLET